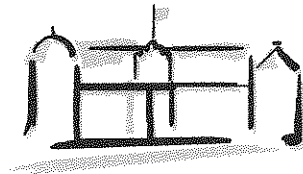


Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

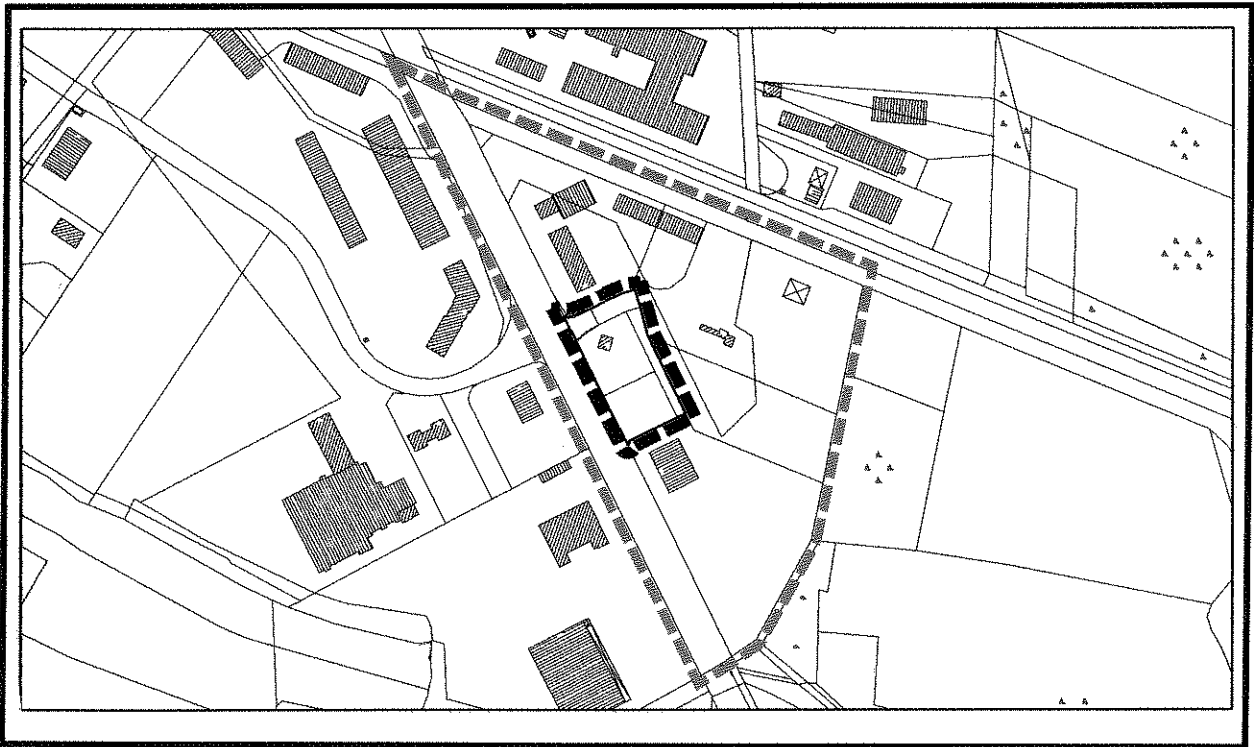
Bebauungsplan Nr. 16 Ace

1. Teil/

1. Änderung

„Gewerbegebiet an der B 214“

Begründung ^{zur} **PLANURKUNDE** ^{gehörig}
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung



Übersicht M 1: 5.000

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

Satzungsbeschluss
22.01.2004

Tel. 05141/12-467 · Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Ace 1. Teil der Stadt
Celle „Gewerbegebiet an der B 214“**

1. Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Geltungsbereich	3
3. Rechtsgrundlagen	3
4. Verfahren (Verfahrensvermerke).....	3
5. Lage des Plangebietes (innerhalb des Stadtgebietes, vorhandene Infrastruktur)	3
6. Raumordnung und Landesplanung	4
7. Inhalt des Flächennutzungsplanes	4
8. Angaben zum Bestand (in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie im selbst).....	4
9. Anlass und Ziel der Planung.....	4
10. Umweltverträglichkeitsprüfung	5
11. Eingriff in Natur und Landschaft	5
12. Planinhalt (sämtl. Festsetzungen wie Art und Maß der Nutzung, Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.)	5
13. Immissionen.....	6
14. Ver- und Entsorgung	6
15. Altlasten	7
16. Städtebauliche Werte	7
17. Kosten	7
18. Realisierung (erforderliche Maßnahmen zur Bodenordnung, zeitlicher Ablauf).....	7
19. Hinweise	7

2. Geltungsbereich

Das Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Altencelle: 162/ 96, 90/1, 60/1, 59/1 (Bundesstrasse 214); 60/2 und Teilflächen der Flurstücke 59/2 und 90/2. Von den beiden letztgenannten Flurstücken werden die Flächen ausgeklammert, die sich in nordöstlicher Verlängerung des Flurstückes 57 befinden. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche innerhalb der oben genannten Abgrenzung.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Fernstraßengesetz (FStrG)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
Nieders. Wassergesetz (NWG)
Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

(in der jeweils aktuellen Fassung)

4. Verfahren (Verfahrensvermerke)

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung vom 19.12.2002 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace 1. Teil der Stadt Celle einstimmig beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.07 bis 22.07.03 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat parallel zur öffentlichen Auslegung stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 21.10. bis 20.11.2003.

In seiner Sitzung am 09.02.2004 hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

5. Lage des Plangebietes (innerhalb des Stadtgebietes, vorhandene Infrastruktur)

Das Gewerbegebiet an der B 214 befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Altencelle unmittelbar auf der östlichen Seite der Bundesstrasse 214 „Braunschweiger Heerstrasse“ Höhe Bruchkampweg. Die Entfernung vom Stadtzentrum beträgt ca. 4,5 km in südöstlicher Richtung. Erschlossen wird das Gewerbegebiet bislang nur über den Kreuzungspunkt B 214/ gegenüber Bruchkampweg.

Raumordnung und Landesplanung

Die große und selbstständige Stadt Celle liegt gemäß Landesraumordnungsprogramm im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen,

- Die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- Die der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsplätzen dienen,
- Die zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben,
- Und die die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), welches zwar inzwischen außer Kraft getreten ist, in seinen Aussagen aber weiterhin als gutachterliche Stellungnahme zur Regionalplanung gesehen werden kann, stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten.

In diese Zielsetzung fällt auch die geeignete Erschließung von Gewerbegebieten bzw. die Änderung und / oder Ergänzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen bestehender Gewerbegebiete, soweit dies für eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung der Gewerbeflächen erforderlich ist.

Gleichzeitig stellt die B 214 nach Aussage des RROP eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dar.

7. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den gesamten Planbereich als Fläche für gewerbliche Nutzung dar. Die tatsächliche Nutzung der Flächen entspricht der Darstellung des Planes. Die 1. Änderung entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

8. Angaben zum Bestand (in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst)

Das Plangebiet wird derzeit durch den Abfallzweckverband und zwei weitere Anlieger genutzt. Der Abfall Zweckverband betreibt hier eine Müllumladestation. Zudem wurde über die Ansiedlung einer Tankstelle nachgedacht.

9. Anlass und Ziel der Planung

Mittlerweile sind jedoch im Bereich des Knotenpunktes B 214/ Zufahrt zur Müllumladeanlage in Altencelle Verkehrsverhältnisse aufgetreten, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 214 nicht mehr gewährleisten können.

Hervorgerufen werden diese durch einen sehr starken Anlieferungsverkehr zur Müllumladeanlage des Zweckverbandes, der dort nicht mit der Geschwindigkeit des Zulaufes abgefertigt werden kann, so dass sich der Rückstau über die Zufahrtsstraße hinausgehend bis auf die B 214 erstreckte. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zwischen dem Straßenbauamt Verden, der Stadt Celle und dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle wurde vereinbart, dass auf der Basis einer aussagefähigen Verkehrszählung Lösungsvorschläge erarbeitet werden sollten.

ist in der Zwischenzeit geschehen. Für eine Verbesserungsmaßnahme ist neben den Betriebsabläufen auf der Anlage der Anteil (ca. 20 – 25%) des von Süden kommenden Zulieferverkehrs von entscheidender Bedeutung.

Die in diesem Zusammenhang auch geplante Nutzung der südöstlich am Knotenpunkt angrenzenden Gewerbeflächen als Tankstelle stellt sich unter den derzeitigen Umständen als nicht umsetzbar dar, weil sie an diesem Standort nur von der Zufahrtsstraße zur Müllumladeanlage erschlossen würde. Damit wäre die Tankstelle bei einem Rückstau auf der Zufahrt nicht erreichbar. Aus diesem Grund gab es erhebliche Bedenken zu dem Vorhaben. Eine Realisierung erschien nicht durchsetzbar.

Ziel der Planung ist es, auch in Stosszeiten die Voraussetzungen für einen dauerhaft reibungslosen Zugang zur Müllumladestation zu schaffen, dies wird durch eine größere Aufstellfläche innerhalb des Gewerbegebietes und die Ergänzung einer weiteren Gewerbegebietszufahrt südlich des bereits bestehenden Kreuzungspunktes erreicht. Dies dient zudem der Entzerrung der zur Müllumladestation führenden Verkehrsströme und damit der Entlastung des bestehenden Kreuzungspunktes. Durch die verbesserte Erschließung wird gleichzeitig die Basis für die Ansiedlung einer Tankstelle im Gewerbegebiet an der B 214 geschaffen, für die auch heute schon eine Zulässigkeit hinsichtlich der Nutzung besteht.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich nach derzeitiger Gesetzeslage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace der Stadt Celle nicht.

11. Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der Strassenneuplanung müssen 3 bisher bestehende und festgesetzte Bäume beseitigt werden. Diese Bäume werden an anderer Stelle im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil ersetzt. Der bei weitem überwiegende Teil der Straßenbaumaßnahme ist bereits nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan zulässig und damit auch umsetzbar. Ausgleichsmaßnahmen in größerem Umfang werden daher nicht erforderlich.

12. Planinhalt (sämtl. Festsetzungen wie Art und Maß der Nutzung, Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.)

Änderung im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung gibt es in soweit, als der bislang gültige Bebauungsplan um die Festsetzung der Verkehrsflächen zwecks späterer öffentlicher Widmung (siehe Pkt. 18 Realisierung) ergänzt wird. Bislang waren in ihm keine Verkehrsflächen festgesetzt worden.

Die Straße weist in ihrem Ausbau einen öffentlichen Charakter auf. Parkplätze sind im öffentlichen Verkehrsraum nicht vorgesehen. Verkehrsgrün gliedert den Straßenraum und dient gleichzeitig der Aufnahme von Versickerungsflächen für die im Straßenbereich anfallenden Oberflächenwässer der ergänzenden Erschließungsstraße werden in seitlich angeordnete Versickerungsflächen geleitet, welche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegen. Baumpflanzungen sind in den Straßenseitenräumen nicht vorgesehen.

Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke sind Garagen und Nebengebäude nicht zulässig; sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht die Sicht behindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche zulässig.

ung für Bepflanzungen; Innerhalb dieser Fläche dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Hecken, Stauden und ähnliches eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,8 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

13. Immissionen

Lärm:

Eine Verlagerung von Verkehrslärmimmissionen findet in soweit statt, als Fahrzeuge, die aus Richtung Süden kommend zur Müllumladestation fahren wollen jetzt bereits früher in das Gewerbegebiet hineinfahren können. Daraus ergibt sich jedoch eher eine Verbesserung der Lärmsituation, da in Zukunft eine Blockierung des Kreuzungsbereiches auf Grund sich zurück stauender Fahrzeuge vermieden werden soll. Dies soll auch durch die Entzerrung der zur Müllumladestation führenden Verkehrsströme erreicht werden.

Abgasbelastung:

Auch in Bezug auf die Abgasbelastung gibt es zum einen eine Verlagerung der Belastung in das Gewerbegebiet hinein zum anderen entsteht durch die Vermeidung von Stauungen im Kreuzungsbereich ein minimierender Effekt beim Ausstoß von Abgasen.

14. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt und es einer Ergänzung nur im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung bedarf, bleibt die Ver- und Entsorgung wie bisher geregelt.

Die Schmutzwasserentsorgung der Anlieger des Gebietes wird bisher teils über private und teils über öffentliche Schmutzwasserkanäle bewerkstelligt. Der private Schmutzwasserkanal befindet sich im Bereich der neuen Gebietserschließung, welche später öffentlich gewidmet werden soll. Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der später öffentlich gewidmeten Verkehrsanlage ist an die Materialstandards und Anlagenkriterien öffentlicher Erschließungsanlagen anzupassen.

Neue Leitungen werden in soweit verlegt, als im Zuge der Neuanlage der Ausfahrspur und Anhebung des Geh-/ Radweges im Kreuzungsbereich die dort bislang offen geführte Versickerungsmulde (ehemaliger Feldgraben) auf einer Länge von ca. 50 m verrohrt werden muss.

Oberflächenwasserabführung:

Die Behandlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss dem Nds. Wasserrecht und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle entsprechen. Generell ist das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Gelände zur Versickerung zu bringen. Ein öffentlicher Regenwasserkanal oder öffentliche Gewässer stehen im Planbereich nicht zur Verfügung bzw. sind nicht geplant.

Die auf den neuen Strassen anfallenden Oberflächenwässer werden in seitlich der Strasse angeordneten Versickerungsflächen versickert. Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass sich der Untergrund gemäß ATV-Arbeitsblatt 138 zur Versickerung eignet.

Das auf privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und des Nds. Wassergesetzes (NWG) zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Ein Versickerungsfähigkeitsnachweis ist bei Zweifeln im Einzelfall zu führen. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einlei-

von Niederschlagswasser in Grundwasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 10 NWG.

15. Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Celle sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keine Eintragungen vorhanden.

16. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche Bebauungsplan Nr. 16 Ace	53.134,95 m ²
davon:	
Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 4.000,12 m ²
davon:	
Gewerbegebiet (GE)	2.429,20 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.415,23 m ²
Verkehrsgrün	155,69 m ²

17. Kosten

Für den Ausbau der Verkehrsflächen wird eine Kostenvereinbarung zwischen Anliegern und der Stadt Celle getroffen. Die neuen Verkehrsanlagen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen unentgeltlich an die Stadt Celle übertragen.

18. Realisierung

Grunderwerb:

Die für die neuen Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen, die unentgeltlich nach Abschluss der Baumaßnahmen an die Stadt Celle übertragen werden, werden von den Anliegern zur Verfügung gestellt:

von Flurstück 59/13 Teilfläche in der Innenkurve der Ausfahrt, wodurch ein Rückbau des vorhandenen Sichtschutzwalles um ca. 5 m nötig wird, sowie die vorhandene Zufahrt in gesamter Breite; die Anlieger auf Flurstück 59/16 geben einen Flächenstreifen an der Zufahrt zu Flurstück 59/13 und die Zufahrt von der B 214 in 7 m Breite einschließlich erforderlicher Kurvenausrundungen sowie einen Flächenstreifen längs der heutigen Zufahrt ab.

Zeitliche Umsetzung der Planung:

Mit der Umsetzung der Planung soll, soweit alle rechtlichen und bodenordnerischen erforderlichen Grundlagen getroffen worden sind, noch im Jahr 2003 begonnen werden.

19. Hinweise

1. Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der geplanten Verkehrsflächen ist der durch die Firma ECON erarbeitete Straßenausbauplan des Tiefbauamtes.
2. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“

bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sicherzustellen.

3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern.
4. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.
5. Im Falle der Nichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I.T. „Gewerbegebiet an der B 214“ lebt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ wieder auf.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Geodaten und Bau-
aufsicht
- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 07.01.04

Im Auftrag



(Siol)
techn. Angestellter