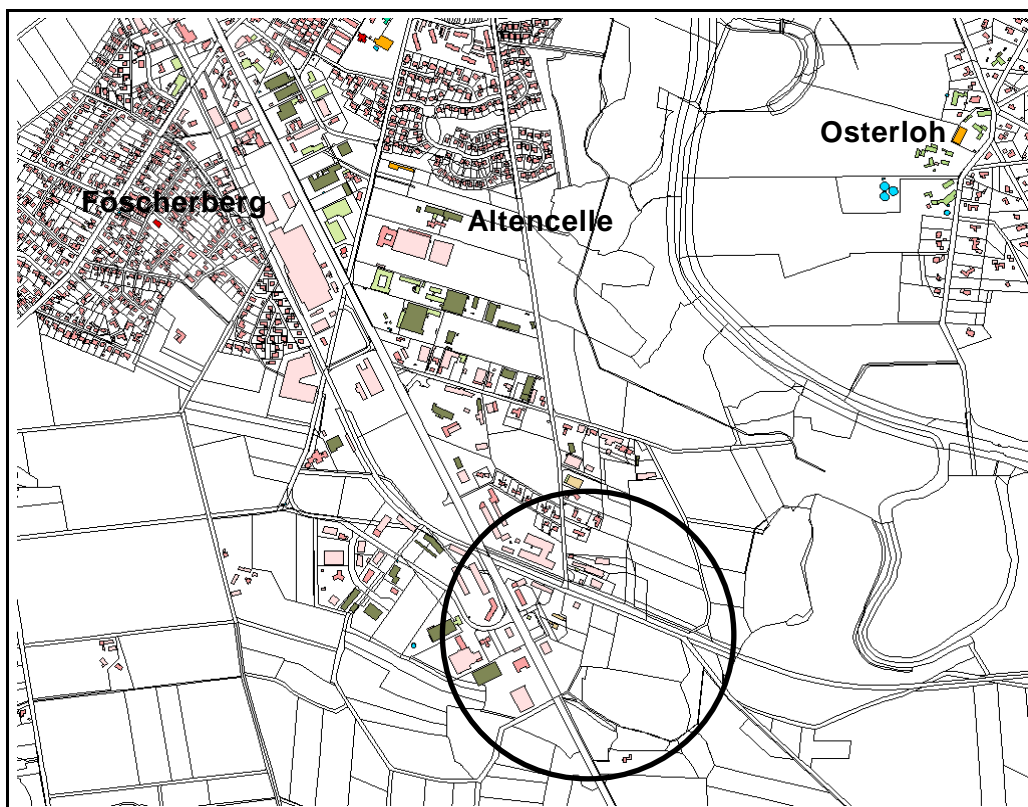


# Stadt Celle

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“

### Begründung



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle · Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 3 - Stadtentwicklung**  
**Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung**

Tel. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-6 28  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

Stand:  
**13.04.2010**  
(Satzung)

## Inhalt

1 Einführung .....	1
2 Geltungsbereich .....	1
3 Planerische Vorgaben.....	1
4 Bestandsbeschreibung .....	2
5 Anlass und Ziele der Planung.....	3
6 Planinhalt.....	3
7 Auswirkungen der Planung.....	5
8 Kosten und Finanzierung .....	5
9 Realisierung.....	5
10 Verfahren.....	5
11 Rechtsgrundlagen .....	6

### 1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Grenzbereich zum östlich geplanten Sondergebiet „Abfallentsorgungsanlage“.

### 2 Geltungsbereich

Der etwa 870 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich befindet sich ca. 5 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altencelle und liegt am bisherigen östlichen Rande der Grundstücke Braunschweiger Heerstraße 109/111. Es handelt sich im Wesentlichen um die Betriebsfläche des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle.

### 3 Planerische Vorgaben

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

### Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist seit dem Jahre 1984 im Bebauungsplan Nr. 16 Ace, I. Teil, als nichtüberbaubare Grundstücksfläche eines Gewerbegebietes festgesetzt, in dem zwei (ausnahmsweise drei) Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig sind. Darüber hinaus gelten flächenbezogene Schalleistungspegel von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

An den Änderungsbereich grenzt im Osten der Geltungsbereich des zeitgleich mit diesem Änderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ an. Im Bebauungsplan Nr. 25 Ace ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ festgesetzt ist, dessen überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, grenzt.

### Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Areal nördlich des Plangebietes, d. h. nördlich der aufgegebenen Eisenbahntrasse, ist als Talniederung der Aller mit überwiegender Intensivgrünlandnutzung, kleinen Eichen-Birken-Wäldern und Kiefernforsten charakterisiert.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung Baufläche für Industrie/Gewerbe und schlägt eine Durchgrünung des Gewerbegebietes vor.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, liegen keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder dem dazugehörigen Niedersächsischen Ausführungsgesetz (AGBNatSchG).

### Hochwasserproblematik

Das Plangebiet ist nicht vom statistischen hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) der Aller betroffen. Das im Sinne des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet endet etwa 330 m östlich des Plangebietes auf der nördlichen Seite des Dammes der ehemaligen Eisenbahntrasse Celle-Gifhorn mit einer Pegelhöhe des Bemessungshochwassers von 40,27 m NN. Das Plangebiet weist nach der Deutschen Grundkarte Geländehöhen zwischen 39,5 und 40,0 m NN auf.

### Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Planbereich liegt nicht im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 Abs. 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), d. h. das Plangebiet befindet sich außerhalb des 6 km-Umkreises um den Flughafenbezugspunkt und außerhalb der Anflugsektoren.

## **4 Bestandsbeschreibung**

Der Änderungsbereich stellt im Wesentlichen einen Teil des Betriebsgeländes des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle (ca. 675 m<sup>2</sup>) dar. Ein mit rund 145 m<sup>2</sup> vergleichsweise kleiner Teil im Süden wird von einem Tiefbauunternehmen belegt. Der Änderungsbereich ist überwiegend eine mit Büschen und Bäumen bepflanzte Rasenfläche. Der übrige Teil der Fläche ist befestigt und wird entweder als betriebsinterne Verkehrsfläche oder als Abstellfläche für Container genutzt.

Im Süden, Westen und Norden setzen sich die Gelände der beiden o. g. Betriebe fort. Im Osten grenzen ein Kiefernforst und eine Brachfläche mit Pionierwald an; weiter östlich befindet sich ein Acker. Der Wald und ein Teil der Ackerfläche sind im Rahmen des Bebauungsverfahrens Nr. 25 Ace als Sonderbaufläche für die Abfallwirtschaft festgesetzt worden.

Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass des Änderungsverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace, in welchem eine Erweiterungsfläche für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, befindliche Abfallentsorgungsanlage, die zugleich Betriebsgelände und Hauptsitz des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle ist, festgesetzt worden ist. Auf dem jetzigen Betriebsgelände ist durch den Bebauungsplan Nr. 16 Ace, I. Teil, im Übergang zur offenen Landschaft eine 10 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace mitten im zukünftigen Betriebsgelände gelegen hätte und dort nicht mehr ihren Zweck erfüllen könnte. Darüber hinaus hätte sie die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Betriebsgelände des Zweckverbandes unnötig getrennt und sinnvolle bauliche Entwicklungen behindert.

Ziel des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, war daher die Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche im Gewerbegebiet in demjenigen Bereich, in dem die überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes „Abfallwirtschaft“ angrenzt.

Das Planziel lässt sich nicht auf Basis des § 30 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Befreiungen von den Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches erreichen. Ein Verfahren zur Änderung der Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist daher erforderlich.

## **6 Planinhalt**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, beschränkt sich ausschließlich auf die Änderung bisher nichtüberbaubarer Grundstücksfläche zu überbaubarer Fläche und die Neuaufnahme einer Festsetzung der Mindest-Höhenlage für bauliche Anlagen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten, auch wenn sie zur besseren Lesbarkeit neu gegliedert und in der aktuell geltenden Rechtschreibung übernommen worden sind. Der im Bebauungsplan Nr. 16 Ace, I. Teil, aufgeführte Hinweis zu den Straßenverkehrsflächen ist für den Änderungsbereich dagegen nicht übernommen worden, weil er hier mangels Straßenverkehrsflächen nicht relevant ist.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisher festgesetzte, 10 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche soll in demjenigen Bereich durch überbaubare Grundstücksfläche ersetzt werden, in dem die überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes „Abfallwirtschaft“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ angrenzt. Es handelt sich um einen etwa 82 m langen Abschnitt.

### Höhenlage baulicher Anlagen

Hydraulische Untersuchungen auf Grundlage des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes aus dem Jahre 2005 ergaben für ein statistisches hundertjährliches Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) der Aller einen Überschwemmungsbereich, dessen Grenze ca. 330 m nordöstlich des Änderungsbereiches am Damm der stillgelegten Eisenbahnstrecke Celle - Gifhorn (Flurstück 20/19 der Flur 5, Gemarkung Altencelle) liegt. Die ermittelte Hochwasserordinate beträgt 40,27 m NN. Der Änderungsbereich liegt damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aller.

Der Bahndamm wirkt als Barriere, allerdings ist die dauerhafte Hochwassertauglichkeit des Dammes nicht gesichert und der Eigentümer der Eisenbahntrasse kann den Damm jederzeit genehmigungsfrei beseitigen. Ob dann das Hochwasser ins Plangebiet dringt, ist zwar nicht sicher; aufgrund der in der Deutschen Grundkarte DGK 5 angegebenen Geländehöhen muss aber mit Hochwassergefahr gerechnet werden. Mehr Gewissheit könnte nur eine sehr aufwendige Höhenvermessung schaffen, auf die verzichtet worden ist, zumal spätere genehmigungsfreie kleinere Änderungen der Geländeoberfläche zwischen Damm und Plangebiet jederzeit eine jetzt noch nicht bestehende Hochwassergefährdung schaffen können. Stattdessen wird für den Änderungsbereich die Höhenlage der baulichen Anlagen mit 40,30 m NN festgesetzt, so dass eine Hochwasserfreiheit für das hundertjährliche Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) dauerhaft gewährleistet ist.

Auf die Einhaltung der Höhenlage kann verzichtet werden, wenn der Bauherr nachweist, dass ein hundertjährliches Hochwasser dadurch keine Gefährdungen für das Vorhaben und die Umwelt mit sich bringt. Denkbar wäre zum Beispiel, dass Sondergebietsflächen durch eine hochwassertaugliche Verwallung umgeben werden und somit auch unter dem Geländeniveau von 40,30 m NN hochwasserfrei sind.

### Anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung

Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, unberührt. Sie werden in der Planzeichnung zur 2. Änderung lediglich zur besseren Lesbarkeit des Planes aufgenommen, es handelt sich aber nicht um Neufestsetzungen. Somit ist auch nicht die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden, sondern die Fassung vom 15.9.1977, auf deren Grundlage der Bebauungsplan Nr. 16, I. Teil, ursprünglich festgesetzt worden ist.

Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen erfolgt auf Basis des § 9 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches. Sie ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt, sodass auch diese Festsetzung nichts an der ausschließlichen Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1977 ändert.

### Eingriff in Natur und Landschaft

Die Änderung bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches ausgeglichen werden müsste, da der Änderungsbereich nach bisherigem Baurecht gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 hätte vollständig versiegelt werden können.

Faktisch ist daher damit zu rechnen, dass die vorhandenen Bepflanzungen, die das Betriebsgelände bisher eingrüneten, beseitigt werden. Dies ist allerdings vorrangig eine Folge der Erweiterung der Bauflächen für die Abfallwirtschaft durch den Bebauungsplan Nr. 25 Ace: Selbst wenn das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 Ace, I. Teil, nicht durchgeführt würde und damit die nicht überbaubare Grundstücksfläche inmitten des erweiterten Betriebsgeländes läge, wäre zu erwarten, dass die Bepflanzungen nach und nach weichen müssten, um Nebenanlagen und Zufahrten zu den neuen Bauflächen im Osten Platz zu machen.

## **7 Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat neben der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche keine weiteren nennenswerten Auswirkungen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, tritt in deren Geltungsbereich die bisherige Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche konkludent außer Kraft, ist aber nicht durch einen Ratsbeschluss endgültig aufgehoben. Sollte sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes als unwirksam erweisen, stellt der Änderungsbereich somit keinen ungeplanten Bereich im Sinne von § 34 oder § 35 des Baugesetzbuches dar, sondern die bisherige Festsetzung als nichtüberbaubare Grundstücksfläche lebt wieder auf.

## **8 Kosten und Finanzierung**

Für die Stadt Celle sind durch die Planänderung keine wesentlichen Folgekosten, z. B. für Infrastrukturmaßnahmen, zu erwarten.

## **9 Realisierung**

Die Realisierung von Bauvorhaben erfolgt durch den Flächeneigentümer (Zweckverband Abfallwirtschaft Celle).

## **10 Verfahren**

Es handelt sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Änderung nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, berührt und auch die übrigen in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Kriterien erfüllt sind. Auf die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde daher ebenso verzichtet wie auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Des Weiteren wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung sowie von der Fertigung eines Umweltberichtes und einer Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.02.2010 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 08.01.2010 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 22.02. bis 22.03.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03. (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 26.03.2010 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace, I. Teil, der Stadt Celle „Gewerbegebiet an der B 214“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 13.04.2010

Im Auftrag

(Schwarzer)  
Technischer Angestellter