

Stadtbauamt / Stadtplanung
Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 21 Wce 1. Teil der Stadt Celle "Gewerbegebiet Am Ohlhorstberge" in der Fassung vom 03.12.1979.

1. Planungsbereich

Der Planungsbereich liegt im Ortsteil Westercelle und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die nordostwärtige Begrenzung des Bundesbahngeländes (Bahnanlagen), im Osten durch die westliche Begrenzung der B 3, im Süden durch die nördliche Begrenzung der Straße "An der Koppel" und im Westen durch die ostwärtige Begrenzung des "Triftweges".

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Bundesfernstraßengesetz (FStG) vom 06.08.1961
- f) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- g) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
- h) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) (BImSchG) vom 15.03.1974
- i) Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (KreuzG) vom (14.08.1963) 08.03.1971
- k) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 14.12.1962

3. Veranlassung

Im Planungsbereich sind bereits mehrere Betriebe angesiedelt. Beabsichtigte Erweiterungen sollen durch entsprechende Ausweisungen planungsrechtlich abgesichert werden. Auch liegen verschiedene Anträge auf Errichtung von gewerblichen Anlagen im Planungsbereich vor.

Aus vorgenannten Gründen und da auch die strukturellen Voraussetzungen für eine sofortige Bebauung des Gebietes gegeben sind, hat der Rat der Stadt Celle die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Allgemeiner Sachverhalt

- a) Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Westercelle stellt für den Planungsbereich Industriegebiet dar. Daraufhin hatte Westercelle bereits Betriebe angesiedelt.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für das Planungsgebiet gewerbliche Baufläche dar.

Die Anhörung zum Bebauungsplan gemäß § 2 a (2) BBauG brachte keine wesentlichen Erkenntnisse für die weitere Planung.

Der Planbereich grenzt im Westen an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 Wce "Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande" an, im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 Wce "Gewerbegebiet Maschweg/Süd".

- b) Eine Teilung in zwei Bebauungspläne (1. und 2. Teil) wurde erforderlich, weil in dem überwiegend bebauten Bereich nördlich der Bahnstrecke noch eine Abklärung hinsichtlich der Ausdehnung der überbaubaren Flächen erforderlich ist.
Der Fortgang dieses Verfahrens für den Bereich südlich der Bahnstrecke soll dadurch nicht behindert und als 1. Teil weitergeführt werden.

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planungsbereich wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen. Von einer Ausweisung als Industriegebiet wurde abgesehen, da im Nordwesten ein größeres Wohngebiet liegt.

Die umliegende eingeschossige bereits vorhandene Bebauung ist teilweise mit einem darüberliegenden Bürogeschoss versehen. Um diese charakteristische Bebauung weiterzuführen wurde eine Zweigeschossigkeit ausgewiesen.

b) Verkehrliche Erschließung

Durch den Planungsbereich läuft die Eisenbahnstrecke der DB "Celle-Plockhorst" mit bereits zwei vorhandenen Industrieanschlüssen. Weitere Anschlüsse sind möglich.

Die Erschließung erfolgt über die Straße "An der Koppel" sowie eine von ihr aus geplante Stichstraße. Um das Flurstück 319/102 auch zu erschließen, dabei jedoch die Kosten gering zu halten, wurde in Weiterführung der Stichstraße eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Eigentümer belastete Fläche ausgewiesen.

Die notwendigen Parkplätze sind durch die Anlage von Parkstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Die Bedenken gegen die Schließung des Triftweges und der Ausweisung einer Stichstraße im Planbereich dieses Bebauungsplanes wurden seinerzeit gegen den bereits rechtsverbindlich gewordenen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 25 Wce "Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande" und gleichzeitig gegen diesen Bebauungsplan vorgebracht.

Bei der Behandlung der Bedenken zum vorgenannten angrenzenden Bebauungsplan wurden diese unter sorgfältiger Abwägung nicht berücksichtigt.

Der "Triftweg" steht somit für eine Erschließung der Gewerbeflächen nicht mehr zur Verfügung. Aus diesem Grunde wurde die Ausweisung der Stichstraße beibehalten, zumal diese Lösung eine beidseitige Erschließung zuläßt.

Aus vorgenannten Grund und unter Beachtung der Abwägung zum angrenzenden Bebauungsplanverfahren konnten die vorgebrachten Bedenken auch in diesem Plan nicht berücksichtigt werden.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser soll durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden.

Die Eltversorgung soll durch den Anschluß an das Stromnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH gewährleistet werden.

Die Abwässer sollen über ein noch zu errichtendes Pumpwerk am "Triftweg" zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet werden. (Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 25 Wce "Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande" weist eine Fläche für dieses Pumpwerk aus).

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über ein Regenwasserkanalsystem in das im Bebauungsplan Nr. 25 Wce "Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande" ausgewiesene Regenwasserversickerungsbecken an der Straße "An der Koppel" geleitet werden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 3, Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der Planstraße B:

Teilfläche des Flurstückes 96	ca.	18	qm
Teilfläche des Flurstückes 97	ca.	1187	qm
Teilfläche des Flurstückes 98/3	ca.	30	qm
Teilfläche des Flurstückes 100/2	ca.	1302	qm
gesamt	ca.	<u>2537</u>	<u>qm</u>

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes ca. 8,72 ha
Fläche für Bahnanlagen ca. 0,47 ha

Brutto-Bauland ca. 8,25 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,26 ha

Netto-Baufläche ca. 7,99 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 3 % zu 97 %.

8. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 412.800,00 DM an Kosten notwendig sein.

Von dieser Summe sind von der Stadt Celle ca. 41.280,00 DM zu tragen.

9. Finanzierung

Die für die Finanzierung notwendigen Mittel sind für 1980 und 1981 im Investitionsprogramm der Stadt Celle vorgesehen.

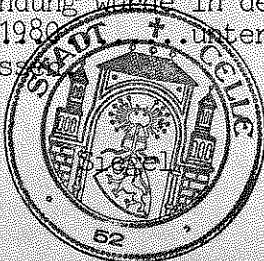
Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 08. Mai 1980 unter TOP. 23.c.....
mit beschlos.

H. Hildebrand
Oberbürgermeister



[Signature]
Oberstadtdirektor