

ZUV **PLANURKUNDE** gehörend
Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 25 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet Hinter dem neuen Lande" in der Fassung vom 10.04.1978.

1. Planungsbereich

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt: Im Norden durch die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 12 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet I", im Osten durch einen Teil der westlichen Begrenzung der Bundesbahnstrecke "Celle-Plockhorst" und einen Teil der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 21 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet Am Ohlhorstberge", im Süden durch einen Teil der südlichen Begrenzung der Straße "An der Koppel" und im Westen durch einen Teil der ostwärtigen Begrenzung der Bundesbahnstrecke "Celle-Lehrte".

2. Gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
- b) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- c) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 30.03.1977
- d) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974)
- e) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- f) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- g) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- h) Nds. Wassergesetz (NWG) vom 01.12.1970

3. Veranlassung

- a) Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Westercelle stellte für den Bereich zwischen der Bahnstrecke Lehrte-Cuxhaven und der Strecke Celle-Plockhorst sowie der Straße "An der Koppel" ein geschlossenes Industriegebiet dar.

Der nördliche Bereich ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 12 Wce "Gewerbegebiet I" planungsrechtlich geregelt und bebaut. Im ostwärtigen Bereich sind bereits verschiedene Betriebe angesiedelt worden.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Celle stellt nunmehr gewerbliche Bauflächen dar, wobei westlich des "Triftweges" ein ca. 60 m breiter Grünzug vorgesehen ist.

Die Stadt Celle kann derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen für die zahlreichen Anträge nachweisen. Es ist daher für die Stadt von größter Bedeutung, Bebauungspläne zu erstellen, die die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht und das Abwandern von Betrieben verhindert. Somit ist hier die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes notwendig.

In der am 14.06.1977 durchgeführten Anhörung zum Bebauungsplan gemäß § 2 a (2) BBauG wurde von den Bürgern zum Ausdruck gebracht, daß eine größere Fläche des vorhandenen Waldes als Erholungsfläche erhalten bleibt. Der vorgesehene ca. 70 m breite Grünstreifen einschließlich des "Triftweges" soll eine Verbindung des Wohngebietes "Neues Land" zu der südlich dieses Bebauungsplanes gelegenen Waldfläche und zur freien Landschaft herstellen.

- b) Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes, der am 27.10.1977, 25.07.1978 u. 21.02.1979 vom Rat der Stadt Celle beschlossen wurde.
Unter a) Abs. 4 wird auf die Notwendigkeit einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen hingewiesen. Somit ist § 8 Abs. 4 BBauG gerechtfertigt.

4. Planungsabsicht und Ziel

Nördlich an diesen Planungsbereich grenzt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan an, der Gewerbegebiet ausweist.

Dieser Bereich ist bereits bebaut.

Ostwärts des Planungsbereiches wurden bereits mehrere Gewerbebetriebe angesetzt.

Daher soll dieser Bebauungsplan das im südlichen Bereich des Ortsteiles Westercelle gelegene Gewerbegebiet abrunden.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Planungsbereich ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Für die Ausnutzung wurde das höchstzulässige Maß ausgewiesen.

Damit das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser der Gewerbegebiete und des Kleinsiedlungsgebietes in diesem Stadtteil aufgefangen werden kann, der als Vorflut dienende Fuhsekanal in seiner Aufnahmefähigkeit jedoch begrenzt ist, war die Ausweisung für die Fläche eines Regenwasserrückhaltebeckens notwendig.

Dieses Rückhaltebecken ist durch eine Grünfläche erweitert worden, damit das angrenzende Kleinsiedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 7 Wce "Wittekop") vor Immissionen geschützt wird.

6. Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Planungsbereiches sind zwei Straßen geplant, die an die im nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 12 Wce "Gewerbegebiet I" vorgesehenen Anschlüsse angebunden werden.

Sie laufen im südlichen Planungsbereich zusammen und münden dann in die Straße "An der Koppel" ein.

Durch die neue Erschließung soll der vorhandene "Triftweg" als Durchgangsstraße zwischen der Straße "An der Koppel" und dem Bahnübergang aufgehoben werden, so daß nur noch ein Rad-, Reit- und Fußweg ausgewiesen wird. (Der Reitweg ist als Verbindung zwischen dem Landgestüt und der Hengstprüfungsanstalt Adelheidsdorf notwendig)

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken gegen die Schließung des Triftweges für den allgemeinen Fahrzeugverkehr vorgebracht. Besonders hervorgehoben wurden dabei die land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge.

Diese Bedenken werden aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht berücksichtigt:

- I. Durch die Erweiterung der Gewerbegebiete an der Koppel und am Maschweg würde das Verkehrsaufkommen auf dem Triftweg erheblich ansteigen und somit die Immissionen des nördlich der Bahnlinie liegenden Wohngebietes wesentlich erhöhen.
- II. Durch die Schließung für den allgemeinen Verkehr soll auch eine sichere und ruhige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer getrennt vom Kfz-Verkehr zum südlichen Wohngebiet (Wittekop), zu den südlich gelegenen Wäldern und Äckern und ebenfalls eine Reitverbindung vom Landgestüt zur Hengstprüfungsanstalt Adelheidsdorf geschaffen werden.
- III. Die Erschließung der ostwärts des Triftweges gelegenen Flurstücke soll über eine Stichstraße vom Koppelweg aus erfolgen (B-Plan Nr. 21 Wce "Gewerbegebiet Am Ohlhorstkamp"), da diese dann sinnvoller und verkehrintensiver als der Ausbau des Triftweges ist.

IV. Für die land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge wird einmal der Weg über die Dasselsbrucherstraße, die Wernerusstraße und die Planstraßen A. u. B. als zumutbar angesehen.
Zum anderen steht der Weiterbenutzung der B 3 bis zum Maschweg nichts entgegen.

7. 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 Ableitung der Abwässer soll über ein noch anzulegendes Pumpwerk am "Triftweg" zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet werden.

Eine entsprechende Ausweisung wurde dafür getroffen.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll über ein Regenwasserkanalssystem in das geplante Regenwasserversickerungsbecken an der Straße "An der Koppel" geleitet werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dort örtlich zu versickern.

8. 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 Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 3 der Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt.

Für die Anlage des Regenversickerungsbeckens mit der Schutzpflanzung:

Teilfläche des Flurstückes 159/87	ca.	8.850 qm
Teilfläche des Flurstückes 88	ca.	4.150 qm
gesamt	ca.	13.000 qm
(davon ca. 8.100 qm Schutzpfl.)		

Für die Anlage des Pumpwerkes:

Teilfläche des Flurstückes 86/7	ca.	300 qm
gesamt	ca.	300 qm

Für die Anlage des Grünstreifens entlang des Triftweges:

Teilfläche des Flurstückes 86/7	ca.	8.560 qm
Teilfläche des Flurstückes 91	ca.	5.185 qm
Teilfläche des Flurstückes 92	ca.	4.150 qm
Teilfläche des Flurstückes 93/2	ca.	3.320 qm
Flurstück 86/6	ca.	120 qm
Flurstück 93/1	ca.	3.785 qm
gesamt	ca.	25.120 qm

Für den Ausbau der Planstraße A:

Teilfläche des Flurstückes 86/9	ca.	1.890 qm
Teilfläche des Flurstückes 88	ca.	1.580 qm
Teilfläche des Flurstückes 89/1	ca.	2.160 qm
Teilfläche des Flurstückes 93/2	ca.	480 qm
gesamt	ca.	<u>6.110 qm</u>

Für den Ausbau der Planstraße B:

Teilfläche des Flurstückes 86/7	ca.	1.700 qm
Teilfläche des Flurstückes 86/4	ca.	20 qm
Teilfläche des Flurstückes 91	ca.	1.330 qm
Teilfläche des Flurstückes 92	ca.	670 qm
Teilfläche des Flurstückes 89/1	ca.	780 qm
gesamt	ca.	<u>4.500 qm</u>

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche werden ca. 10.600 qm benötigt.

Für die Anlage der öffentlichen Grünflächen werden ca. 33.200 qm benötigt.

Für die Flächen für Versorgungsanlagen werden ca. 5.200 qm benötigt.

9. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes ca. 21,5 ha
(hier gleich Brutto-Bauland)

öffentl. Verkehrsflächen	ca.	1,1 ha
öffentl. Grünflächen	ca.	3,3 ha
Flächen f. Versorgungsanlagen	ca.	<u>0,5 ha</u>
zusammen	ca.	<u>4,9 ha</u>

Netto-Baufläche ca. 16,6 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 25 % zu 75 %.

10. Kostenübersicht

Für den Erwerb und Ausbau der öffentl.
Verkehrsfläche ca. 2.230.000,00 DM
davon hat die Stadt Celle 10 % zu tragen 223.000,00 DM

Für den Erwerb und Ausbau der öffentl.
Grünflächen ca. 729.000,00 DM
davon hat die Stadt Celle 100 % zu tragen 729.000,00 DM

Insgesamt entstehen der Stadt Celle bei der Durchführung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 952.000,00 DM

11. Finanzierung

Gelder für die Durchführung sind ab 1980 im Investitionsprogramm eingestellt.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-
Celle, den 17.07.1979

(Schöte)
Baudirektor