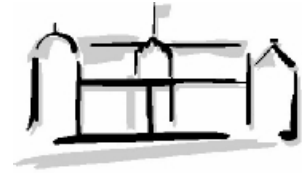


Stadt Celle

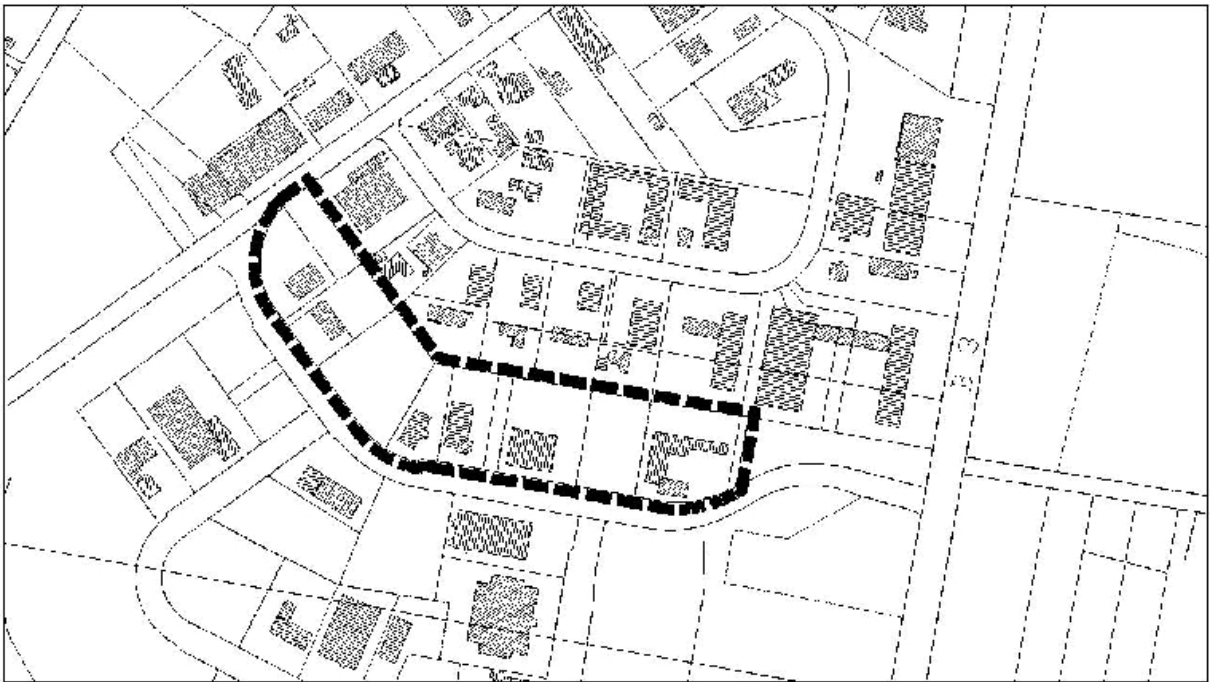


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 32 Wce

„Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“, 3. Änderung

Begründung



Ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Tel. 05141/12-479 ħ Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ħ 29221 Celle

Satzung
19.11.2007

Inhalt

1. Einführung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan	1
3.3 Bebauungspläne	2
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	2
4. Bestandsbeschreibung	3
4.1 Städtebauliche Situation	3
4.2 Umweltzustand	3
4.3 Bestand der technischen Infrastruktur.....	3
5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
6. Planinhalte	4
6.1 Technische Infrastruktur.....	4
6.2 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen	4
6.3 Hinweise	5
7. Auswirkungen der Planung	5
8. Kosten und Finanzierung	5
9. Realisierung	6
10. Verfahren	6
11. Rechtsgrundlagen	6

1. Einführung

Durch die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen. Dies wurde durch die Aufhebung des nördlichen Grünstreifens erreicht. Diese Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung, so dass das vereinfachte Bebauungsplanverfahren angewandt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet Am Fuhsekanal" liegt im Ortsteil Westercelle.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

- im Norden durch die hinteren Grundstücksgrenzen der gewerblichen Grundstücke der Straße Grafftring,
- im Süden durch die Straße Winkelmanns Graft,
- im Osten durch die Straße Maschweg,
- und im Westen durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche an der Straße Winkelmanns Graft.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 2,4 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- die Leistungsfähigkeit der Oberzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erhalten und verbessern, sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben,
- die Umwelt- und Lebensbedingungen durch Beseitigung gegenseitiger Störungen von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung durch Förderung der städtebaulichen Entwicklung nachhaltig verbessern.

Nach dem im April 2005 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle ist die Stadt Celle ein Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten. In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den zu bebauenden Bereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Somit kann festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand 14.05.07 – 67. Änderung) (ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 32 Wce, der seit dem 13.05.1994 rechtsverbindlich ist, wurde aufgestellt, um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet Rechnung zu tragen und damit auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu sichern. Seit in Kraft treten des Bebauungsplanes wurden 2 Änderungen durchgeführt, die beide im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Möbelhauses standen.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce "Gewerbegebiet Am Fuhsekanal" soll für einen Teilbereich die Erweiterungsmöglichkeiten der im Plangebiet befindlichen Betriebe zulassen.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Celle wurde in der Zeit der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes konnte auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen werden. Für das Plangebiet wurden jedoch keine speziellen Aussagen getroffen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Der Standort Westercelle verfügt durch die Lage an der Bundesstraße 3 über eine gute verkehrliche Anbindung, auch an das Oberzentrum Hannover.

Das Plangebiet selbst liegt im Zentrum des Gewerbegebietes Am Fuhsekanal und ist demnach auch durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Neben einem Tischlereibetrieb, einem Betrieb für Sanitätsbedarf, einem Einrichtungshaus und einer Dreherei haben sich ein Innenausstatter und ein Dentallabor dort angesiedelt. Nur ein Grundstück des Gewerbegebietes ist noch ungenutzt. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage ist jedoch damit zu rechnen, dass in naher Zukunft das letzte Grundstück bebaut wird. Nördlich schirmt ein 15,0 m Bepflanzungsstreifen, welcher zum Teil mit hochstämmigen Bäumen bewachsen ist von den im nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücken ab.

Das unmittelbare Umfeld ist ebenfalls durch gewerbliche Betriebe sowie das Möbelhaus Wallach geprägt.

4.2 Umweltzustand

Die im folgenden Text aufgeführten Biotopkürzel richten sich nach DRACHENFELS (2004): Der Bestand ist als Siedlungsbiototyp „Gewerbegebiet“ (OGG) mit befestigten Flächen (TF), die teilweise als Parkplatzflächen genutzt werden, anzusprechen. Die vorhandenen Grünzonen sind sehr heterogen. Entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche sollte ein Baumbestand mit Waldcharakter (Biototyp: Kiefernforst (WZK)) der mit Erhaltungsgebot festgesetzt ist, vorhanden sein. Bei den überwiegenden Grundstücken (Flurstücke: 13/19, 13/30, 13/33, 13/34, 13/44, 13/45 und 13/36) ist dieser Baumbestand nicht mehr in der ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Teilweise wurde dieser Bereich für die Anlage von Versickerungsmulden, teilweise für Überfahrten zum angrenzenden Gewerbegrundstück genutzt, teilweise ist nur noch Ruderalflur oder Scherrasen vorhanden. Auf den Grundstücken 13/32 und 13/37 ist ein Bestand aus Kiefern, Jungeichen und Birken vorhanden. Im Unterwuchs sind Faulbaum, Heidelbeeren und degeneriertes Heidekraut anzutreffen. Die Bereiche mit echtem Waldcharakter sind damit sehr stark dezimiert und verinselt.

Auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (13/63), die als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen ist, ist noch überwiegend der ursprüngliche Bewuchs (Kiefernwald (WZK)) vorhanden. Das aus dieser Fläche herausgelöste schmale Flurstück 13/64 ist mit einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT) bestückt und weist keinen Waldcharakter mehr auf.

Besondere Artenvorkommen (Arten der Roten Liste Nds.) sind nicht bekannt. Es ist avifaunistisch von einem durchschnittlichen Arteninventar im Plangebiet auszugehen.

4.3 Bestand der technischen Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas erfolgt über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der SVO Energie GmbH.

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dort auch gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung versickert.

5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Seit in Kraft treten des Bebauungsplanes wurden 2 Änderungen durchgeführt, beide im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Möbelhauses.

Das gesamte Gewerbegebiet ist inzwischen – bis auf einigen Restflächen – durch Gewerbebetriebe belegt. Die anhaltende positive konjunkturelle Entwicklung wirkt sich auch auf die Betriebe aus und führt bei einigen zu der Notwendigkeit von Betriebserweiterungen.

Insbesondere für den Bereich nördlich der Straße „Winkelmanns Graft“ sind die Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken durch grünordnerische Festsetzungen stark eingeschränkt. Um einem Abwandern der Betriebe wegen fehlender Expansionsmöglichkeiten entgegenwirken zu können und die Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze zu unterstützen, ist diese Änderung erforderlich, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden sollen, unter ausreichender Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange.

6. Planinhalte

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte Gebietsausweisung „Gewerbegebiet“ wurde aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen. Das gleiche gilt für die festgesetzte Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie für die maximale Gebäudehöhe. Der im Norden liegende 15,0 m Streifen mit dem Erhaltungs- und Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde im Rahmen dieser Änderung aufgehoben. Gleichzeitig wurde die Baugrenze um 15,0 m in nördlicher Richtung verschoben, so dass somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden konnten. Alle übrigen Baugrenzen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wurde in diesem Zuge das 5,0 m breite Flurstück im Osten, welches im vorherigen Jahr von der angrenzenden Tischlerei angekauft wurde und in diesem Zuge von den Grünfestsetzungen befreit wurde in das Gewerbegebiet einbezogen.

Alle weiteren Festsetzungen wurden soweit sie das Plangebiet direkt betreffen, redaktionell aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

6.1 Technische Infrastruktur

Im gesamten Plangebiet kommt es zu Engpässen bei der Löschwasserversorgung. Deshalb wird im Rahmen dieser Änderung ein entsprechender Hinweis in dem Plan aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 4).

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan 32 Wce „Gewerbegebiet am Fuhsekanal“ setzte einen 15 m breiten Streifen in den nördlichen Grundstücksbereichen mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Dieser Grünstreifen ist seinerzeit als raumbildendes Gestaltelement gedacht worden. Durch diese geschlossene Baumkulisse sollte städtebaulich der Eindruck vermittelt werden, dass der durch die Umsetzung des gesamten Gewerbegebietes verloren gegangene Wald wenigstens zum Teil noch erhalten ist. Inzwischen ist der Gehölzstreifen sehr lückenhaft, was wohl auf die textliche Festsetzung Nr. 4.4.5 im ursprünglichen Bebauungsplan vom 13.05.1994 zurückzuführen ist. Diese Festsetzung eröffnet den ansässigen Betriebseigentümern die Möglichkeit von diesem Erhaltungsgebot abzusehen, wenn Bauflächen südlich der

Gehölzfläche für nördlich angrenzende Gewerbebetriebe in Anspruch genommen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich für die Vorbereitung dieses Eingriffes im Rahmen der in der textlichen Begründung aufgeführten Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt ist. Daher ist die Darstellung dieses Bereiches als Gewerbegebiet mit einem Erhaltungsgebot für Gehölze irreführend und wird jetzt in der 3. Änderung bereinigt. Der Eindruck eines intakten Waldes ist darüber hinaus nicht mehr gegeben, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft, der an anderer Stelle kompensiert werden müsste, hier nicht vorliegt.

Durch die 3. Änderung des B-Plans 32 wird der Geltungsbereich um das Flurstück 13/64 nach Osten erweitert. Dieses Flurstück wurde vom Eigentümer des Nachbargrundstücks (13/37) als Erweiterungsfläche erworben und trug als Bestand Kiefernwald. Der damit nötige bauplanungsrechtliche Ausgleich dieses Eingriffes wurde bereits im Jahre 2006 auf dem Flurstück 15/32 im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans 32 Wce geschaffen. Dafür wurde für eine Eingriffsfläche von 165 qm eine Ersatzfläche von 175 qm festgesetzt. Da die derzeitige Planänderung eine Ausweitung um 225 qm vorsieht, bleibt eine Differenz von 60 qm die nicht ausgeglichen ist. Da es sich um eine sehr kleine Eingriffsfläche handelt, wird diese als nicht erheblich eingestuft und von einer Kompensation abgesehen.

6.3 Hinweise

1. Die durch die 3. Änderung nicht berührten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich weiterhin.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fliegerhorstes Celle-Wietzenbruch befindet und dass die daraus resultierenden Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches zu beachten sind.
3. 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.
4. Die Inhalte des Grünordnungsplanes (GOP) des Büros Heimer + Herbstreit zum Bebauungsplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ gelten auch für die 3. Änderung.
5. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ aufgehoben und ersetzt.

7. Auswirkungen der Planung

Ordnungsmaßnahmen sind aufgrund der Planung nicht notwendig; nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 ff. des Baugesetzbuches erfordern, sind nicht zu erwarten und die neuen Festsetzungen bedeuten für die ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der bestehenden Tätigkeiten keine Einschränkungen.

8. Kosten und Finanzierung

Es fallen voraussichtlich keine Kosten im Rahmen dieser Bebauungsplanung für die Stadt Celle an.

9. Realisierung

Mit Inkrafttreten der Änderung kann mit der Durchführung baulicher Maßnahmen begonnen werden.

10. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung einer untergeordneten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce nicht berührt wurden, wurde die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Rat der Stadt Celle hat am 12.07.2007 die Einleitung der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 27.08.2007 durchgeführt.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2007 bis zum 15.11.2007 die Möglichkeit Stellung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung zu nehmen.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am xx.xx.2007 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 5) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 6) Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

Celle, den 19.11.2007
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung
Im Auftrag

gez. von Ahlen

(von Ahlen)
Techn. Angestellter