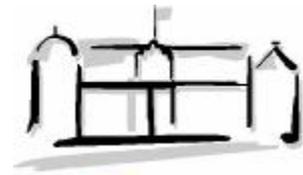


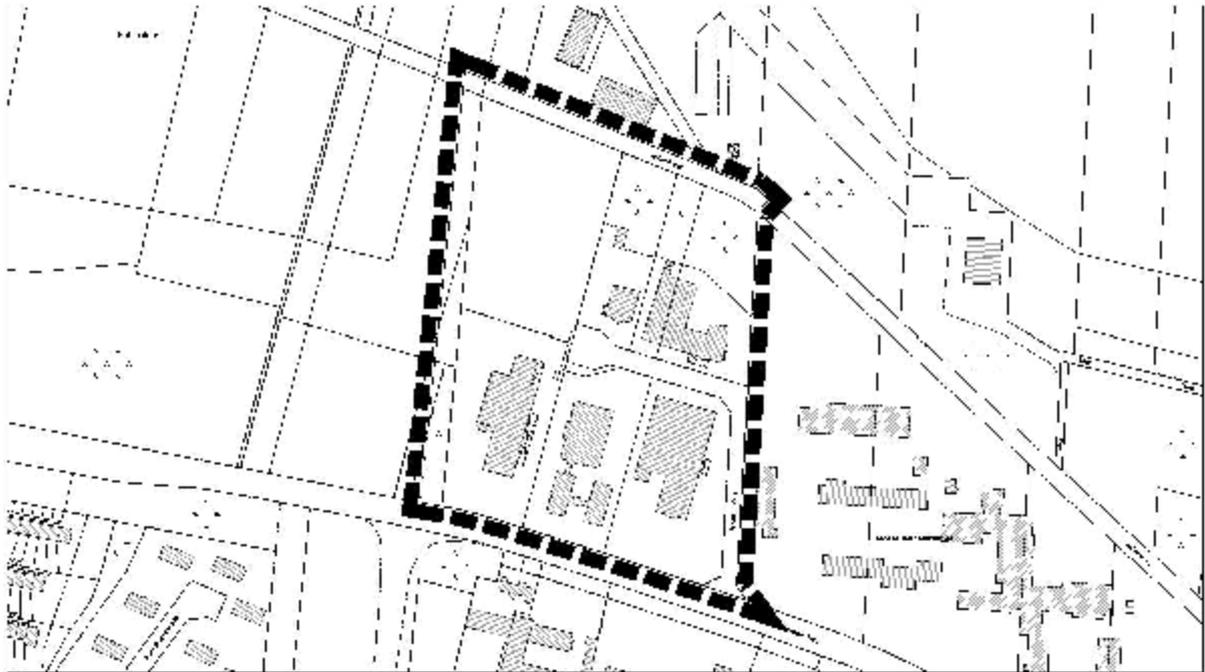
Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 46

„Hollenkamp“, 4. Änderung Begründung



Ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

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

06.02.2007
(Satzung)

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	3
4 Bestandsbeschreibung	3
4.1 Städtebauliche Situation	3
4.2 Umweltzustand	3
5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
5.1 Anlass der Planung.....	4
5.2 Entwicklungsziel	4
6 Änderung des Planinhalts	4
6.1 Maß der baulichen Nutzung	4
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen.....	4
6.3 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen	5
6.4 Hinweise	5
7 Auswirkungen der Planung	5
8 Kosten und Finanzierung	5
9 Realisierung	5
10 Verfahren	5
11 Rechtsgrundlagen	6

1 Einführung

Durch die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen. Dies soll durch die Verschiebung der auf den jeweiligen Grundstücksflächen liegenden Bepflanzungsmaßnahmen erreicht werden. Künftig soll es möglich sein, den zulässigen Versiegelungsgrad an anderer Stelle der jeweiligen Grundstücke zu kompensieren. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren angewandt wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Celle "Hollenkamp" liegt im Norden des Ortsteiles Klein Hehlen.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

- im Norden durch die Straße Hollenkamp (einschließlich),
- im Süden durch die Straße Bremer Weg,
- im Osten das Flurstück 26/2 der Gemarkung Celle, Flur 116,
- und im Westen durch die noch weiterzuführende Westtangente.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 5,9 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 das gesamte Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Nördlich dem Plangebiet angrenzend sind „landwirtschaftliche Flächen“ sowie „Waldflächen“ dargestellt. Östlich des Plangebietes ist die „Sonderbaufläche“ der Landesfeuerwehrschule und südlich werden weitere „Gewerbliche Bauflächen“ abgebildet. Westlich befinden sich landwirtschaftlichen Flächen, die durch zwei gestrichelte Linien unterbrochen werden. Diese Linien stellen die geplante Weiterführung der Westtangente dar.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

und als selbständiger Bebauungsplan Nr. 46, 1. Teil „Dorfgebiet Hollenkampstraße“ am 15.02.1977 aufgestellt.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes kann auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen werden. Für das Plangebiet werden jedoch keine speziellen Aussagen getroffen.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Bremer Weges und ist geprägt durch gewerblich genutzte Flächen. Neben dem Heinze-Verlag und der Druckerei der Celleschen Zeitung haben sich ein Kunststoffverarbeitungsbetrieb und eine Grund- und Realschule nach dem Prinzip der Montessori-Schule 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. Umgeben wird das Plangebiet von Grünstreifen, die u. a. mit hochstämmigen Bäumen bewachsen sind. Sie sollen die Unternehmen von dem stark befahrenen Bremer Weg, von der geplanten Weiterführung der Westtangente und von der Straße Hollenkamp optisch abschirmen.

Das unmittelbare Umfeld ist durch gewerblich genutzte Betriebe geprägt. So befindet sich östlich angrenzend das Gelände der Landesfeuerwehrschule und südlich des Bremer Weges der Betrieb eines Verpackungsherstellers. Im Norden sowie im Westen befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Gebäude.

4.2 Umweltzustand

Die im folgenden Text aufgeführten Biotopkürzel richten sich nach DRACHENFELS (2004): Der Bestand ist als Siedlungsbiotoptyp „Gewerbegebiet“ (OGG) mit Parkplatzflächen (OVP) anzusprechen. Die vorhandenen Grünzonen sind sehr heterogen. Entlang des Hollenkamps (Grundstücke 19/13, 19/11 und 19/17) ist ein Baumbestand mit Waldcharakter (Biotoptyp: Kiefernforst (WZK)), entlang des Bremer Weges (Grundstücke 18/6, 19/9 und 19/4) ist ein Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) aus größeren Kiefern über Scherrasen (GRA) überwiegend ohne Unterwuchs vorhanden. Nach Westen geht dieser Streifen in eine öffentliche Grünverbindung über, die derzeit als Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden (WQT) echten Waldcharakter aufweist. An diesen Streifen grenzt ein Schutzgrünstreifen, der sich auf dem Grundstück 18/6 befindet. Dieser Streifen besteht zum überwiegenden Teil aus einem ca. 1.10 m hohen Wall, der mit Gebüsch bewachsen ist und nur knapp 2/3 der Grundstückslänge einnimmt. Im nördlichen Bereich des Streifens auf dem vg. Grundstück ist der ehemals vorhandene Baumbestand sehr stark reduziert und es ist eine Versickerungsmulde für Dach- und Oberflächenwasser vorhanden. Darüber hinaus ist auf der Fläche 18/4 ein derzeit brachliegender Sandacker (AS) vorhanden, der als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wird. Besondere Artenvorkommen (Arten der Roten Liste Nds.) sind nicht bekannt. Es ist avifaunistisch von einem durchschnittlichen Arteninventar im Plangebiet auszugehen.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist es für die vorhandenen Gewerbebetriebe durch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und für die noch unbebauten Flächen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erleichtern.

5.2 Entwicklungsziel

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine effizientere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Durch Verschiebung und durch Aufwertung der bestehenden Grünflächen soll ein Teil der Grünflächen umgewidmet werden, so dass diese Flächen als anrechenbare Grundstücksflächen herangezogen werden können. Dadurch kann ohne Anhebung der festgesetzten Ausnutzungszahlen die Nutzung der Grundstücke verbessert werden. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass das vereinfachte Änderungsverfahren angewandt werden kann.

6 Änderung des Planinhalts

Die am Rand der Gewerbegrundstücken liegenden Flächen für Schutzgrün werden umgewidmet. Statt dessen wird eine „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die anrechenbaren Grundstücksflächen werden dadurch erhöht. Darüber hinaus vergrößern sich die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden westlichen Grundstücke. Alle weiteren Festsetzungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch diese Zahl soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke im Hinblick auf ein umweltverträgliches Maß geregelt werden. Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die durch die Grundflächen von Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, ohne Einschränkung überschritten werden konnte, so der zuständige § 19 Abs. 4 BauNVO aus dem Jahr 1968. Im Extremfall hieße dies eine 100%ige Versiegelung. Durch Änderung der Schutzgrünflächen in Gewerbegebietsflächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die anrechenbare Grundstücksflächen erweitert. Um den Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch diese Änderung zu vergrößern darf die zulässige Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Bis auf die Baugrenze der im Westen liegenden Grundstücke werden die Baugrenzen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Baugrenze der beiden westlichen Grundstücke wird um 15,0 m nach Westen verschoben. Dadurch ist es künftig möglich die beiden Grundstücke effizienter auszunutzen.

6.3 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die im Norden, Süden und Osten liegenden Flächen für Schutzgrün in Gewerbegebietsflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgewandelt. Der Vorteil liegt dabei in der Vergrößerung der anrechenbaren Grundstücksflächen. Die Betriebe können also die Grundstücke damit effizienter ausnutzen. Durch Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 für die Hauptnutzung und der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 wird der Versiegelungsgrad der Grundstücke gegenüber der bisher geltenden Regelung begrenzt, so dass auch durch die Vergrößerung der anrechenbaren Grundstücksflächen keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Die westliche Fläche für Schutzgrün entfällt ebenfalls. Hier wird allerdings eine Fläche „ABCD A“ festgesetzt, die für neu zu errichtenden Anlagen sowie die dort neu hineinragenden baulichen Anlagen je zehn Quadratmeter versiegelter Fläche drei heimische Sträucher, die an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gepflanzt werden sollen, vorsehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Genauere Straucharten werden nicht festgesetzt, da es den Eigentümern selbst überlassen sein sollte, wie sie ihre Grundstücke aufwerten bzw. gestalten wollen. Grund der genannten Festsetzung ist, dass gleichzeitig mit Aufhebung der Fläche für Schutzgrün die überbaubare Grundstücksfläche um 15,0 m in Richtung Westen vergrößert wird und dadurch Kompensationsmaßen erforderlich werden.

6.4 Hinweise

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Celle „Hollenkamp“ wird der Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Celle „Hollenkamp“ aufgehoben (vgl. Hinweis).

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 Bebauungsplanänderung 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. 46 nicht berührt werden, wird die 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2006 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 31.01.2007 die Möglichkeit Stellung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung zu nehmen. Parallel dazu wurde die Beteiligung der von der Planänderung

berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2006 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 31.01.2007 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am _____ der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Celle „Hollenkamp“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

11 Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
 - 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - 3) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- (in der jeweils gültigen Fassung)

Celle, den 06.02.2007
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

gez. von Ahlen
(von Ahlen)
Techn. Angestellter