

ZUF

# PLANURKUNDE

gehörig



## Stadtbauamt / Stadtplanung

### Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 Ahg (1. Teil) der Stadt Celle "Gewerbegebiet Altenhagen"

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage Altenhagen an der Bundesstraße 191 (Lüneburger Heerstraße).

Das Plangebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 34;

im Südosten durch ein Teilstück der südöstlichen Begrenzung der B 191 (Flurstück 204/3);

im Südwesten durch ein Teilstück der südwestlichen Begrenzung der Straße "Hehlenkamp" (Flurstück 200/1);

im Nordwesten durch ein Teilstück der nordwestlichen Grenze der Wegeparzelle 201.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Flur 4, der Gemarkung Altenhagen betroffen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

#### 2. Maßgebliche gesetzliche Bestimmung

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990
- d) Neufassung des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) vom 08.08.1990
- e) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986

#### 3. Stand der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist das Plangebiet dargestellt als:

- "Gewerbefläche" (G)
- "Gemischte Baufläche" (M) im Einmündungsbereich der Straße "Hehlenkamp" in die B 191.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich im Bereich der Einmündung Hehlenkamp/B 191, für den der Bebauungsplan ebenfalls Gewerbegebiet vorsieht (im Flächennutzungsplan = "Gemischte Baufläche").

...

Die im Bebauungsplan vorgesehene, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Festsetzungen sind aus planungsrechtlicher Sicht als geringfügig einzustufen, so daß vom Umfang und von der Art der Nutzung den Bestimmungen des BauGB nach dem Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen wird.

Für die Beurteilung ist es insoweit von Bedeutung, daß die Abweichung lediglich eine räumlich nicht wesentliche Verschiebung der Abgrenzung zweier Nutzungsarten darstellt, durch die eine klare Begrenzung der Gebiete ermöglicht wird und die eine funktionell sinnvolle Grenzziehung darstellt.

Die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung ist damit nicht gegeben. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

#### 4. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Altenhagen an der Bundesstraße 191. Es ist zum größten Teil unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Lediglich an der Straße Hehlenkamp haben sich bereits zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Eckgrundstück Hehlenkamp/B 191 wird durch eine Gastwirtschaft genutzt, das Nachbargrundstück durch eine Wohn- und Gewerbenutzung. An der Bundesstraße befindet sich noch der Resthof eines landwirtschaftlichen Betriebes, der jedoch in absehbarer Zeit aufgegeben wird.

Durch das Plangebiet verläuft eine Bahntrasse der Osthannoverschen Eisenbahnen AG (OHE), die einen Anschluß des Gewerbegebietes an das Schienennetz ermöglicht.

#### 5. Planungsanlaß, Planungsziele

Der Rat der Stadt Celle hat bereits im Jahre 1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Altenhagen beschlossen, um den Fehlbedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet abzubauen. Die Planungen wurden seinerzeit zurückgestellt, da die Eigentümer dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Verkaufsbereitschaft zeigten. Es wurden daraufhin zunächst in anderen Bereichen des Stadtgebietes Gewerbeflächen ausgewiesen, die auch in der Zwischenzeit weitgehend vergeben sind, sodaß die Ausweisung neuer Gewerbegebiete, insbesondere auch für Betriebe mit großem Flächenbedarf, zwingend notwendig ist. Sie entspricht im übrigen den Zielen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte und trägt somit auch den Erfordernissen für eine effektive kommunale Wirtschaftsförderung Rechnung.

Da sich die Grundstückssituation in Altenhagen inzwischen verändert hat und ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sich in städtischem Besitz befindet, wird die Planung jetzt wieder aufgegriffen, zumal das Gelände aufgrund seiner Lage sowie der günstigen verkehrlichen Anbindung - Anschluß an die B 191 und die Möglichkeit eines Gleisanschlusses an das Netz der OHE - als Gewerbestandort besonders geeignet ist.

Die Planung soll in 2 Teilabschnitten erfolgen. Zunächst wird für den südöstlichen, an der B 191 gelegenen Bereich der 1. Teil dieses Bebauungsplanes aufgestellt.

Da die Flächen im Planungsbereich bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, ist hier kaum erhaltenswerter natürlicher Bewuchs zu berücksichtigen, mit Ausnahme eines nördlich der OHE-Strecke vorhandenen Gebüsches aus Strauchweiden, das als erhaltenswert anzusehen ist.

Wegen der Ortsrandlage des Gebietes sollte jedoch eine Eingrünung in den Randbereichen vorgesehen werden, um so eine Abschirmung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu erreichen und ein Ausufernd in die freie Landschaft zu verhindern. Desweiteren sind innerhalb des Gewerbegebietes zur Eindämmung und zum Ausgleich der Bodenversiegelung entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zielsetzenden Nutzung im Flächennutzungsplan sowie der bereits vorhandenen Betriebe wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Langfristiges Ziel ist dabei, auch die zur Zeit noch durch andere Nutzungen (z.B. landwirtschaftlicher Betrieb) geprägten Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Wegen der günstigen Ortsrandlage des Gebietes mit ausreichendem Abstand zu schützwürdigen Nutzungen sowie nordöstlich und südöstlich angrenzenden weiteren Gewerbeflächen wird hinsichtlich der Art der Betriebe keine Einschränkung vorgenommen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb der Gewerbegebiete Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Bereich allgemein zulässig, der bereits bebaut, und in dem solche Wohnungen bereits vorhanden sind. Damit soll die Möglichkeit für den Betriebseigentümer und dessen Aufsichtspersonen eingeräumt werden, auf dem Betriebsgelände zu wohnen, wodurch eine ständige Erreichbarkeit gegeben ist und somit eine Kontrollfunktion ausgeübt werden kann.

Für die übrigen Bereiche sind solche Wohnungen nur als Ausnahme zulässig, damit der geplante Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Dabei werden für die verschiedenen Bereiche unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Bei den bebauten Grundstücken orientieren sich die Werte an der vorhandenen Bebauung.

Für den Bereich zwischen der Bahnlinie und der Planstraße, für den schon eine konkrete Objektplanung vorliegt, wurde die gem. § 17 BauNVO höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt sowie eine BMZ von 7,0, und damit das geplante Bauvorhaben berücksichtigt.

Für die übrigen Bereiche sind die Ausnutzungsziffern etwas geringer festgesetzt, da diese Flächen wesentlich kleiner sind, und in den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft eine massierte Bebauung nicht erfolgen soll. Aus diesem Grund wird hier auch die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf max. 50 v.H. beschränkt.

Die Baugrenze verläuft im Abstand von 10,0 m von den Grundstücksgrenzen und läßt somit ausreichend Möglichkeiten zur Anordnung der Gebäude. Andererseits verbleiben insbesondere im Straßenbereich genügend Flächen für eine sinnvolle Begrünung.

Im Bereich der Bundesstraße verläuft die Baugrenze in einem größeren Abstand, da hier gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz Hochbauten einen Abstand von mind. 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten einhalten müssen. Aus diesem Grund wird hier auch eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Für das Grundstück im Einmündungsbereich der Straße Hehlenkamp wird diese sogen. "Baufreihaltezone" ausnahmsweise auf 10,0 m vom befestigten Fahrbahnrand verringert, da aufgrund des Grundstückszuschnitts eine bauliche Nutzung sonst nicht mehr möglich wäre. Auch sind auf der diesem Grundstück gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße schon Gebäude mit geringerem Abstand errichtet worden.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde verzichtet, da bei gewerblichen Bauten mit ihren unterschiedlichen Geschoßhöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung dies für eine Regelung in Bezug auf die Gebäudehöhen wenig sinnvoll ist.

Um jedoch sicherzustellen, daß sich die Höhenentwicklung der Bebauung in diesem Gebiet im Rahmen der die Umgebung prägenden Gebäudehöhen (z.B. Wasa) bewegt, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sollte - insbesondere für das geplante Hochregallager - eine Höhe von 30,0 m über Gelände nicht überschritten werden, um die Silhouette der Stadt in diesem Bereich nicht zu beeinträchtigen. Für die Grundstücke im Randbereich wird mit Rücksicht auf die freie Landschaft die maximale Gebäudehöhe geringer festgesetzt. Die Ausnutzung der Grundstücke ist darauf abgestimmt.

### 6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine ringförmig angelegte Planstraße erfolgen, die über die bereits teilweise ausgebaute Straße Hehlenkamp weiter über die rechtwinklig dazu verlaufenden Feldwegparzelle und dem ebenfalls rechtwinklig dazu anschließenden Siekweg wieder zur B 191 führt. Das geplante Gewerbegebiet hat somit zwei Anbindungen an die Bundesstraße. Beide Einmündungsbereiche werden entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausgebaut und durch Lichtsignalanlagen geregelt. Der geplante Straßenausbau sieht weiterhin ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vor und berücksichtigt bereits die Erschließung des zweiten Teils des Gewerbegebietes.

Durch entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen wird sichergestellt, daß der Schwerlastverkehr aus den Wohngebieten herausgehalten wird (z.B. straßenbehördliche Sperrung der Gemeindestraße "Am Reiherpfahl"). Darüberhinaus wird die geplante Ortsumgehung zur Entlastung des Ortskerns von Altenhagen beitragen.

Die Osthannoversche Eisenbahnen AG plant eine Streckenverbindung der beiden vorhandenen Bahnstrecken zu einem sogen. Gleisdreieck. Diese Planung berührt das Gebiet des Bebauungsplanes im nordöstlich an die dargestellten Bahnanlagen angrenzenden Bereich. Da es sich hier um noch nicht planfestgestellte Flächen handelt, wodurch eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ausscheidet, eine Freihaltung dieser Fläche für spätere Bahnnutzung jedoch geboten ist, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - geplante Bahntrasse der OHE - festgesetzt.

#### 6.4 Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung

Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete werden als Umweltvorsorgemaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen für die Bepflanzung der Freiflächen auf den Grundstücken getroffen.

Die Begrünung von Gewerbeflächen ist notwendig zum Ausgleich großflächiger Bodenversiegelung, zur Verbesserung von Kleinklima und Luftverhältnissen am Standort selbst und in angrenzenden Bereichen, sowie als Immissions- und Sichtschutz. Der Vegetationsbestand bindet einen Teil der emittierten Stäube und Schadstoffe unmittelbar auf dem Betriebsgelände.

Genau lokalisierte Festsetzungen der zu bepflanzenden Flächen sind schwierig, wenn die geplante Bebauung insbesondere bei Gewerbegebieten nicht bekannt ist und auch nicht im Detail festgelegt werden soll. Daher kann auch eine prozentuale Festlegung von Mindestgrünflächenanteilen erfolgen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

In den Gewerbegebieten verbleiben selbst bei der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 mindestens 20 % nichtüberbaubare Fläche. Je nach Grundstücksgröße, Gebäudestellung und Erschließung muß ein mehr oder weniger großer Anteil dieser Grundstücksfläche z.B. für Zufahrten, Rangierflächen etc. befestigt werden. Eine Begrünung von 15 % der Grundstücksfläche ist dann aber in der Regel noch möglich. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch größere Stellplatzanlagen sollen durch Bepflanzung mit Bäumen gegliedert werden, um so ein übermäßiges Aufheizen dieser Flächen im Sommer zu verhindern, einen Teil der entstehenden Stäube und Abgase zu filtern und so zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen. Hierzu sind ebenfalls entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Eine vergleichbare Funktion erfüllen auch die Bäume im öffentlichen Straßenraum, für die ein Pflanzgebot festgesetzt wird.

Der Landschaftsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Zielvorgaben und Entwicklungsvorschläge:  
Eine intensive Durchgrünung der Gewerbebestände sowie die Anlage von Schutzpflanzungen an der Nahtstelle zur freien Landschaft sind aus landschaftspflegerischer Sicht notwendige grünordnerische Maßnahmen.

Der erste Punkt ist durch die textlichen Festsetzungen für die Gewerbegrundstücke erfüllt.

Für die Anlage von Schutzpflanzungen wird im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes ein Streifen von 7,0 m Breite mit entsprechenden textlichen Festsetzungen als "Ortsrandeingrünung" festgesetzt. Er wird den Gewerbegrundstücken zugeordnet und kann auf den zu begrünenden Flächenanteil gemäß TF 2.2. angerechnet werden.

Dieser intensiv zu begrünende Streifen markiert die Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft. Der Landschaftsplan sieht im Anschluß daran zusätzlich einen Grünzug von 70 bis 100 m Breite vor, der den Freiraum zwischen dem Talraum des Vorwerker Baches und den Teichanlagen am Tannhorst gliedern und der Erholungsnutzung für die Bevölkerung der nördlichen Siedlungsgebiete dienen soll.

Dieser Grünzug liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Weitere Festsetzungen von Ortsrandeingrünungen z.B. im südöstlichen Randbereich werden nicht für erforderlich gehalten. Entlang der B 191 ist die sog. Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG festgesetzt. Aufgrund der textlichen Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung wird die Forderung nach 15%iger Begrünung der Gewerbegrundstücke sinnvollerweise auf den nichtüberbaubaren Flächen - also auch innerhalb dieser Freihaltezone - erfolgen, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Aus diesem Grund kann auf weitergehende Festsetzungen verzichtet werden.

Für das nördlich der OHE-Strecke vorhandene Weidengebüsch, das an dieser Stelle nicht erhalten werden kann, da hier das geplante Gleisdreieck der OHE sowie Anschlußgleise für das Gewerbegebiet verlaufen sollen, wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit entsprechenden Festsetzungen an anderer Stelle des Grundstückes ausgewiesen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Gewerbegrundstücke mit Wasser, Strom und Gas wird durch Anschluß an die Versorgungsnetze der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Das Abwasser wird über die Kanalisation zum Klärwerk geleitet.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal aus dem Plangebiet herausgeführt und in ein Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Siekwiese auf der nordwestlichen Seite der Bahntrasse geleitet.

Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Regenwasser wird - entgegen der sonst üblichen Praxis - ebenfalls über den Regenwasserkanal abgeführt, da ein Versickern in diesem Bereich nur schwer möglich ist.

## 8. Flächenübersicht

Größe des Plangebietes ca. 16,22 ha

Bahngelände ca. 0,38 ha

Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung (Bahn) ca. 0,23 ha

Brutto-Bauland ca. 15,61 ha  
=====

Straßenverkehrsfläche ca. 2,39 ha

Grünfläche für Ortsrand-  
eingrünung ca. 0,22 ha

Netto-Baufläche ca. 13,00 ha  
=====

### 9. Bodenordnungsmaßnahmen

Für den Ausbau der Planstraße werden Teilflächen aus folgenden Flurstücken benötigt:

Flurstück	20/7	ca.	284 m <sup>2</sup>
"	354/19	ca.	31 m <sup>2</sup>
"	331/20	ca.	69 m <sup>2</sup>
"	17/1	ca.	306 m <sup>2</sup>
"	15	ca.	1867 m <sup>2</sup>
"	14/1	ca.	39 m <sup>2</sup>
"	34	ca.	248 m <sup>2</sup>


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 werden kann, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 85ff BauGB).

### 10. Kostenübersicht und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von ca. 5.380.000,--DM entstehen. Davon beträgt der Stadtanteil ca. 745.000,--DM.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -  
Im Auftrag

  
(Brandt)

Techn. Angestellte