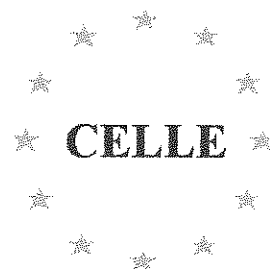


Stadt Celle



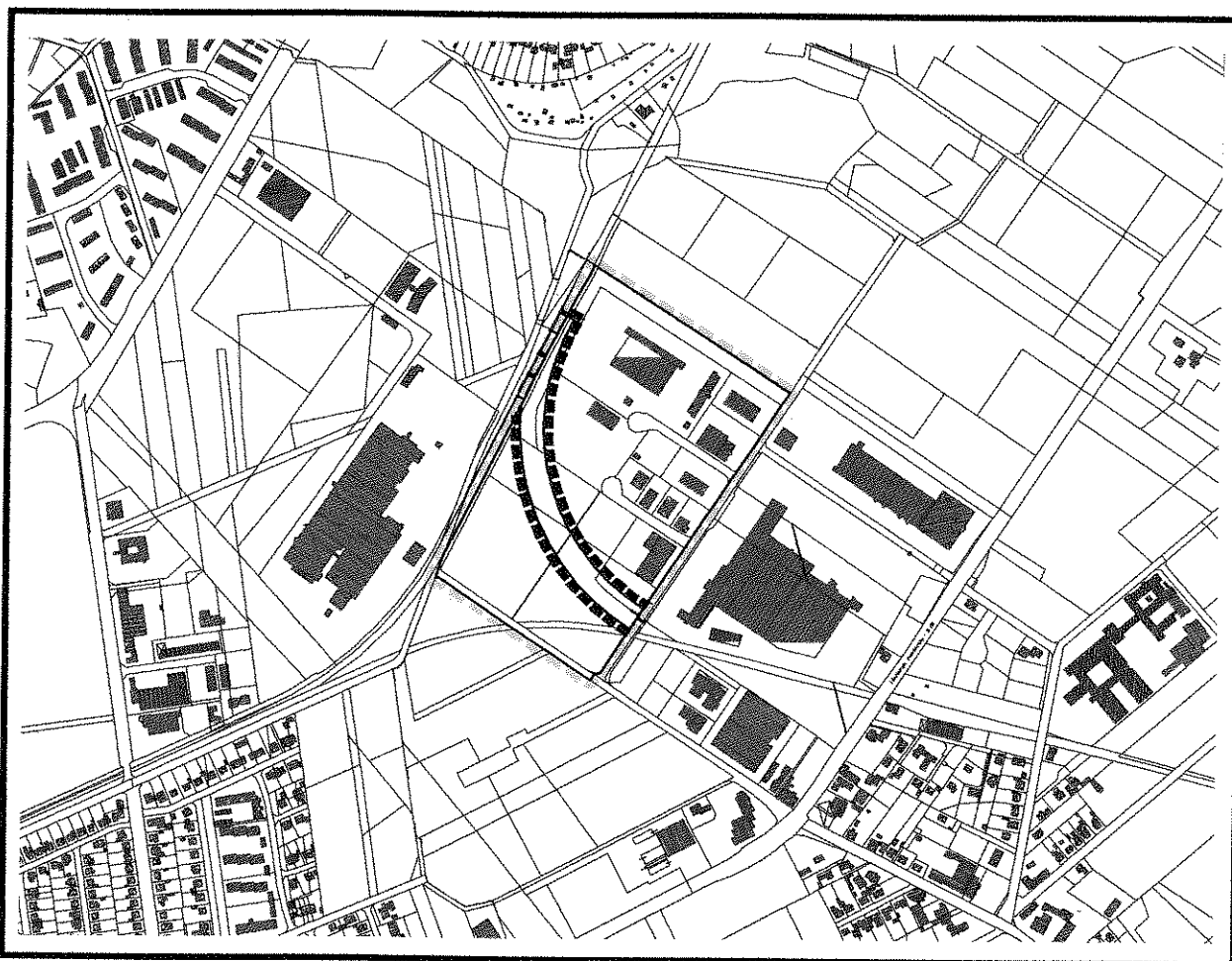
Bebauungsplan Nr. 4 Ahg

II. Teil

1. Änderung

„Gewerbegebiet Altenhagen“

Begründung



Übersicht M 1: 5.000

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

Satzungsbeschluss
19.06.2003

Tel. 05141-12479 · Fax 05141-1275479
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

ZUR

PLANURKUNDE

gehörig

Stadtbauamt / Stadtplanung

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 AHG „Gewerbegebiet Altenhagen“ / Stadt Celle**1. Inhalt**

1. Inhalt.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Rechtsgrundlagen (der Änderung).....	2
4. Verfahren	2
5. Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	2
6. Fachplanungen.....	3
7. Anlass und Ziel der Planung	3
8. Änderung des Planinhalts (Festsetzungen).....	3
9. Eingriff in Natur und Landschaft	3
10. Örtliche Bauvorschriften	3
11. Erschließung (Ver- und Entsorgung).....	4
12. Altlasten	4
13. Kosten.....	4
14. Flächenübersicht	4

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 AHG der Stadt Celle „Gewerbegebiet Altenhagen“, in Kraft getreten am 21.05.1996, umfasst ein Gebiet am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage Altenhagen zwischen der OHE- Strecke Richtung Soltau und der Bundesstraße 191. Teile des Gewerbegebietes sind inzwischen bebaut.

Der Planbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten** durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 380/ 33;
- Im Südosten** durch ein Teilstück der nordwestlichen Wegeparzelle 201;
- Im Südwesten** durch ein Teilstück der südwestlichen Begrenzung der Straße „Hellenkamp“ Flurstück 2001);
- Im Nordwesten** durch ein Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 384/ 30

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Altenhagen betroffen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

3. Rechtsgrundlagen (der Änderung)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990

4. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung einer untergeordneten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 4 Ahg nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4 Ahg eine gewerbliche Nutzung dar.

6. Fachplanungen

Derzeit liegen keine sonstigen relevanten Fachplanungen vor, welche sich auf das Baugebiet auswirken könnten.

7. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen im „Gewerbegebiet Altenhagen“ sind bislang gut angenommen worden und werden derzeit ca. zur Hälfte gewerblich genutzt. Die übrigen Flächen sind noch nicht vermarktet. Für die restlichen bislang nicht gewerblich genutzten Flächen ergeben sich im Zusammenhang mit der (bisher nicht ausgeführten) Verbindungstrasse der OHE schwierige Grundstückszuschnitte, welche eine Vermarktung erschweren.

Gespräche der Stadtverwaltung mit der OHE haben in diesem Zusammenhang ergeben, dass auf die Verbindungstrasse für die OHE- Strecken (sog. Altenhagener Kurve) verzichtet werden kann. Die Bestätigung des Verzichts auf diese Trasse seitens der OHE liegt der Stadtverwaltung in schriftlicher Form vor. Eine Änderung des Bebauungsplanes lässt wesentlich günstigere Flächenzuschnitte zu. Damit einher geht deren bessere Vermarktung.

Das Leitbild der bisherigen Planung richtete sich auf die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Celle aus, dieser Grundgedanke wird durch die Änderung unterstützt.

8. Änderung des Planinhalts (Festsetzungen)

Die bislang als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche, welche der Freihaltung der Trasse für die Verknüpfung der OHE – Strecken diene, entfällt. Gleiches gilt für die daneben von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Die dadurch frei werdende Fläche geht in der gewerblichen Baufläche auf. Das in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Maß der Bebauung wird auf den Änderungsbereich übertragen. Die übrigen Planinhalte werden unverändert übernommen.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht zwar grundsätzlich andere bauliche Konstellationen bzw. verbessert eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Flächen durch günstigere Grundstückszuschnitte, eine signifikante Änderung bei der Ausnutzung der Flächen zu gewerblichen Zwecken ergibt sich dadurch auch im Hinblick auf Eingriffe in Natur- und Landschaft jedoch nicht.

10. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften liegen nicht vor.

11. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Neben dem Wegfall der Bahntrasse ergeben sich Veränderungen nur in soweit, als Flächen die vor der Änderung des BPlanes Richtung Hehlenkamp entwässert werden konnten, nun auch Richtung Hogrevestr. entwässert werden können.

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.

12. Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Celle sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Eintragungen vorhanden.

13. Kosten

Kosten für die Stadt Celle sind nicht abzusehen.

14. Flächenübersicht

Größe des Plangebietes		ca. 12,97 ha
Flächengrößen bisher:		
Bahngelände	ca. 0,12 ha	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Bahn)	ca. 0,46 ha	
	Bruttobauland	ca. 12,39 ha
Straßenverkehrsfläche nach BPlan	ca. 0,12 ha	
Grünfläche zur Ortsrandeingrünung	ca. 1,4 ha	
	Nettobaufläche	ca. 10,76 ha
Flächengrößen neu:	<u>Nettobaufläche (bisher)</u>	<u>ca. 10,76 ha</u>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (entfällt)*	ca. 0,46 ha	
	<u>Nettobaufläche (neu)</u>	<u>ca. 11,22 ha</u>

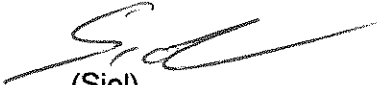
*Die Fläche steht zwar jetzt neu einer Gewerblichen Nutzung zur Verfügung, wäre aber vorher schon durch die Bahntrasse baulich genutzt worden. Die bisher nicht überbaubaren Flächen sind bei dieser Betrachtung in soweit nicht relevant, als sich diese im Rahmen der GRZ bereits für eine Berechnung der baulichen Nutzbarkeit heranziehen ließen. Im Wesentlichen ergeben sich aus dem Wegfall der Bahnlinie ein besserer Zuschnitt und eine bessere Dimensionierung der einzelnen Grundstücke.

Aufgestellt:

**Amt für Stadtplanung,
Geodaten und Bau-
aufsicht
- Abt. Stadtplanung -**

Celle, den 23.05.03

Im Auftrag



**(Siol)
techn. Angestellter**