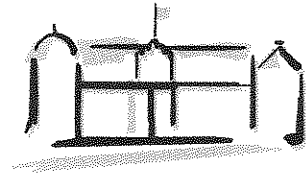


Stadt Celle

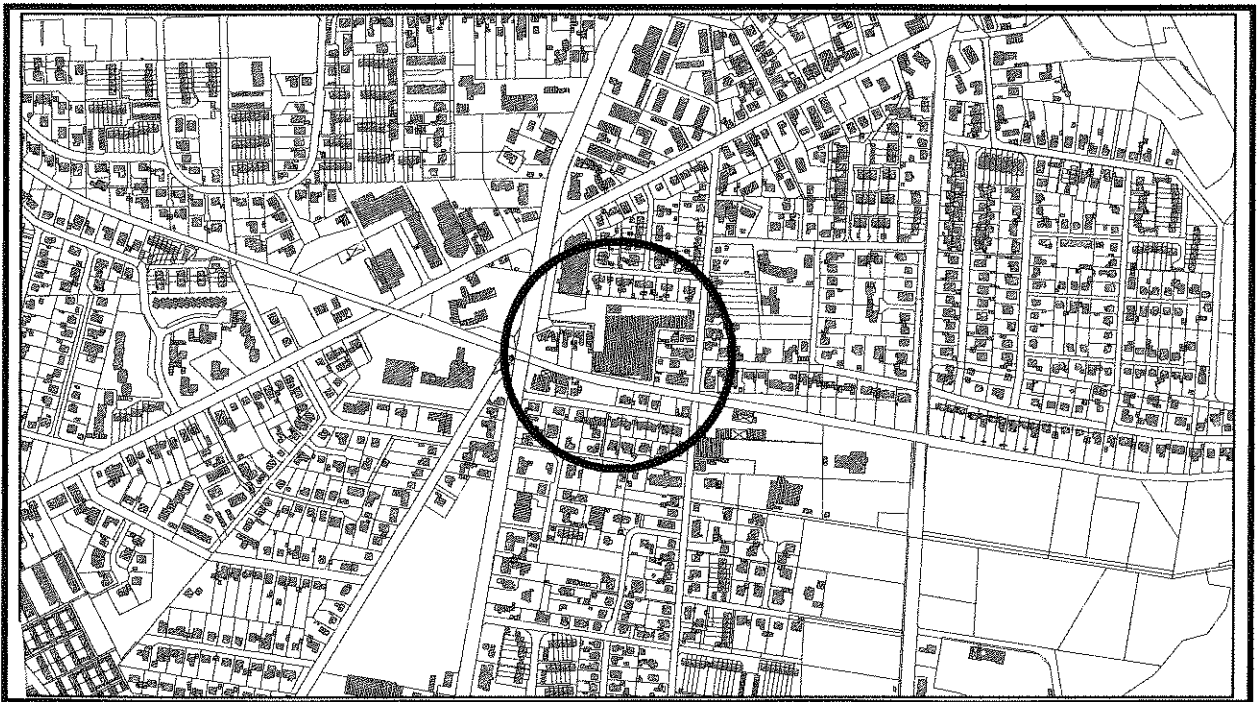


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 4 Wce
2. Änderung

„B 3 - Vogelberg“

Begründung



Übersicht M 1: 10.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbeamt~~ / Stadtplanung

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

Satzung
25.09.2003

Inhaltsverzeichnis:

1. <u>Geltungsbereich</u>	3
2. <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
3. <u>Verfahren</u>	3
4. <u>Lage des Plangebietes</u>	3
5. <u>Raumordnung und Landesplanung</u>	4
6. <u>Inhalt des Flächennutzungsplanes</u>	4
7. <u>Angaben zum Bestand</u>	4
8. <u>Anlass und Ziel der Planung</u>	5
9. <u>Eingriff in Natur und Landschaft</u>	5
10. <u>Planinhalt</u>	6
11. <u>Erschließung</u>	7
12. <u>Altlasten</u>	7
13. <u>Hinweise</u>	7

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Bereich nördlich der „Bienenstraße“ zwischen der „Hannoverschen Heerstraße“ und der Straße „Vogelberg“ bis zur südlichen Grenze der Bebauung südlich der „Görlitzer Straße“

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ wurde ausgearbeitet im Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2003 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentlich Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 15.07. bis einschließlich 14.08.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ nach Prüfung der Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 2,0 km südlich des Stadtzentrums im Ortsteil Westercelle, östlich der Bundesstraße 3 („Hannoversche Heerstraße“). Es umfasst im wesentlichen das ehem. Gewerbegrundstück der sog. „Edeka-Hallen“ sowie die angrenzende Bebauung westlich der Straße „Vogelberg“ und nördlich der „Bienenstraße“.

5. Raumordnung und Landesplanung

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

- die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- die Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- die zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben,
- und die die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das zwar inzwischen außer Kraft getreten ist, in seinen Aussagen aber weiterhin als gutachterliche Stellungnahme zur Regionalplanung dienen kann, stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten.

Im Erläuterungsbericht zum v. g. Raumordnungsprogramm wird u. a. gefordert: „Ausreichende quantitative und qualitative Erwerbsmöglichkeiten der erwerbsfähigen Bevölkerung sind die Grundlage für die Wirtschaftsstruktur, die für die weitere Entwicklung des Planungsraumes und die Sicherung/Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen von ausschlaggebender Bedeutung ist. ... Wenn die erwerbstätige Bevölkerung in diesem Raum gehalten werden und außerdem der bestehende Arbeitslosenstand gesenkt werden soll, dann müssen entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.“

Dabei zeigt die Entwicklung, dass es gerade Klein- und Mittelbetriebe sind, durch die der Arbeitsmarkt belebt werden kann. Ihr Verbleib oder ihre Neuansiedlung ist deshalb durch geeignete Maßnahmen und Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen zu unterstützen und zu fördern.“

Um diesen Zielen gerecht zu werden, muss auch im Bereich des Stadtgebietes für die Bereitstellung und Sicherung entsprechender Flächen gesorgt werden.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan in seiner wirksamen Fassung stellt für den gesamten Änderungsbereich „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Die 2. Änderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich kann hinsichtlich der vorhandenen Nutzung in zwei Bereiche unterteilt werden. Der überwiegende Teil wird geprägt durch die vorhandenen Hallen der ehem. Edeka, die z. T. schon mit anderen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen belegt sind, sowie die dazugehörigen Stellplatzanlagen.

In den übrigen Bereichen südlich der „Liebigstraße“, am „Vogelberg“ sowie nördlich der „Bienenstraße“ herrscht eine kleinteilige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung vor.

Der Änderungsbereich wird in Ost-West-Richtung durchschnitten von der Bahnstrecke Richtung Gifhorn, auf der in unregelmäßigen Abständen Gütertransporte der OHE stattfinden.

Über die westlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 3 (Hannoversche Heerstraße) ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 Wce ist seit dem 07.09.1964 rechtsverbindlich und setzt für einen Großteil des bebauten Änderungsbereiches „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO i. d. F. von 1962 fest.

In den Jahrzehnten seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat sich der Charakter des Plangebietes, insbesondere der als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Bereich, verändert. Die gewerbliche Nutzung der vorhandenen ehemaligen Lagerhallen wurde schon vor Jahren aufgegeben. Teilbereiche des Bestandes wurden zwischenzeitlich umgenutzt, so dass der Gebietscharakter dort mittlerweile eher einem „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO entspricht.

Diese schon eingeleitete Entwicklung zu einem städtebaulich verträglichen Nebeneinander der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Dies bezieht sich besonders auf die Fläche des ehem. Edeka-Lagers. Hier wird durch die Änderung der Gebietsausweisung einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, wie er in Gewerbegebieten alter Art grundsätzlich zulässig wäre, vorgebeugt. Die Stadt Celle hat es sich zum Ziel gesetzt, zum Schutz der Innenstadt die Neuansiedlung von Einkaufseinrichtungen bestimmter Größenordnung außerhalb der Kernstadt so steuern zu können, dass negative Auswirkungen vermieden werden. Einzelhandelseinrichtungen in der Größenordnung „Nahversorger“ sind davon nicht betroffen.

Zur Sicherung dieser Planung während des Aufstellungsverfahrens wurde daher für einen Teil des Plangebietes eine Veränderungssperre verhängt, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft tritt.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Auf eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet, da durch die geplanten Ausweisungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Die betreffenden Flächen sind bereits alle bebaut und der Ausnutzungsgrad der Grundstücke wird gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Plan, wenn überhaupt, so nur geringfügig erhöht.

10. Planinhalt

Für die Bebauung nördlich der Bienenstraße sowie die Randbebauung an der Straße „Vogelberg“ und südlich der Liebigstraße wird die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte Gebietsausweisung „Mischgebiet“ (MI) beibehalten. Neben der Wohnbebauung lässt sich hier auch stellenweise eine gewerbliche Nutzung feststellen, die mischgebietsverträglich ist und in ihrem Bestand bzw. ihrer Entwicklung nicht behindert werden soll.

Diese Ausweisung entspricht auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, da der Flächennutzungsplan den gesamten Bereich als Gemischte Baufläche (M) darstellt. Für das Gelände der ehem. Edeka-Hallen ergibt sich eine Änderung der Gebietsausweisung gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung.

Der bislang als „Gewerbegebiet“ (GE) ausgewiesene Bereich wird nun ebenfalls als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Eine Beibehaltung der Ausweisung würde in Anbetracht der umgebenden Bebauung zu immissionsschutzrechtlichen Problemen führen, die eine entsprechende Nutzung verhindern würde.

Die bislang hier im Rahmen der Umnutzung genehmigten Nutzungen – wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Büronutzung und Wohnen – entsprechen alle dem allgemein zulässigen Nutzungskatalog des Mischgebietes. Eine entsprechende Änderung der Gebietsausweisung führt daher zu einer städtebaulichen Verbesserung der Situation.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung in den rückwärtigen Bereichen erweitert. Im Straßenbereich wird an dem 4,0 m-Abstand der Baugrenze von den Straßengrenzen festgehalten; im Bereich der Hannoverschen Heerstraße (B 3) wird dieser Abstand auf 5,0 m festgesetzt.

In diesen Vorgartenbereichen sind Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die alte Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 Wce vom 20.08.1964, legt fest, dass Einstellplätze so anzuordnen sind, dass dort auch Garagen errichtet werden können und vor jeder Garage genügend Platz zum Aufstellen eines Pkw verbleiben muss. Diese Festsetzungen wurden bislang strikt eingehalten, so dass in der Örtlichkeit am Vogelberg und auch an der Bienenstraße durchgehende Vorgartenbereiche vorhanden sind, die als solche erhalten und von Einbauten durch „Carports“ oder anderen Nebenanlagen freigehalten werden sollen.

Die Ausnutzungszahlen werden für die Mischgebiete an der Liebigstraße, der Bienenstraße sowie am Vogelberg auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, für den Bereich des ehem. Gewerbegebietes auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0, und orientieren sich damit an der vorhandenen Bebauung; auch die Geschossigkeit wird mit zwei Vollgeschossen beibehalten.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung werden für die Mischgebiete die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO, die sogenannten kerngebietstypischen, für den Änderungsbereich ausgeschlossen.

Durch den südlichen Planbereich verläuft in Ost-West-Richtung eine Bahntrasse der DB AG, die z. Zt. noch von der OHE genutzt wird. Es ist in näherer Zukunft beabsichtigt, diese Strecke aufzugeben und ein entsprechendes Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen. Da die Trasse bislang noch planfestgestellt ist, konnte sie nicht überplant werden und wurde im Bebauungsplan nachrichtlich als „Fläche für Bahnanlagen“ übernommen.

11. Erschließung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein Gebiet, in dem alle Grundstücke durch die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen sind. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine zusätzliche fußläufigen Verbindung von der Straße Vogelberg zu den der Liebigstraße bzw. der Hannoverschen Heerstraße zugeordneten Einzelhandelseinrichtungen in dem Streifen nördlich der vorhandenen Hallen, wie sie aus dem Ortsrat und auch von Anwohnern während der frühzeitigen Bürgeranhörung gewünscht wurde, ist wegen fehlender Breite der Fläche nicht zu realisieren. Die Fläche wird durch die hier angeordneten notwendigen Stellplätze mit der dazugehörigen Rangierfläche in Anspruch genommen. Außerdem findet in einem Teilbereich der Lieferverkehr für die Einzelhandelseinrichtungen statt.

Eine Mischung von fußläufigem Verkehr und Pkw- bzw. Lkw-Verkehr auf dieser Fläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom erfolgt über das bereits vorhandene Netz der jeweiligen Versorgungsträger.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die zentralen Abwasserkanäle in den öffentlichen Straßen über das Kanalnetz zum Klärwerk.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle in die Vorfluter abgeleitet.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte, möglichst oberflächennahe Versickerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen müssen, komplett in den Untergrund abzuleiten.

12. Altlasten

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

13. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wietzenbruch (innerhalb der Anflugsektoren, Entfernung zum SBP ca. 3,5 km). Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des

...

Schutzbereiches sind zu beachten. Bei Bauvorhaben, auch bei der Aufstellung von Baugeräten, sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Mit Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B3 – Vogelberg“ wird der entsprechende Teilbereich des bisher gültigen Bebauungsplanes aufgehoben und lebt auch im Falle der Nichtigkeit der 2. Änderung nicht wieder auf.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-
Celle, 25.09.2003

Im Auftrag


(Brandt)