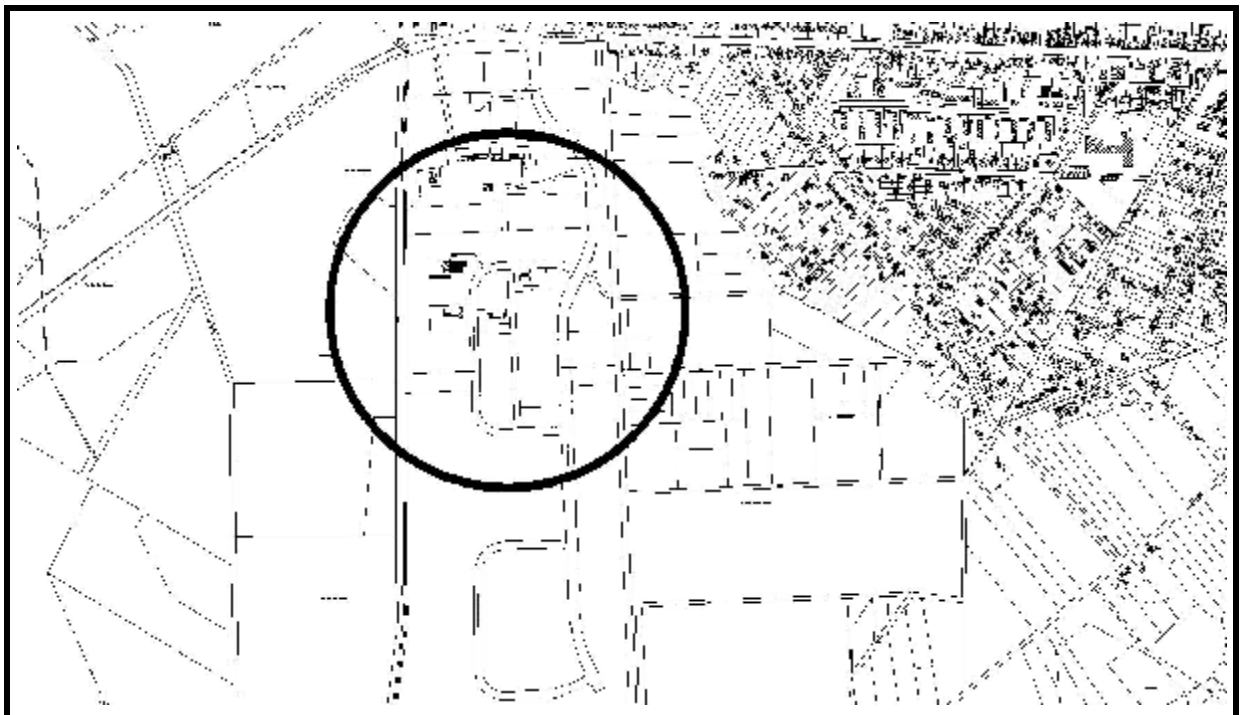


Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung „Gewerbegebiet Kolkwiesen“

Begründung



Übersicht M: 1 : 15 000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle \ddot{z} **Der Oberbürgermeister**
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 0 51 41/12-6 17 \ddot{z} Fax 0 51 41/12-6 28
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 \ddot{z} 29221 Celle

Stand:
03.04.2006
(Satzung)

Inhalt

1	Einführung	1
2	Geltungsbereich	1
3	Planerische Vorgaben	2
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Bebauungspläne.....	2
3.4	Landschaftsplanung.....	2
4	Bestandsbeschreibung	3
5	Anlass und Ziele der Planung	3
6	Planinhalte	3
7	Städtebauliche Kenndaten	4
8	Auswirkungen der Planung	4
9	Kosten und Finanzierung	4
10	Verfahren	4
11	Rechtsgrundlagen	5

1 Einführung

Inhalt der Planung ist die allgemeine Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Kolkwiesen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Kolkwiesen“ liegt im Ortsteil Wietzenbruch und umfasst eine ca. 2,6 ha große Teilfläche des Geländes zwischen den Straßen Gut Wietzenbruch, Ludwig-Erhard-Straße und Karl-Schiller-Straße (Gelände des ehemaligen Gutes Wietzenbruch).

Die betroffenen Flurstücke sind in § 1 der Satzung des Text-Bebauungsplanes genannt. Darüber hinaus ist der Satzung eine Anlage mit der zeichnerischen Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches beigefügt, da die Geltungsbereichsgrenze nicht eindeutig zu beschreiben ist.

3 Planerische Vorgaben

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

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

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 Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die neue textliche Festsetzung ist mit dieser Darstellung vereinbar.

3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 umfasst ausschließlich Flächen, die seit dem 25.10.1996 vom Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbegebiet Kolkwiesen“ als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt sind.

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle - Teil Arten und Lebensgemeinschaften - (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Aussagen des Entwurfes zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1988 sind für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 118 nicht relevant: Die zeichnerischen Darstellungen sind aufgrund des 1996 festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 118 überholt und die in Abschnitt 19.1 des Textteils des Landschaftsplanes aufgeführten Leitsätze sind für die geplante generelle Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen nicht von Belang.

4 Bestandsbeschreibung

Bei dem 1996 festgesetzten Gewerbegebiet Kolkwiesen handelt es sich um ein voll erschlossenes Gebiet, in dessen nördlichem Bereich sich mittlerweile mehrere mittelständige Unternehmen angesiedelt haben. Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes ist jedoch noch ungenutzt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 befindet sich derzeit keine gewerbliche oder andersartige Nutzung. Erschlossen ist die Fläche durch eine Zufahrt, die sich, von der Ludwig-Erhard-Straße kommend, im Planbereich platzartig aufweitet und durch zahlreiche hochwertige Bäume gesäumt ist. Diese Bäume sind im Bebauungsplan Nr. 118 als zu erhalten festgesetzt.

5 Anlass und Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet Kolkwiesen stellt ein großes, überwiegend noch unbebautes Gebiet dar, das für zukünftige Nutzer möglichst uneingeschränkt zur Verfügung stehen soll. Aus diesem Grunde wurden bisher alle Anträge auf Zulassung betriebsbezogener Wohnungen sehr restriktiv behandelt.

Gewerbegebiete sind wegen ihres Störungsgrades grundsätzlich nicht für Wohnnutzung geeignet. Aus diesem Grunde ist hier nur ein bestimmtes privilegiertes Wohnen zulässig, d. h. es müssen Ausnahmegründe für die Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen vorliegen. In der letzten Zeit ist jedoch eine größere Nachfrage von Gewerbetreibenden, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, festzustellen. Um dieser Nachfrage Rechnung tragen zu können, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes ein bestimmter Bereich festgelegt werden, in dem Gewerbetreibenden diese Möglichkeit gegeben werden kann.

Damit in den übrigen Bereichen des Gewerbegebietes die o. g. restriktive Beurteilung von Wohnungen fortgesetzt werden kann, ist im Änderungsbereich die Festsetzung der generellen Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen mittels eines Bebauungsplanes erforderlich. Ohne die Planänderung, allein auf Grundlage von Ermessensentscheidungen gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung, würde das durchgängige Zulassen von betriebsbezogenen Wohnungen in einem Teilbereich und das restriktive Beurteilen in den übrigen Teilen des Gewerbegebietes einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellen.

6 Planinhalte

Mit der neuen textlichen Festsetzung (§ 2 der Satzung) werden die zuvor nur ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen im Geltungsbereich der 1. Änderung allgemein zulässig. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Gutes Wietzenbruch, das aufgrund seiner Anlage mit der vorhandenen Durchgrünung sowie den unmittelbar angrenzenden Grünflächen für eine kleinteiligere Bebauung besonders geeignet ist.

Die in der textlichen Festsetzung gewählten Definitionen des Personenkreises für betriebsbezogene Wohnungen, des Umfangs der Wohnungen sowie der notwendigen Bindung an den Betrieb sind aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung wörtlich

und damit auch sinngemäß übernommen worden, so dass bei Auslegungsproblemen die einschlägige Rechtsprechung zurate gezogen werden kann.

Durch die allgemeine Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen muss die Erforderlichkeit der Wohnungen im Einzelfall nicht nachgewiesen werden. Dabei wird die Zahl der Wohnungen auf jeweils eine Wohnung je Betrieb beschränkt, um eine schleichende, nicht steuerbare Entwicklung zu einem Mischgebiet im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung zu vermeiden, die größere Schutzansprüche des Wohnens und entsprechende Einschränkungen für die Gewerbebetriebe zur Folge hätte. Denn ohne diese Regelung könnten zahlreichen Betrieben jeweils mehrere Wohnungen (z. B. für mehrere Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zugeordnet werden, von denen jede Wohnung für sich genommen untergeordnet wirkt, die Wohnungen in ihrer Gesamtwirkung jedoch gegenüber der betrieblichen Nutzung in den Vordergrund treten.

Die bisherigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 118 bleiben unangetastet und gelten damit fort.

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, weil sich die Änderung der Nutzungsart (generelle statt ausnahmsweise Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen) auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild nicht nennenswert auswirkt.

7 Städtebauliche Kenndaten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 gilt die generelle Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen (eine Wohnung je Betrieb) für knapp 8 % der ca. 34,1 ha großen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Kolkwiesen.

8 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.

9 Kosten und Finanzierung

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten.

10 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.12.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Kolkwiesen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 24.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.01. bis 06.02.2004 statt. Ziel war, betriebsbezogenes Wohnen zuzulassen. Im nachfolgenden Verfahren wurde der Geltungsbereich um einen ca. 6,6 ha großen Bereich an der Karl-Schiller-Straße, der als Teilbereich „B“ bezeichnet wurde, ergänzt. Da die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, wurde gemäß § 13 BauGB von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Bürger abgesehen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 07.02. bis 10.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01. (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 01.03.2006 durchgeführt.

Nachfolgend wurde der Teilbereich „B“ aus dem Änderungsverfahren wieder herausgenommen, weil mittlerweile eine große Fläche des Teilbereiches von einem Speditionsunternehmen angekauft worden war, so dass die Einführung der allgemeinen Zulässigkeit betriebsbezogenen Wohnens in diesem Bereich nicht mehr sinnvoll war.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Kolkwiesen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818); gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718).

Außerdem in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanzV);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aufgestellt:

Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 03.04.2006

Im Auftrag

(Schwarzer)

Technischer Angestellter