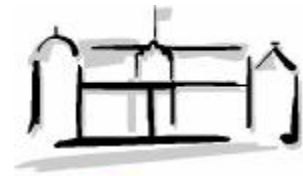


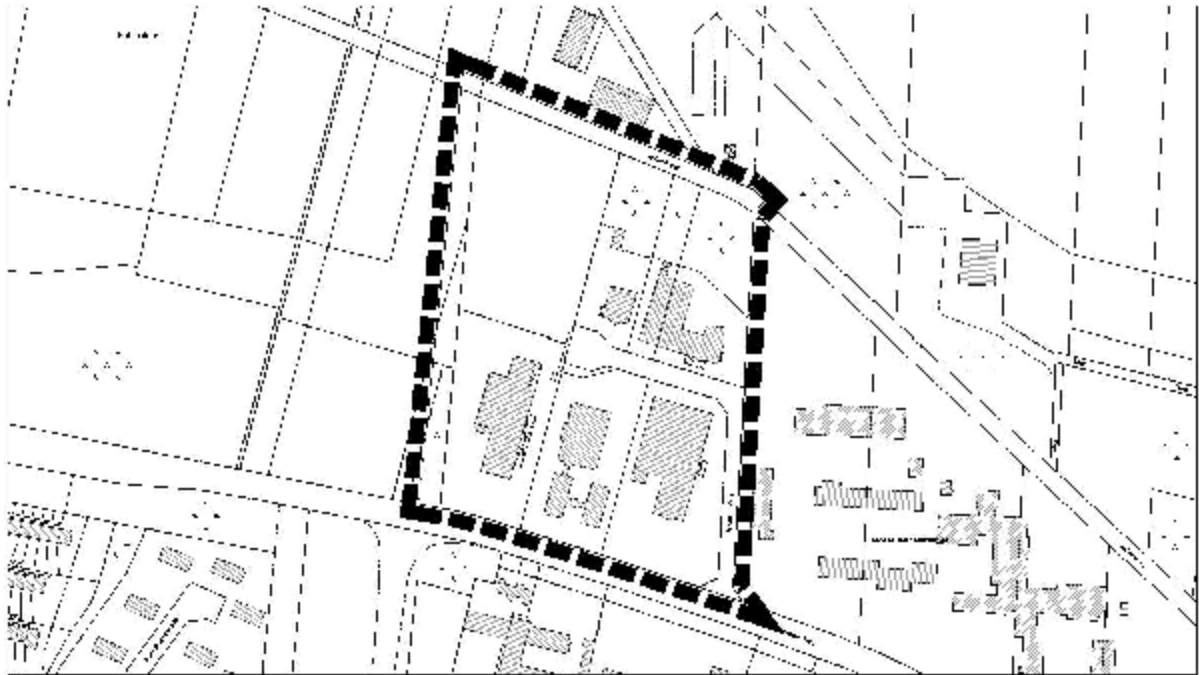
Stadt Celle



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.

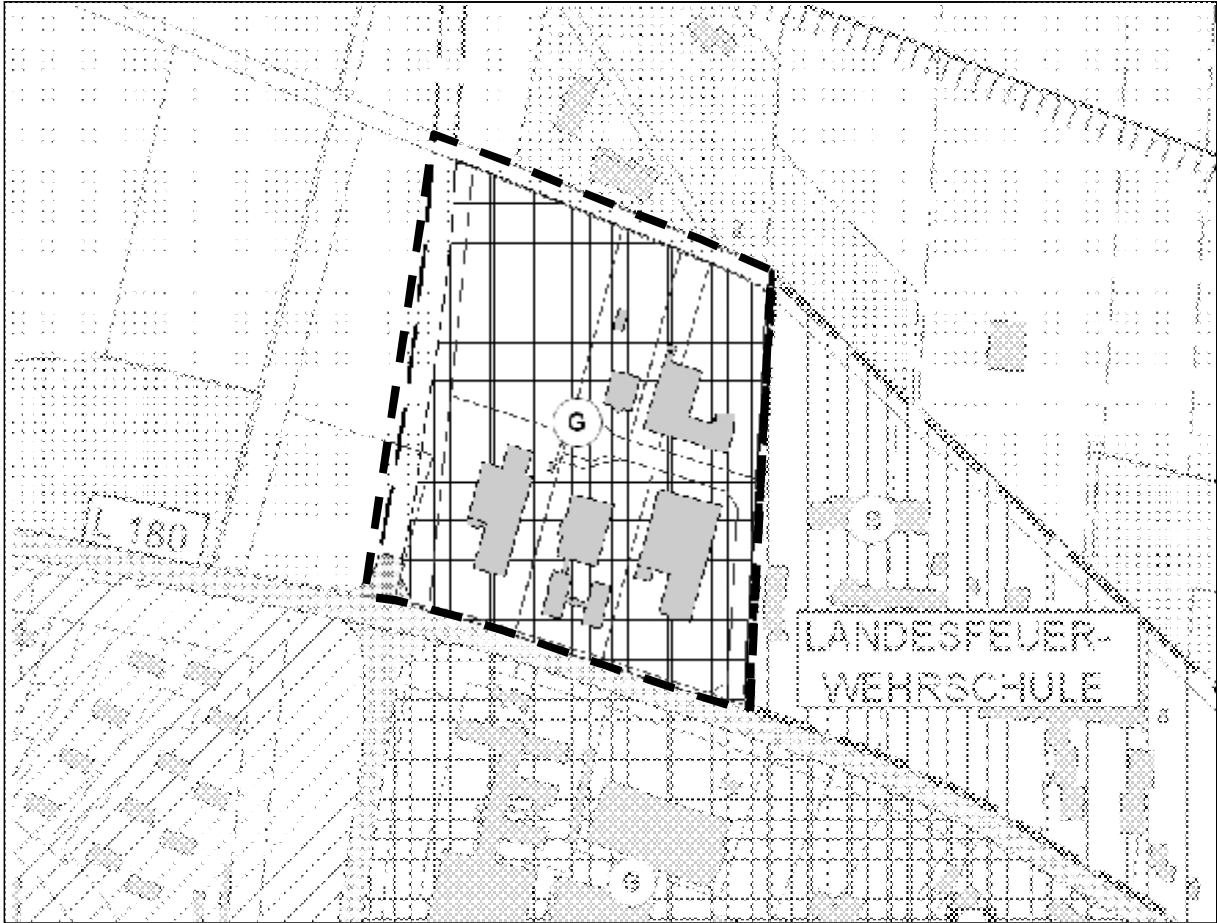
Nach dem im April 2005 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle ist die Stadt Celle ein Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten. In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene 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.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand 06 – 65. Änderung) (ohne Maßstab)

Legende

Symbole

1. Art der baulichen Nutzung

- 11 Wohngebiet
- 12 Gewerbegebiet
- 13 Industriegebiet
- 14 Sonderbauflächen

4. Einrichtungen und Anlagen für Gemeinbedarf

- 41 Kindertageseinrichtung
- 42 Schule
- 43 Geflügelgehege/Platz
- 44 Hof
- 45 Mauer
- 46 Freizeitanlage
- 47 Sportplatz
- 48 Fußballplatz
- 49 Tennisplatz
- 50 Kletterwand
- 51 Hof

5. Überörtlicher Verkehr

- 51 Regionalbus
- 52 Eisenbahn

7. Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- 71 Versorgungsstation
- 72 Abwasser
- 73 Regenwasser
- 74 Regenwasser
- 75 Wasserversorgungsstation
- 76 Abwasser

8. Grünflächen

- 81 Grünfläche
- 82 Grünfläche
- 83 Grünfläche
- 84 Grünfläche
- 85 Grünfläche
- 86 Grünfläche
- 87 Grünfläche
- 88 Grünfläche

10. Wasserflächen, Flächen im Wasserbereich

- 101 Gewässer

11. Aufschüttungen, Abgrabungen

- 111 Abgrabung

10. Naturschutz

- 101 Naturschutzgebiet
- 102 Naturschutzgebiet
- 103 Naturschutzgebiet

14. Stadterhaltung, Denkmalschutz

- 141 Denkmalzone
- 142 Denkmalzone

15. Sonstige Planzeichen

- 151 Baufläche
- 152 Baufläche

Bauzonen

- 111 Bauzone
- 112 Bauzone
- 113 Bauzone

Linien

- 111 Linien
- 112 Linien
- 113 Linien
- 114 Linien
- 115 Linien
- 116 Linien
- 117 Linien
- 118 Linien
- 119 Linien
- 120 Linien
- 121 Linien
- 122 Linien
- 123 Linien
- 124 Linien
- 125 Linien
- 126 Linien
- 127 Linien
- 128 Linien
- 129 Linien
- 130 Linien
- 131 Linien
- 132 Linien
- 133 Linien
- 134 Linien
- 135 Linien
- 136 Linien
- 137 Linien
- 138 Linien
- 139 Linien
- 140 Linien
- 141 Linien
- 142 Linien
- 143 Linien
- 144 Linien
- 145 Linien
- 146 Linien
- 147 Linien
- 148 Linien
- 149 Linien
- 150 Linien
- 151 Linien
- 152 Linien
- 153 Linien
- 154 Linien
- 155 Linien
- 156 Linien
- 157 Linien
- 158 Linien
- 159 Linien
- 160 Linien
- 161 Linien
- 162 Linien
- 163 Linien
- 164 Linien
- 165 Linien
- 166 Linien
- 167 Linien
- 168 Linien
- 169 Linien
- 170 Linien
- 171 Linien
- 172 Linien
- 173 Linien
- 174 Linien
- 175 Linien
- 176 Linien
- 177 Linien
- 178 Linien
- 179 Linien
- 180 Linien

Flächen

- 111 Flächen
- 112 Flächen
- 113 Flächen
- 114 Flächen
- 115 Flächen
- 116 Flächen
- 117 Flächen
- 118 Flächen
- 119 Flächen
- 120 Flächen
- 121 Flächen
- 122 Flächen
- 123 Flächen
- 124 Flächen
- 125 Flächen
- 126 Flächen
- 127 Flächen
- 128 Flächen
- 129 Flächen
- 130 Flächen
- 131 Flächen
- 132 Flächen
- 133 Flächen
- 134 Flächen
- 135 Flächen
- 136 Flächen
- 137 Flächen
- 138 Flächen
- 139 Flächen
- 140 Flächen
- 141 Flächen
- 142 Flächen
- 143 Flächen
- 144 Flächen
- 145 Flächen
- 146 Flächen
- 147 Flächen
- 148 Flächen
- 149 Flächen
- 150 Flächen
- 151 Flächen
- 152 Flächen
- 153 Flächen
- 154 Flächen
- 155 Flächen
- 156 Flächen
- 157 Flächen
- 158 Flächen
- 159 Flächen
- 160 Flächen
- 161 Flächen
- 162 Flächen
- 163 Flächen
- 164 Flächen
- 165 Flächen
- 166 Flächen
- 167 Flächen
- 168 Flächen
- 169 Flächen
- 170 Flächen
- 171 Flächen
- 172 Flächen
- 173 Flächen
- 174 Flächen
- 175 Flächen
- 176 Flächen
- 177 Flächen
- 178 Flächen
- 179 Flächen
- 180 Flächen

3.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich überlagert den westlichen Teil des am 01.08.1970 aufgestellten Bebauungsplanes. Dieser ursprüngliche B-Plan wurde bereits am 16.01.1973 durch die erste vereinfachte Änderung – Geringfügige Verlegung des Wendeplatzes der „Planstraße A“ unter Abänderung des am Westteil dieser Straße beiderseits begleitenden „Schutzgrün“ in „Private Freifläche“ geändert. Am 11.01.1974 wurde die zweite vereinfachte Änderung, welche eine geringfügige Verlegung der „Planstraße C“ nach Osten beinhaltete, rechtsverbindlich. Aufgrund der damals vorgesehenen Planbereichsveränderung wurde der östliche Bereich aus dem gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 ausgegliedert

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