

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1
(1. Teil) der Stadt Celle "Celle-Vorwerk/West" in der Fassung
vom 18.01.1982.

1. Begrenzung

Die Änderung umfaßt die Teilbereiche A und B, die wie folgt begrenzt werden:

Bereich A:

Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Begrenzung der "Everettstraße", im Osten durch die westliche Begrenzung der "Mummenhofstraße", im Süden durch die nördliche Begrenzung der 1. Änderung, im Westen durch die östliche Begrenzung der 2. Änderung und der östlichen Grenze des Flurstückes 496/18 der Flur 78 Gemarkung Celle.

Bereich B:

Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Begrenzung der "Everettstraße", im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung der "Meudonstraße", im Südwesten durch die südöstliche Begrenzung der Flurstücke 494/118, 494/116 und 494/107 der Flur 78 Gemarkung Celle und im Nordwesten durch einen Teil der südöstlichen Grenze des Flurstückes 494/106 der Flur 78 Gemarkung Celle.

2. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Die im Änderungsbereich liegenden Reihenhäuser sind vom Grundriß her sehr klein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan läßt aufgrund seiner Festsetzungen keine Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Da die Wohnraumbedürfnisse in den letzten Jahren gestiegen sind, wurden an einigen Reihenhäusern bereits rückwärtige, eingeschossige Anbauten errichtet, die auf dem Befreiungswege genehmigt worden sind. Durch das Urteil des OVG Lüneburg aus dem Jahre 1975 sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für solche Reihenhäuseranbauten nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan soll nun geändert werden, da die Festsetzungen wesentlich unter dem höchstzulässigen Maß gem. § 17 BauNVO liegen und von Seiten der Reihenhauseigentümer ein berechtigtes Interesse an Erweiterungsbauten besteht. Dies wurde bei einer Umfrage, in Form von Informationsblättern mit Antwortabschnitt, die vom Planungsamt bei allen Reihenhäuserbewohnern in beiden Änderungsbereichen durchgeführt wurde, bestätigt.

3. Planinhalt

Um Erweiterungsbauten zu ermöglichen, ist lediglich eine Änderung der Ausnutzungszahlen und der Baugrenzen erforderlich. Da die vorhandene Bebauung nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entstanden ist, wird die dort festgesetzte Ausweisung "Reines Wohngebiet" (WR) beibehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß durch die Emissionen der Bundesbahn und der Kreisstraße 28 (Mummenhofstraße) die Änderungsbereiche A und B als geräuschbelastete Gebiete anzusehen sind.

Durch die Änderung wird die Geschossigkeit für die bestehende Bebauung als zwingend zweigeschossig festgesetzt. An der Vorder- und Rückfront der 2-geschossigen Baukörper werden zusätzliche überbaubare Flächen für eingeschossige Bauweise ausgewiesen. Da die Grundstücke unterschiedlich groß sind, ist es nicht zweckmäßig, Grund- und Geschoßflächenzahlen festzusetzen. Stattdessen wurde eine maximale Geschoßfläche angegeben, getrennt nach Mittel- und Endhäusern.

Diese Festsetzung, die unabhängig von der Grundstücksgröße angewandt wird, ist in diesem Fall günstiger, da die Anbauten eine einheitliche Tiefe haben sollen. Die Ausnutzung liegt dabei im Rahmen des nach § 17 BauNVO zulässigen Maßes.

Es wurde darauf verzichtet, die Anbautiefe durch eine zwingende Baulinie für alle Reihenhäuser auf ein bestimmtes Maß festzusetzen.

Die Reihenhauseigentümer einer Zeile können im Rahmen der festgelegten Baugrenze eine einheitliche Bautiefe wählen. Um dieses zu gewährleisten, ist eine gegenseitige Anbauverpflichtung hinsichtlich der Anbautiefe in Form einer Baulast erforderlich.

Da es sich bei diesem Plan um Anbauten an vorhandene Reihenhäuser handelt, durch die die Bauweise bereits vorgegeben ist, kann auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet werden.

Die Einheit der Reihenhauseinheit muß auch durch die Erweiterungsbauten gewährleistet bleiben. Aus diesem Grunde wird gleichzeitig mit der Bebauungsplanänderung eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgestellt.

Wegen der geringen Tiefe der Reihenhauseinheiten, deren Freiflächen sich durch die Erweiterung der Baugrenzen noch verringern, wurden im Bebauungsplan sämtliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, damit zwischen den Reihenhauseinheiten noch genügend Freiraum für gärtnerische Nutzung erhalten bleibt.

Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen und damit verbundene Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, das voll erschlossen ist.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -

Neuber
(Neuber)
Bauamtsrat

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am unter TOP mit beschlos-
sen.

Oberstadtdirektor