

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 Gar der Stadt Celle "Gebiet des ehemaligen Hartsteinwerkes" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Planbereich:

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im **Nordwesten** durch die nordwestliche Begrenzung des Flurstückes 36/17, die in nordöstlicher Richtung verlängert wird und sich mit der **nordöstlichen Begrenzung** des Plangebietes, der nordöstlichen Begrenzung eines Teils der Straße "Zum Hartsteinwerk" schneidet, **im Osten** durch die westliche Begrenzung eines Teils der Straße "Riethkamp", **im Süden** durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 34/31 und die Verlängerung in Richtung Westen, die sich mit der **südwestlichen Begrenzung** des Bebauungsplanes schneidet; sie wird durch eine Linie, 10,0 m parallel zu den südwestlichen Begrenzungen der Flurstücke 34/32 und 34/34 und im weiteren Verlauf in etwa von der Abbruchkante der ehemaligen Sandgrube gebildet (exakte Lage der Begrenzung siehe beiliegende Skizze in der Anlage 1 und Bebauungsplan); die südwestliche Begrenzung schneidet sich mit der nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 36/17, die in südwestlicher Richtung verlängert wird (alle Flurstücke befinden sich in der Flur 9 der Gemarkung Garßen).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- d) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- e) Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973
- f) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- g) Nds. Wassergesetz (NWG) vom 28.10.1982

3. Veranlassung, allgemeiner Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Garßen am Rand einer ehemaligen Sandgrube. Nach Schließung der Grube und des angrenzenden Hartsteinwerkes sowie des Abbruchs der Baulichkeiten, soll das frühere Werksge- lände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bei dem Bereich des ehemaligen Hartsteinwerkes handelt es sich um eine große Baulücke zwischen der eingeschossigen Wohnbebauung an den Straßen "Riethkamp" und "Zum Hartsteinwerk".

Es bietet sich daher an, diese Lücke im wesentlichen durch Wohngebäude zu schließen. Der Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und den Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Ortsteil mit abdecken.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich z. Z. noch als "Gewerbliche- (ehemaliges Hartsteinwerk) und Gemischte Bauflächen" (Bebauung an der Straße "Zum Hartsteinwerk") dar. Tatsächlich ist eine überwiegende Wohnnutzung vorhanden. Daher wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 Gar im Parallelverfahren zu ändern, um im Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" ausweisen zu können.

Das Plangebiet liegt in der **Schutzzone III A**, unmittelbar angrenzend an die Zone II des **Wasserschutzgebietes** für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH. Wegen des Trinkwasserschutzes müssen die Vorschriften des

Nieders. Wassergesetzes und die Verordnung über die Festsetzung für das vorgenannte Wasserschutzgebiet beachtet werden. Hiernach ist eine Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung verschiedener Punkte möglich. Z. B. dürfen für die Wärmeversorgung der neu zu errichtenden Gebäude keine Brennstoffe verwendet werden, die bei Eindringen in den Untergrund das Grundwasser gefährden können (kein Öl verwenden). Des weiteren dürfen Grundwasserdeckschichten nicht zerstört werden. Gemeint sind die Deckschichten (bestehend aus Geschiebemergel und Ton) die den oberen Grundwasserhorizont vom unteren trennen. Mit Hilfe geoelektrischer Sondierungen wurde deren Lage bei ca. 14,0 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes hat einen Abstand von ca. 180 m zur Bundesbahnstrecke Celle - Uelzen.

Es handelt sich daher um ein **lärmbelastetes Gebiet**. Das Schallgutachten sagt aus, daß der Tagwert des Entwurfes der DIN 18005 vom April 1982 für ein "Allgemeines Wohngebiet" von 55 dB/A im Bebauungsplanbereich ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten wird.

Der Nachtwert (45 dB/A) wird im geplanten "Allgemeinen Wohngebiet" überschritten. Mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. Fenster der Schallschutzklasse 1 der VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern", vom Oktober 1973 (diese Fenster entsprechen bereits dem Standart im Wohnungsbau) oder Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite, wird jedoch den Erfordernissen des DIN-Entwurfes 18005 Rechnung getragen. Trotz der geschilderten Verhältnisse soll dieses Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden, um die Baulücke zu schließen, damit der Siedlungsbereich baulich abgerundet wird.

Durch entsprechende nachrichtliche Übernahmen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden die angeführten örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich des Trinkwasserschutzes und der Immissionsverhältnisse berücksichtigt und die geplante Wohnbebauung ermöglicht.

Während der **Bürgerbeteiligung** nach § 2 a BBauG wurden der Verwaltung keine wesentlichen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan mitgeteilt.

4. Planinhalt:

a) Art und Maß der baulichen Nutzung:

An das Plangebiet grenzt eine Bebauung, die überwiegend der Nutzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" entspricht. Um den Gebietscharakter zu erhalten, werden die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes als **"Allgemeines Wohngebiet"** (WA) ausgewiesen. Damit eine gewisse bauliche Einheitlichkeit mit der vorhandenen Bebauung gegeben ist, wird im Plangebiet eine **eingeschossige Bebauung** in Form von Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Auch wenn die vorhandene Bebauung im Einzelfall an der Straße "Zum Hartsteinwerk" zwei Vollgeschosse aufweist, ist eine entsprechende Ausweisung hier - vor allem im Hinblick auf die Einfügung einer Neubebauung in die Umgebung - nicht vertretbar.

In Anpassung an die vorhandene Nutzung wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für die **Grundflächenzahl** (GRZ) und für die **Geschoßflächenzahl** (GFZ), gem. § 17 BauNVO nicht festgesetzt.

*siehe
Zulage!*

Die Gebäude östlich der Straße "Riethkamp" und nördlich der Straße "Zum Hartsteinwerk", weisen für Hauptbaukörper Statteldächer und vereinzelt ein Walmdach auf. Sie sind überwiegend mit Dachziegeln oder Dachsteinen eingedeckt. Um dieses Erscheinungsbild nicht zu verändern werden durch eine **örtliche Bauvorschrift** nur Sattel- und Walmdächer für Hauptbaukörper festgesetzt.

Der Riethkamp wirkt für den Betrachter, bedingt durch den vorhandenen Ausbau und die geradlinige Führung von mehreren Metern Länge, verhältnismäßig schmal. Damit dieser Eindruck nicht verstärkt wird, soll der überwiegend vorhandene Abstand der Hauptbaukörper von etwa 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschritten werden.

Es wird davon ausgegangen, daß sich der größte Teil der bestehenden Bebauung der Umgebung (hier besteht kein Bebauungsplan), zukünftig nur sehr geringfügig verändert, weil sie bereits weitestgehend abgeschlossen ist. Die günstige Nord-Südlage der künftigen Grundstücke an der Straße "Zum Hartsteinwerk" soll für Wohngebäude möglichst optimal genutzt werden. Die Baugrenze wird daher in einem Abstand von 3,0 m zum Straßenraum festgesetzt, wodurch die Voraussetzung geschaffen werden soll, die Baukörper jeweils weiter im Norden errichten zu können, was bei einem größeren Abstand von dem Straßenraum nicht möglich wäre. Somit entsteht mehr Freiraum im Süden der jeweiligen Grundstücke.

Die Distanz von 3,0 m wird als ausreichend groß betrachtet. Das Gebäude "Zum Hartsteinwerk" Nr. 75 (Flurstück 134/36 der Flur 9, Gemarkung Garben), unterschreitet diesen Abstand. Es ist damit zu rechnen, daß der Baukörper noch mehrere Jahre bestehen bleibt.

Damit evtl. bauliche Veränderungen des Gebäudes nicht durch die Baugrenze beeinträchtigt werden, wird sie am Gebäude entlang geführt.

Die Lage der Baugrenze im Südwesten des Plangebietes, zum Grubengelände hin, ergibt sich aus der Absicht, Gebäude in der zweiten Bautiefe zu ermöglichen und eine Übergangszone zwischen der geplanten Bebauung und der öffentlichen Grünflächen am Rand der Grube zu schaffen.

Im Bereich der Übergangszone liegen zwei zwischenzeitlich verfüllte **Tiefbrunnen** des ehemaligen Hartsteinwerkes (siehe Bebauungsplan).

Der **Spielplatzbedarf** wird durch den im Bebauungsplan Nr. 15 Gar vorgesehenen Kinderspielplatz ausreichend abgedeckt.

b) Verkehrliche Erschließung, Grünflächen:

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Riethkamp" und "Zum Hartsteinwerk" (K 29, innerhalb der Ortsdurchfahrt) erschlossen. Die Erschließung der hinteren Bebauung soll über **Privatwege** erfolgen, weil dadurch eine ausreichende Anbindung der Grundstücke an die jeweilige vorgegebene Straße gegeben ist. Zur Sicherung der Wege werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen.

Die **Müllfahrzeuge** sollen nicht die Privatwege benutzen. Die Müllbehälter werden an den Straßen "Zum Hartsteinwerk" und "Riethkamp" entleert. Die **Einstellplätze** sind auf den künftigen Grundstücken entsprechend der NBauO nachzuweisen. Bei Realisierung der ausgewiesenen Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen wegen zu langer Wege zu den einzelnen Wohngebäuden als unzweckmäßig betrachtet.

Ein Teil der erforderlichen **Parkplätze** sind in der Straße "Zum Hartsteinwerk" vorgesehen. Für Kfz sollen hier Parkbuchten angelegt werden.

Der übrige Teil der Kfz soll im vorhandenen Straßenraum der bereits ausgebauten Straße "Riethkamp" abgestellt werden.

Am Rand des Grubengeländes soll ein **Grünbereich** die Übergangszone zum bewachsenen Grubengelände bilden. In dieser verhältnismäßig geschützten Zone ist der **Kinderspielplatz** vorgesehen.

In dem vorgenannten Grünbereich ist ein Weg geplant, der über Verbindungswege (im Nordwesten und im Süden des Plangebietes) an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden soll, damit kurze Wege zum Spielplatz für die Kinder des Einzugsbereiches entstehen. Hierfür wird die Eintragung eines Wegerechtes nicht für erforderlich betrachtet, weil die geplanten Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegen und somit ausreichend planungsrechtliche Voraussetzungen vorhanden sind, den Weg realisieren zu können.

Es ist beabsichtigt, den Weg im Nordwesten des Plangebietes als Zufahrtsweg für Wartungsfahrzeuge zum Kinderspielplatz zu nutzen.

Da die Grünzone am Rand der Grube eine gewisse Erholungsfunktion für die Allgemeinheit haben soll, wird sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen.

c) Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas soll über den Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungen der Stromversorgung Ost-hannover GmbH und der Stadtwerke Celle GmbH erfolgen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde zur Sicherung eines unterirdischen Stromkabels ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sollen über den vorhandenen Schmutzwasserkanal zum Klärwerk an der "Allerstraße" geleitet werden.

Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über den vorhandenen Regenwasserkanal bzw. den noch zu erstellenden Kanal in der Straße "Zum Hartsteinwerk", abgeleitet werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

5. Bauordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen, die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff. und 80 ff. BauGB).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende Flächen, nicht stadteigene Grundstücke, für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Gemarkung Garßen, Flur 9 (öffentliche Verkehrsfläche)

Teilfläche des Flurstückes	35/1	ca. 2,0 m ²
" " "	37/14	ca. 2,0 m ²
		ca. <u>4,0 m²</u>

Gemarkung Garßen, Flur 9 (öffentliche Grünfläche)

Flurstück	36/11	268,0 m ²
"	36/17	60,0 m ²
Teilfläche des Flurstückes	34/37	ca. 800,0 m ²
" " "	160/35	ca. 70,0 m ²
" " "	35/1	ca. 1 050,0 m ²
" " "	37/14	ca. 180,0 m ²
" " "	190/36	ca. 2 145,0 m ²
		<u>4 573,0 m²</u>

6. Städtebauliche Werte:

a) Größe des Plangebietes ca. 2,64 ha

Brutto-Bauland ca. 2,64 ha

öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,25 ha

öffentliche Grünfläche ca. 0,46 ha

gesamt ca. 0,71 ha

Netto-Baufläche ca. 1,93 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 37 % zu 63 %.

c) Wohneinheiten vorhanden ca. 9 WE

geplant ca. 18 WE

gesamt ca. 27 WE

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$2,8 \text{ E/WE} \times 27 \text{ WE} = 76 \text{ (E)}$$

d) Bebauungsdichte	$\frac{27 \text{ WE}}{2,64 \text{ ha}}$	=	10 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{27 \text{ WE}}{1,93 \text{ ha}}$	=	14 WE/ha Netto-Baufläche
Besiedlungsdichte	$\frac{76 \text{ E}}{2,64 \text{ ha}}$	=	29 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{76 \text{ E}}{1,93 \text{ ha}}$	=	39 E/ha Netto-Baufläche

7. Kostenübersicht:

Der Erwerb und der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen kostet voraussichtlich ca. 245 000,00 DM. Die Stadt hat hiervon ca. 38 000,00 DM zu tragen.

Die Kosten für den Grunderwerb und den Ausbau der öffentlichen Grünflächen belaufen sich voraussichtlich auf ca. 202 000,00 DM. Hiervon hat die Stadt ca. 74 000,00 DM zu tragen.

8. Vorgesehene Finanzierung:

Die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogrammes ab 1989 berücksichtigt.

Die Kosten für die öffentlichen Grünflächen werden in die mittelfristige Finanzplanung 1988 - 1992 aufgenommen.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag

S. Schlauer

(Schlauer)
Techn. Angest.

5. Beurteilung

Beurteilungspegel unter 45 dB(A) zur Nachtzeit infolge Schienenverkehr werden zur Zeit weder auf dem Plangebiet GAR 14 noch auf dem Plangebiet GAR 15 erreicht, sie lassen sich auch nach Errichtung von Lärmschutzwänden nicht verwirklichen. Letztere Maßnahme - siehe Anordnung von Schutzwänden gemäß Anlage 2 - kann aber genutzt werden, um Gebietsflächen von ausreichender Größe zu schaffen, auf denen Beurteilungspegel von 50 dB(A) und von 55 dB(A) unterschritten werden. Auf diesen Flächen wird tagsüber der Planungsrichtpegel der Vornorm bzw. der Orientierungswert des Entwurfes DIN 18005 eingehalten. Eine gebietsspezifische Nutzung der Freiflächen ist danach möglich.

Einschränkungen ergeben sich dagegen des nachts. Die Beurteilungspegel in Höhe von 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) lassen nach der Erläuterung des DIN-Entwurfes 18005 keinen ungestörten Schlaf bei geöffnetem Fenster zu. Die Einschränkungen beziehen sich also auf die Geräuscheinwirkung an den Fensterfronten der Ruheräume. Nun bietet sich die Möglichkeit an, im Bebauungsplan die Lage der Ruheräume innerhalb der Wohnhäuser so festzulegen, daß deren Fensterfronten auf der dem Bahnkörper abgewandten Hausseite liegen. Hierdurch ergeben sich vor den Fenstern Pegelminderungen von mehr als 10 dB, den Erfordernissen des DIN-Entwurfes 18005 wäre danach Rechnung getragen.

Eine zweite Möglichkeit zur Gewährleistung ungestörten Schlafes zeigt die Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" vom 10.73 auf. Diese Richtlinie stellt in Tafel 5 die Mittelungs- und Maximalpegel in Innenräumen der zu schützenden Häuser in den Vordergrund. Für Schlafräume in Häusern in reinen und allgemeinen Wohngebieten ist danach ein Mittelungspegel von 20 - 25 dB(A) einzuhalten. Dieser Richtwert wird bei Beurteilungspegeln zwischen 51 und 55 dB(A) durch Fenster der Schallschutzklasse 1 (Verbundfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD-Verglasung; dünne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung; Schalldämmmaß R'_W 25 - 29 dB) eingehalten. Bei Außenpegeln unter 50 dB(A) genügen Fenster der Schallschutzklasse 0 (undichte Fenster mit Einfach- oder Isolierverglasung, Schalldämmmaß $R'_W \leq 24$ dB). In beiden Fällen