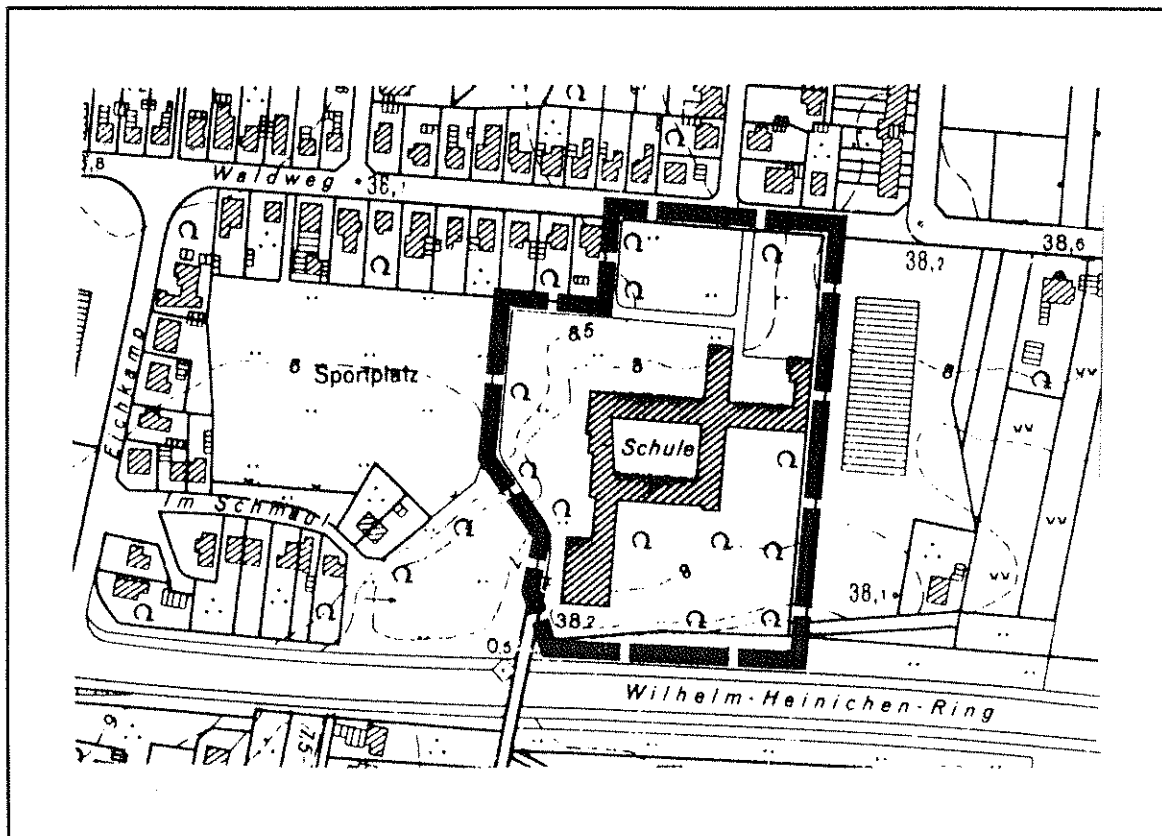


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33

"Im Schmaul"

Ortschaft: Neuenhäusern



ZUT

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

...

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlage	2
3.	Anlaß und Ziel der Planung	2
4.	Planinhalt	3
5.	Erschließung	3
6.	Eingriff in Natur und Landschaft	4
7.	Realisierung	5

1. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 8/48 und 8/61 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 7/78.

Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 131, Gemarkung Celle.

2. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 33 ist seit dem 10.01.1975 rechtsverbindlich und wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu sichern und die Rechtsgrundlage für die vorhandene Bebauung sowie die Herrichtung einer Sportplatzanlage mit entsprechenden Nebenanlagen zu schaffen.

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Plan Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule", eine eingeschossige Bauweise und eine Ausnutzung mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 aus. Die festgesetzte überbaubare Fläche beinhaltet das vorhandene Schulgebäude und läßt noch Anbaumöglichkeiten nach Süden und Osten zu.

Im Ortsteil Neuenhäusern besteht - auch im Hinblick auf die geplanten neuen Baugebiete "Waldweg-Quartier" und "Wohnquartier Windmühlenstraße" - ein Fehlbedarf an Kindergartenplätzen. Der Bau einer neuen Kindertagesstätte ist daher notwendig. Der Standort auf dem Grundstück der Waldweg-Schule wurde zum einen wegen seiner günstigen Lage gewählt, zum anderen weil das Grundstück sich in städtischem Besitz befindet und voll erschlossen ist, und trotz der vorhandenen Bebauung die zulässige Ausnutzung noch nicht erreicht ist. Für die Planungen wurde sowohl die Möglichkeit eines Anbaues an das Schulgebäude, als auch die eines eigenständigen Gebäudes untersucht. Aufgrund der unterschiedlichen Abläufe in den Bereichen Schule und Kindertagesstätte ist eine gemeinsame Nutzung der an der Waldweg-Schule vorhandenen Infrastruktur nicht möglich. Für den Kindergartenbau, bei dem von 4 Gruppen ausgegangen wird, ist daher ein eigenständiges Gebäude geplant. Aus Gründen der Erschließung sollte dieses möglichst nahe an der Straße "Waldweg" liegen.

Da der rechtsverbindliche Plan im Hinblick auf die Zweckbestimmung und die überbaubare Fläche dem geplanten Vorhaben entgegensteht, soll eine entsprechende Änderung des Planes durchgeführt werden. Diese bezieht sich dabei nur auf das als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück.

Eine Erhöhung der Ausnutzung über das im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte Maß hinaus ist nicht vorgesehen.

4. Planinhalt

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte Ausweisung "Gemeinbedarfsfläche" wird für den Änderungsbereich beibehalten. Die Zweckbestimmung "Schule" wird um die Nutzung "Kindergarten" erweitert.

Die Baunutzungsverordnung sieht für Gemeinbedarfsflächen keine Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Trotzdem sollte im Hinblick auf die Umgebung und die Beschaffenheit des Grundstücks - insbesondere die auf den Freiflächen vorhandenen Grünstrukturen - das im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von einem Vollgeschoß und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beibehalten werden. Die tatsächliche Ausnutzung durch das vorhandene Schulgebäude liegt mit einer GRZ von 0,2 noch weit unter dem zulässigen Maß.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan ergeben sich in Bezug auf die überbaubaren Flächen und die Baugrenzen. Diese werden für das Schulgebäude im südöstlichen Bereich zurückgenommen, da wegen der Lärmimmissionen durch den Wilhelm-Heinichen-Ring eine Erweiterung hier nur unter erheblichem Aufwand möglich wäre. Stattdessen werden auf der westlichen und nordwestlichen Seite die überbaubaren Flächen etwas erweitert.

Für den Bau des Kindergartens wird auf der an die Straße "Waldweg" grenzenden Fläche eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen.

Die Festlegung der Baugrenzen wird mit Rücksicht auf den vorhandenen Baum- und Strauchbestand vorgenommen. Die unbedingt erhaltungswürdigen Großbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. Durch entsprechende Anordnung und Gliederung der Baukörper kann auch der Erhalt der Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen gewährleistet werden.

5. Erschließung

Die Erschließung des geplanten Kindergartens erfolgt direkt vom Waldweg aus. Hier sind entsprechende Stellplatzflächen festgesetzt.

Die für die Schule derzeit genutzten Stellplätze müssen aufgrund der vorgesehenen überbaubaren Fläche entfallen. Sie werden ebenfalls an die Straße "Waldweg" verlegt. Der bislang als Zufahrt genutzte Stichweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze soll nur noch dem Fuß- und Radverkehr dienen. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde diesbezüglich nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf eine erneute Auslegung verzichtet werden. Gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB ist hierfür die eingeschränkte Beteiligung vorgesehen.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die betroffenen Grundstückseigentümer und die durch die Änderung oder Ergänzung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Als Eigentümer ist nur die Stadt Celle betroffen; hier bestehen keine Einwände. Träger öffentlicher Belange werden von der Änderung nicht berührt. Insoweit konnte von einem förmlichen Verfahren abgesehen werden.

Die Versorgung im Änderungsbereich mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den vorhandenen Kanal in der Straße "Waldweg" zum Klärwerk. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist dort durch Sammlung oder Versickerung zu beseitigen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Errichtung eines Kindergartens am Waldweg und bezieht sich im wesentlichen auf Änderungen der Baugrenzen und überbaubaren Flächen.

Diese Änderungen lassen grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erwarten.

Für den Änderungsbereich wurde daher eine Bestandsaufnahme und -bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde zur Grundlage für die Festsetzung der neuen Baugrenzen.

Betroffen von den neuen Festsetzungen ist eine teilweise gehölzbestandene Grünfläche an der Straße "Waldweg". Wesentliche Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Ortsbild erfüllen in diesem Bereich stehende Großbäume (Eiche, Rotbuche, Linde). Die Bewertung ergab eine unbedingte Erhaltungswürdigkeit.

Zur Sicherung dieser Bäume, die nicht mehr verpflanzt werden können, wird hier eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Bindung für die Erhaltung, festgesetzt. Dasselbe gilt für die zwei Bäume westlich des Schulgebäudes.

Das geplante Bauvorhaben kann auch bei Erhaltung der Bäume durch entsprechende Anordnung und Gliederung des Baukörpers verwirklicht werden.

Durch die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen sowie der Erhaltungsgebote für Bäume können erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vermieden werden, so daß weitere Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich werden.

7. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung werden nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Besitz der Stadt Celle befindet.

Aufgestellt:

Celle, den 07.04.1997

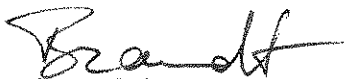
Amt für Stadtplanung,

Stadtvermessung und

Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag



(Brandt)

Techn. Angestellte