

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Celle "Rolandstraße/West" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

Im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 232/2, Flur 27 (Straßenparzelle "Rolandstraße");

im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 80/2, Flur 25 (Straßenparzelle "Lochteweg") sowie ein Teil der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 228/12, Flur 27 (Straßenparzelle "Kohlmeierstraße");

im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 281/42, 280/42, 262/53, 52/2, 52/1, 66/1, 274/67 sowie 276/70, Flur 25.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Celle.

2. Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- e) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- f) Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973

3. Veranlassung, allgemeiner Sachverhalt, Planungsziel

Der zur Rede stehende Planbereich war Bestandteil der als Bebauungsplan weitgeltenden, im Januar 1991 außer Kraft getretenen Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.12.1959 und dort als Wohngebiet festgesetzt.

Während der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut ist, befindet sich im Südosten ein größerer unbebauter Bereich, der einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Da die Festsetzungen der v.g. verbindlichen Bauleitplanung keine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der v.g. Fläche ermöglichten, sprach sich der Rat der Stadt Celle im Dezember 1989 dafür aus, den Bebauungsplan Nr. 107 "Rolandstraße/West" aufzustellen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Celler Innenstadt und der verkehrsgünstigen Lage soll hier eine kombinierte Wohn- und Geschäftsnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Für die übrigen Teile des durch die Straßenzüge "Rolandstraße", "Lochteweg" und "Georg-Wilhelm-Straße" abgegrenzten Planbereiches wurden die Planungsaussagen überprüft.

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wurde der TÜV Hannover mit der Erstattung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. In v.g. Gutachten wurden die durch das Kfz-Aufkommen auf der "Georg-Wilhelm-Straße" bzw. "Lüneburger Straße" verursachten und auf den Planbereich einwirkenden Geräuschemissionen berechnet und beurteilt sowie diese Untersuchungsergebnisse in die Planung eingestellt.

Gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die hier vorgenommenen Baugebietsausweisungen sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet war im Baunutzungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Es erfolgt nunmehr die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Die Wohnnutzung soll hier vorherrschen. Gleichzeitig sollen aber weitere, das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig sein, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Es erfolgt kein genereller Ausschluß einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten, da gemäß der Regelungen des § 15 BauNVO Anlagen und Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie der besonderen Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Die den Planbereich umgebende Bebauung setzt einen zweigeschossigen Rahmen; die im Plangebiet gelegenen Gebäude sind ebenfalls weitestgehend zweigeschossig. Es erfolgt daher die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. Im nördlich an den "Feldweg" angrenzenden Bereich wird zur Verhinderung einer zu starken optischen Einengung der Hintergartenbereiche der vorhandenen Bebauung eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Lediglich für den im südlichen Plangebiet gelegenen, noch unbebauten Bereich wird in Korrespondenz zur Baumasse des Landessozialgerichtes eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. Das Gerichtsgebäude grenzt südlich an die "Georg-Wilhelm-Straße" an und stellt aufgrund seiner Gebäudeabmessungen, seiner großen Geschoßhöhen und des steilen Daches einen dominanten Baukörper dar. Um die zulässigen Gebäudehöhen zusätzlich zu fixieren und eine höhenmäßige Staffelung der Gebäude zu erreichen, werden im dreigeschossigen Bereich maximale, situationsabgestimmte Gebäudeoberkanten über NN festgesetzt. Diese sind so gewählt, daß im "Feldweg" zugeordneten sowie im Kreuzungsbereich "Georg-Wilhelm-Straße"/"Lüneburger Straße"/"Rolandstraße" der Bau von drei Vollgeschossen zuzüglich Dach ermöglicht wird. Im übrigen Bereich soll sich ein mögliches drittes Vollgeschoß im Dachraum befinden und somit eine höhenmäßige Angleichung an die gegenüberliegende Wohnbebauung erreicht werden. Dies wird durch textliche Festsetzung Nr. 7 sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind weitestgehend so angeordnet, daß die Eingangsbereiche der Gebäude einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dieses Maß wird lediglich im Bereich vorhandener Gebäude unterschritten. Die zulässigen Bautiefen sind entsprechend der Grundstückstiefen dimensioniert und großzügig zugeschnitten. Stellplätze und Garagen werden daher außerhalb der dafür vorgesehenen und der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Nördlich des Feldweges wird eine 15 m tiefe nicht überbaubare Fläche festgesetzt, um ein zu starkes Heranrücken der dort zulässigen Bebauung an die südlich vorgelagerte, maximal dreigeschossige Bebauung zu verhindern.

Im Bereich der geplanten dreigeschossigen Bebauung ist die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 18 m parallel zum "Feldweg" und der "Rolandstraße" angeordnet. Diese Festsetzung soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen ermöglichen, gleichzeitig aber aus Schallschutzgründen ein größtmögliches Abrücken der Bebauung von der relativ stark frequentierten "Georg-Wilhelm-Straße" gewährleisten. Die hier vorhandenen zwei Wohngebäude sollen im Zuge einer baulichen Nutzung der Flächen abgerissen werden.

Nördlich und östlich der überbaubaren Flächen werden Stellplatzstreifen angeordnet. Zur Erschließung des nördlichen Stellplatzstreifens wird eine Fläche für ein entsprechendes Fahrrecht festgesetzt. Südlich der überbaubaren Flächen wird eine Tiefgarage ausgewiesen, die aus Verkehrssicherheitsgründen von der "Georg-Wilhelm-Straße" aus befahren werden soll. (s. textliche Festsetzung Nr. 8).

Es erfolgt hier die Ausweisung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht weitestgehend den Bestimmungen der offenen Bauweise, läßt aber auch Baukörper zu, die die Länge von 50 m überschreiten. Da im übrigen Plangebiet nur Einzel- bzw. Doppelhäuser vorhanden sind, wird für diesen Bereich die offene Bauweise mit der Beschränkung auf v.g. Hausformen ausgewiesen.

Die im Baunutzungsplan festgesetzten Ausnutzungsziffern waren so dimensioniert, daß den Ansprüchen an ausreichenden Wohnraum und -qualität genügend Rechnung getragen werden konnte. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden daher unverändert in die neue Planung übernommen. Für den eingeschossig festgesetzten Bereich wird eine GFZ von 0,4 in die Planung eingestellt. Mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,1 bleiben die Ausnutzungsziffern für den dreigeschossigen Bereich ebenfalls im Rahmen des § 17 (1) BauNVO. Für die Tiefgarage wird ein Bonus von 1.000 m² Geschoßfläche wegen notwendiger Stellplätze unter der Geländeoberfläche festgesetzt.

Aufgrund der Neufassung der BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der v.g. Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei Anrechnung der ebenerdigen Stellplatz- und Tiefgaragenflächen auf die zulässige Grundfläche ergibt sich eine Überschreitung des in der BauNVO genannten Maximalwertes. Es wird deshalb gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO abweichend von Satz 2 eine maximale Grundflächenzahl von 0,9 im Bebauungsplan festgesetzt. (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Als Ausgleich für den durch die geplante Nutzung bedingten hohen Bodenversiegelungsgrad werden klimatisch und lufthygienisch wirksame sowie stadt- und landschaftsgestalterisch angepaßte Begrünungsmaßnahmen in die Planung eingestellt.

So wird festgesetzt, daß das Tiefgaragendach mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten ist. Die Bepflanzung von Dächern trägt durch temperatúrausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des Zwischenklimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Stadtteil bei. Desweiteren wird geregelt, daß mindestens 50 % der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen als Rasenflächen mit Einzelgehölzen anzulegen und zu unterhalten sind, so daß intensiv durchgrünte Stellplatzanlagen entstehen. Diese Begrünungsmaßnahmen sollen die lufthygienischen Verhältnisse durch Staubbindung, Verdünnung von CO₂-Konzentrationen und Sauerstoffproduktion verbessern. Zudem stellt die Begrünung einer versiegelten Fläche eine positive wahrnehmungspsychologische Wirkung für die Anwohner und Benutzer dar.

b) Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um den durch die vorhandene Dachlandschaft gebildeten Rahmen zu fixieren, wird für den gesamten Planbereich eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in die Planung eingestellt.

Für Gebäude werden Dachneigungen von 30° - 45° vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Soweit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, können Ausnahmen von den einzuhaltenden Dachneigungen zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung wird insbesondere für den Baubestand getroffen, der die festgesetzten Dachneigungen bereits derzeit unter- bzw. überschreitet.

Als zulässige Dachdeckungsmaterialien werden entsprechend der im Gebiet verwandten Baustoffe Dachziegel bzw. -steine festgesetzt. Das vorhandene Farbspektrum ist relativ breit. Daher wird kein zulässiger Farbkatalog bestimmt, sondern geregelt, daß sich die gewählte Farbe harmonisch in den Baubestand einfügen muß. Es sollen so extreme Farbgebungen ausgeschlossen werden.

c) Verkehrliche Erschließung

Die zur Erschließung des Planbereiches erforderlichen Verkehrswege sind bereits vorhanden und werden im Zuge der Planung nicht verändert. Mittelfristig sind u.a. für die im Plangebiet gelegenen Straßenzüge "Lochteweg" und "Rolandstraße" verkehrsberuhigende Ausbaumaßnahmen vorgesehen, deren genauer Zeitpunkt und Umfang gegenwärtig noch nicht absehbar ist. Die südlich an das Plangebiet angrenzende "Georg-Wilhelm-Straße" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als örtliche Hauptstraße dargestellt. Sie verbindet die "Harburger Straße" (Bundesstraße 3) mit der "Lüneburger Straße" (Bundesstraße 191). Die B 3 führt im Süden nach Hannover, im Norden zur BAB 7 Hannover - Kassel - Würzburg. Die B 191 schließt im Nordwesten an die B 4 an, die nach Uelzen bzw. Lüneburg führt. In südlicher Richtung mündet die B 191 in Höhe der Allerbrücke auf die B 3 und findet hier ihren Endpunkt.

Um die durch das Kfz-Aufkommen der "Georg-Wilhelm-Straße" auf die Wohnbebauung im südlichen Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und beurteilen, wurde der TÜV Hannover mit der Erstattung eines entsprechenden schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Dieses konzentriert sich auf die Betrachtung des in der Planung ausgewiesenen dreigeschossigen Bereiches, da die übrigen Flächen bereits bebaut sind und nur noch untergeordnete Gebäudeerweiterungen möglich werden.

Für das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde vom Gutachter für die "Georg-Wilhelm-Straße" der DTV-Wert 10.400 Kfz/Tag (mittlerer Lkw-Anteil über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht 8 % des Gesamtverkehrs), für die "Lüneburger Straße" der DTV-Wert 12.500 Kfz/Tag (mittlerer Lkw-Anteil über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht 9 % des Gesamtverkehrs) zugrundegelegt. Unter Berücksichtigung der bisherigen und zukünftigen Verkehrsentwicklung wurde für die Prognose bei gleicher Zusammensetzung für die "Georg-Wilhelm-Straße" der DTV-Wert 12.000 Kfz/Tag, für die "Lüneburger Straße" der DTV-Wert 14.400 Kfz/Tag angenommen. Die durchgeführten Berechnungen ergaben, daß die in einem WA-Gebiet für Verkehrslärm zugrundezulegenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in der kritischen Nachtzeit an den der "Georg-Wilhelm-Straße" nächstgelegenen überbaubaren Flächen um bis zu 14 dB(A), an den dem "Feldweg" zugewandten Flächen noch um 4 dB(A) überschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht sei der gesamte Bereich daher als stark vorbelastet einzustufen. Der Gutachter führt aus, daß an die Grundrißgestaltung und die Fensterausführung besondere Anforderungen zu stellen seien. Er empfiehlt in Abhängigkeit vom Verlärmungsgrad für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 festzusetzen.

Abweichend von v.g. Empfehlung wird im Plan für den zur Rede stehenden Bereich zum Schutz der neu zu errichtenden Gebäude für Aufenthaltsräume der Einbau von Fenster- bzw. Türelementen der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. An den der "Georg-Wilhelm-Straße" nächstgelegenen überbaubaren Flächen ergaben die durchgeführten Berechnungen für die Tageszeit Maximalwerte von 65 dB(A), für die Nachtzeit Maximalwerte von 60 dB(A). Elemente der Schallschutzklasse 2 sind mit einem Schalldämmmaß R_w von 30 dB bewertet und mindern so die errechneten Werte auf 35 dB(A) (Tageszeit) und 30 dB(A) (Nachtzeit). Die angestrebte Schalldämmung der Fenster- und Türelemente ist allerdings nur im geschlossenen Zustand voll wirksam. Die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außerhalb der Öffnungen und Messungen im Innenraum beträgt bei weit geöffneten Elementen im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnung im Mittel 15 dB. In der Regel bietet die Spaltöffnung günstige raumklimatische Bedingungen für die Nacht. Ausnahmen sind nur die heißesten Tage im Jahr, wo weit geöffnete Fenster eine bessere Abkühlung der tagsüber erwärmten Wände ermöglichen. In der VDI Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsgeräuschen" wird festgestellt, daß nächtliche Mittelungspegel von 25 bis 35 dB(A) - gemessen am Ohr des Schlafers - noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Im vorliegenden Fall werden die v.g. Mittelungspegel bei geöffneten Fenster- bzw. Türelementen überschritten. Um ungestörten Schlaf zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, daß die nächtlichen Innenraumpegel der Schlafräume, zu denen auch Kinderzimmer gehören, 35 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Es ist damit freigestellt, ob diese Anforderungen durch geschickte Grundrißgestaltung oder technische Einrichtungen, z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, erfüllt werden. Ein Nachweis darüber ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

d) Kinderspielplatz

Gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) müssen u.a. in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) Spielplätze für Kinder angelegt werden. Diese müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können und so gelegen sein, daß die Zuwegung gefahrlos erfolgen kann.

Im Geltungsbereich des zur Rede stehenden Bebauungsplanes ist kein Kinderspielplatz vorhanden.

Der nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Bebauungsplan Nr. 82 "Wohngebiet Am Wasserturm", der am 31.07.1984 rechtsverbindlich wurde, enthält eine Spielflächenausweisung, die hier zur Deckung des Defizites herangezogen wird. V.g., mit 1500 m² Größe ausreichend dimensionierte Spielfläche ist von allen Grundstücken des Planbereiches auf der gesetzlich geforderten maximalen Weglänge von 400 m gefahrlos erreichbar (s. Anhang zur Begründung). Es wird daher im Planbereich auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca.	1,73 ha
entspricht Brutto-Bauland		
abzgl. öffentliche Grünfläche	ca.	0,09 ha
" " Verkehrsfläche	ca.	0,33 ha
ergibt Netto-Baufläche	<u>ca.-----</u>	<u>1,31 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 24 % zu 76 %.

c) Wohneinheiten (WE) vorhanden	ca.	22
" geplant	<u>ca.</u>	<u>30</u>
WE gesamt	<u>ca.-----</u>	<u>52</u>

Einwohnerzahl:

Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,5 E je WE

$$52 \times 2,5 = 130 \text{ Einwohner (E)}$$

d) Bebauungsdichte:

$$\frac{52 \text{ WE}}{1,73 \text{ ha}} = 30 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{52 \text{ WE}}{1,31 \text{ ha}} = 40 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Einwohnerdichte:

$$\frac{130 \text{ E}}{1,73 \text{ ha}} = 75 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{130 \text{ E}}{1,31 \text{ ha}} = 99 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Netze gesichert.

7. Kosten

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

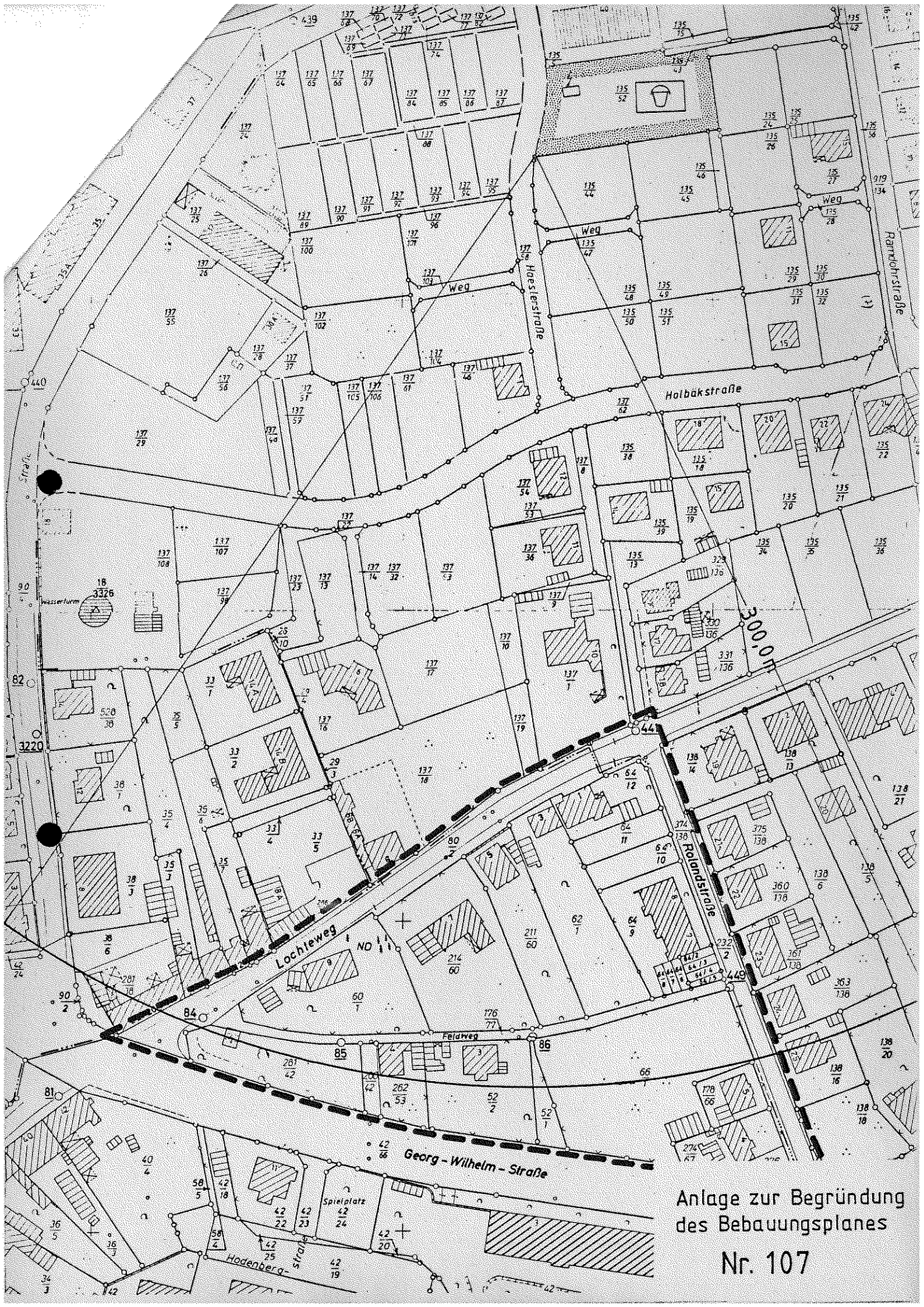
Aufgestellt:

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

Im Auftrag



(Köster)
Bauoberinspektorin



Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes

Nr. 107