

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 III. Teil der Stadt Celle

"Petersburgstraße/West" 1. Änderung.

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die östliche Begrenzung des Flurstückes 194/4 und eines Teils des Flurstückes 570/195,
im Südwesten durch die südwestlichen Begrenzungen der Flurstücke 570/195, 331/1 und 571/197,
im Nordwesten durch die nordwestliche Begrenzung des Flurstückes 571/197, die Verlängerung dieser Grenze bis zur nördlichen Begrenzung der "Krugstraße",
die nördliche Begrenzung eines Teiles der "Krugstraße", bis zu dem Punkt, wo die Verlängerung der östlichen Begrenzung des Flurstückes 194/4 die nördliche Begrenzung der "Krugstraße" schneidet (alle Flurstücke befinden sich in der Flur 116, Gemarkung Celle).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (Planz V 81) vom 30.07.1981
- d) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- e) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Änderungsbereich liegt im alten Ortskern Klein Hehlen zwischen dem "Bremer Weg" und der "Krugstraße".

Der Anlaß der Änderung ergibt sich aus folgendem Sachverhalt:

Der z.Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 III. Teil sieht einen Parkplatz am Klein Hehlener Bach insbesondere für die Besucher der Festwiese vor. Der Parkplatzbereich gehört zum Hofgrundstück "Bremer Weg" Nr. 152 und ist durch die "Krugstraße" davon getrennt. Wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem "Bremer Weg" soll die "Krugstraße" nicht mehr in diesen einmünden. Ein Teilstück der "Krugstraße" wird dadurch entbehrlich und soll als "Dorfgebiet" ausgewiesen werden, ebenso eine Teilfläche des Parkplatzes. Hierdurch entsteht eine Einheit mit dem Hofgrundstück Nr. 152, wodurch die Voraussetzungen für eine bessere bauliche Nutzung des Grundstückes geschaffen wird.

Als Folge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatz am Klein Hehlener Bach nach Osten vor den "Ralves Hof" (Schützenheim, Krugstraße 3) verlegt werden.

Während der Bürgerbeteiligung wurde der Verwaltung die Anregung mitgeteilt, die "Krugstraße" weiterhin in den "Bremer Weg" einmünden zu lassen. Dadurch wäre der Hof Krugstraße Nr. 7 für Kraftfahrzeuge leichter erreichbar. Diese Anregung wurde im Entwurf aus den o.a. Verkehrssicherheitsgründen nicht berücksichtigt. Auch ohne direkte Zufahrtsmöglichkeit vom "Bremer Weg" ist die Erschließung des Hofes Krugstraße Nr. 7 gesichert.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 III. Teil wurde in einem gesonderten Verfahren aufgehoben und für den gesamten alten Ortskern Klein Hehlen neu ausgearbeitet.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Aus den unter Punkt 3 aufgeführten Gründen soll ein Teilbereich westlich des Hofgrundstückes in die Ausweisung "Dorfgebiet" einbezogen werden. Damit im Erweiterungsbereich eine mögliche Bebauung gegenüber dem Hofgrundstück Nr. 152 nicht eingeschränkt wird, werden neben der Ausweisung "Dorfgebiet" auch die Ausnutzungsziffern, die Geschossigkeit und die Lage der Baugrenzen wie in den angrenzenden Bereichen ausgewiesen.

Die Breite der nicht überbaubaren Fläche im Westen des Änderungsbereiches wird mit 3,0 m für ausreichend gehalten, da sich im Westen eine Grünzone anschließen soll, in der keine Hochbauten errichtet werden und somit kein größerer Abstand erforderlich ist.

Damit die Voraussetzungen für die Erhaltung des Uferbereiches des Klein Hehlener Baches und des hier vorhandenen Baumbestandes gegeben sind, wird der übrige Teil der Parkplatzfläche und der westliche Bereich der "Krugstraße" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Um eine Wegeverbindung zwischen der Krugstraße und dem Festplatz zu schaffen, soll innerhalb der Grünfläche in entsprechender Weg verlaufen.

Die Eintragung eines Gehrechtes zur Sicherung der Wegeverbindung wird nicht als erforderlich betrachtet, da der Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufen soll und somit ausreichende planungsrechtliche Voraussetzungen vorhanden sind, den Weg realisieren zu können. Desweiteren befindet sich das Flurstück 929/330 im Eigentum der Stadt Celle.

Als Ersatz für den entfallenden Parkplatz am Klein Hehlener Bach ist in dem bisher ungenutzten Bereich, der sich im städt. Besitz befindet, ca. 100,0 m östlich vor dem "Ralves Hof" ein Parkplatz für die Festplatzbesucher vorgesehen. Die größere Entfernung des Parkplatzes vom Festplatz wird für die Benutzer als zumutbar betrachtet. Insbesondere auch deshalb, weil es sich um verhältnismäßig wenig Veranstaltungen pro Jahr handelt, die auf dem Festplatz stattfinden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für den Bereich "Krugstraße" sollen in die Parkplatzanlage einbezogen werden.

Durch die verhältnismäßig zentrale Lage im alten Ortsteil, sind sie auch für die Bewohner der angrenzenden Bereiche besser zu erreichen als bei der derzeitigen Ausweisung.

Der Parkplatz wird hauptsächlich in den Nachmittagsstunden von Pkw frequentiert. *) Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch den Verkehrslärm, insbesondere der Bewohner der Gebäude "Krugstraße" Nr. 2 u. 3, wird nicht erwartet.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingetragene Zu- und Ausfahrtsverbot im Bereich der Einmündung "Krugstraße" in den "Bremer Weg", kann wegen der erwähnten Neuplanungen entfallen.

Im ehemaligen Teil der "Krugstraße" (Flurstück 331/1) verläuft auf der Ostseite ein unterirdisches Stromkabel sowie im äußersten Südwesten des Flurstückes 571/197, in der nicht überbaubaren Fläche, eine Wasser- und eine Gasleitung, die durch private Grunddienstbarkeiten gesichert werden sollen.

*) (in Verbindung mit der Nutzung des Schützenheimes)

...

Auf eine Festsetzung wird daher verzichtet und nur ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

Da sich im hinteren Bereich der "Krugstraße" nur zwei Wohneinheiten befinden, kann, wegen des geringen Verkehrsaufkommens, eine Wendeanlage als nicht erforderlich betrachtet werden. Eine entsprechende Beschilderung, die über das Fehlen einer Wendeanlage informiert, soll aufgestellt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist durch das bereits ausgebaute Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Durch die Planungsmaßnahmen wird folgendes nicht stadteigenes Grundstück für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Gemarkung Celle, Flur 116

Teilfläche des Flurstückes 571/197 ca. 360 m².

6. Städtebauliche Werte

Die Änderung des Bebauungsplanes ergibt eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen durch die Vergrößerung der Ausweisung "Dorfgebiet" und durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche:

jetzige Größe der öffentlichen Verkehrsfläche:	2,43 ha
jetzige Größe der öffentlichen Grünfläche:	0,79 ha

Dadurch ergeben sich folgende neue Werte für den gesamten Bebauungsplanbereich:

a) Größe des Plangebietes Brutto-Bauland ca. 7,79 ha

öffentliche Straßen- und Wegefläche	ca. 2,43 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,79 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,35 ha

gesamt ca. 3,57 ha

Netto-Baufläche ca. 4,22 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baulandfläche beträgt 45 % zu 55 %.

c) Bebauungsdichte $\frac{30 \text{ WE}}{4,22 \text{ ha}} = 7 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

d) Besiedlungsdichte $\frac{90 \text{ E}}{4,22 \text{ ha}} = 21 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

7. Kostenübersicht

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen kosten voraussichtlich ca. 78.000,00 DM. Die Summe hat die Stadt zu tragen.
Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen belaufen sich voraussichtlich auf ca. 7.000,00 DM; sie sind ebenfalls von der Stadt voll zu tragen.

8. Vorgesehene Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms entsprechend berücksichtigt.
Die Ausbaukosten für die öffentlichen Grünflächen werden in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1987 - 1991 aufgenommen.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag



(Schlawer)

Techn. Angestellter