

BEGRÜNDUNG

zum Teil I des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Celle
"Westliche Münzstraße" mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

1. Planbereich

Der Teil I des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch ein Teilstück der südlichen Begrenzung der "Münzstraße" (Flurstück 67/8, Flur 24);
- im Osten durch die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 96/3 und die Verlängerung dieser Grenze durch die Flurstücke 100/53 und 53/9, sowie ein Teilstück der westlichen Grenze des Flurstückes 53/9, Flur 24;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 156/53, 157/53, sowie die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 50/4, Flur 24;
- im Westen durch ein Teilstück der westlichen Begrenzung der "Harburger Straße" (Flurstück 95/11, Flur 22).

Alle vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Gemarkung Celle.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch geäußert, das Plangebiet in südliche Richtung um die Flurstücke 194/48 und 175/44 zu erweitern, und auf diesen, sowie auf dem Flurstück 50/4 zusätzliche überbaubare Flächen auszuweisen. Um das Planaufstellungsverfahren zügig fortsetzen zu können, wird das Flurstück 50/4 aus dem Planbereich herausgenommen und der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- d) Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt Celle. Das Gebiet ist an drei Seiten von Straßen umgeben. Die "Harburger Straße" ist eine Einfallstraße, die den von Norden kommenden Verkehr gesammelt in die Innenstadt leitet.

Für das zum größten Teil bebaute Plangebiet besteht seit dem 06. März 1971 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 "Gebiet zwischen der geplanten Nordtangente, der Straße "Tribunalgarten", der Straße "Gartenweg", der Randbebauung "Hartzerstraße" und der "Harburger Straße". Dieser wurde erstellt, um eine Verbreiterung der "Harburger Straße" und der "Münzstraße" durchführen zu können, sowie eine straßenbegleitende zwingend 4-geschossige Wohnbebauung - im Bereich der "Harburger Straße" in geschlossener Bauweise - zu ermöglichen. Die überbaubare Fläche, die im Straßenbereich durch eine zwingende Baulinie festgesetzt wurde, hat eine Tiefe von 10,00 m.

Diese konzipierte Blockbebauung ist insbesondere entlang der "Harburger Straße" bisher nur ansatzweise verwirklicht worden. Es ist abzusehen, daß es zu keiner Verbreiterung der Straßen kommen wird.

Da dieser Bebauungsplan aufgrund der Festsetzungen eine neue Bebauung nur unter unverhältnismäßig großen Einschränkungen zuläßt, wird eine Neuaufstellung durchgeführt.

Dabei wird zunächst der Bereich südlich der "Münzstraße" als Teil I überarbeitet, da sich hier das Grundstück eines Antragstellers befindet. Der nördliche Teil wird dann zu einem späteren Zeitpunkt als Teil II bearbeitet.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das Erscheinungsbild der "Harburger Straße" wird in Zukunft durch eine straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die große Freiflächen angrenzend zur Straße benötigen, würden Baulücken verursachen und dadurch das Erscheinungsbild der "Harburger Straße" sehr negativ beeinflussen. Aus diesem Grund werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die nach § 4 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Bebauung entlang der "Harburger Straße", Eckbebauung "Harburger Straße" - "Münzstraße"

Der Bereich entlang der "Harburger Straße" ist für die Stadt Celle von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung und erfordert daher ein abgestimmtes Gestaltungskonzept.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Hauptbaukörper wird festgesetzt durch eine Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhen und der Vorgabe einer einzuhaltenden Dachneigung. Diese Festsetzung entspricht einer dreigeschossigen Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß. Zielsetzung ist die Anpassung der neuen Bebauung an die Höhe der in diesem Bereich dominierenden Gebäude. Der westliche Bereich der "Münzstraße" ist von der "Harburger Straße" aus einsehbar, deshalb werden für die Gebäude in diesem Bereich die gleichen Festsetzungen getroffen.

Bauweise

Für den Bereich entlang der "Harburger Straße", sowie für den Eckbereich "Harburger Straße" - "Münzstraße" wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im wesentlichen der des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, lediglich für den Eckbereich "Harburger Straße" - "Münzstraße" wird anstatt einer offenen Bauweise ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise können die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke von der verkehrsreichen "Harburger Straße" abgeschirmt werden.

Baugrenzen, Baulinien

Die Baugrenzen werden auf den Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt, auch in den Bereichen, wo Gebäude direkt an der Straßengrenze errichtet wurden. Ein 3,0 m Abstand zwischen Straße und Wohnbebauung erhöht die Wohnqualität gegenüber einer straßenseitigen Bebauung.

Im Eckbereich "Harburger Straße" - "Münzstraße" erfolgt durch die Lage der nördlichen Baugrenze eine Anpassung an die Stellung der Nachbargebäude. Die daneben festgesetzte nördliche Baulinie bewirkt einen Versprung der Bebauung, so daß das Gebäude parallel zur "Harburger Straße" durch den vorgeschobenen Gebäudeteil, sowie durch den ausgebildeten Giebel gegenüber der Bebauung der "Münzstraße" dominiert. Durch diese Festsetzung kann eine positive Gestaltung der Eckbebauung, bezugnehmend auf die städtebauliche Bedeutung dieses Bereiches, in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Die östlich gelegene Baulinie (Flurstück 61/6) dient der Offenhaltung einer Fläche für eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zu der gemeinschaftlichen Stellplatzfläche. Auf dem Flurstück 50/15 wird eine Baulinie festgesetzt, um eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr von der "Harburger Straße" aus in den Innenbereich des Plangebietes sicherzustellen.

Für die vorhandenen Gebäude, die bereits die neu festgesetzten Baugrenzen überschreiten, können durch eine textliche Festsetzung gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Nutzungsänderungen zugelassen werden, um die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude nicht zu sehr einzuschränken.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Im Bereich der Eckbebauung "Harburger Straße" - "Münzstraße" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen eine geringfügig höher festgesetzte Grundflächenzahl erforderlich. Der westliche Bereich der "Münzstraße" ist von der "Harburger Straße" aus einsehbar, deshalb werden für die Gebäude in diesem Bereich die gleichen Festsetzungen getroffen,

wie für die Gebäude entlang der "Harburger Straße". Die Errichtung der Gebäude des Eckgrundstückes in geschlossener Bauweise ist nur durch eine geringfügige Überschreitung der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahl möglich.

Durch eine textliche Festsetzung gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf die für diese Anlagen festgesetzten Flächen unzulässig. So kann eine Verkleinerung der privat nutzbaren Freiflächen durch Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden. Die Grundflächenzahl darf durch eine textliche Festsetzung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Diese Festsetzung ist notwendig, um auf relativ kleinen Grundstücken mit einer mehrgeschossigen Bebauung die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen unterbringen zu können.

Geschoßflächenzahl

Unter Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Bedeutung dieses Bereiches erfolgt eine Anpassung der Bebauung an die Höhe der vorhandenen Gebäude. Im Bereich der Eckbebauung "Harburger Straße" - "Münzstraße" (Flurstücke 61/5, 61/6, 65/3) sowie auf einem relativ kleinen Grundstück (Flurstück 52/3) kommt es dadurch zu einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Geschoßflächenzahl.

Die Verkleinerung der privat nutzbaren Freiflächen durch Stellplätze und Garagen kann durch die Ausbildung der Garagendächer zu Dachterrassen ausgeglichen werden. Um eine Beeinträchtigung der Nutzung der Dachterrassen durch geneigte Dächer der Nachbarbebauung ausschließen zu können, wird durch eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt, daß die in der Planzeichnung eingeschossig festgesetzten Garagen mit einem Flachdach zu versehen sind. Außerdem kann durch diese Festsetzung eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Durch eine textliche Festsetzung gem. § 21 a Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, die auf den für diese Anlagen festgesetzten Flächen errichtet werden, unberücksichtigt. Durch diese Festsetzung kann man die Höhe der Garagendächer (Dachterrassen) der Höhe des 1. Obergeschosses anpassen, ohne Einfluß auf die zulässige Geschoßflächenzahl zu nehmen.

Gestaltung der Hauptbaukörper

Für die Gebäude entlang der "Harburger Straße", sowie für die Eckbebauung "Harburger Straße" - "Münzstraße" werden zur Erzielung einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik, sowie zur Einfügung in das Ortsbild Festsetzungen bezüglich der Gestaltung erforderlich. Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über die Dachausbildung (Dachform, Hauptfirstrichtung und Dachneigung) vorgegeben.

Giebelständige Anbauten

Giebelständige Anbauten eignen sich hervorragend zur Akzentuierung einer längeren Reihe von Trauftypen, sowie zur Anpassung eines sehr langen Gebäudes. Für giebelständige Anbauten, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen, wird durch eine textliche Festsetzung gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 0,75 m zugelassen, um eine Anwendung dieser Gestaltungsmöglichkeit zu fördern.

Einzuhaltende Maße bei giebelständigen Anbauten:

- Breite: - insgesamt gleich oder schmaler als ein Drittel der Länge des Hauptbaukörpers
- jeweils höchstens 6,00 m

Abstand zur Nachbarbebauung: - mindestens 1,50 m

Höhe:

- a) Firsthöhe: - gleich oder niedriger als die Firsthöhe des Hauptbaukörpers
- b) Traufhöhe: - gleich oder höher als die Traufhöhe des Hauptbaukörpers

Um eine positive Anwendung dieser Gestaltungsmöglichkeit in ausreichendem Maße sicherstellen zu können, werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung dieser Anbauten getroffen.

Da der Trauftyp weiterhin erkennbar sein soll, dürfen die Anbauten eine gewisse Breite im einzelnen, sowie insgesamt im Verhältnis zur Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten, beiderseits des Anbaus muß die Traufe des Hauptdaches sichtbar bleiben. Durch die Vorgabe einer Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhen und Firsthöhen dieser Anbauten wird die Anwendung dieser Anbauten als Gestaltungsmöglichkeit des Hauptbaukörpers unterstrichen. Der Anbau wirkt dadurch weder dem Hauptgebäude übergeordnet noch untergeordnet. Er paßt sich in Maßstab und Form (giebelständiger Anbau) dem Hauptbaukörper an.

4.2.2 Übriger Planbereich

Alle übrigen Grundstücke des Planbereiches sind bereits bebaut. Der Gebietscharakter wird geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung und Freiflächen, sowie einige wenige Gebäude, im Innenbereich des Plangebietes. Die Grundflächenzahlen werden entsprechend dem höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, lediglich im Innenbereich des Plangebietes wird zur Wahrung des Gebietscharakters eine niedrigere Geschosßflächenzahl festgesetzt. Für die Mehrheit der Grundstücke ergibt sich daraus eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Die Baugrenzen werden auf den Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Ein 3,0 m Abstand zwischen Wohnbebauung und Straße erhöht die Wohnqualität gegenüber einer straßenseitigen Bebauung. Um die Möglichkeit einer Begradigung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der "Münzstraße" offenzulassen, wird für die Flurstücke 100/53 und 96/3 ein größerer Mindestabstand festgesetzt. Für die vorhandenen Gebäude, die bereits die neu festgesetzten Baugrenzen überschreiten, können durch eine textliche Festsetzung gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Nutzungsänderungen zugelassen werden, um die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude nicht zu sehr einzuschränken.

Die Bauweise wird wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wird eine Aussage über die zulässigen Hausformen getroffen. Auf den Grundstücken "Münzstraße" 17 und 18 (Flurstücke 100/53 und 96/3) sind bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird übernommen. Die Gebäude entlang des "Gartenweges" sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet worden. Deshalb wird hier die gleiche Festsetzung getroffen. Im übrigen Bereich sind die Gebäude als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet worden. Damit sich neue Gebäude der vorhandenen Bebauung anpassen, sind entlang der "Münzstraße" 19 bis 27 (Flurstücke 59/9 und 53/11) nur Doppelhäuser und im mittleren Bereich des Plangebietes nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen sind mindestens drei selbständige an den Brandwänden - auch gestaffelt oder in beliebiger Form gereiht - aneinandergebaute Gebäude (Fickert/Fieseler - Kommentar zur Baunutzungsverordnung).

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht ebenfalls der des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Von einer zwingenden Zahl der Geschossigkeit wird jedoch in den Bereichen, wo es städtebaulich vertretbar ist, abgesehen.

4.3 Lärmschutz

In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte betragen im "Allgemeinen Wohngebiet" tagsüber 55 dB und nachts 45 dB.

Aus dem Schall-Immissionsplan der Stadt Celle von 1987/90 kann man die tatsächlich vorhandenen Lärmwerte entnehmen. Sie betragen tagsüber 55 dB und nachts 50 dB. Somit liegt der Nacht-Lärmwert 5 dB über dem Orientierungswert der DIN 18005.

Bedingt durch die "Harburger Straße" (B 3) handelt es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Der Planbereich ist zum größten Teil bebaut. Die vorhandenen Gebäude sind straßenbegleitend angeordnet. Um eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung zu ermöglichen, müssen die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden. Durch bestimmte Festsetzungen können die Immissionswerte weitgehend gemindert werden.

Für den gesamten Planbereich wird für Aufenthaltsräume der Einbau von Fenster- und Türelementen der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Elemente der Schallschutzklasse 2 sind mit einem Schalldämmmaß R_w von 30 dB bewertet und mindern so den vorhandenen Nacht-Lärmwert von 50 dB auf 20 dB.

Die angestrebte Schalldämmung der Fenster- und Türelemente ist nur im geschlossenen Zustand voll wirksam. Die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außen und innen beträgt bei weit geöffneten Elementen im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnungen im Mittel 15 dB. In der VDI Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsgeräuschen" wird festgestellt, daß nächtliche Mittelungspegel von 25 bis 35 dB - gemessen am Ohr des Schlafers - noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Im vorliegenden Fall werden die Mittelungspegel bei Spaltöffnungen eingehalten, bei weit geöffneten Fenster- und Türelementen überschritten. 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. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Kinderspielplatz

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen ausgebauten Straßen erschlossen. Zur Erschließung einiger Grundstücke werden mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind im mittleren Bereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze, sowie zwei Ein- und Ausfahrten von der "Münzstraße" aus zu diesen Flächen festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden übernommen. Durch die zweite, bisher nicht realisierte Ein- und Ausfahrt wäre der relativ große Garagenhof besser erschlossen und es wäre die Möglichkeit einer zusätzlichen Feuerwehrezufahrt gegeben.

Eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke von der "Harburger Straße" aus ist sehr problematisch und sollte weitgehendst ausgeschlossen werden.

Öffentliche Parkflächen sind entlang der "Münzstraße", des "Gartenweges" und auf dem öffentlichen Parkplatz im Eckbereich "Harburger Straße" - "Hartzer Straße" in ausreichender Anzahl vorhanden.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) müssen in "Allgemeinen Wohngebieten" Spielplätze für Kinder angelegt werden.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut, und es stehen keine geeigneten Flächenreserven für die Anlage eines Spielplatzes zur Verfügung. Daher muß auf die Anordnung einer solchen Anlage verzichtet werden.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich kein ausgebauter öffentlicher Spielplatz, der zur Deckung des Spielplatzdefizites herangezogen werden kann. Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen jedoch im Bereich des Schulhofes der Hehlentorschule, der von allen Grundstücken des Planbereiches auf der gesetzlich geforderten maximalen Weglänge von 400 m erreichbar ist. Die Spielflächen sind gefahrlos zu erreichen. Die Überquerung der "Harburger Straße" ist über einen gesicherten Übergang möglich.

Gleichzeitig mit dem Anzeigeverfahren wird ein Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 NSpPG bei der Bezirksregierung Lüneburg gestellt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle sichergestellt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Anschluß an die Abwasserkanalisation zum Klärwerk "Allerstraße". Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 1,94 ha

Brutto-Bauland ca. 1,94 ha

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,22 ha

Netto-Baufläche ca. 1,72 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 11 % zu 89 %.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden ca. 92 WE

geplant ca. 26 WE

gesamt ca. 118 WE

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

$$2,2 \text{ E/WE} \times 118 \text{ WE} = 260 \text{ E}$$

d) Bebauungsdichte

$$\frac{118 \text{ WE}}{1,94 \text{ ha}} = 61 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{118 \text{ WE}}{1,72 \text{ ha}} = 69 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

...

Besiedlungsdichte	$\frac{260 \text{ E}}{1,94 \text{ ha}}$	=	134 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{260 \text{ E}}{1,72 \text{ ha}}$	=	151 E/ha Netto-Baufläche

6. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag

Höhling
(Höhling)
Techn. Angest.

