

zur PLANURKUNDE gehörig

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Celle
"Burgstraße/Nord"

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch ein Teilstück der südlichen Grenze der 77er Straße (Flurstück 352/7, Flur 114, Gemarkung Celle);
im Osten durch eine Teilfläche aus dem Flurstück 352/9 parallel zur östlichen Grenze der Flurstücke 2/43 und 2/39 der Flur 42 in einer Breite von durchschnittlich 4,0 m, begrenzt durch einen in der Örtlichkeit vorhandenen Zaun;
im Süden durch eine Linie, die auf der südlichen Grenze des Sportplatzes von der Fuhse bis zur Burgstraße verläuft;
im Südwesten durch ein Teilstück der südwestlichen und der nördlichen Grenze des Flurstücks 4/2 der Flur 42 (Sportplatz);
im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2/32, 2/31, 2/27 und 2/43, Flur 42, 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 (PlanzV) vom 30.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich westlich der Burgstraße. Es befinden sich hier gewerblich genutzte Grundstücke sowie ein öffentlicher Parkplatz und eine Grünfläche (Sportplatz).

Für einen der hier ansässigen Gewerbebetriebe ist es aus wirtschaftlichen Gründen zwingend notwendig, seinen Betrieb zu sanieren und zu erweitern. Dies ist auf dem jetzigen Grundstück nicht mehr möglich. Daher soll der südlich angrenzende öffentliche Parkplatz in die gewerbliche Nutzung mit einbezogen werden. Gleichzeitig soll die z.Z. verkehrsstörende An- und Ablieferung verbessert werden.

Der gesamte Bereich ist durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 64 "77er Straße/Süd" und Nr. 68 "Burgstraße" abgedeckt.

Für die Durchführung der Planungsabsichten wäre daher die Änderung von zwei Bebauungsplänen erforderlich.

Zur Vereinfachung des Verfahrens und zur besseren Übersichtlichkeit wird daher der zu ändernde Bereich in einem neuen Bebauungsplan zusammengefaßt, wobei gleichzeitig die entsprechenden Teilbereiche aus den rechtsverbindlichen Plänen aufgehoben werden.

Die beabsichtigten Planungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die frühzeitige Bürgeranhörung erfolgte in Form einer zweiwöchigen Auslegung der Planunterlagen. Die während dieser Zeit vorgebrachten Vorschläge und Hinweise konnten im Entwurf nicht berücksichtigt werden.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich gliedert sich in drei unterschiedliche Nutzungsarten. Der nordwestliche Teil wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Celle "77er Straße/Süd" enthalten. Das Gewerbegebiet wird nach Süden hin auf die Fläche des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes erweitert.

Die Baugrenzen verlaufen im Norden und Westen entlang der vorhandenen Gebäude; auf dem neu ausgewiesenen Grundstück werden sie entsprechend auf 3,0 m im Westen und im Süden festgesetzt. Dies entspricht dem Mindestabstand nach der Nds. Bauordnung. Entlang der Burgstraße verbleibt eine Restfläche, die sich in städtischem Besitz befindet, jedoch nicht als Verkehrsfläche benötigt wird. Sie wird dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Die Baugrenze wird in diesem Bereich auf 5,0 m festgesetzt, um hier einen ausreichenden Abstand der Gebäude von der Straße zu erhalten, so daß eine Zufahrt für Fahrzeuge möglich ist.

Die Geschossigkeit, die im rechtsverbindlichen Plan auf 2 Geschosse festgesetzt ist, wird auf 3 Geschosse erhöht. Es ist bereits ein 3-geschossiges Gebäude hier vorhanden, außerdem ist das westlich des Postgeländes liegende Gewerbegebiet ebenfalls 3-geschossig ausgewiesen und auch die Wohnblocks östlich der Burgstraße haben drei Geschosse.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,6 und 1,0 werden aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen. Diese Werte sind durch die vorhandene Bebauung noch nicht voll ausgenutzt. Durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen im Einmündungsbereich Burgstraße und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist eine Erweiterung des Gewerbebetriebes möglich. Es wird daher auf die Festsetzung des höchstzulässigen Maßes gemäß § 17 BauNVO verzichtet.

Zwischen dem ausgewiesenen Gewerbegebiet und der im Süden anschließenden Grünfläche befindet sich eine Zufahrt zum westlich gelegenen Gelände der Bundespost. Diese ist entsprechend als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Zufahrt Post" ausgewiesen.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Celle "Burgstraße" ausgewiesene öffentliche Parkplatz (Flurstücke 2/30 und 2/40 der Flur 42) wird durch die Ausweisung als Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Daher ist die Ausweisung einer Ersatzfläche erforderlich.

Der Parkplatz hat ca. 70 Plätze und wurde seinerzeit zusammen mit dem weiter südlich liegenden Parkplatz für Besucher des Schulzentrums bzw. der Sportanlage vorgesehen. Die mehrjährige Erfahrung nach dem Ausbau der Parkplätze hat gezeigt, daß ein Angebot in der jetzigen Größe nicht notwendig ist. Der Bedarf für die entfallenden Parkplätze wird auf ca. 30 Plätze geschätzt. Als Ersatz wird hierfür eine Erweiterungsfläche im Anschluß an den weiter südlich gelegenen Parkplatz auf dem Sportplatzgelände ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den bereits ausgebauten Parkplatz.

Die Sportplatzfläche ist auch nach der Abtrennung des Ersatzparkplatzes noch ihrem Zweck entsprechend nutzbar. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche "Sportplatz" wird daher aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Celle "Burgstraße" übernommen.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Planbereich liegenden Grundstücke ist durch die Burgstraße sichergestellt.

5. Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt. Die Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationssystem abgeleitet.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Werte

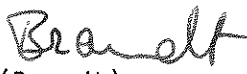
Größe des Plangebietes, Bruttobauland	ca. 2,38 ha
öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz)	ca. 0,10 ha
öffentliche Grünfläche (Sportplatz)	ca. 1,06 ha
Gemeindebedarfsfläche (Post-Zufahrt)	ca. 0,03 ha
Nettobaufläche	ca. 1,19 ha

8. Kostenübersicht und vorgesehene Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle für den Ausbau der Parkplatzerweiterung voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. DM 100.000,00 entstehen. Die Mittel hierfür werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogrammes berücksichtigt.

Aufgestellt:

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


(Brandt)
Techn. Angestellte