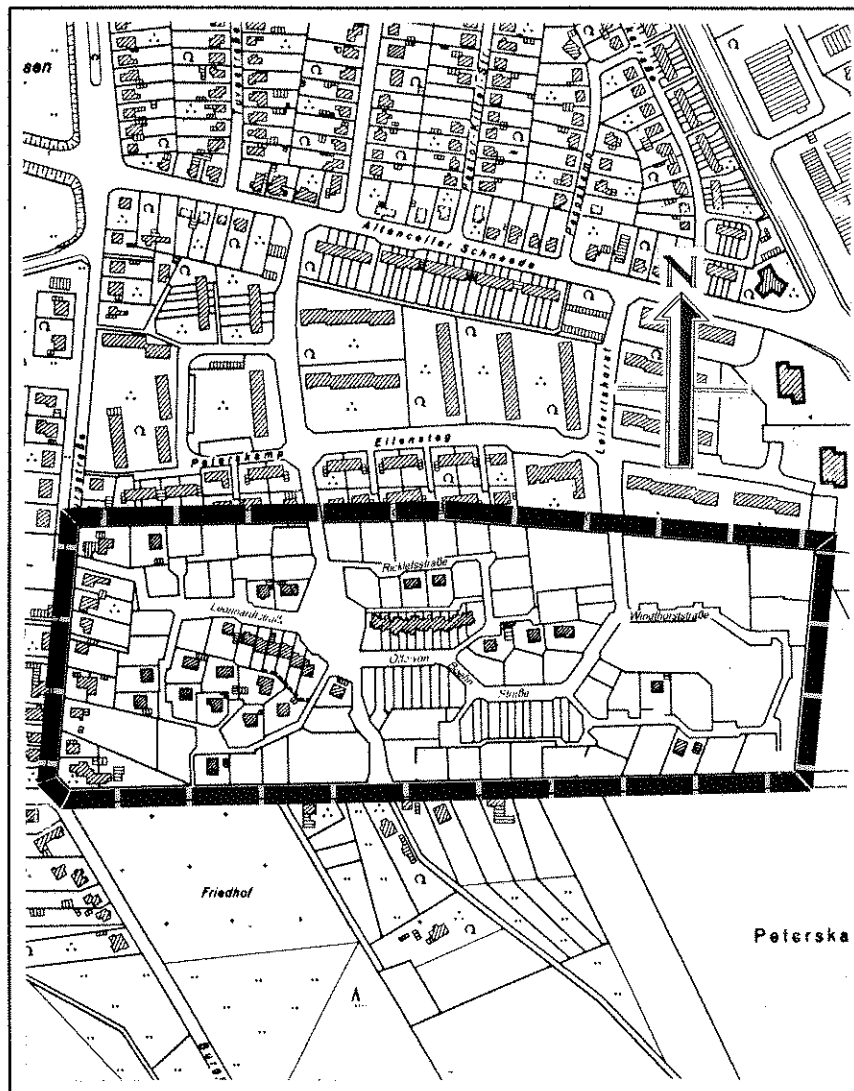


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 35 (1.T.)
"Altenceller Feld"
mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

Ortschaft Blumlage/Altstadt



zur **PLANURKUNDE** gehörig ...
~~Stadtbauamt~~/Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Lage im Raum	2
4.	Raumordnung und Landesplanung	2
5.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
6.	Angaben zum Bestand	3
7.	Anlaß und Ziele der Planung	3
8.	Eingriff in Natur und Landschaft	4
9.	Planinhalt	5
10.	Schallschutz	6
11.	Erschließung	7
12.	Städtebauliche Werte	8
13.	Kosten	9

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 66/5, 66/19, 66/20, 66/25, 47/93, 47/170, 47/166, 47/49, 47/50, 47/51, 47/52, 47/53, 47/42, 47/39, 47/177, 47/178 und 47/164;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 45/6;
- im Süden durch ein Teil der nördlichen Grenze des Flurstückes 202 (Straßenparzelle "Altenceller Feld");
- im Westen durch ein Teil der östlichen Grenze des Flurstückes 460/208 (Straßenparzelle "Burgstraße").

Alle vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Flur 115, Gemarkung Celle.

2. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung.

3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortschaft Blumlage/Altstadt.

Blumlage/Altstadt wird überwiegend durch Wohnbebauung, Versorgungs- und infrastrukturelle Einrichtungen, gewerbliche Betriebe sowie Behörden und Schulen geprägt.

4. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für das Wohnen, die gewerbliche Wirtschaft sowie die Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet von Vorrangfunktionen (z.B. Gebiete mit "besonderer Bedeutung für die Erholung" oder "Landwirtschaft") freigehalten und somit aus regionalplanerischer Sicht eine bauliche Nutzung möglich.

Mit dem Wohngebiet "Altenceller Feld" wird der regionalplanerischen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" entsprochen".

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

6. Angaben zum Bestand

Der zur Diskussion stehende Planungsraum befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft Blumlage/Altstadt. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Südlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt Wohngebäude, der Friedhof Altencelle sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten des Plangebietes, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, verläuft die geplante Trasse der Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 3.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig mit freistehenden Einfamilienwohn- und Reihenhäusern bebaut. Im Osten des Plangebietes wurden mehrere zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser errichtet. Es stehen nur noch wenige, baulich nutzbare Freiflächen zur Verfügung.

7. Anlaß und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 35 (1. Teil) trat am 08.10.1987 in Kraft. Während in den Jahren zuvor die Wohnbauentwicklung schwerpunktmäßig nördlich der Aller betrieben worden war, wurden mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines größeren Wohngebietes im südöstlichen Stadtgebiet geschaffen. Planungsabsicht war, ein aufgelockertes, durchgrüntes Einfamilienwohnhausgebiet in verkehrsgünstiger Lage zum Stadtzentrum entstehen zu lassen.

Am 28.11.1990 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Aufgrund einer gesteigerten Nachfrage nach Fläche für den Mietwohnungsbau, die anderweitig im Stadtgebiet nicht abgedeckt werden konnte, wurden im Zuge dieses Änderungsverfahrens - im östlichen Teil des Planbereiches - Bauflächen für 2- bzw. 3-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser festgesetzt.

Wie sich dann 1992 herausstellte, engen einige der im Bebauungsplan und seiner 1. Änderung enthaltenen Festsetzungen - wie z.B. die vorgeschriebenen Firstrichtungen sowie der Rahmen der zulässigen Dachneigungen und -formen - die Gestaltungsfreiheit der Bauherren unverhältnismäßig stark ein. Der Bebauungsplan sollte deshalb im Rahmen einer 2. Änderung diesbezüglich überarbeitet, die ursprüngliche Planungskonzeption aber weitestgehend beibehalten werden.

Das Planverfahren der 2. Änderung wurde größtenteils bereits 1992 durchgeführt, ruhte dann einige Jahre und soll nun zum Abschluß gebracht werden.

3. Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der Regelungen des § 8 a BNatSchG ist in der Abwägung nach § 1 BauGB über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In einem Beschluß vom 08.11.1994 (1 M 5749/94) führt das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg zum Thema Eingriffsregelung aus, daß nicht jede weitere Versiegelung bebaubarer Grundstücke als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sei. Eine erhebliche oder nachteilige Beeinflussung des Naturhaushaltes sei in bereits bebauten Bereichen nur bei einer Bebauung zu befürchten, die das Verhältnis der bebauten Flächen zu den Freiflächen wesentlich verändere oder in Konflikt mit besonders schutzwürdigen Wirkungszusammenhängen des Naturhaushaltes gerate.

Die vorliegende Wohngebietsplanung bereitet keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts vor, da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und durch diesen Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für untergeordnete Erweiterungen der vorhandenen Gebäude geschaffen werden. Eine Nachverdichtung der bebauten Grundstücke durch ein weiteres Wohngebäude wird nicht ermöglicht und der vorhandene Gebietscharakter somit erhalten.

Auch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächen von u.a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nunmehr mitzurechnen sind, begrenzen die Bodenversiegelung der Baugrundstücke. Nach den Regelungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 sind Nebenanlagen und Garagen in weitaus größerem Umfang - da ohne Anrechnung auf die Grundfläche - zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine wesentliche Veränderung im Verhältnis der bebauten Flächen zur verbleibenden Freifläche. Auch sind im Planbereich keine besonders schutzwürdigen Landschaftsbereiche vorhanden. Der Bebauungsplan bereitet somit keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes vor.

Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO - wird im Rahmen dieser Planänderung nicht verändert.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die derzeit festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird weitestgehend beibehalten und nur in einem Teilbereich verändert. So erfolgt im südlichen Planbereich, westlich angrenzend an die geplante öffentliche Grünfläche eine Anhebung der zulässigen Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse. Die Anhebung wurde für die Errichtung des zweigeschossigen Waldorf-Kindergartens erforderlich.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden unverändert in die Planung übernommen. Aufgrund der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundflächen u.a. auch Stellplätze und ihre Zufahrten mitzurechnen. Als Ausgleich dafür darf aber gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche u.a. durch die vorbezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, so daß eine Erhöhung des zur Zeit festgesetzten Wertes nicht erforderlich wurde.

Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) der eingeschossig festgesetzten Bereiche werden von 0,4 auf 0,3 reduziert, da die bisher zwingend vorgeschriebene Mitanrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen entfallen ist.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken zu schaffen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die derzeit festgesetzten Firstrichtungen entfallen zukünftig.

Für die im östlichen Planbereich gelegenen, mit "B" bezeichneten Flächen wird festgesetzt, daß dort nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die in Rede stehenden Wohnungen aufgrund ihrer Größe und ihres Ausstattungsstandards für Wohnungssuchende aller Bevölkerungsschichten geeignet und finanzierbar sind.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene örtliche Bauvorschrift wird in Bezug auf die Dachgestaltung in modifizierter Form in diese Änderung übernommen. Ursprüngliche Planungskonzeption war es, durch die gestalterischen Festsetzungen eine in Farbe und Form differenzierte Harmonie der Dachlandschaft des Baugebietes zu erzielen.

Dieses harmonische Erscheinungsbild sollte hauptsächlich durch das Eingrenzen des zulässigen Farbspektrums der Dacheindeckungsmaterialien sowie die Beschränkung auf eine Dachgrundform gewährleistet werden. Diese Festsetzungen werden deshalb weitestgehend beibehalten und nur geringfügig verändert. So enthält der Katalog der zulässigen Dachformen künftig neben dem Satteldach auch das Krüppelwalmdach als traditionelle Variante der v.g. Dachgrundform.

Während im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Rahmen der zulässigen Dachneigungen für die eingeschossige und die zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung unterschiedlich festgesetzt ist, wird zukünftig für den gesamten Planbereich ein einheitlicher Dachneigungsrahmen von 28 - 45 Grad gelten. Durch die Absenkung der Minstdachneigung bzw. die Anhebung der Maximaldachneigung wird ein größerer Gestaltungsspielraum für die Gebäudeplanung geschaffen, ohne dem Planungsziel der differenzierten Harmonie der Dachlandschaft des Baugebietes zuwiderzulaufen.

Nebenanlagen

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; für Garagen gilt dieser Ausschluß allerdings nicht. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen nun auch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Die Grundstücke sind so groß dimensioniert, daß durch Nebenanlagen die Erholungsfunktion der Grundstücksfreiflächen nicht beeinträchtigt wird und der Eindruck eines gründurchzogenen Baugebietes gewahrt bleibt.

Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind bereits vollständig vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Sie werden entsprechend ihrer Nutzung als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

0. Schallschutz

Das Plangebiet liegt im Einflugbereich des Militärflughafens Celle - Wietzenbruch. In einem vom Technischen Überwachungsverein Hannover erstellten Gutachten wurde eine wesentliche Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WA-Gebiete vorgegebenen Planungsrichtpegel ermittelt. Um trotz dieser Lärmbelastung ein gesundes Wohnen der Bewohner des Plangebietes sicherzustellen, wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bauschalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt.

Im Zuge des Änderungsverfahrens teilte die Wehrbereichsverwaltung Hannover mit, daß flugsicherheitstechnische Veränderungen, bedingt durch die allgemeine politische Entwicklung, zu einer Änderung der Nutzung des Flugplatzes geführt haben. Dadurch ergibt sich zur Zeit eine deutliche Lärmreduzierung für das Plangebiet, da der Flugbetrieb momentan grundsätzlich über die Süd-, Südwest- und Westanflugsektoren des Flugplatzes abgewickelt wird. Der Flugplatz verfügt allerdings über eine einem Verkehrsflugplatz entsprechende Start- und Landebahn, deren Anflugbefeuerung im Osten des Flugplatzes liegt. Sollte sich der Bedarf ergeben, den Flugplatz mit Flugzeugen (Startflügen) anzufliegen, müßte dies in der Regel von Osten her über das Plangebiet erfolgen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß bei sich wandelndem Einsatz- und Ausbildungsauftrag der fliegenden Verbände zukünftig auch wieder der ostwärtige Anflugsektor genutzt werden muß und die Fluglärmbelastung des Plangebietes wieder zunimmt, werden die derzeit vorgeschriebenen Bauschalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude in die geänderte Planung übernommen.

1. Erschließung

Die Erschließungskonzeption wird hinsichtlich der Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Straßensystem und der Gestaltung der innergebietslichen, durch Bäume gegliederten Straßensystems nicht verändert. Die im Plan derzeit enthaltenen privaten Wohnwege wurden zwischenzeitlich aus Gründen der Praktikabilität dem öffentlichen Verkehr gewidmet und verbreitert. Der im südwestlichen Planbereich vorgesehene Wohnweg "B3" wird nicht erneut festgesetzt, da aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Bebauung der südlich angrenzenden Baugrundstücke unrealisierbar erscheint und die Erschließung dieser Flächen somit überflüssig wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet "Altenceller Feld" ist über die Haltestelle "Eilensteg" an die Buslinie 4 "Altenceller Schneede/Schloßplatz/Bahnhof/Wietzenbruch" der Celler Straßenbahn angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Celle GmbH; Standorte für erforderliche Elt- bzw. Gasstationen sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Plangebiet ist an die Leitungssysteme der Stadt Celle zur Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Die Oberflächenwässer der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen werden versickert.

1. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes entspricht Brutto-Bauland	ca. 12,2 ha
abzgl. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,5 ha
abzgl. Öffentliche Grünfläche	<u>ca. 1,0 ha</u>
ergibt Netto-Baufläche	ca. 9,7 ha =====

b) Das Verhältnis der Netto-Baufläche (9,7 ha) zu den öffentlichen Flächen (2,5 ha) beträgt ca. 80 % zu 20 %.

c) Die Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE) beträgt ca. 200.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird keine nennenswerte Erhöhung der Wohneinheitenzahl ermöglicht (ca. 5 WE), da nur noch wenige Freiflächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Einwohnerzahl (E):

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 E je WE

$$200 \times 2,2 = \text{ca. } 440 \text{ Einwohner}$$

d) Bebauungsdichte: $\frac{200 \text{ WE}}{12,2 \text{ ha}} = 16 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{200 \text{ WE}}{9,7 \text{ ha}} = 21 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Einwohnerdichte: $\frac{440 \text{ E}}{12,2 \text{ ha}} = 36 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{440 \text{ E}}{9,7 \text{ ha}} = 45 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

Kosten

Da die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und im Zuge dieser Planung nicht verändert werden, entstehen der Stadt Celle diesbezüglich keine Kosten.

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

Celle, den 11.02.1998

Im Auftrag


(Köster)
Bauamtfrau