



Zur

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle
"Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg"

1. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die zwei Baugebiete östlich des Bleckenweges einschließlich der Planstraßen E und F.

2. Sachverhalt / Veranlassung

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" ist seit dem 25.10.1996 rechtsverbindlich. Sie wurde erforderlich, um der vermehrten Nachfrage nach Einfamilien-Wohnhäusern Rechnung zu tragen. Dabei wurden alle Festsetzungen so getroffen, daß in allen Bereichen unterschiedliche Bauformen (wie Einzel-, Doppel- und Reihen- oder Kettenhäuser) möglich sind.

Erstmals sollte in dem Änderungsbereich ein Projekt "Kostengünstiges Bauen für Familien", das sog. "Projekt Allerwiesen", realisiert werden. Hierbei handelt es sich um eine verdichtete Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken, mit mehreren Basis-Haustypen, die in Gruppen von zwei bis vier Einheiten erstellt werden sollen und noch individuell veränderbar sind.

Die Standortentscheidung für dieses Projekt fiel dann jedoch für die jetzt vorgesehene Fläche westlich des Bleckenweges. Eine Änderung des Planes erfolgte daraufhin aber nicht, da trotz der festgelegten sog. "Baufenster" auch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in diesem Bereich möglich ist.

In der Zwischenzeit wurde mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen, und die Grundstücksaufteilung und Vermessung wurde durchgeführt.

Die größte Nachfrage besteht für Grundstücke mit Einzelhausbebauung und einer durchschnittlichen Größe von 700 qm. Dem wurde bei der Grundstücksaufteilung soweit wie möglich Rechnung getragen.

Dabei ergibt sich jedoch, daß im Bereich östlich des Bleckenweges bei einigen der neu entstehenden Grundstücke die überbaubaren Flächen nicht, wie sonst normalerweise üblich, im nördlichen Bereich, sondern mehr im mittleren oder südlichen Grundstücksteil gelegen sind.

Gerade in der heutigen Zeit hat im Hinblick auf energiesparende Bauweise die Nutzung von Sonnenenergie, zum einen durch Sonnenkollektoren oder durch die Errichtung von Wintergärten als Klimapuffer, eine größere Bedeutung bekommen.

...

Dazu ist die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie die Ausrichtung nach Süden und Südwesten entscheidend, damit auch im Winter bei tiefstehender Sonne noch ausreichender Lichteinfall gewährleistet ist.

Um nun Benachteiligungen einiger Grundstücke aufgrund der Lage der überbaubaren Flächen zu vermeiden, soll auf Grundlage der jetzt vorliegenden Grundstücksaufteilung durch eine vereinfachte Änderung für diese Grundstücke die überbaubaren Flächen nach Norden verschoben werden. Dadurch kann eine optimale Ausrichtung der Gebäude und damit auch eine optimale Belichtung und Besonnung ermöglicht werden.

3. Planinhalt

Inhalt der zweiten Änderung ist lediglich die teilweise Verschiebung der Baugrenzen unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Grundstücksaufteilung. Dabei ergibt sich jedoch hinsichtlich der Größe der überbaubaren Flächen keine Veränderung, sondern nur die Lage auf den neu gebildeten Grundstücken wird optimiert.

Alle übrigen Festsetzungen (Gebietsausweisung, Bauweise, Geschossigkeit und Ausnutzungsziffern) werden beibehalten. Auch in Bezug auf die textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der ersten Änderung. Sie gelten weiterhin auch für die zweite Änderung. Ein entsprechender Hinweis wird im Plan aufgenommen.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planänderung stellt im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keine Veränderung dar. Die überbaubaren Flächen werden nur in ihrer Lage auf den Grundstücken, nicht aber in ihren Größen verändert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne wertvolle Biotopstrukturen, so daß durch die Verschiebung der Baugrenzen und damit der Flächen, die für eine Versiegelung vorgesehen sind, kein größerer Eingriff ermöglicht wird, als der im Grünordnungsplan (GOP) bei der Ermittlung zugrunde gelegte.

Die Inhalte des GOP sind auch für die zweite Änderung weiterhin gültig.

5. Planverfahren

Durch die Änderung der Baugrenzen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kann daher in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die betroffenen Grundstückseigentümer und die durch die Änderung oder Ergänzung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Stadt Celle hat vor Aufstellung des Bebauungsplanes alle Flächen innerhalb des Plangebietes erworben, mit Ausnahme einer Fläche an der Planstraße F. Der Eigentümer dieser Fläche hat gegen die Änderung keine Einwände vorzubringen.

Träger öffentlicher Belange sind durch die Änderung nicht berührt.

Insoweit kann von einer öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Aufgestellt:
Celle, den 17.10.1997

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

Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte