

Zur PLANVERKÜNDE

Stadtbauplanung / Stadtplanung gehörig

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH
der Stadt Celle "Scheuener Straße"

1. Planbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 288/81;

im Osten durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 288/81, 288/82 und die Verlängerung dieser Grenze durch die Straße "Im Loh" (Flurstück 288/8) zur östlichen Begrenzung des Flurstückes 288/84, sowie die östliche Begrenzung der Flurstücke 288/84 und 288/83;

im Süden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 288/83 und 289/1;

im Westen durch ein Teilstück der westlichen Begrenzung der Straße "Krähenbergweg" (Flurstück 329/2).

Alle vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Flur 4, Gemarkung Groß Hehlen.

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

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 1 GrH der Stadt Celle "Scheuener Straße" wurde mit seiner Bekanntmachung am 13.02.1965 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Groß Hehlen der Stadt Celle. Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits bebaut.

In den letzten Jahrzehnten hat sich in diesem Bereich eine Entwicklung vollzogen, die der derzeitigen Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan nicht mehr entspricht. Die heutige Situation zeigt eine allmählich vollzogene Erweiterung des südlich angrenzenden "Mischgebietes". Ziel der Planänderung ist, die charakteristische Nutzung des Gebietes im wesentlichen zu erhalten, zu sichern und Entwicklungen zuzulassen, die diesen Gebietscharakter unterstützen und weiterentwickeln.

...

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" und der südlich angrenzende Bereich als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird aus den vorgenannten Gründen (Teil 3) als "Mischgebiet" festgesetzt. Zur Zeit ist für das Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" festgesetzt (s.S.6). Aufgrund der Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan erfolgt bei der in Kürze nachfolgenden Flächen-nutzungsplanänderung eine Angleichung in diesem Bereich.

Eine Tankstelle würde in diesem Bereich ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen. Eine derartige Verkehrsintensität, die damit verbundene Lärmbelästigung der Anwohner (auch in den Abendstunden), sowie eine erhöhte Unfallgefahr unter Beachtung der unmittelbaren Nähe zweier öffentlicher Kinderspielflächen, ist für dieses Gebiet untragbar. Aus diesem Grund werden Tankstellen, die nach § 6 BauNVO in "Mischgebieten" allgemein zulässig sind, ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 5, § 15 BauNVO).

Die Besucher von Vergnügungsstätten verweilen üblicherweise nur kurz in den Betrieben, so daß ein ständiges Kommen und Gehen abzusehen ist. Die wegen der typischerweise mit einem solchen Betrieb verbundene Lärmbelästigung der Anwohner tritt verstärkt am Abend, in der Nacht und an den Wochenenden auf. Die Eigenart des Plangebietes und der Umgebung verlangt als Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe die Gewährleistung ungestörter Abend-, Nachtstunden und Wochenenden. Aus diesem Grund werden Vergnügungsstätten, die nach § 6 BauNVO in "Mischgebieten" allgemein und ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 5, 6; § 15 BauNVO).

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein "Reines Wohngebiet". Um der Mindestanforderung an Wohnruhe gerecht zu werden, werden für den Bereich nördlich der Straße "Im Loh" die nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen "Sonstigen Gewerbebetriebe" nur eingeschränkt als "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen (§ 1 Abs. 5; § 15 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Erweiterung des "Mischgebietes" dar. Es werden für das Plangebiet die gleichen Festsetzungen getroffen:

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit erfolgt eine Anpassung an die Höhe der vorhandenen Bebauung.

Die höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen werden in dem Bereich, in dem sich die Art der baulichen Nutzung ändert, erhöht von GRZ = 0,2 zu 0,4 und GFZ = 0,3 zu 0,6. Eine weitere Verdichtung ist gebietsuntypisch und wird daher ausgeschlossen.

Durch die Lage der Baugrenzen wird ein Mindestabstand der Bebauung von 5,0 m zur Anliegerstraße und 4,0 m zur Sammelstraße vorgegeben. Dadurch erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Teil eine Verringerung der Abstandsflächen. Der festgesetzte Mindestabstand entspricht dem in diesem Gebiet üblichen Abstand. Der Wohnwert eines Gebäudes erhöht sich mit der Vergrößerung des Abstandes zur Straße. Es können Vorgärten angelegt und damit eine dem Gebietscharakter entsprechende Gestaltung gefördert werden.

Da sich die vorhandenen Gebäude nicht durch eine gleiche bauliche Stellung und nicht durch gleiche Abstände zur Straße auszeichnen, werden die Festsetzungen von der Längstausrichtung der Gebäude und Baulinien nicht übernommen. In der näheren Umgebung sind die Gebäude in unterschiedlicher Bauweise errichtet worden. Deshalb wird die Festsetzung einer offenen Bauweise ebenfalls nicht übernommen.

Aus verkehrstechnischen Gründen sind innerhalb der Sichtdreiecke bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen, die die Höhe von 80 cm über Fahrbahnrand überschreiten, sowie Stellplätze, Lager- und Abstellplätze unzulässig.

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 Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte betragen im "Mischgebiet" tagsüber 60 dB und nachts 50 dB.

Aus dem Schall-Immissionsplan der Stadt Celle von 1987/90 kann man die tatsächlich vorhandenen Lärmwerte entnehmen. Sie betragen tagsüber 50 dB und nachts 45 dB. Die vorhandenen Lärmwerte liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

In der VDI Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsräuschen" wurde festgestellt, daß nächtliche Mittelungspegel von 25 - 35 dB - gemessen am Ohr des Schlafers - noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außen und innen beträgt bei weit geöffneten Fenster- und Türelementen im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnungen im Mittel 15 dB. Im vorliegenden Fall werden die nächtlichen Mittelungspegel eingehalten. Spezielle Festsetzungen bezogen auf den Schallschutz sind nicht erforderlich.

4.4 Verkehrliche Erschließung, Kinderspielplatz

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen ausgebauten Straßen erschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) müssen die Spielplätze der Kinder in den Bebauungsplänen festgesetzt werden.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei ausgebaute öffentliche Spielplätze von zusammen ca. 2500 m² Netto-Spielfläche, die von allen Grundstücken des Plangebietes aus auf der gesetzlich geforderten maximalen Weglänge von 400

m erreichbar sind (s.S.7). Die Straße "Krähenbergweg" ist eine Straße mit niedrigem Verkehrsaufkommen. Ein Überqueren dieser Straße, um zu den Spielplätzen zu gelangen, ist gefahrlos möglich.

Eine zusätzliche Ausweisung von Kinderspielplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze der Stromversorgung Ost-Hannover und 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. 0,53 ha

Brutto-Bauland ===== ca. 0,53 ha

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,02 ha

Netto-Baufläche ===== ca. 0,51 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 4 % zu 96 %.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden	ca.	3 WE
geplant		/ WE
gesamt	ca.	3 WE

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 3 Einwohner pro Wohneinheit wie folgt:

$$3 \text{ E/WE} \times 3 \text{ WE} = 9 \text{ E}$$

d) Bebauungsdichte

$\frac{3 \text{ WE}}{0,53 \text{ ha}}$	=	6 WE/ha Brutto-Bauland
$\frac{3 \text{ WE}}{0,51 \text{ ha}}$	=	6 WE/ha Netto-Baufläche

...

Besiedlungsdichte

$$\frac{9 \text{ E}}{0,53 \text{ ha}} = 17 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{9 \text{ E}}{0,51 \text{ ha}} = 18 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

6. Kosten

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

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

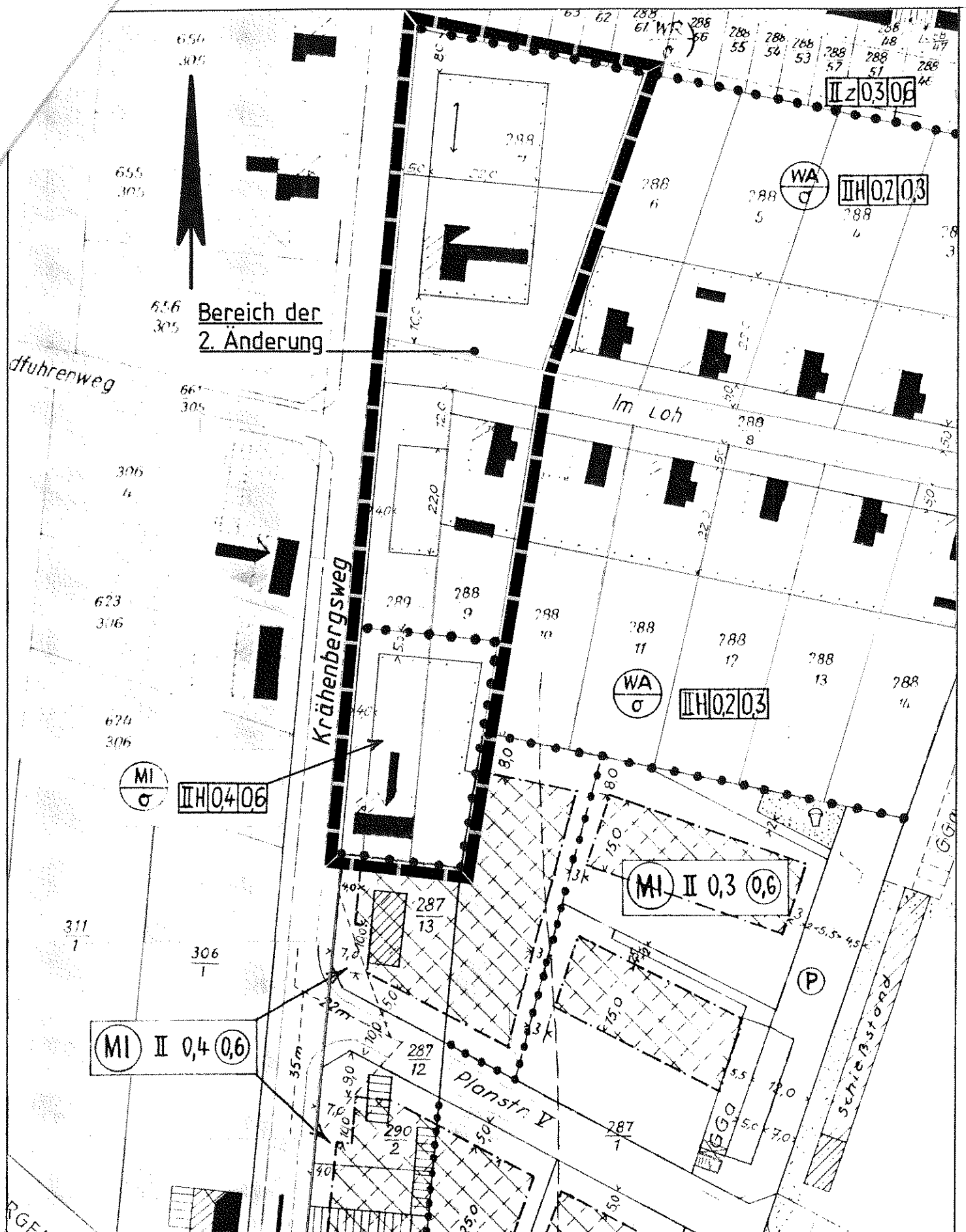
Im Auftrag

Höhling
(Höhling)

Techn. Angestellte

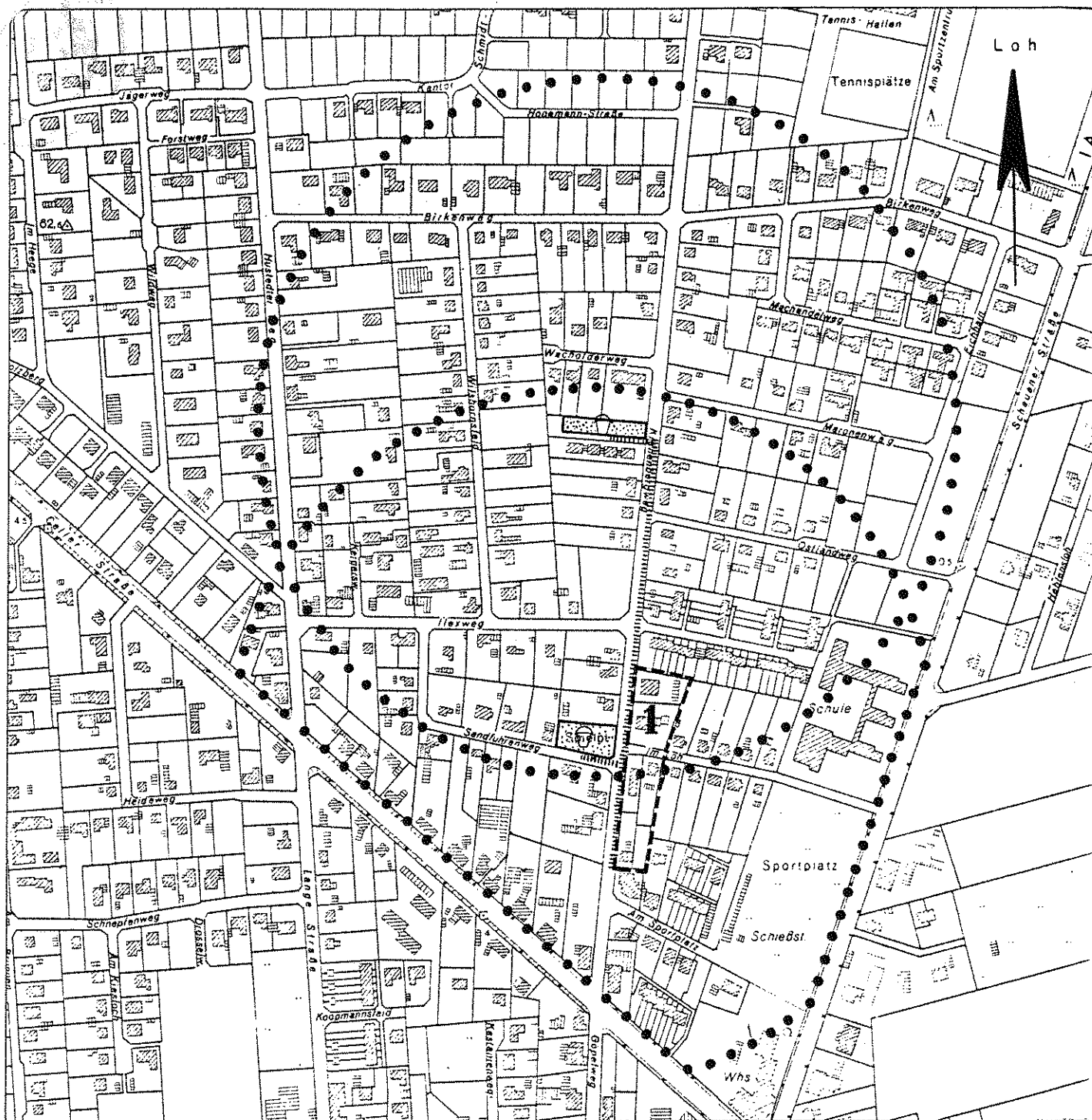
Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem
Bebauungsplan Nr. 1 GrH
"Scheuener Straße"
M 1 : 1000 ...Seite 6
2. Einzugsbereiche der
vorhandenen Spielplätze
M 1 : 5000 ...Seite 7



Ausschnitt aus dem
Bebauungsplan Nr. 1 GrH
"Scheuener Straße"
M. 1 : 1000

ADERSPIELPLÄTZE



GROSS HEHLEN

M. 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG:

--- BEBAUUNGSPLANBEREICH

 VORHANDENER SPIELPLATZ

... EINZUGSBEREICH DES
SPIELPLATZES R=300 M

||||| MAX. WEGLÄNGE ~ 400 M