

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 Lhs der Stadt Celle
"Freitagsgraben" mit örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung in der Fassung vom 02.07.1984.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung eines Teiles des Flurstückes 8/46, durch die nordöstliche und nordwestliche Begrenzung des Flurstückes 7/1; im Südwesten durch die nördöstliche Begrenzung eines Teiles der "Wit-tinger Straße" (L 282), im Nordwesten durch die nordwestliche Begrenzung der Straße "Fridagsweg"; im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung eines Teiles der Straße "Dünenweg"; im Nordwesten durch die südöstliche Begrenzung der Straße "Dünenweg" und der Flurstücke 41 und 40; im Nordosten durch die Verlängerung der nordöstlichen Begrenzung des Flurstückes 40, die sich mit der Verlängerung der nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 8/46 schneidet.

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 81) vom 30.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- f) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- g) Nds. Wassergesetz (NWG) vom 01.12.1973

3. Allgemeiner Sachverhalt und Veranlassung

Der Planbereich liegt zwischen dem westlichen Rand der Bebauung des Ortstei-les Lachtehausen und der östlichen Randbebauung des ehemaligen Stadtgebietes.

Der in einer Bachniederung verlaufende "Freitagsgraben" fließt etwa mittig durch das Plangebiet. Südöstlich des "Freitagsgrabens" befindet sich eine ver-hältnismäßig kleine unbebaute Fläche, die einer Bebauung zugeführt werden soll. Um eine klare Abgrenzung des Planbereiches durch die Straße "Fridagsweg" zu erhalten, wurde der fast vollständig bebaute Bereich nordwestlich des "Frei-tagsgrabens" in das Plangebiet einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bebauungsplanbereich als "Wohnbauflächen" dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 7 Lhs sollen die Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, insbesondere für den Bereich südöstlich des "Freitags-grabens", geschaffen werden. Durch diese Bebauung soll der Ortsteil Lachte-hausen mit dem ehemaligen Stadtgebiet eine Einheit bilden.

Ursprünglich handelte es sich bei dem Gebiet südöstlich des Grabens um ein Sumpfgelände, das zwischenzeitlich aufgefüllt wurde.

Trotz dieser Maßnahme kann heute noch wegen der unmittelbaren Nähe des "Frei-tagsgrabens" ein erhöhter Grundwasserstand auftreten. Desweiteren sind in der Vergangenheit im Plangebiet vereinzelt Überschwemmungen des Grabens fest-gestellt worden, wobei auch das bereits aufgeschüttete Gelände zu einem gros-sen Teil überschwemmt wurde.

Durch entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan

werden die angeführten örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich des Baugrundes und der aufgetretenen Überschwemmungen berücksichtigt; sie ermöglichen die geplante Wohnbebauung.

Die während der Bürgerbeteiligung geäußerte Anregung, die überbaubare Fläche nordwestlich des "Freitagsgrabens" in Richtung Graben zu erweitern, daß weiterhin eine unbebaute Zone am Graben verbleibt, wurde bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die derzeitige Rechtsgrundlage für den vorgenannten Bereich nordwestlich des "Freitagsgrabens", die "Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959", tritt bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 7 Lhs außer Kraft.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird von einer Bebauung umgeben, die dem "Allgemeinen Wohngebiet" entspricht.

Insofern werden die Bauflächen auch innerhalb des Bebauungsplanbereiches als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Beidseitig des "Freitagsgrabens" befindet sich im Nordosten des Plangebietes je ein Bereich, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Abweichend vom Flächennutzungsplan werden diese Bereiche im Bebauungsplan in das "Allgemeine Wohngebiet" einbezogen, weil eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wegen der geringen Größen als unzweckmäßig betrachtet wird. Der Bereich nordöstlich des "Freitagsgrabens" soll als Erweiterungsfäche für das Grundstück "Dünenweg" Nr. 11 dienen. Da es sich um eine kleine Fläche handelt, kann hier keine überbaubare Fläche ausgewiesen werden.

Die Umgebung des Bebauungsplangebietes wird von einer eingeschossigen, aufgelockerten Bebauung geprägt. Durch Festsetzung einer ebenfalls eingeschossigen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern wird eine Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht.

Damit die aufgelockerte Bebauung im Planbereich gewahrt bleibt, wird auf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet und die Geschößflächenzahl (GFZ) geringer ausgewiesen.

Die GFZ von 0,3 wird im Bereich der bestehenden Bebauung am "Fridagsweg" von der derzeitigen Rechtsgrundlage im Bebauungsplan übernommen, weil dort nur noch ein unbebautes Grundstück vorhanden ist und eine Baulücke geschlossen werden kann.

Die bestehende Bebauung nördlich der "Witteringer Straße" soll mit der geplanten Bebauung auf den derzeit unbebauten Grundstücken südöstlich des "Freitagsgrabens" eine Einheit bilden. Da die vorhandene Bebauung eine geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke aufweist, wird für den unbebauten Bereich eine GFZ von 0,2 für ausreichend gehalten.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Ausweisung der Eingeschossigkeit und der Geschößflächenzahl (GFZ) ausreichend bestimmt ist.

Für den Bebauungsplanbereich ist eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen, welche die maximale Fußbodenhöhe im Erdgeschoß und die Dachform, sowie die Art der Dacheindeckung der geplanten Gebäude regeln soll.

Dies ist erforderlich, weil die bestehenden Gebäude überwiegend mit Dachsteinen eingedeckt sind und Sattel- und Walmdächer als Dachform für Hauptbaukörper

per aufweisen; Flachdächer sind nicht vorhanden. Es werden daher Flachdächer im Planbereich ausgeschlossen und Sattel- und Walmdächer sowie Dachsteine als Eindeckungsart festgesetzt.

Die maximale Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird ausgewiesen, um eine optische Zweigeschossigkeit zu vermeiden, da derartige Baukörper in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Außerdem wird die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über dem bisher höchsten bekannten Hochwasserstand durch textliche Festsetzung festgelegt, damit eine Belästigung der künftigen Bewohner des Plangebietes durch Hochwasser weitestgehend vermieden wird.

Da nach § 6 NBauO die baulichen Anlagen sicher zugänglich sein müssen, sollen die Zuwegungen ebenfalls über dem vorgenannten Hochwasserstand liegen.

Der Abstand der Baugrenze von der "Wittinger Straße" (L 282) südöstlich des "Freitagsgrabens" ergibt sich aus § 24 des Nds. Straßengesetzes, wonach Hochbauten außerhalb der Ortsdurchfahrt erst nach einem Abstand von 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

Mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers können ausnahmsweise Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der vorgenannten Zone errichtet werden.

In diesem Bereich des Bebauungsplanes kann wegen des Verlaufes des "Freitagsgrabens" nur verhältnismäßig wenig überbaubare Fläche ausgewiesen werden. Im restlichen Plangebiet werden außerhalb der überbaubaren Fläche Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen, weil ausreichend Flächen für deren Errichtung festgesetzt worden sind.

Südwestlich des "Freitagsgrabens" verläuft die "Wittinger Straße" innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die vorhandenen Gebäude weisen deshalb einen geringeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Die bestehende Bauflucht auf der Nordseite der "Wittinger Straße" sollte bestehen bleiben, um das Straßenbild zu erhalten. Dies wird durch die Ausweisung der Lage der Baugrenze ermöglicht.

Am "Fridags-" und "Dünenweg" sowie im östlichen Planbereich besteht überwiegend eine Distanz von 4,0 m zwischen den Straßen und den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dieser Abstand wird im Bebauungsplan in diesen Bereichen als Mindestabstand ausgewiesen. Hiermit soll die Möglichkeit für einheitliche Abstände zur jeweiligen Straße geschaffen, sowie im östlichen Planbereich ein Übergang der geplanten Bebauung zu den angrenzenden Grundstücken gebildet werden.

Beidseitig zum "Freitagsgraben" werden die Baugrenzen mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde so festgelegt, daß an den schmalsten Stellen zwischen Baugrenze und "Freitagsgraben" eine ca. 10,0 m breite Zone entsteht, in der keine Aufschüttungen vorgenommen und keine Bebauung entstehen sollte. Hierdurch soll die außerhalb des Bebauungsplanbereiches vorhandene nicht bebaute Bachniederung innerhalb des Plangebietes fortgesetzt und erhalten bleiben.

Bei dem "Freitagsgraben" handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Aufgrund der Unterhaltungsordnung für das Gebiet des Landkreises Celle ist ein Unterhaltungsstreifen von 5,0 m Breite parallel zum Graben erforderlich. Um ihn als solchen nutzen zu können, ist er von jeglichen Neuanpflanzungen und jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Der Unterhaltungsstreifen wird auf der südöstlichen, unbebauten Seite des Grabens eingeplant, weil sich in diesem Bereich noch keine Mauern, Zäune oder andere bauliche Anlagen befinden.

Die untere Naturschutzbehörde regte im Rahmen der Vorabsprache mit den Trägern öffentlicher Belange an, die sich im Uferbereich des "Freitagsgrabens"

befindlichen Bäume mit einem Erhaltungsgebot zu versehen. Seitens der Stadt Celle werden die Bäume jedoch nicht als erhaltenswert betrachtet und daher nicht im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Es wird den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen die vorhandenen Bäume zu erhalten.

Ein Kinderspielplatz wird im Planbereich nicht ausgewiesen, da es sich um eine verhältnismäßig kleine Baufläche mit wenig Wohneinheiten handelt und Spielflächen in der Umgebung vorhanden sind. Ein entsprechender Ausnahmeantrag nach dem Nds. Spielplatzgesetz wurde bei der Bezirksregierung gestellt. Zwischenzeitlich liegt die Ausnahmegenehmigung der Stadt Celle vor.

b) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bereits ausgebauten Straßen "Fridagsweg", "Dünenweg" und "Wittinger Straße" erschlossen.

Die Aufschließung der hinteren Bauflächen soll über Privatwege und über eine Privatbrücke erfolgen. Hierfür sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen worden.

Auf Anregung des zuständigen Straßenbaulastträgers werden an der "Wittinger Straße", außerhalb der Ortsdurchfahrt, die Zu- und Ausfahrbereiche der neu zu bildenden Grundstücke auf zwei beschränkt. Hierdurch soll die Voraussetzung für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der "Wittinger Straße" bei Verwirklichung der geplanten Bebauung in diesem Streckenabschnitt gewahrt bleiben.

Öffentliche Parkflächen sind ausreichend innerhalb der öffentlichen Straßenflächen im Bebauungsplanbereich vorhanden.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom ist durch Anschluß an das Netz des jeweils zuständigen Versorgungsträgers sichergestellt.

Die Abwässer werden zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den "Freitagsgraben" abgeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca. 2,07 ha
abzüglich Wasserflächen	<u>ca. 0,15 ha</u>

Brutto-Bauland	<u>ca. 1,92 ha</u>
----------------	--------------------

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,12 ha

Netto-Baufläche	<u>ca. 1,8 ha</u>
-----------------	-------------------

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 6 % zu 94 %.

c) Wohneinheiten (WE)	vorhanden	6 WE
	geplant	ca. 9 WE
	<u>gesamt</u>	<u>ca. 15 WE</u>

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$2,8 \text{ E/WE} \times 15 \text{ WE} = 42 \text{ E}$$

d) Bebauungsdichte	$\frac{15 \text{ WE}}{1,92 \text{ ha}}$	= 8 WE/ha	Brutto-Bauland
	$\frac{15 \text{ WE}}{1,8 \text{ ha}}$	= 8 WE/ha	Netto-Baufläche
Besiedlungsdichte	$\frac{42 \text{ E}}{1,92 \text{ ha}}$	= 22 E/ha	Brutto-Bauland
	$\frac{42 \text{ E}}{1,8 \text{ ha}}$	= 23 E/ha	Netto-Baufläche

6. Kostenübersicht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

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

Schlauer
(Schlauer)
Techn. Angest.