

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 GrH der Stadt Celle "Nördlich Birkenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Fassung vom 16.08.1982

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

1. Planbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Groß Hehlen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze des Feuerschutzstreifens, die 43 m parallel zur nördlichen Grenze der Wegeparzelle 136 in westlicher Richtung bis zur westlichen Grenze der Wegeparzelle 171/137 (Hustedter Weg) und in östlicher Richtung bis zur westlichen Grenze der Wegeparzelle 329/1 (Krähenbergweg) verläuft, durch die westliche Grenze eines Teils des Krähenbergweges, durch die Verlängerung der nördlichen Grenze der Wegeparzelle 321/99, durch die westliche Grenze des Flurstückes 321/99 und durch die südliche Grenze eines Teils der Wegeparzelle 321/99, im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 321/94, im Süden durch Teile der nördlichen bzw. westlichen Begrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 GrH der Stadt Celle "Scheuener Straße", durch die südliche Grenze des Flurstückes 170/137 (Birkenweg), im Westen durch die östlichen Begrenzungen von Teilen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3 GrH "Wildweg" und Nr. 4 GrH "Hustedter Weg" und durch die westliche Grenze eines Teils des "Hustedter Weges".

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- g) Nds. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 10.12.1980

3. Veranlassung, Allgemeiner Sachverhalt

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Celle ist planungsrechtlich z. Z. weder durch verbindliche Bebauungspläne noch nach § 34 BBauG abgedeckt. Um der Nachfrage im Bereich Groß Hehlen zu entsprechen und um eine bauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt für den überwiegenden Bebauungsplanbereich "Wohnbauflächen" und für einen Teilbereich im Osten "Sonderbauflächen" dar.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 9 liegt im Osten der Bebauungsplan Nr. 7 GrH "Sportgelände Groß Hehlen", im Südosten der Bebauungsplan Nr. 1 GrH "Scheuener Straße", im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 3 GrH "Wildweg", im Westen der Bebauungsplan Nr. 4 GrH "Hustedter Weg". Ebenfalls im Westen schließt sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 GrH "Wilshornfeld" an. Dieser wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 9 GrH "Nördlich Birkenweg" aufgestellt, da sich nur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 GrH ein für beide Planbereiche wichtiges Abwasserhebewerk wegen der Geländeverhältnisse verwirklichen läßt. Die Anhörung zum Bebauungsplan gem. § 2 a (2) BBauG, die am 15.11.1979 und am 27.02.1980 stattfand, brachte keine wesentlichen Erkenntnisse für die weitere Planung.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung, die im Südosten, Südwesten und Westen an das Plangebiet angrenzt, ist z. T. in den vorgenannten Bebauungsplänen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen worden.

Um diese Bebauung fortzusetzen, wird der größte Bereich der für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, sowie das Gebiet der vorhandenen Bebauung nördlich des Birkenweges, als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Im Osten des Plangebietes ist ein Tenniscenter vorhanden. Für dieses Gebiet wird ein "Sondergebiet das der Erholung dient, Tennissport" festgesetzt (gem. § 10 BauNVO), weil die Nutzung ausschließlich sportlichen bzw. Freizeit Zwecken dient.

Die geplante Bebauung schließt zum überwiegenden Teil an eingeschossige, aufgelockerte Bebauung an und grenzt im Norden an eine große Waldfläche.

Aus Brandschutzgründen ist ein Feuerschutzstreifen zwischen den Bauflächen und dem Wald (gem. der Verfügung des Regierungspräsidenten in Lüneburg, 604-Lü. 64450 vom 19.09.1972) vorgesehen. Damit der Bereich B des Feuerschutzstreifens (Sicherheitsstreifen) für die Ausnutzungsziffer der einzelnen Baugrundstücke herangezogen werden kann, wird er auch als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die Anlage des Sicherheitsstreifens soll durch Baulast gesichert werden. Der Bereich A des Feuerschutzstreifens (Operationsstreifen) wird den "Flächen für die Forstwirtschaft" zugeordnet und nicht dem "Allgemeinen Wohngebiet", da er von seiner Nutzung her (Wundstreifen, Rasenfläche, die im Notfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann und als Aufstellungstreifen dient) als Schutzfläche zu betrachten ist und nicht dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugerechnet werden kann. Damit die Durchsetzbarkeit, insbesondere des Sicherheitsstreifens, gewährleistet ist, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

Um eine gewisse bauliche Einheitlichkeit mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet ebenfalls eine eingeschossige, aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Damit die Eigenart der aufgelockerten Bebauung sich auch in diesem Bereich fortsetzt, wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO nicht festgesetzt.

Auf die Mindestgrößenfestsetzung für Baugrundstücke kann verzichtet werden, weil es bei dieser Festsetzung zu Grundstücksgrößen von ca. 700 - 1000 qm Größe kommen wird, die denen der heutigen Wohnbedürfnisse entsprechen. Für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen werden z. T. geringe Böschungen erforderlich. Sie werden dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeordnet, um die Fläche für die Ausnutzungsziffer heranziehen zu können.

Die vorhandene, angrenzende Bebauung weist verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper auf, die überwiegend nicht flacher als 28° geneigt sind. Da die geplante Bebauung hinsichtlich der Dachneigung ein einheitliches Bild abgeben soll, werden Flachdächer für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Daher ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen. Bei der Festlegung der Minimaldachneigung von 28° wird davon ausgegangen, daß bei einer flacheren Dachneigung das Erscheinungsbild des geneigten Daches verloren geht.

Die überbaubare Fläche wird im Planbereich großzügig ausgewiesen. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BBauG und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BBauG sind daher außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

Im gesamten Bebauungsplanbereich wird die Festsetzung getroffen, die Baugrenzen im Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenfläche zu legen, da dieser Abstand einen ausreichenden Vorgarten ermöglicht. Im Bereich der Planstraße A und B wird durch die Festsetzung im Bereich B des Feuerschutzstreifens die überbaubare Fläche bereits so stark eingeschränkt, daß hier die Vorgartenfläche auf eine Breite von 4 m reduziert wird.

Rückwärtige Grenzabstände von 3,0 m Breite werden am Birkenweg wegen des entsprechenden Abstandes der vorhandenen Bebauung ausgewiesen und östlich des Krähenbergweges, um zwei angemessene Bautiefen zu erreichen. Um einen gewissen Abstand der geplanten Bebauung zu bestehenden, zum Teil sehr dicht an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude im Süden des Plangebietes zu erreichen, wird die nicht überbaubare Fläche hier auf 7,0 m Breite ausgedehnt. Östlich der Straße "Krähenbergweg" wird die nicht überbaubare Fläche im Süden mit 5,0 m Breite festgesetzt, da hier der Abstand der vorhandenen Bebauung am Birkenweg zur Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 9 GrH durch die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 GrH "Scheuener Straße" ausreichend breit festgesetzt ist.

Der Spielplatzbedarf wird durch den im Norden des Planbereiches vorgesehenen Spielplatz abgedeckt.

Im Bereich des Sondergebietes "Tennisport" befindet sich eine Tennishalle, an die sich im Süden direkt ein zweigeschossiger Nebenraumtrakt anschließt. Nach § 17 BauNVO ist eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl von 2,4 im Sondergebiet möglich. Von dieser Ausweisung wird jedoch kein Gebrauch gemacht, da eine derartige Verdichtung in der Nähe von einem "Allgemeinen Wohngebiet" nicht erwünscht ist.

Durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird die Möglichkeit gegeben, die zur Tennishalle gehörenden Nebenräume unterzubringen. Für den Bereich der Tennishalle selbst ist eine eingeschossige Ausweisung ausreichend.

Der Nebenraumtrakt wird zusammen mit anderen geplanten Baulichkeiten länger als 50,0 m. Er wirkt zwischen der Tennishalle in diesem Bebauungsplan und der ebenfalls bestehenden Tennishalle im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 GrH als Verbindungskörper und faßt die beiden Tennishallen optisch zu einer Einheit zusammen. Wegen der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes wird auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet, um auch Baukörper mit Abmessungen über 50 m verwirklichen zu können.

Die Baugrenzen werden im Sondergebiet im Westen mit insgesamt 13,0 m und im Süden mit insgesamt 11,0 m Breite festgesetzt und als ausreichend gegenüber dem "Allgemeinen Wohngebiet" angesehen.

Im Osten des Sondergebietes verläuft die Baugrenze auf der Flurstücksgrenze. Dadurch werden die Baulichkeiten ermöglicht, die in den Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 7 GrH hineinragen werden, bzw. vom Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 GrH in den Bebauungsplan Nr. 9 GrH hineinragen (Tennisplätze).

Der Lärmschutzwall zwischen den Tennisfreiplätzen im Bebauungsplan Nr. 7 GrH und dem "Allgemeinen Wohngebiet" in diesem Bebauungsplan wird wegen der entstehenden Geräuschimmissionen ausgewiesen, die beim Spielbetrieb auf den Tennisplätzen verursacht werden.

Die maximale Geländehöhe der vorhandenen Tennisplätze, die noch z. T. in den Bebauungsplan Nr. 9 GrH hineinreichen und die Mindesthöhe des Lärmschutzwalles

werden im Bebauungsplan aufgrund einer für die Stadt Celle erstellten "Schalltechnischen Stellungnahme" festgesetzt. Diese Festsetzungen bilden die Voraussetzungen für einen wirksamen Lärmschutz. Im Süden des Tenniscenters ist ein Wall vorhanden. Aus gestalterischen Gründen soll der Höhenunterschied des Walles zu dem geplanten Lärmschutzwall angeglichen werden.

Die einschränkende Festsetzung für den Bereich "C" hinsichtlich der Öffnungen in der Außenhaut der Dächer, in den Dachaufbauten und Außenwänden von Aufenthaltsräumen, ist erforderlich, weil vorgenannte Öffnungen über der festgesetzten Höhe, nicht mehr durch den Wall vor Geräuschemissionen, die beim Spielbetrieb auf den Tennisfreiplätzen verursacht werden, geschützt werden.

Die Gelände-Höhenangaben im Bereich "C" dienen lediglich zur Erleichterung der bauaufsichtlichen Beurteilung von Bauanträgen.

b) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen "Birkenweg", "Hustedter Weg" und "Krähenbergweg" an die B 3 angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A, B und C, wobei die Aufschließung der zurückliegenden Bauflächen im Plangebiet über Privatwege erfolgen soll.

Der Weg östlich des Kinderspielplatzes dient als Verbindungsweg zwischen dem Plangebiet und dem Wald. Der Weg schließt an einem vorhandenen Waldweg an.

Öffentliche Parkflächen werden ausreichend innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom soll durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH und die Versorgung mit Wasser und Gas soll durch Anschluß an die jeweiligen Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden.

Es ist beabsichtigt, die Abwässer dieses Planbereiches und des Planbereiches Nr. 8 GrH über das geplante Abwasserhebewerk am Krähenbergweg, mit Anschluß an den vorhandenen Kanal im Krähenbergweg, zum Klärwerk Celle zu leiten.

Das Abwasserhebewerk wird wegen der schwierigen Geländeverhältnisse an diese Stelle gelegt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über einen noch zu erstellenden Kanal in den Teich (der Teich liegt im Bebauungsplan Nr. 5 GrH "Erholungsgebiet"), nördlich des Sportgeländes Groß Hehlen, geführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 11,96 ha

abzüglich Fläche für die Forstwirtschaft ca. 0,45 ha

Brutto-Bauland ca. 11,51 ha

Brutto-Bauland ca. 11,51 ha

öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,40 ha
öffentliche Grünfläche ca. 0,13 ha
Fläche f. Versorgungsanlagen ca. 0,02 ha
gesamt ca. 1,55 ha

Netto-Baufläche ca. 9,96 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt
13 % zu 87 %.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden ca. 12 WE
geplant ca. 89 WE
gesamt ca. 101 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 101 \text{ WE} = 283 \text{ (E)}$$

d) Bebauungsdichte $\frac{101 \text{ WE}}{11,51 \text{ ha}} = 9 \text{ WE/ha}$

$$\frac{101 \text{ WE}}{9,96 \text{ ha}} = 10 \text{ WE/ha}$$

Besiedlungsdichte $\frac{283 \text{ E}}{11,51 \text{ ha}} = 25 \text{ E/ha}$

$$\frac{283 \text{ E}}{9,96 \text{ ha}} = 28 \text{ E/ha}$$

7. Kostenübersicht

Die Erschließungskosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 2 645 000,00 DM,
wovon die Stadt ca. 264 500,00 DM zu tragen hat.

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen bzw. des Feuerschutz-
streifens betragen voraussichtlich ca. 97 000,00 DM. Davon hat die Stadt ca.
26 800,00 DM zu tragen.

... ..

8. Vorgesehene Finanzierung

Die Erschließungskosten wurden in der Investitionsplanung ab 1983 aufgenommen. Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen bzw. des Feuerschutzstreifens werden in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1983 - 1987 aufgenommen.

Seel

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

[Handwritten signature]

(Schote)
Ltd. Baudirektor