

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 102 der Stadt Celle "Arbeitsamt/
Georg-Wilhelm-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung.

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung eines Teils des Flurstückes 75/14,
im Osten durch die westlichen Begrenzungen der Flurstücke 75/26 und 75/25,
im Süden durch die nördliche Begrenzung der "Georg-Wilhelm-Straße" (Flurstücke 42/20 u. 68/10 teilweise, 75/15 und 75/18, alle Flurstücke befinden sich in der Flur 26 der Gemarkung Celle),
im Westen durch die östliche Begrenzung eines Teils der "Harburger Straße" (Flurstück 143, teilweise), Flur 117 der Gemarkung Celle.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- e) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- f) Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973

3. Veranlassung, allgemeiner Sachverhalt

Der Neubau des Arbeitsamtes wurde wegen der Eilbedürftigkeit aufgrund von Befreiungen von der derzeitigen Rechtsgrundlage realisiert.

Für weitere Baumaßnahmen (Ausbauten des Dachgeschosses und Erweiterungen) ist ein Bebauungsplan mit entsprechenden Ausweisungen erforderlich.

Zur Abrundung des Planbereiches wird die vorhandene Bebauung an der "Harburger Straße" in den Bebauungsplanbereich einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Gemischte Bauflächen" und den östlichen Teil zusätzlich mit dem Symbol "Verwaltung" dar.

Während der Bürgerbeteiligung sind seitens der Bürger keine Änderungen oder Wünsche zum Bebauungsplan vorgebracht worden.

Die Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 102 stellt sich wie folgt dar:

Im Norden des Plangebietes befinden sich die Gleisanlagen der "Osthannoverschen Eisenbahnen AG". Sie werden fast ausschließlich für den Güterverkehr genutzt. Nördlich der Bahnanlagen weist der Baunutzungsplan "Mischgebiet" und "Gewerbegebiet" aus. Östlich des Planbereiches befindet sich ein Fabrikationsgebäude der "Spinnhütte GmbH". Es handelt sich um einen nach Westen geschlossenen Baukörper. Der Baunutzungsplan weist hier "Gewerbegebiet" aus.

südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 39 ein "Sondergebiet" für das Altenheim Hehlentorstift fest; östlich davon ein "Allgemeines Wohngebiet".

Westlich der "Harburger Straße" befinden sich Wohngebäude und ein Kfz-Reparaturbetrieb. Diesen Bereich weist der Bebauungsplan Nr. 38 1. Änderung als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" aus.

Im Süden und Westen befinden sich die verhältnismäßig stark befahrenen Straßen "Georg-Wilhelm-Straße" (Nordtangente) und "Harburger Straße" (Bundesstraße 3).

Bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 102 wird der Bebauungsplan Nr. 5, der für den größten Teil des vorgen. Gebietes private Freifläche ausweist, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 aufgehoben; ebenso wird die nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltende 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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 aufgehoben.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie unter Punkt 3 geschildert, wird die Umgebung des Plangebietes von einer gewerblichen- und einer Wohnnutzung geprägt.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich neben dem Verwaltungsgebäude des Arbeitsamtes im Westen eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturbetrieb, ein Reifenhandel mit Vulkanisierbetrieb und ein dreigeschossiges Wohngebäude.

Der Planbereich wird als "**Mischgebiet**" ausgewiesen, weil diese Ausweisung den vorh. Nutzungen entspricht und sich ein Mischgebiet in den Gebietscharakter einfügt.

Der Ausbau eines 4. Geschosses des Arbeitsamtes soll ermöglicht werden, um Erweiterungsmöglichkeiten für künftigen Raumbedarf zu schaffen. Daher werden vier Geschosse und die Höchstwerte der Ausnutzungsziffern gem. § 17 BauNVO (Grundflächenzahl, GRZ, Geschoßflächenzahl, GFZ) festgesetzt.

Die Gebäude nördlich der "Georg-Wilhelm-Straße" sind überwiegend in zwei- und dreigeschossiger Bauweise erstellt worden. Dieses Erscheinungsbild soll nicht durch höhere Gebäude gestört werden. Deshalb wird durch die örtliche Bauvorschrift die Voraussetzung geschaffen, daß Neubauten im Bereich der viergeschossigen Ausweisung, die Traufhöhe des Hauptbaukörpers des Arbeitsamtes nicht überschreiten dürfen.

Die z.T. 3-geschossige Bebauung an der "Harburger Straße" wird weiterhin, wie im Baunutzungsplan, dreigeschossig ausgewiesen. Sie soll den Übergang zur zwei- und eingeschossigen Bebauung westlich der "Harburger Straße" bilden.

In Angleichung an die Ausnutzungsziffern die der Bebauungsplan Nr. 38 1. Änderung dort festsetzt (GRZ 0,5 , GFZ 1,0) und in Angleichung an die Ausnutzungsziffern des Baunutzungsplanes für einen Teilbereich östlich an der "Harburger Straße" (GRZ 0,33 , GFZ 1,0), werden hier die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO (GFZ 0,4 , GFZ 1,0) festgesetzt.

Desweiteren sieht der Baunutzungsplan in dem vorgenannten Bereich geschlossene Bauweise vor. Vorhanden ist eine offene Bauweise. Auch in der Umgebung

Ist überwiegend die offene Bauweise praktiziert worden. Damit Baukörper mit seitlichem Grenzabstand entstehen und keine geschlossene Häuserfront, wird hier offene Bauweise festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der "Harburger Straße" wird, wie auf der westlichen Seite der Straße, mit 5,0 m festgesetzt. Diese Distanz, die in der Örtlichkeit in etwa durch den Abstand des dreigeschossigen Wohngebäudes gebildet wird, soll nicht unterschritten werden, um das Erscheinungsbild des Straßenraumes mit den etwas zurücktretenden Baukörpern zu wahren.

Im Bereich der "Georg-Wilhelm-Straße" verspringt die Baugrenze entsprechend dem Baukörper nach Norden, um einen Freibereich vor dem Gebäudekomplex zu schaffen. Dadurch soll das Erscheinungsbild der Straßenfront der "Georg-Wilhelm-Straße" aufgelockert werden.

Östlich des Grundstückes des Arbeitsamtes befindet sich ein ca. 10,0 m hohes Fabrikationsgebäude der "Spinnhütte GmbH". Um die Voraussetzung für einen Freiraum zwischen den Baukörpern zu schaffen, wird hier die Baugrenze im Abstand von 7,0 m von der östlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen. Der Abstand der Baugrenze von der nördlichen Grundstücksgrenze wird mit 5,0 m als ausreichend betrachtet, da hier keine besonderen Freiräume zu Hochbauten im Bereich des Bahngeländes zu halten bzw. nicht zu erwarten sind. Diese Distanz dient als Übergangszone vom Mischgebiet zum Gelände der Privatbahn.

Westlich des Arbeitsamtes wird für die Baugrenze der Mindestregelabstand für Gebäude von der Grundstücksgrenze von 3,0 m für ausreichend gehalten, um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den teilweise kleinen Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Dort wo bestehende Gebäude den Abstand von 3,0 m unterschreiten, wird die Baugrenze auf die Flucht der Gebäude gelegt, damit bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Der Spielplatzbedarf wird durch den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38 "Nordtangente" 1. Änderung ausgewiesenen Spiel- und Bolzplatz abgedeckt.

b) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die "Harburger Straße" und die "Georg-Wilhelm-Straße" erschlossen. Öffentliche Parkplätze werden im Planbereich nicht ausgewiesen, da sich die hierfür möglichen Bereiche in Stauräumen von Lichtsignalanlagen befinden. Um Verkehrsbehinderungen an der "Georg-Wilhelm-Straße" zu vermeiden, wurde entlang der Straße im Bereich des Grundstückes des Arbeitsamtes ein Ein- und Ausfahrtsverbot mit einer Ein- u. Ausfahrt zum bzw. vom Grundstück des Arbeitsamtes festgesetzt.

Die Zu- u. Ausfahrt zum bzw. vom Arbeitsamt wurde im Südosten des Planbereiches ausgewiesen, weil diese Stelle am weitesten entfernt vom Kreuzungsbereich mit einer Lichtsignalanlage liegt. Störungen durch den Zu- u. Abgangsverkehr des Arbeitsamtes sind auf dem angrenzenden Grundstück "Georg-Wilhelm-Straße" Nr. 12 nicht zu erwarten. In dem Gebäude befindet sich die Verwaltung eines Gewerbebetriebes. Die Bebauung hat den Charakter eines Mischgebietes. Die Anbindung des Grundstückes des Arbeitsamtes an die "Harburger Straße" ist nur als Feuerwehrezufahrt vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher des Arbeitsamtes sind im südöstlichen Bereich des Grundstückes in der Nähe der festgesetzten Zu- u. Ausfahrt geplant. Die notwendigen Stellplätze für die Bediensteten des Arbeitsamtes sind im östlichen und nördlichen Teil des Grundstückes vorgesehen.

Die Bereiche für Stellplätze wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil dadurch künftige bauliche Erweiterungen des Arbeitsamtes eventuell eingeschränkt würden.

Die erforderlichen Stellplätze im Bereich der dreigeschossigen Ausweisung werden auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch Anschluß an die jeweiligen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Celle GmbH. Die Abwässer werden über vorhandene Kanäle zum Klärwerk Allerstraße geleitet.

Das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in die Aller geführt.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 1,64 ha

Brutto-Bauland = Netto-Bauland ca. 1,64 ha

b) Wohneinheiten (vorhanden) 13 WE

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

$$1,8 \text{ E/WE} \times 13 = 36 \text{ (E)}$$

c) Bebauungsdichte $\frac{13 \text{ WE}}{1,64 \text{ ha}} = 8 \text{ WE/ha}$

Besiedlungsdichte $\frac{36 \text{ E}}{1,64 \text{ ha}} = 22 \text{ E/ha}$

6. Kostenübersicht

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

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

Im Auftrag


(Schlawer)
Techn.-Angest.