

# zur PLANURKUNDE gehörend

## ~~Stadtbauamt~~ / Stadtplanung

### Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 Sch der Stadt Celle

"Breiten Eichen" in der Fassung vom 05.09.1983.

#### 1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südwestliche Begrenzung eines Teils der Straße "Schnuckendrift", im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung eines Teils der "Walter-Winkelmann-Straße", im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung eines Teils der Straße "Breiten Eichen" und der nordöstlichen Begrenzung der Flurstücke 44/160 bis 44/163, im Westen durch die Verlängerung der westlichen Begrenzung des Flurstückes 44/163 bis zu einer Linie, die 10,0 m parallel zum Flurstück 43/24 verläuft und auf dieser Linie bis zur Straße "Schnuckendrift".

#### 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

#### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Um der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Bereich Scheuen zu entsprechen und um eine bauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird dieser Bebauungsplan ausgearbeitet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich "Wohnbauflächen" und die Symbole "Feuerwehr" im Bereich der "Walter-Winkelmann-Straße" - Ecke "Schnuckendrift" für das Feuerwehrgerätehaus, das mit seinen anderen Räumlichkeiten auch als Dorfgemeinschaftshaus genutzt wird, sowie "Post" für die Ortsvermittlungsstelle an der Straße "Schnuckendrift" dar.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Fest- und Bolzplatz ist im Flächennutzungsplan noch nicht durch ein entsprechendes Symbol dargestellt; diese Ergänzung wird im Parallelverfahren vorgenommen.

Für die Planung brachte die am 20.05.1981 durchgeführte Bürgerbeteiligung keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Die derzeitige Rechtsgrundlage für einen Teil des Bebauungsplanbereiches ist die "Ortssatzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung" vom 11.04.1960, mit dem dazugehörigen Aufbauplan.

Bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 3 Sch wird die vorgenannte Rechtsgrundlage für den Bebauungsplanbereich aufgehoben.

#### 4. Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung, die im Norden und Süden an das Plangebiet angrenzt, entspricht der baulichen Nutzung eines "Allgemeinen Wohngebietes". Es handelt sich hierbei hauptsächlich um eingeschossige Doppelhausbebauung und aufgelockerte eingeschossige Einzelhausbebauung.

Um eine bauliche Einheitlichkeit mit der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird der überwiegende Teil und das Gebiet der vorhandenen Bebauung südlich der Straße "Schnuckendrift", als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen und eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit die Eigenart der vorhandenen aufgelockerten Bebauung auch im Bereich der geplanten und bestehenden Wohnbebauung gewahrt bleibt, wird auf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet und die Grund- und Geschoßflächenzahl geringer ausgewiesen.

Die unter Punkt 3 erwähnte Fläche für die Ortsvermittlungsstelle an der Straße "Schnuckendrift" und die Fläche für die Feuerwehr, werden im Bebauungsplan als "Flächen für den Gemeinbedarf" festgesetzt, weil sie von ihrer Nutzung her der Allgemeinheit dienen.

Der Bereich, der im Osten des Plangebietes als Fest- und Bolzplatz ausgewiesen ist, wird bereits für diese Zwecke schon längere Zeit genutzt, was durch seine verhältnismäßig zentrale Lage begründet ist. Diese Fläche könnte somit auch zukünftig als Erweiterungsfläche für das als Dorfgemeinschaftshaus genutzte Gebäude dienen. Es soll mit dem Fest- und Bolzplatz eine Nutzungseinheit bilden, da die hierin vorhandenen Räume (z.B. die Sanitäranlagen) bei Feierlichkeiten auf dem Festplatz, von den Besuchern mitgenutzt werden können. Die andauernde starke Nachfrage der Jugendlichen nach einem Bolzplatz im Ortsteil Scheuen, läßt die Notwendigkeit der Ausweisung und Schaffung eines solchen Spielplatzes erkennen. Weitere Freizeitbeschäftigungsmöglichkeiten für die Jugend werden neben dem Bolzplatz schon heute in den Räumen des als Dorfgemeinschaftshaus genutzten Gebäudes angeboten.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da mit dem Spielplatz an der "Agnes- Miegel-Straße" und des Turngartens auf dem Schulgelände, ausreichende Spielplatzfläche für Kinder bis zu 12 Jahren in dem erforderlichen Umfang vorhanden ist.

Die vorhandene Bebauung weist verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper auf, die überwiegend nicht flacher als  $28^{\circ}$  geneigt sind. Da die 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 Festsetzung der Minimaldachneigung von  $28^{\circ}$  wird davon ausgegangen, daß bei einer flacheren Dachneigung das Erscheinungsbild des geneigten Daches verloren geht.

Im überwiegenden Bebauungsplanbereich wird die Ausweisung getroffen, die Baugrenzen im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche zu legen. Dieser Abstand entspricht annähernd dem der umgebenden Bebauung und ermöglicht die Anlage und Gestaltung eines Vorgartens.

Dieses Maß wurde auch im Bereich der geplanten zur bestehenden Bebauung als Abstandszone, sowie als Übergang der Bebauung zur freien Landschaft bzw. zum Fest- und Bolzplatz als ausreichend betrachtet. An der Straße "Schnuckendrift" wird der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Straßenfläche auf 4,0 m reduziert, da hier vorhandene Gebäude diesen Abstand aufweisen und eine einheitliche Bauflucht erreicht werden soll.

In Teilbereichen des Plangebietes wird die Baugrenze auf einen 3,0 m Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze verringert, um eine möglichst große überbaubare Fläche zu bekommen.

Es handelt sich hierbei um den Mindestgrenzabstand bei eingeschossiger Bauweise.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen "Breiten Eichen", "Walter-Winkelmann-Straße" und über die Straße "Schnuckendrift" an die L 240 ("Am Stellhorn") angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A, wobei die Aufschließung der zurückliegenden Bauflächen im Plangebiet über Privatwege erfolgen soll.

Bei der Konzeption der Planstraße A wurde ein möglicher Busverkehr (Anregung aus Bürgerbeteiligung) und eine eventuelle Weiterführung der Bebauung mit dazugehöriger Straßenanbindung im Westen des Plangebietes berücksichtigt. Der Verbindungsweg zwischen der Straße "Breiten Eichen" und der Planstraße A wurde festgesetzt, um eine kurze fußläufige Verbindung des Gebietes südlich und westlich der Straße "Breiten Eichen" mit der Straße "Schnuckendrift" zu erreichen, insbesondere für die Schulkinder, die die Grundschule des Ortsteils besuchen.

Die öffentlichen Parkflächen werden innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche vorgesehen und für die geplante Bebauung sowie z.T. für die Nachbarmbereiche, die nur in geringem Umfang Parkmöglichkeiten aufweisen, als ausreichend erachtet.

#### 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.

Aufgrund einer Mitteilung des Stromversorgungsträgers wird die zwischen der vorhandenen Bebauung der Straße "Schnuckendrift" und dem Neubaugebiet verlaufende 20-KV-Freileitung zum Zeitpunkt des Ausbaues der Planstraße A abgebaut und in dieser durch ein Erdkabel ersetzt.

Das anfallende Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in das vorhandene Kanalnetz geleitet werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

#### 5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende, nicht stadteigene Grundstücke für den öffentlichen Bedarf benötigt:

#### Gemarkung Scheuen, Flur 5

Teilfläche des Flurstückes 43/24	ca. 20,0 qm
Flurstück 44/166	5,0 qm
	<u>ca. 25,0 qm</u>

#### 6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 5,5 ha

Brutto-Bauland ca. 5,5 ha

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,17 ha
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,52 ha
öffentl. Grünfläche	ca. 0,30 ha
gesamt	<u>ca. 0,99 ha</u>

Netto-Baufläche ca. 4,5 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 18 % zu 82 %.

c) Wohneinheiten (WE)	vorhanden	18	WE
	geplant	ca.35	WE
	<u>gesamt</u>	<u>ca.53</u>	<u>WE</u>

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 53 \text{ WE} = 148 \text{ (E)}$$

d) Bebauungsdichte

$$\frac{53 \text{ WE}}{5,5 \text{ ha}} = 10 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{53 \text{ WE}}{4,5 \text{ ha}} = 12 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Besiedlungsdichte

$$\frac{148 \text{ E}}{5,5 \text{ ha}} = 27 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{148 \text{ E}}{4,5 \text{ ha}} = 33 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

## 7. Kostenübersicht

Die Erschließungskosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 918.000,00 DM, wovon die Stadt ca. 91.800,00 DM zu tragen hat.


Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen betragen voraussichtlich ca. 67.000,00 DM. Von dieser Summe hat die Stadt über 10 % zu tragen.

## 8. Vorgesehene Finanzierung

Die Erschließungskosten, sowie die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen sind im Investitionsprogramm aufgenommen und jeweils ab 1988 eingeplant worden.

*SGe.*

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

  
(Schöte)  
Ltd. Baudirektor