

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Celle "östlich Dörnbergstraße"
in der Fassung vom 16.01.1984

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung eines Teiles der Straße "Wachtelweg", im Osten durch einen Teil der östlichen Begrenzung des Flurstückes 7/9, im Norden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 7/18, weiterhin im Osten durch die östlichen Begrenzungen der Flurstücke 7/18 und 7/19, im Südosten und Süden durch die nordwestliche und nördliche Begrenzung eines Teiles der Straße "Fasanenweg" und im Westen durch die östliche Begrenzung eines Teiles der "Dörnbergstraße", (alle Flurstücke liegen in der Flur 129, Gemarkung Celle).

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

Der z. Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Celle weist den größten Teil des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 93 als "Gemeinbedarfsfläche - Kirche" aus. Geplant war hier der Bau eines Gemeindezentrums, dessen Standort zwischenzeitlich in den Ortsteil Altenhagen verlegt wurde, so daß der vorgenannte Bereich einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Um eine Abrundung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und um der Nachfrage nach zentrumsnah gelegenen Wohnungen im Geschößwohnungsbau zu entsprechen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Außerdem werden zwei Grundstücke im Osten des Plangebietes in den Bebauungsplanbereich einbezogen, um die Voraussetzungen für gewünschte Grundstückserweiterungen in südwestlicher Richtung zu schaffen, damit eine Abschirmung der vorhandenen Bebauung gegenüber den geplanten Baulichkeiten, auf einer breiten Fläche erfolgen kann.

Der Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist, stellt für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dar. Die durchgeführte Bürgerbeteiligung brachte für die Planung keine neuen Erkenntnisse.

Bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 93 tritt für diesen Bereich die derzeitige Rechtsgrundlage, der Bebauungsplan Nr. 29, außer Kraft.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie unter Punkt 3 dargestellt, soll der bisher unbebaute Bereich des Plangebietes einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Bereich wird deshalb, wie im direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 (Teilgebiet "Wachtelweg" - "Fasanenweg") als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen. In der Umgebung des Plan-

zur **PLANURKUNDE** gehörig ...
Stadtbauamt / Stadtplanung

gebietes ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung vorherrschend. Durch die Ausweisung einer maximal viergeschossigen Bauweise, sowie durch die Anordnung der überbaubaren Flächen, kann hier eine mehrgeschossige Bebauung, wie sie am "Wachtelweg" bereits vorhanden ist, fortgesetzt werden. Um eine höhenmäßige Abstaffelung der geplanten viergeschossigen Gebäude gegenüber der eingeschossigen vorhandenen Bebauung am "Wachtelweg" zu erreichen, wird für einen Teilbereich Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die "offene Bauweise" werden daher vom Bebauungsplan Nr. 29 im Planbereich übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht übernommen. Sie wird geringfügig erhöht, um Versprünge bei einer Bebauung verwirklichen zu können. Deswegen werden die überbaubaren Flächen mit 22,0 Breite ausgewiesen.

An der "Dörnbergstraße" und im Osten des Plangebietes wird der Abstand der überbaubaren Flächen zur Straße bzw. zum Bereich der eingeschossigen Bebauung mit jeweils 5,0 m Breite für eine Eingrünung der geplanten Baulichkeiten und für eine Anbindung an die vorhandene Eingrünung der bestehenden Bebauung, für ausreichend gehalten. Am "Fasanenweg" wird diese Breite auf 10,0 m erweitert, um eine hinreichend nutzbare Vorfläche vor den im allgemeinen nach Süden ausgerichteten Wohnräumen zu erhalten und um einen größeren Abstand zum Kreuzungsbereich "Fasanenweg-Dörnbergstraße" zu bekommen. Damit die Abstaffelung der Gebäude am "Wachtelweg" im Plangebiet weitergeführt werden kann, wird hier der Abstand der überbaubaren Fläche zur Straße mit ebenfalls 10,0 m Breite ausgewiesen.

Die Unterbringung der Pkw erfolgt wie bei der vorhandenen Bebauung am "Wachtelweg" im nördlichen Bereich mittels oberirdischer Stellplätze und im südlichen Bereich mittels einer Tiefgarage, damit der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Um die unter Punkt 3 erwähnte Abschirmung der vorhandenen Bebauung gegenüber den geplanten Baulichkeiten zu ermöglichen, wird der Bereich des eingeschossigen "Reinen Wohngebietes" nach Westen vergrößert, wobei die Geschoßflächen- und Grundflächenzahl, die Anzahl der Geschosse, sowie die Lage der Baugrenzen wie im Bebauungsplan Nr. 29 beibehalten bleiben. Sie schließen sich im Osten an die vorhandene Lage der Baugrenzen des vorgenannten Bebauungsplanes an. Jedoch wird entsprechend der bestehenden Bebauung "offene Bauweise" festgesetzt.

Auf die Festsetzungen eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da durch den im Bebauungsplan Nr. 29 ausgewiesenen Spielplatz der Bedarf ausreichend abgedeckt ist und die Grundstücke des Plangebietes innerhalb des Spielplatzbereiches liegen.

b) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bereits ausgebauten Straßen "Dörnbergstraße", "Wachtel- und Fasanenweg" erschlossen.

Öffentliche Parkflächen sind ausreichend innerhalb der vorgenannten Straßenverkehrsflächen vorhanden.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch Anschluß an das jeweilige Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

Die Abwässer werden zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird durch den vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 0,57 ha

Brutto-Bauland / Netto-Baulandfläche ca. 0,57 ha

b) Wohneinheiten (WE) vorhanden 2 WE

geplant ca. 40 WE

gesamt ca. 42 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \quad \times \quad 42 \text{ WE} \quad = \quad 118 \text{ E}$$

c) Bebauungsdichte

$$\frac{42 \text{ WE}}{0,57 \text{ ha}} = 74 \text{ WE/ha Brutto-Bauland/}$$

Netto-Baulandfläche

Besiedlungsdichte

$$\frac{118 \text{ E}}{0,57 \text{ ha}} = 207 \text{ E/ha Brutto-Bauland/}$$

Netto-Baulandfläche

6. Kostenübersicht

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

See.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

[Signature]
(Schöte)

Ltd. Baudirektor