

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Celle "Garnseeweg"
in der Fassung vom 20.06.1984

PLANURKUNDE

Stadtbaumeister / Stadtplanung

1. Planbereich

Neu beplant werden soll ein Teil des südlichen Heesegebietes. Dabei handelt es sich um das Reihenhausesgebiet zwischen der Kopernikusstraße, dem Waldfriedhof und der Straße Garnseeweg sowie das Gelände der Lobetalarbeit e.V. Celle zwischen der Straße Garnseeweg und der Bahnlinie Celle-Schwarmstedt.

Begrenzung:

- Im Nordwesten durch einen Teil der südostwärtigen Begrenzung der Fuhrberger Landstraße sowie der Fuhrberger Straße (Straßenparzellen 63/5, 242/6 u. 361/1);
- im Nordosten durch einen Teil der südwestlichen Begrenzung der Straße Garnseeweg (Straßenparzelle 351/6), einen Teil der südostwärtigen Begrenzung der Straße Ententeich (Straßenparzelle 263/27, der südwestlichen Begrenzung der Kopernikusstraße (Straßenparzelle 265/17), der nordwestlichen und nordostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 209/33, der nordostwärtigen und südostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 209/34, der südostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 213/68, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 213/61, 211/43, 209/28, 206/13, der ostwärtigen Begrenzung der Flurstücke 206/13, 206/14, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 211/51, 211/52, 208/13, der südostwärtigen Begrenzung der Flurstücke 208/13, 218/20;
- im Süden und Westen durch einen Teil der nördlichen bzw. nordostwärtigen Begrenzung der Eisenbahnlinie Celle-Schwarmstedt (Eisenbahnparzellen 726/228 und 59/11).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 16.07.1979)
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- c) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- d) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- e) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- f) Nds. Gesetz über Spielpl. (Nds. Spielpl.G) vom 06.02.1973
- g) Nds. Straßengesetz (NSTG) vom 24.09.1980
- h) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- i) Nds. Wassergesetz (NWG) vom 28.10.1982

3. Allgemeines, Planinhalt und Veranlassung

Die für dieses Gebiet zur Zeit geltende Rechtsgrundlage ist der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich". Danach sind an den Eingangsseiten der Reihenhäuser Baulinien festgesetzt, so daß hier energiesparende Windfänge grundsätzlich nicht errichtet werden können. Mehrere Reihenhauseigentümer haben aber den Wunsch, derartige Anbauten zu errichten.

Die zur Zeit festgesetzte zwingende zweigeschossige rückwärtige Erweiterungsmöglichkeit ist nicht voll realisierbar, da die ausgewiesenen Ausnutzungsziffern (Grund- und Geschoßflächenzahl) dies nicht zulassen. Auch ist es nicht wünschenswert, zweigeschossige Anbauten zuzulassen, da hierdurch eine zu große Baumasse auf den ohnehin schon sehr kleinen Grundstücken entstehen würde. Außerdem tritt eine zu große Beschattung der Nachbargrundstücke ein. Daher ist es sinnvoll und

auch vertretbar, hier eine eingeschossige Anbaumöglichkeit vorzusehen. Da unabhängig von der Größe der Grundstücke gleiche Anbauten ermöglicht werden sollen, wird auf die Ausweisung von Grund- und Geschößflächenzahlen verzichtet und dafür höchstzulässige Geschößflächen festgesetzt.

Zur Zeit liegt an der Straße Garnseeweg zwischen den Reihenhausezeilen Nr. 33 - 39 und Nr. 49 - 59 eine nicht bebaute Fläche. Diese war laut geltendem Bebauungsplan für die Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen, um den Stellplatzbedarf zu sichern. Die Erstellung einer derartigen Anlage ist aus Kostengründen nicht zu realisieren. Stattdessen soll jetzt die Fläche für ca. 28 Stellplätze/Garagen ausgewiesen werden, da diese nicht mehr auf den einzelnen Reihenhausegrundstücken nachgewiesen werden können.

Die Lobetalarbeit e.V. Celle hat beantragt, ihr Gelände bei der Planänderung mit zu berücksichtigen, da die derzeitigen Ausnutzungsziffern die notwendigen Erweiterungen nicht zulassen. Auch möchte sie, daß das zur Zeit ausgewiesene reine Wohngebiet am Jacobiweg auf Grund der jetzigen Eigentumsverhältnisse und der derzeitigen Nutzung mit in das Sondergebiet einbezogen wird. Bei der vorgeschlagenen Ausweisung als Sondergebiet würde der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Jacobiweg nur noch der inneren Erschließung des Geländes dienen. Er kann daher als öffentliche Verkehrsfläche entfallen.

Die Fuhrberger Landstraße bzw. Fuhrberger Straße (L 310) ist voll ausgebaut, so daß eine Ausweisung hierfür nicht mehr erforderlich ist. (Herausnahme aus dem Planbereich.)

Zur Durchführung des Vorgenannten und um den heutigen gesetzlichen Bestimmungen gerecht zu werden, war es notwendig, statt einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" einen Teilbereich des Planes aufzuheben und den neuen Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Celle "Garnseeweg" aufzustellen.

Um eine Neuplanung im Bereich des Sondergebietes durchführen zu können (reines Wohngebiet in Sondergebiet), ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese wird als 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 der Stadt Celle "Garnseeweg" erfolgt im Parallelverfahren.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Reihenhausebereich

Die zur Zeit geltende Rechtsgrundlage setzt entlang der Straße Garnseeweg zwischen den Straßen Ententeich und Marienwerder Allee - Reines Wohngebiet (WR) - überwiegend mit zwingend zweigeschossiger Bebauung fest. Da dieses Reihenhausegebiet ausschließlich dem Wohnen dient, wird die Ausweisung - Reines Wohngebiet (WR) - auch im neuen Plan übernommen.

Die überbaubare Fläche ist derzeit so festgesetzt, daß z. B. energiesparende Windfänge an den Eingangsseiten nicht errichtet werden können. Hier soll die ausgewiesene Baulinie entfallen und durch eine Baugrenze im Abstand von 1,50 m vor den Gebäuden ersetzt werden. (bereits unter 3. erwähnt)

Die zwingende Zweigeschossigkeit wird nur für die ursprünglichen Baukörper beibehalten. Für die übrigen Erweiterungsmöglichkeiten (vor allem die vorderen und hinteren Erweiterungen) ist nur die Eingeschossigkeit vorgesehen, damit auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken keine zu großen Baumassen entstehen. Da als seitliche Anbauten mehrfach Garagen errichtet wurden, erscheint es sinnvoll, eine dahingehende Ausweisung zu treffen, indem seitliche Anbauten grundsätzlich nur als Garagen zugelassen werden.

Eine Teilfläche des Grundstückes Garnseeweg Nr. 86 (Flurstück 208/13) ist im derzeit verbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie wird jedoch vom Grundstückseigentümer genutzt. Da diese Fläche als öffentliche Grünfläche nicht unbedingt erforderlich ist, wird sie dem reinen Wohngebiet zugeordnet. Dadurch steht das Endhaus Nr. 86 auf einem sehr großen Grundstück. Eine seitliche zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit ist daher für dieses Endgrundstück unbedenklich und vertretbar. Die Endhäuser Garnseeweg Nr. 59, 71, 83, 95 und 107 sind auf verhältnismäßig großen Grundstücken errichtet worden. Der zur Zeit verbindliche Bebauungsplan sieht seitliche Erweiterungsmöglichkeiten vor. Da bereits 2 Anbauten vorhanden sind, ist es unbedenklich und auch vertretbar, seitliche Anbauten für die restlichen 3 Endhäuser zuzulassen. Die hierdurch entstehende größere Baumasse wird jedoch nur unwesentlich in Erscheinung treten, da es sich um von der Straße abgewandte Endhäuser handelt.

Wie bereits unter 3. erwähnt, ist statt einer Geschoßflächenzahl die Ausweisung der absolut zulässigen Geschoßfläche vorgesehen, um die Erweiterungsmöglichkeiten nicht von der Größe der Grundstücke abhängig zu machen. (um einheitliche Anbauten zu erlangen) Die zulässige Grundfläche ist durch die jeweilige überbaubare Fläche auf dem Grundstück festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird es in Einzelfällen zu geringfügigen Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO festgelegten, höchstzulässigen Ausnutzungen kommen. Diese Überschreitung ist jedoch im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Reihenhausesitzer bezüglich der Anbaumöglichkeiten und mit Rücksicht auf die Erhaltung des Reihenhausescharakters als Ausnahme lt. § 17 Abs. 10 BauNVO vertretbar. Die festgesetzten Ziffern wurden aus den vorhandenen Geschoßflächen errechnet. Dazu addiert wurden die möglichen Geschoßflächen der neu vorgesehenen vorderen, hinteren bzw. seitlichen überbaubaren Flächen. Als Höchstgrenze der Geschoßfläche sind für einige Eckgrundstücke 220 qm vorgesehen. Eine Ausnahme macht das Grundstück Garnseeweg Nr. 86 mit 225 qm.

Für den Reihenhausbereich wird auf die Ausweisung der Bauweise verzichtet, da das Gebiet bereits bebaut ist und die weitere Regelung der Bebauung durch die Festlegung der überbaubaren Flächen und der Höchstausnutzung gesichert wird.

Sonstiges Sondergebiet

An der Westseite der Straße Garnseeweg wird für das Sondergebiet der Abstand der Baugrenzen mit 5,0 m festgesetzt, damit hier im Hinblick auf die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine ausreichend große Vorgartenfläche entsteht, die bei entsprechender Bepflanzung die dahinterliegende massive Bebauung nicht so stark in Erscheinung treten läßt. Ein Teil eines Gebäudes auf dem Flurstück 351/4 überschreitet die neu geplante Baugrenze. Jedoch soll hier zunächst der Bestandsschutz erhalten bleiben und eine Satzung nach § 39 b BBauG (Bau- und Pflanzgebot) nicht beschlossen werden.

Da im Sondergebiet die offene Bauweise vorgesehen ist, muß nicht davon ausgegangen werden, daß entlang der öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen errichtet werden, die den Eindruck einer geschlossenen Mauer entstehen lassen. Daher reicht hier der Abstand der Baugrenze bis zur öffentlichen Grünfläche mit 3,0 m aus. (Mindestabstand nach der Nds. Bauordnung)

Um eine ausreichend große Sichtfläche in der Kurve der Eisenbahn zu erhalten, wurde hier ein Abstand der Baugrenze vom DB-Grundstück mit 7,0 m vorgesehen. Auch sollen in diesem Streifen Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Entlang der Fuhrberger Landstraße ist zwischen dem Fuhsekanal und der Eisenbahnlinie Celle - Schwarmstedt ein größerer Gebäudetrakt errichtet worden. Daher ist hier die Baugrenze entlang der vorderen Bauflucht des Traktes festgesetzt.

Entlang der Fuhrberger Straße zwischen der Straße Garnseeweg und dem Fuhsekanal wird der Abstand zwischen Straße und Baugrenze mit 5,0 m vorgesehen. Dadurch entsteht eine ausreichend große Vorfläche, die sich hier für eine gärtnerische Anlage eignet. Auch wird der Abstand als ausreichend angesehen, da es sich hier überwiegend um ein Sondergebiet handelt und nicht damit zu rechnen ist, daß Wohngebäude unmittelbar an der Straße errichtet werden. Das Haus Fuhrberger Straße Nr. 219 wird mit einer Ecke die Baugrenze überschreiten. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, eine Satzung gem. § 39 b BBauG (Bau- und Pflanzgebot) zu beschließen, so daß der Bestandsschutz bleibt und ein Zurücksetzen erst bei völlig neuer Bebauung gefordert werden wird.

Statt der derzeitigen Ausweisung "SO Lobetalarbeit e.V. Celle/Krankenanstalten" muß bei der neuen Planung aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen die Ausweisung lauten: "SO (sonstiges Sondergebiet) Lobetalarbeit e.V. Celle" mit - Textlicher Festsetzung - über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen.

Die seit langem auf den Flurstücken 512/352 und 353/25 (Fuhrberger Straße Nr. 217) ansässige Gaststätte "Kreikenbaum" ist im derzeit verbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet (Lobetalarbeit e.V. Celle/Krankenanstalten) ausgewiesen. Die Lobetalarbeit e.V. Celle hat jedoch kein Interesse daran, diese Fläche zu übernehmen. Der Inhaber hat aber den Wunsch, seinen Betrieb zu erweitern. Zur Durchführung dieser Absicht ist es jedoch notwendig, die Fläche aus dem Sondergebiet herauszunehmen und als Mischgebiet auszuweisen. Da es sich nur um ein Baugrundstück handelt, das für eine Darstellung im Flächennutzungsplan zu klein ist, muß die Abweichung als unerheblich angesehen werden. Auch ist ein Nichteinfügen in die Baulichkeiten des sonstigen Sondergebietes nicht zu befürworten.

Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf den Fußweg zwischen der Kopernikustraße und der Straße Garnseeweg entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" ausgebaut worden. Dabei sind die notwendigen Parkplätze im Bereich des Wendeplatzes der Kopernikustraße und auf dem Parkstreifen entlang der Straße Garnseeweg vorgesehen.

Der größte Teil der notwendigen Einstellplätze für das Reihenhausbaugebiet ist durch die Ausweisung von Flächen für Garagen gesichert. Der Restbedarf ist durch den westlichen Teil der bereits errichteten Gemeinschaftsgaragenanlage, die im Osten an den Bebauungsplan angrenzt, abgedeckt. Die überbaubaren Flächen im sonstigen Sondergebiet sowie im Mischgebiet sind so großzügig ausgewiesen, daß die Einstellmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

Daher wird im gesamten Planbereich die Errichtung von Garagen sowie Nebenanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Netze gesichert.

Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" weist im Anschluß an die südlich des Garnseeweges liegende Reihenhausbauung, außerhalb des neuen Planbereiches, einen Spielplatz aus. Ergänzend zu diesem wird für den Bereich nörd-

lich des Garnseeweges ein neuer Kinderspielplatz vorgesehen. Dadurch soll vor allem die beim Überqueren der stark befahrenen Straße Garnseeweg auftretende Gefahr für die Kinder herabgesetzt werden.

Grünflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird im neuen Plan ebenfalls als solche ausgewiesen. Hierdurch wird vor allem der Grüngürtel entlang des Fuhsekanals gesichert. Auch soll in Verbindung mit der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und der Bahnlinie Celle - Schwarmstedt dem Bürger weiterhin das Wandern entlang des Fuhsekanals ermöglicht werden.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes beträgt	ca. 18,1 ha
	<u>Brutto-Bauland ca. 18,1 ha</u>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,8 ha
" Grünfläche	ca. 2,0 ha
Wasserfläche	<u>ca. 0,3 ha</u>
	<u>ca. 3,1 ha</u>
	- ca. 3,1 ha
	<u>Netto-Baufläche ca. 15,0 ha</u>
Davon - Sonstiges Sondergebiet -	- ca. 11,4 ha
- Reines Wohngebiet / Mischgebiet -	<u>ca. 3,6 ha</u>

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zum Baugebiet beträgt 17 % zu 83 %.

- b) Im "Reinen Wohngebiet und Mischgebiet" sind (vorhanden und geplant) ca. 135 Wohneinheiten (WE) vorgesehen. Bei einer Behausungsziffer von 3,0 Einwohner (E) pro Wohneinheit ergeben sich 405 Einwohner (E).

Bebauungsdichte $\frac{135 \text{ WE}}{3,6 \text{ ha}} = 38 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$
(reines Wohngeb./Mischgeb.)

Besiedlungsdichte $\frac{405 \text{ E}}{3,6 \text{ ha}} = 113 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$
(reines Wohngeb./Mischgeb.)

6. Kosten

Zur Erstellung des neu geplanten Verbindungsweges zwischen Kopernikusstraße und dem Garnseeweg werden ca. 70.000,00 DM notwendig sein. Davon hat die Stadt Celle voraussichtlich 10 % zu tragen.

Für die Herrichtung des Spielplatzes werden ca. 53.000,00 DM notwendig sein. Davon hat die Stadt voraussichtlich 10 % zu tragen.

Die Mittel sollen ab 1985 im Investitionsprogramm eingestellt werden.

7. Hinweise

- a) Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich" (verbindlich am 12.07.1969), der durch den neuen Bebauungsplan abgedeckt wird (Aufhebungsbereich I) aufgehoben.

- b) Der Bebauungsplanbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Somit unterliegt der Bereich den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.
- c) Über den nördlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes verläuft eine Richtfunkverbindung. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf im Schutzbereich der Richtfunkverbindung die maximale Bauhöhe von 54 m über NN nicht überschritten werden.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung
und Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag



(Severins)

Techn. Angestellter