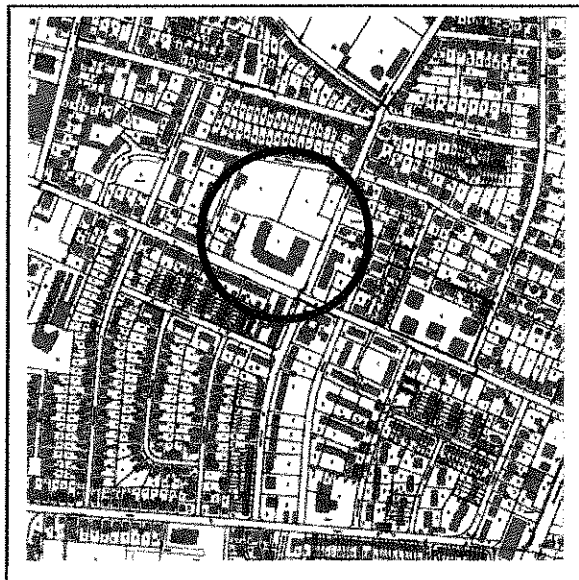


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 03 – 1. ÄNDERUNG INHALT DER BEGRÜNDUNG

- 1.0 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des V + E Planes
- 2.0 Geltungsbereich
- 3.0 Grundlagen der Planung
- 4.0 Städtebauliches Konzept
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Erschließung
- 5.0 Auswirkungen der Änderung des V + E Planes
 - Verkehrssituation
 - Städtebauliche Auswirkungen
 - Natur und Landschaft
 - Kommunaler Haushalt
- 6.0 Auswirkungen auf den Durchführungsvertrag v. 22.10.1996

02.05.2002



1.0 ANLASS, ZIEL UND ZWECK

Am 28.02.1997 trat die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.03 der Stadt Celle in Kraft.

Im I. Bauabschnitt wurden gemäß dem Plan 72 Geschosswohnungen, ein Nahversorgungsmarkt, eine Apotheke, 1 Laden und Arztpraxen realisiert. Die Bebauung wurde auf der südlichen Teilfläche (Windmühlenstraße) erstellt. Für den ruhenden Verkehr wurde neben den allgemein zugänglichen Stellplätzen eine Tiefgarage gebaut.

Seit der Planaufstellung hat sich die Nachfrage nach Geschosswohnungen drastisch verringert. Für die ursprünglich geplanten weiteren 110 Geschosswohnungen fehlen daher die Nutzer. Die Ursachen für diesen Einbruch der Nachfrage sind allgemeinerer Natur und liegen nicht im Standort begründet.

Ziel der Planänderung ist es, das Wohnraumangebot den Nachfragewünschen anzupassen. Die erforderlicher Weise sehr konkrete Planfassung des V + E Planes macht daher ein Planänderungsverfahren erforderlich, obgleich wesentliche Planinhalte, wie WA-Gebiet, II-geschossige Bauweise und geplante Grundstücksausnutzung beibehalten werden sollen.

Mit der Zielstellung überwiegend 1-Fam-Whs. zu ermöglichen, wird es erforderlich, die Erschließung zu modifizieren und auch die Baufelder in Teilen anders zu definieren.

Mit dieser Maßnahme soll dem übergeordneten Zweck, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gesamtquartier (von der Industriebrache zu einem stadtnahen Wohngebiet) zu sichern, der erforderliche veränderte rechtliche Rahmen gegeben werden.

2.0 GELTUNGSBEREICH

Es handelt sich um die nördliche Teilfläche des ehemals 2,2 ha großen Plangebietes. Es wird im Osten von der Hoppenstedtstraße, im Norden von der Nordmeyerstraße und im Westen von der Spörckenstraße begrenzt. Südlich grenzt der realisierte Geschosswohnungsbau an das Änderungsgebiet. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 27/2, 27/6 und 27/5 der Flur 59. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 12.793 m². Dabei ist die Teilfläche 27/5 mit 1.054 m² bereits gemäß dem gültigen Plan mit 2 Stadtvillen (je 5 WE) bebaut worden. Die Fläche wurde aus dem Grund einer eindeutigen Planabgrenzung in das Änderungsverfahren aufgenommen.

3.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Gemäß § 12 BauGB und dem damals gültigen MaßnG wurde von der Gemeinde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zugehörigem Durchführungsvertrag beschlossen. Die Gemeinde hat aufgrund des Änderungsantrages des Maßnahmeträgers vom November 2001 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03 der Stadt Celle „Wohnquartier Windmühlenstraße“ 1. Änderung am 20.12.2001 gefasst.

4.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

das bisherige städtebauliche Konzept mit drei größeren Gebäudekomplexen, einer vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarageanlage und einer fußläufigen, quartiersmittigen Platzanlage wird zu Gunsten einer kleinteiligen Gebäudestruktur mit Einfamilienhäusern aufgegeben.

Dabei soll die neue Bebauungs- und Nutzungsstruktur eng anknüpfen an die Bestandsbebauung in nördlichen angrenzenden Quartier. Hier finden sich überwiegend 2-Familienhäuser, Doppelhäuser und 2-geschossige 1-Familienhäuser. Dieses Konzept bedingt zwangsläufig eine deutliche Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten und auch der gesamten zu schaffenden Wohnfläche. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich von ehemals geplanten 110 WE auf maximal 60 WE reduzieren, der Bebauungsvorschlag geht von 53 WE aus, denkbar sind aber auch weniger.

Das veränderte städtebauliche Konzept ist so angelegt, daß im Rahmen einer 2-geschossigen Einzelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser möglich und zulässig sind. Dabei sind die Reihenhäuser nur auf den Grundstücken angrenzend an den Geschosswohnungsbau zulässig. Entlang der Nordmeyerstraße sind nur Doppel- und Einzelhäuser in 2-geschossiger Bauweise zulässig. Für das Eckgrundstück Nordmeyerstraße / Hoppenstedtstraße ist ein Einzelhaus mit 2-3 WE vorgesehen.

Alle Wohnhäuser werden direkt öffentlichen Erschließungsstraßen zugeordnet.

4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die bisher für das Gebiet vorgesehene bauliche Nutzung mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei vorgeschriebener bzw. zulässiger 2-geschossiger Bauweise soll beibehalten werden, da die innenstadtnahe Lage des Grundstücks diese Ausnutzung rechtfertigt. Insbesondere die GRZ 0,4 muss beibehalten werden, um auch bei den kleineren Reihenhaushausgrundstücken noch eine bedarfsgerechte Erdgeschossnutzung inklusive Außenterrasse zu ermöglichen. Aufgrund der geplanten Einzelgebäudestruktur bestimmen die Gebäudeabstände wesentlich die mögliche Grundstücksnutzung, die dadurch durchaus eine vollständige Ausnutzung der möglichen GFZ ausschließen können. Die ermittelte Geschossfläche des Bebauungsvorschlags liegt bei 6.000 m², dies entspricht einer GFZ von 0,64. Der bestehende Plan ermöglichte ca. 9.500 m² Geschossfläche.

Damit wird deutlich, daß mit dem veränderten städtebaulichen Konzept eine deutliche Reduktion der Baumassen verbunden ist.

4.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Wohnhäuser entlang Hoppenstedt- und Nordtmeyerstraße erfolgt jeweils direkt vom bestehenden öffentlichen Straßenraum. Jedes Grundstück verfügt über min. 1 Stellplatz (Garage). Eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraumes mit ruhendem Verkehr ist daher im Regelfall nicht zu erwarten. Die deutliche Verringerung der Wohnungseinheiten dürfte darüberhinaus das Gesamtverkehrsaufkommen gegenüber dem bestehenden Plan verringern.

Für die Erschließung der inneren Flächen des Quartiers wird eine öffentliche Stichstraße vorgesehen. Sie bindet an die Spörckenstraße an, gemäß der bisherigen Planung (Zufahrt Tiefgarage). Von dieser Stichstraße mit Wendeplatz (Radius gem. Anforderungen Müllfahrzeuge) werden bis zu 25 WE erschlossen. Im öffentlichen Straßenraum werden 5 Parkplätze vorgesehen. Der gesamte Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.

5.0 AUSWIRKUNG DER VERÄNDERUNG DES V + E PLANES

5.1 VERKEHRSSITUATION

Die bisherige Planung sah die Erstellung von ca. 110 WE vor. Für die Fahrzeuge der Bewohner war eine Tiefgaragenanlage geplant. Dennoch folgt aus der Anzahl der WE ein entsprechendes Verkehrsaufkommen. Die neue Konzeption verringert durch weniger WE das Gesamtverkehrsaufkommen und verteilt es gleichmäßig auf das Quartier.

5.2 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die Konzeption mit Einfamilienhäusern fördert insgesamt eine wünschenswerte Stabilisierung stadtnaher Wohnangebote. Sie ermöglicht die Eigentumsbildung junger Familien in der Stadt.

Die städtebauliche Struktur entspricht der im nördlichen Umfeld vorhandenen Gebäudestruktur. Mit der Veränderung des Wohnangebotes kann davon ausgegangen werden, daß die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme innerhalb von 1-2 Jahren erfolgen kann. Damit wäre das Hauptziel der Umwandlung einer Industriebrache in ein durchgrüntes Wohngebiet erreicht.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LADSCHAFT

Der zum bestehenden Rechtsplan erarbeitete 'Grünordnerische Beitrag' hat auch für die veränderte städtebauliche Konzeption Bestand. Die wesentlichen Parameter (Verwandlung einer hochversiegelten und schadstoffbelasteten Industriebrache in ein durchgrüntes Wohngebiet) bleiben bestehen.

Auch die Gesamtbilanz der Flächen bleibt in einem vergleichbaren Rahmen, wobei die privaten Garten- und Stellplatzflächen einen höheren Nutzwert für die

Bewohner haben. Weiterhin wurden bei der damaligen Bewertung die mit Tiefgaragen unterbauten, begrünten Flächen als Grünflächen gewertet.

	Nach Planstand	Neue Konzeption
Grünflächen	1,10 ha	0,90 ha
Begrünte TG	0,17 ha	0,05 ha
Spielflächen	0,09 ha	0,05 ha
Bebaute Flächen	0,71 ha	0,80 ha
Verkehrsflächen priv.	0,18 ha	0,35 ha
Verkehrsflächen öffentl.	-	0,10 ha
Summen	2,25 ha	2,25 ha

Entsprechend behält das Fazit der Planfassung vom 15.04.1996

(Landschaftsarchitekt S. Behr Gültigkeit:

„Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt dienen sowohl den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflge, wie auch der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Stadtökologie, einschl. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“

Auf die bisherige Festsetzung zur Pflanzung von 10 heimischen Laubbäumen wird verzichtet, da die damit beabsichtigte Betonung öffentlicher (bzw. öffentlich zugänglicher) Raum- bzw. Platzbereiche für die neu gewählte Haus- und Wohnstruktur nicht erforderlich ist.

Es ist davon auszugehen, daß die privaten Gärten von den Bewohnern bepflanzt und begrünt werden. Der max. Versiegelungsgrad ist durch die GRZ- Festsetzung vorgegeben.

5.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT

Die Änderung des V + E Planes in seinem nördlichen Teilbereich hat keine Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. Sämtliche Maßnahmen werden durch den Maßnahmeträger (privater Investor) finanziert. Die Einzelheiten werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt. Die Erschließungsstraße (ca. 21 Anlieger) geht in öffentliche Trägerschaft über.

6.0 AUSWIRKUNGEN AUF DEN DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der bestehende Durchführungsvertrag bedarf aufgrund der Verringerung der geplanten WE und zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen der Anpassung und Ergänzung.

