

zur **PLANURKUNDE** gehörend
Stadtbauamt / Stadtplanung
Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Celle "Heidbrink/Dachsweg"
in der Fassung vom 25.04.1983.

1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen "Heidbrink", "Waldschmiede" und "Fuchsberg" (ausschließlich der Straßenflächen).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981
Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll vor allem eine Grundlage für Anbaumöglichkeiten an die im Gebiet vorhandenen Reihenhäuser geschaffen werden.

Die bisherige Rechtsgrundlage, der Bebauungsplan Nr. 10 (1. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" eröffnet den Reihenhäusern am "Dachsweg" und am "Heidbrink" keinerlei Erweiterungsmöglichkeit. Auch für die übrigen im Planbereich befindlichen Grundstücke sind die überbaubaren Flächen sehr eng gefaßt. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes werden hier Änderungen vorgenommen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Celle "Heidbrink/Dachsweg" wird der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (1. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" ersetzt und aufgehoben.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein Teil des Plangebietes ist mit eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Diese Bereiche werden als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, da es sich zum einen um ein vorhandenes Wohngebiet handelt und da zum anderen die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen, bzw. die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungsarten nicht ausgeschlossen werden sollen.

Die bisher geltenden Ausnutzungswerte (Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,3) werden beibehalten. Die bestehende Grundstücksausnutzung liegt zum Teil erheblich unter diesen Werten, so daß genügend Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude gegeben sind. Von einer Erhöhung der Ausnutzungsziffern auf die Höchstwerte nach § 17 Baunutzungsverordnung wird abgesehen, da dieses zu erheblichen Änderungen der vorhandenen Baustruktur führen könnte.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber der bisherigen Rechtsgrundlage soweit vergrößert, daß ausreichend Möglichkeiten gegeben sind, die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu verwirklichen. In den rückwärtigen Bereichen einiger größerer Grundstücke können zusätzliche Baugrund-

stücke geschaffen werden; bei den meisten der vorhandenen Grundstücke ist das nicht möglich. Hier soll durch die Baugrenzen sichergestellt werden, daß eine durchgehende Gartenzone im hinteren Grundstücksbereich erhalten bleibt. Mit dem Abstand der Baugrenzen von 4 m zur Straße wird die überwiegend vorhandene Bauflucht so weit unterschritten, daß auch hier kleine Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen werden können.

Im Plangebiet befinden sich außerdem 45 Reihenhäuser. In diesen Bereichen wird "Reines Wohngebiet" festgesetzt, da sich die vorhandenen Reihenhaushausgrundstücke nur für eine Wohnnutzung eignen. Andere Nutzungen sollten hier höchstens ausnahmsweise in Betracht kommen. Bei einem Teil der Eigentümer besteht der Wunsch, daß Haus durch einen Vorbau (Windfang) oder durch einen Anbau an den Wohnraum im rückwärtigen Bereich zu erweitern. Durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen und darauf abgestimmte Ausnutzungen werden durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Die überbaubaren Flächen werden hier für ein- und zweigeschossige Bauten gesondert festgesetzt.

Die Baugrenzen für die zweigeschossige Bebauung umschließen unmittelbar die vorhandenen Baukörper, da zweigeschossige Anbauten den Charakter dieser Reihenhäuser zu sehr verändern würden.

Die überbaubaren Flächen für eingeschossige Anbauten sind den Bedürfnissen entsprechend festgelegt worden. Die vordere Bautiefe von 2 m gibt ausreichend Möglichkeit z.B. einen Windfang vor der Haustür zu errichten. Im rückwärtigen Gebäudebereich wird mit 3,5 m das Höchstmaß für Anbauten festgesetzt, damit die Belichtung der dahinterliegenden Räume sowie der Nachbargebäude nicht zu sehr eingeschränkt wird.

Eine Ausnahme stellt die Hauszeile Dachweg Nr. 39 - 47 dar. Die Grundstücke sind hier überwiegend zu klein, um derartige Anbauten verwirklichen zu können.

Bei den straßenseitig gelegenen Eckgrundstücken wird außerdem die Möglichkeit eröffnet bis max. 5 m an die Gebäudeseite anzubauen. Da diese Grundstücke sehr breit sind, wird es für vertretbar gehalten, in diesem Umfang anzubauen, ohne daß das Wohnen durch die zwischen den Reihenhauszeilen angeordneten Garagen beeinträchtigt wird.

Dort wo der seitliche Grenzabstand der Endhäuser so gering ist, daß nur ein Anbau bis ca. 1,50 m möglich wäre, bzw. nur eine spitzwinklige Fläche zur Verfügung stünde, wird eine überbaubare Fläche nicht ausgewiesen.

Da die überbaubaren Flächen im Bereich der Reihenhäuser so eng begrenzt sind, daß hierdurch die möglichen Anbauten vorgegeben werden, wird in diesem Falle auf die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, bzw. einer Grundflächenzahl verzichtet.

Statt einer Geschoßflächenzahl wird die absolut zulässige Geschoßfläche festgesetzt, um die Erweiterungsmöglichkeiten nicht von der Grundstücksgröße abhängig zu machen.

Die festgesetzten Ziffern wurden aus den vorhandenen Geschoßflächen bei ausgebauten Dachgeschoß errechnet. Dazu addiert wurden die eingeschossig überbaubaren Flächen. Da sie vor allem bei den vorderen und seitlichen Anbauten nicht voll ausgenutzt werden, wurde das Ergebnis jeweils auf volle 5 qm abgerundet. Als absolute Höchstgrenze wird die Geschoßfläche von 200 qm für einige Eckgrundstücke festgelegt.

Mit diesen Festsetzungen wird bei den vorhandenen Grundstücksgrößen die höchstzulässige Geschoßflächenzahl für zweigeschossige Gebäude nicht überschritten. Bei den kleinsten Grundstücken (Dachweg 41, 43 und 45) wurde für diese Berechnung der gemeinschaftliche Wegeanteil zur Grundstücksfläche addiert.

Auf eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Reihenhausanbauten wird verzichtet, da durch die Niedersächsische Bauordnung ausreichende Regelungsmöglichkeiten gegeben sind.

In dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 (1. Teil) war eine Fläche westlich des Dachsweges hinter der Garagenanlage als "Grünfläche mit Kleinkinderspielplatz" ausgewiesen. In der näheren Umgebung sind bisher nur Reihenhäuser und andere Einfamilienhäuser entstanden. Da ein Kleinkinderspielplatz nur für Grundstücke mit mehr als zwei Wohnungen erforderlich ist, wurde die Fläche für diesen Zweck nicht benötigt. Für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist das zur Verfügung stehende Grundstück nicht geeignet, da es sehr ungünstig zugeschnitten ist und zwischen mehreren geplanten Kinderspielplätzen am "Immenweg" und östlich der "Waldschmiede" liegt, so daß ein weiterer Spielplatz an dieser Stelle zukünftig nicht erforderlich sein wird. Die Fläche wird daher in das Wohngebiet einbezogen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind vorhanden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität durch den Versorgungsträger ist sichergestellt. Bei der Gasversorgung werden evtl. noch vorhandene Lücken bei entsprechendem Bedarf der Anlieger geschlossen. Das Schmutzwasser wird durch das Kanalisationssystem der Stadt Celle dem Klärwerk "Allerstraße" zugeleitet.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Richtung Fuhsekanal abgeleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Im Planungsbereich ist der Erwerb von zusätzlichen Flächen für den öffentlichen Bedarf nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes (Brutto-Bauland) ca. 4,97 ha
=====

abzüglich:

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,15 ha

Netto-Baufläche ca. 4,82 ha
=====

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 3 % zu 97 %.

c) Wohneinheiten	vorhanden	ca. 83 WE
	geplant	ca. 7 WE
<hr/>		
	gesamt	ca. 90 WE
		=====

- d) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohnern je Wohneinheit:

$$90 \times 2,8 = \underline{\underline{252 \text{ Einwohner}}}$$

e) Bebauungsdichte $\frac{90 \text{ WE}}{4,97 \text{ ha}} = 18,1 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{90 \text{ WE}}{4,82 \text{ ha}} = 18,7 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

f) Besiedlungsdichte $\frac{252 \text{ E}}{4,97 \text{ ha}} = 50,7 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{252 \text{ E}}{4,82 \text{ ha}} = 52,3 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

8. Kostenübersicht

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

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

(Schöte)
Ltd. Baudirektor



Ergänzung zur Satzungsbegründung zum Bebauungsplan
Nr. 88 der Stadt Celle "Heidbrink/Dachsweg" in der
Fassung vom 25.04.1983.

Seite 3

Zu Pkt. 4.1, letzter Absatz

Von den vorerwähnten Kinderspielplätzen liegen zwei im angrenzenden verbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 III. Teil "Wietzenbruch/Süd", ein weiterer liegt am "Immenweg" im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 "Immenweg". Dieser Plan wurde bereits als Satzung beschlossen. Größenmäßig wird das Plangebiet durch die o.a. Spielplätze abgedeckt. Durch die vorhandenen Zuwegungen lassen sich die Spielplätze nicht immer auf dem kürzesten Weg erreichen. Das Überschreiten der Entfernung von maximal 400 m ist so geringfügig und daher zumutbar. Entsprechende Ausnahmen gem. § 5 Abs. 2 und 3 des Nds. Spielplatzgesetzes werden beantragt.

Zu Pkt. 4.2

Im Bebauungsplanbereich sind 45 Reihenhaushohneinheiten vorhanden. 43 Garagen sind errichtet. 7 Stellplätze bzw. Garagen könnten noch errichtet werden. Somit ist der Bedarf für die Reihenhäuser durch die ausgewiesenen Garagenflächen abgedeckt.

Auf die Ausweisung von Gemeinschaftsanlagen wurde verzichtet, weil die Zuordnung zu bestimmten Bereichen bei den bereits jahrelang bebauten Grundstückern nicht mehr praktikabel ist. Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung sind dazu weder Bedenken noch Anregungen eingebracht worden. *h*

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

[Signature]
(Schöte)
Ltd. Baudirektor