

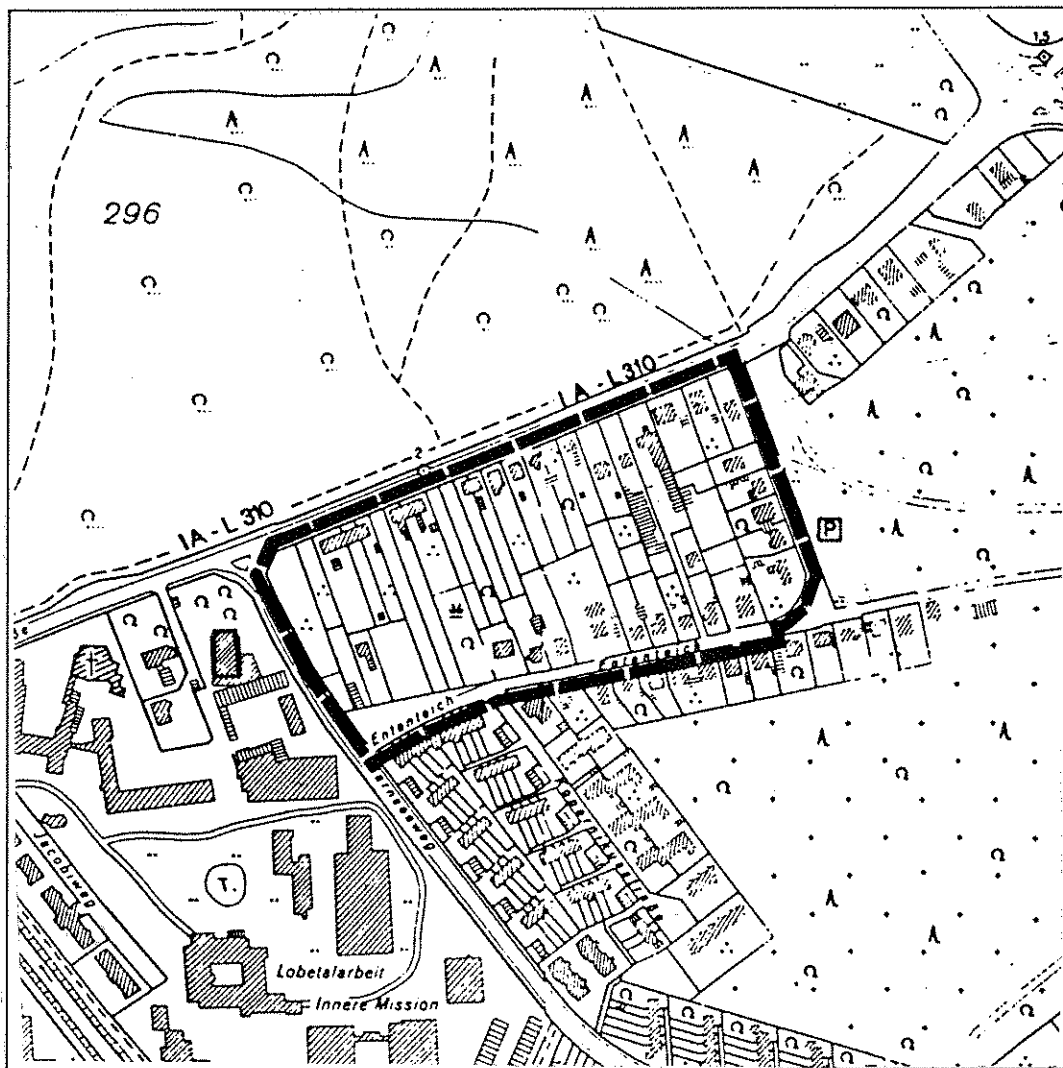
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 125

„Nördlich Ententeich“

Ortschaft: Neustadt/Heese



zur

**PLANURKUNDE**  
Stadtbauplanung gehörig

<b><u>1. GELTUNGSBEREICH</u></b>	<b>3</b>
<b><u>2. RECHTSGRUNDLAGE</u></b>	<b>3</b>
<b><u>3. VERFAHREN</u></b>	<b>3</b>
<b><u>4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u></b>	<b>3</b>
<b><u>5. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u></b>	<b>4</b>
<b><u>6. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u></b>	<b>4</b>
<u>Städtebauliche Zielsetzung</u>	5
<b><u>7. PLANINHALT</u></b>	<b>5</b>
<u>Art der baulichen Nutzung</u>	5
<u>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</u>	6
<u>Verkehrliche Erschließung</u>	7
<u>Brandschutz</u>	7
<u>Kinderspielplatz</u>	7
<u>Ver- und Entsorgung</u>	8
<u>Erhaltungsgebot für Einzelbäume</u>	8
<u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</u>	8
<b><u>8. ALTLASTEN</u></b>	<b>9</b>
<b><u>9. STÄDTEBAULICHE WERTE</u></b>	<b>9</b>
<b><u>10. REALISIERUNG UND KOSTEN</u></b>	<b>10</b>
<b><u>11. HINWEIS</u></b>	<b>10</b>

## **1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt/Heese. Es beinhaltet ein bestehendes Wohngebiet, das im Norden an das Waldgebiet „Neustädter Holz“ und im Osten an den Waldfriedhof grenzt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die „Fuhrberger Straße“ im Norden, durch die Straße „Ententeich“ im Osten, durch die Straße „Garnseeweg“ im Westen, ausschließlich der vorgenannten Straßen und durch die Straße „Ententeich“ im Süden, einschließlich dieser Straße.

## **2. Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)  
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

(jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung)

## **3. Verfahren**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.04.1999 bis 20.05.1999.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 20.04.1999 bis 20.05.1999.

In seiner Sitzung am 07.10.1999 fasste der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschluss.

## **4. Raumordnung und Landesplanung**

Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsschwerpunkte entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die große selbständige Stadt Celle liegt nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 im Ordnungsraum Hannover.

In Ordnungsräumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u.a. die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und die Möglichkeiten zur Verringerung von Nutzungskonkurrenzen und wechselseitigen Nutzungsbeeinträchtigungen ausschöpft und die Umwelt- und Lebensbedingungen soweit erforderlich auch durch räumliche Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessert.

„Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen möglichst räumlich gebündelt werden, wenn dies dazu beiträgt, gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen.“

Für die Entwicklung der Gemeinden gibt das Regionale Raumordnungsprogramm 1993 u.a. folgende Ziele vor:

- „Die gemeindliche Bauleitplanung hat vor der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen bisher unbebaute Bereiche im Innenbereich auf ihre Nutzungsmöglichkeit zu untersuchen und zu prüfen, inwieweit nicht mehr genutzte Bauflächen einer Nutzung wieder zugeführt werden können.  
Sich beeinträchtigende Nutzungen sind zu entflechten.“
- „Wohnungswirtschaftliche Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung, ihre sich verändernde Altersstruktur sowie veränderte gesellschaftliche Rollenbilder und der damit verbundenen Zunahme von neuen Lebensformen und Haushaltsstrukturen soll durch geeignete Maßnahmen bei der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.“
- „Die Entwicklung neuer Wohnbaubereiche hat unter Berücksichtigung von Umweltbelangen sowie energie- und kostensparender verkehrlicher und sonstiger Anbindungen an Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen zu erfolgen.“

## **5. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6. Anlass und Ziel der Planung**

Von den Grundstückseigentümern wurden vielfach Bauwünsche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen geäußert. Eine Hinterliegerbebauung ist aber nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 „Ententeich“ erst nach Herstellung der plangemäßen Erschließung möglich.

Dieser Plan setzt Bautiefen von 12,0 - 14,0 m fest. Die Erschließung des Innenbereiches ist durch eine 9,0 m breite Planstraße mit Wendehammer von der Straße „Ententeich“ aus vorgesehen; die für den Ausbau benötigten Grundstücksflächen befinden sich alle in Privatbesitz. Für diesen innenliegenden Bereich gibt der rechtsverbindliche Plan durch eng

begrenzte überbaubare Flächen und Festsetzung einer zwingenden 2-Geschossigkeit ein Bauungskonzept vor, das keine Rücksicht auf vorhandene Grundstücksgrenzen nimmt. Da die Grundstückseigentümer nicht verkaufsbereit sind, ist die Erschließungsstraße bis heute nicht realisiert worden. Die Stadt Celle hat hier auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet.

Durch die Überarbeitung des Planes im Rahmen der Neuaufstellung kann der Bereich zwischen den Straßen „Garnseeweg“, „Ententeich“ und „Fuhrberger Straße“ planungsrechtlich neu geordnet, und in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

...

Durch die Neuaufstellung entfällt die innere Erschließungsstraße. Stattdessen muß die Erschließung der Hinterbebauung über private Zufahrten von den Grundstückseigentümern nach Bedarf selbst geregelt werden.

### Städtebauliche Zielsetzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet hat die Wohnnutzung prägende Bedeutung, auch für das gewerblich genutzte Areal, in welchem sich eine Zimmerei und ein Steinmetzbetrieb befinden.

Die Wohnfunktion soll gestärkt werden. Ein Übergreifen von gewerblicher Nutzung auf die Wohnnutzung soll vermieden werden. Im Bereich der gewerblichen Nutzung sollen die vorhandenen Betriebe zwar in ihrem Bestand geschützt werden, es soll ihnen aber keine flächenmäßige Ausweitung gestattet werden.

Unter der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung der Wohnnutzung und der Bestandserhaltung der zwei genannten Gewerbebetriebe, ist insbesondere dem Eindringen andersartiger Betriebe, die zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung für das Wohngebiet führen könnten, zu begegnen.

## **7. Planinhalt**

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die prägende Nutzung bestätigt werden. Unter der Zielsetzung, das Wohnen vor dem Eindringen störender Gewerbebetriebe zu schützen, wird für das gesamte Plangebiet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO getroffen.

Im Blockrandbereich werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Blockinnenbereich, wo Wohnbebauung neu hinzukommt, sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Bereich soll dem ruhigen Wohnen dienen.

Im Bereich der gewerblichen Betriebe im östlichen Planbereich genießen die hier ansässigen Betriebe Bestandsschutz.

Es handelt sich hier um eine Gemengelage (seit 50 Jahren) und damit um ein vorbelastetes Wohngebiet. Die Emissionen sind bisher hingenommen worden; unverträgliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Funktionsmischung soll durch den Bebauungsplan nicht geändert werden, ist aber begrenzt auf den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe. Der Bebauungsplan ändert im übrigen nichts an der bisherigen Rechtssituation der ansässigen Betriebe, da sie sich nach dem z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet befinden.

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ für diesen Bereich ist sichergestellt, dass darüber hinaus keine das Wohnen störende gewerbliche Entwicklung entstehen kann.

Der Bestand der vorhandenen Betriebe wird durch folgende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der ansässigen Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Betriebserweiterungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie auf der bisherigen Betriebsfläche stattfinden. Erweiterungen der Betriebsflächen sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein Übergreifen der gewerblichen Nutzung auf die Wohnnutzung ausgeschlossen. Damit ist die Vergrößerung der Betriebsfläche durch Zukauf benachbarter Grundstücke ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird im Blockrandbereich eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3, im Blockinnenbereich für die neue Wohnbebauung 0,25 festgesetzt. Im Blockrandbereich wird die Geschossigkeit, dem Bestand entsprechend, an den Straßen Fuhrberger Straße und Garnseeweg mit max. II und Ententeich mit max. I festgesetzt.

Ausnahmen im Bereich privater Zufahrten:

Als Ausnahme wird die teilweise Nichtanrechnung der Zufahrten auf die Grundflächenzahl zugelassen, um die Erschließung der Hinterliegergrundstücke zu ermöglichen.

Diese Ausnahme gilt nur für Grundstücke im Blockrandbereich.

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO räumt der Gemeinde die Möglichkeit ein, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen treffen zu können. Damit kann die Gemeinde die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene 50 %-Grenze nach oben oder unten ändern und somit ihren örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie besonderen planerischen Absichten Rechnung tragen.

Die 50 %-Grenze darf durch Zufahrten bis max. GRZ = 0,5 überschritten werden.

Voraussetzung ist, dass die Zufahrt notwendig ist und wasserdurchlässig bzw. teilversiegelt befestigt wird.

Im Blockinnenbereich soll aufgelockerte Bebauung entstehen. Daher sind die Ausnutzungsziffern gegenüber der Blockrandbebauung herabgestuft; darüber hinaus wird die Bauweise mit „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Unter dem Aspekt Wohnqualität tritt durch diese Festsetzungen eine deutliche Verbesserung verglichen mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ein. Im Blockrandbereich ist weiterhin die offene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes flexibler gestaltet. Die bestehende Bebauung wird berücksichtigt und es wird zusätzlich Spielraum für Hinterliegerbebauung geschaffen.

...

Durch eine hintere Baugrenze wird im Blockinnenbereich eine Gartenzone von 25 m Tiefe von Bebauung freigehalten. In diesem Bereich sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO unzulässig.

Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Flächen zum öffentlichen Straßenraum durch Baugrenzen, zur Fuhrberger Straße durch Baulinie, festgesetzt. Die weitgehend einheitliche Bauflucht der Fuhrberger Straße soll erhalten bleiben.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Fuhrberger Straße“, „Garnseeweg“ und „Ententeich“ erschlossen.

Bei Realisierung der Nachverdichtung sind die Straßen „Ententeich“ und „Kopernikusstraße“ als Tempo-30-Zone incl. flankierender Maßnahmen auszuweisen.

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über private Zufahrten. Diese sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar.

Bei der Dimensionierung ist ausreichend Platz, mindestens 4 m Breite, für Leitungstrassen, verkehrliche Belange sowie die Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.

Die erforderlichen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich sind entlang der Straßen vorhanden. Die Stellplätze für die geplanten Wohnhäuser können auf den jeweiligen neu zu bildenden Grundstücken angelegt werden.

### Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes im Falle von Hinterliegerbebauung sind als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind mit einer Feuerwehrezufahrt und einer Bewegungsfläche von mindestens 7,0 x 12,0 m auszustatten.

### Kinderspielplatz

Nach dem niedersächsischen Spielplatzgesetz ist für das Planungsgebiet ein mind. 300 qm großer Spielplatz erforderlich.

Bei Realisierung des geplanten Kinderspielplatzes „Kopernikusstraße“, welcher im Bebauungsplan Nr. 90 „Garnseeweg“ festgesetzt ist, ist der Spielflächenbedarf gedeckt.

### Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist - ohne Regenwasserkanalanschluß - durch geeignete technische Anlagen auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen.

Grundsätzlich ist sowohl auf den privaten Zufahrten als auch auf den Grundstücken davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickern des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Die Bodenverhältnisse sind im Einzelfall daraufhin zu prüfen.

Sofern aufgrund vorherrschender Bodenverhältnisse auf den privaten Grundstücken eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein sollte, kann die Stadt Celle auf Antrag des Grundstückseigentümers ausnahmsweise das Niederschlagswasser über den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal ableiten.

### Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Im zur Zeit noch unbebauten Planbereich Fuhrberger Straße / Garnseeweg werden die im nichtüberbaubaren Bereich längs der Straße stehenden erhaltenswerten Bäume durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Die Baugrenze ist unter Berücksichtigung der Bäume in 10 m bzw. 8 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt gem. § 1 a (3) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung, da die Neuaufstellung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 „Ententeich“ keine größeren Eingriffsmöglichkeiten eröffnet.

### Gründe:

- a) Aufgrund der Neuaufstellung ist die Freiflächenversiegelung grundsätzlich enger begrenzt als im Ursprungsplan, da nun die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 gelten.

Denn durch die ÄndVO 1990 ist § 19 Abs. 4 BauNVO grundlegend geändert worden.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Auch Balkone, Loggien und Terrassen sind grundsätzlich anzurechnen.



Vor der ÄndVO 1990 waren die o.g. Anlagen nicht auf die GRZ anzurechnen, was im Bereich der alten Bebauungspläne zur Folge haben kann, dass Grundstücke durch solche Anlagen weitgehend versiegelt werden.

Bis zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 gelten in diesem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ententeich“ die Vorschriften der BauNVO 1962.

- b) Die innere Erschließungsstraße, welche einer Bodenversiegelung von rd. 2000 qm entspricht, entfällt.

Durch die Neuaufstellung können, über den alten Bebauungsplan hinaus, max. 8 zusätzliche Einzelzufahrten zu Hinterliegergrundstücken entstehen, wobei die Länge der Zufahrten aus Brandschutzgründen begrenzt ist. Ist die Zufahrt länger als 50 m, benötigt die Feuerwehr eine Aufstellfläche auf dem Grundstück. Die Einzelzufahrten entsprechen in der Summe einer Bodenversiegelung von rd. 1600 qm.

- c) Im Blockinnenbereich wird die Bebauung gegenüber dem ursprünglichen Plan aufgelockert, da die Bauweise von „offene Bauweise“ in „nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig“ geändert wird. In der offenen Bauweise sind Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig.

Durch die Aufweitung der Baugrenzen werden einerseits die Baumöglichkeiten in den hinteren Grundstücksbereichen erweitert, andererseits entfallen die ursprünglich festgesetzten Hausgruppen entlang der nun ebenfalls entfallenden Erschließungsstraße.

In diesem Bereich wird außerdem, durch die Herabstufung von zwingend II auf I-geschossig, die Versiegelung durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen niedriger ausfallen.

Die Anzahl der neuen Wohneinheiten wird sich für das gesamte Plangebiet betrachtet, im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan, nicht erhöhen.

## **8. Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes mit Bodenverunreinigungen nicht zu rechnen.

## **9. Städtebauliche Werte**

Größe des Plangebietes

= Bruttobauland: ca. 5,00 ha

davon öffentliche Verkehrsfläche: ca. 0,22 ha

Netto - Baufläche: ca. 4,78 ha

Wohneinheiten neu:

ca. 40

## **10. Realisierung und Kosten**

Die Kosten, die der Stadt Celle voraussichtlich durch Maßnahmen aufgrund dieses Bebauungsplanes entstehen, betreffen die Ausweisung der Straßen „Ententeich“ und „Kopernikusstraße“ als Tempo-30-Zone incl. flankierender Maßnahmen, welche bei weitgehender Realisierung der neuen Baumöglichkeiten erforderlich wird.

Die notwendigen Mittel werden in den entsprechenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Eine Neuordnung des Grund und Bodens ist zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

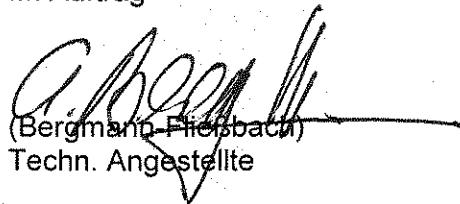
## **11. Hinweis**

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Celle „Ententeich“ aufgehoben und ersetzt. Im Fall der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 125 lebt der ersetzte Bebauungsplan nicht wieder auf.

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

Celle, den 05.08.1999

Im Auftrag

  
(Bergmann Friesbach)  
Techn. Angestellte