

Satzungsbegründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Celle "Wohngebiet Am Wasserturm"

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Begrenzung der Straße "Am Wasserturm" (Flurstück 226);
- im Osten durch ein Teilstück der östlichen Grenze des Flurstückes 135/9, der nördlichen Grenze der Flurstücke 135/25 und 135/24, sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 135/37;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 135/37, 137/58, sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 137/57 und 137/37;
- im Westen durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 137/37 und die westliche Grenze des Flurstücks 137/57.

(Alle Flurstücke liegen in der Flur 27, Gemarkung Celle.)

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) in der Fassung vom 30.07.1981
- d) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Änderungsbereich umfaßt den nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 "Wohngebiet Am Wasserturm", der seit dem 31.07.1984 rechtsverbindlich ist.

Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit, für das Gelände einer ehemaligen Baumschule ein Wohngebiet zu schaffen, in dem eine Mischung verschiedener Wohnformen - von Geschoßwohnungen über Reihenhäuser bis zu freistehenden Einfamilienhäusern - ermöglicht werden kann. Der Planbereich wurde daher nach Geschossigkeit und Bauweise gegliedert.

Für den Änderungsbereich weist der Bebauungsplan entlang der Straße "Am Wasserturm" eine 2 bis 4-geschossige Bebauung und daran anschließend in südlicher Richtung beidseitig der "Haeslerstraße" eine 2-geschossige Reihenhausbauung aus.

Die Bautätigkeit gerade auf dem Sektor des Geschoßwohnungsbaues ist stark zurückgegangen, und auch die Nachfrage nach Reihenhaushausgrundstücken ist nicht so groß wie zunächst angenommen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden, und die Ausweisungen dem tatsächlichen Bedarf angepaßt werden.

Die Bürgeranhörung, die in Form einer Auslegung der Planunterlagen durchgeführt wurde, brachte keine neuen Erkenntnisse; Bedenken gegen die Planänderung wurden nicht vorgebracht.

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

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Plan ist der Änderungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier Wohnbaufläche darstellt, und wird für den Änderungsbereich beibehalten.

Die Bebauung des Änderungsbereiches wurde unterteilt in eine Zone mit Hausgruppen und eine Zone mit Einzelhäusern. Die Festsetzung für die Hausgruppen wurde für den Bereich unterhalb der Straße "Am Wasserturm" gewählt, weil hierfür die dazugehörenden Garagenflächen unmittelbar an der Straße liegen und somit gleichzeitig einen Immissionsschutz zur OHE und dem auf der anderen Straßenseite liegenden nichtstörenden Gewerbebetrieb bilden. Die bebaubaren Flächen wurden so festgesetzt, daß die Reihenhauszeilen auch mit Vorbauten, Wintergärten usw. errichtet werden können. In den Bereichen für freistehende Einzelhäuser sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen, die eine sinnvolle Teilung der Grundstücke ermöglichen. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wurden wie im gesamten Bebauungsplanbereich überwiegend auf 3,00 m festgesetzt.

Hinsichtlich der Lärmemissionen durch die OHE wurden die Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 ermittelt. Dazu mußten einige Annahmen getroffen werden. So wurde z.B. von einer gleichmäßigen Zugverteilung über Tag u. Nacht ausgegangen, da seitens der OHE keine Angaben zur Verteilung der Züge innerhalb 24 Stunden gemacht wurden. Für den geringstmöglichen Abstand der Wohngebäude zur Schallquelle ist ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) ermittelt worden.

Trotz einiger ungesicherter Annahmen zum Zugverkehr und zukünftiger Veränderungen läßt sich abschätzen, daß der Nachtwert (45 dB) überschritten wird, während der Tag-Orientierungswert von 55 dB eingehalten wird. Zum Schutz vor nächtlichen Störungen durch Schienenverkehr wird sichergestellt, daß die Außenbauteile der Schlafräume einen bestimmten Schalldämmwert einhalten. Hierzu dient die Festsetzung eines bewerteten Schalldämmmaßes gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 (Entwurf Okt. 1984). Da sich der Beurteilungspegel von etwa 50 dB (oder darunter) aus nur wenigen, aber wesentlich höheren Einzelschallpegeln ergibt, wird von dem Lärmpegelbereich II ausgegangen, dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 - 60 dB(A) zugeordnet ist.

Für den Lärmpegelbereich II ist in der DIN 4109 für das Gesamtaußenbauteil ein Schalldämm-Maß von mind. 32 dB vorgesehen.

Die zweite Baureihe hat Mindestabstände zur Schallquelle von ca. 46 - 56 m. In diesem Bereich wird nicht mehr mit einer Überschreitung des Nacht-Orientierungswertes gerechnet.

Nördlich bzw. nordwestlich der Straße "Am Wasserturm" befinden sich nichtstörende Gewerbebetriebe. Da für den Änderungsbereich die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" besteht und Wohnhäuser in der Umgebung auch vorhanden sind, werden die wegen der OHE getroffenen Festsetzungen als ausreichend angesehen.

Wesentlich störende Nutzungen können bereits wegen der vorhandenen Bebauung nicht angesiedelt werden.

Auch von den nordöstlich des Änderungsbereiches geplanten Sportanlage für die brit. Streitkräfte ist eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung wegen des verhältnismäßig geringen Störungsgrades nicht zu erwarten. Von den britischen Streitkräften wird dazu ausgeführt, daß die normale Benutzung der Sportanlagen für die Mittwoch- und Samstagnachmittage vorgesehen ist.

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, Sportveranstaltungen an den Wochenenden (Sonntags) durchzuführen. Die Bezirksregierung Lüneburg hat bei ihrer Zustimmung zur Anlage dieser Sportplätze gem. § 37 Abs. 2 BauGB bereits darauf hingewiesen, daß bei Benutzung der Sportanlagen außerhalb der angegebenen Zeiten - insbesondere zu den Ruhezeiten nach 19.00 Uhr und Sonntags - Immissionsschutzanlagen erforderlich werden könnten. Es ist auch nicht davon auszugehen, daß Lautsprecher eingesetzt werden. Wettkämpfe größeren Ausmaßes (z.B. zwischen Angehörigen verschiedener Kasernenstandorte o.ä.) werden ebenfalls nicht auf dem geplanten Sportgelände stattfinden. Hier werden lediglich kaserneninterne Veranstaltungen stattfinden, so daß auch keine großen Zuschauerzahlen zu erwarten sind.

Der für den gesamten Bebauungsplanbereich ausgewiesene Kinderspielplatz wird auch in die Änderung übernommen.

b) Verkehrliche Erschließung

Die als Verbindung zwischen der "Holbäkstraße" und "Am Wasserturm" vorgesehene Planstraße B - jetzt Haeslerstraße - bleibt unverändert und ist bereits als Baustraße ausgebaut.

Der Wohnweg II wird in südlicher Richtung bis zur vorhandenen Grundstücksbegrenzung verschoben. Dadurch mündet er mit der gesamten Breite auf den ausgewiesenen Kinderspielplatz und kann daher entsprechend verkürzt werden.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt in Form des Trennsystems durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem abgeleitet. Die Kanäle sind vor Erstellung der Baustraße verlegt worden.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß aufgrund der hier vorhandenen Bodenstruktur Schichtenwasser mit unterschiedlich hohen Wasserständen vorkommt. Vor Beginn einer Baumaßnahme sollte daher eine entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt werden. Für die Errichtung von Kellern können ggfs. besondere Maßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser nicht zu versickern. Es ist in diesem Fall mit über den Regenwasserkanal abzuleiten.

Grundsätzlich ist zur Entsorgung festzustellen, daß für das gesamte Gebiet eine optimale Abwasserbeseitigung ohne die Gefahr des Rückstauens erst dann gewährleistet werden kann, wenn für die Bereiche südlich und westlich des Plangebietes (Lüneburger Straße, Brauhirschstraße, usw.) der Kanalbau abgeschlossen ist. Die systematische Trennkanalisierung des gesamten Gebietes, mit der im Jahre 1982 begonnen wurde, wird noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Werden nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Werte

- a) Größe des Änderungsgebietes ca. 2,2 ha
entspricht Brutto-Bauland ca. 2,2 ha
- abzüglich:
öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,14 ha
öffentliche Grünfläche ca. 0,16 ha
- ergibt Netto-Baufläche ca. 1,9 ha
- b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt
ca. 14 % zu 86 %.
- c) Wohneinheiten (WE):
nach Neuplanung möglich 40 WE
- Einwohnerzahl: Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,54 Einwohner
je Wohneinheit
- $$40 \times 2,54 = \text{ca. } 102 \text{ Einwohner}$$
- d) Bebauungsdichte: $\frac{40 \text{ WE}}{2,2 \text{ ha}} = 18 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$
- $$\frac{40 \text{ WE}}{1,9 \text{ ha}} = 21 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$
- Einwohnerdichte: $\frac{102 \text{ E}}{2,2 \text{ ha}} = 46 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$
- $$\frac{102 \text{ E}}{1,9 \text{ ha}} = 54 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

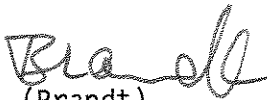
7. Kosten

Die Kosten verändern sich durch die Änderung nicht.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angest.