

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 Gar der Stadt Celle "Rebhuhnweg/Sperlingslust"

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung
3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Planinhalt
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Baugrenzen, Bauweise
 - 5.4. Verkehrliche Erschließung
 - 5.5. Lärmschutz
 - 5.6. Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung
 - 5.7. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.
7. Flächenübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage des Ortsteils Garßen und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch eine im Abstand von 5,0 m verlaufende Linie parallel zur südwestlichen Grenze des Flurstücks 36/317;

im Nordosten durch ein Teilstück der südwestlichen Grenze der Straße "Alter Ziegeleiweg";

im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 36/319, 36/318, 36/170 sowie 36/164 bis einschließlich 36/168;

im Südwesten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 36/168 und 36/112.

(Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 7, Gemarkung Garßen.)

2. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Siedlungs- und Infrastruktur, naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen erhalten und nachhaltig verbessert werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1982 enthält unter dem Punkt "Entwicklung der Gemeinden" folgende Ziele:

Die Siedlungsbereiche der Gemeinden sind so zu entwickeln, daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere "Wohnen", "Versorgung", "Freizeit" und "Erholung" - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

Die zentralörtliche Gliederung sieht die Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in den Ober- und Mittelzentren. Celle ist Mittelzentrum und hat damit entsprechend der LRÖP durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Ein wirksames Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) besteht z.Z. nicht. Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm von 1991 wird die Stadt Celle als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" eingestuft. Darüberhinaus wird die Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten eine vorrangige Entwicklungsaufgabe sein.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die "Siedlung Sperlingslust" ist z.Z. nur durch einen Privatweg von ca. 3,50 m Breite erschlossen. Die vorhandenen, ehemals als Gartenhäuser genutzten Gebäude haben noch keinen Anschluß an die zentrale Kanalisation. Auch die Entsorgung durch Müllfahrzeuge ist problematisch. Die durch Um- und Anbauten inzwischen eingetretene Entwicklung macht es erforderlich, eine ordnungsgemäße Erschließung dieser Siedlung herzustellen.

Aufgrund des bestehenden dringenden Wohnbedarfs im Stadtgebiet, ist die Stadt Celle bemüht, neue Bauflächen auszuweisen. Mit dem Ausbau einer gesicherten Erschließung soll gleichzeitig für den noch unbebauten nordwestlichen Bereich eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle entwickelt, der für den gesamten Planbereich "Wohnbaufläche" darstellt.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zielsetzenden Nutzung des Flächennutzungsplanes und der in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzung, wird der Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO).

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung soll sich in diesem Randbereich im Rahmen des Maßes halten, des in der Umgebung vorhanden ist, und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, daß sich die neue Bebauung vom Umfang her in die Umgebung einfügt und auch noch ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben. Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl kann bei der festgesetzten Eingeschossigkeit verzichtet werden.

5.3. Baugrenzen, Bauweise

Die Baugrenze wird im Bereich der Erschließungsstraße wegen des schmalen Grundstückszuschnitts auf der nordwestlichen Seite und der vorhandenen Bebauung auf der südöstlichen Seite auf den Regelabstand von 3,0 m festgesetzt. Für den südöstlichen Bereich wird zur Schaffung einer sog. Ruhezone zur benachbarten Bebauung am Häherweg die Baugrenze im Abstand von 10,0 m festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich erfolgt die Festsetzung der Bauweise - entsprechend der in der Umgebung vorhandenen - als offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Einzelhäuser zulässig".

5.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt z.Z. über einen Privatweg von ca. 3,5 m Breite. Um eine ordnungsgemäße Erschließung dieses Bereiches sicherzustellen, ist der Ausbau eines öffentlichen Wohnweges von der Verlängerung der Straße "Rebhuhnweg" aus geplant, bei gleichzeitiger Verbreiterung des Weges "Sperlingslust". Dieser Wohnweg mit einer Breite von 4,75 m endet in Höhe des Grundstücks Haus-Nr. 5 mit einem Wendepplatz. Öffentliche Parkplätze werden im Bereich des Wendepplatzes vorgesehen.

Die in der Planung vorgesehene Ausbaubreite ist für die reine Anliegererschließungsstraße mit 4,75 m ausreichend bemessen. Der niveaugleiche Ausbau in Pflasterbauweise erlaubt ein problemloses Begegnen zweier Kraftfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug/Pkw) bei entsprechender Geschwindigkeit. Da im vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereich nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf und Fußgänger gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer sind, kann auch unter Berücksichtigung des geringen Verkehrsaufkommens auf die Trennung der Verkehrsarten durch einen separaten Gehweg verzichtet werden.

Die geplanten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stehen der Allgemeinheit (Besucher, Lieferanten usw.) zur Verfügung, da sich die privaten Stellflächen direkt auf dem Grundstück befinden.

Insgesamt hat sich diese Ausbauforn auch in anderen Bereichen der Stadt Celle bewährt (z.B. südliches Wietzenbruch, Hehlentorgebiet) und wird auch unter diesem Aspekt als geeignet angesehen.

5.5. Lärmschutz

Aufgrund der Lage des beplanten Bereiches zu den Bahnstrecken der DB und der OHE ist dieses Gebiet als lärmvorbelastet anzusehen.

Die pegelbestimmenden Geräusche in diesem Gebiet werden vom Schienenverkehr verursacht. Dabei ist zu beachten, daß z.B. ein D-Zug, der einmal pro Stunde durch ein sonst ruhiges Gebiet fährt, für diese Stunde einen Mittelungspegel von 65 dB(A) - im Abstand von 25 m bei freier Schallausbreitung - verursacht. Die Lärmspitze dauert jedoch nur etwa 6 Sekunden; der Zug als Lärmereignis ist in ca. 2 Minuten vorbei. Die restlichen 58 Minuten der Stunde herrscht Ruhe, bzw. der natürliche akustische Hintergrund. (Quelle: Schalltechnisches Gutachten des TÜV-Hannover vom 09.12.1981)

Die Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr ist demnach - was den Störungsgrad betrifft - anders zu beurteilen als die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm gleicher Stärke.

Die Mittelungspegel für die Tag- und Nachtzeit liegen hier zwischen 50 und 52 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für "Allgemeine Wohngebiete" von tags 55 und nachts 45 dB(A) werden nur nachts um bis zu 7 dB überschritten.

Tagsüber ist damit eine ungestörte Nutzung - auch der Hausgärten - gewährleistet.

Für Schlafräume sollte der Mittelungspegel von 35 dB(A) am Ohr des Schlafers, auch bei teilweise geöffnetem Fenster, nicht überschritten werden (VDI-Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsgeräuschen"). Die heute üblicherweise verwendeten isolierverglasten Fenster entsprechen der Schallschutzklasse 2 und sind mit einem Schalldämm-Maß R_w von 30 dB bewertet; das bedeutet eine Minderung des Lärmpegels um 30 dB. Diese Lärmpegelminderung ist bei geschlossenem Fenster voll wirksam. Bei weit geöffnetem Fenster beträgt die Pegelminderung noch im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnung im Mittel 15 dB.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Wall oder Wand, müßten, um eine wirksame Abschirmung zu erreichen, wegen der Dammlage der Eisenbahn eine Höhe von ca. 8,0 m haben.

Da die Überschreitung der Orientierungswerte nur in der Nachtzeit auftritt, wäre der Aufwand für eine solche Maßnahme unverhältnismäßig hoch.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechende Grundrißgestaltung kann daher im Planbereich ein Mittelungspegel erreicht werden, der eine ungestörte Nutzung ermöglicht. Der Bebauungsplan enthält diesbezügliche Festsetzungen.

Aus den dargelegten Gründen wird daher, trotz der Vorbelastung und der Überschreitung der Orientierungswerte während der Nachtzeit, dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend, eine zusätzliche Wohnbebauung in dem vorgesehenen Rahmen mit den entsprechenden Lärmschutzvorkehrungen als vertretbar angesehen.

5.6. Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Bebauung im direkten Randbereich zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft ermöglicht. Um ein Ausufern solcher Bereiche zu verhindern und eine Grüneinbindung des Ortsrandes zum Schutz des Landschaftsbildes zu erreichen, wird am nord-westlichen Rand des Plangebietes ein 5,0 m breiter Streifen mit Pflanzgebot

für eine Feldgehölzhecke festgesetzt. Diese intensiv zu bepflanzende Fläche ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatSchG anzusehen, für einen durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Zentrum des Ortsteiles Garßen befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz, der aufgrund seiner Größe als "Schwerpunkt-Spielplatz" angesehen werden kann (Netto-Spielfläche 1965 qm, Bolzplatz 1706 qm). Die Entfernung vom Plangebiet beträgt zwar mehr als 400 m, jedoch ist dies in dem überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Bereich noch als zumutbar anzusehen, zumal auch das Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen bedingt durch die lockere Bebauung nicht so hoch ist.

5.7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas wird durch Anschluß an die Versorgungsnetze der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Das Abwasser wird über einen neu zu verlegenden Abwasserkanal innerhalb der Straßentrasse in Richtung Rebhuhnweg über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

Wegen der vorhandenen Geländeverhältnisse ist der Bau eines Regenwasserkanals nicht möglich. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird daher über im Fahrbahnbereich befindlichen Sickerschächte abgeführt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dort zu versickern.

6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens kommen z.Z. nicht in Betracht bzw. werden privatrechtlich geregelt.

7. Flächenübersicht

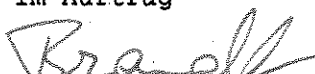
Größe des Plangebietes (Bruttobauland) ca. 1,30 ha

Straßenfläche ca. 0,10 ha

Netto-Baufläche ca. 1,20 ha

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

Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte