

zum Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Celle
"Einmündungsbereich Burgstraße/77er-Straße/
St.-Georg-Garten" vom 15.01.1988.

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch ein Teilstück der nördlichen Grenze der Straße "St.-Georg-Garten".

Im Osten durch eine Gerade, die auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 323/2, 323/3 u. 323/5 verläuft, sowie durch deren Verlängerung in nördlicher (bis zur nördlichen Grenze der Straße St.-Georg-Garten) und südlicher (bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 321/4) Richtung, und der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 322/1.

Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 322/1, 322/6, 322/5 und 322/4 und die Verlängerung bis zur westlichen Grenze der Burgstraße.

Im Westen durch die Burgstraße (westliche Grenze), einem Teilstück der südlichen Grenze der 77er-Straße und der westlichen Grenze der Straße St.-Georg-Garten.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (Planz V 81) vom 30.07.1981
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973
- f) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Einmündungsbereich der Burgstraße/77er-Straße/St.-Georg-Garten soll ausgebaut und den heutigen Verkehrsverhältnissen angepaßt werden. Diese Umgestaltung soll den Verkehrsfluß verbessern und die Sicherheit (Fuß- und Radweg zum Schulzentrum Burgstraße) erhöhen.

Im Zusammenhang hiermit wird für die östlich angrenzende Fläche eine Ausweisung getroffen, die für diese Straßenrandgestaltung den notwendigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmen schafft. Das westlich angrenzende Gebiet wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 95 abschließend behandelt. Ein Teil des Kreuzungsbereiches ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Celle "Gebiet nördlich des Blumläger Friedhofs" geregelt.

Die im Einzelnen getroffenen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

4. Planinhalt

a) Die Neugestaltung des Straßenraumes:

Die ungünstige Lage des o.g. Knotensystems läßt eine leistungsgerechte und

sichere Verkehrsabwicklung nicht mehr zu. Die Schräglage des Knotens bedingt lange Räumwege und führt damit zu erheblichen Grünzeitverlusten. Darüber hinaus ist bedingt durch die Lage des Knotens eine sichere und verkehrsgerechte Abwicklung von Fußgänger- und Radfahrerströmen nicht möglich. Letzteres ist insbesondere gravierend, da sich in unmittelbarer Nähe des Knotens an der Burgstraße ein Schulzentrum befindet und entsprechend sichere und logische Furten nicht angeboten werden können.

Aus vorgenannten Gründen ist beabsichtigt, das Knotenpunktsystem zu entzerren und die Kreuzung in 2 Einmündungen umzuwandeln, bei denen Burgstraße und Hostmannstraße (im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 54 berücksichtigt) senkrecht auf die 77er-Straße bzw. die Straße St.-Georg-Garten aufmünden. Wegen der örtlichen Verkehrsverhältnisse muß in Zukunft nur der Einmündungsbereich Burgstraße/St.-Georg-Garten signalisiert werden. Die neue Knotenpunktgestaltung läßt eine entsprechend günstigere Zuweisung von Grünzeiten zu. Für die Fußgänger- und Radfahrerbeziehungen ergeben sich entsprechend logische Furten, die Fehlverhalten ausschließen.

Zu diesem Zweck wird die Fläche für den Verkehr erweitert, wodurch sie näher an die im Osten anschließende Wohnbebauung heranrückt. Ein Gutachten vom TÜV Hannover (Schalltechnisches Gutachten TÜV Hannover vom 16.01.1987) ergibt eine geringfügige Veränderung der Lärmimmission an der vorhandenen Bebauung (MP 1 Verbesserung um 0,2 dB(A) und MP 2 Verschlechterung um 0,3 dB(A)) aufgrund der neugeplanten Verkehrsführung. Zwischen der Verkehrsfläche und dem allgemeinen Wohngebiet wird ein Grünstreifen als Übergangsbereich vorgesehen.

b) Allgemeines Wohngebiet

Die als WA ausgewiesenen Flurstücke 323/1, 323/3 und 323/5 liegen im Geltungsbereich der BNO der Stadt Celle und sind teils als W III o und teils als M II o ausgewiesen. Das Flurstück 321/4 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 I mit der Ausweisung WA g, III zwingend.

Die Flurstücke 323/1 und 323/3 sind bereits mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Städtebaulich bilden diese Gebäude den Anfang einer Zeilenbebauung, entsprechend den östlich anschließenden historisch wertvollen Häuserzeilen (erbaut: 1926-27 ; Planung: Otto Haesler, Architekt der "Moderne"). Zur Fortsetzung dieses städtebaulichen Gedankens und dem damit verbundenen Eindruck wird die überbaubare Fläche für eine Zeilenbauweise ausgelegt. Eine Überschreitung der Baugrenze - auf einer Breite von 1/3 des Hauptgebäudekörpers und mit einer Tiefe von 1,0 m - wird gem. § 23 (3) BauNVO für Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone als Ausnahme zugelassen, um eine Gliederung der Fassade zu ermöglichen und zu fördern. Gemäß der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und den benachbarten historischen Gebäuden entsprechend, wird die Zeilenbauweise und eine zwingend vorgeschriebene Dreigeschossigkeit festgesetzt. Das vorgesehene Maß der Nutzung (GRZ 0,25 / GFZ 0,75) wird der vorhandenen Bebauung gerecht und berücksichtigt die Baumasse der Nachbarbebauung. Der Eigenart des Gebietes folgend wird die Baufläche als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die südlich angrenzenden Flurstücke 322/4, 322/5, 322/6 und 322/1 sind im Baunutzungsplan im Straßenbereich als M II o und im rückwärtigen Teil als weiße Fläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan sieht für den gesamten Bereich östlich der Burgstraße "Wohnbaufläche" vor. Diese Flurstücke werden daher in Anpassung an den nördlichen Bereich ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Um eine Staffelung der Bebauung entlang der Burgstraße zu erhalten, wie sie durch die bereits vorhandenen Gebäude des Schulzentrums im Süden sowie

Die Zeilenbebauung im Norden bereits vorgegeben ist, wird die überbaubare Fläche in einem mittleren Abstand von ca. 10,0 m von der Straße parallel zu der Zeilenbebauung festgesetzt.

Das Abrücken der Bebauung erfolgt auch aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen von der Burgstraße.

Das rückwärtige Grundstück wird in das Baugebiet mit einbezogen. Hier soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Aus diesem Grund wird die Baugrenze im Osten entlang des vorhandenen Gebäudes festgelegt.

Die vorgesehene Ausnutzung ist etwas geringer als das höchstzulässige Maß nach § 17 BauNVO und berücksichtigt damit die Ausweisungen der Nachbarbebauung.

Obwohl die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Schallimmissionswerte die im Entwurf der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 und nachts 45 dB(A) deutlich überschreiten (an den bestehenden Gebäuden am Tage um max. 7,9 und nachts um 10,5 dB(A), was eine leichte Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation bedeutet; für das neu ausgewiesene Wohngebiet am Tage um 4,6 und nachts um 7,2 dB(A)), ist die Ausweisung als WA-Gebiet vertretbar. Es handelt sich hier um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Entsprechend dem Vorschlag des Gutachters werden für die neu zu errichtenden Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.

Dazu ist anzumerken, daß ein Gebäude herkömmlicher Bauart, das die Vorschriften des Wärmeschutzes nach DIN 4108 erfüllt, den notwendigen Schallschutz ohne zusätzliche Maßnahmen erreicht.

Im Gutachten wird eine Ausweisung als WA-Gebiet für tolerierbar angesehen.

c) Erschließung

Die Flurstücke des WA-Gebietes werden derzeit von der Straße "St.-Georg-Garten" erschlossen. Diese Erschließung wird beibehalten und zukünftig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 323/1, 323/3, 323/5 und 321/4 sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Für die notwendigen Einstellplätze sind im Bereich der Zeilenbebauung im östlichen Teil des Grundstücks Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Der übrige Bereich soll als Freifläche erhalten bleiben, daher werden hier Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Erschließung des Grundstücks Burgstraße 17 A ist über ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht sichergestellt, so daß auf diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wurde.

Eine Spielplatzfläche wird im Planbereich nicht ausgewiesen.

Raum und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind auf den Grundstücken ausreichend vorhanden.

Auf die Anordnung eines Spielplatzes für Kinder wird verzichtet, weil in dem kleinen Gebiet keine Möglichkeit für eine solche Anlage gegeben ist. Dieser Verzicht ist möglich, da sich in ca. 300 m Entfernung (südlich vom Plangebiet) ein Sportplatz befindet, der den Kindern ausreichende Bewegungsmöglichkeiten bietet. Es handelt sich hierbei um eine städtische Anlage, die auch zum Spielen für Kinder freigegeben ist. Ein entsprechender Ausnahmeantrag gem. § 5 (2) NSpPG wird zusammen mit dem Genehmigungsantrag gestellt.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem voll erschlossenen Bereich. Die Ver- und Entsorgung ist durch die Anschlußmöglichkeit an die vorhandenen Systeme gewährleistet.

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca. 0,96 ha
entspricht Brutto-Bauland	ca. <u>0,96 ha</u>
abzüglich:	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,33 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,06 ha
ergibt Netto-Bauland	ca. <u>0,57 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 46 % zu 54 %.

c) Wohneinheiten (WE):

vorhanden	12 WE
nach Neuplanung insgesamt möglich	32 WE

Einwohnerzahl: Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,0 (entspricht der vorgefundenen Situation) Einwohner je Wohneinheit

$$32 \times 2 = 64 \text{ Einwohner}$$

b) Bebauungsdichte: $\frac{32 \text{ WE}}{0,96} = 33 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{32 \text{ WE}}{0,57} = 56 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$$

Einwohnerdichte $\frac{64 \text{ E}}{0,96} = 67 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{64 \text{ E}}{0,57} = 112 \text{ E/ha Netto-Bauland}$$

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Neugestaltung der Verkehrsfläche werden Teilflächen der Flurstücke 323/1 (ca. 115 m²) und 321/4 (ca. 30 m²) benötigt.

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB).

8. Kostenübersicht

Für den Straßenausbau einschl. Regenwasserkanal, Beleuchtung und Lichtsignalanlage (anteilig) werden Kosten in Höhe von ca. 620.000,--DM entstehen. Davon hat die Stadt Celle 100 % zu tragen.

Für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche, die als Verkehrsgrün zu bewerten ist, werden Kosten in Höhe von 32.000,--DM entstehen. Davon hat die Stadt Celle 100 % zu tragen.

...

9. Vorgesehene Finanzierung

Die Kosten für den Straßenausbau sowie für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche werden in der Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1988 - 1992 aufgenommen.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag



(Brandt)
Techn. Angest.