

zu PLANURKUNDE

gehörig

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Celle
"Harburger Str./Petersburg Str./Kreuzgarten".

1. Planbereich

Der Planbereich wird begrenzt:

Im Norden durch ein Teilstück der südlichen Grenze des Flurstücks 11/5 und die südliche Grenze des Flurstücks 293/14;

im Osten durch ein Teilstück der westlichen Begrenzung der Harburger Straße (B 3);

im Süden durch die südliche Begrenzung der Petersburgstraße (Flurstücke 98/2 und 86/16);

im Westen durch die westliche Begrenzung eines Teilstücks der Straße "Kreuzgarten" (Flurstück 97/1).

(Alle Flurstücke liegen in der Flur 22 der 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein relativ stadtnahes Gebiet, das an drei Seiten von Straßen begrenzt wird. Die Grundstücke sind - bis auf eins - straßenseitig bebaut; der Innenbereich der zum Teil recht tiefen Grundstücke ist noch unbebaut.

In diesem Bereich soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch stadtnaher Wohnungsbau - überwiegend verdichtete Einfamilienhausbebauung - ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die derzeit gültige Rechtsgrundlage - die nach § 173 (3) BBauG weitergeltenden Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959 - eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke nicht zuläßt. Sie wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes aufgehoben.

Es handelt sich bei dem Planbereich um erschlossene Grundstücke, die sich in günstiger fußläufiger Entfernung zur Innenstadt befinden. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Hier kann auf den relativ großen

...

Grundstücken ohne großen Kostenaufwand in Bezug auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung noch verdichteter Wohnungsbau ermöglicht werden. Die Ausweisung von stadtnahem Wohnraum durch Verdichtung locker bebauter Grundstücke wird hier befürwortet, zumal die dem § 1 (5) letzter Satz BauGB Rechnung trägt, nach dem mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Der Planbereich ist jedoch durch die Harburger Straße (B 3) und die in unmittelbarer Nähe nördlich verlaufende John-Busch-Straße als lärmvorbelastetes Gebiet zu betrachten.

Für den Bau der John-Busch-Straße wurde seinerzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach liegt die Lärmbelastung für den Planbereich über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Im Beiblatt 1 zur DIN wird ausgeführt, daß in vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Von dieser Alternative soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden. Durch geeignete Gebäudeordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsbelastungen weitgehend gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Das nördlich an den Planbereich angrenzende Gärtnergrundstück wird nur noch im östlichen Teil überwiegend für Verkauf genutzt. Störungen für das neu ausgewiesene WA-Gebiet sind hier nicht zu erwarten. Kurz- bis mittelfristig müßte hier eine Umnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Planbereich "Wohnbaufläche" dar.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan für den Bereich an der Harburger Straße "Mischgebiet" (abgeleitet aus dem Baunutzungsplan) und für den restlichen Bereich "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Die sich daraus ergebende Abweichung wird als so geringfügig angesehen, daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird der Bereich entlang der Harburger Straße als "Mischgebiet" mit dreigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Diese Ausweisung wird aus dem Baunutzungsplan übernommen. Die vorhandene Bebauung entspricht im wesentlichen dieser Ausweisung, auch wenn einzelne Gebäude weniger als drei Vollgeschosse haben. Die Bauweise wird ebenfalls entsprechend dem Baunutzungsplan als geschlossen festgesetzt, da nach der Rechtsprechung auch eine grenznahe Bebauung - wie sie hier teilweise vorhanden ist - als geschlossene Bauweise gilt. Für den restlichen Planbereich wird "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Obwohl die Ausweisung "Wohngebiet" nach dem Baunutzungsplan eher dem "Reinen Wohngebiet" nach BauNVO entspricht, wurde wegen der günstigen Lage des Gebietes auf eine solche Ausweisung verzichtet, um auch andere Nutzungen, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, zu ermöglichen. Die Geschossigkeit wird auf 2 festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die innenliegenden Teile der Flurstücke 292/14, 473/15, 15/9 und 17/6 der Flur 22. In diesem Bereich ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig, da die Erschließung über Privatwege von ca. 4,0 m Breite von der Harburger Straße aus vorgesehen ist und bei einer mehrgeschossigen Bebauung eine dann erforderliche Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen werden müßte. Die Baugrenzen werden auf den Mindest-

abstand von 3,0 m festgesetzt, auch in den Bereichen, wo Gebäude direkt an der Straßengrenze errichtet wurden. Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit offengehalten werden, zukünftig Straßenerweiterungen in den Bereichen durchführen zu können, sofern ein Abriß der Gebäude erfolgt. Für diese Gebäude, die nun teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, wird durch textliche Festsetzung ein Überschreiten der Baugrenze nach § 23 Abs. 3, Satz 3 BauNVO für den Fall einer Nutzungsänderung zugelassen, um die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude nicht zu sehr einzuschränken.

Die Ausnutzungsziffern sowohl für das "Mischgebiet" als auch für das "Allgemeine Wohngebiet" werden entsprechend dem höchstzulässigen Maß gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

b) Lärmschutz

Wie bereits unter Punkt 3. ausgeführt, handelt es sich bei dem Plangebiet bedingt durch die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen (Harburger Straße und John-Busch-Straße) um ein lärmvorbelastetes Gebiet.

Für das "Allgemeine Wohngebiet" liegen die Lärmwerte tags und nachts um durchschnittlich 5 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005. Diese Werte basieren auf der schalltechnischen Untersuchung, die seinerzeit für den Bau der John-Busch-Straße erstellt wurde.

Für das "Mischgebiet" an der Harburger Straße, in der Nähe des Kreuzungsbereiches mit der John-Busch-Straße, liegt die Überschreitung tags und nachts bei etwa 8 dB(A).

Aus diesem Grund wird die überbaubare Fläche für das noch unbebaute Grundstück (Flurstück 292/14) von der Straßengrenze abgerückt und in diesem Bereich eine Garagenzeile als Abschirmung vorgelagert.

Im übrigen werden für den gesamten Planbereich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bezüglich der Stellung der Gebäude sowie der Grundrißgestaltung und des Einbaues von Lärmschutzfenstern getroffen, durch die die Lärmimmissionen gemindert werden.

c) Verkehrliche Erschließung / Spielplätze

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen, ausgebauten Straßen erschlossen. Veränderungen der vorhandenen Verkehrsflächen sind nur im Bereich der Petersburgstraße vorgesehen. Hier wird östlich des Kreuzungsbereiches mit der Straße Kreuzgarten eine Verbreiterung der Straßenfläche auf der Nordseite vorgenommen, um noch notwendige Parkplätze im Straßenraum ausweisen zu können. Für den nordöstlichen Planbereich, wo durch die großen Grundstückstiefen und unbebauten Flächen eine umfangreiche Neubebauung möglich ist, werden zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird im Planbereich nicht ausgewiesen, da der Bereich insgesamt recht klein ist und ein geeignetes Grundstück nicht zur Verfügung steht. Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen jedoch im Bereich des Schulhofes der Hehlentorschule, der entfernungsmäßig für das gesamte Plangebiet noch innerhalb von 400 m liegt.

Desweiteren ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38, 1. Änderung "Nordtangente" ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Die Überquerung der John-Busch-Straße ist gefahrlos durch einen gesicherten Übergang möglich.

Dieser Spiel- und Bolzplatz liegt jedoch nicht mehr für alle Grundstücke des Plangebietes innerhalb des sog. Spielplatzbereiches von 400 m. Es wird daher ein Ausnahmeantrag gemäß § 5 Abs. 2 NSpPG gleichzeitig mit dem Anzeigeverfahren bei der Bezirksregierung Lüneburg gestellt.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Anschluß an die Abwasserkanalisation zum Klärwerk "Allerstraße".

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich; der für die Verbreiterung der Petersburgstraße erforderliche Geländestreifen befindet sich bereits in städtischem Besitz.

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 1,48 ha

Brutto-Bauland ca. 1,48 ha

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,19 ha

Netto-Baufläche ca. 1,29 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Nettobaufläche beträgt 13 % zu 87 %.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden	31 WE
geplant	ca. 15 WE
gesamt	<u>ca. 46 WE</u>

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$2,2 \text{ E/WE} \times 46 \text{ WE} = 101 \text{ E}$$

d) Bebauungsdichte

$$\frac{46 \text{ WE}}{1,48 \text{ ha}} = 31 \text{ WE/ha Bruttobauland}$$

$$\frac{46 \text{ WE}}{1,29 \text{ ha}} = 36 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Besiedlungsdichte	$\frac{101 \text{ E}}{1,48 \text{ ha}}$	=	68 E/ha Bruttobauland
	$\frac{101 \text{ E}}{1,29 \text{ ha}}$	=	78 E/ha Nettobaufläche

7. Kostenübersicht und vorgesehene Finanzierung

Die Kosten für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Petersburgstraße (östlicher Teil) belaufen sich auf voraussichtlich 80.000,-- DM.

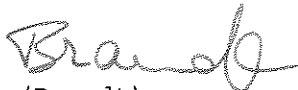
Der Stadtanteil beträgt 10 %.

Die Mittel werden im Investitionsprogramm für die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

Aufgestellt:

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

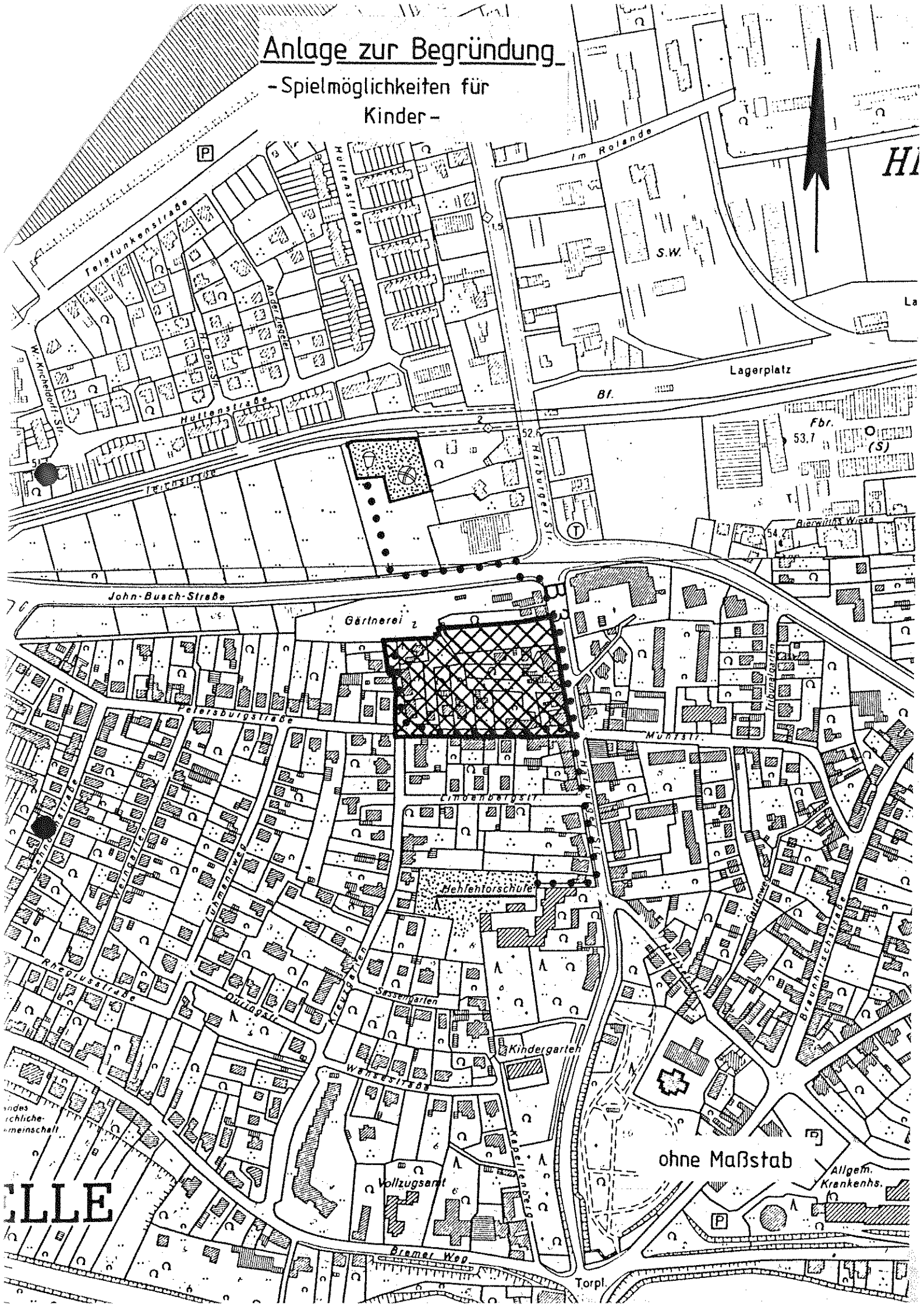
Im Auftrag



(Brandt)
Techn. Angest.

Anlage zur Begründung

- Spielmöglichkeiten für Kinder -



ALLE

ohne Maßstab

Allgem.
Krankenh.