

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 Gar der Stadt Celle
"Staatsmoor" in der Fassung vom 10.11.1982

1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Garßen und wird wie folgt begrenzt:
Im Nordosten durch die nordöstliche Begrenzung eines Teiles der Straße "Alter Ziegeleiweg", im Südosten durch die südöstliche Begrenzung eines Teiles der Straße "Am Grauenbarge", im Südwesten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Randbebauung des "Meisenweges", die Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenzen bis zur nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 36/238, die Verlängerung dieser Begrenzung bis zur südwestlichen Ecke des Flurstückes 36/236, die südwestliche Begrenzung dieses Flurstückes, des Flurstückes 36/67 und eines Teiles des Flurstückes 36/61, im Südosten durch die 40 m parallel zur südöstlichen Begrenzung eines Teiles des "Lerchenweges" verlaufenden Linie, im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung eines Teiles des Flurstückes 36/198, im Nordwesten durch die nordwestliche Begrenzung eines Teiles des "Lerchenweges", im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung des Flurstückes 36/121 und im Nordwesten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Randbebauung des "Lerchenweges".

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen sollen durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen und durch die Anhebung der Grundflächenzahl einer besseren baulichen Nutzung zugeführt werden, da die derzeitigen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen.

Außerdem sollen durch die Neuordnung des Bebauungsplanbereiches klare Abgrenzungen zu benachbarten Bebauungsplänen erreicht werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 Gar "Staatsmoor" trifft für einen Teilbereich (Bereich II, s. Aufhebungsplan) die Festsetzung "Flächen für die Landwirtschaft - Wasserflächen" bzw. "Flächen für die Forstwirtschaft". Da es sich bei diesem Gebiet überwiegend um Waldflächen, Grünanlagen und Teiche handelt, besteht kein dringendes öffentliches Interesse, diesen Bereich durch einen Bebauungsplan städtebaulich zu regeln. Deswegen wird dieser Bereich ersatzlos aufgehoben (s. Aufhebungsbegründung zum Bereich II).

Das Plangebiet des neuen Bebauungsplanes Nr. 4 Gar umfaßt den Bereich I des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 4 Gar. Bei Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes tritt der derzeit gültige außer Kraft.

Der Bereich III (s. Aufhebungsplan) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Gar wurde der Übersichtlichkeit wegen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 Gar "Am Grauenbarge" zugeordnet, der bereits rechtsverbindlich geworden ist.

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtbauamt / Stadtplanung

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers des Plangebietes wird die vorhandene Bebauung südwestlich des Meisenweges nach Nordwesten fortgesetzt. Somit entstehen ca. 4 neue Wohneinheiten. Deswegen wird die bisherige Ausweisung "Landwirtschaftliche Fläche - Wasserfläche" im neuen Bebauungsplan in "Allgemeines Wohngebiet" geändert. Der Flächennutzungsplan wurde bereits entsprechend geändert, er stellt für das gesamte Plangebiet "Wohnbauflächen" dar.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 Gar an den Bebauungsplan Nr. 8 Gar "Alter Ziegeleiweg", im Osten an den Bebauungsplan Nr. 5 Gar "Nördlich Schinderberg" und im Südosten an den Bebauungsplan Nr. 9 Gar "Am Grauenbarge".

Für den größten Teil des Bebauungsplanbereiches wurde am 03.07.1979 die Anhörung zum Bebauungsplan gem. § 2a (2) BBauG durchgeführt. Daraufhin wurde die überbaubare Fläche im Bereich der Straße "Am Grauenbarge" erweitert. Für die Planung ergaben sich keine weiteren Erkenntnisse durch die Bürgerbeteiligung. Da sich die oben erw. Weiterführung der Bebauung am Meisenweg nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf eine weitere Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG für den B-Planbereich verzichtet werden.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) des bisher rechtsverbindlichen B-Planes wird für das gesamte Plangebiet beibehalten, da es immer noch der Art eines solchen entspricht; ebenso wird die Ausweisung von höchstens zwei Vollgeschossen übernommen. Somit bleibt die Möglichkeit erhalten, eingeschossige Gebäude auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen.

Um die Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen, wird das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Planbereich heraufgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,2 auf 0,25 erhöht. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) bleibt unverändert mit 0,3 bestehen.

Da das Erscheinungsbild der aufgelockerten Bebauung erhalten bleiben soll, wird im Planbereich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) nicht voll ausgenutzt. Diese Absicht wird durch die Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" bekräftigt.

Im gesamten Plangebiet wird angestrebt, die überbaubare Fläche bis auf 4,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranzuführen, da dieser Abstand die vorhandene Lage der Hochbauten berücksichtigt und noch einen ausreichenden Vorgarten ermöglicht. Ausnahmen bilden die Bereiche, wo Hochbauten in einem geringen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bereits errichtet wurden.

Im Bereich an der K 78 "Am Grauenbarge" wird die überbaubare Fläche bis auf eine Distanz von 5,0 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt. Auf den an Kreisstraßen sonst üblichen Abstand der Hochbauten von 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand wird verzichtet, da Hochbauten zum Teil dicht an der K 78 vorhanden sind.

Im Westen des Plangebietes wird die nichtüberbaubare Fläche auf 10,0 m ausgedehnt. Damit soll ein allmählicher Übergang der Wohnbebauung zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Durch die Erweiterung der Bebauung am "Meisenweg" wird eine vorhandene Wasserfläche (Teich) durch das "Allgemeine Wohngebiet" umschlossen. Sie soll als solche weiterhin, wie im rechtsverbindlichen B-Plan, als Wasserfläche ausgewiesen werden und nicht als Baufläche, da sie eine Bereicherung des umgebenden

Gebietes darstellt. Sie wird als private Wasserfläche festgesetzt, weil die Nutzung rein privater Art ist und bleiben soll. Damit die Bebauung nicht zu dicht an den Teich heranrückt und dadurch eine gewisse Erholungsfunktion des Teiches gemindert wird, wurde um den Teich die nichtüberbaubare Fläche auf 10,0 m Breite festgesetzt.

Da für die Planstraße IV im Bereich der Straße "Lerchenweg" keine Notwendigkeit mehr besteht, und die Straße im nördlichen Anschlußplan (Bebauungsplan Nr. 8 Gar "Alter Ziegeleiweg") nicht weitergeführt wird, soll die Straßenfläche dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) zugeordnet werden. Lediglich zur Sicherung der vorhandenen Leitungen, die in das benachbarte Baugebiet führen (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar), ist an Stelle der Planstraße IV ein Leitungsrecht eingetragen worden.

Das Zu- und Ausfahrtsverbot am "Alten Ziegeleiweg", das im Zusammenhang mit der Elt-Freileitung erforderlich war, entfällt wegen der zwischenzeitlichen Verkabelung der Freileitung.

Um eine Bebauung im hinteren Bereich der tief zugeschnittenen Grundstücke zu ermöglichen, wird auf die Mindestgrößensfestsetzung für Baugrundstücke, die der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht, verzichtet.

Überbaubare Flächen werden großzügig ausgewiesen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind daher außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen worden.

Der Spielplatzbedarf wird durch den im Bebauungsplan Nr. 5 Gar "Nördlich Schinderberg" geplanten Schwerpunktspielplatz "Alter Ziegeleiweg - Binsenberg" ausreichend abgedeckt. Hinzu kommt, daß das Plangebiet fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist, die über eine entsprechende Grundstücksgröße verfügen.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

Die Aufschließung der hinteren Baufläche in Bereichen, wo tiefe Grundstücke vorhanden sind, soll über Privatwege erfolgen.

Öffentliche Parkflächen werden ausreichend innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Gas ist durch den Anschluß an die jeweiligen Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH und die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover sichergestellt. Die Abwässer werden zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den Ziegenberggraben zum Vorwerker Bach geleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Flächen für den öffentlichen Bedarf befinden sich im Stadtbesitz. Bodenordnungsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.

Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 11,40 ha
abzüglich Wasserfläche ca. 0,33 ha

Brutto-Bauland ca. 11,07 ha

Fläche für Versorgungsanlagen ca. 0,01 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,52 ha

ca. 1,53 ha

Netto-Baufläche ca. 9,54 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt
14 % zu 86 %.

c) Wohneinheiten (WE) vorhanden 60 WE

geplant ca. 30 WE

gesamt ca. 90 WE

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Behausungsziffer von
2,8 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$2,8 \text{ E/WE} \times 90 \text{ WE} = 252 \text{ Einwohner (E)}$$

d) Bebauungsdichte $\frac{90 \text{ WE}}{11,07 \text{ ha}} = 8 \text{ WE/ha}$

$\frac{90 \text{ WE}}{9,54 \text{ ha}} = 9 \text{ WE/ha}$

Besiedlungsdichte $\frac{252 \text{ E}}{11,07 \text{ ha}} = 23 \text{ E/ha}$

$\frac{252 \text{ E}}{9,54 \text{ ha}} = 26 \text{ E/ha}$


7. Kostenübersicht

Der Stadt Celle entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

SRe.

Aufgestellt:

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


(Schöte)
Ltd. Baudirektor