

~~Stadtbauplan~~ / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 79 (I. Teil) der Stadt Celle
 "Kleingartengebiet Karrenweg" in der Fassung vom
 05.10.1981.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung eines Teils des "Bosteler Weges", im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung eines Teils der Bahnstreckenparzelle der OHE Celle-Soltau, im Südosten durch die südöstliche Begrenzung des Flurstückes 119, im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung eines Teils des Flurstückes 100, im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung des Flurstückes 101/3 und eines Teils der Wegeparzelle 117/3, im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung eines Teils der Wegeparzelle 117/3, im Norden bzw. Nordwesten durch die südliche bzw. südöstliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Celle "Altbaugelände Vorwerk".

2. Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
 (Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Baufreistellungsverordnung vom 24.01.1979
 (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977)
- f) Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (KreuzG) vom 21.03.1971

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Um das vorhandene Kleingartengebiet städtebaulich zu ordnen und um die Größe der Gartenlauben den heutigen Bedürfnissen des Kleingartenwesens anzupassen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Die derzeitige Rechtsgrundlage für das nördliche Bebauungsplangebiet ist die 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. Danach ist der Bebauungsplanbereich als Außengebiet anzusehen. Da hier jedoch Gartenlauben nur bis 15 qm Größe zulässig sind, hat der Bezirksverband der Kleingärtner eine Erhöhung der Laubengröße beantragt.

Die zur Zeit gültige Rechtsgrundlage für den südlichen Planbereich bildet der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der hier private Freifläche ausweist. Bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 79 I. Teil wird dieser Teilbereich aufgehoben, ebenso die vorgenannte derzeitige Rechtsgrundlage für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 I. Teil. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich - Grünflächen - mit der Zweckbestimmung -Dauerkleingärten- dar.

Die Anhörung zum Bebauungsplan gem. § 2 a (2), die am 19.02.1981 stattfand, brachte keine wesentlichen neuen Erkenntnisse für die weitere Planung.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 wird in zwei Bereiche geteilt. Da für den Bereich II zur Zeit noch kein dringendes planerisches Interesse besteht, wird für diesen Bereich die Planung zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt. Der Flächennutzungsplan stellt hier "Fläche für die Landwirtschaft" und "Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar.

4. Planinhalt

a) Bauliche Nutzung

Die Gartenlaubengröße wird mit höchstens 35 qm festgesetzt. Darin enthalten ist ein geschlossener Baukörper von höchstens 25 qm und ein überdachter Freisitz mit mindestens zwei offenen Seiten (siehe Anlage I - Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung).

Die beigelegte Erläuterung (Anlage I) ist bereits Bestandteil der Vereinsatzung des "Kleingartenvereins Karrenweg" geworden.

Für die Festsetzungen der Anlage I wurden die in der Baufreistellungsverordnung angegebenen Maße gewählt. Somit vereinfacht sich die bauaufsichtliche Beurteilung der Gartenlauben.

Damit außer Gartenlauben keine weiteren Gebäude innerhalb einer Parzelle errichtet werden können, wird eine textliche Festsetzung getroffen, die bauliche Anlagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, außer Kaninchenställen, Volieren, Hundezwingern, Wasserbecken, gemauerte Kompostbehälter und Sickergruben nicht zuläßt.

Mit dieser Ausweisung wird die Voraussetzung für ein geordnetes nicht zu dichtes bauliches Gesamtbild der Kleingartenanlage geschaffen.

Wegen der zum größten Teil geringen Parzellentiefen, wird die Tiefe der überbaubaren Fläche auf 9 m festgesetzt. Im südlichen Planbereich besteht eine gemeinsame rückwärtige Parzellengrenze einiger Kleingärtner. Da diese aber aufgrund der Abstandsvorschriften nicht immer bebaut werden könnte, wird in diesem Bereich die überbaubare Fläche von 9,00 m auf 12,00 m Tiefe erweitert.

b) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch Anschluß an die Straße "An der Sieckwiese" erschlossen. Im Norden grenzt das Plangebiet an den "Bosteler Weg", auf den der Karrenweg stößt. Der Karrenweg dient als innere verkehrliche Erschließung des Kleingartengebietes und verbindet die Erschließungsstraße im Süden mit dem "Bosteler Weg" im Norden.

Um jedoch einen Durchgangsverkehr auf dem "Karrenweg" und eine damit verbundene Verringerung des Erholungswertes der Kleingartenanlage zu verhindern, wird etwa in der Mitte des Karrenweges eine entsprechende Vorkehrung getroffen.

Im Bereich der Erschließungsstraße werden für Besucher Parkplätze vorgesehen, die auch den Kleingärtnern zum Abstellen ihrer Kraftfahrzeuge zur Verfügung stehen. Weiterhin bestehen in der Wegeparzelle des Karrenweges zwischen der Erschließungsstraße und dem "Bosteler Weg" ausreichend Parkmöglichkeiten für die Kleingärtner.

Im Anschluß an die Erschließungsstraße wird der Karrenweg nach Süden weitergeführt. In diesem Bereich soll er als Fuß- und Radweg in erster Linie für die Schulkinder aus Altenhagen dienen, die in Vorwerk zur Schule gehen. Die Parzelle des Karrenweges wird deshalb dort als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Neben der Nutzung als Fuß- und Radweg dient der Karrenweg dort auch noch dem landwirtschaftlichen Verkehr.

c) Ver- und Entsorgung

Das Vereinshaus des Kleingartenvereins wird an das Wasser- und Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH angeschlossen. Ebenso ist ein Anschluß des Vereinsheims an das zentrale Entsorgungssystem der Stadt vorgesehen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu beseitigen oder auf dem Grundstück zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Sickerschächte geleitet.

Ein Anschluß der einzelnen Parzellen an das zentrale Entsorgungssystem der Stadt ist nicht vorgesehen. Es obliegt dem jeweiligen Parzellenpächter die Beseitigung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Anlegen der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen die hierfür notwendigen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme wird folgendes nicht stadteigenes Grundstück aus der Gemarkung Celle, Flur 126 für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Flurstück	119	<u>3030</u> <u>qm</u>
-----------	-----	-----------------------

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca. 5,69 ha
b) Größe der öffentlichen Verkehrsflächen	<u>ca. 0,28 ha</u>
c) Größe der öffentlichen Grünflächen	<u>ca. 5,41 ha</u>

7. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle an Erschließungskosten voraussichtlich ca. 400.000,00 DM entstehen. Die Kosten für die Herrichtung der Grünflächen betragen voraussichtlich ca. 47.000,00 DM.

...

8. Vorgesehene Finanzierung

Die Erschließungskosten finden eine Aufnahme im Investitionsprogramm 1983/84.

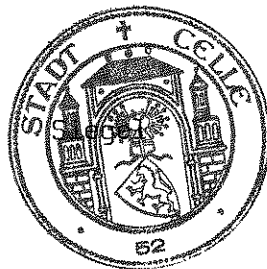
Die Kosten für die Herrichtung der Grünflächen und den Grunderwerb werden in der mittelfristigen Finanzplanung 1982 - 1986 aufgenommen.

Sole

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

(Schote)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 25.03.1982 unter TOP 18 d mit beschlos-
sen.



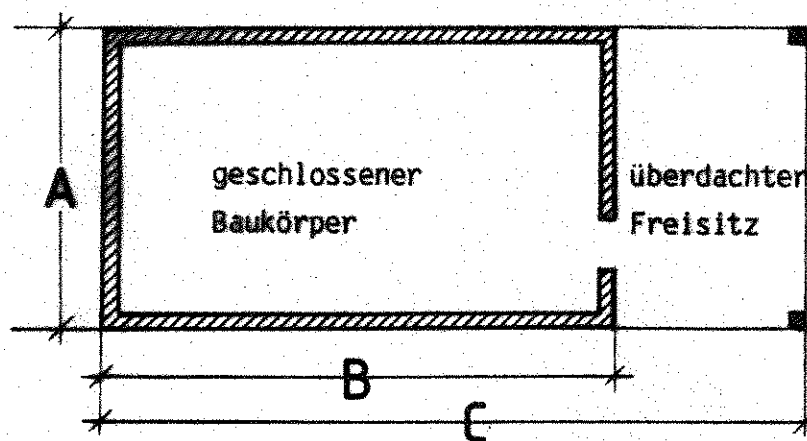
Oberstadtdirektor

Anlage 1 zur Begründung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

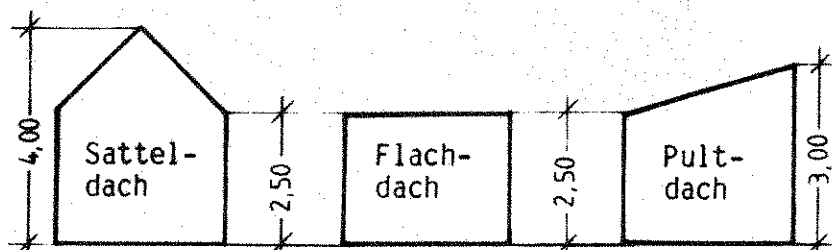
1. Im gesamten Planbereich außer Flächen für Festwiese, Kinderspielplatz und Vereinshaus dürfen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und gem. § 14 BauNVO (Nebenanlagen: außer Kaninchenställen, Volieren, Hundezwingern, Wasserbecken, gemauerten Kompostbehältern und Sickergruben) nicht errichtet werden.
2. Je Garten ist nur eine Gartenlaube (Gebäude) innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Grundfläche (GR) der Gartenlaube (bauliche Anlage) wird auf maximal 35,00qm begrenzt, jedoch darf der geschlossene Baukörper die GR von 25,00qm nicht überschreiten.

ERLÄUTERUNG ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



$A \times B$ kleiner gleich 25,00qm

$A \times C$ kleiner gleich 35,00qm



Firsthöhe kleiner gleich 4,00 m
Traufhöhe kleiner gleich 2,50 m
Pultdachhöhe kleiner gleich 3,00 m