

Stadtbauamt / Stadtplanung
Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 Gar der Stadt Celle
"Am Grauenbarge" in der Fassung vom 22.09.1981.

1. Planbereich

Der Bereich liegt im Ortsteil Garßen und wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die nördliche Begrenzung der Straße "Schinderberg", im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung eines Teiles des Bebauungsplanes Nr. 1 Gar "Riethkamp", im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung der B 191, im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung des Flurstückes 55/2, im Norden durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 55/1, im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 4 Gar I. Teil "Staatsmoor".

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
- f) Bundesfernstraßengesetz (FStr.G.) vom 01.10.1974

3. Veranlassung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 9 werden die Bebauungspläne Nr. 1 Gar "Riethkamp" und 4 Gar "Staatsmoor" aufgestellt. Die Begrenzung der beiden letztgenannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden dahingehend vereinfacht, daß die öffentlichen Verkehrsflächen die jeweiligen Planbegrenzungen bilden.

Deshalb wurde von dem Bebauungsplan Nr. 1 Gar, der im Nordosten an den Bebauungsplan Nr. 9 grenzt, ein Teil abgetrennt (Bereich II), ebenso vom Bebauungsplan Nr. 4 Gar (Bereich III), der sich im Südwesten an den Bebauungsplan Nr. 9 anschließt. Der Bebauungsplan Nr. 5 Gar "Nördlich Schinderberg" grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 9.

Um die weitere Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den Bereichen II und III und der restlichen Grundstücksflächen, die nicht von den Bebauungsplänen Nr. 1, 4 und 5 erfaßt sind, zu gewährleisten, wurde der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt. (Vergl. Begründung zum Aufhebungsbereich III des Bebauungsplanes Nr. 4 und Begründung zum Aufhebungsbereich II des Bebauungsplanes Nr. 1.)

Gleichzeitig sollen die Grundstücksflächen der Bereiche II u. III durch Erweiterung der überbaubaren Fläche, bzw. durch Anhebung der Grundflächenzahl in einem Bereich, einer besseren baulichen Nutzung zugeführt werden. Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde zu legen (§ 8 (2) BBauG). Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich zwischen der B 191 und der Kreisstraße 78 ("Grauenbarge") gemischte Baufläche und für den Bereich nördlich der K 78 bis zur Straße "Schinderberg" Wohnbaufläche dar.

Die Anhörung zum Bebauungsplan gem. § 2 a (2), die am 03.07.1979 stattfand, brachte keine Erkenntnisse für die weitere Planung.

Während der 2. öffentl. Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG vom 17.11.1981 bis 18.12.1981 wurden weder Bedenken geäußert, noch Anregungen vorgebracht.

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südöstliche Bereich (zwischen B 191 und K 78) wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1, als "Mischgebiet" (Mi) und der restliche Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 setzt für einen Bereich nördlich der Straße "Grauenbarge" "Mischgebiet" fest. Da der Flächennutzungsplan hier aber "Wohnbaufläche" darstellt und das Gebiet vom Charakter her einem "Allgemeinen Wohngebiet" entspricht, wird die Fläche dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeführt.

Um die Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Bereich III des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 4 zu schaffen, wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht und somit der Ausnutzung der neu aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 1 Gar "Riethkamp" und Nr. 5 Gar "Nördlich Schinderberg" angeglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,2 auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Diese Ausnutzung wurde im gesamten WA-Bereich übernommen, da sie der vorhandenen Bebauung entspricht und Gebäudeerweiterungen im gewissen Umfang ermöglicht.

Um jedoch den aufgelockerten Charakter der Bebauung auch für die Zukunft zu erhalten, wird das nach § 17 BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgewiesen. Die Absicht wird durch die Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" bekräftigt.

Die Ausnutzungsziffer im Mischgebiet wird vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 Gar "Riethkamp" (rechtsverbindlich am 09.09.1964) übernommen bzw. auf den westlichen Teil ausgedehnt.

Die gegenüber dem WA-Gebiet höhere Ausnutzungsziffer, soll eine eventuelle gewerbliche Nutzung der Baufläche erleichtern. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO nicht ganz ausgenutzt, um eine Bebauung zu ermöglichen, die der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entspricht.

Um die Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes auf den Flurstücken 27/3 bzw. 27/1 nicht einzuschränken, wird abweichende Bauweise bis 110 m Gebäudelänge festgesetzt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen betreffend die Gliederung des Mischgebietes südlich der K 78 wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind während der 1. öffentl. Auslegung eingegangen. Eine Gliederung des Mischgebietes ist nun nicht mehr vorgesehen.

Im gesamten Bebauungsplanbereich wird angestrebt, die Baugrenzen im Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu legen, da dieser Abstand die vorhandene Lage der baulichen Anlagen berücksichtigt und noch einen ausreichenden Vorgarten ermöglicht.

Ausnahmen bilden die Bereiche, wo Hochbauten dichter an der öffentlichen Straßenfläche errichtet wurden.

An der K 78 ("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.

Der Fahrradweg im Süden der K 78 wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Um die Breite des Fahrradweges wird die nicht überbaubare Fläche deshalb im Süden von 5,0 m auf 6,5 m ausgedehnt.

Die Verlängerung des "Alten Ziegeleiweges" über die Straße "Grauenbarge" hinweg, wird um 51,00 m verkürzt. Aus Verkehrssicherheitsgründen kann der "Alte Ziegeleiweg" nicht an die B 191 angeschlossen werden (Zu- und Ausfahrtsverbot).

Hierzu kommt, daß auch bei der Verkürzung, alle an den "Alten Ziegeleiweg" grenzenden Grundstücke ausreichend erschlossen sind und die Erschließungskosten geringer sind, als bei einem Ausbau bis zur B 191.

Wegen der im Flurstück 55/2 liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der verbleibenden Fläche bis zur B 191 ein Leitungsrecht für den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

Auf die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke, die der Bebauungsplan Nr. 4 Gar (rechtsverbindlich am 01.04.1968) für den aufzuhebenden Bereich III (Kreuzungsbereich "Grauenbarge" - "Alter Ziegeleiweg") vorsieht, wird verzichtet bzw. nicht im Bebauungsplan Nr. 9 übernommen, da sonst die hinteren Bereiche der z.T. tief zugeschnittenen Grundstücke nicht bebaubar wären.

Überbaubare Flächen wurden 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" - "Binsenweg" ausreichend abgedeckt. Hinzu kommt, daß das Plangebiet fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist, die über eine entsprechende Grundstücksgröße für Spielmöglichkeiten verfügen.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bereits ausgebaute Straßennetz.

Da das vorhandene Straßennetz fertiggestellt ist, wird die Ausweisung von Parkbuchten unter Inanspruchnahme der Vorgärten nicht für erforderlich gehalten.

Die Verlängerung des "Alten Ziegeleiweges" über die Straße "Grauenbarge" hinweg, wird in Richtung Westen weitergeführt oder durch eine Wendeanlage abgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch einen noch zu erstellenden Bebauungsplan geschaffen werden.

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

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 Osthanover 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.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

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 BBauG).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende nicht stadteigene Grundstücke für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für die Eckausbildung "Alter Ziegeleiweg - Grauenbarge"

Flurstück 27/1 der Flur 7 ca. 40 qm

Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf ca. 40 qm

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 4,06 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,50 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,21 ha

0,71

0,71 ha

ca. 3,35 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zum Netto-Bauland beträgt 17 % zu 83 %.

c) Wohneinheiten (WE):
vorhanden 25 WE
geplant ca. 10 WE
gesamt ca. 35 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 35 \text{ WE} = 98 \text{ Einwohner (E)}$$

d) Bebauungsdichte

$$\frac{35 \text{ WE}}{4,06 \text{ ha}} = 9 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{35 \text{ WE}}{3,35 \text{ ha}} = 10 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$$

Besiedlungsdichte

$$\frac{98 \text{ E}}{4,06 \text{ ha}} = 24 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{98 \text{ E}}{3,35 \text{ ha}} = 29 \text{ E/ha Netto-Bauland}$$

8. Kostenübersicht

Die öffentliche Verkehrsflächen sind schon fast ausschließlich ausgebaut. Der Erwerb und Ausbau der verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen kostet voraussichtlich

ca. 80.000,00 DM

davon hat die Stadt

ca. 8.000,00 DM

zu tragen.

9. Vorgesehene Finanzierung

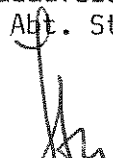
Gelder für die Durchführung sind im Investitionsprogramm 1979 - 1984 mit jährlich 500.000,00 DM enthalten. Im Haushaltsplan 1981 sind demnach 500.000,00 DM eingestellt.

Sch.

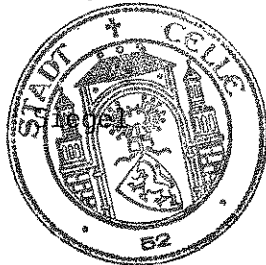
Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -


(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 18.02.1982 unter TOP 16 d mit beschlos-
sen.





Oberstadtdirektor