

zum Bebauungsplan Nr. 31 Wce der Stadt Celle "Börsenplatz"

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der "Bienenstraße";
- im Osten durch die westliche Grenze eines Teiles der Straße "Vogelberg" und durch die westliche Grenze des "Ringweges";
- im Süden durch die nördliche Grenze eines Teiles des "Nordweges";
- im Westen durch die östliche Grenze eines Teiles der "Hannoverschen Heerstraße" (Bundesstraße 3).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974
- c) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- d) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- e) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981
- f) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- g) Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973

3. Allgemeiner Sachverhalt, Veranlassung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, in dem noch Freiflächen vorhanden sind, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Mehrere Anwohner der Straßen "Börsengasse" und "Börsenplatz" regten an, den Bebauungsplan Nr. 4 Wce zu überarbeiten, weil die Straßenplanung (u.a. Anbindung der Straße "Börsenplatz" an den "Nordweg") überholt sei und die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert werden sollten.

Der Planbereich ist im Bebauungsplan Nr. 4 Wce als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist beibehalten worden, da die vorhandenen Nutzungen dieser entsprechen und der Flächennutzungsplan für das Plangebiet "Gemischte Baufläche" darstellt.

Zunächst beabsichtigte die Verwaltung, den gesamten Bebauungsplan Nr. 4 Wce aufzuheben und neu auszuarbeiten. Aufgrund der Erkenntnisse, die in der Bürgerversammlung gewonnen wurden, wurden die Planausweisungen nur im Bereich "Börsenplatz/Börsengasse" geändert, weil sich hier die Veranlassungen zu den Änderungen befanden.

Da in einem Teilgebiet des vorgenannten Bereiches bereits früher eine Bebauungsplanänderung durchgeführt worden war, wurde wegen der Rechtsklarheit keine weitere Änderung sondern eine Neuaufstellung des vorgenannten Teilbereiches durchgeführt.

Nördlich und südlich des Bebauungsplanes Nr. 31 Wce verbleibt jeweils ein Restbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce.

4. Planinhalt

Die im Planbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen liegen überwiegend an der "Hannoverschen Heerstraße" (B 3). Der sich daran anschließende östliche Bereich wird größtenteils für Wohnzwecke genutzt.

Daher bietet sich eine Gliederung des Mischgebietes an. In dem Bereich mit überwiegender Wohnnutzung sind die immissionsbringenden Nutzungen, "Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" ausgeschlossen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wurde wie bisher zweigeschossig ausgewiesen. Die Ausnutzungsziffern aus dem Bebauungsplan Nr. 4 Wce wurden weitestgehend übernommen, um die Voraussetzung für ein zusammenhängendes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die derzeit dreigeschossige Ausweisung im Bereich der Straße "Vogelberg"/Ecke "Bienenstraße" wurde bis auf die beiden Grundstücke des dreigeschossigen Bürogebäudes nunmehr entsprechend der vorhandenen Struktur mit ein- und zweigeschossiger Bebauung zweigeschossig festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde hier von 0,3 auf 0,4 erhöht und somit dem übrigen bebauten Plangebiet angeglichen.

Für den Bereich des dreigeschossigen Bürogebäudes wurde die Grundflächenzahl von 0,3 aus dem Bebauungsplan Nr. 4 Wce übernommen.

Eine Erhöhung dieses Wertes auf 0,4 hätte die Errichtung eines Baukörpers planungsrechtlich ermöglicht, der sich nicht nur in Bezug auf die Geschossigkeit, sondern auch hinsichtlich der Baumasse nicht in den Rahmen der umgebenden Wohnbebauung eingefügt hätte.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 Wce wurde keine Bauweise festgesetzt.

Nach der BauNVO von 1962 galt dann die offene Bauweise, die im Plangebiet auch verwirklicht wurde.

Daher ist auch im Bebauungsplan Nr. 31 Wce offene Bauweise ausgewiesen.

An der "Börsengasse" und am "Ringweg" wurde im Bebauungsplan Nr. 4 Wce die Firstrichtung festgesetzt. In den Bebauungsplan Nr. 31 Wce ist diese Ausweisung nicht übernommen worden, weil unterschiedliche Firstrichtungen in den verschiedenen Bereichen vorhanden sind und sich diesbezüglich eine Ordnung nicht mehr herstellen läßt.

Die Bundesstraße verläuft in diesem Streckenabschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrt, so daß bauliche Anlagen keine bestimmten Abstände zur Straße gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einhalten müssen.

An der Bundesstraße 3 bildet die vorhandene Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce größtenteils die Bauflucht. Ein Heranrücken der Gebäude an die Bundesstraße 3 in die 9 m breite, nicht überbaubare Fläche soll nicht erfolgen, um das Erscheinungsbild des breiten Straßenraumes der Bundesstraße 3 mit der zurückliegenden Bebauung zu wahren.

Der Abstand der Baugrenzen zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen wurde mit 3,0 m festgesetzt.

...

Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte überbaubare Grundstücksfläche wurde somit vergrößert und ermöglicht, die Eingangsbereiche der Gebäude zu erweitern und den baulichen Anforderungen an heutige Wohnansprüche anpassen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 4 Wce setzt eine Bebauung mit Hauptbaukörpern in Straßennähe fest. Um Anbauten zu ermöglichen und um die Voraussetzungen für eine Bebauung der z. T. tiefen Grundstücke auch im hinteren Bereich zu schaffen, wurden die überbaubaren Flächen überwiegend erweitert. Damit jedoch eine übermäßige Verdichtung der hinteren Bereiche nicht erfolgt, wurde eine nicht überbaubare Fläche im Bereich zwischen dem "Börsenplatz" und dem "Ringweg" ausgewiesen.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs- und des Fluglärms waren im Bebauungsplan Nr. 4 Wce keine Festsetzungen getroffen worden. Für den Planbereich wurden nunmehr Festsetzungen ausgewiesen.

Bezüglich des Verkehrslärms wurde eine Vergleichsrechnung auf der Grundlage der DIN 18005 erstellt. Der Nachtmittelungspegel liegt unter 60 dB(A). Zur Beurteilung des Fluglärms wurde ein Gutachten, das für das angrenzende Gebiet "Ringelhorst" erarbeitet wurde, herangezogen. Wie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 Wce liegt auch dieses Gebiet in der Einflugschneise des Militärflughafens Celle-Wietzenbruch. Nach dem Gutachten ist ein Nachtmittelungspegel von 63 dB(A) zu erwarten.

Nach der DIN 18005 Teil 1 wird für ein "Mischgebiet" ein Orientierungswert für den Beurteilungspegel von 50 dB(A) angegeben. Der Wert wird hier mind. um 13 dB(A) überschritten. Weiter wird in der DIN ausgeführt, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Der Gutachter schlägt vor, ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mind. 45 dB für die Außenbauteile von Schlafräumen und für die Außenbauteile von sonstigen Wohnräumen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mind. 40 dB vorzuschreiben.

Dieser Vorschlag wurde als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 31 Wce übernommen, weil durch die Schallschutzvorkehrungen gegen Fluglärm der Straßenverkehrslärm mit abgedeckt wird. Zur Ermittlung des Bauschalldämmmaßes R'_{w} wurde der Entwurf der DIN 4109 vom Oktober 1984 Teil 6 herangezogen.

Die derzeitige Lärmbelastung in der Einflugschneise ist dadurch erträglich, daß der Flugverkehr in der Regel auf Werktage beschränkt ist. Im Gegensatz zu Verkehrsflughäfen oder Sportflugplätzen kann hier erfahrungsgemäß am Wochenende und an Feiertagen mit weniger Störungen gerechnet werden. Auch der mit unterschiedlicher Häufigkeit auftretende Nachtflugbetrieb wird üblicherweise bis Mitternacht beendet, so daß wesentliche nächtliche Ruhezeiten ungestört bleiben.

Unter Abwägung der dargelegten Umstände und der Belange der Bewohner der neu zu errichtenden Gebäuden erschien es angemessen, im Bebauungsplan die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden zu fordern. Der Schutz der Schlafräume hat dabei Vorrang, damit ein ungestörter Schlaf trotz auftretenden Fluglärms möglich ist. Hierbei werden nachts geschlossen gehaltene Fenster vorausgesetzt. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wurde empfohlen.

...

Der Spielplatzbedarf wird durch die ausgewiesenen Spielplätze in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1 Wce "Bennebsteler Straße" und Nr. 4 Wce "B 3 - Vogelberg" sowie durch den Spielplatz an der Stichstraße "Vogelberg" abgedeckt. Geringe Weglängenüberschreitungen für den Bereich an der B 3 zwischen der "Bienenstraße" und dem "Nordweg" werden als zumutbar betrachtet.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen, überwiegend ausgebauten Straßen erschlossen. Die Voraussetzungen für die Erschließung der zurückliegenden Bauflächen sind gegeben: Das Flurstück 218/38 grenzt an den "Börsenplatz" und an den "Ringweg".

Folgende Flurstücke haben jeweils den selben Eigentümer und sind wie folgt erschlossen:

- Flurstücke 225/40, 812/224 - Erschließung über den parzellierten Stichweg durch den "Ringweg", im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert;
- Flurstücke 225/34, 225/19 - Erschließung ebenfalls über den vorgenannten Stichweg, der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist;
- Flurstücke 224/8, 225/21 - Erschließung über die Bundesstraße 3;
- Flurstücke 461/223, 218/37 - Erschließung über den "Börsenplatz", ebenso die
- Flurstücke 219/29, 219/30.

Das Flurstück 219/28 wurde zwischenzeitlich geteilt. Der nördliche Teil wurde vom Eigentümer 219/26 erworben. Die Grundstücke sind über den "Börsenplatz" erschlossen.

Der südliche Teil wurde vom Eigentümer des Flurstückes 219/14 erworben. Die Erschließung ist über den Weg (Flurstück 219/22) durch Anbindung an den "Börsenplatz" sichergestellt.

Die erforderlichen Parkplätze für den Bereich "Börsengasse" und "Börsenplatz" werden an der Straße "Börsenplatz" nachgewiesen.

Für die Bereiche "Bienenstraße", "Ringweg" und "Nordweg" stehen wegen des geringen Verkehrsaufkommens ausreichend Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand zur Verfügung.

In einigen Einmündungsbereichen müssen private Flächen zur besseren Übersicht für die Verkehrsteilnehmer freigehalten werden. Sie wurden daher als "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt.

Ihre Nutzung ist "Mischgebiet" mit der im Bebauungsplan angeführten Beschränkung, die sich aus den verkehrlichen Anforderungen an eine Sichtfläche ergibt. An den übrigen Einmündungen liegen die erforderlichen Sichtflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch Anschluß an die jeweiligen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Celle GmbH.

Die Abwässer der Bewohner des Planbereiches werden über vorhandene Kanäle zum Klärwerk Allerstraße geleitet.

In Verlängerung der Straße "Börsenplatz" in Richtung Süden befinden sich Hauptstränge der Ver- und Entsorgungsleitungen, die durch entsprechende Leitungsrechte gesichert werden. Die Wasserleitung in der Verlängerung der "Börsengasse" wurde ebenfalls durch Leitungsrecht gesichert.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen bzw. den noch zu erstellenden Regenwasserkanal über einen Vorfluter in die Fuhse geleitet.

Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

7. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	- ca. 5,92 ha
entspricht Brutto-Bauland	- ca. 5,92 ha
abzüglich	
öffentliche Verkehrsfläche	- ca. 0,45 ha
ergibt Netto-Baufläche	- ca. 5,47 ha

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsfläche) zur Netto-Baufläche beträgt 8 % zu 92 %.

8. Kostenübersicht

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den Ausbau eines Teiles der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes einschließlich Beleuchtung

DM 303.000,00.

Davon sind von der Stadt zu tragen 25 %

DM 75.750,00.

Für den Bau der Regenwasserkanalisation im Plangebiet

DM 57.000,00.

Davon sind von der Stadt zu tragen 25 %

DM 14.250,00.

Stadtanteil gesamt

DM 90.000,00.

9. Vorgesehene Finanzierung

Die Mittel für den Straßenausbau einschließlich Beleuchtung sowie den Bau der Regenwasserkanalisation werden ab 1989 im Investitionsprogramm der Stadt Celle geführt.

10. Hinweise

- a) Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt im Bauschutzbereich und in der Einflugschneise des Flughafens Wietzenbruch.
Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
- b) Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des seit dem 07.09.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Wce der Stadt Celle "B 3 - Vogelberg" und seiner rechtsverbindlichen Änderungen ersetzt und aufgehoben.

Aufgestellt:

**Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht**

-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag



(Köster)
Techn. Angest.