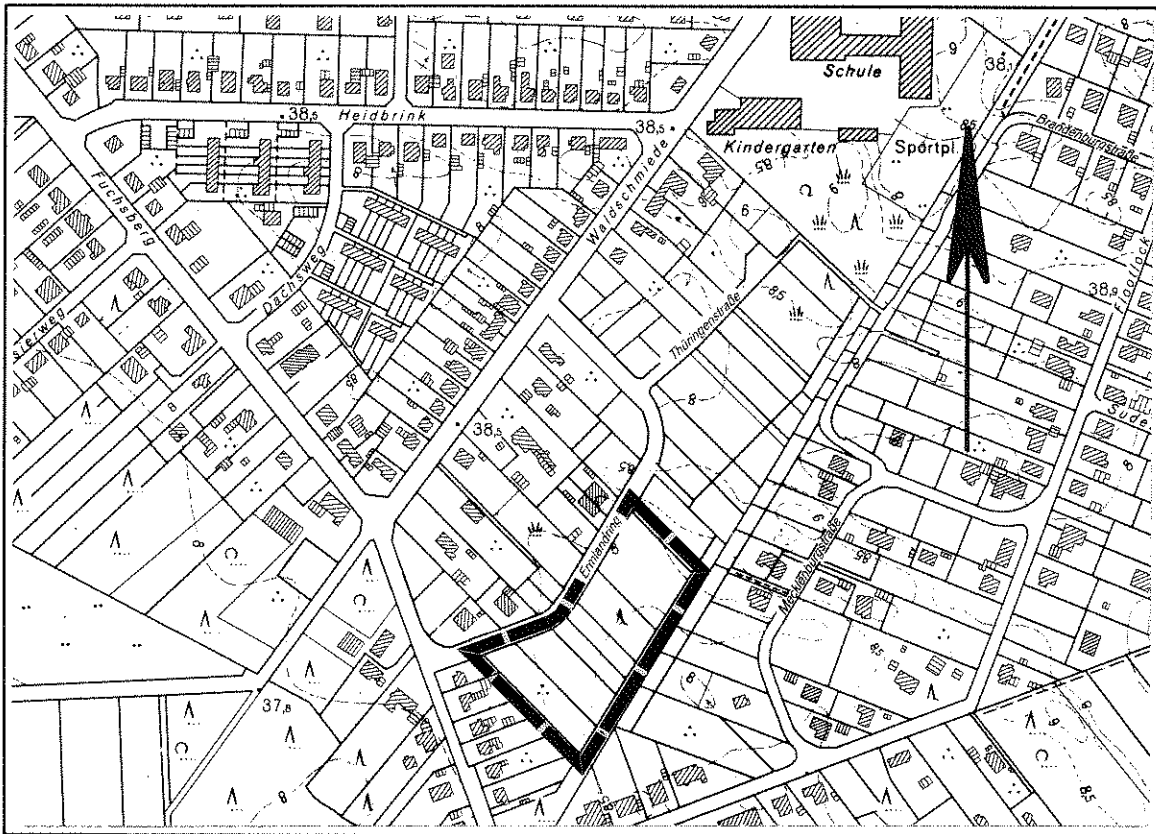


Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 10 III. Teil,
4. Änderung
"Wietzenbruch / Süd"
Ortschaft Wietzenbruch



ZUT **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtamt~~ / Stadtplanung ...

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Verfahren	2
4.	Lage des Änderungsbereiches	2
5.	Angaben zum Bestand	2
6.	Anlaß und Ziele der Planung	3
7.	Eingriff in Natur- und Landschaft	4
8.	Städtebauliche Werte	4
9.	Kosten	5

1. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südöstlich der Straße "Ermlandring" und nordöstlich der Straße "Fuchsberg" und umfaßt die Flurstücke 441/12, 442/4, 443/10, 443/14, 444/4 und 445/6 der Flur 4, Gemarkung Celle.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

(jeweils in der z. Z. gültigen Fassung)

3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.05.1996 bis 25.06.1996.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 01.10.1996 bis 31.10.1996.

In seiner Sitzung am ~~19.12.1996~~ faßte der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschuß.

4. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Plangebiet des seit dem 19.07.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 III. Teil zwischen der Straße "Ermlandring" und dem öffentlichen Grünzug, der von der Straße "Fuchsberg" in nordöstlicher Richtung bis zu Ostpreußenstraße verläuft.

5. Angaben zum Bestand

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um unbebaute Teilflächen, für die der rechtsverbindliche Bebauungsplan etwa für zwei Drittel der Fläche eine 2-geschossige Reihenhausbebauung und für das übrige Drittel eine ebenfalls zweigeschossige Bebauung in einer abweichenden Bauweise festsetzt. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wurde bezweckt, Möglichkeiten für neuere verdichtete Bauformen zu schaffen, welche in der herkömmlichen Bauweise nicht verwirklicht werden können. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Bei Grenzen zwischen den zu einem Doppelhaus oder zu einer Hausgruppe gehörenden Hauseinheiten ist es zulässig, daß Gebäudeteile einseitig an diese Grenze gebaut werden.

Freistehende Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

Das Planungskonzept, das seinerzeit zu diesen Festsetzungen geführt hat, sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine stark aufgelockerte eingeschossige Bebauung mit einem möglichst sparsamen Erschließungssystem vor. Eine zweigeschossige Bebauung wurde dort festgesetzt, wo die verkehrliche Anbindung günstig ist, und wo ein Ausgleich der dichteren Bebauung durch angrenzende Grünflächen gegeben ist. Dies trifft auf den Bereich südöstlich des "Ermlandringes" zu.

6. Anlaß und Ziele der Planung

Von den eröffneten Möglichkeiten der abweichenden Bauweise ist bisher kein Gebrauch gemacht worden. Auch scheint die Nachfrage nach Grundstücken für Reihenhäuser oder ähnliche verdichtete Bauformen zu stagnieren, denn die Grundstücke im Änderungsbereich sind noch nicht bebaut.

Dagegen kann die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern derzeit weder in diesem Bebauungsplangebiet "Wietzenbruch/Süd" noch im übrigen Stadtgebiet abgedeckt werden. Bei der vorherrschenden starken Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken ist davon auszugehen, daß durch ein entsprechendes Angebot auf diesem Sektor das bestehende Wohnungsdefizit schneller abgebaut werden kann, als z.B. durch Reihenhausbauweise, für die es noch keinen Bauträger gibt.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, daß neben einer Reihenhaus- und Doppelhausbauweise auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise entstehen kann, wie sie bereits auf der nordwestlichen Seite der Straße "Ermlandring" vorhanden ist. Hierzu wird für den gesamten Änderungsbereich offene Bauweise festgesetzt.

Gegenüber der Umgebung erhöhte Ausnutzungswerte (Grund- und Geschoßflächenzahl) sind damit nicht mehr zu rechtfertigen. Die Geschossigkeit wird deshalb auf die im übrigen "Allgemeinen Wohngebiet" beiderseits der Straße "Ermlandring" zulässige Zahl von einem Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 herabgesetzt.

Die Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen im Ursprungsplan entfällt, da aufgrund der geänderten Ausnutzungsziffern hierfür keine Notwendigkeit besteht.

Daher entfallen auch die hierauf bezogenen textlichen Festsetzungen über den Ausschluß von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der als Gemeinschaftsgaragen ausgewiesenen Flächen.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben unverändert bestehen. Für sie gelten weiterhin die Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.1982. Für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Geländes ergeben sich durch die Änderung keine neuen Gesichtspunkte gegenüber dem ursprünglichen Plan.

Eingriff in Natur- und Landschaft

§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt für Eingriffe aufgrund von Bauleitplänen, daß die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausschließlich auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Für den Bebauungsplan "Wietzenbruch/Süd" war die Eingriffsregelung noch nicht anzuwenden, da er vor dem 01.05.1993 in Kraft getreten ist.

Zur Frage der Berücksichtigung der Eingriffsregelung bei der Änderung von Bebauungsplänen bestimmt der Gemeinsame Runderlaß des Sozialministeriums und des Umweltministeriums vom 20.04.1995 folgende Beurteilungsgrundlage:

"Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob auf Grund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Unverändert bleibende Darstellungen oder Festsetzungen bleiben außer Betracht."

Aufgrund dieser Bebauungsplanänderung werden, über das nach dem Ursprungsplan mögliche Maß hinaus, keine neuen weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Es wird, im Gegenteil, der Umfang des Eingriffs durch die Herabsetzung der Ausnutzungswerte reduziert.

Daher findet die Eingriffsregelung für dieses Änderungsverfahren keine Anwendung.

Ein Gewinn an Grün- und Freiflächen ergibt sich im Einzelnen aus den folgenden Planänderungen:

- Die Herabsetzung der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 auf 0,3 bewirkt einen entsprechend höheren Freiflächenanteil an der Gesamtfläche des Baugrundstückes. Hinzu kommt die, in der Regel, intensivere und vielfältigere Durchgrünung von Einfamilienhausgebieten gegenüber Reihenhausbetrieben, welche schon allein durch die Grundstückszuschnitte bedingt ist.
- Die nach der ursprünglichen Planung für Reihenhäuser erforderlichen Gemeinschaftsgaragen entfallen. Für Einfamilien- und Doppelhäuser werden die Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken errichtet.

8. Städtebauliche Werte

Die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten verringert sich gegenüber dem Ursprungsplan um mindestens die Hälfte. Es können entweder ca. 11 Einfamilienhäuser oder ca. 17 Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Kosten

Die Straße "Ermlandring" ist als Baustraße hergestellt; der endgültige Ausbau erfolgt, wenn die Baumaßnahmen weitgehend abgeschlossen sind.

Die Stadt rechnet die Erschließungskosten entsprechend der Satzung der Stadt Celle über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung) ab.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden zur Verfügung gestellt.

Aufgestellt:

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

Celle, den 07.11.1996

Im Auftrag


(Bergmann-Fleißbach)
Techn. Angestellte