

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtbauamt / Stadtplanung
Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 13 Ace 1. Teil der Stadt Celle
"Gebiet nordwestlich der Großen Redder"

1. Planbereich

Er liegt im Ortsteil Altencelle an der Nordwestseite der Straße "Große Redder" zwischen dem "Linerweg" und dem "Meierkampsweg".

Begrenzung:

- Im Norden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 117/3 (Wegeparzelle "Linerweg");
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 119/5 (Straßenparzelle "Große Redder");
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 78/2 und
- im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 78/2 (alle Flurstücke liegen in der Flur 4 / Gemarkung Altencelle).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (Planz VO 81) vom 30.07.1981
- e) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- f) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980

3. Allgemeines und Veranlassung

Beim zu beplanenden Gebiet handelt es sich um einen westlich der Straße "Große Redder" (K 57) zwischen dem alten Dorfkern und dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Ace der Stadt Celle "Meierkampsweg/Süd" gelegenen Geländestreifen. Für diesen stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Südostwärts des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 c Ace der Stadt Celle "Lückenfeld" an. Dieser weist entlang der Straße "Große Redder" ein inzwischen bebautes "Reines Wohngebiet" (WR) aus.

Der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 4 Ace der Stadt Celle "Meierkampsweg/Süd" weist ein gegliedertes Mischgebiet (MI) aus; wobei der Bereich entlang der Straße "Große Redder" (ca. eine Grundstückstiefe) nur für Wohnhäuser sowie Geschäfts- und Bürogebäude vorgesehen ist.

Nordwestlich des Planbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche "Einrichtungen für Jugend- und Sozialhilfe" dargestellt. Hier befindet sich das "Linerhaus", das zur Zeit um ein Wohn- und Pflegeheim für Multiple-Sklerose-Kranke im direkten Anschluß an das Plangebiet erweitert wird.

Der Planbereich ist damit schon zum großen Teil von Bebauung umgeben. Es liegt daher nahe, zur Abrundung des vorhandenen Wohngebietes die noch unbebaute Straßenseite der Großen Redder ebenfalls als Wohngebiet auszuweisen.

Dadurch kann der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Nähe des alten Ortskerns in begrenztem Umfang gedeckt werden. Zur Zeit ist ein entsprechendes Angebot nicht vorhanden.

Für diese Planung ist es von großem Vorteil, daß sowohl die Straße als auch die Anschlußmöglichkeiten an das Ver- und Entsorgungsnetz bereits vorhanden sind. Die Erschließung kann daher als gesichert angesehen werden.

Das Plangebiet liegt wie alle bestehenden und geplanten Wohn- und Mischbauflächen des Ortsteils Altencelle innerhalb des Einflugsektors des Flughafens Wietzenbruch. Der Einflugbereich erstreckt sich darüberhinaus auf einen großen Teil des südlichen Stadtgebietes von Celle, so daß außer Altencelle auch Wohngebiete des Stadtteils Blumlage und nahezu der gesamte Ortsteil Westercelle betroffen sind. In diesem Sektor sind im Bereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Bauten mit ca. 4000 Wohneinheiten entstanden. Die nach § 34 Bundesbaugesetz genehmigten Gebäude sind dabei außer Betracht geblieben.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist es vertretbar, im Planbereich ein Wohngebiet von weniger als einem Hektar Größe auszuweisen, zumal hier auch der geltende Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche zur Arrondierung vorsieht.

4. Planinhalt

Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen (Reines Wohngebiet) bzw. geplanten (Sondergebiet) Bebauung ist es sinnvoll, den Planbereich als Übergangzone vom Reinen Wohngebiet zum Sondergebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) auszuweisen. Da die angrenzenden verbindlichen Bebauungspläne entlang der K 57 eine zweigeschossige Bebauung zulassen, ist auch im Planbereich die Zweigeschossigkeit ausgewiesen worden.

Als Anpassung an die vorhandene Bebauung (überwiegend Einfamilienhäuser) sind nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Auch die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) wurde von 0,8 auf 0,6 herabgesetzt.

Entlang der Kreisstraße wird der Abstand der Baugrenze mit 5,0 m festgesetzt. Hierdurch soll eine ausreichend große Vorgartenfläche vorgesehen werden, die eine Bepflanzung mit größeren Büschen sowie Bäumen ermöglicht. Auch entspricht der Abstand der Freihaltefläche vor Garagen.

Für die übrigen Baugrenzen wurde zu den Nachbargrenzen hin der Mindestabstand von 3,0 m (lt. Nds. Bauordnung) gewählt.

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Wegen der Lage im Einflugbereich des Militärflughafens Celle-Wietzenbruch werden im Bebauungsplan Festsetzungen über Immissionsschutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz getroffen. Zur Beurteilung des Fluglärms werden die Untersuchungen zu dem ca. 1 km westlich dieses Planbereiches liegenden Bebauungsplangebiet Nr. 35/I "Altenceller Feld" herangezogen. Das Ergebnis läßt sich auf den Planbereich "Nordwestlich der Großen Redder" übertragen. Aufgrund der etwas größeren Entfernung zum Flugplatz sind hier zumindest keine höheren Immissionen als in dem untersuchten Bereich zu erwarten.

In seinem schalltechnischen Gutachten vom 25.05.1983 hat der Technische Überwachungsverein Hannover für das Plangebiet "Altenceller Feld" nach Erhebungen über Art und Anzahl der Flugbewegungen und eigenen Messungen der Schallimmissionen einen Fluglärm - Beurteilungspegel von Tagsüber 58 dB(A) und nachts 49 dB(A) ermittelt. Aufgrund neuerer Angaben der Wehrbereichsverwaltung vom Dezember 1985 ergaben sich Beurteilungspegel von tagsüber

61 dB(A) und nachts 52 dB(A).

An einzelnen Tagen, an denen Nachtflugbetrieb herrscht, kann der Nacht-Beurteilungspegel bei ca. 62 dB(A) liegen. Die Angaben über die bisherige Häufigkeit des Nachtflugbetriebes schwanken zwischen zweimal monatlich bis 1-2mal pro Woche.

Als Hilfwerte zur Beurteilung der Schallimmissionen in einem Baugebiet dienen in der Bauleitplanung die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Der Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete beträgt am Tag 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Während Überschreitungen dieser Pegel bis zu 10 dB(A) nahe Verkehrswegen als noch tolerierbar gelten, sollen darüberhinausgehende Pegelwerte besonders begründeten Ausnahmefällen vorbehalten bleiben.

Demnach liegen die ermittelten Fluglärm - Beurteilungspegel tagsüber aufgrund der Gegebenheiten in einem noch tolerierbaren Rahmen, während die nächtlichen Fluglärmpegel mit mindestens 12 dB(A) über dem Planungsrichtpegel ohne Schutzvorkehrungen für das geplante Wohngebiet zu hoch sind.

Beim Fluglärm ist außerdem zu berücksichtigen, daß es sich um keinen gleichmäßigen Dauerschallpegel handelt, sondern um einzelne Flugereignisse mit jeweils verhältnismäßig hohen Spitzenpegeln. Aus dem schalltechnischen Gutachten geht hervor, daß diese mittleren "Einzelereignispegel" für die auf dem Flugplatz Wietzenbruch gebräuchlichen Flugzeugtypen überwiegend zwischen ca. 80 und 90 dB(A) liegen.

Die Spitzenpegel können nach Meinung des T.Ü.V. zu Schlaf- und Kommunikationsstörungen führen, wenn sie innen über 55 bis 60 dB(A) liegen.

Auch aus diesem Grund sind ausreichende Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden erforderlich.

Die derzeitige Lärmbelastung in der Einflugschneise ist jedoch dadurch erträglicher, daß der Flugverkehr in der Regel auf Werkstage beschränkt ist. Im Gegensatz zu Verkehrsflughäfen oder Sportflugplätzen kann hier also erfahrungsgemäß an Wochenenden und Feiertagen mit weniger Störungen gerechnet werden.

Auch der mit unterschiedlicher Häufigkeit auftretende Nachtflugbetrieb wird üblicherweise in der Zeit bis Mitternacht beendet, so daß wesentliche nächtliche Ruhezeiten ungestört bleiben.

Da für die Art und zeitliche Verteilung des Flugbetriebes jedoch jederzeit Änderungen möglich sein müssen, können hierzu - im Gegensatz zum zivilen Flugverkehr - keine gesicherten Aussagen über die zukünftige Entwicklung getroffen werden.

Seitens der Stadt Celle können nur Wahrscheinlichkeitsüberlegungen anhand der bisherigen Erfahrungen angestellt werden.

Danach erscheint es unter Abwägung der dargelegten Umstände und der Belange der zukünftigen Bewohner (gesundes Wohnen einerseits, finanzielle Mehraufwand andererseits) angemessen, die im Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu fordern. Der Schutz der Schlafräume hat dabei Priorität, damit ein ungestörter Schlaf trotz auftretenden Fluglärms möglich ist.

Zur Ermittlung des Bauschalldämm-Maßes R'_{w} kann der Entwurf der DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6 herangezogen werden.

Da die höhere Schalldämmung der Fenster nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist, wird darüberhinaus empfohlen, in den Schlafräumen eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die zum Schutz vor Fluglärm getroffenen Festsetzungen decken auch die aus dem Verkehrslärm der Straße "Große Redder" zu erwartenden Störungen mit ab.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist durch die Straße "Große Redder" (Kreisstraße 57) erschlossen. Damit jedoch nicht zu viele Einzeleinfahrten zur Straße hin entstehen, sind die Zuwegungen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zusammengelegt worden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan getroffen. Bedingt durch die geplante Bebauung sind Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.

Auch ist die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges an der Straßenseite erforderlich, an der die neue Bebauung geplant ist.

Da die Straßenparzelle für die vorgenannten Maßnahmen nicht ausreicht, ist eine Erweiterung von ca. 3,0 m im neuen Planbereich notwendig.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze möglich.

Kinderspielplatz

Im Plangebiet sollen nur Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser, ca. 12 Wohneinheiten) errichtet werden.

Bei den Einfamilienhäusern sind auf den einzelnen Grundstücken Spielmöglichkeiten gegeben.

Der Abstand zum nächsten Spielplatz beträgt ca. 360 m, dies ergibt eine Wegstrecke von ca. 540 m. Er liegt im Planbereich des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 d Ace der Stadt Celle "Lückefeld" (Ecke Lückenweg/Wilhelm-Deeke-Straße). Es wird daher nicht für vertretbar gehalten, für die ca. 12 neu geplanten Wohneinheiten einen gesonderten Kinderspielplatz im Planbereich auszuweisen. Ein Ausnahmeantrag nach § 5 Abs. 3 des Nds. Spielplatzgesetzes (Nds.SpPG) wird in Verbindung mit dem Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes bei der Bezirksregierung Lüneburg gestellt.

Grünfläche

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den alten Ortskern Altencelles an. Jedoch kann hier nicht mehr von einem reinen Dorfgebiet gesprochen werden, da es sich aufgrund der Bebauung mehr um ein Wohngebiet handelt, in dem sich noch einige landwirtschaftliche Betriebe befinden (wie bereits erwähnt, weist auch der unmittelbar südostwärts angrenzende Bebauungsplan - Reines Wohngebiet - aus).

Nördlich an den Planbereich, nur durch den "Linerweg" getrennt, grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Um jedoch eine unmittelbare Nachbarschaft mit der Wohnbebauung zu vermeiden, ist südlich des Linerweges eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese soll durch entsprechende Bepflanzung ein Abstandsgrün bilden.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau der Parkplätze sowie des kombinierten Rad- und Fußweges benötigten 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 Planungsmaßnahme wird ein Teil des nicht stadteigenen Flurstückes (ca. 740 m²) 78/2, Flur 3, Gemarkung Altencelle für den öffentlichen Bedarf benötigt.

6. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes beträgt	0,94 ha
Brutto-Bauland	<u>0,94 ha</u>
öffentliche Verkehrsfläche	- 0,07 ha
Netto-Baufläche	<u>0,87 ha</u>

Im Plangebiet sind 12 Wohneinheiten (WE) geplant.
Unter Zugrundelegung einer Behausungsziffer von 3,3 Einwohnern (E)/Wohneinheit (WE) ergibt sich für den Planbereich eine Einwohnerzahl von ca. 40 E.

Bebauungsdichte $\frac{12 \text{ WE}}{0,87 \text{ ha}} = 14 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

Besiedlungsdichte $\frac{40 \text{ E}}{0,87 \text{ ha}} = 46 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

7. Kosten

Durch die Planungsmaßnahme werden der Stadt Celle für die Erweiterung der Straße ca. 82.500,00 DM an Kosten entstehen. Es ist vorgesehen, diese Gelder im Investitionsprogramm ab 1986 vorzusehen.

8. Hinweise

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag

C. Göricke
(Göricke)
Techn. Angest.