

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 Gar der Stadt Celle
"Riethkamp" in der Fassung vom 11.02.1980

1. Planbereich

Der Bereich liegt im Ortsteil Garßen und wird wie folgt begrenzt:
Im Nordosten durch die nordöstliche Begrenzung der Randbebauung der Straße "Garßloh" beginnend mit der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 31/6 und endend mit der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 113/24, im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung der B 191, im Süden durch einen Teil der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 26/32, einen Teil des Flurstückes 26/30, einen Teil der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 26/19 und der nordöstlichen Begrenzung des Flurstückes 53/6, im Südwesten und Westen durch die südwestliche bzw. westliche Begrenzung der Straße "Riethkamp".

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 14.12.1962
- f) Bundesfernstraßengesetz (FStr.G.) vom 06.08.1961

3. Veranlassung

Nach dem jetzigen Rechtszustand gibt es teilweise Überschneidungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Gar "Riethkamp" mit dem Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich Schinderberg", die zu Rechtsunsicherheiten geführt haben. Nun soll der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Gar so um zwei Teilbereiche verringert werden, daß öffentliche Verkehrsflächen die Planbegrenzung bilden. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zu den angrenzenden Bebauungsplänen erreicht.

Gleichzeitig sollen die Grundstücksflächen, die zum größten Teil bebaut sind, durch Erweiterung der überbaubaren Flächen und durch Anhebung der Grund- und Geschoßflächenzahl in einigen Bereichen, einer besseren baulichen Nutzung zugeführt werden. Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Bei der Neuaufstellung sind nunmehr die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde zu legen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich an der B 191 Mischbaufläche und für das restliche Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 1 Gar liegt im Westen der ebenfalls neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 5 Gar "Nördlich Schinderberg" und im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 9 Gar "Am Grauenbarge". Die aus dem Bebauungsplan Nr. 1 Gar ausgegliederten Bereiche II und III werden in die vorgenannten Bebauungspläne integriert.

(Vergleiche Begründung zum Aufhebungsbereich I)

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

Zuv **PLANURKUNDE** gehörig ...
Stadtbauamt / Stadtplanung

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südöstliche Bereich des Plangebietes an der B 191 wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der in diesem Bereich "Dorfgebiet"(MD) ausweist, als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen, da sich der Charakter dieses Gebietes zum Mischgebiet hin entwickelt hat.

Die Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen bleibt im Planbereich bestehen. Somit bleibt die Möglichkeit erhalten, bzw. sie wird geschaffen, eingeschossige Gebäude auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen. Außerdem wird mit der Ausweisung der zum Teil bestehenden zweigeschossigen Bebauung Rechnung getragen.

Der Bedarf für die im Kreuzungsbereich "Grauenbarge" (Kreisstraße 78) - Bundesstraße 191 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche bzw. Kindergarten) besteht nicht mehr. Daher wurde hier gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, das Mischgebiet erweitert.

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ladenzentrum im Kreuzungsbereich Riethkamp - Wittenbergstraße kam nicht zur Ausführung, ebenso die Kirche bzw. der Kindergarten auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Die dafür vorgesehene Parkplatzanlage wird in diesem Umfang nicht mehr benötigt und der Bebauung des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) zugeführt.

Der nordwestliche Planbereich, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist, hat sich von seinem Charakter her zum "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) hin entwickelt, ebenso die "Dorfgebiets"-Fläche im nordöstlichen Planbereich, wo auch der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche darstellt. In beiden Fällen werden deshalb diese Bereiche in der neuen Fassung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Im übrigen Bebauungsplangebiet wurde die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" beibehalten.

Um die Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen, wurde das Maß der baulichen Nutzung im überwiegenden Planbereich erhöht:

Grundflächenzahl (GRZ) : von 0,2 auf 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) : von 0,2 auf 0,4

Im Bereich Geibelstraße wurde die GRZ und GFZ beibehalten, weil diese Ausweisung der vorhandenen Bebauung entspricht. Da das im Kreuzungsbereich "Riethkamp"- "Wittenbergstraße" geplante Ladenzentrum nicht zur Ausführung kam, wurde die Ausweisung reduziert, d.h. der umliegenden Ausweisung angeglichen.

Um den Charakter der aufgelockerten Bebauung zu erhalten, wurde im Planbereich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) nicht voll ausgenutzt.

Diese Absicht wird durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser im WA-Gebiet unterstrichen. Lediglich im östlichen Bereich der "Von-Stephan-Straße" wurde offene Bauweise belassen, um die Anbaumöglichkeit an die vorhandene Reihenhausezeile zu erhalten.

Im Kreuzungsbereich "Grauenbarge" (K 78) - B 191 (Bereich A) wird aus Lärmschutzgründen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung eingeschränkt bzw. nach § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert und im Bereich

B ausgeschlossen. Hier besteht die Voraussetzung, Wohnbebauung in einer gewissen Distanz zur B 191 zu errichten. Dies ist im nördlich angrenzenden Bereich nicht möglich, da hier bereits eine Bebauung vorhanden ist. Daher werden die Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen.

Wegen der tiefen Grundstückszuschnitte besteht für die Eigentümer bei einer Neubebauung die Möglichkeit, ausreichend Abstand von der B 191 zu halten. Südlich der Straße "Garßloh" im Bereich der K 29 wird die überbaubare Fläche bis auf 4,0 m an die Straßenfläche herangeführt. Da die K 29 verkehrsmäßig nicht so stark belastet ist (Anliegerverkehr), wird auf den sonst an Kreisstraßen üblichen Abstand der Hochbauten von 15,0 m vom befestigten Fahrbahnrand verzichtet.

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

Ausnahmen bilden die Bereiche, wo die Hochbauten dichter an der öffentlichen Straßenfläche errichtet wurden oder eine Bebauung wegen eines ungünstigen Grundstückszuschnittes nicht anders realisierbar sein würde. Obwohl es wünschenswert ist, einen größeren Abstand der Bebauung zur freien Landschaft zu bekommen, wird der Abstand im Bereich nördlich der Straße "Garßloh" auf 5,0 m festgesetzt, da ein Teil der bestehenden Hochbauten diese Distanz aufweist.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen nur in der überbaubaren Fläche errichtet werden, da diese sehr großzügig ausgewiesen wurde.

Der Spielplatzbedarf wird durch den im Bebauungsplan Nr.5 "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 vorhandene Straßennetz.

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

Öffentliche Parkflächen werden ausreichend innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

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 (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

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

Für die Eckausbildung "Garßloh - K 29"

Teilfläche des Flurstückes 171/30 der Flur 9 ca. 8 qm

Für den Ausbau des Stichweges an der Wittenbergstraße, im Bereich südlich der Von-Stephan-Str.

Flurstück 23/12 der Flur 7 ca. 78 qm

Für die Verbreiterung der "Kantstraße"

Teilfläche des Flurstückes 23/56 der Flur 7 ca. 17 qm

Teilfläche des Flurstückes 21/25 der Flur 7 ca. 28 qm

Teilfläche des Flurstückes 21/24 der Flur 7 ca. 29 qm

Für die Fußwegverbindung "Kantstraße - Garßloh"

Teilfläche des Flurstückes 180/21 der Flur 7 ca. 63 qm

Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf ca. 223 qm

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 19,69 ha Brutto-Bauland
abzüglich öffentl. Verkehrsfläche ca. 2,65 ha

ca. 17,04 ha Netto-Bauland

b) Das Verhältnis der öffentlichen Fläche zum Netto-Bauland beträgt 13 % zu 87 %.

c) Wohneinheiten (WE) vorhanden 142 WE
geplant ca. 58 WE
gesamt ca. 200 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 200 \text{ WE} = 560 \text{ Einwohner (E)}$$

d) $\frac{200 \text{ WE}}{19,69 \text{ ha}} = 10 \text{ WE/ha}$ Brutto-Bauland
 $\frac{200 \text{ WE}}{17,04 \text{ ha}} = 12 \text{ WE/ha}$ Netto-Bauland

Besiedlungsdichte $\frac{560 \text{ E}}{19,69 \text{ ha}} = 28 \text{ E/ha}$ Brutto-Bauland
 $\frac{560 \text{ E}}{17,04 \text{ ha}} = 33 \text{ E/ha}$ Netto-Bauland

8. Kostenübersicht

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind schon zu einem Teil ausgebaut. Der Erwerb und Ausbau der verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen kostet voraussichtlich

ca. 1.054.000,00 DM;
davon hat die Stadt
ca. 561.000,00 DM
zu tragen.

9. Vorgesehene Finanzierung

Gelder für die Durchführung sind im Investitionsprogramm 1979 - 1983 mit jährlich 500.000,00 DM enthalten. Im Haushaltsplan 1980 sind demnach 500.000,00 DM eingestellt.

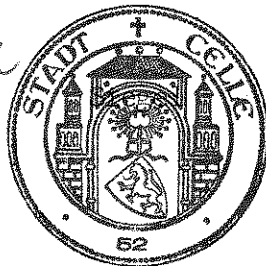
Sae

Aufgestellt im Amt für
Stadtplanung, Stadtver-
messung und Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

[Handwritten Signature]
(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 23.10.1980 unter TOP 19 b mit beschlos-
sen.

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister



[Handwritten Signature]
Oberstadtdirektor