

zur

PLANURKUNDE

gehörend

Stadtbaureamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 Ace der Stadt Celle "Meierkampsweg/
Süd" in der Fassung vom 09.08.1982.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung des "Meierkampsweges", im Südosten durch einen Teil der südostwärtigen Begrenzung der Straße "Große Redder", der südlichen Begrenzung des "Wacholderstieges", der ostwärtigen Begrenzung der Flurstücke 83/1, 83/3 sowie der nördlichen Begrenzung und ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 89/9, im Süden durch einen Teil der südwestlichen Begrenzung der "Hans-Heinrich-Warnke-Straße" sowie einem Teil der südostwärtigen Begrenzung der Straße "Große Redder" und im Westen durch einen Teil der ostwärtigen Begrenzung der "B 214".

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06.08.1961
- c) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
- d) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974)
- e) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 15.09.1977
- f) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- g) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- h) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- i) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- j) Ausführungsbestimmungen zum Nds. Spielpl.G. vom 03.05.1974

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 4 a /Ace der Stadt Celle "Überführung K 57" ist am 27.11.1969 rechtsverbindlich geworden.
Die an der Kreuzung K 57 - B 214 installierte Lichtsignalanlage reicht für eine gesicherte Verkehrsführung aus. Somit kann auf die kostenaufwendige Überführung verzichtet und die vorhandene Rechtsgrundlage aufgehoben werden.

Da die B 214 als übergeordneter Verkehrsweg das Plangebiet teilt, beschloß der Rat, für den aufzuhebenden Bebauungsplan westlich der B 214 den Bebauungsplan Nr. 14 Ace der Stadt Celle "Baumschulenweg/Süd" und ostwärts der B 214 den Bebauungsplan Nr. 4 Ace der Stadt Celle "Meierkampsweg/Süd" aufzustellen.

Bei der durchgeführten Anhörung gem. § 2 a BBauG wurde von einigen Bürgern die Bitte geäußert, die Erschließung der neuen Gebiete über die Wege Baumschulenweg oder Meierkampsweg abzuwickeln.

Aufgrund von verschiedenen Gesprächen mit dem zust. Straßenbaulastträger wird einem neuen Verkehrsknoten - -B 214 mit Baumschulen- und Meierkampsweg- - zwischen den Auffahrten zur geplanten Ostumgehung und der Kreuzung K 57 - B 214 nicht zugestimmt. Aus diesem Grunde besteht die Möglichkeit, das Gebiet an die Straße "Große Redder" (K 57) anzubinden.

...

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für den größten Teil des Plangebietes ostwärts der B 214 "Landwirtschaftlich genutzte Fläche", im Süden des Plangebietes "Mischgebiet" und "Reines Wohngebiet" aus.

Um den in der Stadt vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, wurde im Flächennutzungsplan die landwirtschaftliche Fläche in Gewerbeflächen umgewandelt.

Nördlich des Kreuzungsbereiches der K 57 mit der B 214 sind drei Wohnhäuser vorhanden. Diese Grundstücke werden als Mischgebiet ausgewiesen, damit die derzeitige Nutzung gewährleistet bleibt. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan (G) ist so geringfügig, daß es keiner Korrektur bedarf.

Der südliche Planbereich, der in der zur Zeit geltenden Rechtsgrundlage als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen ist, wurde als "Allgem. Wohngebiet" (WA) ausgewiesen, da die vorhandene Bebauung einschließlich der Poststelle mit dem anschließenden Geschäft mehr das allgemeine Wohngebiet charakterisiert.

Der Bereich des Gewerbegebietes, der an die vorhandene Wohnbebauung ostwärts der "Großen Redder" grenzt, wurde in seiner allgemeinen Zulässigkeit eingeschränkt. Hierbei dürfen die Immissionswerte des Mischgebietes nicht überschritten werden.

Für den nördlichen Planbereich stellt der Flächennutzungsplan "Gemischte Baufläche" (M) und für den südlichen Planbereich "Gewerbliche Bauflächen" (G) dar. Damit nun nicht unmittelbar neben der Gewerbefläche eine reine Wohnbebauung entsteht, war es notwendig, das im Norden des Plangebietes liegende "Mischgebiet" zu gliedern. Dabei soll der nordwestliche Bereich mehr der gewerblichen und der südostwärtige Bereich mehr der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Diese Staffelung muß auch für das ostwärts der Straße "Große Redder" liegende Wohngebiet als positiv angesehen werden.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes ist die vorhandene Straße "Große Redder". Zur weiteren Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen.

Die vom zuständigen Träger öffentlicher Belange geforderten Maße für die Sichtdreiecke an der Kreuzung K 57 / B 214 werden nicht im Plan übernommen, da nach Angaben des Fachamtes der Stadt, aufgrund neuer Richtlinien geringere Maße angesetzt werden können, zumal es sich hier um eine Lichtsignalgesteuerte Kreuzung handelt.

Der außerhalb des Bebauungsplanes liegende "Meierkampsweg" kann ebenfalls zur Erschließung des ausgewiesenen Gebietes herangezogen werden. Ist dies der Fall, muß zunächst die Einmündung zur Straße "Große Redder" ausgebaut werden. Die Kosten in Höhe von ca. 30.000,00 DM sind jedoch nicht im Punkt 7. dieser Begründung enthalten, da der Einmündungsbereich außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt.

c) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den möglichen Anschluß an das vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Jedoch ist für die Versorgung des neu geplanten Gebietes mit Elektrizität die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. (Im Bebauungsplan kenntlich gemacht.)

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist dort örtlich zu versickern.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 306.000,00 DM an Kosten entstehen. Davon hat die Stadt Celle 30.600,00 DM zu tragen.

Die notwendigen Mittel werden ab 1983 in das Investitionsprogramm aufgenommen.

8. Hinweis

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bereich I (Plan-
gebiet ostwärts der B 214) des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 A Ace
der Stadt Celle "Überführung K 57" aufgehoben. *No.*

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -



(Schöte)

Ltd. Baudirektor