

Zur

PLANURKUNDE *gehörig*

Stadthauptamt / Stadtplanung

zum Bebauungsplan Nr. 5 Gar der Stadt Celle "Nördlich Schinderberg" in der Fassung vom 09.06.1980

1. Planungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Garßen und wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die südliche Begrenzung eines Teils der "Purgoldstraße",
im Osten durch die östliche Begrenzung eines Teils der Straße "Stölpmoor",
im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 19/70,
19/15 (Wegeparzelle Staatsmoor), 19/13 und 19/61, im Osten durch die westliche Begrenzung eines Teils der Straße "Riethkamp", im Südosten durch die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 9 Gar der Stadt Celle "Am Grauenbarge" und im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung eines Teils der Straße "Alter Ziegeleiweg".

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. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 14.12.1962

3. Veranlassung

Nach dem jetzigen Rechtszustand gibt es teilweise Überschneidungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Gar "Nördlich Schinderberg" mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Gar "Riethkamp", die zu Rechtsunsicherheiten geführt haben.
Nun soll der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Gar so um drei Teilbereiche erweitert werden, daß überwiegend öffentliche Verkehrsflächen die Planbegrenzungen bilden. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zu den angrenzenden Bebauungsplänen erreicht.
Gleichzeitig sollen die Grundstücksflächen, die zum überwiegenden Teil bebaut sind, durch Erweiterung der überbaubaren Flächen, Anhebung der Grund- und Geschoßflächenzahl und der Geschossigkeit in einigen Bereichen, einer besseren baulichen Nutzung zugeführt werden.

4. Allgemeiner Sachverhalt

Bei der Neuaufstellung sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde zu legen. Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bebauungsplanbereich Wohnbaufläche dar.
Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 5 Gar liegt im Osten der ebenfalls neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 1 Gar "Riethkamp", im Südosten der Bebauungsplan Nr. 9 Gar "Am Grauenbarge", im Westen der Bebauungsplan Nr. 4 1. Teil Gar "Staatsmoor" und im Norden der Bebauungsplan Nr. 2 "Garßloh".
Der Bebauungsplan Nr. 5 Gar übernimmt den aus dem Bebauungsplan Nr. 1 Gar ausgegliederten Bereich III (Vergl. Begründung zum Aufhebungsbereich III).

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

5. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5

Gar, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Der Bedarf für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Wasserflächen bzw. Grünflächen, besteht seitens der Öffentlichkeit nicht mehr. Stattdessen wird für diesen Bereich im neuen Bebauungsplan Nr. 5 Gar ein Spiel- und Bolzplatz bzw. eine Parkplatzfläche festgesetzt. Der Spiel- u. Bolzplatz soll den Bedarf an Spielflächen für den erforderlichen Einzugsbereich decken (Schwerpunktspielplatz). Da am "Alten Ziegeleiweg" keine Parkplatzflächen für den erforderlichen Parkraum vorhanden sind und sich die Fläche vor dem Spiel- und Bolzplatz für eine solche Ausweisung anbietet, wird hier die Parkplatzfläche festgesetzt.

Um die Voraussetzung für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im östlichen Planbereich (Bereich II des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 1 Gar "Riethkamp") zu schaffen, wurde das Maß der baulichen Nutzung erhöht und somit der Ausnutzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1 Gar "Riethkamp" und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 Gar angeglichen.

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

Um jedoch den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu erhalten, wird das Maß der baulichen Nutzung (gem. § 17 BauNVO) nicht voll ausgenutzt. Aus diesem Grund wird auch die Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser" des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 Gar im gesamten Planbereich übernommen.

Lediglich östlich des geplanten Spiel- und Bolzplatzes wird die Ausweisung "offene Bauweise" beibehalten, um eine Anbaumöglichkeit an die bestehende Hauszeile zu erhalten.

Die Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen im östlichen Planbereich (Bereich III des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1) bleibt bestehen. Sie wird im übrigen Bereich übernommen und der zweigeschossigen Ausweisung im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4 1. Teil Gar "Staatsmoor" angepaßt. Somit bleibt die Möglichkeit erhalten, bzw. sie wird geschaffen, eingeschossige Gebäude auf zwei Vollgeschosse zu erweitern.

Im gesamten Plangebiet wird angestrebt, die überbaubare Fläche bis auf 4,0m an die öffentliche Verkehrsfläche heranzuführen, da dieser Abstand die vorhandene Lage der Wohngebäude berücksichtigt und noch einen ausreichenden Vorgarten ermöglicht.

Außnahmen bilden die Bereiche, wo Hochbauten in einem geringen Abstand zur öffentlichen Fläche errichtet wurden.

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig ausgewiesen sind, werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die Aufschließung der hinteren Bauflächen soll über Privatwege erfolgen.

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 Osthannover 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:

<u>Für die Verbreiterung der Straße "Stölpmoor"</u>	
Teilfläche des Flurstückes 19/24	ca. 59 qm
Teilfläche des Flurstückes 19/55	ca. 36 qm
Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf	<u>ca. 95 qm</u>

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 5,63 ha Brutto-Bauland

Fläche f. Versorgungsanlagen ca. 0,03 ha
Öffentliche Straßenfläche ca. 0,49 ha
Öffentl. Spiel- u. Bolzplatz ca. 0,58 ha
1,10 ha

1,10 ha

ca. 4,53 ha Netto-Bauland

b) Das Verhältnis der öffentlichen Fläche zum Netto-Bauland beträgt 23 % zu 77 %.

c) Wohneinheiten (WE):
vorhanden 43 WE
geplant ca. 7 WE
gesamt ca. 50 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 50 \text{ WE} = 140 \text{ Einwohner (E)}$$

d) Bebauungsdichte

$$\frac{50 \text{ WE}}{5,63 \text{ ha}} = 9 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{50 \text{ WE}}{4,53 \text{ ha}} = 11 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$$

Besiedlungsdichte

$$\frac{140 \text{ E}}{5,63 \text{ ha}} = 25 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{140 \text{ E}}{4,53 \text{ ha}} = 31 \text{ E/ha Netto-Bauland}$$

8. Kostenübersicht

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind schon fast ausschließlich ausgebaut. Der Erwerb und Ausbau der verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Ausbau des Spiel- und Bolzplatzes kostet voraussichtlich

ca. 232.000,00 DM;

davon hat die Stadt

ca. 177.000,00 DM


zu tragen.

9. Vorgesehene Finanzierung

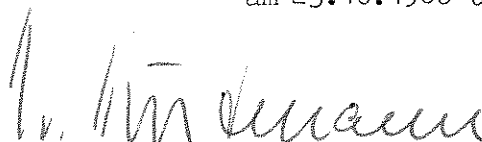
Gelder für die Durchführung sind im Investitionsprogramm 1979 - 1983 mit jährlich 500.000,00 DM enthalten. Im Haushaltsplan 1980 sind demnach 500.000,00 DM eingestellt.

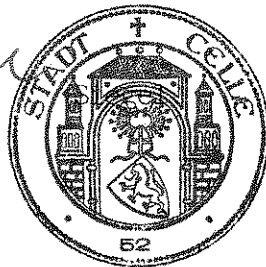
Soll.

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


(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 23.10.1980 unter TOP20f mit beschlossen.


Oberbürgermeister




Oberstadtdirektor