

Satzungsbegründung

zur 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 84 (1. Teil)
der Stadt Celle "Südlich Hollenkamp" in der Fassung vom 01.07.1985

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt den gesamten Planbereich und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch ein Teilstück der nördlichen Parzellengrenze der Straße "Hollenkamp"; im Osten durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 911/347 der Flur 116, Gemarkung Celle; im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 78/4, 78/6 und 75/3 der Flur 92, Gemarkung Celle; und im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 75/1, 75/2, 78/5 und 78/7 der Flur 92, Gemarkung Celle.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- d) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Straßengesetz (NStrG) Neufassung vom 24.09.1980

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan, der seit dem 15.12.1982 rechtsverbindlich ist, wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung einer Bezirkssportanlage sowie einer Tennisanlage für das Gebiet Klein Hehlen/Boye.

Die im südlichen Planbereich vorgesehene Tennisanlage ist zum Teil schon realisiert. Ein vollständiger Ausbau ist jedoch gemäß § 9 a (1) BBauG erst dann möglich, wenn die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Anbindung an die Winsener Straße (L 180) geschaffen sind.

Die Sportanlage ist sowohl für den Schulsport der Klein Hehlener und der Hehlentor-Schule als auch für den "Freien Sport" vorgesehen. Der Sportstättenleitplan weist für den Bereich Klein Hehlen/Boye einen Fehlbedarf an Sportflächen nach. Für die nähere Zukunft ist jedoch mit einem Ausbau der Sportanlage nicht zu rechnen.

Vom Bezirksverband der Kleingärtner liegt der Stadt Celle ein Antrag vor, im Bereich Klein Hehlen kurzfristig ein geeignetes Gelände für eine Dauerkleingartenanlage auszuweisen. Die Notwendigkeit zur Ausweisung einer solchen Anlage ist begründet in der großen Konzentration von Geschoßwohnungen in diesem Bereich (allein im Bereich der Witzlebenstraße sind über 600 Wohnungen ohne Hausgarten vorhanden). Umfrageaktionen haben ergeben, daß die Nachfrage nach Kleingärten hier sehr groß ist.

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

...

Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Standort für ein Kleingartengelände westlich der geplanten Weiterführung des Wilhelm-Heinichen-Ringes wurde hinsichtlich der Lage und der Erschließungsmöglichkeit nochmals überprüft. Gleichzeitig wurden vier Alternativstandorte (am Hollenkamp, in der Feldmark östlich Entenfang sowie zwei Standorte in der Allerniederung) untersucht. Nach eingehender Prüfung der verschiedenen Möglichkeiten und unter Abwägung aller Gesichtspunkte fiel die Entscheidung für das Gelände zwischen der Tennisanlage und dem Hollenkamp. Der Standort für die hier ausgewiesene Sportanlage wird auf die Fläche östlich des Feldweges verlegt. Die zunächst vorgesehene Kleingartenfläche wird wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt; der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

Mit der Wahl dieser Standorte wird eine optimale Lösung erreicht sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Kleingartengeländes von den Wohnblöcken und die Erschließung im Zusammenhang mit den Sportflächen, als auch in städtebaulicher Hinsicht bezüglich der Zuordnung zu den Bauflächen und der Einfügung in den Landschaftsraum. Die Anordnung der Kleingartenfläche im Anschluß an die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche am Grobebach bietet gegenüber der bisherigen Planung eines Sportgeländes den Vorzug der geringeren Lärmbelastigung für die zukünftige Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend geändert, wobei auch eine Ersatzfläche für die entfallende Sportfläche dargestellt wird. Gleichzeitig wird dazu der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BBauG geändert und die als Sportanlage ausgewiesene Fläche in Fläche für Dauerkleingärten umgewandelt.

Die Bürger sind an der Änderung des Bebauungsplanes am 20.03.1985 in einer Bürgerversammlung gemäß § 2 a (2) BBauG beteiligt worden. Die hierbei vorgebrachten Anregungen bezüglich der Erschließung und des Lärmschutzes zwischen Tennisanlage und Kleingärten wurden im Entwurf berücksichtigt.

4. Planinhalt

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes wird als Grünfläche ausgewiesen, die in drei verschiedene Nutzungsarten aufgeteilt ist. Für den südwestlichen Teil zwischen Riebecksgaben und der L 180 wird öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Es handelt sich hier um ein Feuchtgebiet mit wertvollem Baumbestand, das in seiner jetzigen Form erhalten werden soll. Es dient zum einen als Abschirmung zwischen dem angrenzenden Tennisgelände und der Straße, zum anderen ist es als Bestandteil einer Grünzone entlang des Grobebaches anzusehen. Diese ist bereits im Bebauungsplan Nr. 60 II ausgewiesen und soll im 2. Teil dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Der nördlich angrenzende Bereich ist als private Grünfläche - Tennisanlage - ausgewiesen. Vorgesehen sind hier im Endausbau insgesamt 14 Freiplätze mit den dazugehörigen Clubräumen und Sanitäreinrichtungen für drei Vereine.

Ein Großteil dieser Anlagen ist bereits ausgebaut und wird auch entsprechend genutzt. Die Zufahrt für alle drei Vereine erfolgt über einen Privatweg (Flurstück 78/2). In dieser Parzelle sind auch die erforderlichen Stellplätze untergebracht. Auf eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Im Süden der Tennisanlage wird ein Schutzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 parallel zum Riebecksgaben festgesetzt, durch den zum einen nach wasserrechtlichen Vorschriften der Uferbereich oberirdischer Gewässer geschützt, zum anderen im östlichen Bereich gem. Nds. Straßengesetz die erforderliche Abstandsfläche von der L 180 außerhalb der Ortsdurchfahrt sichergestellt werden soll. Um dies zu erreichen, sind bauliche Anlagen i. S. der Nds. Bauordnung sowie befestigte Wege in diesem Schutzstreifen unzulässig. Außerdem ist in diesem Streifen, wie auch am Südufer des Riebecksgaben ein Baum- und Strauchbewuchs vorhanden, der die Landschaft gliedert und eine für den Naturhaushalt wichtige Funktion hat. Um sicherzustellen, daß dieser Bewuchs, der gleichzeitig auch eine Abschirmwirkung für die Tennisanlage hat, erhalten bleibt, wurde dies in die Bestimmungen für den Schutzstreifen mit aufgenommen.

Der nördlich anschließende Bereich bis zum Hollenkamp wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ausgewiesen. Die gesamte Fläche soll einem Kleingartenverein zur entsprechenden Nutzung verpachtet werden.

Um diese Anlage landschaftlich in die Umgebung einzubinden, ist an den Grenzen des Kleingartengebietes eine ca. 5,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Anlage selbst soll durch Grünstreifen zusätzlich gegliedert werden. Eine Einzäunung ist zwar geplant und auch zweckmäßig; sie wird jedoch so gestellt, daß sie das Landschaftsbild nicht stört.

Die Größe der einzelnen Gartenparzellen wird durchschnittlich 400 qm betragen, wie es auch im Bundeskleingartengesetz vorgesehen ist. Bei den Endparzellen kann es jedoch zu geringfügigen Überschreitungen dieser Richtgröße kommen bedingt durch die festgelegte Wegeführung. Aus diesem Grund wurde auf eine Festsetzung der Parzellengröße verzichtet.

Da eine solche Kleingartenanlage auch eine Erholungsfunktion für den Stadtteil hat, werden die Wege innerhalb der Anlage mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Damit ist für die Öffentlichkeit die Möglichkeit zum Spaziergehen sichergestellt. Der ringförmige Haupteinweg wird mit einer Breite von 5,0 m festgelegt, um ein Befahren für die Kleingärtner z.B. während der Erntezeit zu ermöglichen. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind jedoch innerhalb des Kleingartengeländes ausgeschlossen. Dafür wird im Eingangsbereich eine entsprechende Fläche für Einstellplätze ausgewiesen.

Für die Errichtung der notwendigen Gartenlauben werden ausreichend große überbaubare Flächen festgesetzt. Die Größe der Lauben ist entsprechend dem Bundeskleingartengesetz auf 24 qm einschließlich überdachtem Freisitz festgelegt.

Im südlichen Bereich der Kleingartenanlage werden keine Flächen für Kleingärten ausgewiesen. Von der angrenzenden Tennisanlage gehen Lärmemissionen aus, die unmittelbar an der Grenze über den Richtwerten für Kleingartenanlagen entsprechend dem Entwurf zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen. Um eine Einhaltung des Richtwertes zu erreichen, wird von der südlichen Grenze aus eine Abstandsfläche von ca. 45,0 m erforderlich. Dies ist durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt worden. In dieser Fläche werden zum einen die notwendigen Stellplätze sowie eine überbaubare Fläche für ein Vereinsheim ausgewiesen. Der übrige Teil ist als Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Hier können ein Kinderspielplatz sowie die Festwiese oder andere Gemeinschaftseinrichtungen untergebracht werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll, wie auch bereits im rechtsverbindlichen Plan vorgesehen, von der Winsener Straße (L 180) aus über die Planstraße erfolgen. Diese verläuft in der Parzelle des sogenannten "Mastenweges" an der östlichen Seite des Plangebietes und soll als Stichstraße mit einer Länge von ca. 180 m ausgebaut werden. Im Einmündungsbereich der Winsener Straße ist eine leichte Verschwenkung nach Westen erforderlich, um hier den notwendigen Radius für die Rechtsabbieger einhalten zu können. Entlang der Planstraße ist einseitig ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Er wird nach Norden bis zum Hollenkamp mittig in der Parzelle des Feldweges weitergeführt. Die Ausbaubreite dieses Fuß- und Radweges beträgt 4,0 m, da er auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar sein soll, um diesen zum Erreichen des Wilhelm-Heinichen-Rings den Umweg über Klein Hehlen zu ersparen. Für sonstige Kraftfahrzeuge ist eine Zufahrt nur von der Winsener Straße aus möglich. Damit ist eine Belästigung der Anwohner des Kirchweges und des Hollenkamp durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen ausgeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom kann durch Anschluß an das Netz der Stromversorgung Osthannover GmbH erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung für die Clubheime der Tennisanlage und das Vereinsheim der Kleingärtner kann durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Ein Anschluß der Kleingartenparzellen an die Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Wasser zum Zwecke der Bewässerung kann durch Einzel- oder Zentralbrunnen erfolgen. Die Abwässer aus den Vereinsheimen können durch Anschluß an das Kanalisationssystem im Bereich der Winsener Straße zum Klärwerk Allerstraße geleitet werden. Ein Anschluß der einzelnen Kleingartenparzellen an das zentrale Entsorgungsnetz der Stadt Celle ist nicht vorgesehen. Die Beseitigung der anfallenden Abwässer obliegt dem jeweiligen Parzellenpächter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird durch seitliches Gefälle der Straßenoberflächen zur Versickerung in die Straßenseitenräume geleitet. Das auf den übrigen Flächen anfallende Regenwasser ist örtlich zu versickern.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	ca.	<u>10,79</u> ha
davon:		
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,70 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,56 ha
private Grünfläche Tennisanlage	ca.	2,99 ha
private Grünfläche Dauerkleingärten	ca.	6,54 ha

9. Kostenübersicht und vorgesehene Finanzierung

Für die Bereitstellung des Kleingartengeländes sind von der Stadt folgende Vorausleistungen zu erbringen:

Einzäunung und Schutzpflanzung	ca. 86.200,00 DM
2 Tore	ca. 3.800,00 DM
Wegebau, wassergebunden	ca. 120.000,00 DM

gesamt ca. 210.000,00 DM

Wenn bei Bereitstellung des Materials die Montage des Zauns und die Schutzpflanzung von den Kleingärtnern selbst durchgeführt wird, halbieren sich diese Kosten, so daß die Gesamtkosten bei ca. 166.900,00 DM liegen.

Für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen entstehen folgende Kosten:

a) Ausbau der Planstraße mit Geh- und Radweg zum Hollen- kamp	ca. 330.000,00 DM
b) Aufweitung der L 180	ca. 200.000,00 DM

Der Stadtanteil beträgt dabei 10 % von a) und 100 % von b), das sind insgesamt ca. 233.000,00 DM.

(Alle Kosten beruhen auf einer Überschlagsrechnung.)

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt somit Gesamtkosten in Höhe von ca. 400.000,00 DM.

Die Mittel hierfür werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag

Brandt

(Brandt)
Techn. Angestellte