

zu **PLANURKUNDE** *gehörig* **Stadtbebauungsplan / Stadtplanung**

Satzungsbeurteilung

zum Bebauungsplan Nr. 84/II. Teil der Stadt Celle
"Wohngebiet südlich Hollenkamp"

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße "Hollenkamp" (einschließlich);
- im Osten durch das Kleingartengebiet "Hollenkamp";
- im Süden durch den Grobebach und
- im Westen durch das Wohngebiet "Am Grobebach".

Der Planbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 92, Gemarkung Celle: 39/56, 39/55, 74/4 und die südliche Teilfläche des Flurstückes 39/51 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 39/33 und deren Verlängerung, sowie die nördlich des Grobebaches liegenden Teilflächen der Flurstücke 41/1 und 71/2.

Von den vorgenannten Flurstücken 39/56 und 74/4 werden die südlichen Teilflächen, die sich westlich an das (außerhalb des Plangebietes liegende) Tennisgelände und die Gemeinschaftsfläche des Kleingartengebietes anschließen, aus dem Planbereich ausgeklammert.

Innerhalb dieser Flurstücke verläuft die Begrenzung des Plangebietes auf einer Linie zwischen den folgenden beiden Punkten:

1. Punkt auf der nördlich des Grobebaches, etwa parallel zu diesem verlaufenden Grenze des Flurstückes 41/1, der vom nordöstlichen Grenzstein dieses Flurstückes 15,0 m entfernt ist.
2. Punkt auf der Ostgrenze des Flurstückes 74/4, der 35,0 m nördlich des Grenzsteines liegt, der das benachbarte Flurstück 78/7 (Kleingartengelände) im Süden begrenzt.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll das vorhandene Wohngebiet um ca. 30 - 35 Einfamilienhausgrundstücke erweitert werden, da vergleichbare Grundstücke im Stadtbereich Celle nicht mehr ausreichend zur Verfügung stehen. Das Plangebiet befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage im Ortsteil Boye. Bei relativer Nähe zum Stadtzentrum und günstigem Verkehrsanschluß (Westtangente) liegen die Wohngrundstücke in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Im östlichen Randbereich schließt sich die Darstellung "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" an.¹⁾

Der Bebauungsplan ist mit der Ausweisung des "Allgem. Wohngebietes" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dabei hat sich eine geringfügige Abweichung ergeben, da sich das Wohngebiet an das durch Bebauungsplan geregelte Kleingartengebiet anschließt, während im Flächennutzungsplan die Grenze des Kleingartengebietes ca. 20 m weiter westlich verläuft.

Eine nachträgliche Erweiterung des bereits aufgeteilten Kleingartengebietes wäre jedoch nicht sinnvoll. Durch Einbeziehung dieser Fläche in das "Allgemeine Wohngebiet" werden die Abmessungen des Gebietes günstiger. Der Planbereich kann dadurch wesentlich besser erschlossen werden.

Statt Ausweisung dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche wird entlang des Grobebaches ein Grünstreifen festgesetzt, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bei diesen unwesentlichen Abweichungen handelt es sich um Konkretisierungen der Flächennutzungsplandarstellungen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wietzenbruch. Die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes sind zu beachten.

Im Planungsbereich ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Auf Kellergeschosse sollte entweder verzichtet werden oder es müssen bei der Errichtung von Kellern besondere bauliche Maßnahmen getroffen werden.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Anhörung des Ortsrates Boye zum Planverfahren ist ein untergeordneter Teilbereich im Südosten aus dem Planbereich ausgeklammert worden, damit für die beabsichtigte Erweiterung des Tennisclubs Boye eine ausgereifte planerische Entscheidung über die Fläche im Zusammenhang mit einer Änderung des I. Teils des Bebauungsplanes Nr. 84 "Südlich Hollenkamp" getroffen werden kann.

4. Planinhalt

Durch die Umgebung des Plangebietes ergeben sich Faktoren, die bei der Planung zu berücksichtigen waren.

Das Plangebiet schließt sich an ein vorhandenes Wohngebiet an. Für die bestehende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern waren Grundstücksmindestgrößen von 1250 m² vorgeschrieben. Die bebauten Grundstücke sind z.T. noch wesentlich größer. Die Bebauung ist daher sehr aufgelockert. Der Aufwand für die verkehrliche Erschließung wurde hier gering gehalten.

Im Plangebiet soll die Bebauung in ähnlicher Form fortgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen können dabei dem Bedarf entsprechend variabler und im Durchschnitt etwas geringer sein (um 1000 m²). Durch relativ niedrige Ausnutzungswerte (Grundflächenzahl 0,2 und Geschosßflächenzahl 0,3) ergeben sich indirekt Mindestgrößen für die Baugrundstücke.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan in den Bereichen, die an das vorhandene Wohngebiet und an die den Grobebach begleitende Grünfläche grenzen, Grundstücksmindestgrößen von 900 m² vor. Diese Festsetzung dient in erster Linie der Klarstellung, da bei Vergabe der städtischen Grundstücke ebenfalls eine Steuerung der Mindestgrößen vorgenommen werden kann.

1) Ein 20m-Streifen ist der Grünfläche (abweichend vom Flächennutzungsplan) durch WA-Gebietsfestsetzung entzogen worden. ...

Im Norden des Plangebietes schließen sich jenseits der Straße "Hollenkamp" landwirtschaftliche Flächen an. Innerhalb der ausreichend breiten Parzelle des "Hollenkamp" soll eine Baumreihe den besiedelten Bereich von der Landschaft abgrenzen.

Im Osten grenzt der Planbereich an ein relativ neu angelegtes Kleingartengebiet. Zwischen den verschiedenen Nutzungen "Dauerkleingärten" und "Wohngebiet" bestehen keine Unverträglichkeiten. Die Gebiete sind außerdem durch einen Pflanzstreifen, der am Rande des Kleingartengebietes angelegt wurde, voneinander abgegrenzt.

Im Südosten schließt sich an den Planbereich eine durch Bebauungsplan ausgewiesene Tennisanlage mehrerer Vereine an. Da Tennisanlagen Lärm verursachen, der störend auf die Umgebung wirken kann, wurde bei Planung der benachbarten Kleingartenanlage ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das auch Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglicht.

In dem Gutachten wird berücksichtigt, daß sich der Tennisbetrieb durch die kurzzeitigen, impulshaltigen Schallpegel besonders störend auswirken kann und daß gerade an Sonn- und Feiertagen intensiver Spielbetrieb herrscht. Es wird davon ausgegangen, daß nachts normalerweise kein Lärm auf dem Tennisgelände erzeugt wird.

Bei Übertragung des Gutachtens auf das Plangebiet ist auch bei großzügiger Verlängerung der für das Kleingartengebiet ermittelten Isophone festzustellen, daß das Baugebiet erst jenseits der 55 dB(A)-Isophone beginnt. Damit wird der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für "Allgemeines Wohngebiet" eingehalten.

Bei einer z.Z. erwogenen Erweiterung des Tennisgeländes wird zu beachten sein, daß sich die Lärmsituation nicht nachteilig für das Wohn- (und Kleingarten-) gebiet verändert, sondern daß möglichst noch eine Verbesserung durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen erreicht wird.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Grobebach begrenzt, der hier - wie nahezu im gesamten Ortsteil Boye - innerhalb einer Grünfläche verlaufen soll, da er mit dem umgebenden Baum- und Strauchbestand eine natürliche Gliederung der bebauten Bereiche sowie einen erhaltenswerten Naturraum darstellt.

Soweit sich die Grünflächen im privaten Besitz befinden, wird von einer öffentlichen Ausweisung abgesehen, da es vorrangig um die Erhaltung von Grünflächen geht, die nicht zwangsläufig öffentlich zugänglich sein müssen. Für das neu aufzuteilende Gebiet ist jedoch die öffentliche Ausweisung bevorzugt worden.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist innerhalb des Planbereiches nicht vorgesehen.

In der angrenzenden Gemeinschaftsfläche des Kleingartengebietes soll jedoch ein Kinderspielplatz eingerichtet werden, dessen öffentliche Benutzung vertraglich zwischen der Stadt Celle als Grundeigentümerin und den Kleingartenbetreibern abgesichert wird. Die Wegelänge dorthin wird vom entferntesten Baugrundstück des Plangebietes etwa 430 m betragen.

Das neue Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen worden. Dieses entspricht zum einen den Festsetzungen des angrenzend vorhandenen Wohngebietes, zum anderen sind so die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke etwas variabler als in einem "Reinen Wohngebiet".

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen¹⁾ sind jedoch ausgeschlossen worden, da sie in dieses Gebiet auch ausnahmsweise nicht passen, sondern eher in Wohngebiete, die eine Tendenz zum Mischgebiet aufweisen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sollen die überbaubaren Flächen, die Freiflächen entlang der Straßen sowie die Ruhezone in den hinteren Grundstücksbereichen soweit geordnet werden, daß gegenseitige Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke in ausreichendem Maße begrenzt werden.

Garagen und Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, damit sie die durch Baugrenzen vorgegebene Begrenzung des Straßenraumes nicht verändern und der Eindruck eines grün durchzogenen, locker bebauten Einfamilienhausgebietes nicht gestört wird.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Ortskern Boye her über den "Hollenkamp". Diese Anbindung unterstützt den organischen Zusammenhang des Neubaugebietes mit dem bestehenden Siedlungsbereich.²⁾

Bei der Planaufstellung sind verschiedene Erschließungs-Alternativen untersucht worden.

In erster Linie stand dabei die Anbindung des Gebietes über eine Planstraße zwischen dem angrenzenden Kleingartengebiet und dem Tennisgelände an den "Steinbeckweg" und die "Winsener Straße" (L 180) zur Diskussion, da hier der Verkehr hier ohne zusätzliche Belastung des Ortsteils abfließen könnte. Über den "Hollenkamp" wäre zusätzlich die Verbindung zum Ortsteil Boye hergestellt, damit das Plangebiet auch vom Ortskern her zu erreichen ist.

Da der Hollenkamp schon jetzt außer von den Anliegern aus dem vorhandenen Wohngebiet auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Spaziergängern, Radfahrern, Reitern und den Fahrzeugen, die den Hollenkamp unerlaubt durchfahren, frequentiert wird, ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Straßenausbau bei einer weiteren Zunahme der verkehrlichen Beanspruchung erforderlich, also auch bei einer zweiseitigen Anbindung des Plangebietes.

Diese Alternative hätte außerdem folgende Nachteile:

Die Gefahr, daß Verkehrsverlagerungen vom Kirchweg über den Hollenkamp und durch das Plangebiet an die L 180 stattfinden, kann auch durch zusätzliche verkehrsberuhigende und -lenkende Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Anschluß des Gebietes über den Steinbeckweg an die L 180 würde diese Forderung jedoch vom Straßenbauamt Celle gestellt. Eine Planstraße am Rande des Tennisgeländes würde außerdem mit einer inzwischen beabsichtigten Erweiterung dieses Areals und dem angrenzenden Kleingartengelände in Kollision geraten.

Bei einer weiteren Erschließungsvariante, die eine Anbindung über den "Hollenkamp" und den - in einem Teilbereich z.Z. als Fuß- und Radweg ausgewiesenen - "Steinbeckweg" an die "Winsener Straße" vorsieht, wäre ebenfalls eine Schleichwegbildung zu befürchten.

Durch die erforderliche Ausbaulänge der Zuwegung wäre diese Lösung außerdem wesentlich teurer, so daß sie nicht zu empfehlen ist.

1) (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen)

2) Mit dem hinzukommenden Wohngebiet wird durch den geplanten Ausbau des "Hollenkamp" vom Kirchweg bis in das Plangebiet hinein dem zusätzlichen Verkehr Rechnung getragen. Der anschließende Teil des "Hollenkamp" soll, soweit Regelungen möglich sind, dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr vorbehalten bleiben.

Zur Erschließung des Plangebietes ebenfalls ungeeignet ist die Straße "Am Grobebach". Für den Anschluß von mindestens 30 Wohneinheiten wäre die vorhandene Straßenparzelle zu schmal. Eine Verbreiterung auf Kosten der vorhandenen Vorgärten kommt nicht in Betracht.

Den Planungsvorstellungen entsprechend sollen lediglich zwei unmittelbar angrenzende Grundstücke zusätzlich über diese Straße erschlossen werden. Eine Weiterführung in das Plangebiet hinein ist als Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch für die Fahrzeuge der Müllabfuhr befahrbar ist.

Die Planstraßen des Neubaugebietes werden durch ihren Ausbau fußgängerfreundlich gestaltet und eignen sich als Spazierwegverbindung, die sich im Südosten des Gebietes durch Anschluß an das Wegenetz des Kleingartengebietes fortsetzt.

Der als private Grünfläche ausgewiesene, nördlich des Grobebaches gelegene Teil des Flurstückes 41/1 (das sich südlich des Baches fortsetzt) erhält die Möglichkeit einer z.Z. nicht bestehenden, geregelten Zufahrt von der geplanten Verkehrsfläche über die öffentliche Grünfläche.

Das ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesene Flurstück 39/55 gehört zu dem angrenzenden Flurstück 39/51 und ist damit privat von der Straße "Am Grobebach" erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die elektr. Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Stromversorgung Osthanover GmbH, für die Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Transformatorenstation am südöstlichen Rand des Wohngebietes erforderlich.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Celle GmbH. Das Schmutzwasser wird durch den Anschluß an das Kanalisationssystem dem Klärwerk zugeleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Da sich das Plangebiet weitgehend im Besitz der Stadt Celle befindet, werden keine privaten Flächen für den öffentlichen Ausbau benötigt.

8. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes (= <u>Butto-Bauland</u>)	ca. <u>4,45 ha</u>
<u>abzüglich:</u>	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,55 ha
Private Grünflächen	ca. 0,42 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,34 ha
	gesamt <u>ca. 1,31 ha</u>
	<u>Netto-Baufläche ca. 3,14 ha</u>

b) Das Verhältnis der Verkehrs- und Grünfläche zur Netto-Baufläche beträgt ca. 29 % zu 71 %.

c) Wohneinheiten: vorhanden 0 WE
geplant ca. 35 WE

d) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,0 Einwohner je Wohneinheit:

$$35 \times 3,0 = 105 \text{ Einwohner}$$

e) Bebauungsdichte $\frac{35 \text{ WE}}{4,45 \text{ ha}} = 7,87 \text{ WE/ha}$ Brutto-Bauland
 $\frac{35 \text{ WE}}{3,14 \text{ ha}} = 11,15 \text{ WE/ha}$ Netto-Baufläche

f) Besiedlungsdichte $\frac{105 \text{ E}}{4,45 \text{ ha}} = 23,60 \text{ E/ha}$ Brutto-Bauland
 $\frac{105 \text{ E}}{3,14 \text{ ha}} = 33,44 \text{ E/ha}$ Netto-Baufläche

9. Kostenübersicht

Die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen betragen voraussichtlich:
ca. 775.000,00 DM.

Davon hat die Stadt Celle 10 % zu tragen:
ca. 77.500,00 DM.

Die Kosten für die öffentlichen Grünanlagen betragen voraussichtlich:
ca. 48.000,00 DM.

10. Vorgesehene Finanzierung

Die Kosten werden in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1989 - 1993 aufgenommen.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag



(Neuber)
Bauamtsrat