

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 86 II. Teil der Stadt Celle "Nördliche
Entlastungsauffahrt zum Wilhelm-Heinichen-Ring".

1. Planbereich

Er umfaßt ein Gebiet, daß im Stadtteil Neustadt/Heese zwischen der Einmündung Welfenallee und der Eisenbahnbrücke unmittelbar am Wilhelm-Heinichen-Ring gelegen ist.

Begrenzung:

- Im Norden durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 13/9 und 18/8, der westlichen Begrenzung des Flurstückes 16 und der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 23/9 (Straßenparzelle) (alle Flur 132);
- im Osten durch eine Linie von der südostwärtigen Ecke des Flurst. 145/10 (Flur 76) bis zur nordostwärtigen Ecke des Flurst. 17/5 (Flur 132), einen Teil der ostwärtigen Begrenzung des Flurst. 17/5, der ostwärtigen Begrenzung des Flurst. 19/1 (Flur 132), einen Teil der ostwärtigen Begrenzung des Flurst. 18/9 (Flur 132) sowie durch eine Linie in Verlängerung der ostwärtigen Begrenzung des Flurst. 18/9 bis zur südlichen Begrenzung des Flurst. 20/3 (Straßenparzelle) (Flur 132);
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 20/3 (Straßenparzelle) (Flur 132);
- im Westen durch eine Linie in Verlängerung der ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 10 (Flur 132) nach Süden bis zur südlichen Begrenzung des Flurstückes 20/3 (Straßenparzelle) (Flur 132).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Straßengesetz (NStr. G) vom 24.09.1980

...

3. Allgemeines und Veranlassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 I. Teil der Stadt Celle "Nördliche Entlastungsauffahrt zum Wilhelm-Heinichen-Ring" (verbindlich seit 23.03.1982) ist ein als Wohngebiet ausgewiesener Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" aufgehoben worden. Dadurch ist das ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 45 geplante Erschließungskonzept südlich der Kortenumstraße nicht mehr zu verwirklichen. Aus diesem Grunde war es notwendig, für den verbleibenden Teilbereich ein neues Planungskonzept aufzustellen. Dies ist durch die Ausarbeitung des II. Teiles des Bebauungsplanes Nr. 86 erfolgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 I. Teil wird darauf hingewiesen, daß der größte Teil dieses Bebauungsplanes (Nr. 86 II. Teil) als Mischgebiet ohne Einschränkungen ausgewiesen wird.

Damit die Ausweisung Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muß dieser zunächst geändert werden. Dies erfolgt als 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Durch den Bebauungsplan Nr. 86 II. Teil wird ein Teilbereich (Aufhebungsbereich III) des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Celle "Südtangente" und ein Teilbereich (Aufhebungsbereich III) des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen der Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" aufgehoben.

4. Planinhalt

Der z. Z. verbindliche Bebauungsplan weist für den fast unbebauten Bereich südlich der Kortenumstraße ein "Reines Wohngebiet" (WR) aus. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 I. Teil der Stadt Celle "Nördliche Entlastungsauffahrt zum Wilhelm-Heinichen-Ring" wird ausgesagt, daß im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 II. Teil ein uneingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen werden muß, damit im I. und II. insgesamt ein gegliedertes Mischgebiet entsteht.

Für den Planbereich, der unmittelbar an die Auffahrtsrampe und an den Wilhelm-Heinichen-Ring angrenzt, ist die Ausweisung (lt. Bebauungsplan Nr. 45) "Reines Wohngebiet" (WR) nicht mehr vertretbar.

Um von der Verkehrsfläche einen Übergang zum nach Westen und Norden gelegenen reinen Wohngebiet zu schaffen, ist der größte Teil des Planbereiches als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen worden.

Der nördliche Planbereich (ca. eine Grundstückstiefe südlich der Kortenumstraße) ist der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Diese Ausweisung ist auch gerechtfertigt, da für die südlich der Kortenumstraße gelegenen Einfamilienhausgrundstücke (auch außerhalb des Planbereiches) die Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" zu sehen ist.

In Anpassung an die sich westlich anschließende Bebauung (überwiegend einzelstehende Einfamilienhäuser) wird für den WA-Bereich eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Damit im Einmündungsbereich (Auffahrt zur Tangente) keine zu massige Bebauung entsteht, ist auch hier die eingeschossige offene Bauweise ausgewiesen. Dabei ist es jedoch vertretbar, die höchstzulässige Ausnutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorzusehen.

Der westliche Teil des Plangebietes (Parzelle 13/9) ist im zur Zeit geltenden Bebauungsplan nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Parzelle wird als Grünland genutzt. Da die Fläche auch weiterhin als Abstandszone zwischen der "reinen Wohnbebauung" und dem "Wilhelm-Heinichen-Ring" dienen soll, ist sie als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" ausgewiesen.

Die Kortenumstraße ist eine Anliegerstraße, die nicht dem Durchgangsverkehr dient. Daher wird hier zwischen Straße und Baugrenze (Bebauung) ein Abstand von 3,0 m (Mindestabstand nach der Nds. Bauordnung) als ausreichend angesehen.

Es wird davon ausgegangen, daß entlang der Auffahrtsrampe und des "Wilhelm-Heinichen-Ringes" nur gewerbliche Anlagen neu errichtet werden. Daher kann hier mit der Baugrenze bis auf 5,0 m an die Verkehrsfläche herangerückt werden. Das Haus Kortenumstraße Nr. 15 ist das einzige vorhandene Wohnhaus im Plangebiet des Bebauungsplanes. Beim Bau der Auffahrtsrampe (Bebauungsplan Nr. 86 I. Teil) wurde bereits Rücksicht auf dieses Haus genommen. So sind straßenseitig (Rampenseite) Isolierfenster als Schalldämmung eingesetzt worden. Es besteht auch weiterhin die Absicht, das Haus zu erhalten. Daher verläuft die Baugrenze im Norden und im Osten entlang der vorhandenen Gebäudeseiten. Die dabei entstehende Unterschreitung der sonst festgesetzten Abstände ist vertretbar, da jeweils öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und die verbleibende Vorfläche für eine Bepflanzung noch ausreicht.

Die Häuser Kortenumstraße Nr. 23, 25, 27 und 29 sind auf dem nördlichen Teil der Grundstücke errichtet worden.

Daher ist es vertretbar, auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken die Errichtung der Häuser im nördlichen Teil zu ermöglichen.

Die Baugrenze wurde daher im Mindestabstand von 3,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die im südlichen Planbereich liegenden Flächen (Flurstücke, die nicht unmittelbar an der Kortenumstraße liegen) sollen privat erschlossen werden. Dazu ist es erforderlich, die Zuwegung zu den vorgenannten Flurstücken mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abzusichern.

5. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes		
hier: Brutto-Bauland	ca. 2,19 ha	2,19 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,20 ha	- 1,20 ha
private Grünfläche	ca. 0,10 ha	- 0,10 ha
		<hr/>
	Netto-Baufläche	<u>ca. 0,89 ha</u>

b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 2 Wohneinheiten (WE) vorhanden und ca. 4 WE geplant. Im Mischgebiet (MI) sind ca. 8 WE geplant. Also insgesamt 14 WE im WA und MI. Bei einer Belegungsziffer von 2,8 Einwohnern (E) pro WE ergeben sich ca. 40 E.

c) Bebauungsdichte
WA plus MI $\frac{14 \text{ WE}}{2,19 \text{ ha}} =$ ca. 6 WE/ha Brutto-Bauland

$\frac{14 \text{ WE}}{0,89 \text{ ha}} =$ ca. 16 WE/ha Netto-Baufläche

d) Besiedlungsdichte
WA plus MI $\frac{40 \text{ E}}{2,19 \text{ ha}} =$ ca. 18 E/ha Brutto-Bauland

$\frac{40 \text{ E}}{0,89 \text{ ha}} =$ ca. 45 E/ha Netto-Baufläche

6. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Celle keine unmittelbaren Kosten.

7. Hinweise

- a) Das gesamte Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
- b) Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Aufhebungsbereich III des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Celle "Südtangente" (verbindlich seit 15.03.1969) aufgehoben.
- c) Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Aufhebungsbereich III des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Schulzestraße/Bundesbahn/Südtangente und Welfenallee" (verbindlich seit 23.04.1955) aufgehoben.
- d) Bei Bauvorhaben im gesamten Planbereich ist Verbindung mit der Deutschen Bundespost (OPD Hannover/Braunschweig) aufzunehmen, um sich über die Lage der dort verlegten Fernmeldekabel zu informieren.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag



(Severins)
Techn. Angestellter