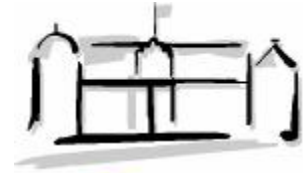


Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 7 Gar
„**Wochenendhausgebiet**“
Bebauungsplan Nr. 8 Gar
„**Alter Ziegeleiweg**“ (Teilbereich)

„**Ersatzlose Aufhebung**“

Begründung



(Ohne Maßstab)

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141/12-418 ħ Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ħ 29221 Celle

Satzung
07.06.2007

Inhalt

1. Einführung	1
2. Geltungsbereich	1
3 Planerische Vorgaben	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungspläne.....	2
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan.....	2
4. Bestandsbeschreibung	2
4.1 Städtebauliche Situation	2
4.2 Erschließung und technische Infrastruktur	3
4.3 Immissionssituation	3
5. Anlass und Ziel der ersatzlosen Aufhebung	3
6. Auswirkungen der ersatzlosen Aufhebung	4
7. Kosten und Finanzierung	4
8. Verfahren	5
9. Rechtsgrundlagen	5

1. Einführung

Ziel dieser Maßnahme ist es, durch die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gar sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar die Entstehung einer Wohnsiedlung in der nicht erschlossenen Ortsrandlage zu verhindern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt im nördlichen Stadtgebiet westlich der Ortslage von Garßen im Bereich der Bahntrasse der OHE. Er umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 Gar sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar. Betroffen sind davon eine Teilfläche des Flurstücks 242/36 sowie das Flurstück 36/12 der Flur 7 der Gemarkung Garßen. Hierbei handelt es sich um die mit Wochenendhäusern bestandene Fläche einschließlich eines Teilstücks des privaten Erschließungsweges sowie den südwestlich angrenzenden ehemaligen Bahndamm.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen ist eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u. a.

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessert,
- eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördert und
- notwendige Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offen hält und die Freiraumfunktionen sichert¹.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 2005 für den Landkreis Celle stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum mit Schwerpunkt für vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten ein. Im Rahmen der grundlegenden Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen ist die Aufstufung Celles zum Oberzentrum vorgesehen.

Eins der zu berücksichtigenden Ziele des RROP 2005 für den Aufhebungsbereich ist es, die raumstrukturelle Eigenständigkeit von Siedlungsbereichen durch die Sicherung von angemessenen Freiräumen im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Besonders in und zwischen dicht besiedelten und stark beanspruchten Gebieten von Ordnungsräumen ist die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen für die Naherholung und für den ökologischen Ausgleich (Schutz des Grundwassers, Luftreinhaltung, Verbesserung des Kleinklimas etc.) erforderlich. Zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums dient die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte. Damit soll der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Vorhabengebiet als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen dar.

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, S. 22

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle, der im Jahr 1979 aufgestellt wurde, sieht für diesen Bereich keine bauliche Entwicklung vor, sondern stellt für die aufzuhebenden Bebauungsplanbereiche „Landwirtschaftliche Fläche“ bzw. „Wald“ dar. Die geplante Aufhebung widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.3 Bebauungspläne

Der Aufhebungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des im Jahre 1971 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 7 Gar mit der Ausweisung „Wochenendhausgebiet“ und der Beschränkung der Grundfläche der Wochenendhäuser auf max. 60 qm, sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar, ebenfalls aus dem Jahre 1971, der südlich an den Geltungsbereich des Planes Nr. 7 angrenzt. Es handelt sich hierbei um den Bereich des Bahndammes der ehem. Werksbahn zum Kalksandsteinwerk, der als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen war, aber nie entsprechend ausgebaut wurde. Der übrige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar, der von der Aufhebung unberührt bleibt, umfasst das Baugebiet zwischen den Straßen „Alter Ziegeleiweg“ und „Rebhuhnweg“, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und im Jahr 1994 durch den Bebauungsplan Nr. 17 Gar „Rebhuhnweg/Sperlingslust“ nach Nordwesten noch um zwei Baureihen und eine Erschließungsstraße erweitert wurde. Dieses Wohngebiet stellt den nordwestlichen Ortsrand von Garßen dar und hat keinen direkten Zusammenhang mit dem Wochenendhausgebiet.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen. Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Beurteilung mit herangezogen werden können.

Dies bezieht sich u. a. auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten. Außerdem enthält er Empfehlungen, den Siedlungsrand nicht baulich zu verdichten, damit ein offener Zugang in den freien Landschaftsraum beibehalten wird.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Bei dem Aufhebungsgebiet handelt es sich um ein mit 7 Wochenendhäusern bebautes Grundstück. Diese Wochenendhäuser sind alle Anfang der 1960er Jahre errichtet worden und inzwischen teilweise durch diverse „Anbauten“ vergrößert worden. Der Bebauungsplan setzt eine max. Grundfläche je Gebäude von 60 qm fest, die jedoch nicht von allen Gebäuden ausgenutzt ist. Die Gebäude liegen ohne erkennbare Ordnung an einem ca. 4,5 m breiten befestigten Privatweg, der in einigem Abstand etwa parallel zum alten Bahndamm der ehem. Werksbahn verläuft und von der Straße „Sperlingslust“ aus zu befahren ist.

Zwischen Weg und Bahndamm liegen fünf der Wochenendhäuser, die übrigen beiden liegen nördlich des Weges.

Ursprünglich wurden die Wochenendhäuser in den bestehenden Eichen-Mischwald gebaut. Dafür und für die nach und nach entstandenen Nebenanlagen wurden die Bäume beseitigt und die Fläche umgestaltet, so dass von dem einstigen Wald weitgehend nur noch wenige Großbäume mit wenig standorttypischem Unterwuchs vorhanden ist.

Die Gebäude selbst erinnern auf Grund ihres Alters und ihrer eigentlich nur zur zeitweiligen Nutzung vorgesehenen Bestimmung z. T. eher an Behelfsbauten. Teilweise wurden im Laufe der Jahre Schuppen und Nebenanlagen wie z. B. Schwimmbecken errichtet und Stellplätze angelegt. Insgesamt entspricht der Zustand und Charakter der Anlage nicht dem eines heutzutage typischen Wochenendhausgebietes.

Der südlich der Wochenendhäuser verlaufende ehem. Bahndamm, auf dem ein Fußweg entlangführt, ist inzwischen wieder bewaldet. Südlich des Dammes schließt sich bis zum Lerchenweg ein Waldstück an, in dem überwiegend Kiefern, Eichen und Birken zu finden sind, und entlang der Grenze zum Bahndamm vor allem Robinien. Erkenntnisse über das Vorkommen besonders wertvoller Tierarten liegen nicht vor.

4.2 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt von der Straße Rebhuhnweg bzw. Sperlingslust aus über einen unbefestigten Privatweg. Strom- und Wasserversorgung sind vorhanden. Das Abwasser wird z. Zt. noch über Kleinkläranlagen entsorgt, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Ein Verfahren zum Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Celle ist eingeleitet. Dies ist auch im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet geboten.

4.3 Immissionssituation

Die aufzuhebenden Planbereiche grenzen zum einen an die Bahnstrecke der OHE. Des Weiteren liegen sie im Emissionsbereich der Hauptstrecke der Deutschen Bahn. Die Pegel bestimmenden Geräusche werden vom Schienenverkehr verursacht. Dabei werden insbesondere nachts die zulässigen Lärmwerte überschritten. Auch aus diesem Grund ist eine Entwicklung zum Dauerwohnen hier nicht zu befürworten.

5. Anlass und Ziel der ersatzlosen Aufhebung

Anlass der Aufhebung ist die schleichende Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet. Für die bestehenden Häuser wurden schon verschiedentlich Anfragen auf Dauernutzung und Erweiterung gestellt. Diese wurden bisher immer abschlägig beschieden. Der Druck zur Umnutzung wird aber immer stärker. Auch die Anfrage zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes südlich des Bahndammes wurde negativ beurteilt.

Der Bereich ist aufgrund seiner Lage und der damit verbundenen Situation nicht geeignet für eine Siedlungsentwicklung. Dies ist das Ergebnis einer intensiven Prüfung der Eignung dieser Flächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Wie oben bereits näher ausgeführt, sind hauptsächlich folgende Gründe dafür anzuführen:

- Die Fläche befindet sich außerhalb des Bebauungszusammenhangs; sie ist nicht in die Ortslage integriert und nur unzureichend erschlossen.

- Die Abwasserentsorgung für diesen Bereich ist aufwendig, da die Fläche höhenmäßig unter der bereits bebauten Ortslage liegt und über Hebeanlagen das Abwasser über bzw. durch den ehem. Bahndamm ins öffentliche Kanalnetz einzuspeisen wäre.
- Die Schallsituation entlang der Bahnstrecke ist mit Werten von 55 bis 60 dB(A) (tags und nachts) gem. „Schallimmissionsplan der Stadt Celle 1993“ (SIP) sehr hoch.

Städtebauliches Ziel ist es daher, die dort vorhandene unbefriedigende Situation zu bereinigen. Die Entstehung einer Splittersiedlung, die durch eine schleichende Umnutzung in Dauerwohnen hier entstehen würde, ist städtebaulich nicht gewünscht und aufgrund der vorgenannten Ausführungen auch nicht vertretbar.

Die Aufhebung der bestehenden Rechtsgrundlage wird daher als geeignete Maßnahme angesehen, diese Entwicklung zu unterbinden. Die seinerzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gar war auch lediglich zur planungsrechtlichen Absicherung der schon entstandenen Wochenendhäuser bestimmt. Eine Ausweitung der Nutzung an dieser Stelle ist zu keiner Zeit beabsichtigt gewesen. Auch die Ausweisung der Straße im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar erfolgte nur im Hinblick auf die bereits bestehende Wochenendhaussiedlung.

Durch die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gar sowie des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8 Gar ist dieser Bereich dann wieder als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist dann aufgrund der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich nur noch für privilegierte Vorhaben zulässig.

6. Auswirkungen der ersatzlosen Aufhebung

Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung sind nicht so gravierend. Die zulässigerweise errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz; Unterhaltungsmaßnahmen in gewissem Umfang sind möglich. Eine Ausweitung der Nutzung ist aber dann aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB nicht mehr zulässig. Eine Umnutzung zum Dauerwohnen war auch bislang aufgrund der Ausweisung „Wochenendhausgebiet“ nicht zulässig. Entschädigungsansprüche entstehen aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. § 42 BauGB beschränkt die Frist, in der eine Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung geltend gemacht werden kann, auf sieben Jahre ab Zulässigkeit, d. h. ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Bebauungspläne Nr. 7 und 8 Gar sind im Jahre 1971 rechtsverbindlich geworden; die Sieben-Jahresfrist ist damit weit überschritten.

Die ersatzlose Aufhebung wird den zulässigen Bebauungszustand des Gebietes konservieren. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellt dies eine Verbesserung des derzeitigen Zustands dar, weil die weitere Versiegelung von Grundstücken unterbunden wird und damit auch das Erfordernis zur Beseitigung von Bäumen weitgehend entfällt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der ersatzlosen Aufhebung minimiert.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung der Aufhebung entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

8. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in Seiner Sitzung am 17.03.2005 die Einleitung der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gar der Stadt Celle „Wochenendhausgebiet“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens wurde am 16.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.05. bis einschließlich 03.06.2005, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06. bis 15.07.2005 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.06.2005 bis 15.07.2005 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.03.2007 dem im Fachdienst 61 – Stadtplanung – ausgearbeiteten Entwurf vom 12.02.2007 und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur ersatzlosen Aufhebung lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 03.04.2007 bis 02.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2007 bis 02.05.2007 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gar der Stadt Celle „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

9. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 5) Nieders. Bauordnung (NBauO)

Celle, den
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

(Brandt)