

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 8 GrH der Stadt Celle "Wilshornfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Fassung vom 16.08.1982

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die nördliche Grenze des Feuerschutzstreifens, der 12 m parallel zu der nördlichen Grenze des Flurstücks 19/23 in östlicher Richtung - die Flurstücke 16/30 und 13/39 durchquerend - bis zur westlichen Begrenzung der Straße "Hustedter Weg" einschließlich der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 10/5 verläuft, im Osten durch die westliche Grenze eines Teils der Wegeparzelle 171/137 (Hustedter Weg), im Süden bzw. Osten durch die nördlichen bzw. westlichen Begrenzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 4 GrH "Hustedter Weg" und Nr. 6 a "Altenwohnungen", im Südwesten durch die nordöstliche Grenze eines Teils der Wegeparzelle 138 (Bundesstraße 3). Die westliche Begrenzung des Bebauungsplanes bildet die westliche Grenze des 12 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 22 verlaufenden Feuerschutzstreifens, der sich in nördlicher Richtung mit der Verlängerung der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplanes schneidet.

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) Bundesfernstraßengesetz (FStr.G.) vom 01.10.1974
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- g) Nds. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 10.12.1980

3. Veranlassung, Allgemeiner Sachverhalt

Der Bedarf an Einfamilienhausplätzen in der Stadt Celle ist planungsrechtlich z. Z. weder durch verbindliche Bebauungspläne noch nach § 34 BBauG abgedeckt. Um der Nachfrage im Bereich Groß Mehlen zu entsprechen und um eine bauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung zu erreichen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt für den überwiegenden Bebauungsplanbereich "Wohnbauflächen" dar.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 8 liegen im Süden die Bebauungspläne Nr. 6 a "Altenwohnungen" und Nr. 4 "Hustedter Weg". Im Osten schließt sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Nördlich Birkenweg" an. Dieser wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Wilshornfeld" aufgestellt, da sich nur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ein für beide Planbereiche wichtiges Abwasserhebewerk wegen der Geländeverhältnisse verwirklichen läßt.

Die Anhörung zum Bebauungsplan gem. § 2 a (2) BBauG, die am 28.03.1979 stattfand, brachte keine wesentlichen Erkenntnisse für die weitere Planung.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung, die im Süden an das Plangebiet angrenzt, ist als

"Reines Wohngebiet" (WR) und als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen worden.

Um diese Bebauung fortzusetzen, wird der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die geplante Bebauung schließt an die eingeschossige, aufgelockerte Bebauung im Norden Groß Hehlens an und grenzt im Norden und Westen an eine große Waldfläche.

Aus Brandschutzgründen ist ein Feuerschutzstreifen zwischen den Bauflächen und dem Wald (gem. der Verfügung des Regierungspräsidenten in Lüneburg, 604-Lü. 64450 vom 19.09.1972) vorgesehen. Damit der Bereich B des Feuerschutzstreifens (Sicherheitsstreifen) für die Ausnutzungsziffer der einzelnen Baugrundstücke herangezogen werden kann, wird er auch als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die Anlage des Sicherheitsstreifens soll durch Baulast gesichert werden. Der Bereich A des Feuerschutzstreifens (Operationsstreifen) wird den "Flächen für die Forstwirtschaft" zugeordnet und nicht dem "Allgemeinen Wohngebiet", da er von seiner Nutzung her (Wundstreifen, Rasenfläche, die im Notfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann und als Aufstellungstreifen dient) als Schutzfläche zu betrachten ist und nicht dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugerechnet werden kann. Damit die Durchsetzbarkeit, insbesondere des Sicherheitsstreifens, gewährleistet ist, wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

Um eine gewisse bauliche Einheitlichkeit mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet ebenfalls eine eingeschossige, aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Mindestgrößen für Baugrundstücke werden nicht festgesetzt. Der aufgelockerte Charakter der Bebauung wird mittels einer nicht vollen Ausnutzung der GRZ (gem. § 17 BauNVO) geregelt. Damit hat man mehr Variationsmöglichkeiten bei der Aufteilung der Fläche zu Baugrundstücken. Durch diese Festsetzung werden Baugrundstücke von ca. 700 bis 1000 qm Größe geschaffen, die den heutigen Erfordernissen an Wohnqualität und etwa denen der Größe der angrenzenden Bebauung entsprechen. Für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen werden z. T. Böschungen erforderlich. Da die Böschungen nur maximal ca. 80 cm hoch werden, werden diese dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeordnet, um die Fläche für die Ausnutzungsziffer heranziehen zu können.

Die vorhandene, angrenzende Bebauung weist verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper auf, die überwiegend nicht flacher als 28° geneigt sind. Da die geplante Bebauung hinsichtlich der Dachneigung ein einheitliches Bild abgeben soll, werden Flachdächer für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Daher ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen. Bei der Festlegung der Minimaldachneigung von 28° wird davon ausgegangen, daß bei einer flacheren Dachneigung das Erscheinungsbild des geneigten Daches verloren geht.

Für die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird im Planbereich großzügig ausgewiesen. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BBauG und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BBauG sind daher außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Im gesamten Bebauungsplanbereich wird die Festsetzung getroffen, die Baugrenzen im Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenfläche zu legen, da dieser Abstand den erforderlichen Stauraum vor Garagen berücksichtigt und noch einen ausreichenden Vorgarten ermöglicht. Ausnahmen bilden die Bereiche, wo eine Bebauung wegen eines

ungünstigen Grundstückszuschnittes nicht anders realisierbar sein würde. Um einen gewissen Abstand der geplanten Bebauung zur bestehenden, zum Teil sehr dicht an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude im Süden des Plangebietes zu erreichen, wird die nicht überbaubare Fläche hier auf 7,0 m ausgedehnt. Der Spielplatzbedarf wird durch den im Süden des Planbereiches vorgesehenen Spielplatz ausreichend abgedeckt.

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße "Buchholzberg" bis zum "Hustedter Weg" (Planstraße A). Der Weg IV bildet die Verlängerung der Straße "Im Heege" und den Anschluß an die Planstraße A. Der Weg III stellt eine untergeordnete Anbindung an ein später im Norden des Plangebietes zu schaffendes, selbständiges Erschließungssystem dar. Die Verlängerung des Weges III schließt jetzt an einen vorhandenen Waldweg an. Ebenso die Wege I und II. Diese beiden Wege werden grundsätzlich als Anbindung an die vorhandenen Waldwege konzipiert.

Die Aufschließung der zurückliegenden Bauflächen im Plangebiet soll über Privatwege erfolgen.

Das Zu- und Ausfahrtsverbot des Weges I dient dazu, daß neben dem Zu- und Abfahrtsverkehr der zurückliegenden Grundstücke noch zusätzlicher Verkehr über den Weg I zur Planstraße A geführt wird. Damit soll die Unfallgefahr für Fußgänger, die den Weg benutzen, um in den angrenzenden Wald zu kommen, vermindert werden. Das Zu- und Ausfahrtsverbot zum Feuerschutzstreifen an der B 3 wird festgesetzt, damit keine Zufahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr geschaffen wird. Für den Brandfall besteht hier eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge zum Feuerschutzstreifen.

Öffentliche Parkflächen werden ausreichend innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom soll durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH und die Versorgung mit Wasser und Gas soll durch Anschluß an die jeweiligen Versorgungsnetzte der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden.

Es ist beabsichtigt, die Abwässer über das geplante Abwasserhebewerk am Krähenbergweg (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 GrH "Nördlich Birkenweg"), mit Anschluß an den vorhandenen Kanal im Krähenbergweg, zum Klärwerk Celle zu leiten.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über einen noch zu erstellenden Kanal in den Teich (der Teich liegt im Bebauungsplan Nr. 5 GrH "Erholungsgebiet"), nördlich des Sportgeländes Groß Hehlen, geführt werden. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird örtlich versickert.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen, die hierfür benötigten

Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Für die Verkehrsflächen werden durch die Planungsmaßnahme folgende, nicht stadteigene Grundstücke der Flur 6 aus der Gemarkung Groß Hehlen für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der Planstraße A

Teilfläche des Flurstückes 16/30	ca.	840 qm
Teilfläche des Flurstückes 13/39	ca.	865 qm
Teilfläche des Flurstückes 12/1	ca.	85 qm
Teilfläche des Flurstückes 19/5	ca.	445 qm
		<u>ca. 2 235 qm</u>

Für den Ausbau des Weges II

Teilfläche des Flurstückes 16/30	ca.	5 qm
----------------------------------	-----	------

Für den Ausbau des Weges III

Teilfläche des Flurstückes 13/39	ca.	200 qm
----------------------------------	-----	--------

Für den Ausbau des Weges IV

Teilfläche des Flurstückes 13/39	ca.	235 qm
Teilfläche des Flurstückes 16/30	ca.	40 qm
	ca.	<u>275 qm</u>

Reiner Zuerwerb an Verkehrsfläche
für den Gemeinbedarf

ca. 2 715 qm

Öffentliche Verkehrsflächen, die auf stadteigenen Flächen liegen:

Für den Ausbau der Planstraße A

Teilfläche des Flurstückes 19/23	ca.	1 000 qm
Teilfläche des Flurstückes 135/4	ca.	100 qm
	ca.	<u>1 100 qm</u>

Für den Ausbau des Weges I

Flurstück 19/19		<u>263 qm</u>
-----------------	--	---------------

Für den Ausbau des Weges II

Teilfläche des Flurstückes 19/23	ca.	110 qm
----------------------------------	-----	--------

gesamt ca. 1 473 qm

Für die Grünflächen werden durch die Planungsmaßnahme folgende, nicht stadteigene Grundstücke der Flur 6 aus der Gemarkung Groß Hehlen für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für das Anlegen des Begleitgrüns am Weg III

Teilfläche des Flurstückes 13/39	ca.	220 qm
----------------------------------	-----	--------

Für das Anlegen des Begleitgrüns am Weg IV
und das Anlegen des Spielplatzes

Teilfläche des Flurstückes 16/30 ca. 1 020 qm

Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf ca. 1 240 qm

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 5,78 ha

abzüglich Flächen für die
Forstwirtschaft ca. 0,81 ha

Brutto-Bauland ca. 4,97 ha

öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,42 ha

öffentliche Grünfläche ca. 0,12 ha

gesamt ca. 0,54 ha

Netto-Bauland ca. 4,43 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zum Netto-Bauland beträgt
11 % zu 89 %.

c) Wohneinheiten (WE) geplant ca. 49 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 49 \text{ WE} = 137 \text{ (E)}$$

d) Bebauungsdichte

$$\frac{49 \text{ WE}}{4,97 \text{ ha}} = 10 \text{ WE/ha}$$

$$\frac{49 \text{ WE}}{4,43 \text{ ha}} = 11 \text{ WE/ha}$$

Besiedlungsdichte

$$\frac{137 \text{ E}}{4,97 \text{ ha}} = 28 \text{ E/ha}$$

$$\frac{137 \text{ E}}{4,43 \text{ ha}} = 31 \text{ E/ha}$$

7. Kostenübersicht

Die Erschließungskosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 1 171 000,00 DM,
wovon die Stadt ca. 117 100,00 DM zu tragen hat.

Die Kosten für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Grünflächen bzw. des Feuerschutzstreifens betragen voraussichtlich ca. 93 000,00 DM. Davon hat die Stadt ca. 9 300,00 DM zu tragen.

8. Vorgesehene Finanzierung

Die Erschließungskosten wurden in der Investitionsplanung ab 1982 aufgenommen. Die Kosten für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Grünflächen bzw. des Feuerschutzstreifens sind in der mittelfristigen Finanzplanung 1982 - 1986 ab 1983 eingeplant worden.

Ble.

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

AS
(Schöte)
Ltd. Baudirektor