

Satzungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 II der Stadt
Celle "Boye/Nord"

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 37/7, 37/92 und 37/93 der Flur 92, Gemarkung Celle; im Osten durch ein Teilstück der westlichen Begrenzung der Straße "Kirchweg"; im Süden durch ein Teilstück der nördlichen Begrenzung der Straße "Moorkamp"; im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 182/72 und 37/7 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 (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpielplG) vom 06.02.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Boye innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 60 II "Boye/Nord"; dieser ist seit dem 23.12.1974 rechtsverbindlich. Im Norden und Westen des Änderungsbereiches grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 60 III (1. Teil) an. Beide Bebauungspläne weisen Allgemeines Wohngebiet (WA) aus; nur für den Änderungsbereich und einen Bereich östlich des Kirchweges wurde seinerzeit Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, da sie als Hofstellen der landwirtschaftlichen Nutzung dienten. Diese Nutzung wurde für das Grundstück im Änderungsbereich inzwischen aufgegeben; in der Nachbarschaft entstanden weitere Wohnhäuser.

Eine erneute Nutzung der noch bestehenden Gebäude für landwirtschaftliche Zwecke würde aufgrund der zwangsläufig damit verbundenen Emissionen und der geringen Abstände zur Wohnbebauung zu Konflikten in der Nachbarschaft führen. Daher soll der Bebauungsplan geändert und der als Dorfgebiet ausgewiesene Bereich in Wohngebiet umgewandelt werden. Das Grundstück könnte dann für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für den gesamten Bereich des Ortsteiles Boye, der nördlich der Winsener Straße liegt, Wohnbaufläche vorsieht.

Bei der Bürgeranhörung, die in Form einer zweiwöchigen Auslegung der Planungsvorschläge durchgeführt wurde, kamen aus der Bevölkerung weder Bedenken noch Anregungen.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der 2. Änderung handelt es sich um die Umwandlung eines relativ kleinen Dorfgebietsbereiches innerhalb der bebauten Ortslage in Wohngebiet.

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtbauamt / Stadtplanung

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher an denen der Nachbarschaft. Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wie dies im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes der Fall ist.

Im rechtsverbindlichen Plan sind die überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Straßen und Wege im Abstand von mind. 5,0 m und einer Bautiefe zwischen 15,0 und 25,0 m festgelegt, je nach Tiefe der Grundstücke. Dadurch ergibt sich eine aufgelockerte Bebauung entlang der Straßen und Wege mit ausreichendem Abstand, der noch eine sinnvolle Bepflanzung der Vorgärten ermöglicht, sowie einen Ruhebereich innerhalb der Bebauung. Dies gilt insbesondere für den Bereich östlich der Straße "Kirchweg", wo die Grundstücksgrößen über 1000 qm betragen.

Im Änderungsbereich wurde im Bereich der Straßen der Abstand der Baugrenze von 5,0 m beibehalten. Im bebauten Bereich liegt die Bautiefe ebenfalls bei 25,0 m bzw. 15,0 m.

Für das Grundstück des ehem. landwirtschaftlichen Betriebes liegt eine andere Situation vor. Auf diesem Grundstück befindet sich ein wertvoller Eichenbestand, der zum Teil erhalten werden soll. Einige Einzelbäume sowie eine Baumgruppe sind in die Baumschutzsatzung der Stadt Celle aufgenommen und unter Schutz gestellt worden. Diese wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Um einen ausreichenden Abstand der neu zu errichtenden Gebäude von den erhaltenswerten Bäumen zu gewährleisten, wurde die überbaubare Fläche entsprechend eng begrenzt.

Die Bauweise wird auf eingeschossige Einzelhäuser festgesetzt, damit sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Auch die Ausnutzungszahlen werden aus diesem Grund entsprechend denen des nicht geänderten Bereiches auf GRZ 0,3 und GFZ 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt damit etwas unter dem höchstzulässigen Maß nach § 17 BauNVO; es ist jedoch im Hinblick auf die gesamte Struktur des Ortsteiles Boye wünschenswert, hier eine aufgelockerte Bebauung beizubehalten.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für den Planbereich wird - trotz der zusätzlichen Ausweisung von Wohngebiet - verzichtet, da es sich hier um ein dörfliches Gebiet mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken handelt, so daß ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben sind. Außerdem befindet sich im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60 III (1. Teil) entlangdes Grobebaches eine öffentliche Grünfläche mit einem Spiel- und Bolzplatz, die vom Plangebiet aus gut erreichbar ist. (s. Anlage)

b) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen "Kirchweg" und "Moorkamp". Die im Änderungsbereich sich durch Teilung des Resthofgrundstücks ergebenden Grundstücke in zweiter Reihe sind über Privatwege vom Kirchweg aus zu erschließen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH. Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH.

*) "eventuell", eingefügt lt. Maßgabe der Bezirksregierung Lüneburg vom 15.07.1986, Az.: 309.8-21102-Ce 0/58 und Satzungsbeschluß durch den Rat der Stadt Celle vom 02.10.1986. ...

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser ist örtlich zu versickern.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Da ein Ausbau neuer öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen nicht vorgesehen ist, werden Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Werte

Größe des Änderungsbereiches

ca. 0,8 ha

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

vorhanden	ca. 6 WE
<u>geplant</u>	<u>ca. 2 WE</u>
gesamt	ca. 8 WE

7. Kostenübersicht

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung werden der Stadt Celle keine Kosten entstehen, da keine neuen öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesen werden.

Aufgestellt:

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

Brandt

(Brandt)
Techn. Angestellte

Anlage zur Begründung

Heideuse

Norden

Groebach

Plaggenkint

Spiel- und Bolzplatz
am Groebach

Heidkleins Führen

Neue Kamp

Moorikamp

Moorikamp

Änderungsbereich der 2.
Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 60 II der
Stadt Celle "Boye/Nord"

Führenstieg

Wiesener

Am Dorfe

Heiden

