

PLANKURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Celle "Nordtangente"
1. Änderung gem. § 2 (6) BBauG in der Fassung vom 13.09.1982.

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die westliche Begrenzung eines Teils der "Harburger Straße",
im Süden durch die nördliche Begrenzung eines Teils der "Nordtangente", im
Norden durch die südliche Begrenzung der Privatbahnlinie.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974
- c) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- d) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- e) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- f) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- g) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- h) Nds. Wassergesetz (NWG) vom 01.12.1973
- i) Nds. Naturschutzgesetz vom 20.03.1981

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Die Mehrentorschützengesellschaft von 1880 e.V. Celle beabsichtigt "zur Förderung des Schießsportes und der Jugend eine eigene Schießsportstätte zu errichten" (Unterflurschießanlage).

Hierfür benötigt sie ein entsprechendes Grundstück. Als Standort ist eine Fläche hinter der bestehenden Bebauung an der "Harburger Straße", nördlich der "John-Busch-Straße" (Nordtangente) vorgesehen.

Gleichzeitig ist eine geringfügige Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Westen geplant, um die Voraussetzung für die Betriebeserweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Celle "Nordtangente" weist die Fläche für die oben erwähnten Änderungsmaßnahmen als "Öffentliche Grünfläche" (Parkanlage) mit "Kinderspielplatz" aus.

Der Flächennutzungsplan stellte für den westlichen Änderungsbereich "Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Parkanlagen" dar. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich geändert und genehmigt.

Die Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (2) BBauG, die am 19.02.1981 stattfand zeigte, daß ein Teil der den Standort umgebenden Anlieger Bedenken gegen den Standort der Schießsportanlage haben, da sie Lärmbelastigungen durch den Betrieb und den Zu- und Abgangsverkehr der Anlage befürchten. Desweiteren waren die Bürger für den Erhalt der Grünfläche bzw. des Feuchtgebietes.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange regte der Landkreis Celle als untere Naturschutz- und Wasserbehörde an, im Restteil des als "Öffentliche Grünfläche" (Parkanlage) mit "Kinderspielplatz" ausgewiesenen Bereiches, Flachwasserbiotope verschiedener Größen und Tiefen anzulegen.

Diese Anregung wird nicht im Bebauungsplan übernommen. Ziel ist, das verbleibende Feuchtgebiet in der vorliegenden Form zu wahren und die Fläche für die vorhandene Tierwelt zu sichern.

Es ist beabsichtigt, den Restteil des Feuchtgebietes mit einem Weg teilweise zu umschließen, nicht aber mit Wegen zu durchziehen, damit die Grünfläche als

solche möglichst unberührt bleibt. Um eine entsprechende Festsetzung für das Feuchtgebiet treffen zu können, wurde der Änderungsbereich des Bebauungsplanes auf den unter Punkt 1 angeführten Bereich erweitert.

Ein weiterer Grund den Änderungsbeschluß zu erweitern bestand darin, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan zwei Symbole für Kinderspielplätze ausweist, jedoch ohne Angabe des genauen Standortes. Nun ist die Möglichkeit gegeben, die Lage des Kinderspielplatzes konkret festzusetzen. Da aber auch Bedarf für einen Bolzplatz besteht, weil in der weiteren Umgebung keiner vorhanden ist, wird neben dem Spielplatz ein Bolzplatz ausgewiesen. Vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde das nicht städteigene Flurstück 470/53, Teichstraße 3, (im Westen des Änderungsbereiches) im Baunutzungsplan der Stadt Celle als Mischgebiet und das danebenliegende ebenfalls nicht städteigene Flurstück 469/53 als Außengebiet ausgewiesen.

Nunmehr werden die vorgenannten Flurstücke, wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38, als öffentliche Grünfläche festgesetzt, weil dieser Bebauungsplan eine Überführung der Nordtangente über die Privateisenbahnstrecke vorsieht und durch die dazu erforderliche Rampenanlage eine Erschließung der genannten Flurstücke nicht mehr gegeben ist.

Außerdem wird mit dieser Festsetzung eine Arrondierung der öffentlichen Grünfläche ("Ratsteichwiesen") erreicht.

Nachdem der Bebauungsplan einen Monat öffentlich auslag, sind Bedenken und Anregungen bei der Stadt Celle seitens der Bürger eingegangen.

Nachfolgend aufgeführte Gründe führten dazu, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen:

Die Notwendigkeit für die Errichtung einer Schießsportanlage ergibt sich aus der Größe des Vereins bzw. der Anzahl der aktiven Schützen.

Auch die z.Z. von der Hehlentorschützengesellschaft mitgenutzte "Theo-Wilkens-Halle" der "Altstädter Schützen" ist ausgelastet.

Die Zusammenlegung verschiedener Vereine in eine große, gemeinsame Anlage an einem anderen Ort, als den vorgesehenen, dürfte aus der Sicht der Schützenvereine nicht praktikabel sein, was frühere Versuche in dieser Richtung bereits gezeigt haben.

Verschiedene Standortmöglichkeiten für die Schießsportanlage wurden untersucht und konnten wegen z.T. ungünstiger verkehrlicher Anbindung oder einer unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht berücksichtigt werden, mit Ausnahme des vorgesehenen Standortes.

Der Bereich unmittelbar hinter dem bestehenden Gewerbegebiet im Kreuzungsbereich "Harburger Straße" - "John-Busch-Straße", direkt an der "Nordtangente", bietet sich als Standort für den erforderlichen Parkplatz und die Anlage selbst, an. Hinzu kommt eine verhältnismäßig zentrale Lage im Gebiet "Hehlentor" und die verkehrliche Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße ("Nordtangente"), wodurch die Anlage schnell erreichbar ist.

Die umgebende Wohnbebauung z.B. der "Hüttenstraße", der "Petersburgstraße", der Teichstraße - Einmündung "John-Busch-Straße" und der Straße "Kreuzgarten" wird nicht von Belästigungen durch den Betrieb der Schießsportanlage aufgrund ihrer Entfernung zur Anlage bzw. wegen ihrer Art (unterflur), betroffen. Ein erheblich größerer Abstand der Anlage zur Wohnbebauung ist daher nicht erforderlich.

Die "Öffentliche Grünfläche", worin sich die "Ratsteichwiesen" befinden, wird durch die Schießsportanlage nur um einen geringen Teil verkleinert. Der Spiel- und Bolzplatz ist direkt nördlich der Anlage ausgewiesen worden, damit so wenig wie möglich Fläche beansprucht wird.

Die Schießsportanlage, sowie der Spiel- und Bolzplatz werden durch Anpflanzungen eingegrünt, so daß für die z. Teil wegfallende Baumkulisse im Osten der "Ratsteichwiesen", ein Ersatz geschaffen wird. Eine Minderung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Naturhaushaltes auf der Feuchtwiese wird nicht eintreten.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Planbereich der Änderung wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, da in diesem und dem angrenzenden Gebiet, Gewerbebetriebe vorhanden sind und den Bereich an der "Harburger Straße" bzw. "Harburger Heerstraße" in Richtung Norden prägen. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist daher nicht vertretbar. Die Einschränkung des Gewerbegebietes erfolgte wegen der angrenzenden Wohnbebauung. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird im Bereich des Flurstückes 70/5 nach Westen um 12,0 m erweitert. Damit soll die Voraussetzung für eine Betriebserweiterung des dort ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Westlich daran angrenzend ist die Errichtung der Schießsportanlage geplant. Dafür muß in diesem Bereich die bisherige Ausweisung "Öffentliche Grünfläche" - "Parkanlage" - "Kinderspielplatz" in "Sondergebiete", die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) "Schießsport". geändert werden. Diese Festsetzung wird getroffen, weil die Nutzung des Gebietes ausschließlich sportlichen bzw. Freizeit Zwecken dient.

Hier sind neben einem Vereinsheim, Luftgewehrschießstände, Kleinkaliberschießstände, Pistolenschießstände und Parkplätze für die Besucher der Anlage vorgesehen.

Im Bereich A ist der Hauptbaukörper (Vereinsheim) geplant.

Die Kleinkaliber- und Pistolenschießstände reichen vom Bereich A bis in den Bereich B.

Die Deckenoberkante dieser Schießstände darf eine im Bebauungsplan festgesetzte Maximalhöhe nicht überschreiten, und ist mit Erdreich zu überdecken. Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Schießbahnen im Erdreich liegen, das auf ein festgesetztes Maß angefüllt wird.

Somit verbleiben genügend Freiflächen für Anpflanzungen.

Westlich des "Sondergebietes" bleibt die vorhandene Ausweisung "Öffentliche Grünfläche" - "Parkanlage" des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen und wird im neuen Bebauungsplan aus den unter Punkt 3. angeführten Gründen übernommen. Im Norden des Sondergebietes wird aus den ebenfalls unter Punkt 3. angeführten Gründen ein Spiel- und Bolzplatz festgesetzt.

Damit insbesondere die Kinder der Hüttenstraße auf kurzem Weg zum Spiel- und Bolzplatz gelangen, bleibt der Weg parallel zur Privatbahnlinie erhalten und soll auch im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes an der Harburger Straße als öffentlicher Weg weitergeführt werden. Hierfür muß der vorhandene Graben in diesem Bereich verrohrt und ein geringer Teil der "Fläche für Bahnanlagen" in Anspruch genommen werden. Der Weg verläuft innerhalb der "Öffentlichen Grünfläche".

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch im neuen Bebauungsplan ausgewiesen. Ebenso die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und die Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 .

Die offene Bauweise wird nicht beibehalten, da man die Möglichkeit geben möchte, Gebäude von über 50,0 m Länge zu erreichen.

Als Übergang vom zweigeschossigen eingeschränkten Gewerbegebiet zur öffentlichen Grünfläche, wird im vorderen Bereich des Sondergebietes "Schießsport" Eingeschossigkeit festgesetzt, wobei das Baukörpervolumen der Schießsportanlage, insbesondere der Hauptbaukörper, durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3 möglichst gering gehalten wird.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wird die Baugrenze im Abstand von 5,00 m festgesetzt, da dieser Abstand den erforderlichen Stauraum vor Garagen berücksichtigt und noch einen ausreichenden Vorgarten ermöglicht. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bildet der Bereich vor dem Bahnübergang der Privat-

bahn (Flurstück 570/69) an der "Harburger Straße". Gegenüber dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Baugrenze so festgesetzt worden, daß sie nicht durch das Gebäude verläuft, da es sich hier um ein Gebäude handelt, das charakteristisch für seine Entstehungszeit ist und daher bauliche Veränderungsmaßnahmen auch im vorderen Bereich des Gebäudes problemlos möglich sein sollten. Der 5,0 m - Abstand wird zur Privatstrecke beibehalten, um eine bauliche Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen. Zum Sondergebiet hin wird die nicht überbaubare Fläche auf 15 m erweitert bzw. wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen, damit eine nicht zu große Verdichtung gewährleistet ist.

Auch bei der Festsetzung der Baugrenze im Sondergebiet wird das Ziel verfolgt genügend Abstand zum eingeschränkten Gewerbegebiet zu erhalten, damit das Verhältnis des Baukörpervolumens zur umgebenden Freifläche möglichst groß ist.

Für den Bau der Schießsportanlage und des Spiel- und Bolzplatzes ist es notwendig, das Gelände in diesem Bereich auf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß aufzufüllen, weil es sich zum größten Teil um feuchtes, tiefliegendes Gelände handelt. Die Baulichkeiten der Schießsportanlage sind dementsprechend zu gründen.

Gegenüber dem künftigen Höhenniveau der Schießsportanlage kann der Spiel- und Bolzplatz ca. 1,00 m tiefer liegen, da hier keine Gebäude vorgesehen sind, die wegen des Grundwassers besonders gegründet sein müssen.

Im Bereich des Bolzplatzes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Abfließens von Grund- und Oberflächenwasser der Randbebauung der "Harburger Straße".

Im Bereich der Schießsportanlage hat der Besitzer der Anlage dafür zu sorgen, daß ein Aufstauen der o.a. Wassermengen verhindert wird.

Wegen der beabsichtigten Aufschüttung wird der Graben, der bisher durch die geplante "Öffentliche Grünfläche" und das "Sondergebiet" verläuft, verlegt, z.T. verrohrt und an den vorhandenen offenen Graben im Feuchtgebiet angeschlossen.

Damit sich der Spiel- und Bolzplatz sowie die Schießsportanlage noch besser in die Grünfläche einfügen, sollen sie durch eine Rahmenpflanzung eingegrünt werden, insbesondere zur Hüttenstraße und zur Grünfläche nach Westen.

b) Verkehrliche Erschließung

Wie bisher wird das eingeschränkte Gewerbegebiet hauptsächlich von der Harburger Straße erschlossen.

Das Zu- und Ausfahrtverbot im Süden an der Nordtangente wird im neuen Bebauungsplan teilweise weggelassen (Flurstück 70/5): Im vorderen und hinteren Bereich des Flurstücks für zwei notwendige Zu- bzw. Ausfahrten des vorhandenen Gewerbebetriebes aus Verkehrssicherheitsgründen und im Bereich des Sondergebietes für die verkehrliche Anbindung der Schießsportanlage.

Die Festsetzung einer Stützmauer am Südrand des eingeschränkten Gewerbegebietes (Flurstück 70/5) wurde im neuen Bebauungsplan nicht übernommen, da der Geländeversprung in diesem Bereich gering ist.

Jedoch wurde aus Verkehrssicherheitsgründen ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

c) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch die bereits ausgebauten Ver- und Entsorgungsnetze sichergestellt.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

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

spruch 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 (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Gemarkung Celle, Flur 117

Teilfläche des Flurstückes	61/86	ca.	280 qm
Flurstück	469/53		448 qm
"	470/53		535 qm

Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf gesamt ca. 1.263 qm

6. Städtebauliche Werte

Die Änderung des Bebauungsplanes ergibt eine Reduzierung der öffentlichen Grünfläche durch die Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes, durch die Ausweisung des Sondergebietes und durch die Festsetzung der Wasserflächen: Jetzige Größe der öffentlichen Grünfläche: ca. 5,42 ha

Dadurch ergeben sich folgende neue Werte für den gesamten Bebauungsplanbereich:

a) Größe des Plangebietes ca. 18,60 ha
abzüglich d. Flächen f. Bahnanlagen ca. 3,44 ha
abzüglich Wasserflächen ca. 0,12 ha
gesamt ca. 3,56 ha

Brutto-Bauland ca. 15,04 ha

öffentl. Straßen- u. Wegeflächen ca. 3,16 ha
öffentl. Grünflächen ca. 5,42 ha

gesamt ca. 8,58 ha

Netto-Baufläche ca. 6,46 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 57 % zu 43 %.

c) Bebauungsdichte $\frac{74 \text{ WE}}{15,04 \text{ ha}} = 5 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{74 \text{ WE}}{6,46 \text{ ha}} = 11 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

d) Besiedlungsdichte $\frac{200 \text{ E}}{15,04 \text{ ha}} = 13 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{200 \text{ E}}{6,46 \text{ ha}} = 31 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

7. Kostenübersicht

Die Erschließungskosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 160.000,00 DM. Diese sind von der Stadt voll zu tragen.

Die Kosten für den Ausbau des Kinderspielplatzes und des Bolzplatzes betragen voraussichtlich ca. 118.000,00 DM. Davon hat die Stadt ca. 11.800,00 DM zu tragen. Für den Grunderwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Teichstraße betragen die Kosten voraussichtlich ca. 183.000,00 DM. Dieser Betrag ist von der Stadt Celle voll zu tragen.

8. Finanzierung

Es wird beabsichtigt, die Erschließungskosten bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms ab 1983 zu berücksichtigen.

Die Ausbaurkosten für den Kinderspielplatz und den Bolzplatz werden in der Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1983 - 1987 aufgenommen, ebenso die Kosten für den Grunderwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Teichstraße.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag


(Schlauer)
Techn. Angest.