

zur **PLANURKUNDE** gehörend  
**Stadtbauamt / Stadtplanung**  
Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 Ace der Stadt Celle

"Baumschulenweg/Süd" in der Fassung vom 09.08.1982.

### 1. Planbereich

Der Planbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung eines Teiles des "Baumschulenweges";  
im Osten durch die westliche Begrenzung der "B 214";  
im Südosten durch die nordwestliche Begrenzung der Flurstücke 94/4 und 94/9  
sowie durch einen Teil der südostwärtigen Begrenzung der "K 57";  
im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 120/17 sowie der ost-  
wärtigen Begrenzung der Flurstücke 121/2 und 121/1;  
im Südwesten durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 121/1 und einen  
Teil der nördlichen Begrenzung des Schlesierweges, heute "Oderweg";  
im Nordwesten durch die Achse der 110 KV-Leitung der PREAG und der südwest-  
lichen Begrenzung der Wegeparzelle 86/1.

### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStr.G.) vom 01.10.1974
- c) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- d) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- e) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch  
Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnl.  
Vorgänge / Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- f) Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (KreuzG) vom 21.03.1971
- g) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- h) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- i) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- j) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- k) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G) vom 06.02.1973
- l) Ausführungsbestimmungen zum Nds. Spielpl.G. vom 03.05.1974

### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der vorhandene Bebauungsplan Nr. 4 a Ace der Stadt Celle "Überführung K 57"  
ist am 27.11.1969 rechtsverbindlich geworden.

Die an der Kreuzung K 57 - B 214 installierte Lichtsignalanlage reicht nach  
Angaben des Fachamtes für eine gesicherte Verkehrsführung aus. Somit kann  
auf die kostenaufwendige Überführung verzichtet und die vorhandene Rechts-  
grundlage aufgehoben werden. Da die B 214 als überordneter Verkehrsweg das  
Plangebiet teilt, beschloß der Rat, für den aufzuhebenden Bebauungsplan  
westlich der B 214 den Bebauungsplan Nr. 14 Ace der Stadt Celle "Baumschu-  
lenweg/Süd" und ostwärts der B 214 den Bebauungsplan Nr. 4 Ace der Stadt  
Celle "Meierkampsweg/Süd" aufzustellen.

Bei der durchgeführten Anhörung gem. § 2 a BBau G wurde von einigen Bürgern die Bitte geäußert, die Erschließung der neuen Gebiete über die Wege "Baumschulenweg" oder "Meierkampsweg" abzuwickeln.

Aufgrund von verschiedenen Gesprächen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird einem neuen Verkehrsknoten -- B 214 mit Baumschulen- und Meierkampsweg -- zwischen den Auffahrten zur geplanten Ostumgehung und der Kreuzung K 57 - B 214 nicht zugestimmt. Aus diesem Grunde besteht nur die Möglichkeit, das Gebiet an die "Burger Landstraße" (K 57) verkehrlich anzubinden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden zum Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

#### 4. Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für den größten Teil des Plangebietes westlich der B 214 Gewerbeflächen, nördlich davon eine landwirtschaftliche genutzte Fläche und im südlichen Grenzbereich zum Bebauungsplan Nr. 1 Ace der Stadt Celle "Föscherberg" -Allgemeines Wohngebiet- (WA) aus.

Um den in der Stadt vorhandenen Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen zu decken, wurde der neue Planbereich gegenüber der Rechtsgrundlage nach Norden und Westen hin erweitert. Dies dient gleichzeitig der Arrondierung des gesamten Gebietes.

Der Bereich zwischen der B 214 und der Bundesbahnstrecke "Celle - Gifhorn" wurde, da er höheren Immissionen ausgesetzt ist, als "Gewerbegebiet" (GE) ausgewiesen.

Um eine Abstufung zum Wohngebiet "Föscherberg" (Bebauungsplan Nr. 1 Ace) hin im Rahmen des Immissionsschutzes zu erzielen, wurde der Bereich westlich der vorgenannten Bahnlinie als gegliedertes "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen. Die Gliederung sieht vor, im ostwärtigen Teil des MI Wohngebäude nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn sie für Aufsichts-, Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden sollen. Der westliche Teil des MI ist nur für die Bebauung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden vorgesehen, um den Übergang zum angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) hin zu bilden.

Entlang der 110 KV-Leitung ist ein Schutzbereich von jeweils 25 m ab Achse einzuhalten.

Um die höchstmögliche Ausnutzung der BauNVO (§ 17) erreichen zu können, wurde ein Teil der überbaubaren Fläche in den Schutzbereich hineingelegt. Dabei muß jedoch beachtet werden, daß bauliche Anlagen innerhalb des Schutzbereiches zur Einhaltung der VDE Vorschriften nur im Einvernehmen mit der "Preussischen Elektrizitäts AG" errichtet werden dürfen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Einmündungsbereich Burger Landstraße - B 214 wurde ein Flurstück südlich der Straße und die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke nördlich der Straße zur Gewährleistung der derzeitigen Nutzung entgegen dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Abweichung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan (G) ist so geringfügig, daß es keiner Änderung bedarf.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Die Hapterschließung dieses Gebietes ist die "Burger Landstraße". Von ihr aus ist im Bereich des Gewerbegebietes nur eine ca. 100 m lange Stichstraße geplant, da das gesamte Gewerbegebiet einem Eigentümer gehört. Um jedoch eine spätere Erschließung des Gebietes nördlich dieses Bebauungsplanes zu ermöglichen, wurde die Baugrenze soweit nach Osten verschoben, daß die geplante Stichstraße evtl. bis an den Baumschulenweg verlängert werden kann.

Für das Misch- und Wohngebiet ist ein Einhang geplant. Um den Betriebsverkehr jedoch aus dem Wohnbereich herauszuhalten, ist eine Unterbrechung in Form eines Wendeplatzes im Bereich des Mischgebietes vorgesehen. Durch eine verkehrslenkende Ordnungsmaßnahme soll nur der Anliegerverkehr das Wohngebiet erreichen.

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesenen zu erhaltenden Bäume sind bei der Verkehrsplanung bereits berücksichtigt.

Die vom zuständigen Träger öffentlicher Belange geforderten Maße für die Sichtdreiecke an der Kreuzung K 57/B 214 werden nicht im Plan übernommen, da nach Angaben des Fachamtes der Stadt, aufgrund neuer Richtlinien geringere Maße angesetzt werden können zumal es sich hier um eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung handelt.

#### c) Ver- und Entsorgung

Der vorhandene öffentliche Wasserzug soll verrohrt und in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den möglichen Anschluß an das vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Dabei muß zur ordnungsgemäßen Ableitung des Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die Straßen höher als das Gelände angelegt werden. Die dadurch entstehenden Böschungen sollen im Besitz des jeweiligen Anliegers verbleiben, damit diese Fläche bei der Ausnutzung mit herangezogen werden kann. Auch ist die Aufschüttung bis auf Straßenniveau möglich.

Für die Versorgung des neu geplanten Gebietes ist die Errichtung einer Transformatorstation notwendig (im Bebauungsplan kenntlich gemacht).

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist dort zu versickern. Im Planbereich ist mit einem höheren Grundwasserstand zu rechnen, dies sollte bei der Errichtung von Kellern berücksichtigt werden.

#### d) Kinderspielplatz

Im Wohnbereich sind überwiegend Einfamilienhäuser geplant. Der nächste Kinderspielplatz liegt in einer Entfernung von ca. 350 m im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 Ace der Stadt Celle "Föschberg". Daher wurde in diesem Planbereich auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet.

### 5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle die erforderlichen Flächen zu enteigen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 3, Gemarkung Altencelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der Stichstraße im Gewerbegebiet

Teilfläche des Flurstückes	91/13	ca. 63 qm
		=====

Für den Ausbau des Einhangs im MI und WA

Teilfläche des Flurstückes	92/5	ca. 720 qm
" " "	92/4	ca. 270 qm
" " "	89/5	ca. 150 qm
" " "	88/1	ca. 310 qm
" " "	129	ca. 940 qm
" " "	128/1	ca. 490 qm
		ca. 2 880 qm
		=====

Für die Verbreiterung des Oderweges

Teilfläche des Flurstückes	128/1	ca. 530 qm
" " "	129	ca. 30 qm
		ca. 560 qm
		=====

Für die Verbreiterung der Burger Landstraße

Teilfläche des Flurstückes	92/5	ca. 160 qm
		=====

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht stadteigene Flächen benötigt. ca. 3 600 qm

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca. 10,56 ha
davon Bahnanlagen	ca. 0,35 ha
davon landw.genutzte Fläche	ca. 0,24 ha
	ca. 0,59 ha
Brutto-Bauland	ca. 9,97 ha
	=====
Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 1,35 ha
Netto-Baufläche	ca. 8,62 ha
	=====

b) Das Verhältnis der öffentlichen Verkehrsfläche zur Netto-Baufläche beträgt 13 % zu 87 %.

c) Die Netto-Baufläche enthält:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 3,22 ha	
Mischgebiet (MI)	ca. 3,07 ha	
Allg. Wohngebiet (WA)	ca. 2,33 ha	MI + WA 5,4 ha
	ca. 8,62 ha	
	-----	

d) Im Mischgebiet und Allg. Wohngebiet sind zusammen ca. 57 Wohneinheiten (WE) geplant. Bei einer Behausungsziffer von 2,6 Einwohnern pro Wohneinheit ergeben sich 148 Einwohner (E).

e) Bebauungsdichte

$$(WA + MI) \quad \frac{57 \text{ WE}}{5,4 \text{ ha}} = \quad 11 \text{ WE/ha} \quad \text{Netto-Baufläche (WA + MI)}$$

=====

f) Besiedlungsdichte

$$(WA + MI) \quad \frac{148 \text{ E}}{5,4 \text{ ha}} = \quad 27 \text{ E/ha} \quad \text{Netto-Baufläche (WA + MI)}$$

=====

7. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 2 780 000,00 DM an Kosten entstehen.


Davon hat die Stadt Celle 278 000,00 DM zu tragen.

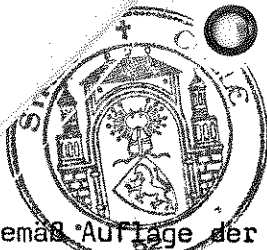
Die notwendigen Mittel werden ab 1983 in das Investitionsprogramm aufgenommen.

8. Hinweis

Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bereich II (Plan-  
gebiet westlich der B 214/ des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 A Ace  
der Stadt Celle "Überführung der K 57" aufgehoben. *Nw.*

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

  
(Schöte)  
Ltd. Baudirektor



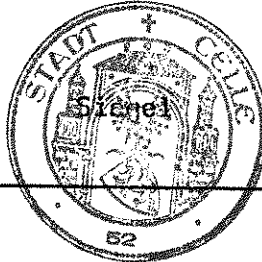
Gemäß Auflage der Genehmigungsverfügung (Bezirksregierung Lüneburg 309 - 21102 - Ce 0/103) vom 27.04.1983 berichtigte Präambel zur Satzungsbeurteilung in der Fassung vom 09.08.1982.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch - . Gesetz vom - - (Nds. GVBl. S. - ) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 14 Ace bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Celle, den 16. Mai 1983

.....  
1. Bürgermeister



.....  
Oberstadtdirektor

Die als Auflage der o.a. Verfügung geforderte Ergänzung zur Satzungsbeurteilung in der Fassung vom 09.08.1982.

### Zu Punkt 4.a) 4. Absatz:

Für den Bereich westlich der "Planstraße B" sieht der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche vor. Da dieser Bereich im Bebauungsplan als Teil des gegliederten Mischgebietes (MI/B) überwiegend für das Wohnen ausgewiesen ist, handelt es sich um eine unwesentliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.