

~~Stadtbauamt~~ / StadtplanungSatzungsbegründung

zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
Nr. 3 III. Teil der Stadt Celle "Wohngebiet Klein Hehlen  
westlich der Tangente in Richtung Boye" in der Fassung  
vom 05.02.1982.

### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung der Winsener Straße, im Osten durch einen Teil der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. und II. Teil, im Süden und Westen durch die nördliche bzw. östliche Begrenzung der Witzlebenstraße.

### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- f) Nds. Verordnung zur Durchführung des  
Bundesbaugesetzes (DVBBauG vom 10.12.1980

### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der rechtsverbindliche Plan weist für den Änderungsbereich eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern aus. Dieser sollte eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Reihenhausbauung im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 (I. und II. Teil) ermöglichen. Bei der Vergabe der Grundstücke hat sich jedoch herausgestellt, daß z.Z. kaum Interesse für zweigeschossige Haustypen besteht. Die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken dagegen ist sehr groß. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um für einen Teil des Änderungsbereiches eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern zu ermöglichen. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Form durchgeführt, daß den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, in einem Zeitraum von 3 Wochen die Unterlagen für die vorgesehene Planänderung im Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und Bauaufsicht einzusehen und dazu Stellung zu nehmen. Sie brachte keine wesentlich neuen Erkenntnisse.

### 4. Planinhalt

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

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Ausweisung "Reines Wohngebiet" (WR) wird beibehalten. Es handelt sich hier um ein Baugebiet, das an den freien Landschaftsraum der Allerniederung angrenzt. Aus diesem Grunde sollte hier nur Wohnbebauung zugelassen werden.

Die Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches soll gegliedert werden, und eine Abstufung von Osten nach Westen durch unterschiedliche Bebauungsdichte und Geschossigkeit erreicht werden.

Der östliche Bereich zwischen der Planstraße A und der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung bleibt gegenüber der Ausweisung des rechtsverbindlichen Planes unverändert. Es ist hier eine zweigeschossige Bauweise für Hausgruppen festgesetzt. Die Ausnutzung entspricht dem höchstzulässigen Maß gemäß § 17 BauNVO.

Die Ausweisung für den Bereich innerhalb der Planstraße A und der Witzlebenstraße wird wie im rechtsverbindlichen Plan für eingeschossige Bebauung beibehalten, wobei eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, nach der Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig sind. Die Abweichung von der Festsetzung "Hausgruppen" wurde in den Plan aufgenommen, da besonders für die unmittelbar an die Planstraße A angrenzenden Grundstücke eine Bebauung mit Doppelhäuser ermöglicht werden soll, wobei die Garagen auf dem Grundstück im Bauwich errichtet werden können.

Für den Bereich nördlich und westlich der Planstraße A wird die Geschossigkeit von II auf I herabgesetzt und die Bauweise von Hausgruppen in Einzel- und Doppelhäuser umgewandelt, so daß hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für freistehende Einfamilienhäuser gegeben sind. In Anlehnung an die im übrigen Planbereich festgesetzten Ausnutzungsziffern und unter Berücksichtigung der angrenzenden Landschaftsräume wurde auf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet und eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Mit dieser Gliederung des Änderungsbereiches soll ein dem Bedarf entsprechendes Angebot im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten geschaffen werden.

Für den mit Einzel- und Doppelhäuser vorgesehenen Bereich wurde die Mindestgröße der Grundstücke auf 600 qm festgesetzt, so daß eine sinnvolle und praktikable Grundstücksaufteilung möglich ist. Die Mindestgröße liegt damit etwas niedriger als im nicht geänderten Bereich. Es handelt sich jedoch bei der Änderung um einen Bereich mit verdichteter Bebauung, so daß die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke dem Planungskonzept entspricht.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Das im rechtsverbindlichen Plan vorgesehene Erschließungskonzept wird beibehalten. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über einen Einhang von der Witzlebenstraße aus, der als verkehrsberuhigte Wohnstraße in einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden soll. Um den Anteil der Verkehrsfläche möglichst gering zu halten, sind in dem Bereich, der für Einzelhäuser vorgesehen ist, die innenliegenden Grundstücke bzw. die Grundstücke in zweiter Reihe über private Stichwege zu erschließen. Öffentliche Parkflächen sind im ausreichenden Maße im Bereich der Straße ausgewiesen.

Maßgeblich für die Abmessungen der Straßen und der Wohnwege ist der Straßenausbauplan. Die notwendigen Straßenböschungen gehören nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche und können von den jeweiligen Grundstückseigentümern gärtnerisch genutzt werden. An der L 180 außerhalb der Ortsdurchfahrt wurde auf die Darstellung des Zu- und Ausfahrtsverbotes verzichtet, da durch die zwischen Wohngebiet und Straße ausgewiesene öffentliche Grünfläche ein Zu- und Ausfahrt in diesem Bereich nicht möglich ist.

#### c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom soll durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Die Abwässer sollen über das Kanalisationssystem der Stadt Celle zum Klärwerk Allerstraße geleitet werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein eigenes Regenwasserkanalisationssystem abgeleitet.

Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dort örtlich zu versickern.

d) Gestaltungsvorschriften

Die für den Gesamtplan geltende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt auch für den Änderungsbereich.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Das gesamte Gelände des Änderungsbereiches befindet sich im Besitz der Stadt Celle. Bodenordnungsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Werte

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für den gesamten Planbereich abweichende städtebauliche Werte.

a) Größe des <u>gesamten Plangebietes</u>		ca. 74,33 ha =====
Flächen f.d.Land-u.Forstwirtschaft	ca. 6,98 ha	
Flächen f.d.Landwirtschaft	ca. 27,41 ha	
Flächen f.d.Forstwirtschaft	ca. 8,15 ha	ca. 42,54 ha =====
	Bruttobauland	ca. 31,79 ha =====
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5,60 ha	
öffentliche Grünfläche	ca. 12,44 ha	ca. 18,04 ha =====
	Nettobaufläche	ca. 13,75 ha =====

b) Das Verhältnis von öffentlicher Fläche zur Nettobaufläche beträgt 57% zu 43%.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden	10 WE
geplant	ca. 180 WE
gesamt	ca. 190 WE

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

$$2,8 \text{ E/WE} \times 190 \text{ WE} = 532 \text{ E}$$

e) Bebauungsdichte:

$$\frac{190 \text{ WE}}{31,79 \text{ ha}} = 6 \text{ WE/ha Bruttobauland}$$

$$\frac{190 \text{ WE}}{13,75 \text{ ha}} = 14 \text{ WE/ha Nettobaufläche}$$

Besiedlungsdichte:

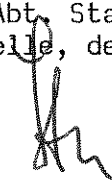
$$\frac{532 \text{ E}}{31,79 \text{ ha}} = 17 \text{ E/ha Bruttobauland}$$

$$\frac{532 \text{ E}}{13,75 \text{ ha}} = 39 \text{ E/ha Nettobaufläche}$$

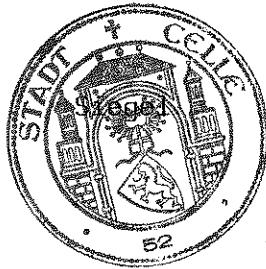
7. Kostenübersicht

Durch die Änderung entstehen keine neuen Kosten.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-  
Celle, den 05.02.1982

  
(Schöte)  
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung  
am 25.03.1982 unter TOP 17 b mit beschlossen.





Oberstadtdirektor