

20v PLANURKUNDE *gehört*

Stadtbauplanung / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Celle "Mühlenstraße
mit Einmündungsbereich in die Trift".

I. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|----------------|---|
| Im Süden | durch ein Teilstück der Straße "Trift" (nördliche Begrenzung zwischen Speicherstraße und Magnusgraben). |
| Im Westen | durch ein Teilstück der Speicherstraße (östliche Begrenzung zwischen Trift und Flurstück 14/2, Flur 16). |
| Im Nord/Westen | durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 5/5 (Flur 17), durch ein Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 3/8 (Flur 19) und im weiteren Verlauf durch das südliche Ufer des Seitenarmes der Aller (bis zum Flurstück 20, Flur 20). |
| Im Osten | durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 21 (Flur 20), ein Teilstück der Mühlenstraße (nordwestliche Grenze), die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 37/11, 94/37, 95/37, 123/37, 97/37 (Flur 18), die südliche Grenze des Flurstückes 202/15 (Flur 18) und ein Teilstück des Magnusgrabens (südöstliches Ufer). |

Die oben aufgeführten Flurstücke sind Bestandteil der Gemarkung Celle.

II. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973
- f) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986

III. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Trift bedarf einer neuen verkehrsgerechten Gestaltung, um insbesondere die Rad- und Fußwegsituation zu verbessern und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Desweiteren soll der Bereich Mühlenstraße/Lenthestraße und das Gebiet an der Trift - vom Magnusgraben bis zur Speicherstraße - überplant werden, um der hier vollzogenen städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Deshalb wird der Baunutzungsplan der Stadt Celle in diesem Bereich aufgehoben und durch die neue Planung ersetzt.

Der vorhandene besondere Charakter der Mühlenstraße und der Trift, der insbesondere durch die Mischung von Wohnnutzung mit Arztpraxen, Anwaltskanzleien u.ä. Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO (Freiberufler u.ä. Tätige) und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung geprägt wird, soll in seiner Art erhalten werden. Dabei soll der Wohnnutzung im vorliegenden Bebauungsplan ein weitergehender Schutz gewährt werden.

Ein weiterer wesentlicher Gedanke ist die Erhaltung des Baumbestandes, der als verbindendes und belebendes Element zum Stadtbild gehört. Vornehmlich sind dies der zusammenhängende Grünzug am Magnusgraben - von der Aller bis zum Schloßpark - sowie die Parkanlage auf dem Gelände des Landkreises Celle. Gleichzeitig wird eine verbesserte fußläufige Erschließung des Plangebietes angestrebt, um die Qualität des Wohnumfeldes zu verbessern. Zusätzliche spürbare Verbesserungen der Situation im Plangebiet sind hinsichtlich der verkehrlichen Belastung langfristig durch die derzeit in der Untersuchung befindlichen projektierten Umgehungsstraßen zu erwarten. Genaue Angaben zum Ausmaß der Entlastung können jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da eine Entscheidung zur endgültigen Lösung noch aussteht.

IV. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der allmählich entstandene Charakter des Planbereiches ist in seiner Art einmalig im Gebiet der Stadt Celle und hat sich bei den Bürgern im Laufe der Zeit eingepreßt. Das Gebiet ist ein fester Bestandteil im Gefüge der Stadt und soll in seiner Gestalt erhalten werden.

Im alten Baunutzungsplan war das Gebiet nach der BNO der Stadt Celle als Wohngebiet und als öffentliche Baufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan stellt das nördlich des Magnusgrabens gelegene Plangebiet als Wohnbaufläche, das südlich gelegene als Mischbaufläche mit den entsprechenden Zeichen für öffentliche Einrichtungen dar.

Der Bereich an der Lenthestraße entspricht in seiner Art dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA). Die heute vorhandenen Nutzungen an der Mühlenstraße und der Trift lassen sich in einem "Besonderen Wohngebiet" (WB) zusammenfassen.

Das WB-Gebiet liegt hinsichtlich seines Gebietscharakters zwischen dem WA- und dem MI-Gebiet. Es ist ein Gebiet mit vorhandener und auch zukünftiger Mischnutzung, das speziell durch die vorgegebenen konkreten Nutzungen in seiner Gebietsstruktur geprägt und definiert wird. Wegen der beabsichtigten vorwiegenden Wohnnutzung wurde es zwar den Wohnbauflächen zugeordnet, liegt aber im Grenzbereich zwischen den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen.

Die Ausweisung eines WB-Gebietes für einen Bereich, der im Flächennutzungsplan als M-Fläche dargestellt ist, stellt damit keinen Widerspruch dar, sondern kann als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" betrachtet werden.

Besonderes Wohngebiet

Wegen der besonderen Eigenart des überwiegend bebauten Gebietes an der Mühlenstraße und der Trift (Art der vorhandenen Nutzung siehe Anlage), unter Berücksichtigung des Umfeldes (große von der Mühlenstraße abgewandte Grundstücke als Ruhezone, Nähe der Aller und des Schloßparks, vorhandene Kinderspielplätze) und um der vorh. Wohnnutzung einen größtmöglichen Schutz zu bieten, wird dieser Bereich als "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen.

Der Schutz des Wohnens ergibt sich aus § 4 a (1) BauNVO, wonach allgemeine Nutzungen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sein müssen. Die bereits vorh. Nutzungen im Bereich des WB-Gebietes erfüllen diese Forderung. Neue Vorhaben müssen sich in den gegebenen städtebaulichen Rahmen einfügen.

Die im Planbereich ansässigen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, deren Standorte den Bürgern seit langem bekannt sind, sollen erhalten werden. Sie werden jedoch im wesentlichen auf die bereits von ihnen in Anspruch genommenen Flächen begrenzt. Damit soll gewährleistet werden, daß dieser innenstadtnaher Bereich seinen Charakter langfristig behält und nicht allmählich zu einer Stätte wird, die ausschließlich von zentralen Einrichtungen der Verwaltung geprägt wird.

Auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet. Statt dessen wird die Zulässigkeit im Rahmen des WB-Gebietes geregelt. Die künftigen Vorhaben müssen sich somit in die Eigenart des Gebietes einfügen.

In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich (entspricht etwa der bereits von öffentlichen Einrichtungen genutzten Flächen) werden die gem. § 4 a BauNVO ausnahmsweise zulässigen zentralen Einrichtungen der Verwaltung allgemein zugelassen. Im verbleibenden Gebiet wird diese Nutzung gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die in § 4 a (3) BauNVO unter 2. u. 3. aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten u. Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO im gesamten WB-Gebiet ausgeschlossen, um das durch den Kfz-Verkehr bereits erheblich vorbelastete Gebiet mit derartigen Nutzungen nicht weiter zu belasten. Dieser Ausschluß zusätzlicher Beeinträchtigungen dient dem Schutz des Wohnens und trägt damit zu dessen beabsichtigten Fortbestehen bei.

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke an der Lenthestraße erhalten die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet", da zum einen die augenblicklich tatsächliche Nutzung dieser Vorgabe entspricht, und zum anderen die Lage (abgeschildert zur Mühlenstraße, angrenzend an den Schloßpark) eine solche Ausweisung begründet. Dieser Bereich soll auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Um den Charakter dieses Gebietes weitestgehend zu erhalten, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.

Gleichzeitig werden auf diese Weise Störeinflüsse auf die von den Straßen abgewandt liegenden Freiflächen des benachbarten WB-Gebietes begrenzt.

b) Überbaubare Fläche und Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der bebaubaren Fläche erfolgt ausnahmslos durch Baugrenzen. Diese Grenzen bilden eine städtebauliche Rahmenbedingung und dienen als Orientierungshilfe für bauliche Erweiterungen oder Neubauten. Auf zwingende Festsetzungen (z.B. Baulinie zur Straßenseite), die das künftige Erscheinungsbild weitergehend bestimmen könnten, wird verzichtet.

Dieser Verzicht ist möglich, da die vorhandene bauliche Situation und die Forderungen des Denkmalschutzes (vergleiche die im Plan gekennzeichneten Baudenkmale) bereits erheblichen Einfluß auf neue Bauvorhaben nehmen. Denn gemäß § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz dürfen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen, deren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Das Gebiet westlich der Mühlenstraße und nördlich des Magnusgrabens:

Die Baugrenze entlang der Mühlenstraße berücksichtigt den Bestand. Sie geht auf die Flucht ein, die sich aus den vorhandenen Gebäuden ergibt und bildet so eine Orientierungshilfe für Neubauten und Erweiterungen. Die Hauptflucht der bestehenden Gebäude behält dadurch ihre Gestalt, weil bauliche Ergänzungen hinter der festgelegten Baugrenze zurückbleiben müssen, und deshalb die gegebene Raumkante des Straßenraumes nicht stören können. Die hintere Baugrenze zur Aller darf die Überschwemmungsgrenze nicht überschreiten. Die bestehenden Gebäude, die die Überschwemmungsgrenze überschreiten, werden allerdings in die bebaubare Fläche mit einbezogen, um den Bestand dieser Gebäude zu schützen. Die Baugrenze legt einen bebaubaren Streifen von 30 - 42 m fest. Sie berücksichtigt den Bestand und ermöglicht ausreichende Erweiterungen. Der nicht bebaubare Bereich bildet als ruhige Garten- und Grünzone im Schutz der Gebäude einen gewissen Ausgleich (insbesondere für die Wohnnutzung) zu der Belastung durch die Mühlenstraße.

Im Bereich der vorhandenen Einrichtungen der Verwaltung gestatten die Baugrenzen ausreichende und situationsgerechte Erweiterungen.

Zwischen den einzelnen Bereichen unterschiedlicher Nutzungen sind nicht bebaubare Streifen mit einer Breite von mind. 6 m angeordnet, um eine räumliche Trennung zu erreichen, die die verschiedenen Inhalte der Bebauung auch künftig sichtbar werden läßt und die Orientierung für den Betrachter erleichtert.

Zur Aller hin werden aus den bereits genannten Gründen die bestehenden Gebäude, die die Überschwemmungsgrenze überschreiten, in die bebaubare Fläche mit einbezogen.

Der nicht bebaubare Streifen am Magnusgraben nimmt die hier vorhandenen Bäume zum großen Teil auf. Diese Fläche ist Bestandteil der Grünzone, die sich von der Aller bis zum Schloßpark erstreckt und erhalten bleiben soll (siehe auch VI Vegetation).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und den alten Ausweisungen des Baunutzungsplanes. Dabei lassen die Ausnutzungsziffern die Nutzung der vorhandenen Bauvolumen zu und gestatten darüberhinaus bauliche Ergänzungen. Um auf allen Grundstücken Erweiterungen - in annähernd gleichem untergeordneten Verhältnis zum Bestand - zu ermöglichen, die einer zeitgemäßen Nutzung der vorhandenen Gebäude dienen, städtebaulich vertretbar sind und zur Erhaltung der zum gewachsenen Stadtbild gehörenden Bausubstanz beitragen, werden für die verschiedenen Bereiche unterschiedliche Ausnutzungen in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation zugelassen.

Entsprechend der vorhandenen überwiegend zweigeschossigen Gebäude wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt. Da die vorhandene Bebauung jedoch wegen der sehr großen Geschoßhöhen zum Teil eine beträchtliche Höhe hat, wird als Ausnahme die Überschreitung der Zweigeschossigkeit um ein Geschoß zugelassen, um die Angleichung von Neubauten an den Bestand zu ermöglichen. Eine Ausnahme von der festgesetzten Geschossigkeit ist auch zulässig beim Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden. Die festgesetzte GFZ von 0,8 ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

Alle Ausweisungen zusammen stecken einen sinnvollen Rahmen für Neubauten ab, ermöglichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude und lassen die Nutzung der zum Teil sehr großen Dachräume in den Altbauten planungsrechtlich zu.

Das Flurstück 3/8 liegt als Halbinsel im Einnündungsbereich des Magnusgrabens in die Aller. Aufgrund dieser Lage verträgt dieses Grundstück keine derartige Überbauung wie das übrige Gebiet. Darum werden die Ausnutzungsziffern mit 0,2 (GRZ) und 0,4 (GFZ) festgelegt. Die Zweigeschossigkeit wird als Höchstgrenze belassen.

Das Gebiet östlich der Mühlenstraße und nördlich des Magnusgrabens:

Die Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenräumen wurden aus der bestehenden baulichen Situation entwickelt. Dabei werden Gebäude oder Gebäudeteile des Bestandes, die gegenüber der vorgefundenen wesentlichen Flucht vortreten, in die bebaubare Fläche einbezogen. Sie bilden die Gliederung der Raumkante und steigern den Erlebniswert. Neubauten oder bauliche Erweiterungen müssen jedoch hinter der Baugrenze zurückbleiben und überlassen somit den vorhandenen Bauwerken die prägende Wirkung dieses Bereiches. Zum Schloßpark hält die Baugrenze ausreichend Abstand (10 bzw. 5 m), um den Übergang von der möglichen Bebauung zur öffentlichen Grünfläche mit Hilfe der privaten Freifläche als Gartenbereich allmählich zu erlangen.

Der nicht bebaubare Streifen am Magnusgraben ist Teil des oben genannten Grünzuges von der Aller bis zum Schloßpark. Wegen der Zuschnitte der Grundstücke und um die bauliche Nutzung der Fläche nicht unverhältnismäßig stark einzuschränken, erhält dieser Streifen eine durchschnittliche Breite von 5 m.

Die Zweigeschossigkeit wird vom alten Baunutzungsplan übernommen und für dieses Gebiet des Planes festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht dem Bestand. Eine größere Bauhöhe kann in diesem räumlich sehr engen Bereich nicht zugelassen werden. In diesem Sinne werden auch die Ausnutzungsziffern (GRZ 0,3 / GFZ 0,6) festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 37/5. Wegen seiner besonderen Lage im städtebaulichen Zusammenhang - es markiert den Knickpunkt in der Mühlenstraße und konkurriert mit dem gegenüberliegenden Behördenhaus - benötigt es ein höheres Maß der baulichen Nutzung. Deshalb wird die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,5 festgesetzt. Dies ist bei der Ausweisung WB gem. § 17 (7) BauNVO auch zulässig. Dadurch wird auf dem sehr kleinen Grundstück ein Gebäude gestattet, daß mit seiner Baumasse den Knickpunkt in der Straße eindeutig erlebbar werden läßt. Das vorhandene nach dem NDSchG denkmalgeschützte Bauwerk wird diesen Anforderungen gerecht, benötigt allerdings auch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als planungsrechtliche Grundlage für die Ausnutzbarkeit des vorhandenen Gebäudevolumens.

Das Gebiet östlich der Mühlenstraße und südlich des Magnusgrabens:

Die Baugrenze an der Straßenseite ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben und wird entsprechend angeordnet. Damit wird Ersatzbauten ermöglicht, bis an die öffentliche Straßenfläche heranzurücken, um sich so in die Zeile der vorhandenen und zum großen Teil denkmalgeschützten Bauwerken einreihen zu können.

An der Mühlenstraße ermöglicht die hintere Baugrenze eine max. Bautiefe von 35 m. Entlang der Trift wird eine Tiefe von 25 m vorgesehen. Im Osten ergibt sich eine geringere Tiefe, um am Magnusgraben einen ca. 5 m breiten Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist, zu bekommen.

Diese Festsetzungen lassen im Zusammenhang mit den Ausnutzungsziffern genügend Möglichkeiten für Erweiterungen, berücksichtigen den Bestand und belassen auf den von den Straßen abgewandten Grundstücksteilen eine ausreichenden nicht bebaubaren Freiraum als Gartenbereich (Bestandteil des Konzeptes zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes).

Die Baugrenze auf dem Flurstück 34/3 schließt das vorhandene Gebäude in die bebaubare Fläche mit ein und gestattet zusätzliche Bebaubarkeit. Der ca. 10 m große Abstand der Baugrenze vom Magnusgraben läßt angemessenen Raum für Bepflanzung, die die Wirkung des Grünzuges am Magnusgraben unterstützt.

Die Ausnutzungsziffern (GRZ 0,2 / GFZ 0,4) werden wegen der Hinterlage des Grundstückes und seiner Beziehung zum Schloßpark niedriger angesetzt als für die übrigen Flurstücke (vergleiche auch mit Flurstück 3/8 im Gebiet westlich der Mühlenstraße und nördlich des Magnusgrabens).

Die Gebäude an der Trift sind Teil der "Gruppe baulicher Anlagen Trift..." und stehen als Ensemble unter Denkmalschutz. Einige Gebäude sind als Einzelgebäude unter Denkmalschutz gestellt. Darüber hinaus weisen die Grundstücke in diesem Bereich teilweise sehr kleine Flächen auf.

Diese Tatsachen erfordern bei der Festsetzung der Ausnutzung eine besondere Würdigung. Damit die Gebäude (Vordergebäude), denen von Seiten des Denkmalschutzes eine besondere Bedeutung beigemessen wird, in ihrem vollen Umfang planungsrechtlich genutzt werden dürfen, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Dies bietet die Grundlage einer wirtschaftlichen Nutzung der Baudenkmäler (z.B. volle Nutzung des Dachgeschosses, ggfs. geringfügige Erweiterungen) und unterstützt somit deren Erhaltung.

Die Ausnutzungszahlen liegen damit noch im Rahmen der zulässigen Werte nach § 17 (7) BauNVO.

Die bebaubare Fläche wurde im Vergleich zu den übrigen Bereichen mit einer geringeren Tiefe angesetzt. Im übrigen bilden der angrenzende Magnusgraben und der Schloßpark einen Freiflächenausgleich, der gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Diese Festsetzungen bilden in Verbindung mit der vorgegebenen Zweigeschossigkeit und der Möglichkeit diese ausnahmsweise um ein Geschoß zu überschreiten - bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl - die Grundlagen für die Erhaltung des städtebaulichen Charakters.

Die Ausnahme von der Festsetzung zur Geschossigkeit soll, wie schon weiter oben beschrieben, die Angleichung von Neubauten an das Bestehende ermöglichen und die volle Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gebäude planungsrechtlich gestatten. Jedoch werden in diesem Bereich, wie auch im folgend genannten, die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen sein.

Das Gebiet westlich der Mühlenstraße und südlich des Magnusgrabes:

Die Baugrenze entlang der Straßen richtet sich nach den vorhandenen Gebäuden, die am dichtesten an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. An der Trift wird die im Osten vorhandene Flucht aufgenommen und in westlicher Richtung verlängert. Die Lage dieser Baugrenze ist im Zusammenhang mit der weiteren Fortsetzung der vorhandenen Gebäudeflucht an der Trift außerhalb des Plangebietes in Richtung Bahnhof (Westen) zu betrachten. Die Bautiefe wird in Anlehnung an die Baufläche des Baunutzungsplanes mit 35 m festgelegt. Mit Rücksicht auf die große Zahl vorhandener Bäume, die Bestandteil der stadtbildprägenden Parkanlage auf dem Gelände des Landkreises Celle sind, wird die hintere Baugrenze an der Speicherstraße in einem Teilbereich in einem geringeren Abstand zur Straße angeordnet.

Im hinteren Grundstücksbereich des Landkreises wird die Baugrenze sehr eng um das vorhandene Gebäude der Kreisverwaltung gelegt, um die bepflanzte Freifläche so wenig wie möglich zu beschneiden.

Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem Konzept zur Erhaltung des von Bäumen bestandenen Grünstreifens entlang dem Magnusgraben und der Parkanlage des Landkreises zu sehen.

Damit für das zurückliegende dreigeschossige Gebäude der Kreisverwaltung dennoch eine Möglichkeit der Erweiterung gegeben ist, wird die Geschößzahl auf vier erhöht und damit eine Aufstockung ermöglicht. (Aufgrund der statischen Konzeption des Gebäudes ist eine derartige Erweiterung auch technisch möglich.) Eingebettet in den vorstehend beschriebenen Baumbestand ist eine derartige Aufstockung vertretbar.

Im übrigen Gebiet werden die Vorgaben zur Geschossigkeit in Anlehnung an die Festsetzungen für das Gebiet östlich der Mühlenstraße und südlich des Magnusgrabens getroffen (Zweigeschossigkeit mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung um ein Geschöß).

Bis auf die Flurstücke 93/16 und 15/3, die eine besondere Betrachtung erfordern, werden im ganzen Gebiet die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,8 einheitlich festgelegt (alte Ausweisung: GRZ 0,3 / GFZ 0,6).

Alle diese Ausweisungen zusammen gestatten in diesem Teilgebiet angemessene Erweiterungen auf allen Grundstücken und berücksichtigen den städtebaulich relevanten Baumbestand.

Von den beiden Grundstücken, die an die Mühlenstraße angrenzen, werden Teilflächen für die beabsichtigte Verbesserung der Verkehrsführung benötigt. Diese Flächen werden folglich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die vordere Baugrenze ist in diesem Abschnitt identisch mit der Straßenbegrenzungslinie. Damit wird wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straßenraum durch die bebaubare Fläche begrenzt, wodurch die Torsituation an dieser Stelle verdeutlicht werden soll.

Das Gebäude Mühlenstraße Nr. 2 liegt vollständig in der bebaubaren Fläche, da es der neuen Verkehrsplanung nicht entgegensteht. Das Eckhaus Trift 31 a stellt den eigentlichen Engpaß dar, der beseitigt werden soll, um die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger im Kreuzungsbereich erhöhen zu können. In der Neuplanung (Straßenausbauplan) sind beidseitig der Mühlenstraße Rad- und Fußwege vorgesehen. (Bisher waren östlich der Straße nur ein Fußweg und westlich der Fahrbahn ein Rad- und ein Fußweg mit geringer Breite vorhanden.) Zur Verwirklichung der Planung muß ein Teil des vorhandenen Gebäudes Trift 31 a abgebrochen werden.

Die bebaubare Fläche erstreckt sich in beiden Fällen über die gesamte Grundstückstiefe, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Lediglich zum Magnusgraben wird die Baugrenze auf dem bisher nicht bebauten Grundstücksteil in einem Abstand von ca. 10 m angeordnet, um diesen Bereich als private Gartenzone von Bebauung freizuhalten und in das Konzept des durchgehenden Grünstreifens einzubinden.

Die Ausnutzungsziffern werden für diese beiden Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 höher festgesetzt als für die übrige Fläche in diesem Gebiet.

Sie liegen damit jedoch noch im Rahmen der zulässigen Werte gemäß § 17 (7) BauNVO.

Durch diese Ausweisung wird die Nutzung des vorhandenen Gebäudevolumens (Ausbau des Dachgeschosses) auf dem Grundstück Mühlenstraße 2 planungsrechtlich möglich, womit die Erhaltung dieses zum gewachsenen Stadtbild gehörenden Bauwerkes unterstützt wird.

Das Eckgrundstück (Trift 31 a) benötigt eine derartige Ausweisung, damit die künftige Bebauung ihrer besonderen Lage im Stadtgrundriß trotz des ungünstigen Grundstückszuschnittes gerecht werden kann.

Der Bebauung dieses Grundstückes kommt die Aufgabe zu, den Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Trift räumlich zu fassen und den Übergang von der Trift in die Mühlenstraße zu verdeutlichen.

c) Bauweise

Im Gebiet nördlich des Magnusgrabens wird die offene Bauweise vorgesehen, damit der vorhandene Charakter, der durch die frei stehenden Häuser oder Hausgruppen mitbestimmt wird, erhalten bleibt.

Ausgenommen davon sind die Flächen, auf die die Anlagen der Verwaltung beschränkt sind. Hier wird keine Bauweise festgesetzt. Das ermöglicht innerhalb der bebaubaren Fläche zusammenhängende Gebäude, die für eine funktionsgerechte Nutzung derartiger Einrichtungen nötig sind.

Im verbleibenden Gebiet entlang der Trift wird auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet. Die vorgefundene Situation läßt keine eindeutige Einordnung zu. Um keine rechtlichen Unklarheiten zu schaffen - einerseits stehen die Gebäude unter Denkmalschutz und andererseits würden sie die festgesetzte Bauweise nicht einhalten können - soll bei künftigen Baumaßnahmen der Einzelfall unter besonderer Beachtung des Denkmalschutzes betrachtet werden. Darüberhinaus würde eine generell zulässige Grenzbebauung mittels der geschlossenen Bauweise ohne Abstimmung der Nachbarn untereinander bei den teilweise beengten Grundstücksverhältnissen dieses Bereiches zu unzumutbaren Einengungen führen. In diesen Fällen ist bei einer beabsichtigten Grenzbebauung die Zustimmung des betroffenen Nachbarn mittels Baulast erforderlich.

d) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die bebaubare Fläche nimmt Rücksicht darauf, daß entlang der Wasserflächen und Grünanlagen ein möglichst großer nicht bebaubarer Bereich bestehen bleibt. So kann der Übergang zu diesen Flächen bzw. Anlagen mittels der vorgesehenen privaten Freiflächen (gem. § 14 NBauO als Grünflächen anzulegen) allmählich erlangt und der vorhandene Pflanzenbestand durch Baulichkeiten nicht gefährdet werden. Dabei wurde die nicht bebaubare Fläche nicht einheitlich, sondern entsprechend der jeweiligen Situation (vorhandene Bebauung, Grundstückszuschnitt usw.) mit einer größtmöglichen Tiefe (10 m war dabei die Maximalforderung) angeordnet.

Im Sinne dieser Zielsetzung werden die Garagen und Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Fläche in einem 10 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Wasser- und Grünflächen (gem. §§ 12 (5) und 14 (1) BauNVO) ausgeschlossen. Bestehende Anlagen, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandschutz gem. § 14 GG. Neue Anlagen sollen jedoch an deren Stelle nicht entstehen.

Für Stellplätze wird ein Abstand von 5 m zu öffentlichen Wasserflächen vorgeschrieben. Dieser geringere Abstand gegenüber Garagen und Nebenanlagen ist vertretbar, da Stellplätze den Raum entlang der Wasserläufe nicht in der Weise einengen, wie dies durch Gebäude geschehen würde.

Gleichzeitig müssen bei derartigen Vorhaben - wie auch bei allen anderen Vorhaben - die textlichen Festsetzungen zum Vegetationsschutz (TF Nr. 6) beachtet werden.

Auf diese Weise wird dem Stellplatzbedarf im Plangebiet Rechnung getragen, ohne dabei den Schutz der vorh. Vegetation zu vernachlässigen.

** Ergänzung gem. Auflage siehe Seite 13.*

V. Erschließung, Grünanlagen, Wasserflächen und Kinderspielplatz

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen bereits gegeben.

Es bedarf allerdings einer Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Allerinsel (Gebiet um den Schützenplatz) an das Plangebiet und die Innenstadt und der Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Mühlenstraße in die Trift, mit dem Ziel einer sicheren Fuß- und Radwegführung.

Um die Anbindung der Parkplätze auf der Allerinsel (ehemaliges Schlachthofgelände) an das Plangebiet mit seinen Einrichtungen der Dienstleistung mit Hilfe eines Brückenschlages über die Aller verbessern zu können, werden die Flurstücke 33/1, 33/2 und 33/3 Flur 19 (Verbindungsgraben zwischen Schloßgraben und Aller im südöstlichen Planbereich) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Fußweg) ausgewiesen. Gleichzeitig bedeutet dieser Fußweg eine gute Verbindung von den Parkplätzen auf der Allerinsel über den Schloßpark bis zur Innenstadt.

Die o.a. Flurstücke sind Eigentum der Stadt Celle. Die vorgesehene Ausweisung ermöglicht - unter Auflassung einer vorhandenen privat genutzten Garage - eine Fußweggestaltung mit entsprechender begleitender Bepflanzung in Verbindung mit dem vorhandenen Wassergraben.

Im südöstlichen Plangebiet wird das zwischen Trift und Magnusgraben liegende Flurstück 26/2, Flur 18, das derzeit als Grünfläche genutzt wird, als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet - mittels einer Brücke über den Magnusgraben - langfristig eine reizvolle Fußwegverbindung von der Trift zum Schloßpark schaffen zu können.

In seiner Untersuchung zur "Trift als schutzwürdiges historisches Ensemble und Element eines frühen Grünsystems" kommt Prof. Dr. Hennebo zu dem Ergebnis, daß eine fußläufige Anbindung der Trift - über das "z.Zt. mit einer gefangenen, funktionslosen Grünfläche besetzte" Grundstück - an den Schloßpark eine Verbesserung des Fußgängerverkehrs bedeutet.

Der Magnusgraben wird in seinen alten Grenzen belassen und entsprechend als Wasserfläche ausgewiesen. Dabei wird die Böschung mit der den Wasserlauf begleitenden Bepflanzung innerhalb der Flurstücke 23/8, Flur 17 und 157/43, Flur 18 in der Regel der Wasserfläche zugeordnet. Lediglich ein an das Flurstück 92/17 (Behördenhaus) angrenzender Teilbereich des Flurstückes 23/9 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, damit dieser aufgrund seiner relativ großen Fläche besonders markante Grünbereich bereits im Plan sichtbar wird.

Ein Spielplatz wird im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind auf den Grundstücken ausreichend vorhanden. Für Kinder befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf dem Gelände des Schloßparkes ein ausgebauter allgemein zugänglicher Kinderspielplatz. Ein weiterer Spielplatz dieser Art ist in der angrenzenden Triftanlage vorhanden. (Siehe anliegenden Plan M. 1 : 5000.)

Zur Sicherung der Erschließung werden in zwei Fällen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke festgelegt.

Im Fall des begünstigten Flurstückes 34/3 (Flur 18) entspricht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Zufahrt über das Flurstück 34/7 (Flur 18).

Bei der Begünstigung des Flurstückes 3/8 wird die vorhandene Brücke über den Magnusgraben (Eigentum der Stadt Celle) aufgenommen, die die beiden Grundstücke (3/8 Flur 19 und 5/5 Flur 17) des Landkreises Celle miteinander verbindet.

VI. Vegetationsschutz

Um das eingangs erwähnte Ziel der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Planungsgebiet zu erreichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen. Der hier geforderte Schutz der Vegetation trägt dazu bei, daß die das Stadtbild prägenden Bäume erhalten bleiben und somit auch künftig eine intensive Durchgrünung dieses Bereiches gewährleistet ist. Sollte durch die Erhaltung der Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert werden, sind Ausnahmen zulässig, sofern für angemessene Ersatzpflanzungen gesorgt wird. Diese Ausnahme gilt nicht für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen. Auf diese Weise wird der Vorrang der Vegetation in diesen Grundstücksteilen sichergestellt.

VII. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits vollständig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen versehen.

VIII. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca. 9,13 ha
abzüglich: Wasserflächen	ca. 0,40 ha
Brutto-Bauland	ca. 8,73 ha
abzüglich: öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,50 ha
Netto-Baufläche	ca. 8,23 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 10 % zu 90 %.

c) Wohneinheiten (WE):

vorhanden: ca. 71 WE
nach Neuplanung insges. möglich: ca. 85 WE

Einwohnerzahlen

derzeit im Plangebiet wohnhaft (Stand 31.07.1989)

bei 71 vorh. WE 159 E / 71 WE = ca. 159 E
= ca. 2,3 E/WE

bei einer angenommenen Entwicklung auf 85 WE
ergibt sich: 85 WE x 2,3 E/WE = ca. 195 E

d) Bebauungsdichte: $\frac{85 \text{ WE}}{8,73 \text{ ha}}$ = ca. 9,7 WE/ha Brutto-Bauland

$\frac{85 \text{ WE}}{8,23 \text{ ha}}$ = ca. 10,3 WE/ha Netto-Baufläche

Einwohnerdichte: $\frac{195 \text{ E}}{8,73 \text{ ha}}$ = ca. 22,5 E/ha Brutto-Bauland

$\frac{195 \text{ E}}{8,23 \text{ ha}}$ = ca. 23,7 E/ha Netto-Baufläche

IX. Hinweise:

1. Durch die Rechtsverbindlichkeit dieses Planes wird der entsprechende Teilbereich des Baunutzungsplanes der Stadt Celle von 1959 in Verbindung mit der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauungs in der Stadt Celle von 1960 ersetzt und aufgehoben.
2. Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. In ihrem Schutzbereich dürfen bauliche Anlagen die Höhe von 15 m über Grund nicht überschreiten.
3. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

X. Bodenordnungsmaßnahmen

Für die Neugestaltung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Trift werden Teilstücke der Flurstücke 33/2 Flur 18 (1,0 m²), 93/16 Flur 17 (2,5 m²) und 15/3 Flur 17 (60 m²) benötigt.

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 enteignen (gem. §§ 45 ff und §§ 85 ff BauGB).

XI. Kostenübersicht und vorgesehene Finanzierung

Für die im Plangebiet erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

- | | |
|--|-------------------|
| 1.) Fußwegverbindung Allerinsel - Schloßpark incl. Brücke | ca. 270.000,00 DM |
| 2.) Einmündungsbereich Mühlenstraße/Trift,
Grunderwerb und Tiefbaumaßnahmen | ca. 410.000,00 DM |
| 3.) Kosten für Ersatzbauten für Teile des
Gebäudes Trift 31 a | ca. 550.000,00 DM |

Alle Kosten sind zu 100 % von der Stadt Celle zu tragen.

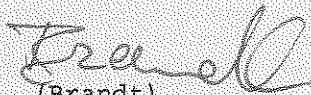
Die Maßnahme 2.) ist im Haushaltsplan der Stadt Celle für 1990 vorgesehen.

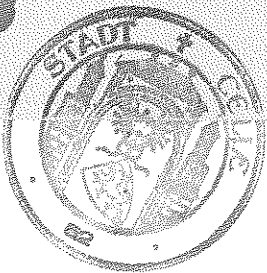
Für die Maßnahmen 1.) und 3.) werden die Mittel bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angest.



Ergänzung zu Seite 9 Abschnitt IV d) gemäß Auflage Nr. 1 der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 25.02.1991, Az.: 309-c-21102-Ce 0/136.

Für die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Gebäude und dem damit verbundenen Publikumsverkehr ist entsprechend der genehmigten Nutzungen eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen darüberhinaus - trotz der Einschränkungen durch Wasserflächen und Vegetation - die Anlage weiterer Stellplätze.

Im öffentlichen Straßenraum sind ebenfalls sowohl in der Mühlenstraße als auch im Bereich Trift und Speicherstraße 60 Parkplätze vorhanden, so daß ein ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr gegeben ist.

Durch die zusätzliche fußläufige Anbindung an den Schützenplatz (mit 1400 Stellplätzen) wird außerdem eine Verbesserung der Situation erwartet.

Textliche Festsetzungen

Besonderes Wohngebiet (WB)

1. Die im WB-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a (3) Nr. 2 u. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten u. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
2. Die im WB-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4a (3) Nr. 1 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung) sind nur in den mit **A** gekennzeichneten Bereichen gem. § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, im anderen Teil des WB-Gebietes sind diese Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

3. Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Geschossigkeit

4. In dem mit **B** gekennzeichneten Bereich ist die Überschreitung der mit II Vollgeschossen festgesetzten höchstzulässigen Geschossigkeit um ein Geschöß als Ausnahme gem. § 17 (5) BauNVO und § 31 (1) BauGB zulässig, sofern die Geschößflächenzahl eingehalten wird.
Diese Ausnahme soll die höhenmäßige Angleichung von Neubauten an die vorh. Bebauung ermöglichen. Folglich gilt bei Gewährung dieser Ausnahme die vorhandene unmittelbar benachbarte Bebauung als Maßstab.
Eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auch zulässig beim Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gebäuden, sofern die Geschößflächenzahl eingehalten wird.

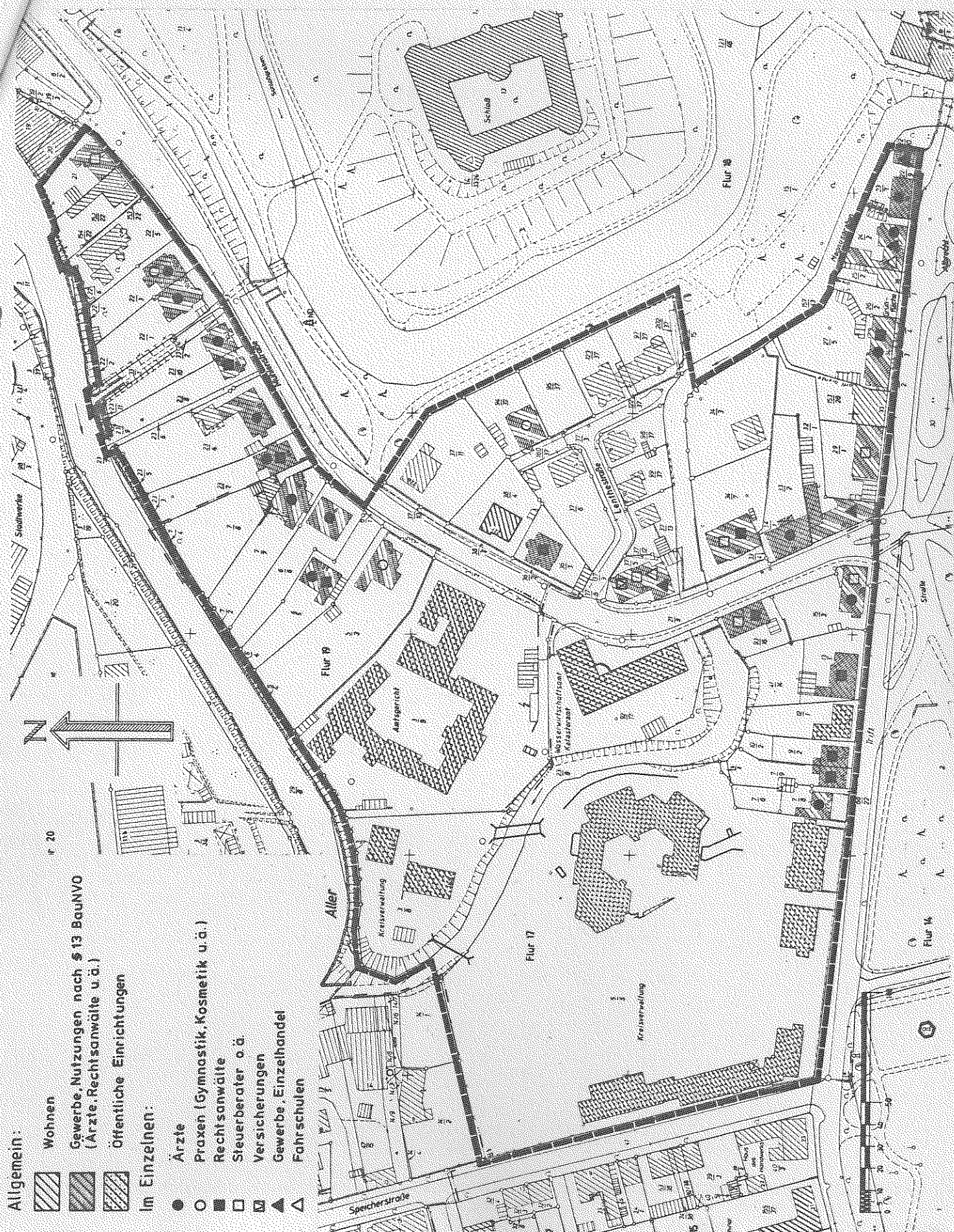
Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen

5. Außerhalb der bebaubaren Flächen müssen Garagen gem. § 12 (5) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO einen Abstand von mindestens 10 m zu öffentlichen Wasser- und Grünflächen einhalten. Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Wasserflächen einhalten. (Siehe auch Textl. Fests. Nr. 6)

Vegetationsschutz

6. Die vorh. Vegetation ist so weit wie möglich zu schonen. Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind alle gesunden Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume – abgesehen von Schalenobst, wie z.B. Walnuß u. Eßkastanie – ausgenommen.
Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Diese Ausnahme gilt nicht für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die außerhalb der bebaubaren Flächen erstellt werden sollen.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu bewahren.

„Mühlenstraße mit Einmündungsbereich in die Trift“ (Stand Juli 1989)



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 91

M. 1:5000

- Planbereich des Bebauungsplanes
- ☐ vorhandener Kinderspielplatz
- • • Einzugsbereich der Spielplätze
 $r = 300\text{m}$
- ||||| Max. Zuwegung $\sim 400\text{m}$
- ○ ○ Lichtzeichenanlage
- Öffentliche Gebäude

