

Stadt Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
2 Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 97 "Bullenberg"

für das Stadtgebiet zwischen Hannoversche Straße, Albrecht-Thaer-  
Platz, Magnusgraben, Magnusstraße, St.-Ludwigs-Kirche, Kanonen-  
straße und Bullenberg.

1. Vorbemerkungen
2. Bisherige Rechtsverhältnisse
3. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
4. Begründung der Festsetzungen
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Berücksichtigung der wesentlichen Bedenken und Anregungen,  
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

---

Begründung vom 03.10.1989

## 1. Vorbemerkung

Die Stadt Celle beabsichtigt im Hinblick auf die bevorstehende 700-Jahrfeier zur Bereicherung und Aktivierung des städtischen Lebens einen Saalbau mit unterschiedlichen und variablen Nutzungsmöglichkeiten für kulturelle und festliche Großveranstaltungen ebenso wie für kleinere Darbietungen, Ausstellungen, Tagungen und Vortragsveranstaltungen zu errichten, um die bisher auf das Schloßtheater und die Städtische Union beschränkte Angebotspalette angemessen zu erweitern und damit die Attraktivität der Stadt zu steigern.

Der Bedeutung dieser Aufgabe entsprechend hat die Stadt am 03.06.1988 einen Architektenwettbewerb ausgelobt, um eine qualitativ hochwertige Auswahl alternativer Lösungsvorschläge zu erhalten und aufgrund des Urteils eines unabhängigen Preisgerichtes den besten Entwurf auswählen und zur Grundlage der weiteren Planung machen zu können.

Die Entscheidung des Preisgerichtes wurde in der Sitzung am 03.11.1988 mit der einstimmigen Empfehlung getroffen, den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes "Gemischte Bauflächen" (M) dar. Aus dieser Darstellung können die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden.

Innerhalb des Plangebietes gelten bisher die als Bebauungsplan übergeleiteten Bestimmungen der Baunutzungsordnung (BNO) vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle von 1959, der in diesem Bereich öffentliche Baufläche (Ö) und Mischgebiete (M) ausweist. Weitere rechtsgültige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 55 m über NN. darf im Schutzbereich der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

## 3. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der im Jahre 1909 errichtete Bau der Städtischen Union hat in der Vergangenheit die Aufgabe einer Versammlungsstätte im Sinne einer "Stadthalle" in Celle übernommen. Trotz mehrfacher Um- und Anbauten ist das Gebäude heute nicht mehr in der Lage, den gestiegenen Anforderungen und Ansprüchen der auf inzwischen 72000 Einwohner gewachsenen Stadt gerecht zu werden. Als historisches Zeugnis seiner Zeit wurde der Bau unter Denkmalschutz gestellt und kann daher in seiner Substanz nur sehr begrenzt und in denkmalpflegerisch vertretbarem Rahmen verändert werden. Der vorhandene Saal ist mit 620 Plätzen zu klein und kann innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht mehr vergrößert werden.

Daher ist der Bau eines neuen Saales mit etwa doppeltem Fassungsvermögen erforderlich, um in der Stadt Celle zukünftig auch größere Veranstaltungen als bisher anbieten und durchführen zu können.

Die schwierige Wahl eines geeigneten Standortes für das Bauvorhaben fiel nach reiflichen Überlegungen auf das Gelände südlich der Städtischen Union, obgleich klar war, daß dieser Standort im Hinblick auf Verkehrserschließung und denkmalpflegerische Belange nicht optimal ist. Die Entscheidung gegen andere, ebenfalls in Aussicht genommene Standorte wie z.B. Schützenplatz wurde nach sorgfältiger Abwägung zugunsten der Städtischen Union getroffen, da dieser Ort im traditionellen Bewußtsein der Bevölkerung verankert und in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns auch zu Fuß gut erreichbar ist, ohne daß Hauptverkehrsstraßen überquert werden müßten. Damit kann der Neubau wesentlich zur Belebung der Innenstadt beitragen. Die mögliche Kombination der Räume des Neubaus mit denen der Städtischen Union hat den großen Vorteil, daß die vorhandene Altbausubstanz im Sinne der Denkmalpflege erhalten und sinnvoll weitergenutzt werden kann. Bei einem Stadthallenneubau an anderer Stelle müßten zusätzliche Räume neu gebaut werden. Außerdem würde der Fortbestand der Städtischen Union in ihrer jetzigen Nutzung durch die Errichtung eines Konkurrenzbetriebes wirtschaftlich in Frage gestellt.

Mit der Entscheidung für den geplanten Standort und für den im anschließenden Architektenwettbewerb ausgewählten Entwurf eines Erweiterungsbaus wurde eine Lösung gefunden, die nach einvernehmlicher Auffassung aller am Entscheidungsprozeß Beteiligten der gestellten Aufgabe gerecht zu werden verspricht.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf von ca. 420 Einstellplätzen kann nur durch den Bau einer mehrgeschossigen Tiefgarage gedeckt werden. Damit wird für die Stadt ein zusätzliches innerstädtisches Parkhaus geschaffen, das auch außerhalb von Veranstaltungen der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Um einen möglichst störungs- und rückstaufreien Abfahrtsverkehr insbesondere nach Veranstaltungsende zu gewährleisten, soll eine schmale Fahrverbindung vom Bullenberg zur Magnusstraße angelegt werden, die den abfließenden Kfz-Verkehr zur Sägemühlenstraße ableitet und Verkehrsprobleme im Umfeld der Städtischen Union vermeiden soll.

Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich demnach aus der Notwendigkeit, für den Erweiterungsbau der Städtischen Union sowie für die geplante öffentliche Straßenverbindung zur Magnusstraße im Wege der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die Voraussetzung für die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens sind.

#### 4. Begründung der Festsetzungen

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die östlich der Straße Bullenberg gelegenen Teilbereiche werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und in Übereinstimmung mit den bisherigen Ausweisungen des Baunutzungsplanes als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Diese

Festsetzung entspricht der in diesen Gebieten vorhandenen Mischung aus verschiedenartigen Nutzungen und bedarf daher keiner Änderung. Allerdings erscheint es im Hinblick auf das besondere Ruhebedürfnis des benachbarten Krankenhauses St.-Josef-Stift zweckmäßig, den Katalog der nach der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten so einzuschränken, daß eventuell störende Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind und die als Ausnahme zulässigen Ställe für Kleintierhaltung generell ausgeschlossen werden. Diesem Zweck dienen die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2, die unter Bezug auf § 1 Abs.5 und 6 BauNVO anwendbar sind, da die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete gewahrt bleibt und für die ausgeschlossenen Nutzungen in anderen Gebieten der Stadt ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Das Grundstück der Städtischen Union wird entsprechend seiner besonderen Zweckbestimmung, Mittelpunkt des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Stadt zu werden, als Kerngebiet (MK) festgesetzt, um den multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen und geplanten Baulichkeiten genügend Spielraum zu geben und den zentralen Charakter der Einrichtungen zu unterstreichen. Die Festsetzung einer der bisher im Baunutzungsplan ausgewiesenen "öffentlichen Baufläche" entsprechenden "Fläche für den Gemeinbedarf" würde den Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten unnötig einengen und eine flexible Anpassung an wirtschaftliche Veränderungen erschweren. Das stadteigene Flurstück 64/4 erhält die gleiche Festsetzung, da es durch den geplanten Stadthallenneubau in Anspruch genommen werden muß. Die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke werden im Interesse einer sinnvollen Gebietsabrundung und Nutzungsabstufung in die MK-Festsetzung einbezogen.<sup>Ergänzung im Anhang S.1</sup>

Dabei ist die bestehende Nutzung des Flurstückes 63 als Krankenhaus-Parkplatz ebenso in Betracht gezogen worden wie die zukünftigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes für zusätzliche Einrichtungen des Krankenhauses St.-Josef-Stift. Ausschlaggebend für die Einbeziehung des Flurstückes 64/6 in die Kerngebietsnutzung ist vor allem das hohe Maß der baulichen Nutzung, das wegen der notwendigen Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Palais Beaulieu hier bestehen bleiben sollte.

Mit der textlichen Festsetzung 2.2 werden sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zugelassen, um den vorhandenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen und der Tatsache Rechnung zu tragen, daß nach bisherigem Recht das Wohnen im Mischgebiet allgemein zulässig war. Der generelle Ausschluß von Tankstellen durch die textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.3 dient dem Zweck, das Immissionsschutzbedürfnis des Krankenhauses und der anderen schutzbedürftigen Einrichtungen besonders zu berücksichtigen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4 und der Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 so festgesetzt, daß die vorhandene Bebauung erhalten und gegebenenfalls angemessen erweitert werden kann. Im Kerngebiet wird mit

der Festsetzung einer höheren Bebauungsdichte der zentralen Bedeutung dieses Bereiches Rechnung getragen. Auf dem Grundstück der Städtischen Union wird die Geschoßflächenzahl mit GFZ 1,6 so festgesetzt, daß der geplante Erweiterungsbau realisiert werden kann. Mit der Grundflächenzahl GRZ 0,7 bleibt die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche deutlich unter dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung, um genügend Raum für eine qualitätvolle Freiflächengestaltung zur Verfügung zu stellen. Auf den übrigen MK-Gebietsflächen wird mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 ein Maß der Nutzung festgesetzt, das der rechnerischen Ausnutzung des hier bisher geltenden Baunutzungsplanes von 1959 entspricht. Die einheitliche Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet entspricht dem Bestand und soll durch zukünftige Bauvorhaben insbesondere auch aus denkmalpflegerischen Gründen nicht überschritten werden.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die in den Mischgebieten zwischen Kanonenstraße und Magnusstraße festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an dem Bestand und entspricht dem offenen Gebietscharakter, der nicht geändert werden soll. Anders verhält es sich im Gebiet zwischen der Straße Bullenberg und dem Magnusgraben sowie im geplanten Kerngebiet. Die hier bestehenden Gebäude sind zum Teil länger als 50 m, sind teilweise auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut oder unterschreiten den nach der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Mindestgrenzabstand erheblich. Da es sich bei den vorhandenen Gebäuden überwiegend um Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes handelt, wird in diesen Gebieten eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, die die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur zuläßt.

Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung einer Baulinie im straßenseitigen Verlauf der Bebauung Bullenberg 1 bis 4 und an der Hannoverschen Straße im Bereich des Palais Beaulieu auf den Flurstücken 64/6 und 63. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auch nicht denkmalgeschützte Gebäude die vordere oder seitliche Bauflucht und die geringen seitlichen Grenzabstände erhaltenswerter Gebäudegruppen einhalten müssen. Die sich daraus ergebende notwendige Abweichung von den Abstandsvorschriften der NBauO ist durch die Verwirklichung besonderer städtebaulicher Absichten und durch die Wahrung der Eigenart von Baudenkmalen gemäß § 13 Abs.1 und 2 NBauO hinreichend begründet und soll daher als Ausnahme zugelassen werden.

In den übrigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen so eingegrenzt, daß die vorhandenen Gebäude erhalten und die geplante Bebauung ermöglicht werden kann. Daraus ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit, die Baugrenzen streckenweise mit der Straßenbegrenzungslinie zu überlagern. Dies entspricht dem Charakter der alten Stadtstruktur. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt zukünftig als Ausnahme nur das Gebäude Hannoversche Straße 2, dessen Erhaltung durch Bestandsschutz gesichert ist. Eine Wiedererrichtung dieses Hauses im Falle des Abbruchs wird aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht angestrebt, da es im Zusammenspiel stadträumlicher Beziehungen

zwischen dem Palais Beaulieu, der Städtischen Union und dem Schloß als Fremdkörper angesehen werden muß, der die axialen Sichtbezüge der historischen Gebäude verstellt und mit seinem zu geringen Grenzabstand zum Palais Beaulieu die Wirkung der nach Norden ausgerichteten Hauptfassade dieses Baudenkmals aus dem frühen 18. Jahrhundert erheblich beeinträchtigt. Mit der Führung der Baugrenze an der Hannoverschen Straße soll die ursprüngliche räumliche Ordnung wieder erlebbar gemacht und der Festhalle ein angemessener Vorbereich mit entsprechender Stadtraumqualität gegeben werden.

Im Bereich der Mischgebiete stellen die rückwärtigen Baugrenzen den grünräumlichen Zusammenhang der Freiflächen sicher, der durch die geplante Fahrverbindung vom Bullenberg zur Magnusstraße so wenig wie möglich unterbrochen werden darf. Der notwendige Mindestabstand der Bebauung vom Uferrand des Magnusgrabens soll durch die Baugrenzen ebenfalls gesichert werden.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die für die Besucher der Festhalle notwendigen Pkw-Stellplätze sollen in einer mehrgeschossigen Tiefgarage für maximal 430 Kraftfahrzeuge unterhalb des Saalbaus untergebracht werden. Da die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen hierfür nicht ausreicht, wird die Möglichkeit einer baulichen Nutzung auch unterhalb der Freiflächen durch Festsetzung von unterirdischen Garagenflächen (TGa) planungsrechtlich gesichert. Die Zufahrt zu den Garagengeschossen soll nur von Norden über die Straße Bullenberg erfolgen, da die Verkehrsbelastung auf der Hannoverschen Straße eine Zufahrt von hier wegen des unvermeidbaren Rückstaus ebenso unmöglich macht, wie auch eine Garagenausfahrt an dieser Stelle nicht in Frage kommen kann. Sie wäre allenfalls zu normalen Verkehrszeiten denkbar. In Spitzenstunden würde die Ausfahrt aus dem Parkhaus wegen der zu geringen Verkehrslücken im Durchfahrtsverkehr zwangsläufig zu Rückstauungen in der Tiefgarage führen und damit ihre Funktionsfähigkeit in Frage stellen. Außerdem hätten die über den Verkehrsknoten Sägemühlenstraße/Hannoversche Straße hinausreichenden Stauungen zur Folge, daß sich der durchgehende Verkehr in Stadtbereiche verlagern würde, für die eine Verkehrsberuhigung vorgesehen ist. Lediglich eine Vorfahrt für Busse und Taxen mit nur kurzfristigem Halten vor dem Haupteingang des Saalbaus soll erlaubt sein. Die Besucherbuse können während der Dauer der Veranstaltung auf dem Langensalzaplatz oder dem Schützenplatz abgestellt werden.

Eine Zu- und Abfahrt des Besucherverkehrs über den südlichen Teil der Straße Bullenberg ist wegen der damit verbundenen Immissionsbelastung des Krankenhauses St.-Josef-Stift nicht vertretbar. Deshalb soll für die abfahrenden Kraftfahrzeuge eine Fahrverbindung zur Magnusstraße angelegt werden, die geeignet ist, den abfließenden Verkehr zügig nach Süden abzuleiten, ohne das Ruhebedürfnis des Krankenhauses zu beeinträchtigen. Die Länge der im Einrichtungsverkehr zu befahrenden Strecke bis zur Sägemühlenstraße sorgt für die gewünschte Verkehrsentserrung. Um die Nachtruhe der Bewohner des Bereiches Bullenberg/Magnusstraße zu gewährleisten, soll

eine zusätzliche Ausfahrtsrampe zur Hannoverschen Straße eingerichtet werden, die in der verkehrsarmen Zeit nach 22.00 Uhr den Ausfahrtsverkehr am Ende von Abendveranstaltungen abschließend auf die Hannoversche Straße ableitet und damit eine Überschreitung des in der Nachtzeit einzuhaltenden Geräuschpegels am Bullenberg und in der Magnusstraße vermeidet. Durch Festsetzung der verschiedenen Zu- und Abfahrten im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß der Ein- und Ausfahrtsverkehr in der vorgesehenen Weise abgewickelt wird.

Mit dieser Verkehrslösung werden die Voraussetzungen geschaffen, in der Kanonenstraße und im südlichen Abschnitt der Straße Bullenberg verkehrsberuhigte Bereiche anzulegen und die bisher oberirdisch angeordneten Besucherparkplätze der Städtischen Union aus dem Blickfeld des Straßenraumes zu entfernen. Auf diese Weise kann die Qualität des städtebaulichen Umfeldes wie auch die Immissionssituation in diesem Bereich entscheidend verbessert werden.

#### 4.5 Immissionsschutz

Durch das Angebot der Tiefgarage unter dem Saalbau als öffentliches Parkhaus ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu rechnen. Seine Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Form von Lärm- und Schadstoffimmissionen unter Berücksichtigung der konkreten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der betroffenen Bereiche ist durch ein immissionstechnisches Gutachten untersucht worden, um zu prüfen, ob die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Orientierungswerte bzw. Grenzwerte eingehalten werden oder welche möglichen Lärmschutzmaßnahmen gegebenenfalls zu treffen sind.

Nachdem ein vorangegangenes Verkehrsgutachten ergeben hat, daß bessere Alternativen zu dem der Planung zugrundeliegenden Verkehrskonzept nicht erkennbar sind, muß die Straßenverbindung vom Bullenberg zur Magnusstraße als einzig vertretbare Verkehrslösung angesehen werden. Durch die notwendig gewordene Änderung des Bauvolumens konnte eine Reduzierung der Stellplatzzahl von ursprünglich 514 auf nunmehr 430 Pkw erreicht werden, die als Maximalwert im Bebauungsplan festgesetzt ist und der Untersuchung zugrunde gelegt wurde. Da die oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück der Städtischen Union durch den Erweiterungsbau wegfallen, erhöht sich das Stellplatzangebot für Kurzparker im Plangebiet tatsächlich nur um 330 Plätze.

Für die Beurteilung der Immissionssituation können die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte herangezogen werden. Sie betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert. Den Kommunen zur Anwendung empfohlen und durch die Rechtsprechung vielfach bestätigt sind die von Straßenbauträgern auf Bundes- und Landesebene verwendeten Immissionsgrenzwerte, wie sie in dem geplanten Verkehrslärmschutzgesetz enthalten waren. Danach gelten für Wohngebäude in MI-Gebieten als Immissionsgrenzwerte tagsüber 67 dB(A) und nachts 57 dB(A).

Das Gutachten hat ergeben, daß diese Werte an allen untersuchten Punkten in den Mischgebieten deutlich unterschritten werden und sogar noch unter den um 5 dB(A) niedrigeren Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete bleiben. Auch die Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005 werden tagsüber deutlich unterschritten. Als kritische Bereiche haben sich lediglich während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) die Südseite des Hauses Bullenberg Nr. 4 und geringfügig die Ostseite des Hauses Magnusstraße 2 A erwiesen, wo die Nachtwerte um etwa 1 bis 2 dB(A) überschritten werden könnten. Durch den Bau einer Nachtausfahrtsrampe zur Hannoverschen Straße ist die Einhaltung der Nachtwerte am Bullenberg und in der Magnusstraße gewährleistet.

Die durch die zusätzliche Nachtausfahrt an der Hannoverschen Straße auf das gegenüberliegende Wohngebiet einwirkenden Geräuschemissionen liegen mit 44 dB(A) so erheblich unter der bestehenden Vorbelastung von 71 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts, daß eine Pegelerhöhung nicht wahrnehmbar ist. Durch die Verlegung der bisher oberirdisch geparkten Kraftfahrzeuge in die geplante Tiefgarage wird hier wie auch im Bereich Bullenberg eine Verbesserung der Immissionssituation bewirkt. Im Bereich der Häuser Bullenberg 1 bis 4 wirken sich zur Zeit deutlich der Straßenverkehr der Hannoverschen Straße und des Albrecht-Thaer-Platzes aus. Durch die zukünftige Abschirmwirkung des Erweiterungsbaus der Städtischen Union gegenüber den Verkehrsgeräuschen der Hannoverschen Straße wird die Immissionssituation am Bullenberg noch weiter verbessert.

Hinsichtlich der Schadstoffimmissionen stellt das Gutachten fest, daß es grundsätzlich keine Grenzwerte gibt, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind und daß davon auszugehen ist, daß die in der T.A. Luft festgesetzte Schadstoffbegrenzung eingehalten wird. Mit einem Gutachten über die technischen Einzelheiten der schadlosen Ableitung der in der Tiefgarage erzeugten Abgase ist nachzuweisen, daß bei der gegebenen örtlichen Situation unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen mit nachteiligen Abgaseinwirkungen nicht zu rechnen ist.<sup>\*)</sup> Ergänzung im Anhang S.1/2

#### 4.6 Versorgung

Das Plangebiet ist durch die Infrastruktureinrichtungen der Kernstadt ausreichend versorgt. Auf dem Gelände der Städtischen Union befindet sich eine Netztransformatorenstation der Stadtwerke Celle, die im Zuge der Baumaßnahmen auf Kosten des Veranlassers verlegt werden müßte. Da der Bedarf an elektrischer Energie durch den Erweiterungsbaue der Städtischen Union den Anschlußwert von 100 kW voraussichtlich überschritten wird, ist nach den Anschlußrichtlinien der Stadtwerke die Errichtung einer Sonderabnehmer-Trafostation erforderlich. Diese Station kann als kombinierte Anlage mit der Netzstation in den Neubau integriert werden. Der ungefähre Standort der Anlage ist durch das entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine ausreichende Versorgung mit Gas und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.



#### 4.7 Grün- und Wasserflächen

Durch die geplante Verbindungsstraße wird zwischen dieser und dem Magnusgraben eine ca. 100 qm große Restfläche von dem stadteigenen Grundstück Magnusstraße 2 abgetrennt. Diese Fläche wird im Zuge der Straßenbaumaßnahmen gärtnerisch gestaltet und deshalb als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der in mehrfacher Hinsicht erhaltenswerte Magnusgraben wird durch Festsetzung der Wasserfläche planungsrechtlich gesichert. <sup>Ergänzung im Anh. S. 2</sup>

X S. 2

#### 4.8 Kinderspielplatz

Öffentliche Kinderspielplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Der für zulässige Wohnungen im Kerngebiet und in den Mischgebieten bestehende Bedarf gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird jedoch durch die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Spielplätze im benachbarten Französischen Garten und in den Schloßanlagen/Lenthestraße, die beide auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar sind, abgedeckt (siehe Anlage).

#### 4.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet und seine Umgebung sind im Hinblick auf Denkmalschutz und Denkmalpflege im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes von Bedeutung. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Baudenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, um auf ihre städtebauliche Bedeutung besonders hinzuweisen. Gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes dürfen in der Umgebung der Baudenkmale keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Deshalb soll die weitere Planung der Bauvorhaben im Plangebiet wie bereits die Vorbereitung und Durchführung des Architektenwettbewerbes in enger Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden durchgeführt werden. Über die gestalterische Einfügung der Verbindungsstraße zwischen Bullenberg und Magnusstraße in den Grünbereich und über bauliche Details lärmschützender Maßnahmen gegenüber dem Spielplatzbereich des Kindergartens liegt ein Gutachten vor. <sup>Erg. im Anhang S. 2/3</sup>

Mit der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sollen denkmalpflegerische Bemühungen zur Wiederherstellung historischer Stadtraumbildungen, zur Freilegung axialer Sichtbezüge und zur Erhaltung geschlossener Gebäudegruppen angemessen unterstützt werden.

### 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Flächen zum Bau der öffentlichen Verbindungsstraße zu erwerben, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, und sie für die öffentliche Benutzung herzurichten. Der Kostenaufwand für diese Maßnahmen beträgt ca.:

Grunderwerb	60.000,--	DM
Straßenbau (einschl. Brückenbauwerk)	270.000,--	DM
Grünanlage	30.000,--	DM
Gesamtkosten ca.	360.000,--	DM
	=====	

Da die Verbindungsstraße nicht der Erschließung der anliegenden Grundstücke sondern der reibungslosen Abwicklung des Parkhausverkehrs dient, können die Kosten nicht als beitragsfähiger Erschließungsaufwand auf die Anlieger umgelegt werden. Sie sind in vollem Umfang von der Stadt bzw. von der Betreibergesellschaft des Parkhauses zu tragen.

Die Finanzierung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft sichergestellt.

6. Berücksichtigung der wesentlichen Bedenken und Anregungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und während der öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 BauGB eingegangenen Anregungen konnten in der Planung weitgehend berücksichtigt werden, soweit sie nicht das Planungsziel grundsätzlich in Frage stellten.

Die wesentlichen Bedenken richten sich nach wie vor gegen die durch das geplante Parkhaus (Tiefgarage) hervorgerufene zusätzliche Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch weiteren Autoverkehr, Lärm, Abgase, Unfallgefährdung und andere Beeinträchtigungen. Vor allem die Straßenverbindung Bullenberg-Magnusstraße wird als unzumutbarer Eingriff in die bestehende Situation gewertet.

Nach Abwägung aller Belange gegen- und untereinander muß die geplante Verkehrserschließung trotz des unvermeidlichen Eingriffs in den vorhandenen Grünbestand der Kindertagesstätte als einzig vertretbare Lösung angesehen werden. Das der Planung zugrundeliegende Verkehrsgutachten hat die Möglichkeiten der äußeren Verkehrserschließung in zahlreichen Varianten untersucht und festgestellt, daß ein ausschließlicher Anschluß der Tiefgarage an die Hannoversche Straße wegen der damit verbundenen Rückstauungen in der Tiefgarage selbst sowie auf den Hauptverkehrsstraßen und wegen der dann zwangsläufig eintretenden Verkehrsverlagerungen im städtischen Straßennetz mit Schleichfahrten durch Wohnquartiere abzulehnen ist. Auch eine Tunnellösung für den Abfluß nach Süden und separate Rampenausfahrt nach Norden kann den Verkehr in nachmittäglichen Spitzenzeiten auf der Hannoverschen Straße nicht bewältigen. Eine Ein- und Ausfahrt allein über den Nordabschnitt der Straße Bullenberg ist verkehrstechnisch nicht möglich und auch aus Sicherheitsgründen wegen eventueller Behinderungen von Krankentransporten abzulehnen. Der Südabschnitt der Straße Bullenberg scheidet wegen des Krankenhauses St. Josef-Stift für zusätzliche Verkehrsbelastungen aus.

Die deshalb für den Ausfahrtverkehr aus der Tiefgarage geplante Fahrverbindung zwischen Bullenberg und Magnusstraße erscheint aus folgenden Gründen vertretbar:

- Der Verbindungsfahrweg dient ausschließlich dem Ausfahrtsverkehr aus der Tiefgarage und hat keine weiteren Erschließungs- oder Verkehrsfunktionen im städtischen Straßennetz.

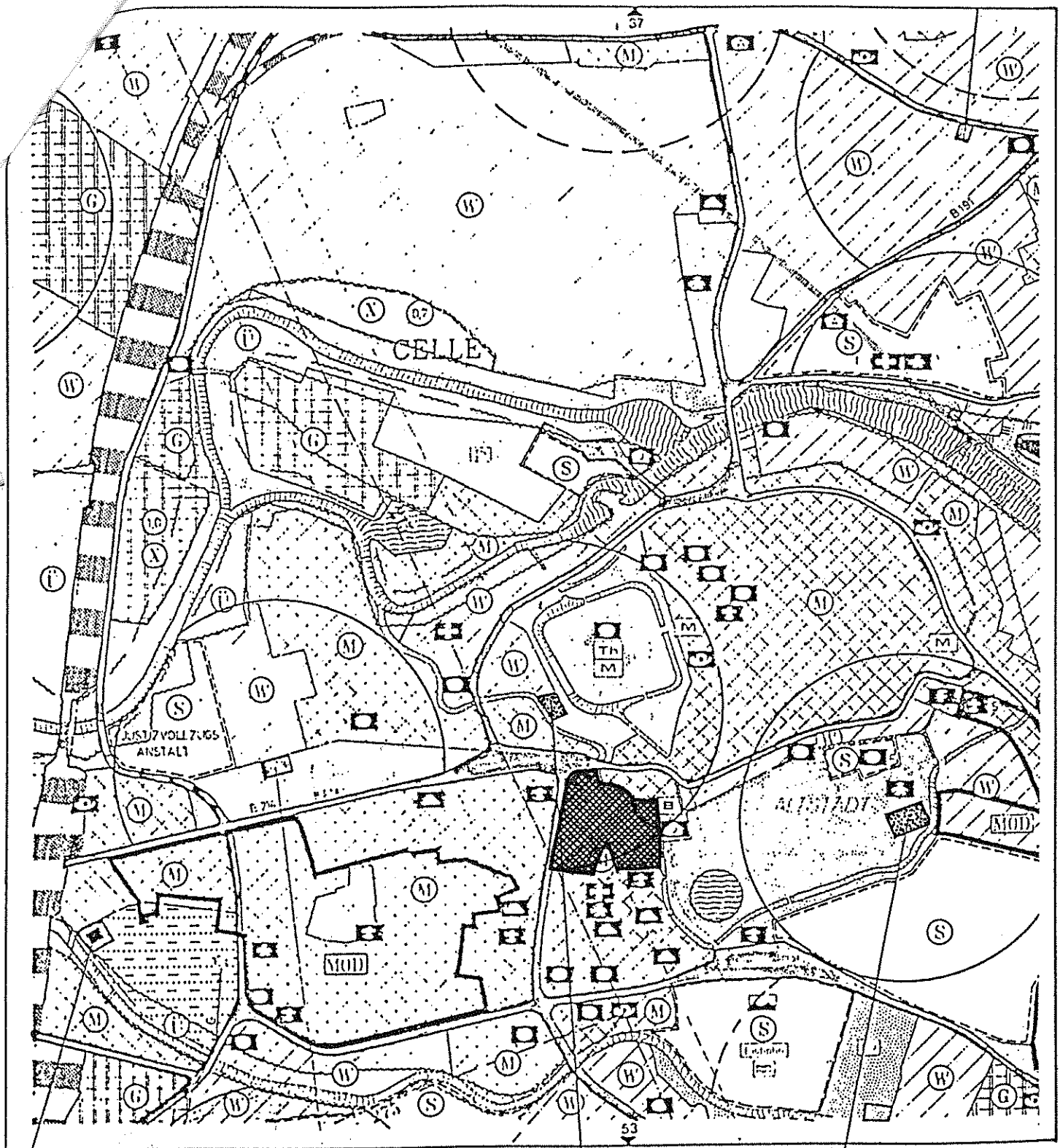
- Lkw-Verkehr ist nicht zulässig.
- Einrichtungsverkehr ist vorgeschrieben.
- Eine verminderte Fahrgeschwindigkeit wird durch entsprechenden Ausbau und durch Verkehrsmischung mit Fußgängern erreicht.
- Die Verkehrsstärke von 365 Pkw in der Spitzenstunde liegt innerhalb der Zumutbarkeitsgrenzen von Wohngebieten.
- Der Fahrweg durchquert ein Mischgebiet.
- Der Immissionspegel liegt unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.
- Zum Schutz der Freispielfläche der Kindertagesstätte werden zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand mit Bepflanzung vorgenommen, die auch mögliche Schadstoffimmissionen abschirmt.
- Der Verlust von Grünbestand wird durch entsprechende Anpflanzungen ausgeglichen.
- Nach Abendveranstaltungen wird der Ausfahrtsverkehr auf die Hannoversche Straße abgeleitet, so daß nachts keine Geräuschbelastungen von der Verbindungsstraße auf die Umgebung ausgehen.

Das Querschnittsprofil des Verbindungsfahrweges soll bei einer Gesamtbreite von 5,50 m eine gepflasterte, befahrbare Fläche von 4,50 m (Mindestbreite für 2 Pkw gemäß EAE 85, Bild 14) und einen 1,00 m breiten, unversiegelten Streifen für die Anlage einer Lärmschutzwand mit Bepflanzung enthalten, um durch eine die Umfeldqualität verbessernde, straßenräumliche Gestaltung gleichzeitig für eine verminderte Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge zu sorgen und Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebäude und der Kindertagesstätte auf ein Minimum zu beschränken.

Die Erhöhung der Verkehrsstärke in der Magnusstraße auf maximal 693 Pkw/h in der Nachmittagsspitzenstunde ist vertretbar, da diese Straße kein Wohngebiet durchquert, sondern einerseits von einem öffentlichen Park und andererseits vom Magnusgraben und dahinterliegenden Mischgebietsnutzungen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs begleitet wird. Sie dient fast ausschließlich dem aus den Parkhäusern abfließenden Verkehr und läßt bei Erhaltung der vorhandenen Straßenraumqualität mit Pflasterung und Baumbestand nur ein Befahren mit verminderter Fahrgeschwindigkeit zu. Eine wesentliche zusätzliche Gefährdung der die anliegenden Schulen besuchenden Kinder ist nicht gegeben oder kann durch verkehrsregelnde Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Unter den dargelegten Voraussetzungen werden durch die geplante Verkehrsführung im Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen. Demgegenüber bietet die unterirdische Anlage eines zusätzlichen öffentlichen Parkhauses Gewähr für eine Verbesserung der bestehenden Verkehrs- und Immissionssituation und damit für ein ausgewogenes Planungsergebnis.

# ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG



M. 1:10000

Brückenstr. (Bolzpl.)  
brutto 800  
netto 800

Triftenanlagen  
brutto 1400  
netto 1000

Schloßanlagen/  
Lenthestraße  
brutto 2.166  
netto 1.300

Franz. Garten  
brutto 3.240  
netto 2.760

ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE

Ergänzung zur Satzungsbegründung

gem. Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg  
v. 22.1.1990 Az. 309 b - 21102 - Ce. o/142

Plan Nr. 97 "Bullenberg" der Stadt Celle

Um den Bedenken der Bezirksregierung Lüneburg in Bezug auf Vollständigkeit der Begründung zum Bebauungsplan Rechnung zu tragen, werden folgende redaktionelle Ergänzungen der Begründung vorgeschlagen:

Seite 4, hinter Absatz 2

Das Flurstück 63 wird gegenwärtig als Parkplatz für Personal und Besucher des Krankenhauses St. Josef-Stift genutzt und ist nach Angaben des Bischöflichen Generalvikariats Hildesheim auf absehbare Zeit für diese Zwecke unverzichtbar. Da gegen die hier vorhandenen 70 Stellplätze seitens der Gesundheitsbehörden keine Bedenken hinsichtlich des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen OP-Traktes bestehen, wird davon ausgegangen, daß sich die Emissionen des Krankenhausparkplatzes nicht störend auf den Operationsbetrieb und die Nachtruhe der Patienten auswirken. Die Zulässigkeit des Parkplatzes ist durch die Festsetzung eines MK-Gebietes gewährleistet. Diese Festsetzung bietet darüberhinaus eine angemessene bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes für weitere Einrichtungen des Krankenhauses. Wegen der Lärmbelastung der Hannoverschen Straße kommen hier nur weniger störempfindliche Nutzungen in Betracht, von denen selbst keine Beeinträchtigungen des Krankenhausbetriebes ausgehen wie z.B. Verwaltung, Schwesternwohnheim usw. Da sich das Grundstück im Eigentum der Krankenhausbetreiberin befindet, sind weitergehende einschränkende Festsetzungen nicht erforderlich.

Seite 8, hinter Absatz 3

Der im Rahmen der Abbruch- und Rohbauarbeiten entstehende Fein- und Grobstaub wird in die Atmosphäre verteilt. Dadurch ergibt sich während der Bauphase eine insgesamt höhere Staubbelastung der umgebenden Luft. Je nach Windverhältnissen kann es zu geringfügig kürzeren Standzeiten des Filtersystems der raumluftechnischen Anlage des Krankenhauses kommen. Die Qualität der aufbereiteten Luft ändert sich dadurch nicht, so daß ein störungsfreier Operationsbetrieb gewährleistet

bleibt. Zur Herstellung eines wasserundurchlässigen Baugru-  
benverbaus wird ein erschütterungsfreies Bohrverfahren angewen-  
det, das Gewähr dafür bietet, daß Beeinträchtigungen des Ope-  
rationsbetriebes durch Bodenerschütterungen, wie sie bei Ramm-  
arbeiten zum Einbringen von Spundwänden auftreten könnten, aus-  
geschlossen sind. Immissionen aus dem Baustellenbetrieb infolge  
An- und Abfahrt schwerer Baufahrzeuge sollen während der Bau-  
zeit durch eine Schallschutzwand gegenüber dem Operationstrakt  
des Krankenhauses abgeschirmt werden. Der Baustellenverkehr  
wird ausschließlich über die Hannoversche Straße abgewickelt.

Seite 9, hinter Absatz 1

Durch die geplante Straßenverbindung Bullenberg/Magnusstraße  
wird der als Freispielfläche von den Kindern der Kindertages-  
stätte St.Ludwig genutzte Grünbereich verkleinert. Die nach  
Abzug der beanspruchten Verkehrsfläche und der erweiterten,  
überbaubaren Fläche auf dem Grundstück der Kindertagesstätte  
St.Ludwig verbleibende Freifläche beträgt ca. 1440 m<sup>2</sup>. Sie  
überschreitet die für Außenspielflächen vorgeschriebene Min-  
destgröße von 1200 m<sup>2</sup> um 240 m<sup>2</sup> und erlaubt ein Anwachsen der  
Zahl der zu betreuenden Kinder gegenüber dem heutigen Stand  
um mehr als die Hälfte. Damit ist der Spielflächenbedarf für  
die Zukunft ausreichende abgedeckt. Der Verlust an Grünbestand  
soll durch Ersatzbepflanzungen ausgeglichen werden.

Seite 9, hinter Absatz 3

Mit der geplanten Ausbaubreite von 4,50 m ist das nach EAE 85  
notwendige Mindestprofil für Pkw bei verminderter Geschwindig-  
keit ( $\leq 40$  km/h) vorgesehen, um den Eingriff in den historischen  
Stadtgrundriß auf ein Minimum zu beschränken. Die den Grünbe-  
reich durchquerende Pflasterfläche soll so gestaltet werden,  
daß sie an das historische Erscheinungsbild der ebenfalls ge-  
pflasterten und in dieser Form zu erhaltenden Magnusstraße  
nahtlos anschließt und sich der denkmalwürdigen Gesamtsituation  
möglichst unauffällig unterordnet, ohne das Ensemble gemäß  
§ 3.3 NDSchG unvertretbar zu beeinträchtigen.

aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen zusätzlich  
er Hannoverschen Straße geplante Tiefgaragenausfahrt be-  
hindert die beabsichtigte Wiederherstellung der freien Blick-  
beziehung auf das Palais Beaulieu nicht. Sie bedarf jedoch  
einer sorgfältigen baulichen Gestaltung, um eventuelle nega-  
tive Auswirkungen auf das in unmittelbarer Nähe befindliche  
Baudenkmal zu vermeiden. Bei Fortbestand des Hauses Hannover-  
sche Straße 2 wäre die im Bebauungsentwurf unverbindlich dar-  
gestellte, gerade Rampe die wohl einzige sinnvolle Lösung.  
Die in Aussicht stehende Beseitigung des Hauses ermöglicht  
die Anlage einer geschwungenen, der denkmalwürdigen Situation  
besser gerecht werdende Rampenausfahrt. Über die gestalteri-  
sche Ausbildung ist gemäß § 10 NDSchG das Einvernehmen mit  
der Denkmalschutzbehörde herzustellen.

Seite 11, vor dem letzten Absatz

Dem Auftreten zusätzlicher, von der neuen Straßenverbindung  
ausgehender Emissionen steht eine erhebliche Reduzierung bis-  
her vorhandener Immissionen in diesem Bereich gegenüber:

- Die oberirdischen Parkplätze der Städtischen Union  
entfallen.
- Die Immissionen von der Hannoverschen Straße werden  
durch den Neubau abgeschirmt.
- Der Durchfahrtsverkehr durch die Straße Bullenberg wird  
zukünftig unterbunden und nur auf Anlieger beschränkt.
- Die Parkhausbenutzer werden im Nordabschnitt der Straße  
Bullenberg in die Untergeschoßebene abgeleitet.
- Der ortsfremde Parksuchverkehr entfällt zukünftig durch  
die "Frei/Besetzt"-Anzeige am Albrecht-Thaer-Platz.

Da zusätzliche Abschirmmaßnahmen am Rande der Freispielfläche  
vorgesehen sind, ist eine bedenkliche Zunahme der Immissions-  
belastung auf dem Gelände der Kindertagesstätte nicht zu  
erwarten.