

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Celle "Wohngebiet  
Am Wasserturm" in der Fassung vom 08.08.1983

### 1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Westen durch die südliche bzw. östliche Begrenzung der Straße "Am Wasserturm"; im Süden durch die nördliche Begrenzung der Straße "Lochteweg" und eines Teilstücks der "Kohlmeyerstraße" (Flurstück 80/2 der Flur 25 Gemarkung Celle; Flurstück 228/12 der Flur 27 Gemarkung Celle) und im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 135/3 der Flur 27 Gemarkung Celle.

### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973

### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan umfaßt im wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Baumschule. Diese wurde inzwischen an den Stadtrand umgesiedelt, so daß das Gelände einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Gelände Wohnbaufläche und für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanbereiches gemischte Baufläche vor. Um die vorgesehene Nutzungsplanungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die derzeitige Rechtsgrundlage, die nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz weitergeltende Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959, weist für den Bereich der Baumschule keine Baufläche und für den restlichen Planbereich Misch- bzw. Wohngebiet aus. Sie wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich aufgehoben.

Für den nordwestlichen, als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Mischgebiet liegt zwischen einem im Baunutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet (I 2) auf der nordwestlichen Seite der Straße "Am Wasserturm" und dem neu ausgewiesenen Wohngebiet. Diese Lage erfordert eine Gliederung nach mehr oder weniger schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Gebietes. Durch die Veränderungssperre soll sichergestellt werden, daß sich hier während der Planaufstellung keine Entwicklungen vollziehen, die den Planungsabsichten entgegenstehen.

Der Vorschlag, die Bebauung für den Planbereich nach unterschiedlicher Geschossigkeit und Bauweise zu gliedern, fand bei der Bürgerbeteiligung allgemeine Zustimmung. Dabei sollte eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in den Randbereichen erfolgen. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

### 4. Planinhalt

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

Bei dem Planbereich handelt es sich zum großen Teil um ein noch unbebautes

zur **PLANURKUNDE** gehörend  
Stadtbauamt / Stadtplanung

Gebiet, das im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wurde. Lediglich für einen Teilbereich im Nordwesten entlang der Straße "Am Wasserturm" wurde Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dieser Bereich ist bereits überwiegend bebaut und zum Teil gewerblich genutzt. Diesem Mischgebiet liegt auf der nordwestlichen Straßenseite das Gelände der Spinnhütte gegenüber, das im Baunutzungsplan als Gewerbegebiet (I 2) ausgewiesen ist. Da auf Grund dieser Ausweisung mit Immissionen in den angrenzenden Gebieten gerechnet werden muß, wurde für das Mischgebiet eine Gliederung nach Nutzungen vorgenommen. Für den an der Straße liegenden Bereich sind in einer Tiefe von 30 m die im Mischgebiet allgemein zulässigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber errichtet werden. Für den übrigen Bereich des Mischgebietes im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiterhin sind in diesem Bereich Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nds. 2 (Geschäfts- u. Bürogebäude) und Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Durch die vorgenommene Gliederung soll eine Nutzung erreicht werden, die den Anforderungen an den Immissionsschutz Rechnung trägt.

Das Grundstück Am Wasserturm 34 ist gegenwärtig durch ein Wohnhaus genutzt. Es wurde in dem Bereich, für den Wohngebäude nur ausnahmsweise und zweckgebunden zulässig sind, mit einbezogen, da aufgrund der immissionsgefährdeten Lage dieses Grundstückes eine Festschreibung der derzeitigen Wohnnutzung hier nicht zu vertreten ist.

Die Fläche des im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietes ist etwas geringer als die im Flächennutzungsplan dargestellte M-Fläche. Diese Diskrepanz ergibt sich daraus, daß aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der beiden Pläne es im Flächennutzungsplan zeichentechnisch nicht möglich war, die Versorgungsfläche (Wasserturm) darzustellen. Sie ist darum in die M-Fläche mit einbezogen und durch ein Symbol gekennzeichnet worden. Diese Abweichung ist jedoch, bezogen auf den Gesamtplan, so geringfügig, daß sie als unerheblich angesehen wird.

Südlich des Mischgebietes befindet sich das Grundstück der Stadtwerke mit dem Wasserturm, für das "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen wurde. Auf Grund der Höhe des Turmes war es erforderlich, daß die östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke Einschränkungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche vorzunehmen, um hier eine ausreichende Belichtung und Besonnung sicherzustellen.

Der übrige Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Da es sich hier um ein stadtnahes Gebiet handelt, wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzung für verschiedene Bereiche unterschiedlich getroffen. Einerseits ist hier aus städtebaulichen Gründen eine verdichtete Bebauung wünschenswert, zum anderen soll in den Randbereichen eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erfolgen.

Der östlich des Mischgebietes direkt an der Straße "Am Wasserturm" liegende Bereich ist für Geschößwohnungsbau vorgesehen. Um diese Planungsabsicht sicherzustellen, wurde die Geschossigkeit hier auf mindestens zwei, höchstens vier Geschosse festgesetzt. Die Flächen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Garagen wurden der geplanten Bebauung vorgelagert und direkt an der Straße ausgewiesen. Dadurch wird erreicht, daß der Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten wird und die Bebauung einen größeren Abstand zur nördlich der Straße verlaufenden OHE-Linie hält. Da nicht auszuschließen ist, daß von dem OHE-Gleis zeitweise Emissionen ausgehen, wurde die überbaubare Fläche so festgesetzt, daß die Stellung der Gebäude nur in Ost-West-Richtung erfolgen kann. Die Emissionsquelle

liegt nördlich der geplanten Bebauung, so daß durch eine entsprechende Grundrißgestaltung auch in diesem Bereich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Für die südlich angrenzenden Bereiche dient diese Bebauung gleichzeitig als Immissionsschutz.

An die mehrgeschossige Bebauung im Norden schließt sich zur Abstufung eine zweigeschossige Bebauung an, für die die Geschossigkeit zwingend festgesetzt wurde. Die Bauweise wurde hier für Hausgruppen ausgewiesen. In diesem Bereich sollen bevorzugt Stadthäuser entstehen, bei denen die Garage im Haus untergebracht wird. Aus diesem Grund wurde auf die gesonderte Ausweisung von Flächen für Garagen oder Stellplätze verzichtet. Im Übergang zu den bereits bebauten Bereichen wurde für die Bereiche im Osten und Süden des Plangebietes eine aufgelockerte eingeschossige Bebauung vorgesehen und die Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt.

Für die südwestliche Ecke des Planungsbereiches, die bereits bebaut ist, wurde die Ausweisung entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgenommen. Dabei wurde für den Bereich entlang der Straße "Am Wasserturm" 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Südlich daran anschließend, entlang der "Kohlmeyerstraße", befindet sich eine Häuserzeile, die in ihrer Gesamtwirkung als erhaltenswert einzustufen ist. Bedingt durch den Ausbau des Wendeplatzes und die damit verbundene Abhängung der "Kohlmeyerstraße" von der "Georg-Wilhelm-Straße" ist hier ein freier Platz entstanden, der durch diese Häuserzeile nach Norden hin abgegrenzt wird. Um diese städtebaulich sinnvolle Situation zu erhalten, wurde für die mittleren Grundstücke die geschlossene Bauweise und für die Randgrundstücke die abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche wurde entlang der Straße in einer Tiefe von 16,0 m festgesetzt. Da die Grundstücke hier schmal und tief sind und eine Bebauung nur entlang der Straße vorgesehen ist, wurde hier auf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO verzichtet und die Grund- und Geschoßflächenzahlen etwas geringer festgesetzt. Für den übrigen Planbereich entspricht das Maß der baulichen Nutzung dem höchstzulässigen nach § 17 BauNVO.

Im Planbereich und in den angrenzenden Bereichen sind - mit Ausnahme der erhaltenswerten Häuserzeilen im Südwesten - die vorhandenen Gebäude mit mindestens 3,00 m Abstand von der Straßengrenze errichtet. In Angleichung an diese Baufluchten wurde dieser Abstand bei der Festsetzung der Baugrenze entlang der Straße "Am Wasserturm" und in den für Einzelhäuser vorgesehenen Bereichen aufgenommen. Für die Bereiche, die für eine Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen sind, ergeben sich zum einen durch die verdichtete Bauweise, zum anderen durch die vorgelagerten Flächen für Stellplätze und Garagen größere Abstände von der Straße.

Der Spielplatzbedarf für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird abgedeckt durch die Ausweisung eines ca. 1.550 m großen öffentlichen Kinderspielplatzes im Nordosten des Planbereiches. Dieser Spielplatz wurde in dem Bereich der 2- bis 4-geschossigen Bebauung ausgewiesen, da hier eine größere Wohndichte vorhanden ist und Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken kaum gegeben sind. Durch den Wohnweg II ist der ausgewiesene Spielplatz an die "Ramdohrstraße" angebunden und ist somit auch für den bebauten Bereich östlich des Plangebietes vorgesehen, in dem kein Kinderspielplatz vorhanden ist.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein rechtwinkliges Straßensystem, das im Westen, Norden und Osten an die vorhandenen Straßen angebunden ist. Die Haupteerschließung (Planstraße A) verläuft dabei von Osten als Verlängerung der "Ramdohrstraße" nach Westen zur Straße "Am Wasserturm". Diese Straße soll auch dem östlich des Planbereiches liegenden Wohngebiet als Verbindung zur Innenstadt dienen. Sie wurde erforderlich, da die Kohlmeierstraße im Einmündungsbereich der Georg-Wilhelm-Straße abgehängt wurde. Der nördliche Bereich wird erschlossen durch die rechtwinklig zur Planstraße A verlaufende Planstraße B, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einer Breite von 7,5 m vorgesehen wurde. Die neu ausgewiesenen Straßen werden durch Wohnwege im Süden und Osten mit der "Kohlmeierstraße" und der "Ramdohrstraße" verbunden. Die Erschließung des viergeschossigen Bereiches im Norden soll über die Straße "Am Wasserturm" erfolgen, die in diesem Bereich ausgebaut wird. Parkflächen sind im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorgesehen.

#### c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH.

Die Beseitigung des Abwassers soll in Form des Trennsystems durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Für eine problemlose Abführung des Schmutzwassers ist ein Pumpwerk erforderlich, das in der Versorgungsfläche am Wasserturm vorgesehen ist. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem abgeleitet.

Bodenuntersuchungen im Planbereich haben ergeben, daß aufgrund der hier vorhandenen Bodenstruktur Schichtenwasser mit unterschiedlich hohen Wasserständen vorkommt. Vor Beginn einer Baumaßnahme sollte daher eine entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt werden. Für die Errichtung von Kellern können ggfs. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde im Plan aufgenommen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser nicht zu versickern. Es ist in diesem Fall mit über den Regenwasserkanal abzuleiten.

Grundsätzlich ist zur Entsorgung festzustellen, daß für das gesamte Gebiet eine optimale Abwasserbeseitigung ohne die Gefahr des Rückstauens erst dann gewährleistet werden kann, wenn für die Bereiche südlich und westlich des Plangebietes (Lüneburger Straße, Brauhirschstraße usw.) der Kanalausbau abgeschlossen ist. Die systematische Trennkanalisierung des gesamten Gebietes, mit der im Jahre 1982 begonnen wurde, wird noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

#### 5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund 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 80 ff BBauG).

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

Für den Ausbau der Planstraße A

Teilfläche des Flurstückes 28/1 der Flur 26 Gemarkung Celle ca. 783 qm

Die übrigen, für den öffentlichen Bedarf benötigten Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Celle.

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 7,11 ha

Brutto-Bauland ca. 7,11 ha

öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,54 ha

öffentliche Grünflächen  
(Spielplatz) ca. 0,16 ha

Fläche für Versorgungsan-  
lagen ca. 0,14 ha

gesamt ca. 0,84 ha

Netto-Baufläche ca. 6,27 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 11,8 % zu 88,2 %.

c) Anzahl der Wohneinheiten (WE):

vorhanden ca. 27 WE

geplant ca. 130 WE

gesamt ca. 157 WE

Bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,54 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich eine projektierte Einwohnerzahl von ca. 399 Einwohnern für den gesamten Planbereich.

d) Die Bebauungsdichte beträgt:

$$\frac{157 \text{ WE}}{7,11 \text{ ha}} = 22 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{157 \text{ WE}}{6,27 \text{ ha}} = 25 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Die Besiedlungsdichte beträgt:

$$\frac{399 \text{ E}}{7,11 \text{ ha}} = 56 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{399 \text{ E}}{6,27 \text{ ha}} = 64 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

### 7. Kostenübersicht

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)	ca. 86.000,00 DM	
Davon sind von der Stadt zu tragen 10 %		ca. 8.600,00 DM
Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, einschließlich RW-Kanal	ca. 1.410.000,00 DM	
Davon sind von der Stadt zu tragen 10 %		ca. 141.000,00 DM
Für Ausbau (Parkstreifen etc.) und RW-Kanalisation einschl. Vorfluter außerhalb des Plangebietes	ca. 977.000,00 DM	
Davon sind von der Stadt zu tragen		<u>ca. 783.950,00 DM</u>
Stadtanteil gesamt		ca. 924.950,00 DM

Um die Schmutzwasserentsorgung für den Planbereich sicherzustellen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, so daß sich hier voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 550.000,00 DM ergeben, die von der Stadt durch Veranlagung nach der Kanalsatzung wieder eingenommen werden.

### 8. Vorgesehene Finanzierung

Die Mittel für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche werden in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1983 - 1987 aufgenommen. Die Mittel für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Kanalisation sind im Investitionsprogramm aufgenommen und ab 1985 vorgesehen.

Aufgestellt:

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

*Brandt*

(Brandt)  
Techn. Angestellte