

# ~~Stadtbauamt~~ / Stadtplanung

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 18 Ace der Stadt Celle "Osterloh/Nord" in der Fassung vom 01.10.1984.

### 1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Nordosten des Ortsteiles Altencelle-Osterloh und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch eine parallel zur südwestlichen Grenze der Flurstücke 60/6 und 60/7 der Flur 20, Gemarkung Altencelle verlaufende Linie zwischen den Parzellengrenzen der Straßen Osterbruchweg und Mühlenweg im Abstand von 135,0 m;

im Südosten durch ein Teilstück der südöstlichen Grenze der Straße "Osterbruchweg" (Flurstück 160);

im Südwesten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 60/6 und 60/7 der Flur 20, Gemarkung Altencelle;

im Nordwesten durch ein Teilstück der nordwestlichen Begrenzung der Straße "Mühlenweg" (Flurstück 306/158).

### 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 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Spielplatzgesetz (NSpielplG) vom 06.02.1973

### 3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Teilstück eines unbebauten Waldgrundstücks, das am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Osterloh liegt. Der Ortsteil selbst hat sich von einer rein bäuerlichen Siedlung zu einem bevorzugten Wohngebiet im Einzugsbereich der Stadt entwickelt, ein Strukturwandel, der typisch ist für kleine Gemeinden im ländlichen Raum.

Mit Ausnahme des alten Dorfkerns ist der gesamte Ortsteil geprägt durch große Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung - wie sie in jedem städtischen Baugebiet zu finden ist - und Waldbestand, sowie dazwischenliegende Waldstreifen.

Das Plangebiet ragt keilförmig in den bebauten Bereich hinein. Es liegt zwischen den Straßen "Osterbruchweg" und "Mühlenweg". Diese Straßen sind im Südwesten bereits beidseitig, im Norosten nur einseitig bebaut.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Abrundung des Ortsteiles in diesem Bereich vor und stellt für das Plangebiet "Wohnbaufläche" dar.

Die Stadt Celle ist bestrebt, eine vernünftige Grundstücksvorratspolitik zu betreiben und dies durch die Aufstellung von Bebauungsplänen abzusichern. Dabei liegt es im Interesse der Stadt, ein differenziertes Angebot vorzuhalten. Dieser Tatsache soll auch durch diesen Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Durch ihn werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Bebauung der bisher noch unbebauten Straßenseiten von "Osterbruchweg" und "Mühlenweg". Dies ist auch im Hinblick auf die zukünftige infrastrukturelle Entwicklung von Osterloh sinnvoll.

Die Bürger sind an der Aufstellung des Bebauungsplanes am 12.10.1983 in einer Bürgerversammlung gemäß § 2 a (2) BBauG beteiligt worden. Dabei wurde

der Wunsch geäußert, hier nur wenige Baugrundstücke auszuweisen und die Bebauung der vorhandenen anzupassen. Auch sollten innerhalb des Wohngebietes Waldflächen belassen und vom Bau neuer Straßen abgesehen werden. Die Anregungen wurden im Planentwurf berücksichtigt.

#### 4. Planinhalt

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

Der Planbereich grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3 Ace und Nr. 3 A Ace, durch die der gesamte bebaute Bereich des Ortsteiles Osterloh planungsrechtlich geregelt ist. Da das geplante Baugebiet relativ klein ist, und aufgrund seiner Randlage lediglich eine Abrundung des Ortsteiles darstellt, werden die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Pläne hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für diesen Bebauungsplan übernommen. Es wird daher "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen. Dies wird dahingehend eingeschränkt, daß gem. § 3 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen und außerdem die gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Diese Einschränkungen sind auch aus dem Grunde sinnvoll, da für den gesamten Ortsteil keine zentrale Wasserversorgung und auch keine Kanalisation vorhanden ist, so daß die Ver- und Entsorgung jeweils auf den einzelnen Grundstücken erfolgen muß. Daraus ergibt sich auch zwangsläufig eine bestimmte Mindestgröße der Grundstücke. Für die bereits bebauten Bereiche ist diese durch Satzung auf mindestens 2500 qm festgesetzt. Diese Grundstücksmindestgröße wird ebenfalls als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG in den Bebauungsplan übernommen. Bei einer derartigen Grundstücksgröße, wobei in Anpassung an den bebauten Bereich die Bauweise auf Einzelhäuser und die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt wird, kann auf die Festsetzung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet werden.

Um die vorhandene Struktur einer Waldsiedlung auch in dem neuen Wohngebiet weiterzuführen, wird, wie in den angrenzenden rechtsverbindlichen Plänen, die mögliche Bautiefe auf 30,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig die Voraussetzung geschaffen, den Waldbestand auf den Grundstücken soweit wie möglich zu erhalten.

An der Grenze des neu ausgewiesenen Wohngebietes im Übergang zu der außerhalb des Planbereiches liegenden Waldflächen wird ein 5,0 m breiter Fahrstreifen für Feuerwehrfahrzeuge ausgewiesen, um einen ausreichenden Schutz bei Brandgefährdung zu gewährleisten. Außerdem sollen jeweils an der Grenze des Wohngebietes im Bereich der Straßen Osterbruchweg und Mühlenweg Feuerlöschbrunnen angelegt werden.

##### b) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuentstehenden Grundstücke ist sichergestellt durch die vorhandenen Straßen "Osterbruchweg" und "Mühlenweg". Die aus der vorgesehenen Bebauung resultierende Verkehrsbelastung verändert das Verkehrsbild der Straßen nicht. Ein Aus- oder Umbau des Straßennetzes ist daher nicht vorgesehen.

##### c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH. Für die Grundstücke am Osterbruchweg kann es durch die Festlegung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich zu Mehraufwendungen für die Herstellung

der Versorgungseinrichtungen kommen.

Die Versorgung mit Wasser muß durch Einzelbrunnen auf den einzelnen Grundstücken sichergestellt werden.

Seitens der Stadtwerke Celle GmbH bestehen derzeit keine Planungen, Osterloh zentral mit Wasser zu versorgen. Sollte von den Bewohnern des Ortsteiles dieses gewünscht werden, wären die Stadtwerke jedoch bereit, diesem Wunsch zu entsprechen.

Eine zentrale Abwasserkanalisation ist in Osterloh nicht vorhanden. Der Landkreis Celle hat die Stadt durch eine Allgemeinverfügung von der Pflicht der Abwasserbeseitigung nach dem Nds. Wassergesetz auch für den Ortsteil Osterloh freigestellt.

Für die Beseitigung der Abwässer sind daher Hauskläranlagen auf den einzelnen Grundstücken erforderlich. Die Abfuhr des in den Kleinkläranlagen anfallenden Fäkalschlammes erfolgt durch die Stadt Celle.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern. Bodenuntersuchungen im gesamten Ortsteil haben gezeigt, daß insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Ace die Bodenverhältnisse für Versickerungen gut geeignet sind.

#### d) Kinderspielplatz

Bei dem Ortsteil Osterloh handelt es sich um eine Waldsiedlung, die aufgrund der festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke von 2500 qm und der zwischen den Wohngebieten liegenden Waldflächen nur eine geringe Besiedlungsdichte aufweist. Die vorhandenen Straßen werden durch Kraftfahrzeuge sehr wenig befahren, so daß hier ausreichend Raum für Spielmöglichkeiten gegeben sind. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde daher verzichtet. Eine Ausnahme nach § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz wird beantragt.

#### 5. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 2,68 ha

Brutto-Bauland ca. 2,68 ha  
=====

öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,34 ha

Netto-Baufläche ca. 2,34 ha  
=====

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Nettobaufläche beträgt 12,7% zu 87,3 %.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten liegt bei ca. 8 WE.

#### 7. Kostenübersicht

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung, Stadt-  
vermessung und Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag

*Brandt*  
(Brandt)  
Techn. Angestellte