

**Stadtbauamt / Stadtplanung**

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 Wce (1. Teil) der Stadt Celle

"In den Hörsten" in der Fassung vom 07.04.1982.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 279/2 und 726/271 (beides Grabenparzellen), im Osten durch eine Linie, die 75 m parallel ostwärts der ostwärtigen Begrenzung der "Wilhelm-Hasselman-Straße" verläuft sowie ein Teil der nördlichen bzw. ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 729/256 (Wegeparzelle), im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 169/1 sowie einen Teil der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 764/277 (Grabenparzelle) und im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 167/1, der ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 175/4 sowie durch eine Linie in Verlängerung der ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 175/4 nach Norden bis an das Flurstück 279/2.

2. Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
- f) Nds. Straßengesetz (NStr.G.) vom 24.09.1980

3. Veranlassung und Sachverhalt

Südlich der Bahnlinie Celle-Gifhorn und ostwärts der Straße "Vogelberg" wurde von der ehemaligen Gemeinde Westercelle ein größeres Wohngebiet sowie Sportanlagen größeren Umfangs errichtet.

Für die Wohnbebauung wurde 1970 von der ehemaligen Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Aus Rechtssicherheitsgründen wurde nun ein neuer Aufstellungsbeschluß gefaßt, der das gesamte Gebiet südlich der Bahnlinie "Celle-Gifhorn" und ostwärts der Straße "Vogelberg" bis einschließlich des Sportgeländes beinhaltet.

Da es jedoch vordringlich ist, zunächst für das Sportgelände eine rechtliche Grundlage zu schaffen, wurde vom Bebauungsplan Nr. 5 Wce der Stadt Celle "In den Hörsten" ein 1. Teil für die weitere Bearbeitung des Planverfahrens abgeteilt.

Eine Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem zur Zeit geltenden Flächennutzungsplan war aufgrund von neuen gesetzlichen Bestimmungen nicht möglich. Daher wurde der Flächennutzungsplan entsprechend den Bebauungsplanausweisungen parallel geändert und zwar im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese liegt der Bezirksregierung zur Genehmigung vor.

Bei der am 12.02.1981 durchgeführten Anhörung, gemäß § 2 a BBauG regten die Bürger an:

- die vorgesehenen Sportplätze südlich des Reitgeländes vorzusehen;
- den Graben westlich der Wilhelm-Hasselmann-Straße offen zu halten;
- als Begrenzung der Sportfläche die Linie entlang der Reihenhausbauung aufzunehmen und nach Norden bis an das Flurstück 279/2 heranzuführen, außerdem insgesamt eine Schutzmaßnahme gegen Lärm vorzusehen.

Inwieweit diesen Anregungen gefolgt wird, ergibt sich aus dem Text des Punktes 4 .

#### 4. Planinhalt

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

Um die vorhandenen Umkleidegebäude auch für die neuen Sportplätze nutzen zu können, wurde die öffentliche Grünfläche zwischen der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" und der ostwärtigen Bebauung am "Vogelberg" in Höhe des vorhandenen Sportplatzes festgesetzt. Dadurch erfolgt gleichzeitig eine Ab-  
rundung des gesamten Sportzentrums. Auch liegen somit die neuen Sportplätze verhältnismäßig nah am neu geplanten Parkplatz.

Zur Begradigung der Grenze zwischen Grünfläche und Bebauung wurde im Westen des Planbereiches die Linie der bebauten Grundstücke aufgenommen und nach Norden bis in Höhe der vorhandenen Bebauung am "Ringelhorst" weitergeführt. Um dem Immissionsschutz zu genügen, wurde die Ausarbeitung einer "Schalltechnischen Stellungnahme" für die vorhandenen sowie die geplanten Sportanlagen und die Festwiese in Auftrag gegeben. In dieser wird festgestellt, daß für die vorhandenen sowie die geplanten Sportanlagen keine besonderen Schutzmaßnahmen notwendig sind. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Immissionswerte wird es nur bei Veranstaltungen auf der Festwiese geben. Diese finden jedoch nur an ca. 8 - 10 Tagen im Jahr statt. Es handelt sich dabei um Volksfeste, die ja im Interesse der Allgemeinheit veranstaltet werden. Somit ist es den Betroffenen im benachbarten Wohngebiet zuzumuten, die Überschreitungen der höchstzulässigen Immissionswerte für die Tage hinzunehmen. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles würde, bezogen auf die Festwiese und die Benutzungszeit, vom Kostenaufwand her nicht mehr vertretbar sein. Eine wirksame Lärminderungsmaßnahme ist auch schon durch die Standortwahl des Festzeltes, der Fahrgeschäfte und der Stände zueinander (raumbildend) zu erreichen.

Um eine Beurteilungsgrundlage für den Boden, auf dem die Sportplätze errichtet werden sollen, zu erhalten, wurde ein Bodengutachten bestellt. Dieses diene als Rechengrundlage für die Ermittlung der überschläglichen Kosten für die Grünanlage (siehe Punkt 7).

Die Sportflächen ostwärts der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" mußten aufgrund der bereits errichteten baulichen Anlagen als "Sondergebiet, das der Erholung dient" (SOErh) ausgewiesen werden. Dabei ist jedoch eine Aufteilung in einzelne Sportarten erforderlich, um für diese jeweils die entsprechende bauliche Nutzung festsetzen zu können.

Die durch den Reitsport genutzte Fläche reicht zur Zeit aus. Daher weist der Bebauungsplan nicht die gesamte Sonderbaufläche aus, wie sie in der parallel laufenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt notwendig sein, die Fläche für den Reitsport zu vergrößern und damit dem Flächennutzungsplan anzupassen, so wird dies durch ein gesondertes Verfahren geschehen.

#### b) Verkehrliche Angaben

Die Erschließung des gesamten Sportgeländes ist durch die "K 62" gesichert. Zusätzlich ist nördlich des Freibades ein größerer Parkplatz geplant. Er soll die notwendigen Abstellmöglichkeiten für die Sportanlagen und auch für das im Anschluß an diesen Plan vorgesehene Kleingartengebiet im öffentlichen Straßenraum sicherstellen.

Auch ist beabsichtigt, die ausgewiesene Festwiese so herzurichten, daß sie einmal als Bolzplatz zum anderen bei größeren Sportveranstaltungen als Behelfsparkplatz benutzt werden kann.

Zwischen dem "Ringelhorst" und der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" ist ein Rad- und Fußweg geplant. Dabei ist beabsichtigt den Einmündungsbereich an der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" so auszubauen, daß er als Zufahrt zur Festwiese oder zum Behelfsparkplatz genutzt werden kann. Der westlich der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" verlaufende Graben soll offen bleiben und ist als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Weg, der nördlich des Freibades verläuft und dann nach Süden schwenkt, soll hauptsächlich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und außerdem den Benutzern der Tennisanlage dienen. (Benutzung durch verkehrsregelnde Maßnahmen)

#### c) Ver- und Entsorgung

Angeschlossen an das Entsorgungsnetz der Stadt Celle sind bereits das Freibad, die Bademeisterwohnung und die Restauration/Sanitäranlagen des Sportplatzes.

Die Versorgung mit Elt, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH, das evtl. erweitert werden muß, sichergestellt.

#### 5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den öffentlichen Bedarf notwendigen 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 § 80 ff BBauG). Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 4, Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

##### Für den Ausbau des Parkplatzes

|                            |       |     |      |    |
|----------------------------|-------|-----|------|----|
| Teilfläche des Flurstückes | 114/1 | ca. | 8775 | qm |
|----------------------------|-------|-----|------|----|

##### Für den Ausbau der Wilhelm-Hasselmann-Straße

|                            |                |     |     |    |
|----------------------------|----------------|-----|-----|----|
| Teilfläche des Flurstückes | 180/1          | ca. | 65  | qm |
| "                          | 177/3 (177/23) | ca. | 60  | qm |
|                            |                | ca. | 125 | qm |

|   |     |      |    |
|---|-----|------|----|
| insgesamt für öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 8900 | qm |
|---|-----|------|----|

für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen

|   |                     |
|---|---------------------|
| Teilfläche des Flurstückes 180/1          | ca. 8960 qm         |
| Teilfläche des Flurstückes 177/3 (177/23) | ca. 8835 qm         |
| <hr/>                                     |                     |
| insgesamt für öffentliche Grünfläche      | <u>ca. 17795 qm</u> |

Somit werden für den öffentlichen Bedarf ca. 26695 qm benötigt.

6. Städtebauliche Werte

|   |                     |
|---|---------------------|
| Öffentliche Grünfläche                  | ca. 5,46 ha         |
| Öffentliche Verkehrsfläche              | ca. 2,33 ha         |
| (davon geplanter Parkplatz) ca. 0,88 ha |                     |
| Sondergebiet, das der Erholung dient    | ca. 6,50 ha         |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)             | <u>ca. 0,13 ha</u>  |
| <hr/>                                   |                     |
| Größe des Plangebietes                  | <u>ca. 14,42 ha</u> |

7. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 710.000,00 DM an Kosten entstehen.

Die Gesamtsumme ist von der Stadt zu tragen.

Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Grünflächen werden ca. 1.937.000,00 DM an Kosten entstehen.

Die Gesamtsumme ist von der Stadt zu tragen.

Die notwendigen Mittel für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sollen ab 1984 im Investitionsprogramm eingestellt werden. Die für die öffentlichen Grünfläche ab 1983. *Ma*

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

*[Signature]*  
(Schöte)  
Ltd. Baudirektor

## Begründung

zur ersatzlosen Aufhebung eines Teilbereiches des  
Bebauungsplanes Nr. 5 Wce 1. Teil der Stadt Celle  
"In den Hörsten".

### 1. Planbereich

#### a) Aufhebungsbereich:

Der Aufhebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Teil der südlichen Begrenzung des Flurstückes 279/2 (Grabenparzelle),
- im Osten durch eine Parallele zur östlichen Begrenzung der Flurstücke 180/12 und 177/28 im Abstand von 1,0m,
- im Süden durch ein Teil der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 177/2 (Wegeparzelle),
- im Westen durch die gedachte Verlängerung der westlichen Begrenzung des Flurstückes 175/24 in nördlicher Richtung.

#### b) Verbleibender Teil:

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wce 1. Teil wird nunmehr begrenzt:

- Im Norden durch ein Teil der südlichen Begrenzung des Flurstückes 177/28, die nördliche Begrenzung des Flurstückes 114/2 sowie ein Teil der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 729/256 (Wegeparzelle),
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Flurstückes 114/2 sowie ein Teil der östlichen Begrenzung des Flurstückes 729/256,
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 169/1 sowie die südliche Begrenzung des Flurstückes 167/1,
- im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 167/1, der südlichen und westlichen Begrenzung des Flurstückes 175/24 sowie der östlichen Begrenzung der Flurstücke 177/28 und 180/12.

Alle vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Flur 4, Gemarkung Westercelle.

### 2. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 5 Wce 1. Teil der Stadt Celle "In den Hörsten" weist westlich der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" eine ca. 1,76 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese"/"Ballspielplatz" aus.

Dieser Bereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Planungswille der Stadt Celle hat sich dahingehend geändert, die Nutzung "Festplatz" mit der östlich der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" gelegenen Ausweisung der ca. 0,86 ha großen öffentlichen Parkfläche zu kombinieren. Diese Fläche dient insbesondere zur Deckung des durch die Besucher der Sportanlagen anfallenden Parkraumbedarfes.

Da die Nutzung als Festplatz nur für wenige Tage des Jahres erfolgen soll, ist es vertretbar, daß die sonst dort parkenden Fahrzeuge während dieses Zeitraumes behelfsmäßig in den Nebenstraßen und im Straßenrandbereich der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" geparkt werden.

...

Zudem wird die Stadt Celle als Eigentümerin der Sportplätze an der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" dafür Sorge tragen, daß parallel zum Festbetrieb keine Sportveranstaltungen durchgeführt werden, die zusätzlichen Parkraumbedarf schaffen.

Die weitere Ausweisung eines Ballspielplatzes ist nicht erforderlich, da bereits in unmittelbarer Nähe des Aufhebungsbereiches auf der Sportanlage westlich der "Wilhelm-Hasselmann-Straße" ein Ballspielplatz in Form eines Bolzplatzes eingerichtet wurde.

Gemäß der in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch verankerten "Bodenschutzklausel" soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen für andere Nutzungsarten nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden.

Da kein Planungserfordernis einer anderweitigen Ausweisung des betreffenden Bereiches besteht, ist beabsichtigt, den Teilbereich mit der Ausweisung "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Festwiese"/"Ballspielplatz" ersatzlos aufzuheben und weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen.

Im Parallelverfahren wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wce 1. Teil sowie die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 3. Städtebauliche Werte

Die Größe des Aufhebungsbereiches beträgt ca. 1,76 ha.

Durch die ersatzlose Aufhebung des Teilbereiches verändern sich die städtebaulichen Werte des vorhandenen Bebauungsplanes wie folgt:

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Größe des Plangebietes | ca. 12,66 ha |
|------------------------|--------------|

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| öffentliche Grünfläche | ca. 3,70 ha |
|------------------------|-------------|

Bei den übrigen Werten ergeben sich keine Veränderungen.

#### Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht

-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag



(Köster)  
Techn. Angest.