

# *zur* **PLANURKUNDE** *gehörig* **Stadtbauamt / Stadtplanung**

## BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 I. Teil der Stadt Celle "Nordwall mit anschließenden Randgebieten".

1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung
3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Bestandsaufnahme
6. Planinhalt
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Baugrenzen, Bauweise
  - 6.4 Verkehr
  - 6.5 Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung
  - 6.6 Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
8. Flächenübersicht
9. Anlage Städtebaulicher Entwurf

### 1. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 I. Teil liegt am Rande der Celler Altstadt zwischen den Straßen "Nordwall" und "Fritzenwiese". Von der Änderung sind folgende Flurstücke der Gemarkung Celle betroffen:

Flur 34: Flurstücke 31/12, 38/4, 38/5 und 145/32;

Flur 35: Flurstücke 4, 6/1, 48/2, 48/5, 123/5 und der nördliche Teil des Flurstücks 48/6 bis zur südlichen Begrenzung des Flurstücks 4;

Flur 55: Flurstücke 213/3 und 215/3.

### 2. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Siedlungs- und Infrastruktur, naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen erhalten und nachhaltig verbessert werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1982 enthält unter dem Punkt "Entwicklung der Gemeinden" folgende Ziele:

Die Siedlungsbereiche der Gemeinden sind so zu entwickeln, daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere "Wohnen", "Versorgung", "Freizeit" und "Erholung" - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

Die zentralörtliche Gliederung sieht die Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in den Ober- und Mittelzentren. Celle ist Mittelzentrum und hat damit entsprechend der LROP durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Ein wirksames Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) besteht z.Z. nicht. Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes von 1991 wird die Stadt Celle als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" eingestuft. Darüberhinaus wird die Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten eine vorrangige Entwicklungsaufgabe sein. Celle wird insbesondere die Aufgabe erhalten, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

### 3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist identisch mit dem der 4. Änderung, die seit dem 05.02.1988 rechtsverbindlich ist.

Diese 4. Änderung war seinerzeit durchgeführt worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf den noch unbebauten Grundstücken am Nordwall/Fritzenwiese zu schaffen.

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte und die dadurch freiwerdenden Kasernengelände hat sich eine völlig neue Situation für die gesamte städtebauliche Entwicklung der Stadt Celle ergeben. In diesem Zusammenhang ist auch die Standortfrage für ein zentrales Verwaltungsgebäude wieder in die Diskussion gekommen, zumal der Standort Nordwall auch seinerzeit nicht in allen Belangen als optimal angesehen wurde.

Das Ergebnis des Symposiums über "Folgenutzung freiwerdender militärisch genutzter Flächen" vom November 1991 sieht bspw. die zentrale Unterbringung der Verwaltung auf dem Gelände der Heidekaserne als erste Priorität.

Die Entscheidung für diesen neuen Standort der Verwaltung ist gefallen. Das Grundstück am Nordwall wird entbehrlich. Um hier Möglichkeiten für eine andere Nutzung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Hotelkonzern hat bereits Interesse an dem Grundstück Nordwall bekundet. Eine derartige Nutzung kommt den Vorstellungen der Stadt Celle entgegen, da insgesamt für das Stadtgebiet noch ein Defizit in Bezug auf ein qualitatives Hotelbettenangebot zu verzeichnen ist.

Aufgrund verschiedener Faktoren, wie die Modernisierung und Erweiterung der Tagungsstätte "Städtische Union", die Messen in Hannover, die Stadt Celle als Sitz der Niedersächsischen Akademie für Homöopathie und der Deutschen Management Akademie sowie die erfolgreiche Werbung auf dem

Sektor Tourismus, ist ein Anstieg der Nachfrage nach Hotelkapazitäten festzustellen. Dieser Bedarf ist mit den vorhandenen Kapazitäten nicht zu decken.

Das Grundstück am Nordwall ist aufgrund seiner Lage am Rande der Altstadt ein geeigneter Standort für ein Hotel.

Die Bebauungsplanänderung soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung schaffen. Gleichzeitig soll das Angebot an Parkplätzen durch die Erweiterung des vorhandenen Parkhauses vergrößert werden.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

\* "Post" (geändert gem. Verf. Bez.-Reg.  
Lüneburg vom 29.10.1993 Az.:  
30A.2 21102 - Ge 0/64)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche sowie im Bereich Nordwall das unter den Begriff "Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf" fallende Symbol ~~"Verwaltung"~~ dar. Damit ist jedoch keine konkrete Flächen- bzw. Grundstücksfestlegung getroffen. Dies ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) auch nicht gefordert. Die Gemeinde kann auch lediglich eine Standort- oder Lagebezeichnung ohne Flächendarstellung wählen, wie dies hier geschehen ist.

Wie bereits unter Punkt 3. dieser Begründung ausgeführt, ist durch die freiwerdenden Kasernengelände eine neue Situation entstanden, die auch ein Überdenken der gesamten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet notwendig macht. Die Vorbereitungen für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden z.Z. getroffen. Dabei wird auch eine neue Darstellung der notwendigen Anlagen für den Gemeinbedarf erfolgen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht für den Änderungsbereich eine Festsetzung als "Mischgebiet" (MI) und als "Kerngebiet" (MK) vor. Beide Gebietsausweisungen sind im Rahmen der Darstellung "Gemischte Baufläche" möglich, so daß insgesamt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

#### 5. Bestandsaufnahme

Im Bereich zwischen den Straßen "Nordwall", "Theo-Wilkens-Straße" und "Fritzenwiese" befinden sich unbebaute Flächen, die einer Neugestaltung bzw. Bebauung bedürfen.

Der auf den städtischen Grundstücksflächen am Nordwall eingerichtete Be-  
helfsparkplatz stellt nur eine Übergangslösung dar; denn seit dem Abbruch  
des Hermann-Billing-Gymnasiums war hier eine Neubebauung geplant.

Im südlichen Grundstücksbereich ist inzwischen das Parkhaus "Nordwall" entstanden. Durch dieses Gebäude wird besonders deutlich, daß die anschließende Fläche einer Bebauung bedarf.

Der Straßenabschnitt am "Nordwall" ist durch die Ausweisung und Nutzung als "Kerngebiet" geprägt, der Bereich "Fritzenwiese" als "Mischgebiet".

Auf dem Gelände zwischen den Straßen "Nordwall" und "Fritzenwiese" befand sich die historische Befestigungsanlage, der Nordwall, der im Jahre 1867 abgetragen wurde. Der noch vorhandene Stadtgraben wurde 1780 auf sein heutiges Maß verengt.

Mit archäologischen Bodenfunden ist deshalb auch in dem Bereich zwischen Stadtgraben und "Fritzenwiese" zu rechnen. Hierbei kann es sich jedoch nur um Abfälle aus dem Stadtgraben handeln.

Für den Änderungsbereich wird auf ein mögliches Vorkommen frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlicher Funde hingewiesen. Außerdem wird festgesetzt, daß für Erdarbeiten gem. § 13 Nds. Denkmalschutz-Gesetz die Genehmigung der Denkmalbehörde erforderlich ist.

Im Bereich des derzeitigen Behelfsparkplatzes befinden sich Mauerreste einer alten Bastion. Die Ausgrabungsarbeiten daran sind abgeschlossen und in dem Buch "Celle, eine wehrhafte Stadt" ausführlich dokumentiert worden. Der Erhaltungszustand ist nicht sehr gut, ein Großteil ist abgetragen und hat nicht die besonderen Qualitäten, die eine Erhaltung zwingend erfordern würden. Dennoch handelt es sich um ein Bodendenkmal i.S. § 3 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz, und aus stadthistorischer Sicht wäre die Erhaltung dieser Reste der ehemaligen Stadtbefestigung wünschenswert. Andererseits ist eine sinnvolle bauliche Nutzung dieses Grundstücks unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die gesamträumliche Wirkung unbedingt notwendig. Es gilt daher, eine praktikable Lösung zu finden, die beiden Belangen Rechnung trägt.

Ein Teilabschnitt des Stadtgrabens an der "Theo-Wilkens-Straße" ist heute verrohrt. Der anschließende Grabenbereich ist von einem Bewuchs mit Laubbäumen umgeben, die wegen ihrer stadtbildprägenden Bedeutung erhaltenswert sind.

Bei weitestgehender Öffnung des Stadtgrabens soll die Qualität des Freiraumes um den Graben durch die Neuplanung verbessert werden.

In dem von "Fritzenwiese", "Steintor", "Nordwall" und "Theo-Wilkens-Straße" begrenzten Baublock befinden sich keine Baudenkmale. Bei einer Neubebauung in diesem Bereich ist aber zu beachten, daß die in der Fritzenwiese und am Nordwall stehenden Fachwerkhäuser gem. § 8 NDSchG nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird entsprechend der zielsetzenden Nutzung des Flächennutzungsplanes sowie der bereits vorhandenen Nutzung für den Teil östlich des Stadtgrabens ein Mischgebiet (§ 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und für den westlichen Bereich Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzt. Eine Gliederung wird für beide Gebiete nicht vorgenommen, um die Nutzungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Die im Bereich "Nordwall" geplante Hotelnutzung ist im Kerngebiet uneingeschränkt zulässig und bedarf daher keiner besonderen Festsetzung.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf das zulässige Höchstmaß von 0,6 festgesetzt (§ 17 BauNVO). Um eine Angleichung an die geringer verdichtete Bebauung in der Umgebung zu erreichen und gleichzeitig den Bereich am Stadtgraben weitgehend freizuhalten, wird für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Grundstück Fritzenwiese 42. Der dort ansässige Handwerksbetrieb soll nicht durch eine zu eng festgesetzte Ausnutzung in seiner Existenz gefährdet werden.

Die Geschossigkeit wird für den Bereich an der "Fritzenwiese" entsprechend der vorhandenen Bebauung auf höchstens 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Häuser Fritzenwiese 36 bis 42, die aus der Jahrhundertwende stammen, stehen nicht unter Denkmalschutz. Dennoch handelt es sich um eine erhaltenswerte Hausgruppe, die diesen Straßenabschnitt prägt. Sie nimmt jedoch bezüglich ihrer Höhenentwicklung und ihrer gestalterischen Elemente wenig Rücksicht auf die gegenüberliegende, kleinteilige Bebauung. Für die Festsetzungen wurde daher die direkt benachbarte Bebauung als Orientierung angenommen und als maximale Höhe das Mittel der Gebäudehöhen zwischen Haus Nr. 42 und Nr. 46 festgesetzt.

Für das Grundstück am Stadtgraben (Flurstück 31/12) wird wegen seiner Lage im rückwärtigen Bereich und der Nähe zum Stadtgraben eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Für den als Kerngebiet festgesetzten Bereich am "Nordwall" wird in Abweichung vom höchstzulässigen Maß die GRZ ebenfalls auf 0,6 festgesetzt (§ 17 BauNVO). Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der Bereich des Stadtgrabens nicht durch eine zu stark verdichtete Bebauung beeinträchtigt wird.

Eine Ausnahme bildet die für die Parkhauserweiterung vorgesehene Fläche, für die eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt wird. Die Bemessung dieser Fläche ist dabei bedingt durch die Abmessungen des vorhandenen Parkhauses, die für die Erweiterung beibehalten werden müssen.

Die Geschoßflächenzahl wird - ebenfalls zur Vermeidung einer zu großen Verdichtung - auf 1,6 reduziert. Die zulässige Ausnutzung liegt damit niedriger als die für das Verwaltungsgebäude vorgesehene.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit in diesem Bereich wird verzichtet. Damit sich jedoch die neuentstehenden baulichen Anlagen auch im Hinblick auf den Denkmalschutz in die Umgebung einfügen, ist besonders deren Höhenentwicklung von Bedeutung. Es wird daher - entsprechend den Festsetzungen der 4. Änderung - eine maximale Bauhöhe festgesetzt. Die Maximalhöhe für das angrenzende Parkhaus beträgt 55,10 m ü.NN.. Für die neue Bebauung im Bereich "Nordwall" bis zur "Theo-Wilkens-Straße" ist diese Parkhaushöhe daher der maßgebende Orientierungspunkt.

### 6.3 Baugrenzen, Baulinien

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen festgelegt. Entlang der "Fritzenwiese" wird in Verlängerung der vorhandenen Bebauung eine überbaubare Fläche von 15,0 m Tiefe im Abstand von 3,0 m von der Straßengrenze festgesetzt. Für das Haus Nr. 42 wird wegen der besonderen Situation als Endhaus einer straßenbildprägenden Hausgruppe nur die tatsächliche überbaute Fläche festgesetzt. Um jedoch die Existenzfähigkeit des hier ansässigen Handwerksbetriebes zu erhalten, wird zusätzlich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine überbaubare Fläche für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dadurch wird der überbaubare Anteil des verhältnismäßig großen Grundstücks in ein angemessenes Verhältnis zu den zulässigen Ausnutzungswerten gesetzt.

Die überwiegende Längsausrichtung der Bebauung auf der Westseite der "Fritzenwiese", betont durch ihre traufenständige Anordnung, prägt das Straßenbild in diesem Bereich. Um diesen Eindruck zu erhalten und sicherzustellen, daß sich die neue Bebauung einfügt, wird für den Bereich an der "Fritzenwiese" die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. \*

Für das im rückwärtigen Bereich liegende Grundstück, Flurstück 31/12, wird ebenfalls eine überbaubare Fläche festgesetzt, wobei mit Rücksicht auf den freizuhaltenden Raum des Stadtgrabens hier die Baugrenzen im Abstand von 8,0 m verläuft, während ansonsten der Regelabstand von 3,0 m als ausreichend angesehen wird.

Außerdem wird entlang des Stadtgrabens eine Fläche festgesetzt, die von baulichen Anlagen aller Art, einschließlich Bodenbefestigungen, freizuhalten ist. Dadurch wird die Freiraumsituation am Stadtgraben zusätzlich erweitert.

Da gem. § 14 NBauO nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzurichten sind, wird auf weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

Für den Bereich am Nordwall werden im wesentlichen die bereits in der 4. Änderung festgesetzten Baugrenzen beibehalten. Veränderungen wurden lediglich im Bereich am Stadtgraben vorgenommen; die Baugrenze verläuft hier oberhalb der Böschungskante, da eine Überbauung des Stadtgrabens in diesem nicht mehr erfolgen soll. Auf die Festsetzung von Baulinien im Bereich "Nordwall" wird bewußt verzichtet, da ein Aufnehmen der vorhandenen Gebäudeflucht aus stadtgestalterischer Sicht nicht zwingend erforderlich ist. Ein Zurücksetzen der Gebäude in diesem Bereich ist durchaus zu vertreten, da hierdurch eine Aufweitung des ansonsten relativ engen Straßenraumes - bedingt durch die vorhandenen bzw. zulässigen Gebäudehöhen - erreicht werden könnte. Die Bebauungsplanänderung läßt beide Möglichkeiten zu.

Im Anschluß an das vorhandene Parkhaus Nordwall ist eine Erweiterung desselben vorgesehen. Sie wird deckungsgleich mit dem vorhandenen Gebäude erfolgen. In diesem Erweiterungsbau können auch die notwendigen Stellplätze für die geplante Hotelnutzung untergebracht werden, sofern auf die

Unterbringung in einer Tiefgarage verzichtet wird. Die für die Erweiterung benötigte Fläche ist daher mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" festgesetzt. Die maximale Bauhöhe entspricht der des vorhandenen Gebäudes.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde für den gesamten Änderungsbereich verzichtet, da durch die Anordnung der überbaubaren Flächen die Bauweise bereits vorgegeben ist.

#### 6.4 Verkehr

Der Änderungsbereich ist an drei Seiten von vorhandenen und ausgebauten Straßen umgeben, die eine Erschließung der Grundstücke sicherstellen. Die Hauptzufahrt zu den Kerngebietsgrundstücken erfolgt vom Nordwall. Sie ist im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Zufahrt ist sowohl für das Hotel als auch für die Parkhauserweiterung vorgesehen. Dazu wird der Straßenraum am "Nordwall" derart umgestaltet, daß eine zusätzliche Spur für Rechtsabbieger angelegt wird, um den geradeausfließenden Verkehr nicht zu behindern. Gleichzeitig soll der Fußgängerüberweg nach Norden an den Hauptzufahrtsbereich heran verlegt werden. Er liegt damit auch günstiger zu der vom "Heiligen Kreuz" zum "Nordwall" verlaufenden Passage, dem "Klostergang".

Die im Bereich "Nordwall" dargestellte Ausfahrt ist für Busse vorgesehen, die den Hotelstandort anfahren. Die im Bereich "Theo-Wilkens-Straße" festgesetzte Zu- und Ausfahrt soll ausschließlich der Anlieferung des Hotels dienen.

Die Ausfahrt für die Parkhausbenutzer erfolgt weiterhin über die bereits vorhandene Ausfahrt an der "Fritzenwiese".

Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der "Fritzenwiese" im Bereich der Parkhaus-Ausfahrt zu vermeiden, wird mit der Erweiterung des Parkhauses eine Verlagerung der Zufahrt für Dauerkunden zum "Nordwall" vorgesehen. Sie benutzen die "Fritzenwiese" dann nur noch für die Ausfahrt. Durch diese Umverteilung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich "Fritzenwiese" nicht zu erwarten.

Da durch die geplante Bebauung des Grundstücks die tägliche Nutzung der jetzigen Fläche mit ca. 200 Parkplätzen und dem damit verbundenen Ein- und Ausrangieren künftig entfällt, wird sich dieses insgesamt verkehrsmindernd und verkehrslärm mindernd auf das Wohnumfeld auswirken.

#### 6.5 Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung

Im Änderungsbereich befindet sich der zum größten Teil offene Stadtgraben, der an beiden Böschungsseiten einen Bewuchs mit Laubbäumen aufweist. Dieser Bereich, der die Mischgebietsnutzung von der des Kerngebietes trennt, stellt eine wertvolle Freifläche dar, die auch als Puffer zwischen den unterschiedlich intensiven Nutzungen dient. Sie soll daher in ihrer vorhandenen Form erhalten bleiben; entsprechende Festsetzungen zu Erhaltung sind im Änderungsbereich getroffen.



Desweiteren sind auf dem Grundstück am "Nordwall" oberhalb der Böschungskante zwei Bäume, die unbedingt erhaltenswert sind und auch als solche festgesetzt sind. Die überbaubare Fläche wurde so begrenzt, daß ein genügend großer Abstand der Gebäude von den Bäumen und ihrem Wurzelbereich eingehalten wird.

Auch für die beiden erhaltenswerten Bäume am "Nordwall" wird durch den Rücksprung der Baugrenze ein ausreichender Abstand eingehalten.

#### 6.6 Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um einen innerstädtischen, erschlossenen Bereich handelt, ist die Versorgung für den Änderungsbereich mit Wasser, Strom und Gas durch Anschluß an die vorhandenen Netze der Versorgungsträger sichergestellt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird - getrennt nach Dachflächen und Fahr- bzw. Stellflächen - durch Einleitung in den Stadtgraben abgeführt.

#### 7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.


Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da sich alle für den öffentlichen Bedarf benötigten Flächen in städtischem Besitz befinden.

#### 8. Flächenübersicht

Größe des Änderungsbereiches	ca. 0,867 ha
davon: Mischgebiet	ca. 0,543 ha
Kerngebiet	ca. 0,314 ha
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,010 ha

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung -  
Celle, den 14.05.1993

Im Auftrag

  
(Brandt)  
Techn. Angestellte