

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtbauamt / Stadtplanung  
Satzungsbegründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (3. Teil)  
der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" in der Fassung  
vom 04.05.1984.

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 357/4, 357/5 sowie das als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Teilstück des Flurstückes 357/11 zwischen den Planstraßen A und E, Flur 4, Gemarkung Celle.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965

3. Allgemeiner Sachverhalt

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Diese bleiben unverändert als Grundlage für die Planung bestehen.

Da sich die Änderung nur unwesentlich auf den Planungsbereich und die Nachbargrundstücke auswirkt, wurde auf Beschluß der Gemeinde auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG verzichtet.

Um eine einheitliche Darstellung im Bebauungsplan beizubehalten, wird die Planzeichenverordnung von 1965 gemäß Übergangsregelung § 3 Nr. 2 Planz V 81 auch für die Planänderung angewendet.

4. Veranlassung und Planinhalt

Der o.a. Änderungsbereich beinhaltet einen Teil des "Allgemeinen Wohngebietes", für den im Bebauungsplan Nr. 10 (3. Teil) eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde. Mit der bisherigen Ausweisung sollte ein Anreiz gegeben werden, neuere Bauformen zu verwirklichen. Die von der Umgebung abweichende Ausweisung hatte sich für dieses Gelände angeboten. Eine städtebauliche Notwendigkeit, die Festsetzungen zu treffen, bestand jedoch nicht.

Von den eröffneten Möglichkeiten ist seitens des Grundstückseigentümers und der bisher bekannten Bauwilligen kein Gebrauch gemacht worden. Dagegen kann die auf diesem Gelände bestehende Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, die bisher ausgeschlossen wurden, nicht gedeckt werden.

Daher wird die Ausweisung im Änderungsbereich der angrenzenden Wohngebietsausweisung für Einzel- und Doppelhäuser angeglichen. Gegenüber der Umgebung erhöhte Ausnutzungswerte (Grund- und Geschoßflächenzahl) sind damit nicht mehr zu rechtfertigen. Sie werden deshalb auf die im übrigen "Allgemeinen Wohngebiet" beiderseits der Straße "Flotlock" festgesetzten Werte herabgesetzt.

Die Änderung betrifft nur die Festsetzungen über die Bauweise und die Ausnutzungsziffern. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Für sie gelten weiterhin die Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.1982.

Für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Geländes ergeben sich durch die Änderung keine neuen Gesichtspunkte gegenüber dem ursprünglichen Plan.

#### 5. Städtebauliche Werte

Für das gesamte Bebauungsplangebiet gelten weiterhin die in der Begründung des Ursprungplanes angegebenen städtebaulichen Werte.

Die zu erwartende geringfügige Verringerung an Wohneinheiten im Änderungsbereich wirkt sich praktisch nicht auf die geschätzte Summe für das Plangebiet aus.

#### 6. Kosten

Durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

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

*Görlicke*  
(Görlicke)  
Techn. Angestellte