

## Satzungsbegründung

### zur 1. Änderung (Neufassung) des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Kronestraße, Wind- mühlenstraße und Steffensstraße"

#### 1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 39/5, 39/1 und 36/40 der Flur 59, Gemarkung Celle,
- im Osten durch ein Teilstück der westlichen Grenze der Steffensstraße,
- im Süden durch ein Teilstück der nördlichen Grenze der Windmühlenstraße und
- im Westen durch ein Teilstück der östlichen Grenze der Kronestraße.

#### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) in der Fassung vom 30.07.1981
- d) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 14.01.1981
- e) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- f) Nds. Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973

#### 3. Veranlassung

Für den Planbereich besteht seit 1965 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Bultstraße, Kronestraße, Windmühlenstraße und Steffensstraße". Dieser weist zwischen Kronestraße und Burggrafstraße "Mischgebiet" (MI) und an der Windmühlenstraße und Steffensstraße "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus. Der gesamte Planbereich mit Ausnahme einer Fläche zwischen Burggrafstraße und Steffensstraße ist bereits bebaut. Im Mischgebiet westlich der Burggrafstraße befindet sich das Verwaltungsgebäude eines großen Unternehmens. Aufgrund interner Umstrukturierungsmaßnahmen und Anpassung an die Entwicklung der Bürotechnik wird eine Erweiterung erforderlich, da das vorhandene Gebäude den räumlichen Anforderungen nicht mehr genügt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan läßt dies aufgrund der sehr eng gefaßten Ausweisungen jedoch nicht zu.

Im Rahmen der Förderung der örtlichen Wirtschaft sowie im Interesse der Erhaltung von Arbeitsplätzen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist es Aufgabe der Stadt, dem Unternehmen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, zumal aus städtebaulicher Sicht die Beibehaltung dieses Standortes zu befürworten ist. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan - im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan - überarbeitet und neu aufgestellt werden. Gleichzeitig sollen dabei auch die Ausweisungen für die übrigen Planbereiche überprüft und den heutigen Erfordernissen angepaßt werden.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan wird mit Verbindlichkeit des neuen Planes aufgehoben.

Zwischen der Gebietsausweisung im Bebauungsplan und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bestehen geringfügige Differenzen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden.

**PLANURKUNDE**

zur Stadtbauamt / Stadtplanung

*gehörig ...*

#### 4. Allgemeiner Sachverhalt

Der Planbereich ist bis auf eine Fläche an der Steffensstraße vollständig bebaut. Das Bürohochhaus wurde Ende der 50er Jahre gleichzeitig mit der dreigeschossigen Blockbebauung an der Steffensstraße von einem Bauträger errichtet. Zu diesem Zeitpunkt war auch ein Großteil der Bebauung an der Kronestraße und der Windmühlenstraße bereits vorhanden.

Im Jahre 1963 wurde der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 31 nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes gefaßt, um den bis dahin dort gültigen Fluchtlinienplan aufzuheben. Der Bebauungsplan wurde 1965 rechtsverbindlich. Da das Bürogebäude zu diesem Zeitpunkt schon vorhanden war, wurde durch den Bebauungsplan nur die bereits bestehende Situation planungsrechtlich nachvollzogen. Dabei wurden die Ausnutzungsziffern nach den höchstzulässigen Werten der damals geltenden Baunutzungsverordnung von 1962 festgesetzt, die etwas geringer waren als die der heute gültigen Fassung, und auch geringer als die durch das bestehende Gebäude bereits vorhandene Ausnutzung.

Andererseits ist für einige Grundstücke an der Kronestraße und der Windmühlenstraße die festgesetzte Ausnutzung durch die eng begrenzte überbaubare Fläche gar nicht zu realisieren.

Dieses ist nach den heutigen gesetzlichen Vorschriften unzulässig und soll durch die Überarbeitung und Neufassung des Bebauungsplanes verbessert werden, und auch die Erweiterungsmaßnahmen sollen so festgesetzt werden, daß sie den heutigen Anforderungen gerecht werden.

#### 5. Planinhalt

Der z.Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan weist im westlichen Planbereich zwischen Kronestraße und Burggrafstraße "Mischgebiet" (MI) und im östlichen Bereich an der Steffensstraße "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus. Diese Gebietsausweisung hat sich aus der großräumlichen Situation ergeben, bei der eine Abstufung der Nutzungsarten, von Gewerbe an der Bahn im Westen, über Mischnutzung beidseitig der Kronestraße bis hin zur Wohnnutzung an der Steffensstraße und weiter nach Osten, vorhanden ist.

Um diese - auch im Flächennutzungsplan dargestellte - Abstufung der Nutzungsarten einzuhalten, wird für den Bereich an der Windmühlenstraße (Flurstücke 72/37, 81/37 und 36/33, Flur 59, Gemarkung Celle) die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" in "Mischgebiet" abgeändert.

Für die Randbebauung entlang der Kronestraße und an der Steffensstraße wird die Gebietsausweisung "Mischgebiet" bzw. "Allgemeines Wohngebiet" übernommen. Da diese Bereiche bereits bebaut sind, wird auch die ausgewiesene Geschossigkeit von 2 bzw. 3 Geschossen beibehalten.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 für die zweigeschossigen und GRZ 0,3, GFZ 0,8 für den dreigeschossigen Bereich sind aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen noch nicht voll ausgeschöpft.

Sie liegen zwar geringfügig unter den höchstzulässigen Zahlen gem. § 17 BauNVO, lassen jedoch eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude noch zu.

Da diese Bereiche in offener Bauweise bebaut sind, werden die Ausnutzungszahlen als ausreichend angesehen und in dem neuen Plan übernommen.

Die überbaubaren Flächen für diese Bereiche sind im rechtsverbindlichen Plan teilweise so eng gefaßt, daß sich die festgesetzte Ausnutzung gar nicht verwirklichen läßt.

Die Baugrenzen werden daher für das Mischgebiet an der Kronestraße straßen-  
seitig entlang der vorhandenen Gebäudefronten und einheitlich auf eine Bau-  
tiefe von 26,0 m entlang der rückwärtigen Gebäudekante des Hauses Nr. 19  
erweitert.

Für das östlich der Burggrafstraße liegende WA-Gebiet wird eine entsprechende  
Erweiterung der überbaubaren Fläche auf eine Tiefe von 25,0 m festgesetzt.  
Für das westliche WA-Gebiet wurde die rückwärtige Baugrenze auf einen Ab-  
stand von 18,0 m festgesetzt. Sie verläuft damit an der Rückseite des Hauses  
Windmühlenstraße 70.

Für den Bereich der 3geschossigen Blockbebauung werden die zwei winklig an-  
geordneten überbaubaren Flächen ebenfalls zu einer großen Fläche erweitert.  
Eine wesentliche Veränderung gegenüber dem z. Z. rechtsverbindlichen Plan  
wird für das Mischgebiet an der Burggrafstraße sowie für die noch unbebaute  
Fläche an der Steffensstraße vorgenommen.

Wie bereits unter Punkt 4 erwähnt, ist das Grundstück nach den Festsetzungen  
des alten Planes durch das Bürohochhaus bereits überausgenutzt und eine Er-  
weiterung selbst bei Anhebung der Ausnutzungszahlen nicht möglich. Daher  
wird die im alten Plan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene "Burg-  
grafstraße", die im wesentlichen der Erschließung des Bürogebäudes dient,  
dem Mischgebiet zugeschlagen. Der Rat hat bereits der Einziehung der Straße  
beschlossen. Für die 3geschossigen Wohnblocks Steffensstraße, die zum Teil  
an den nördlichen Teil der Burggrafstraße angebunden sind, wird eine mit  
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche auf der jetzigen Straßen-  
parzelle vorgesehen, um die Erschließung weiterhin sicherzustellen.  
Außerdem wird die an der Steffensstraße liegende Fläche, die im alten Plan  
als private Freifläche im "Allgemeinen Wohngebiet" ausgewiesen ist, und  
zur Zeit als Stellplatzfläche genutzt wird, ebenfalls in "Mischgebiet" um-  
gewandelt.

Durch die Ausweisung entsteht ein flächenmäßig fast doppelt so großes, zu-  
sammenhängendes Mischgebiet, das sowohl von der Steffensstraße, als auch  
von der Windmühlenstraße zugänglich ist, und das auch bei Einhaltung der  
zulässigen Ausnutzungsziffern noch zusätzliche Baumaßnahmen ermöglicht.  
Für das vorhandene Bürogebäude wird die im alten Plan auf 13 Geschosse als  
Höchstgrenze festgesetzte Geschößzahl an die tatsächlich vorhandene angepaßt.  
Sie bleibt damit nur für den mittleren Teil bei 13 Geschossen; für den süd-  
lichen Teil wird sie auf 11 verringert. Der nördliche Teil ist derzeit 7ge-  
schossig und hat einen teilweise überdachten, rundum verglasten Dachgarten.  
Hier läßt sich durch Überdachung und Umnutzung als Bürogeschöß noch zusätz-  
liche Nutzfläche schaffen, ohne die Außenmaße des Gebäudes zu verändern.  
Daher wird die Geschossigkeit für diesen Teil auf 8 Geschosse als Höchstgrenze  
festgesetzt. Um sicherzustellen, daß zusätzlich zu der festgesetzten Zahl  
der Vollgeschosse nicht noch andere Geschosse (die keine Vollgeschosse sind)  
errichtet werden können und damit die vorhandenen Gebäudehöhen überschritten  
würden, werden gem. § 9 (2) BauGB jeweils für die letzten Geschosse Trauf-  
höhen über NN festgesetzt.

Die Ausnutzung wird gem. § 17 BauNVO auf das höchstzulässige Maß von GRZ  
0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist festzustellen,  
daß durch die Vergrößerung des Mischgebietes und die gestaffelte Festset-  
zung der Geschößzahlen, insgesamt eine Verbesserung der Situation gegenüber  
der bestehenden, zu verzeichnen ist.

Das Gelände östlich des Eingangsbereiches des vorhandenen Gebäudes fällt höhenmäßig von der Burggrafstraße zur Steffensstraße hin ab. Hier ist ein Geländeunterschied von 1,70 m vorhanden. Beabsichtigt ist außerdem eine Aufhöhung im Bereich der ehem. Burggrafstraße auf das Eingangsniveau des Bürogebäudes. Dem Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich kann aus städtebaulicher Sicht nur dahingehend Rechnung getragen werden, daß hier unter Ausnutzung des vorhandenen Höhenunterschiedes im Gelände ein Kellergeschoß errichtet wird. Für die erforderliche Belichtung kann dieses nach Südosten, wo das Gelände am tiefsten liegt, eine Fensterfront erhalten, während der übrige Teil überdeckt und höhenmäßig dem Gelände im Eingangsbereich angepaßt wird. Durch Eingrünung und gärtnerische Gestaltung kann so der optische Eindruck einer Grünanlage geschaffen werden, ohne daß der Baukörper störend in Erscheinung tritt.

Um eine solche Maßnahme planuntsrechtlich festzuschreiben, wird daher eine bogenförmige überbaubare Fläche ausgewiesen und die Oberkante der Geländeoberfläche für den bebaubaren Bereich auf + 40,50 m ü.NN und für den süd-östlichen, nicht bebaubaren Bereich, auf + 36,10 m ü.NN festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, daß keine oberirdischen baulichen Anlagen entstehen können, so daß sich - auch durch den Wegfall der z.Z. hier noch vorhandenen Stellplätze - für die angrenzenden Wohngebiete eine Beruhigung und damit insgesamt eine Verbesserung der Situation ergibt.

Notwendige Stellplätze sind zum einen in dem Garagengebäude im Nordwesten des Grundstückes vorhanden und auch als solche ausgewiesen worden, zum anderen sind im Eingangsbereich des Bürogebäudes sowie beidseitig im Süden der ehemaligen Burggrafstraße Flächen für Stellplätze vorgesehen. Die übrigen erforderlichen Stellplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Daher wird westlich des 11-geschossigen Bürotraktes eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen. Die Tiefgarage soll ebenfalls - wie das Kellergeschoß - eingegrünt werden, so daß sie optisch für die Nachbarschaft nicht in Erscheinung tritt.

Um die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück auch als solche zu erhalten, werden Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren und der dafür ausgewiesenen Flächen für diesen Bereich ausgeschlossen.

Ein nach dem Nds. Spielplatzgesetz für Gebiete mit Wohnbebauung erforderlichen Kinderspielplatz, ist an der Bultstraße vorhanden. Er ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 (6. Teil) ausgewiesen und auch ausgebaut. Er ist von jedem Grundstück im Plangebiet nicht weiter als 400 m Weglänge entfernt. Außerdem wird die von der Bultstraße abzweigende Hornbostelstraße, die vom Plangebiet aus ebenfalls gut erreichbar ist, als "Spielstraße" ausgebaut, so daß insgesamt ausreichend Möglichkeiten gegeben sind, dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung zu tragen. Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wird daher verzichtet; ~~ein entsprechender Ausnahmeantrag gem. § 5 (2) Nds. SpielplG wird zusammen mit dem Genehmigungsantrag gestellt.~~ *gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 18.01.1989.*

## 6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die verkehrliche Erschließung durch die vorhandenen Straßen gegeben. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sichergestellt werden.

...

### 7. Bodenordnungsmaßnahmen

Da ein Ausbau neuer öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nicht vorgesehen ist, werden Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

### 8. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes ca. 2,52 ha  
öffentliche Verkehrsfläche: entfällt  
Bruttobauland = Netto-Bauland

Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE) ca. 75 WE

Bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,6 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 195 Einwohnern für den gesamten Planbereich.

Die Besiedlungsdichte beträgt:

$$\frac{195 \text{ E}}{2,52 \text{ ha}} = 77 \text{ E/ha Netto-Bauland}$$

### 9. Kostenübersicht

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle keine Kosten entstehen, da keine neuen öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesen werden.

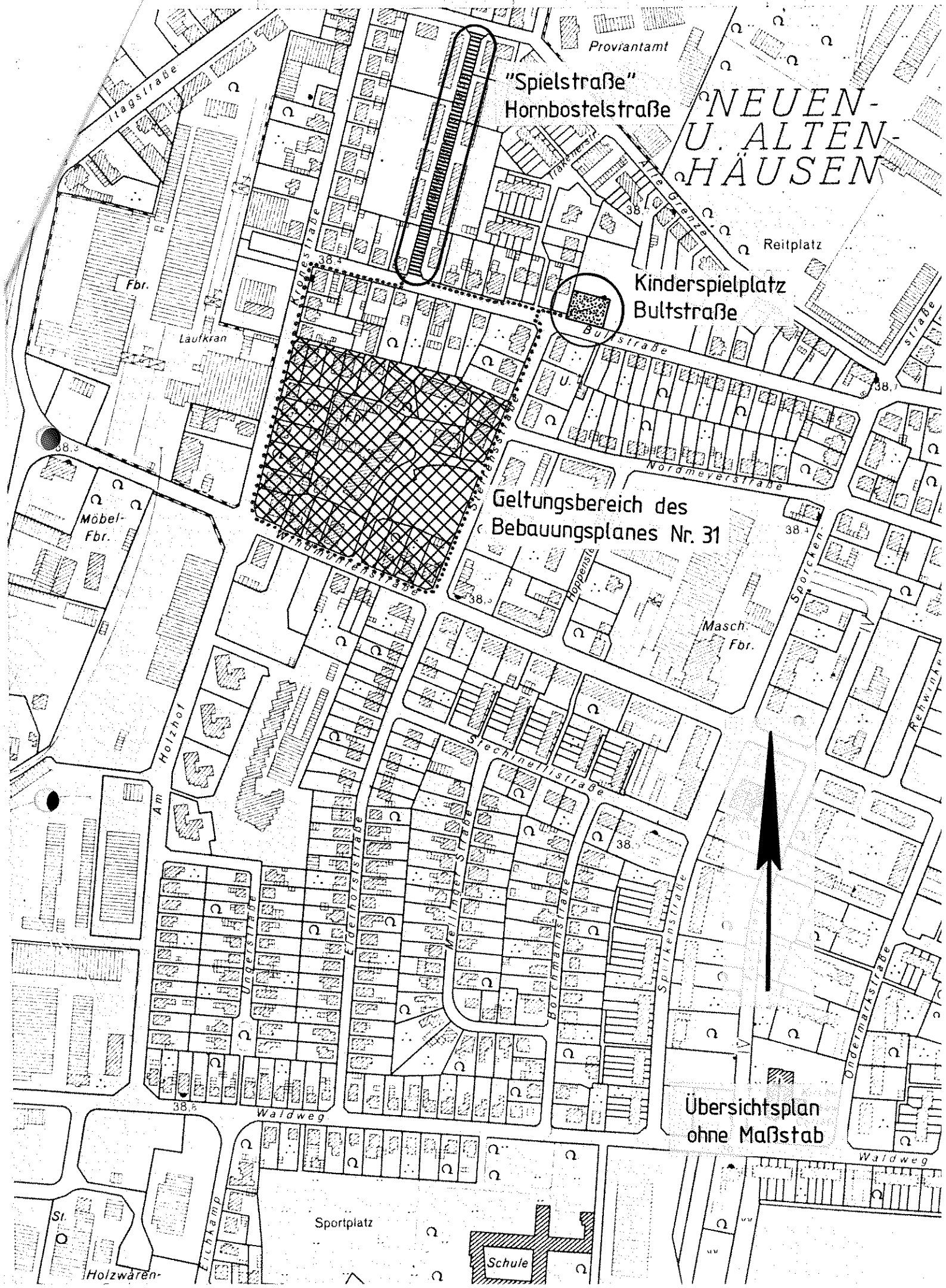
Aufgestellt:

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

Im Auftrag



(Brandt)  
Techn. Angest.



# NEUEN- U. ALTEN-HÄUSEN

"Spielstraße"  
Hornbostelstraße

Kinderspielplatz  
Bultstraße

Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 31

Übersichtsplan  
ohne Maßstab

## gründung

zur Aufhebung eines Teilbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (2. Teil) der Stadt Celle "Gebiet zwischen Nordtmeyerstraße, Spörckenstraße, Stechinellistraße und Elderhorststraße/Steffensstraße".

### 1. Planbereich

#### a) Aufhebung

Der Geländestreifen von 10 m Breite westlich der Steffensstraße, der nördlich des Grundstückes Windmühlenstraße 62 (Flurstück 119/36) beginnt und bis an die nördliche Begrenzung der Burggrafstraße heranreicht.

#### b) Verbleibender Teil

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 (2. Teil) wird nunmehr begrenzt:

Im Norden durch die nördliche Grenze der Nordtmeyerstraße; im Osten durch die östliche Grenze der Spörckenstraße; im Süden durch die südliche Grenze der Stechinellistraße; und im Westen durch Teilstücke der westlichen Grenzen der Elderhorststraße und der Steffensstraße.

### 2. Veranlassung

Der Geländestreifen westlich der Steffensstraße war in der ersten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 37 (2. Teil) als Fläche für öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Da hierfür jedoch kein Bedarf bestand, der Grundstückseigentümer aber Interesse an einer Nutzung dieser Fläche für private Einstellplätze hatte, wurde seinerzeit die Änderung des Planes durchgeführt und dieser Parkstreifen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Überarbeitung und Neufassung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 31 ergibt sich nun eine geringfügige Überschneidung der Geltungsbereiche beider Bebauungspläne.

Um daraus entstehende Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, soll der Geländestreifen westlich der Steffensstraße aus dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 (2. Teil) aufgehoben werden, da er durch die Neufassung des Planes Nr. 31 planungsrechtlich neu geregelt wird.

Der aufzuhebende Bereich ist im Hinblick auf den Gesamtplan so geringfügig, daß auf eine Korrektur der städtebaulichen Werte verzichtet werden kann.

Aufgestellt:

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

Celle, den 21.03.1986

  
(Brandt)  
Techn. Angestellte