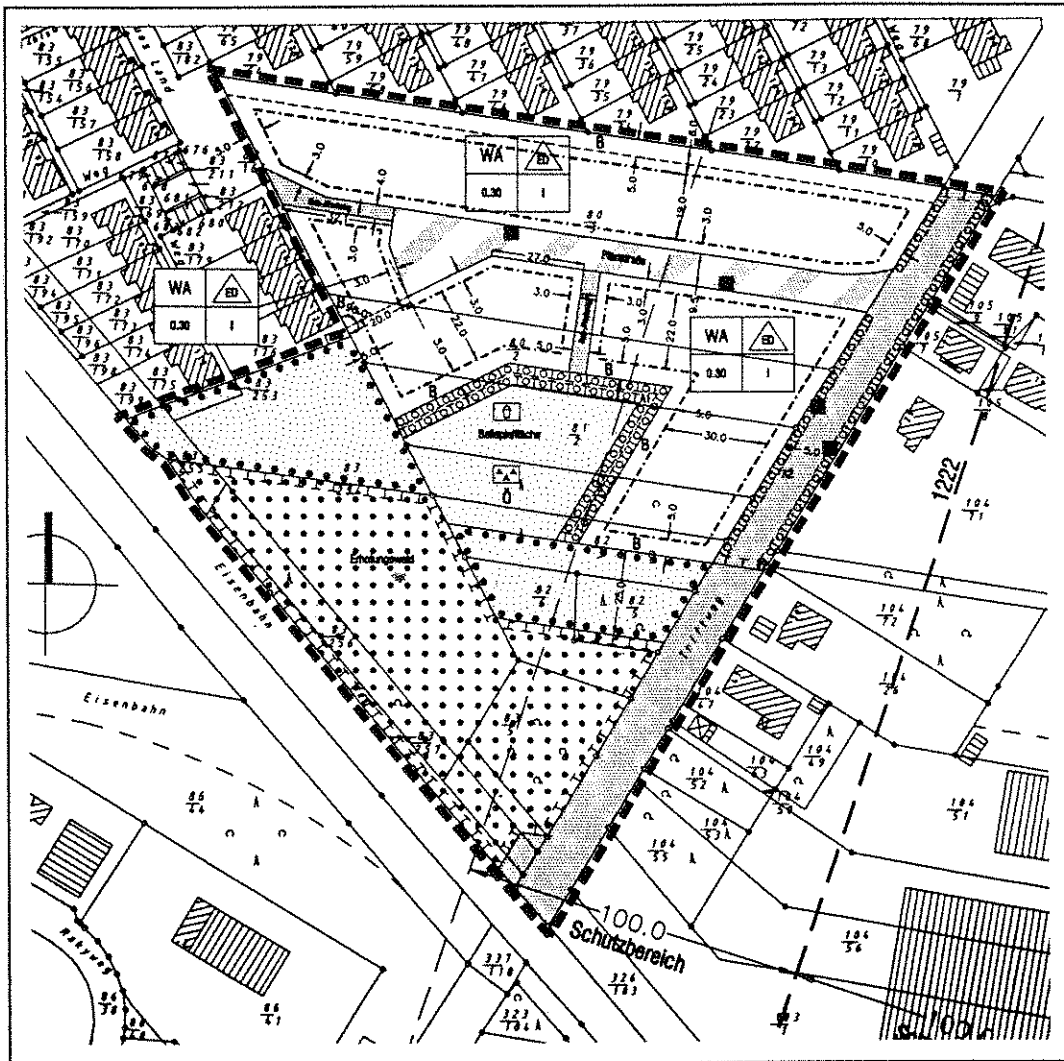


Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 33 Wce  
"Triftweg / Neues Land"  
Stadt Celle  
Ortschaft Westercelle



ZUR **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtbauplanung / Stadtplanung

**Inhaltsverzeichnis:**

1. GELTUNGSBEREICH	3
2. RECHTSGRUNDLAGEN	3
3. VERFAHREN	3
4. LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG	4
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
6. LANDSCHAFTSPAN CELLE	5
7. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
8. PLANINHALT	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	6
Verkehrliche Erschließung	6
Kinderspielplatz und Ballspielfläche	7
Wald	7
Ver- und Entsorgung	8
Wertstoffcontainer	8
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
9. ALTLASTEN	9
10. STÄDTEBAULICHE WERTE UND NUTZUNGEN	9
Städtebauliche Werte	9
Nutzungen	9
11. REALISIERUNG	9
Bodenordnende Maßnahmen	9
Kosten	9
12. AUFZUHEBENDE PLÄNE	10

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südlichen Gebiet des Stadtteils Westercelle. Es beinhaltet eine Freifläche am Siedlungsrand, welche als Grünfläche genutzt wird. In ihrem südlichen Bereich ist sie mit Wald bestockt.

Das Plangebiet wird in begrenzt:

- in Norden und Nordwesten durch ein Reihenhausesgebiet an der Straße „Neues Land“,
- im Osten bzw. Südosten durch die Straße „Triftweg“,
- im Süden bzw. Südwesten durch die Eisenbahnlinie zum Gewerbegebiet am Ohlhorstberge
- und im Westen ebenfalls durch ein Reihenhausesgebiet, das ebenfalls durch den Triftweg erschlossen ist.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich durch die Übersicht auf dem Deckblatt dieser Begründung sowie aus dem Bebauungsplan selbst.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG)

in der zur Zeit gültigen Fassung.

### **3. Verfahren**

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde am 30.03.1997 beschlossen.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11. bis zum 10.12.1999.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.02.1999 bis 28.03.1999.
4. In seiner Sitzung am ..... fasste der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschluss.

## Landesplanung und Raumordnung

Die große selbständige Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm '94 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden, der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen, zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben, die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störenden Nutzungen verbessern.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Die besondere Entwicklungsaufgabe „Wohnen“ als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinaus gehendes Angebot von Wohnungen. Weitere besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft sowie Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

Der Ortsteil Westercelle liegt im südlichen Bereich Celles östlich der Eisenbahn nach Burgdorf-Lehrte, westlich der Fuhseniederung. Der Ortsteil ist geprägt durch starke bauliche Verdichtung im nördlichen Bereich, welches überwiegend Wohnzwecken dient. Im südlichen Teil, insbesondere an der Richtung Hannover führende Hannoverschen Heerstraße (B 3), haben sich gewerbliche Nutzungen etabliert.

Im Bereich des Überganges der gewerblich genutzten Gebiete zum bewohnten Teil Westercelles gibt es eine Freifläche. Diese war noch zu Zeiten der unabhängigen Gemeinde für eine Friedhofnutzung planerisch gesichert worden. Mit der Gebietsreform wurde dieses Planziel überflüssig, da der vorhandene Friedhof zwischen der „Mittelstraße“ und der „Lindenallee“ zumindest mittelfristig noch ausreichend Platz für weitere Gräber bot.

## 5. Flächennutzungsplan

Im Gutachten „Entwicklungsplanung Stadt Celle“ der Freien Planungsgruppe Berlin, welches 1978 die Grundlage des Flächennutzungsplanes war, ist im Konzept Westercelle die o.g. Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Spielplatz“ versehen und mit einem Streifen „Waldfläche“ entlang der Bahnstrecke dargestellt worden.

Entsprechend dieser Konzeption stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle seit seiner Aufstellung das v.g. Plangebiet als „Waldfläche“ dar. Dieses Planziel wurde nur im südwestlichen Randbereich mit dem Erhalt des vorhandenen Waldes gefolgt, die Restfläche entspricht einer extensiv genutzten Grünfläche.

Die Darstellung als Waldfläche wird im südwestlichen Plangebietsteil, in welchem Wald vorhanden ist, bestehen bleiben. Für den übrigen Planbereich wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt: im der 54. Änderung wurde die Darstellung „Waldfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Dieses Verfahren lief zunächst zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren, allerdings ist hier bereits der Feststellungsbeschluss vom Rat der Stadt Celle gefasst worden.

## **Landschaftsplan Celle**

Der Landschaftsplan der Stadt Celle stellt für den im Planungsgebiet liegenden Abschnitt der Straße "Triftweg" folgende "Landschaftspflegerische Maßnahmen" dar:

- "Wege- bzw. Grünverbindungen herstellen"
- "Baumpflanzungen"

Die Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftsplanes ist unter dem Abschnitt naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgeführt.

Der "Triftweg" ist Bestandteil des Celler Radwegenetzes. Er führt nach Überquerung des Fuhsekanals zum südlich gelegenen Ort Adelheidsdorf. Südlich der Eisenbahnlinie zum Gewerbegebiet am Ohlhorstberg ist der Triftweg nur noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

## **7. Anlass und Ziel der Planung**

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des seit dem 27.09.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 Wce der Stadt Celle "Neuer Friedhof" unter Einbeziehung der Straße "Triftweg".

In den vergangenen Jahren ist in der Stadt Celle ein vermehrter Bedarf an Bauland zu verzeichnen gewesen, wie in den umliegenden Gemeinden auch. Diesem Wunsch der Bürger hat die Stadt mit der kommunalen Baulandentwicklung Rechnung getragen, in dem kontinuierlich neue Bauflächen entwickelt und vermarktet werden konnten. Es entstanden einige große Baugebiete, an der Peripherie der Stadt gelegen. Diese sind mittlerweile weitestgehend vollständig vermarktet worden. Es ist absehbar, dass in Kürze ein Bauflächendefizit entstehen könnte, wenn nicht weiter kommunales Bauland angeboten wird.

Es ist Ziel der Stadt Celle, den Bürgern weiterhin günstige Bauflächen anbieten zu können. Daher müssen auch bisher weitestgehend ungenutzte innerörtliche Freiflächen planerisch umgesetzt werden. Auch die Lage der o.g. Freifläche innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbestandes empfiehlt daher die Ausweisung und Nutzung als Wohnbauland.

Darüber hinaus gibt es seit geraumer Zeit einen verstärkten Wunsch von Westerceller Bürger, in der Nähe ihres Ortsteils zu siedeln. Doch bietet Westercelle keine Alternativflächen, die kurzfristig zu erschließen wären.

Der seinerzeit auf der Planfläche geplante Friedhof ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. In Westercelle besteht kein weiterer Friedhofsflächenbedarf. Der aktuelle Bedarf an Grabstellen kann in Westercelle langfristig auf dem alten Friedhof Westercelle zwischen Lindenallee und Mittelstraße gedeckt werden.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgelegte Ausrichtung der ermöglichten Hausform entspricht der aktuellen starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. So sollte ursprünglich ein Einfamilienhausgebiet in aufgelockerter Bauweise festgesetzt werden. Auf-

... des Engagements des Instituts für Bauphysik des Fraunhofer-Instituts wurde allerdings ein Teil der Fläche über das Modellvorhaben „Drei-Liter-Haus Celle“ entwickelt, in dem besonders energieeinsparende Bauformen realisiert werden sollen. Ein Aspekt hierbei ist die Entwicklung eines optimierten Baukörpers zu entwickeln. Dies ist bspw. in Form eines Doppelhauses leichter durchzuführen. Um das Forschungsprojekt zu unterstützen, ist daher von der Festsetzung für Einzelhäuser zugunsten von Doppelhäusern abgewichen worden, zulässig sind nunmehr Einzel- und Doppelhäuser. Diese sollen überwiegend von dem Forschungsprojekt entwickelt werden, die Restfläche wird freistehenden Einfamilienhäusern vorbehalten.

Südlich angrenzend an das Baugebiet soll eine Freifläche von rd. 3.600 qm verbleiben. Diese wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der Kinder spielen sollen. Diese extensive Nutzung als Spielplatz und Ballspielfläche, d.h. mit wenigen Spielgeräten, kommt der derzeitigen auf der Fläche ausgeübten Nutzung am nächsten. Auf einen Spielplatz kann nach dem Spielplatzgesetz ausnahmsweise verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn ihnen Grünflächen oder Spielstraßen zur Verfügung stehen, was hier der Fall ist.

Die Grünfläche erhält eine Abpflanzung zu den Baugrundstücken, um Störungen der privaten Gartenbereiche zu vermeiden. Der südlich an die Grünfläche sich anschließende Wald bleibt zum Zwecke der Naherholung sowie als Abschirmung der Eisenbahnlinie und angrenzender Gewerbegebiete erhalten und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

## 8. Planinhalt

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO mit max. 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dieses entspricht einer Verdichtung, wie sie bei siedlungsnahen Wohngebieten vorgenommen wird. Dadurch können freistehende Einfamilienhäuser mit den üblichen Nebenanlagen und Einstellplätzen realisiert werden, ohne dass zu große und damit teure Grundstücke entstehen müssen.

Die in an der Straße „Neues Land“ liegende Reihenhaussiedlung ist bei ihrer Erstellung wegweisen gewesen und aufgrund ihrer städtebaulichen Qualitäten ausgezeichnet worden. Eines der Merkmale ist die eingeschossige mit Flachdach ausgeführte Bauweise. Um vor allem auf der bis her unbebauten Südseite der Siedlung keine unverträglichen und verschattenden Baukörper zu ermöglichen, ist für das neue Baugebiet nur ein Vollgeschoss zulässig.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße "Triftweg" gegeben. Sie wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für alternierendes Parken mit Baumbeeten und Versickerungsmulden ausgebaut und wird nördlich der Eisenbahnlinie mit einer Wendeanlage versehen.

Für die innere Erschließung ist eine neue Planstraße mit Wendeanlage geplant. Diese Form ermöglicht die beidseitige Anordnung von Bauflächen mit direkter Erschließung und ergeben gut bebaubare Grundstücke. Die in Ausführung und Betreuung häufig problematischen, zu-

für Bauherren teuren, Privaterschließungsflächen können so vermieden werden. Die Dimensionierung der Planstraße mit 9,50 m berücksichtigt Raum für Baumbeete, Parken in Anhangaufstellung sowie Versickerungstreifen entlang der Straße.

### **Kinderspielplatz und Ballspielfläche**

Der Kinderspielplatz wird innerhalb der rd. 3.600 qm großen öffentlichen Grünfläche errichtet. Daneben wird die Zweckbestimmung "Ballspielfläche" festgesetzt. Die Grünfläche ist bisher als Ballspielfläche genutzt worden und soll auch weiterhin dafür zur Verfügung stehen. Die Zugänglichkeit der Grünfläche vom Triftweg aus durch den südlich angrenzenden Wald bleibt erhalten.

Vom neuen Baugebiet aus wird sie über einen Fuß- und Radweg erschlossen. Aufgrund eines optimierten städtebaulichen Entwurfes wurde die Lage des Weges zum Satzungsbeschluss um 16 m nach Osten verschoben. Die Breite ( 5 m) sowie der Abstand zur Baugrenze (je 3 m) und alle anderen städtebaulichen Inhalte bleiben unverändert.

Durch diese geringfügige Planänderung werden die Grundzüge der Planungen nicht berührt, so dass auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden kann. Gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB wäre eine eingeschränkte Beteiligung von betroffenen Bürgern ausreichend, entfällt aber aufgrund der fehlenden Außenwirkung dieser Änderung. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt. Da die Stadt Celle selbst Eigentümer dieses Grundstückes ist, kann ein öffentlicher Verfahrensschritt ganz entfallen und die Verlegung des Weges im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Die Grünfläche um die Ballspielfläche herum erhält eine Abschirmpflanzung zu den Baugrundstücken, um Störungen der Hausgärten weitgehend zu vermeiden und um weiteren Ausgleichsmöglichkeiten für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erhalten.

### **Wald**

Die Erhaltung des vorhandenen Waldes ist ein Grundprinzip der Planung und erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der Wald schließt hier den Siedlungsrand optisch ab. Zugunsten der baulichen Nutzung wird er lediglich im Bereich eines Baufensters am Triftweg beseitigt.

Die Zweckbestimmung – "Erholungswald" – entspricht dem Zweck der Planung, die darauf ausgerichtet ist, in diesem teilweise dichtbesiedelten Bereich Westercelles (Reihenhausgebiet Neues Land) geeignete Flächen für die Naherholung offenzuhalten.

Der Wald ist nach wie vor sowohl von der Straße "Triftweg" als auch über die öffentliche Grünfläche zugänglich. Darüber hinaus dient der Wald als Abschirmung der Bahnlinie und der südlichen Gewerbegebiete zum Baugebiet. Die Güterbahnstrecke wird gelegentlich, ca. 1- bis 2-mal jährlich, befahren.

Die Fläche von ca. 1,1 ha ist mit Mischwald (Eichen, Buchen, Birken, Kiefern, u.a.) mit Kronenschluss bestockt und ist damit Wald in Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz. Da die Waldnutzung bereits vorhanden ist, erfüllt die Gemeinde mit der Festsetzung für diese Nutzungsart ihre Verpflichtung nach § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB ; nach dieser Vorschrift sollen u.a. als Wald genutzte Flächen „nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden“. Um weiterhin Verbesserungsmaßnahmen durchführen zu können, werden diese planungsrechtlich gesichert, in dem im Bebauungsplan das Planzeichen „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-

eingefügt wird. Dieses erfolgt im Nachzug der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Durch diese geringfügigen Planergänzungen werden die Grundzüge der Planungen nicht berührt, so dass auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden kann. Gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB wäre eine eingeschränkte Beteiligung von betroffenen Bürgern ausreichend. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt. Da die Stadt Celle selbst Eigentümer dieser Waldparzelle ist, kann ein öffentlicher Verfahrensschritt ganz entfallen und die Markierung in den Bebauungsplan eingefügt werden.

**Ver- und Entsorgung**

Die Wasser- und Energieversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung kann technisch an das vorhandene Schmutzwassernetz im Triftweg erfolgen. Die äußere Schmutzwasserkanalvorflut ist jedoch z. Z. nicht gesichert. Die Schmutzwasser-Kanalvergrößerung zwischen Klärwerk und Westercelle ist geplant und die Finanzmittel sind in den Haushalt eingestellt worden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch Sammlung oder Versickerung zu beseitigen. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich ist. Die Bodenverhältnisse sind im Einzelfall daraufhin zu prüfen. Sofern aufgrund vorherrschender Bodenverhältnisse auf den Grundstücken eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich sein sollte, kann die Stadt Celle das Regenwasser über den öffentlichen Regenwasserkanal ableiten.

**Wertstoffcontainer**

Für das neue Baugebiet stehen die vorhandenen Wertstoffcontainer im nördlichen Bereich der Straße „Triftweg“ zur Verfügung.

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt gem. § 1 a, Abs. 3, Satz 4 BauGB nur insoweit zur Anwendung, als dieser Bebauungsplan gegenüber dem z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 Wce größere Eingriffsmöglichkeiten eröffnet.

Für den Naturhaushalt ergeben sich durch die Planung gegenüber der gegebenen Rechts-situation Verbesserungen der Boden-, Klima- und Biotopfunktionen, da der Wald nahezu vollständig erhalten bleibt. Bei der ursprünglichen Friedhofsplanung war lediglich die damals vorhandene Baumreihe festgesetzt. Vor 32 Jahren war der Wald noch nicht in dem heutigen Umfang vorhanden.

Eine Verschlechterung ergibt sich insofern, als der Bodenversiegelungsgrad bei Wohnbebauung höher ausfällt als bei der Friedhofs-nutzung. Planerisch vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen sind Abschirmpflanzungen zwischen öffentlicher Grünfläche und Baugebiet sowie die naturschutzbezogene Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Waldfläche durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden allen Grundstücken im Baugebiet zugeordnet.



**asten**

nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Celle ist innerhalb des Plangebietes mit Bodenverunreinigungen nicht zu rechnen.

**10. Städtebauliche Werte und Nutzungen**

**Städtebauliche Werte**

Räumlicher Geltungsbereich	3,17 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,29 ha
öffentl. Grünflächen - Kinderspielplatz und Ballspielfläche	0,36 ha
öffentl. Verkehrsflächen „Triftweg“	0,38 ha
innere Erschließung	0,17 ha
Wald	0,97 ha

**Nutzungen**

Allgemeines Wohngebiet	WA
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zahl der Vollgeschosse	1

**11. Realisierung**

**Bodenordnende Maßnahmen**

Das Planungskonzept berücksichtigt weitgehend die bestehenden Eigentumsverhältnisse. Es ist deshalb beabsichtigt, die geringfügigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Regelung des Bebauungsplanes erforderlich sind, auf freiwilliger Basis durchzuführen. Sollte dieses nicht gelingen, bleiben die Möglichkeiten der Bodenordnung und Enteignung nach dem BauGB.

**Kosten**

Die Stadt Celle wird die Erschließungskosten entsprechend der Satzung der Stadt Celle über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) abrechnen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden zur Verfügung gestellt. Für den Fall, dass ein Er-

...ungsträger das gesamte Baugebiet entwickelt, wird von diesem per Vertrag die Maß-  
...me durchzuführen sein, die Stadt Celle übernimmt die Straßenparzelle kostenfrei in ihre  
...egenschaft und Betreuung. Dann würden keine Kosten zu verauslagen sein, der 10 pro-  
...zentige Anteil der Stadt unterbliebe zusätzlich.

Die notwendigen Mittel für die Schmutzwasserkanalvergrößerung zwischen Klärwerk und  
Westerzelle (s. u. Abschnitt "Ver- und Entsorgung") werden in den entsprechenden Haus-  
haltsjahren bereitgestellt.

## 12. Aufzuhebende Pläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 Wce "Triftweg/Neues Land" wird der alte Bebauungsplan  
Nr. 13 Wce "Neuer Friedhof" aufgehoben. Im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr.  
33 Wce lebt der Bebauungsplan Nr. 13 Wce wieder auf.

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

Celle, den 28.04.00

Im Auftrag



(H.M. Tronnier)  
Dipl.-Ing. Architekt