

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 (3. Teil) der Stadt Celle "Wohngebiet Klein Hehlen westlich der Tangente in Richtung Boye" in der Fassung vom 18.12.1978. gehörig

### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 233/20, 233/16, 233/17, durch die südliche und östliche Begrenzung des Flurstückes 233/19 und durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 233/1 (Straßenparzelle L 180); im Osten durch die westliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 3 (1. u. 2. Teil) der Stadt Celle bis zur Aller; im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung der Aller und im Westen durch die östliche Begrenzung des Grobebaches.

### 2. Gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
- b) Planzeichenverordnung vom 19.01.1965
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Nds. Bauordnung vom 23.07.1973 (Ausführungsbest. vom 21.03.1974) Durchführungsverordnung vom 24.06.1976
- e) Nds. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 (Ausführungsbest. vom 03.05.1974)
- f) Nds. Verordnung über Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmälern in Bebauungsplänen vom 14.06.1974

### 3. Veranlassung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist eine überwiegend konzentrierte Bebauung mit Wohnblöcken und Punkthäusern bis zu 8 Vollgeschossen aus. Der Bebauungsplan soll geändert werden, um in diesem Bereich Grundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen, nach denen eine große Nachfrage besteht. Die Stadt Celle hat zur Zeit keine Bebauungspläne, die von der Ausweisung her den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken annähernd abdecken. Als Folge ist eine Abwanderung in die Randgemeinden zu verzeichnen.

Der Bebauungsplan entspricht weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Geringfügige Abweichungen sind darin begründet, daß aufgrund einer Bürgerversammlung und der zahlreich eingegangenen Bedenken während der ersten öffentlichen Auslegung auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten verzichtet wurde und stattdessen ein Grünstreifen ausgewiesen wurde. Aus den o.a. Gründen wurde auch der Gestellweg als Landwirtschaftsweg erhalten, der damit die Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet im Osten und der Waldfläche im Westen darstellt.

### 4. Planungsabsicht und Ziel

Anstelle der im rechtsverbindlichen Plan vorgesehenen mehrgeschossigen Wohnblocks werden im Bereich nördlich der Verlängerung der "Witzlebenstraße" ein- und zweigeschossige Reihenhäuser ausgewiesen. Diese sollen zum einen den Anschluß bilden an die im Osten angrenzende Bebauung und zum anderen den Übergang zu den südlich und westlich der Straße vorgesehenen Einfamilienhäusern schaffen.

Um in diesem Bereich eine vertretbare Anzahl von Wohneinheiten unterbringen zu können, wurde eine Maximalgröße der Grundstücke von 1200 qm festgesetzt. Damit jedoch im südlichen Bereich der landschaftliche Charakter soweit wie möglich erhalten bleibt und ein abrupter Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft vermieden wird, soll die Mindestgrundstücksgröße 700 qm betragen.

Aus diesem Grund- und insbesondere zum Schutz des Waldrandes an der Abbruchkante des Abflußgrabens- sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der über-

baubaren Fläche unzulässig.

Damit sich die Bebauung hinsichtlich der Dachform der benachbarten Bebauung anpaßt und um eine gewisse Ordnung zu erreichen, ist eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung vorgesehen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind zur Zeit außer der Wohnbebauung noch Flächen für Schule, Kindergarten, Sportplatz, Hallen- und Freibad ausgewiesen. Nach Angaben des zuständigen Fachamtes ist aufgrund von Erhebungen festgestellt worden, daß die Errichtung einer Schule in diesem Bereich nicht mehr notwendig ist. Somit kann auch der hauptsächlich für den Schulsport vorgesehene Sportplatz entfallen. Auch der Kindergarten in diesem Bereich kann entfallen, da durch die erhebliche Verringerung der Wohneinheiten auch die Zahl der Einwohner wesentlich niedriger liegt. Außerdem ist im angrenzenden, bereits bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (1. u. 2. Teil) ein Kindergarten vorhanden.

Aus ökologischer und verkehrlicher Sicht sollen auch das Hallen- sowie das Freibad aus der Allerniederung herausgenommen werden. Entsprechende Flächen für Sportanlagen sind im Flächennutzungsplan nördlich dieses Bebauungsplanbereiches vorgesehen.

Ein Großteil des Schulgeländes soll in die Baufläche einbezogen werden. Für die durch den Wegfall der Sportanlagen freigewordenen Flächen ist eine Ausweisung -ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend- als forst- bzw. landwirtschaftliche Fläche vorgesehen.

In dem als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Aller befinden sich nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde auf den Allerdünen unbedingt erhaltenswerte Trockenrasenflächen.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht für den gesamten Bereich des Baugebietes östlich des Gestelleweges eine Ausweisung als "Reines Wohngebiet" (WR) vor. Unter Berücksichtigung der umgebenden Landschaft sollte hier nur Wohnbebauung zugelassen werden.

Da sich im Anschluß an das Baugebiet im Süden und Westen die Allerniederung mit erhaltenswerten Landschaftsräumen anschließt, soll eine Abstufung der Bebauung in Richtung auf die offene Landschaft erfolgen. Aus diesem Grund und um den Anschluß an das bereits bebaute Gebiet im Osten kontinuierlich weiterzuführen, wurde für den Bereich nördlich der Verlängerung der "Witzlebenstraße" eine zwei- bzw. eingeschossige offene Bauweise ausgewiesen, mit der Einschränkung, daß hier nur Hausgruppen zulässig sind. Für den eingeschossigen Bereich ist eine Bebauung bis zu 60 m zulässig.

Für den Bereich südlich und westlich der verlängerten "Witzlebenstraße" bis zum Gestelleweg ist eingeschossige, offene Bauweise ausgewiesen. Um eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Freiflächen zu gewährleisten, wurde eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wurde auf das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO verzichtet und, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Südosten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß auf den verbleibenden Freiflächen eine größtmögliche Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes bzw. das Anpflanzen von Bäumen in privaten Gärten gefördert wird.

Für das Gebiet im Bereich der Straße "Heidloh" südlich der L 180 bis zum Gestelleweg wurde "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, da es sich zum großen Teil um ein bereits bebautes Gebiet im Anschluß an den Ortskern von Boye handelt, und für die neuentstehende Bebauung eine Anpassung an die bereits vorhandene erreicht werden soll.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Für die Haupterschließung ist die Weiterführung der "Witzlebenstraße" bis zur Einmündung in die L 180 (Winsener Straße) geplant. Die Trassenführung ist bedingt durch den bereits verlegten Schmutzwasserkanal nach Boye. Die weitere Erschließung der Wohngebiete erfolgt über Stichstraßen und Einhängen, die als verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wohnwege ausgebaut werden sollen.

Außerdem ist ein Netz von öffentlichen Fußwegen vorgesehen, welches das Wohngebiet Klein Hehlen mit Boye verbindet, wobei auch der Landwirtschaftsweg (Gestelleweg) als Fußweg in dieses System einbezogen werden soll. Öffentliche Parkflächen sind in ausreichendem Maße im Bereich der Straßen dargestellt. Maßgeblich für die Abmessung der Straßen ist der Straßenausbauplan. Straßenböschungen (im Beiplan zum Straßenausbauplan "Böschungsplan" i.M. 1 : 1000 gesondert dargestellt) gehören nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche und können von den Grundstückseigentümern gärtnerisch genutzt werden. An der L 180 außerhalb der Ortsdurchfahrt wurde auf die Darstellung des Zu- und Ausfahrtsverbotes verzichtet, da durch die zwischen Wohngebiet und Straße ausgewiesene öffentliche Grünfläche eine Zu- und Ausfahrt in diesem Bereich nicht möglich ist.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Gas soll durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Die Versorgung mit Strom wird zum Teil durch die Stadtwerke Celle GmbH, zum anderen durch die Stromversorgung Osthannover erfolgen. Die Abwässer sollen über das Kanalisationssystem der Stadt Celle zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein eigenes Regenwasserkanalisationssystem abgeleitet. Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dort örtlich zu versickern.

## 8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

## 9. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes		ca. <u>74,33 ha</u>
Flächen für die Land-u. Forstwirtschaft	ca. 6,98 ha	
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 27,41 ha	
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 8,15 ha	ca. <u>42,54 ha</u>
Bruttobauland		ca. <u>31,79 ha</u>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5,60 ha	
öffentliche Grünfläche	ca. 12,46 ha	ca. <u>18,06 ha</u>
Nettobauland		ca. <u>13,73 ha</u>

b) Das Verhältnis von öffentlicher Fläche zum Nettobauland beträgt 56,8 % zu 43,2 %.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden	10 WE
<u>geplant ca.</u>	<u>210 WE</u>
gesamt ca.	220 WE

d) Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$2,8 \text{ E/WE} \times 220 \text{ WE} = 616 \text{ E}$$

e) Bebauungsdichte:

$$\frac{220 \text{ WE}}{31,79 \text{ ha}} = 7 \text{ WE/ha Bruttobauland}$$

$$\frac{220 \text{ WE}}{13,73 \text{ ha}} = 16 \text{ WE/ha Nettobauland}$$

Besiedlungsdichte:

$$\frac{616 \text{ E}}{31,79 \text{ ha}} = 19 \text{ E/ha Bruttobauland}$$

$$\frac{616 \text{ E}}{13,73 \text{ ha}} = 45 \text{ E/ha Nettobauland}$$

10. Kostenübersicht

Für die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den Grunderwerb und Ausbau der öffentl. Verkehrsfläche ca.	384.298,00 DM
Für den Grunderwerb und Herrichtung der öffentl. Grünfläche ca.	<u>3.995.000,00 DM</u>
Gesamtkosten ca.	<u><u>4.379.298,00 DM</u></u>

(Die Kosten beruhen auf einer Überschlagsrechnung)

11. Vorgesehene Finanzierung

Die für die Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Mittel sind im Investitionsprogramm der Stadt Celle für 1980 und die folgenden Jahre vorgesehen.

12. Bedenken und Anregungen

Die während der öffentlichen Auslegung vom 28.05. - 28.06.1979 eingegangenen Bedenken und Anregungen von Frau Platzmann zur Erhaltung eines Großteils der Waldfläche und einer daraus resultierenden erheblichen Verringerung der Wohnbaufläche können nicht berücksichtigt werden, da im Hinblick auf den herrschenden Mangel an Baugrundstücken im Stadtgebiet und im Interesse der Bauwilligen eine Einschränkung der Baufläche zugunsten von Grünflächen in diesem Umfang nicht zu vertreten ist, und auch das Bundesvermögensamt Hannover als derzeitiger Eigentümer der betreffenden Fläche Bedenken gegen eine Verringerung der Bauflächen vorgebracht hat. Außerdem ist der ursprüngliche Bebauungsplan aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vom 11.09. - 11.10.1978 eingegangenen Bedenken und der bei der Bürgerversammlung am 28.11.1978 vorgebrachten Bedenken und Anregungen dahingehend überarbeitet worden, daß die Baufläche zugunsten öffentlicher Grünflächen und zur Erhaltung eines Teils der als Naherholungsgebietes angesehenen Waldflächen reduziert wurde.

Die von Herrn Hachtmann und Mitunterzeichnern vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezüglich des Verlaufs eines öffentlichen Fußweges im Bereich des Abflußgrabens wurden nicht berücksichtigt, da die vorgeschlagene Wegeführung ebenfalls eine Einschränkung der Wohnbaufläche zur Folge hätte und die oben genannten Gründe auch hier zutreffen. Außerdem ist der Weg Bestandteil der öffentlichen Grünfläche und daher im Plan nicht gesondert ausgewiesen. Eine Festlegung des genauen Verlaufs kann unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaft mit dem zuständigen Gartenamt abgestimmt werden.

Das Bundesvermögensamt Hannover hat Bedenken gegen den Plan insofern als sich die Nettobaufläche verringert. Die Bedenken wurden zurückgewiesen, da aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen zum vorhergehenden Entwurf die Baufläche in Abwägung der Interessen, die der Erhaltung des Erholungsraumes dienen und der Ausweisung von Wohnbauflächen reduziert wurde.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung  
und Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-  
Celle, den 17.07.1979



(Schöte)  
Baudirektor