

Stadtbauamt / Stadtplanung  
Satzungsberatung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 Woe. der Stadt Celle "Wittekop" in der Fassung vom 02.02.1977

### 1. Planungsgebiet der Neuaufstellung

Das Gebiet wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch einen Teil der südlichen Begrenzung der Straße "An der Koppel", im Osten bzw. Nordosten durch die westliche bzw. südwestliche Begrenzung der Flurstücke 4/25, 4/27, 4/79, 4/80 u. 4/90, im Südosten durch einen Teil der westlichen Begrenzung der Straße "Triftweg", im Südwesten durch den Fuhsekanal (einschließlich) u. im Westen durch die Bundesbahnstrecke Celle-Lehrte (ausschließlich).

### 2. Allgemeines

Die Neuaufstellung beinhaltet eine Änderung nach § 2 (6) BBauG der z.Z. geltenden Rechtsgrundlage. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Eine Überarbeitung wurde jedoch notwendig, da seit der Rechtsverbindlichkeit zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurden u. dadurch die jetzige Bebauung mit den ursprünglichen planerischen Absichten nicht mehr übereinstimmt. Durch die Änderung soll das Grundkonzept der Gesamtplanung (Kleinsiedlungsgebiet) sowie die Erschließung nicht geändert, sondern die geplante Ausnutzung der bereits teilweise vorhandenen angepaßt werden. Auch entspricht der Bebauungsplanentwurf den Darstellungen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes, so daß die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG als gerechtfertigt anzusehen ist.

Da sich der Wittekopbereich vom reinen Kleinsiedlungsgebiet in seinem Charakter zum allgemeinen Wohngebiet hin entwickelt hat, wird die Ausnahme § 2 (3.1) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt (zulässig sind sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen). Gleichzeitig wurden die überbaubaren Flächen vergrößert und die Ausnutzungsziffern erhöht, so daß eine wirtschaftlichere Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Dieses Kleinsiedlungsgebiet liegt am Rande des Stadtgebietes u. ist von der nächsten Wohnbebauung durch ein größeres Gewerbegebiet getrennt. Um einer zu starken Verdichtung der Einwohner in diesem Stadtrandgebiet wegen fehlender notwendiger Infrastruktur entgegenzuwirken, wurde auf eine Ausweisung der höchstzulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3 verzichtet.

Mit Schreiben vom 28.06.1978 teilt die Deutsche Bundesbahn mit, daß sie im Hinblick auf einen ca. 30 m breiten vorhandenen Waldstreifen entlang der Bundesbahn ihre zunächst erhobene Forderung auf besondere Schallschutzmaßnahmen zurücknimmt.

Mit Schreiben vom 09.05.1978 erhebt Frau Wanda Reichow Bedenken gegen die Ausweisung von Parkplätzen auf ihrem Grundstück.

Nach Angaben des Fachamtes sind die geplanten Parkflächen notwendig und werden für die Allgemeinheit ausgewiesen. Für die Anlage wurden die Grundstücke ausgewählt, die von der Bebauung, der Ausnutzung u. der Größe her am geringsten beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde konnten die Bedenken nicht berücksichtigt werden.

Da die südwestliche Begrenzung des z.Z. geltenden Bebauungsplanes geometrisch nicht einwandfrei festgelegt war, mußte durch die Erweiterung bedingt, das Bebauungsverfahren als Neuaufstellung laufen.

### 3. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Straßen wurden überprüft u. als ausreichend angesehen, so daß von einem Ausbau, wie es der z.Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsieht, aus Kostengründen (z.B. Erwerb von nicht notwendigem Straßenland, Versetzung der Zäune) abgesehen wird.

Daher sieht die Neufassung außer dem vorhandenen Straßennetz nur noch zusätzliche Flächen für notwendige Wendeplätze und Parkflächen vor.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt, die EHVersorgung durch den Anschluß an das Stromnetz des Stromverbandes Osthannover GmbH.

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 Regenwasserkanalsystem in das an der Straße "An der Koppel" geplante Regenversickerungsbecken geleitet.

Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muß dort örtlich versickern.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Absachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 50 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende Teilflächen - bisher nicht stadteigener Grundstücke - der Flur 6 aus der Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der Straße "Bromberger Weg":

Teilflächen des Flurstückes 4/64	ca.	26 qm
Teilflächen des Flurstückes 4/54	ca.	25 qm
Teilflächen des Flurstückes 4/82	ca.	143 qm
Teilflächen des Flurstückes 4/87	ca.	54 qm
gesamt	ca.	<u>248 qm</u>

Für den Ausbau der Straße "Dirschauer Weg":

Teilflächen des Flurstückes 6/61	ca.	64 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/62	ca.	62 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/63	ca.	69 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/82	ca.	25 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/97	ca.	156 qm
gesamt	ca.	<u>376 qm</u>

Für den Ausbau der Straße "Sachsenweg":

Teilflächen des Flurstückes 6/14	ca.	25 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/15	ca.	25 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/29	ca.	63 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/30	ca.	50 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/31	ca.	47 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/36	ca.	200 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/116	ca.	64 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/117	ca.	52 qm
gesamt	ca.	<u>526 qm</u>

Für den Ausbau der "Haffstraße":

Teilflächen des Flurstückes 6/121	ca.	16 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/123	ca.	16 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/130	ca.	360 qm
		<u>ca. 392 qm</u>
gesamt	ca.	<u>392 qm</u>

Für den Ausbau der "Nettelbeckstraße":

Teilflächen des Flurstückes 6/27	ca.	16 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/125	ca.	16 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/142	ca.	30 qm
		<u>ca. 62 qm</u>
gesamt	ca.	<u>62 qm</u>

Für den Ausbau der "Katzbachstraße":

Teilflächen des Flurstückes 6/136	ca.	280 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/134	ca.	144 qm
Teilflächen des Flurstückes 6/147	ca.	6 qm
		<u>ca. 430 qm</u>
gesamt	ca.	<u>430 qm</u>

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 2.034 qm benötigt.

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)	ca.	13,50 ha
öffentl. Verkehrsflächen	ca.	1,15 ha
		<u>ca. 12,35 ha</u>
	Netto-Bauland	<u>ca. 12,35 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Fläche zum Netto-Bauland beträgt 9 % zu 91 %

c) Im Bebauungsplanbereich sind ca. 150 Wohneinheiten (WE) insgesamt vorgesehen (vorhanden u. geplant). Bei einer Behausungsziffer von 3 Einwohnern pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich

$3 E \times 150 WE = \underline{450 \text{ Einwohner}}$

d) Bebauungsdichte  $\frac{150 WE}{13,5 ha} = 11 WE/ha \text{ Brutto-Bauland}$

$\frac{150 WE}{12,35 ha} = 12 WE/ha \text{ Netto-Bauland}$

Besiedlungsdichte  $\frac{450 E}{13,5 ha} = 33 E/ha \text{ Brutto-Bauland}$

$\frac{450 E}{12,35 ha} = 36 E/ha \text{ Netto-Bauland}$

e) Kinderspielplätze wurden nicht ausgewiesen, da davon ausgegangen wird, daß auf den Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

Daher fordert das Nds. SpielPlG auch im Kleinsiedlungsgebiet keine Kinderspielplätze.

7. Übersichtliche Kosten

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

Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

ca. 137 000,-- DM  
\*\*\*\*\*

Dieser Betrag soll demnächst im Investitionsplan der Stadt Celle eingestellt werden.

Aufgestellt:  
Celle, den 09.08.1978

Amt für Stadtplanung und  
Bauaufsicht  
Abt. Stadtplanung

  
(Schote)  
Baudirektor