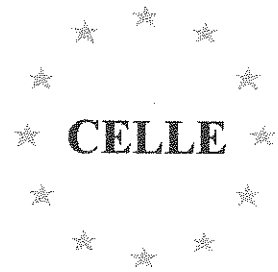


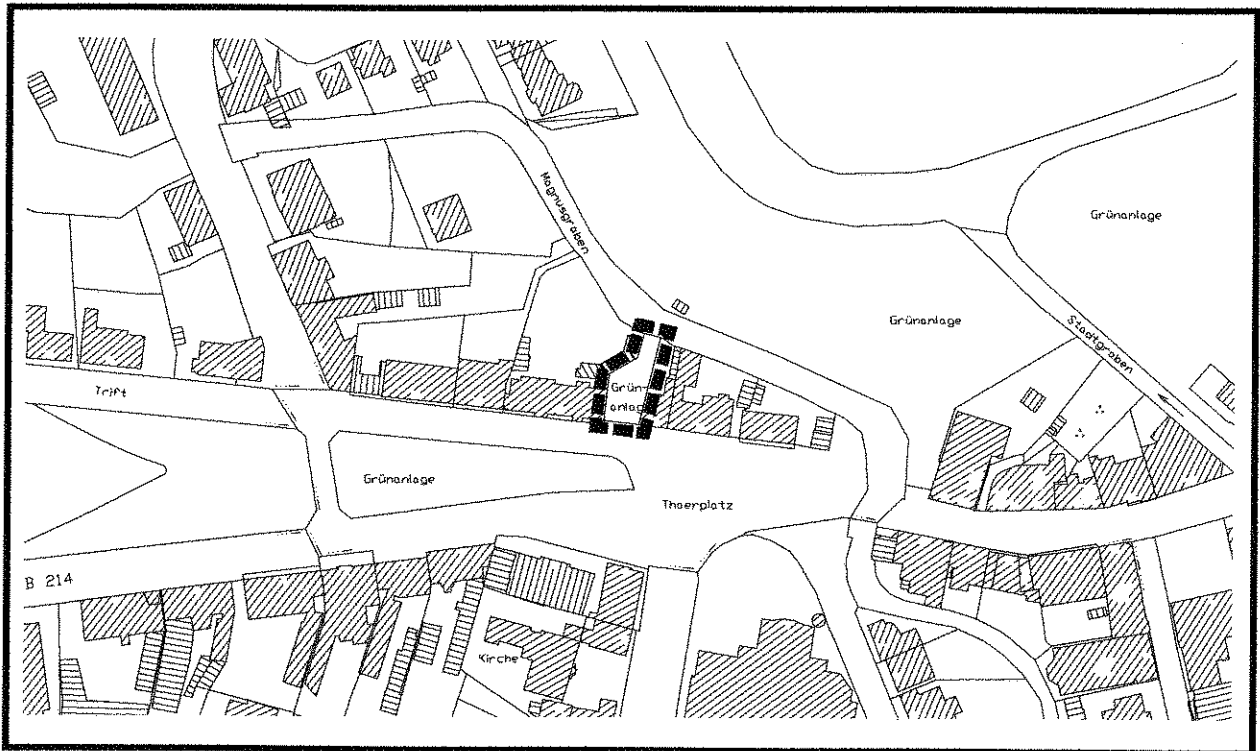
# Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 91  
1. Änderung

## „Mühlenstraße mit Einmündungsbereich in die Trift“

Begründung



ZLIT

# PLANURKUNDE

Übersicht M 1: 2.500  
gehörig

## Stadtbauamt/ Stadtplanung

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Geodaten  
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

**Satzungsbeschluss**  
**19.06.2003**

Tel. 05141-12479 · Fax 05141-1275479  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

**Begründung zur 1. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 91 der Stadt Celle „Mühlenstraße mit Einmündungsbereich in die Trift“**

**1. Inhalt**

1.	Inhalt.....	1
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Rechtsgrundlagen (der Änderung).....	2
4.	Verfahren.....	2
5.	Lage des Änderungsbereiches.....	3
6.	Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	3
7.	Angaben zum Bestand.....	3
8.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
9.	Änderung des Planinhalts (Festsetzungen).....	3
10.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	4
11.	Erschließung (Ver- und Entsorgung).....	4
12.	Kosten.....	4
13.	Realisierung.....	4
14.	Hinweise.....	4

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 91 der Stadt Celle „Mühlenstraße mit Einmündungsbereich in die Trift“, bekannt gemacht am 21.11.1991, wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch ein Teilstück der Straße „Trift“ (nördliche Begrenzung zwischen Speicherstraße und Magnusgraben).
- Im Westen durch ein Teilstück der Speicherstraße (östliche Begrenzung zwischen Trift und Flurstück 14/2, Flur 16).
- Im Nord/Westen die nordwestliche Grenze des Flurstücks 5/5 (Flur 17), durch ein Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 3/8 (Flur 19) und im weiteren Verlauf durch das südliche Ufer des Seitenarmes der Aller (bis zum Flurstück 20, Flur 20).
- Im Osten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 21 (Flur 20), ein Teilstück der Mühlenstraße (nordwestliche Grenze), die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 37/11, 94/37, 95/37, 123/37, 97/37 (Flur 18), die südliche Grenze des Flurstückes 202/15 (Flur 18) und ein Teilstück des Magnusgrabens (südöstliches Ufer).

Die oben angeführten Flurstücke sind Bestandteil der Gemarkung Celle

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 bezieht sich auf das Flurstück 26/2 Flur 18, der Gemarkung Celle.

## **3. Rechtsgrundlagen (der Änderung)**

- |   |   |
|---|---|
| Baugesetzbuch (BauGB)                         | in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO)                | in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 |
| Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)        | vom 18. Dezember 1990                                 |
| Neubekanntmachung der Nds. Bauordnung (NBauO) | in der Fassung vom 10. Februar 2003                   |

## **4. Verfahren**

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung einer untergeordneten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 91 nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **5. Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich an der Strasse „Trift“ in unmittelbarer Nähe zum Thaerplatz nordöstlich der Triftanlage. Südlich grenzt das Grundstück an den Magnusgraben an. Vor dem Flurstück, direkt an der Trift befindet sich eine Bushaltestelle.

### **6. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Das Flurstück 26/2 Flur 18 befindet sich laut Flächennutzungsplan der Stadt Celle in einer Mischbaufläche.

### **7. Angaben zum Bestand**

Auf dem Flurstück 26/2, Flur 18 befindet sich derzeit eine wenig genutzte öffentliche Grünanlage mit einer nicht näher bezeichneten Anzahl von Sträuchern und 1 Birke. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück 2 Sitzbänke. Ein Teil der Fläche ist bereits seit einigen Jahren mit Waschbetonplatten versiegelt. Die unmittelbar angrenzenden Gebäude Trift 34 und 36 unterliegen dem Denkmalschutz. Im Straßenverlauf befinden sich weitere eingetragene Denkmäler (Trift 32 – 38).

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

Die öffentliche Grünfläche sollte ursprünglich eine Wegeverbindung zwischen Triftanlagen und dem Schloss mit einer Fußgängerbrücke über den Magnusgraben sichern. Von dieser Überlegung ist inzwischen Abstand genommen worden. Die Festsetzung hat sich damit an dieser Stelle als nicht mehr zwingend erforderlich erwiesen. Eine förmliche Änderung des Bebauungsplans wird damit erforderlich.

Das im BPlan Nr. 91 befindliche und als öffentliche Grünfläche festgelegte Grundstück Flurstück 26/2, Flur 18 der Gemarkung Celle wird als Grünfläche im Stadtraum kaum wahrgenommen, weist jedoch gleichzeitig, bedingt durch ständige Vermüllung, einen erhöhten Pflegebedarf auf. Es entsteht eine für das Stadtbild negative Situation. Zudem besitzt die Fläche wegen der stark befahrenen Kreuzung und den aus ihr resultierenden Emissionen (Staub, Lärm und Abgase) keine Aufenthaltsqualität.

Gleichzeitig besteht aus der unmittelbaren Umgebung der Bedarf für die Errichtung privater PKW- Stellplätze. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 soll zu einer Verbesserung der Parkraumsituation und zur Beseitigung einer für das Stadtbild negativen Situation beitragen. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Umgebung wurde die mögliche Ausgestaltung der Stellplätze unter Hinzuziehung von Unterer Denkmalbehörde bzw. Stadtbildpflege erörtert.

### **9. Änderung des Planinhalts (Festsetzungen)**

Die öffentliche Grünfläche (Flur 18; Flurstück26/2) wird aus der öffentlichen Widmung entlassen und dem umgebenden Gebiet entsprechend in eine Fläche als besonderes Wohngebiet umgewandelt. Die Fläche wird wie bei den angrenzenden Häusern in einer Tiefe von 25m ab vorderer Grundstücksgrenze als überbaubare Fläche festgesetzt.

**10. Eingriff in Natur und Landschaft**

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine – im Hinblick auf das gesamte Bebauungsplangebiet - untergeordnete Teilfläche, auf der sich eine zusätzliche Bebauung nur in unerheblichem Umfang ergibt. Von einem Ausgleich kann an dieser Stelle auf Grund der Geringfügigkeit des Eingriffs abgesehen werden. Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von befahrbaren Hofflächen, ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern.

**11. Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

Die bestehende Bushaltestelle wird durch die Änderung des Bebauungsplanes weder in ihrem Bestand noch in ihrer Lage in Frage gestellt.

**12. Kosten**

Kosten für die Stadt Celle sind nicht abzusehen.

**13. Realisierung**

Mit Inkrafttreten der Änderung kann mit der Durchführung baulicher Maßnahmen begonnen werden.

**14. Hinweise**

Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen (Umgebungsschutz)

Laut § 8 DSchGNI dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

**Aufgestellt:**

**Amt für Stadtplanung,  
Geodaten und Bau-  
aufsicht  
- Abt. Stadtplanung -**

**Celle, den 22.05.03**

**Im Auftrag**



**(Siol)  
techn. Angestellter**