

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 (3. Teil) der Stadt Celle
"Wietzenbruch/Süd" in der Fassung vom 10.08.1982

1. Plangebiet

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Fuhrberger Landstraße (ausschließlich); im Osten durch die Straße "Floodlock" und das Grundstück der Johanniskirche (ausschließlich), durch die Grabenparzelle 245/3 der Flur 5 einschließlich der nordöstlichen Teilfläche des Flurstückes 38/1 in einer Breite von 85 m; im Süden durch die Straße "Floodlock" einschließlich eines 45 m breiten Streifens parallel zur Straße bis einschließlich eines 16 m breiten Streifens aus dem Flurstück 17/2 der Flur 5 parallel zu dessen ostwärtiger Grenze, durch den südwärts verlaufenden Teilabschnitt der Grabenparzelle 626/3 der Flur 4 und durch ein Teilstück des Flurstückes 22/2 der Flur 2 mit einer zur Verlängerung der Straße "Floodlock" parallelen Begrenzung und durch die Flurstücke 72, 24/3 und 71 der Flur 2 (jeweils ausschließlich); im Westen durch die "Waldschmiede" einschließlich der Straßenfläche und des südlich anschließenden Weges (Flurstück 606, Flur 4) sowie des Flurstückes 416/3 der Flur 4 an der Einmündung in die "Fuhrberger Landstraße".

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsvolle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
- e) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- f) Nds. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Die bisherige Ausweisung für die bauliche Nutzung im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte durch die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan.

In einem Teilbereich an den Straßen "Fuchsberg" und "Waldschmiede" galt bisher der Bebauungsplan Nr. 10 (1. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" vom 14.12.1963.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 (3. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" werden die entsprechenden Bereiche des Baunutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 (1. Teil) ersetzt und aufgehoben.

Der Baunutzungsplan hat für diesen Bereich außer den vorhandenen Straßen keine zusätzliche Erschließung vorgesehen, obwohl zahlreiche Grundstücke mit ca. 130 - 200 m Tiefe insgesamt als "Wohngebiet" ausgewiesen worden sind. Da nach dem Baunutzungsplan die Bebauung der Grundstücke nur entlang der bestehenden Straßen zulässig ist, ist hier eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der übrigen Freiflächen kaum noch gegeben.

Ansätze, das Plangebiet für eine weitere Bebauung zu erschließen, wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 10 (1. Teil) gemacht, indem an "Waldschmiede" und "Fuchsberg" Straßeneinmündungen eingeplant wurden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 (3. Teil) soll die Rechtsgrundlage für weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden und damit das Plangebiet zu einem im Zusammenhang besiedelten Wohngebiet entwickelt werden.

zur **PLANURKUNDE** gehörend

~~Stadtbauamt / Stadtplanung~~

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ausgearbeitet worden.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.01.1982 wurde aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in verschiedenen Teilbereichen abgeändert und erhielt das neue Fassungsdatum vom 10.08.1982.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1) Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird von einem Wohngebiet ausgefüllt, das durch den Bebauungsplan neu geregelt wird.

Der im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellte Bereich wird als "Allg. Wohngebiet" festgesetzt. In diesem großflächigen Bereich soll damit die Möglichkeit gegeben sein, daß sich neben der Wohnbebauung auch dem Gebiet dienende Einrichtungen ansiedeln können.

Die Bebauungshöhe ist im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund der Lage zum Flugplatz Wietzenbruch auf 10,00 m über Grund begrenzt. Mit der 1 - 2geschossigen Ausweisung im Planbereich kann die Bebauung vom eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhaus bis zum zweigeschossigen, verdichteten Einfamilienhaus - oder Wohnungsbau variieren.

Die zweigeschossige Bebauung ist dort vorgesehen, wo die verkehrliche Anbindung günstig ist und wo ein Ausgleich der dichteren Bebauung durch angrenzende Grünflächen gegeben ist. Diese Faktoren treffen bei dem Gelände südlich der Fuhrberger Landstraße an den Planstraßen A und B und den Flächen östlich der "Waldschmiede" an den Planstraßen C und D zusammen.

In den Baugebieten beiderseits der Straße "Floodlock" ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Das möglichst sparsame Erschließungssystem (sh. 4.3: Verkehrliche Erschließung) ist dabei auf eine derartige Bebauung mit verhältnismäßig großen Grundstücken abgestimmt. Es sollte maximal zur Bildung von jeweils einem Hintergrundstück kommen.

Daher ist eine Festsetzung erforderlich, die die Bebauungsdichte begrenzt. Dieses soll hier mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,25 erreicht werden.

Diese Ausnutzungswerte reichen im allgemeinen für die Errichtung von Reihenhäusern nicht aus. Um dieses eindeutig klarzustellen, werden Hausgruppen hier ausgeschlossen. Für sie sind andere Bereiche speziell vorgesehen.

Auch auf den übrigen teilweise bebauten Flächen im Plangebiet an den Straßen "Waldschmiede" und "Fuchsberg" soll die Grundstücksausnutzung unter den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerten bleiben, damit sich die neue Bebauung in die vorhandene einfügt. Dies wird mit der Festsetzung der GRZ und GFZ von 0,3 erreicht, wonach hier schon aufgrund der bisherigen Rechtsgrundlage gebaut worden ist.

Eine Ausnahme ist die Fläche westlich des "Floodlock" und südlich der Planstraße A. Diese Fläche ist ungeteilt und unbebaut und auch noch nicht unmittelbar von Bebauung umgeben. Es bietet sich daher an, hier die Entwicklung planerisch weniger zu steuern und zusätzliche Möglichkeiten, z. B. für neuere Bauformen, die in der herkömmlichen Bauweise nicht verwirklicht werden können,

offenzuhalten. Dies geschieht durch höhere Ausnutzungsziffern als in den vor-
genannten Gebieten und durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die
über die Möglichkeiten der konventionellen offenen Bauweise hinausgeht.

Ähnliche Voraussetzungen liegen auch im Bereich östlich der Planstraßen C und
D vor, in dem eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. In den Randbe-
reichen im nördlichen und südlichen Teil werden Hausgruppen festgesetzt, die
im allgemeinen als herkömmliche Reihenhäuser gebaut werden.

Im mittleren Bereich wird wiederum eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit
der für die zweigeschossige Bebauung entsprechend die gleichen Möglichkeiten
wie oben angegeben werden. Es können hier sowohl einfache Reihenhäuser als
auch Stadthäuser oder ähnliche Projekte entstehen.

Die Baugrenzen sind in den eingeschossigen Bereichen weit gefaßt. Lediglich
an den Grenzen zu Straßen, Grünflächen und zu Flächen mit anderen Nutzungen
werden durch Baugrenzen Abstände festgelegt.

Der Abstand von 5 m zur Straße (Erschließungsseite) hin soll sicherstellen,
daß der Straßenraum ausreichend durchgrünt werden kann. In einem Vorgarten
von 5 m Tiefe können bereits kleinere Bäume angepflanzt werden. Da bei den
verhältnismäßig niedrigen Ausnutzungswerten genügend Möglichkeiten für die
Anordnung eines Gebäudes auf einem Grundstück vorhanden sind, bedeutet diese
Festsetzung keine wesentliche Einschränkung. Auch mit der vorhandenen Bebau-
ung steht diese Baugrenze weit überwiegend im Einklang.

Zu öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen wird der gleiche
Abstand gefordert, damit die Grünflächen nicht unmittelbar durch die Bebauung
eingeengt werden, und damit zur offenen Landschaft hin eine Fläche zur Be-
pflanzung auf den Grundstücken verbleibt.

Auf 3 m (bauordnungsrechtlicher Mindestabstand) reduziert ist der Abstand dort,
wo die Bebauungsmöglichkeiten durch die Gegebenheiten schon eingeschränkt
sind, z. B. wo der Grundstückszuschnitt kaum noch veränderbar sein dürfte und
ein Abstand von 5 m eine Bebauung wesentlich erschweren würde. Dies ist teil-
weise an der Planstraße J der Fall.

Zu öffentlichen Gehwegen und zu sonstigen Grundstücken mit anderer Nutzungs-
ausweisung halten die Baugrenzen ebenfalls 3 m Abstand, weil hier im Normal-
fall die seitliche Grundstücksgrenze liegt.

In den zweigeschossig festgesetzten Bereichen für Hausgruppen ist aufgrund der
dichteren Bauweise ein größeres Erfordernis für eine Regelung gegeben. Dies
trifft vor allem für die für Reihenhäuser vorgesehenen Bereiche zu.

Auf diesen derzeit im Besitz verschiedener Eigentümer befindlichen Einzelgrund-
stücken wäre ohne eine Gesamtplanung eine Bebauung teilweise nicht möglich.
Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die Bebauungsmöglichkeit für die je-
weilige Gesamtfläche aufgezeigt.

Um die Durchführbarkeit eines Bauvorhabens sicherzustellen, ist in diesem Zu-
sammenhang auch die Lage der erforderlichen Stellplätze oder Garagen regelungs-
bedürftig. Dies setzt soweit konkretere Planungsvorstellungen voraus, daß die
ungefähre Anzahl der dort entstehenden Wohneinheiten geschätzt werden kann.
Dazu muß die Lage der Baukörper in etwa festgelegt sein.

Lediglich in den Bereichen der zweigeschossigen abweichenden Bauweise sollen
Garagen auch in den Wohngebäuden untergebracht werden können. Daher werden hier
die Variationsmöglichkeiten offengehalten. Nur zu der südöstlich angrenzenden
Grünfläche soll der Abstand von 5 m eingehalten werden. Dies ist aufgrund der
Lage der Himmelsrichtung unproblematisch.

An der Straße "Waldschmiede" nördlich des Schulgeländes wird eine Fläche von ca. 1000 qm in das "Allg. Wohngebiet" einbezogen. Diese Fläche war bisher etwa je zur Hälfte als Grünfläche und als Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Planung wurde jedoch noch nicht verwirklicht.

Aufgrund der neuen Straßenplanung kann auf die Verkehrsfläche verzichtet werden. Die Grünfläche stellt eine durch den bisher freizuhaltenen Sichtwinkel unbebaubare Fläche dar. Ihr tatsächlicher Nutzen würde aufgrund ihrer geringen Größe und der von Verkehrsflächen umschlossenen Lage in keinem Verhältnis zu dem erforderlichen Pflegeaufwand stehen. Auf diese Grünfläche wird daher verzichtet.

Stattdessen werden in den angrenzenden Bereichen größere und zusammenhängende Grünflächen ausgewiesen.

Die oben genannte Fläche kann dafür für eine Wohnbebauung genutzt werden. Die Zuwegung zu dem dahinterliegenden, bebauten Grundstück ist als Privatweg vorgesehen.

Im Allg. Wohngebiet am Frootlock 27 ist ein Gartenbaubetrieb ansässig, dessen Weiterführung beabsichtigt ist und dessen Nutzung in der bisherigen Form - soweit bekannt - nicht störend wirkt. Die angrenzende Grünfläche wird sogar durch die Baumschule optisch fortgeführt.

Die Planung ist daher auf Erhaltung abgestimmt: Die Erschließungsstraßen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden nicht an das Grundstück herangeführt, da eine zusätzliche Bebauung hier nicht in Betracht kommt. Außerdem sind hier die allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und eine nur im vorderen Grundstücksbereich überbaubare Fläche mit entsprechend niedrigen Ausnutzungsziffern vorgesehen. Damit wird die bestehende Nutzung abgesichert, und es wird verhindert, daß Konflikte durch andere Nutzungsmöglichkeiten bei mangelhafter verkehrlicher Erschließung entstehen.

Am Fuchsberg liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb im "Allg. Wohngebiet". Da dieser Teil des Bebauungsplanbereiches von Wohnbebauung bestimmt wird, kommt eine Ausweisung als "Dorfgebiet" (MD) nicht in Betracht, zumal auch mit dem Bebauungsplan eine weitere Entwicklung des Wohngebietes angestrebt wird.

Im Rahmen des Bestandsschutzes ist es jedoch möglich, daß die derzeitige Nutzung beibehalten wird.

4.1.2) Mischgebiet

Die Ausweisung "Mischgebiet" südlich der Fuhrberger Landstraße war bereits bisher im Baunutzungsplan und in dem Bebauungsplan Nr. 10 (1. Teil) enthalten.

Die Geschößzahl wird mit Aufstellung der neuen Rechtsgrundlage von 1 auf 2 erhöht, da die Entwicklung dahin vorhanden ist und da bei einem Zuwachs an Wohnbebauung auch der Bedarf an Geschäften usw. zunimmt.

Die Ausnutzungsmöglichkeiten werden entsprechend erhöht.

Die Baugrenzen sind so gefaßt, daß lediglich ein Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Wohngebiet hin eingehalten werden muß.

Im Einmündungsbereich der "Waldschmiede" in die Fuhrberger Landstraße wird eine Fläche von ca. 220 qm, die bisher ohne Verbindung mit größeren Flächen als Grünfläche ausgewiesen war, dem Mischgebiet zugeordnet. Damit ist es möglich, daß der Eigentümer des Nachbargrundstückes diese Fläche erwerben und in sein Grundstück einbeziehen kann.

Aufgrund der geringen Größe erhält diese Fläche keine eigene überbaubare Fläche.

4.1.3) Dorfgebiet

Als "Dorfgebiet" wird hauptsächlich die Fläche westlich der Straße "Floodlock" ausgewiesen, die einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb beinhaltet und die bisher im Baunutzungsplan der Stadt Celle als "Außengebiet" festgelegt war. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als "Gemischte Baufläche" ist hier zum "Dorfgebiet" entwickelt worden. Damit wird eine Grundlage für den weiteren Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen, denn die Weiterführung ist beabsichtigt, und eine Aussiedlung ist derzeit nicht zu verwirklichen. Um Störungen in den umliegenden Wohngebieten weitestgehend zu vermeiden, sind planerische Vorkehrungen getroffen worden.

Die neu geplanten Wohngebiete liegen außerhalb der Hauptwindrichtungen im Westen und Süden. Sie sind durch die Anordnung der Planstraßen A u. B sowie durch eine Garagenanlage von dem "Dorfgebiet" getrennt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes im "Dorfgebiet" werden die überbaubaren Flächen eingeschränkt. Damit soll eine Abstandfläche nach Südwesten erhalten bleiben, wobei die für den Betrieb erforderlichen Möglichkeiten zur Erweiterung noch gegeben sind. Hierauf abgestimmt sind auch die Grund- und Geschößflächenzahlen.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke an der Fuhrberger Landstraße, die teilweise noch Gebäude mit dörflichem Charakter enthalten, werden, da es auch mit ihrer Nutzung zu vereinbaren ist, zur Abrundung in das "Dorfgebiet" einbezogen.

4.1.4) Sonstige Flächen

Im Planbereich ist eine Schule mit Kindergarten enthalten, die dem Bestand entsprechend als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen wird.

Entlang des ostwärtig angrenzenden Grabens wird eine bisher noch nicht genutzte Teilfläche des Schulgeländes der öffentlichen Grünfläche zugeordnet, die dort geschaffen werden soll.

Da nach der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes der Beschluß gefaßt wurde, den "Jugendtreff Wietzenbruch" im Gebäude der Schule an der "Waldschmiede" unterzubringen, ist in die neue Entwurfsfassung die Nutzung "Jugendbegegnungsstätte" innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit aufgenommen worden.

Als Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft werden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke südlich der Straße "Fuchsberg" ausgewiesen, da sich die Baugelände - der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend - nicht weiter in diese Richtung ausdehnen sollen.

4.2 Grünflächen

Im Planbereich sind zwei größere öffentliche Grünflächen vorgesehen, die von den Straßen getrennte Wegeverbindungen enthalten sollen und die der Erhaltung von Baumbeständen, der Gliederung der Wohngebiete sowie der Verbesserung des Wohn- und Freizeitwertes dienen sollen.

Eine öffentliche Grünfläche wird entlang des Grabens, der in Nord-Süd-Richtung zwischen "Waldschmiede" und "Floodlock" verläuft, ausgewiesen.

Der dortige teils wertvolle Baumbestand kann dadurch erhalten werden.

Durch die Grünzone mit dem gesamten dort vorhandenen Bewuchs werden die in den angrenzenden Bereichen entstehenden Wohngebiete aufgelockert und gegliedert. Dieses ist wichtig, da zahlreiche derzeit noch vorhandene Grün- und Freiflächen durch die Neuplanung bebaut werden können.

Wie es mehrfach bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gewünscht wurde, soll in der Grünfläche ein Fußweg geschaffen werden, der eine Verbindung zwischen Fuhrberger Landstraße, Schule, Wohngebieten und Landschaft herstellt, so daß er als Schulweg, Spazierweg, als Weg zum Einkaufen, zum Bus usw. benutzt werden kann.

Um die angrenzenden Wohngebiete an die Grünfläche ausreichend anzubinden, sind mehrere Fußwege erforderlich, die zwischen Straßen und Grünfläche eingeplant worden sind. Diese Wege sollen auch der Aufnahme von Regenwasserkanälen dienen.

Damit der Grünstreifen seine Funktion als Wegeverbindung im Grünen erfüllen kann, muß er in seiner vorgesehenen Länge durchgehend verlaufen und genügend breit sein, um Pflanzungen und Wege aufnehmen zu können.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der Graben mit Böschung zum großen Teil wesentlich breiter ist als das im Plan ersichtliche Flurstück. Da beabsichtigt ist, den Graben, der zukünftig mehr Wasser aufzunehmen hat, offenzuhalten, muß seitlich genügend Platz für das Anlegen eines Weges vorhanden sein. Dabei sollte die Wegeverbindung teils östlich und teils westlich des Grabens verlaufen. Weitere Flächen sind für den vorhandenen Bewuchs und evtl. zusätzliche Pflanzungen erforderlich. Die Kronen der erhaltenswerten Bäume sollen sich ebenfalls innerhalb der Grünfläche befinden. Eine Breite von 10 m beiderseits der Grabenparzelle wird daher, auch unter Berücksichtigung der Privatinteressen, grundsätzlich für angemessen gehalten.

Hiervon gibt es eine Abweichung bei der Fläche für den Gemeinbedarf, wo aufgrund der dort vorhandenen Weitsprunganlage auf die Ausweisung als Grünfläche verzichtet wird.

Im südlichen Bereich wird der Grünstreifen nochmals einseitig verschmälert, weil dort bereits Wohnbebauung mit den dazugehörigen Hausgärten vorhanden ist und die Grünfläche hier zum Ausgleich auf einem städtischen Grundstück zur anderen Seite hin verbreitert werden kann.

Verbreitert wird der Grünstreifen auch für einen Kinderspielplatz südlich der Gemeinbedarfsfläche. Hier ist der Spielplatz zentral gelegen, nahe der dichteren (zweigeschossigen) Bebauung und eingebunden in die übrige Grünfläche. Dies gilt auch für den nördlich an das Schulgelände angrenzenden Spielplatz. Die gesamte Fläche nördlich der Schule bis an die Planstraße "A" wird in die Grünfläche miteinbezogen. Hier ist Baumbestand vorhanden, der insgesamt erhaltenswert ist und mit dem eine Angrenzung zwischen Schule und Wohnbebauung bestehen bleibt. Zudem wird hier der Grünzug bis an die "Waldschmiede" herangeführt.

Nach der ersten öffentl. Auslegung ist die Planung aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen dahingehend geändert worden, daß unmittelbar neben dieser Grünfläche auf einem Abschnitt von ca. 250 m die Planstraße E verläuft. In diesem Bereich kann der Verbindungsweg mit der Straße, die im übrigen nur dem Anliegerverkehr dienen soll, kombiniert werden.

Durch das abschnittsweise Parallellaufen der Straße liegt der Grünstreifen weniger verborgen und wird dadurch voraussichtlich intensiver genutzt.

Die andere öffentliche Grünfläche im Planbereich liegt westlich der Straße "Andertenhäuser". Die Fläche ist bewaldet. Im Nordosten befindet sich seit vielen Jahren der Schießstand des Ortsteils Wietzenbruch, über den keine Beanstandungen aus dem angrenzenden Wohngebiet vorliegen.

Dieser Schießstand erhält nun eine entsprechende Ausweisung, wobei der Schützenverein weiterhin die vorhandene benachbarte Wohnbebauung beachten muß.

Außerdem sollen in der Grünfläche ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz untergebracht werden. Für den Spielplatz (f. 6-12jährige Kinder) wurde der Bereich am Rande des Waldes gewählt, wo er unmittelbar an die vorgesehenen Wegeverbindungen angebunden wird und von dort - zumindest begrenzt - einsehbar ist. Der Bolzplatz schließt sich an den Spielplatz an, wobei beide Einrichtungen Abstand zum Schießstand halten.

Mit dem Bolzplatz kann der Bedarf gedeckt werden, für den bisher in Wietzenbruch eine entsprechende Ausweisung fehlt.

Die übrige Grünfläche soll als Parkanlage dienen und eine Fuß- und evtl. Radwegverbindung zwischen den Straßen "Floodlock" und "Andertenhäuser" enthalten.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungssystem für das Plangebiet baut auf den vorhandenen Straßen "Waldschmiede", "Fuchsberg" und "Floodlock" auf. Da diese Straßen für die geplante Bebauung nicht ausreichen, müssen sie weiter ausgebaut und durch zusätzliche Straßen ergänzt werden. Dabei sind die Möglichkeiten, die den planerischen und verkehrlichen Anforderungen gerecht werden, durch die schon vorhandene Bebauung eng begrenzt.

Abgesehen von einer Querverbindung zwischen "Waldschmiede" und "Floodlock" im Norden, bleibt die geplante verkehrliche Erschließung auf Einhang- und Stichstraßen beschränkt, so daß der Grünstreifen entlang des Grabens nicht durch eine Planstraße unterbrochen wird.

Im Bereich der Straße "Waldschmiede" liegen dabei günstige Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung vor, da die Straße genügend aufnahmefähig ist. Dazu baut die Straßenplanung hier auf den in dem Bebauungsplan Nr. 10 (1. Teil), der für Teile des Plangebietes bisher als Rechtsgrundlage galt, vorgesehenen Straßeneinmündungen auf, so daß auch verhältnismäßig wenig Flächen, die nicht in städtischem Besitz sind, für den Straßenbau in Anspruch genommen werden müssen.

Im Bereich "Floodlock" ist dagegen eine Straßenverbreiterung über das vorgesehene Maß hinaus wegen der dort vorhandenen Wohnbebauung nicht vertretbar. Es ist daher in diesem Bereich ein sparsames Erschließungssystem mit - soweit möglich - verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen. Damit ist hier jedoch nur ein begrenzter Zuwachs an Wohneinheiten möglich.

Die Lage der Straßeneinmündungen hat sich nach den verfügbaren Grundstücken gerichtet sowie nach den verkehrlichen Belangen und nach der günstigsten Möglichkeit, sämtliche Flurstücke ausreichend verkehrlich anzubinden und dabei nutzbare Grundstückszuschnitte zu erhalten.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sind aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen in zwei Bereichen Änderungen im Straßensystem vorgenommen worden:

Westlich des "Floodlock" ist in der neuen Planfassung anstelle von zwei Stichstraßen E und G eine Einhangstraße E vorgesehen worden.

Diese Straße hat den Vorteil, daß die von ihr betroffenen Grundstücke nicht zerteilt werden, da sie im rückwärtigen Grundstücksbereich verläuft. Dadurch sind die Anlieger in der Nutzung ihrer Grundstücke weniger gebunden. Die Straßenverkehrsfläche wird durch diese Änderung insgesamt vergrößert; es entfallen jedoch die in Verlängerung der Stichstraßen vorgesehenen Privatstraßen.

Östlich der Straße "Floodlock" ist die Planstraße H aufgrund von Bedenken und Anregungen des betroffenen Eigentümers weiter nach Süden verlegt worden. Durch diese Änderung wird das vorhandene Wohngebäude "Floodlock 19" weniger von der Straßenplanung beeinträchtigt; auch für die benachbarten Grundstückseigentümer tritt keine Benachteiligung ein. Zudem verbessert sich die Wegeführung für Fußgänger in Ost-West-Richtung.

Die Planstraße B soll als Zufahrt zu der geplanten Garagenanlage dienen. Auf eine Wendemöglichkeit für Lkw wird daher verzichtet, so daß diese Straße nicht von der Müllabfuhr befahren werden kann.

An alle Stichstraßen schließen, soweit möglich, Fußwege an, die getrennt von den Straßen weiterführen.

Um die Grünfläche zwischen den Straßen "Floodlock" und "Andertenhäusen" aus dem südlichen Plangebiet erreichen zu können, soll ein Weg zwischen der Planstraße J

und der Grünfläche eine Verbindung herstellen. Dazu ist für das städtische Flurstück 245/3, das ggf. durch eine Teilfläche des östlich angrenzenden Flurstückes verbreitert werden sollte, ein öffentliches Gehrecht vorgesehen. Ein ebensolches Gehrecht ist für die nördlich angrenzenden Wohngebiete zwischen der Straße "Steindamm" und der Grünfläche geplant.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt. Die Versorgung mit Gas wird, soweit noch nicht vorhanden, nach Bedarf durchgeführt.

Das Schmutzwasser wird durch den Anschluß an das Kanalisationssystem der Stadt Celle dem Klärwerk "Allerstraße" zugeleitet.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über das Graben- und Kanalsystem Wietzenbruch dem "Adamsgraben" zugeleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes kann für die Kellerentwässerung eine Hebeanlage erforderlich werden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Gemarkung Celle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen:

Teilfläche des Flurstückes	444/2	ca.	310 qm
" " "	443/2	ca.	160 qm
" " "	442/2	ca.	310 qm
" " "	440/9	ca.	370 qm
" " "	438/4	ca.	500 qm
" " "	433/3	ca.	260 qm
" " "	432/2	ca.	140 qm
" " "	429/4	ca.	600 qm
" " "	428/3	ca.	230 qm
" " "	492/59	ca.	30 qm
" " "	383/2	ca.	40 qm
" " "	398/6	ca.	150 qm
" " "	393/4	ca.	310 qm
" " "	390	ca.	50 qm
" " "	389	ca.	50 qm
" " "	388/1	ca.	160 qm
" " "	385/1	ca.	140 qm
" " "	383/3	ca.	420 qm
" " "	370/3	ca.	720 qm
" " "	367/3	ca.	10 qm
" " "	357/2	ca.	110 qm
" " "	357/3	ca.	2290 qm
" " "	355/2	ca.	160 qm

Teilfläche des Flurstückes	355/1	ca.	10 qm
" " "	354	ca.	190 qm
" " "	353/1	ca.	40 qm
" " "	353/2	ca.	220 qm
" " "	352/2	ca.	20 qm
" " "	352/1	ca.	110 qm
" " "	352/5	ca.	20 qm
" " "	352/3	ca.	110 qm
" " "	351/2	ca.	30 qm
" " "	351/3	ca.	140 qm
" " "	350/1	ca.	170 qm
" " "	349/1	ca.	190 qm
" " "	347	ca.	130 qm
" " "	345/1	ca.	160 qm
" " "	344	ca.	520 qm
" " "	343	ca.	1030 qm
" " "	341/2	ca.	140 qm
" " "	340/1	ca.	150 qm
" " "	337/1	ca.	200 qm
" " "	336/1	ca.	400 qm
" " "	333	ca.	190 qm
" " "	332	ca.	360 qm
" " "	307	ca.	140 qm
" " "	308	ca.	100 qm
" " "	309	ca.	1340 qm
" " "	313/2	ca.	340 qm
" " "	1177/314	ca.	220 qm
" " "	1178/314	ca.	140 qm
" " "	315/8	ca.	180 qm
" " "	315/7	ca.	70 qm
" " "	318/1	ca.	1060 qm
" " "	321/1	ca.	180 qm
" " "	323	ca.	390 qm

der Flur 4

gesamt ca. 16210 qm

Für die Anlagen der öffentlichen Grünflächen:

Teilfläche des Flurstückes	444/2	ca.	250 qm
" " "	443/2	ca.	130 qm
" " "	442/2	ca.	250 qm
" " "	440/9	ca.	290 qm
" " "	439/2	ca.	10 qm
" " "	438/4	ca.	750 qm
" " "	433/3	ca.	760 qm
" " "	432/2	ca.	270 qm
" " "	429/4	ca.	420 qm
" " "	428/3	ca.	240 qm
" " "	398/6	ca.	250 qm
" " "	393/4	ca.	780 qm
" " "	390	ca.	150 qm
" " "	389	ca.	140 qm
" " "	388/1	ca.	500 qm
" " "	385/1	ca.	330 qm
" " "	383/3	ca.	1160 qm
" " "	370/3	ca.	570 qm

Teilfläche des Flurstückes	357/3	ca.	1410 qm
" " "	355/2	ca.	220 qm
" " "	355/1	ca.	20 qm
" " "	354	ca.	270 qm
" " "	353/2	ca.	230 qm
" " "	352/1	ca.	120 qm
" " "	352/3	ca.	110 qm
" " "	351/3	ca.	150 qm
" " "	350/1	ca.	150 qm
" " "	349/1	ca.	170 qm
" " "	347	ca.	110 qm
" " "	345/1	ca.	110 qm
" " "	344	ca.	140 qm
" " "	343	ca.	350 qm
" " "	341/2	ca.	190 qm
" " "	340/1	ca.	200 qm
" " "	337/1	ca.	260 qm
" " "	336/1	ca.	480 qm
" " "	333	ca.	200 qm
" " "	332	ca.	260 qm

der Flur 4

Teilfläche des Flurstückes 38/1 ca. 19760 qm

der Flur 5

gesamt ca. 32160 qm

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 36,70 ha

abzüglich:

Flächen für Land- und Forstwirtschaft ca. 0,53 ha

Brutto-Bauland ca. 36,17 ha

abzüglich:

öffentliche Verkehrsflächen ca. 3,98 ha

Flächen f. d. Gemeinbedarf ca. 2,60 ha

öffentl. Grünflächen ca. 3,72 ha

gesamt ca. 10,30 ha

Netto-Baufläche ca. 25,87 ha

davon:

Allgemeines Wohngebiet ca. 23,22

Mischgebiet ca. 0,92 ha

Dorfgebiet ca. 1,73 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen und Gemeinbedarfsflächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 28 % zu 72 %.

c) Wohneinheiten

vorhanden	ca.	65 WE
geplant	ca.	235 WE
gesamt	<u>ca.</u>	<u>300 WE</u>

d) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohner je Wohneinheit:

$$300 \times 2,8 = 840 \text{ Einwohner}$$

e) Bebauungsdichte

$$\frac{300 \text{ WE}}{36,17 \text{ ha}} = 8,3 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{300 \text{ WE}}{25,87 \text{ ha}} = 11,6 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

f) Besiedlungsdichte

$$\frac{840 \text{ E}}{36,17 \text{ ha}} = 23,2 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{840 \text{ E}}{25,87 \text{ ha}} = 32,5 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

8. Kostenübersicht

Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen:

ca. 5.580.000 DM

Davon hat die Stadt Celle 10 % zu tragen :

ca. 558.000 DM

Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Grünflächen:

ca. 1.097.000 DM

Davon hat die Stadt Celle zu tragen:

ca. 656.000 DM

Insgesamt entstehen der Stadt Celle bei der Durchführung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von

ca. 1.214.000 DM

9. Vorgesehene Finanzierung

Die Kosten finden eine Aufnahme im Investitionsprogramm ab 1984.

Aufgestellt:

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

(Schote)
Ltd. Baudirektor

50