

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Bruchstraße"
der Gemeinde Westercelle, Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 10 für das Gelände nördlich der Bruchstraße, westlich des Fohlenweges aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt.

Es wird von einem Siedlungsträger bebaut werden.

II. Besondere Merkmale

Im westlichen Teil des Plangebietes an der Bruchstraße sind zweigeschossige Wohngebäude geplant als Übergang zu der westlich davon liegenden Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Dehwinkel", während weiter ostwärts davon die Bebauung auf drei- und viergeschossige Gebäude ansteigt. Auch nach Norden hin ist eine Steigerung der Geschosßzahlen vorgesehen, um allgemein eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes zu erreichen. Der größte Teil des Baugeländes liegt etwa 1 m tiefer als die Bruchstraße, so daß generell eine Auffüllung erforderlich wird.

Das Plangebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen, da etwa 200 m westlich davon im Zusammenhang mit dem Beispielbauvorhaben ein Ladenzentrum errichtet worden ist.

Mit dem Siedlungsträger bestehen feste Vereinbarungen darüber, daß das gesamte Gebiet nur Wohngebäude mit Flachdächern erhält. Dadurch wird ermöglicht, die nach dem Luftverkehrsgesetz zulässigen Bauhöhen für die jetzige Nutzung des Flugplatzes Wietzenbruch einzuhalten.

III. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird nur über eine Straße an die Bruchstraße (K 61) angebunden, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Im Einvernehmen mit der Bundesbahn wird für den Übergang des Fohlenweges an der Strecke Celle-Gifhorn ein Sichtdreieck festgelegt, welches für einen mittleren Verkehr ausreicht. Augenblicklich wird der im Eigentum der Stadt Celle stehende Fohlenweg nur als Reit-

weg benutzt. Es werden jedoch Verhandlungen darüber geführt, diesen Weg auch für Radfahrer und Fußgänger zuzulassen. Ein völliger Ausbau als Straße für Kraftfahrzeuge wird auch in Zukunft ausscheiden, da daß der Neuanlage einer Kreuzung der Bundesbahnstrecke gleich käme. Diese Maßnahme würde zu aufwendig und sicherlich auch nicht die Zustimmung der Bundesbahn finden. Ein dringendes Erfordernis dafür kann auch nicht entstehen, da der Kraftfahrzeugverkehr nach Norden über die Bundesstraße 3 fließen kann. Der weitere Wohnbereich dieses Gebietes ist durch die Südtangente der Stadt Celle ohnehin von den nördlichen Stadtgebieten abgetrennt.

IV. Erschließung

Hinsichtlich der Abwasserversorgung und der Trinkwasserversorgung wird das Plangebiet über die Planstraße I an die Bruchstraße angeschlossen. Für die Wohngebäude an der Bruchstraße im ostwärtigen Teil des Plangebietes werden jedoch direkte Hausanschlüsse zur Bruchstraße günstiger sein.

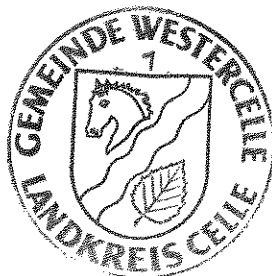
Die gesamte Erschließung wird finanziell gesichert durch einen Erschließungsvertrag mit den Siedlungsträgern. Die gesamten Erschließungskosten für Straßenbau, Schmutzwasserkanal und Wasserleitung für das Baugebiet der Parzelle 46/2 werden rund 380.000,-- DM betragen. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 32.060 m².

Da im Bereich der Planstraße I im Baugelände eine Torfschicht von 1,5 bis 2,5 m Stärke vorhanden ist, wird diese aus dem Bereich des Straßenbaues herausgenommen und durch eine Kiesaufschüttung ersetzt. Dadurch ergeben sich gegenüber der bisherigen Situation bessere Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken. Im übrigen wird für die öffentlichen Freiflächen der Anschluß an den Regenwasserkanal in der Bruchstraße durchgeführt. Die Festsetzungen für die Höhenlage OK Erdgeschoß-Fußboden wurden in Zusammenarbeit mit dem Siedlungsträger teilweise festgelegt, um einen ordnungsmäßigen Anschluß an die vorgesehenen Höhen der Straße zu ermöglichen.

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Im Rahmen des vorgesehenen Erschließungsvertrages werden alle im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Freiflächen auf die Gemeinde übereignet.

Westercelle, den 24.6.1969



Hasselmann
(Hasselmann)
Bürgermeister

Schulze
(Schulze)
Gemeindedirektor