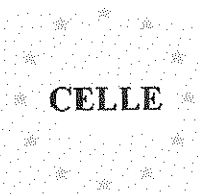


# Stadt Celle

Ortsteil Wietzenbruch



## Bebauungsplan Nr. 119 mit Örtlichen Bauvorschriften

### „Waldviertel Wietzenbruch“

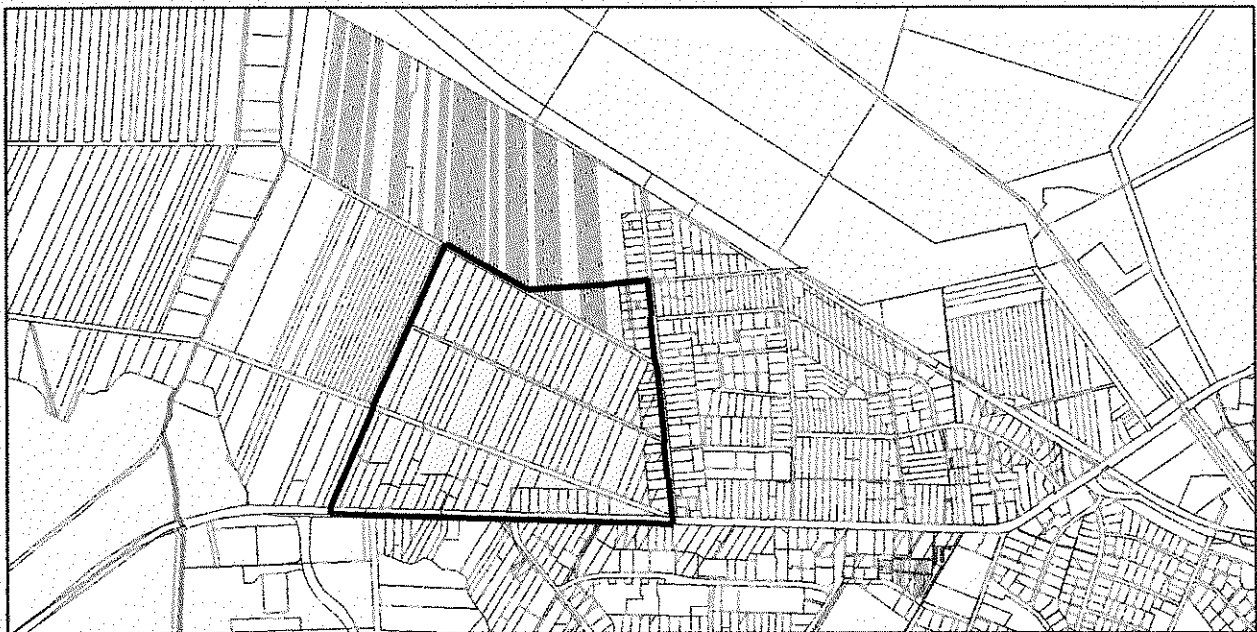
mit Teilaufhebung der Bebauungspläne

Nr. 118 „Gewerbegebiet Kolkwiesen“,

Nr. 10, I. Teil „Wietzenbruch/Süd“ und

Nr. 89 „Immenweg“

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Begründung ~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung



### Satzung

Celle - Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung, Geodaten

und Bauaufsicht – Abt. Stadtplanung

Tel. 05141-12479 Fax 05141-1275479

Helmuth-Hörstmann-Weg 1 29221 Celle

Celle, 19.09.2002

infraplan



## INHALT

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND .....</b>	<b>3</b>
6.1	Infrastruktur.....	3
<b>7</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>6</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
9.4	Verkehrsflächen.....	8
9.5	ÖPNV.....	9
9.6	Flächen für Hauptversorgungsanlagen .....	9
9.7	Entsorgung .....	10
9.8	Grünflächen .....	10
9.9	Flächen für Wald .....	12
9.10	Sichtdreiecke .....	12
9.11	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	12
9.12	Altlasten .....	13
<b>10</b>	<b>HINWEIS .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNG .....</b>	<b>14</b>

11.1	Allgemeines .....	14
11.2	Örtliche Bauvorschriften .....	14
<b>12</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWUF .....</b>	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE.....</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>REALISIERUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>17</b>	<b>VERFAHRENSDATEN.....</b>	<b>20</b>

## 1 GELTUNGSBEREICH

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Waldviertel Wietzenbruch“ wurde bereits am 10.08.1993 gefasst. Er hatte zu diesem Zeitpunkt noch die Bezeichnung „Im Röthel“. Unter diesem Namen fand am 09.11.2000 die frühzeitige Bürgerversammlung statt. Nach Übernahme des Plangebietes durch den jetzigen Investor (IDB Celle) wurde der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Logos in „Waldviertel Wietzenbruch“ umbenannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenze der Wegeparzelle, die von der Straßenparzelle „Im Röthel“ nach Westen in das Plangebiet verläuft sowie deren Verlängerung bis an die Wegeparzelle des Flurstücks 621 sowie im weiteren Verlauf die Nordgrenze der Wegeparzelle des Flurstücks 621,
- im Osten durch die Westseite der Straßenparzelle der Straße „Im Röthel“,
- im Süden durch die Südseite der Straßenparzelle der „Fuhrberger Landstraße“ und
- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 571/1, 571/2, 181/1 sowie 152.

Alle vorgenannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Celle, Flur 4. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Da der Geltungsbereich jeweils kleinere Teilbereiche der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 118 „Gewerbegebiet Kolkwiesen“, Nr. 10, I. Teil „Wietzenbruch/Süd“ und Nr. 89 „Immenweg“ umfasst, werden für diese Bebauungspläne parallel Teilaufhebungen durchgeführt. Sollte der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 119 „Waldviertel Wietzenbruch“ außer Kraft treten, gehen die Bereiche der Teilaufhebungen wieder in die Geltungsbereiche des jeweiligen ursprünglichen Bebauungsplanes über.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
5. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
6. Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
7. Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
8. Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpG)

in der jeweils letztgültigen Fassung.

### **3 LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortseingangsbereich des Ortsteils Wietzenbruch in der Kreisstadt Celle. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 6 km.

Der Ortsteil Wietzenbruch wird vornehmlich durch Wohnbebauungen im Stil der Nachkriegsarchitektur geprägt (Siedlungshäuser). Die Infrastruktur ist in dem Ortsteil gut ausgebaut. So gibt es z.B. eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie verschiedene Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen.

### **4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Die verbindlichen Vorgaben sind bis zur Neuaufstellung des RROP aus dem Landesraumordnungsprogramm abzuleiten.

Im Landesraumordnungsprogramm wird zu der Stadt Celle als Mittelzentrum ausgesagt, dass ‚in Ordnungsräumen die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist‘ (C 1.5 03). Weiterhin wird vorgegeben, ‚dass in Ordnungsräumen insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen (C 1.4)‘.

Das Regionale Raumordnungsprogramm '93 des Landkreises Celle (RROP) ist Mitte 2001 außer Kraft getreten und gilt seitdem nur noch als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben. Es befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Im RROP wird festgestellt, dass ‚... die Stadt Celle gemäß Festlegung des LROP für den Bereich des Landkreises Celle die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt und ‚dass sie in Teilbereichen oberzentrale Aufgaben wahrnimmt. Deshalb und aufgrund der im LROP festgelegten (...) Einbeziehung in den Ordnungsraum Hannover wird die Stadt Celle zukünftig auch ein Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sein.‘

Aufgrund dieses besonderen Schwerpunktes hat Celle die Aufgabe, auch über den lokalen Bedarf hinausgehend Wohnbauflächen für die Bevölkerung anzubieten. Durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes wird diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

### **5 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ist die Darstellung des Plangebietes von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Wohnbaufläche geändert worden. Die Darstellung entspricht damit weitgehend den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes. Lediglich in südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Da hierbei jedoch die Ansiedlung von kleineren Nahversorgern in einer Größenordnung von max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen ist, die die Grundversorgung des Plangebietes und des näheren Umfeldes sicherstellen sollen und dadurch in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes stehen, wird auch für diesen Bereich das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB als gegeben angesehen.

Im nordöstlichen Bereich wird das WA – Gebiet großzügiger als in der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle dargestellt ausgewiesen, da die Fläche schon jetzt in einen engen städtebaulichen Kontext mit der Bestandsbebauung steht, wie etwa die Beeinflussung des Ortsbildes durch die östliche Bestandsbebauung, durch den Standort eines Trafostationshäuschen und durch die vor Ort anzutreffenden, vernetzend wirkenden Fusswegeverbindungen sowie die nicht vorhandenen Waldstrukturen.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird durch das enge städtebauliche Zusammenwirken der bestehenden und zukünftigen Wohnbebauung gefolgt.

## **6 ANGABEN ZUM BESTAND**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortseingangsbereich von Wietzenbruch. Durch die periphere Lage wird das Plangebiet im Westen und Norden von umgebenden Waldflächen begrenzt. Nach Süden bildet die Fuhrberger Landstraße (L 310), eine der Haupteinfahrtsstraßen in Celle, die Begrenzung des Geltungsbereiches. Nach Osten schließt sich ein für Wietzenbruch typisches „Nachkriegs-Siedlungshaus-Quartier“ an. Ein Teil der Gebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Gleiches gilt auch für die Gebäudereihe nördlich der Fuhrberger Landstraße. Der größte Teil des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt; einige Teilflächen in den westlichen und nördlichen Randbereichen sind Waldflächen. Entlang des Waldrandes hat sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur entwickelt und im nördlichen Bereich sind Anklänge von Heidefragmenten zu finden.

Das Plangebiet wird im Süden zurzeit über die asphaltierte Straßenparzelle ‚In den Wachholdern‘ erschlossen, die im weiteren Verlauf die westlich gelegenen Waldflächen erschließt. In dieser Parzelle verläuft eine unterirdisch verlegte 110 KV-Leitung, die jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen von der SVO verlegt wird. Eine weitere Wegeparzelle, die in der Örtlichkeit als unbefestigter Weg zu erleben ist, beginnt in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes und verläuft leicht schräg in südöstliche Richtung bis zur Straßenparzelle ‚Im Röthel‘. In dieser Parzelle befinden sich mehrere Leitungen, die zu einem Trafohäuschen, das sich westlich des Grundstücks ‚Im Röthel‘ Nr. 27 befindet, führen. Auch diese Leitungen sowie das Trafohäuschen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu verlegen.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein fußläufiger Durchgang von der Straße ‚Im Röthel‘, der das bestehende östlich anschließende Wohngebiet mit den Waldflächen im Westen verbindet.

### **6.1 Infrastruktur**

#### **Grundschulentwicklung**

Laut offizieller Schülerstatistik gibt es zurzeit 17 Klassen der Grund- und Hauptschule sowie eine Klasse des Schulkindergartens. Die Klassenstärken liegen bei der Grundschule im unteren und mittleren Bereich der Bandbreiten, die gemäß Erlass des Kultusministeriums (Schulverwaltungsblatt 3/1995) zulässig sind:

zulässige Bandbreite: 20-28 Schüler/-innen,

tatsächliche Klassenstärken: 21, 25, 23, 20 Schüler/-innen.

Dem allgemeinen Trend im Stadtgebiet Celle folgend, wird auf Grundlage der Einwohnermeldedaten vom Amt für Schule und Erziehung, eine deutliche Abnahme der Schülerzahlen der Grundschulen Wietzenbruch für die kommenden Jahre prognostiziert.

So wurde z.B. im April 2002 prognostiziert, dass im Schuljahr 2002/03 54 Kinder an der Grundschule Wietzenbruch neu eingeschult werden.

Dagegen besuchen zurzeit noch insgesamt 63 Kinder die 1. Klasse, 75 die 2. Klasse, 69 die 3. Klasse und 61 die 4. Klasse, so dass hier für die Zukunft eine erhebliche Abnahme deutlich wird.

Grundsätzlich wird pro 1.000 hinzukommende Wohneinheiten mit einem hinzukommenden Zug (1 Klasse pro Jahrgang) für die Grundschule gerechnet (Auskunft Schulamt Hannover). Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes „Waldviertel Wietzenbruch“ handelt es sich um insgesamt ca. 174 hinzukommende Wohneinheiten.

Legt man diese Zahlen zugrunde, ergibt sich durch die Entwicklung des Plangebietes ein durchschnittlicher Zuwachs von ca. 5 Schülern pro Jahrgang, wobei hier noch nicht die Verteilung auf einen Erschließungszeitraum von ca. 5 Jahren berücksichtigt wurde, wodurch diese Zahlen noch entsprechend verringert werden.

Wird die Schülerprognose für die kommenden Schuljahre zugrunde gelegt und jeweils 5 Schüler/-innen pro Jahrgang hinzugezählt, ergibt sich für die Grundschule für die folgenden 3 Jahre folgender Raumbedarf:

Schuljahr 2002/03: 54 Schüler/-innen + 5 = 59 Schüler/-innen

= 3 Klassen (je 20 bzw. 19 Schüler/-innen)

Schuljahr 2003/04: 51 Schüler/-innen + 5 = 56 Schüler/-innen

= 2 Klassen (je 28 Schüler/-innen) = Verringerung um eine Klasse

Schuljahr 2004/05: 50 Schüler/-innen + 5 = 55 Schüler/-innen

= 2 Klassen (27 bzw. 28 Schüler/-innen) = Verringerung um eine Klasse

In den jetzigen Klassen der Klassenstufen der Grundschule ist ein ausreichender Spielraum im Rahmen der festgelegten Bandbreiten vorhanden, so dass jeweils 5 weitere Schüler/-innen problemlos aufgenommen werden könnten. Eine abschließende Aussage hinsichtlich der Schülerzahlen der Grundschule kann erst nach der Entwicklung des Baugebietes getroffen werden, da eine entgeltliche Anzahl der jungen Familien mit Kindern zum derzeitigen Planungsstand nicht genannt werden können.

Im Ergebnis lässt sich nach der Berechnungsformel feststellen, dass sich die räumliche Situation der Grundschule Wietzenbruch aufgrund der Entwicklung des Plangebietes voraussichtlich nicht verschlechtern wird.

### **Hauptschulentwicklung**

Aus Sicht des Amtes für Schule und Erziehung ist die derzeitige Raumsituation der Hauptschule Wietzenbruch unzureichend. Der Mangel an Raumkapazitäten, hervorgerufen durch die notwendige Teilung einer Hauptschulklasse aufgrund ihrer Größe, wird zurzeit diskutiert. Für die nahe und mittelfristi-

ge Zukunft lassen die Prognosedaten keine Entspannung der Situation im Hauptschulbereich zu. Erst ab den Jahren 2008 / 2009 ist mit einem Rückgang der Hauptschülerzahlen zu rechnen. Engpässe sind ggf. durch temporäre bauliche oder andere Maßnahmen zu bewältigen.

Ein zukünftiger Anstieg der Hauptschülerzahlen durch die Entwicklung des Baugebietes kann jedoch noch nicht abschließend eingeschätzt werden, da zurzeit der prozentuale Anteil der Familien mit Kindern, die die Hauptschule besuchen werden, nicht festgelegt werden kann.

## **7 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Aufgrund ihrer Bedeutung als Mittelzentrum liegt einer der Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Celle im Bereich der Ausweisung von Wohnbaulandflächen. Die letzten Wohngebiete, die in Celle ausgewiesen worden sind, sind mittlerweile zum größten Teil bebaut, so dass aufgrund der bestehenden Nachfragesituation im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nun ein weiteres Wohnbaugebiet erschlossen werden soll.

Das vorliegende Plangebiet eignet sich gut für eine Wohnbebauung: Die direkte Wald- und Ortsrandlage stellt ein hohes Erholungspotenzial für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes dar. Weiterhin ist eine gute infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils sowie eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Durch die Randlage kann das überregionale Verkehrsnetz (A 7) in kürzester Zeit erreicht werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines intensiv durchgrünten Wohngebietes am Waldrand in Verbindung mit der Ansiedlung eines kleineren Nahversorgers im Bereich der Fuhrberger Straße. Die Planung sieht in Anpassung an die umgebende Baustruktur überwiegend freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser vor. Lediglich im südlichen Bereich sind auch einige verdichtete Wohnformen in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die fußläufigen Verbindungen aus dem östlich angrenzenden Wohngebiet sollen erhalten bleiben um für die dortigen Bewohner den Zugang zum Wald sowie zu den geplanten Nahversorgungseinrichtungen zu sichern.

Die Erschließung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Der erste Abschnitt umfasst den östlichen Teilbereich mit der Mischgebietsfläche und dem Grünzug, der für die Oberflächenentwässerung benötigt wird. Im zweiten Abschnitt soll die westliche Hälfte erschlossen werden.

## **8 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet worden, der als Anlage beiliegt und Bestandteil der Begründung ist.

Durch die geplante Bebauung findet ein Eingriff auf 157.714 m<sup>2</sup> Fläche statt, der nur zu einem Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Ein Großteil des Eingriffs wird durch Maßnahmen auf zwei externen Ausgleichsflächen (Planbereich B und C) kompensiert.



## **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht (UVP-Pflicht) sowie die Pflicht zur Vorprüfung besteht für dieses Plangebiet nicht, weil der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan bereits lange vor dem für eine UVP-Pflicht geltenden Stichtag (14. März 1999) gefasst worden ist. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Celle am 10.08.1993 gefasst.

## **9 PLANINHALT**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Plangebietes sowie der bestehenden angrenzenden Wohngebiete, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden zum überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind dabei gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, weil sie die Wohnfunktion einschränken könnten.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Betriebe sind in den Gebieten nicht zulässig, weil sie sich nicht in die durch Einfamilienhäuser geprägte Struktur einfügen würden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Nutzungsarten gemäß § 4 (3) Nrn. 1.- 3. können bei Bedarf im Mischgebiet untergebracht werden.

Im Südosten des Plangebietes werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden dabei die Nutzungen Nrn. 6.-8. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Diese Nutzungen lassen sich in ihrer Struktur und Bedeutung mit den angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebieten nur schwer vereinbaren und weichen zu sehr von der grundsätzlichen planerischen Zielrichtung ab.

Im nördlich gelegenen MI-2-Gebiet sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, weil diese im südlichen Teil des Mischgebietes (MI-1) an der Fuhrberger Landstraße konzentriert werden sollen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Wohngebieten WA-1, in denen eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen ist, wird die höchstzulässige Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Sie gewährleistet, dass auf den Grundstücken ein relativ hoher Freiflächenanteil erhalten bleibt, was der Zielsetzung eines intensiv durchgrüntes Wohngebietes in Waldrandlage entspricht. Weiterhin wird für diese Bereiche eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{\max.}$ ) von 9,0 m sowie eine maximale Traufhöhe ( $TH_{\max.}$ ) von max. 4,0 m festgesetzt, die sich an den Höhen der umgebenden Bestandsbebauung orientiert. Durch die Festsetzung von Gebäudehöhen statt Geschossigkeiten können Probleme mit grenzwertigen Ausnutzungen des Obergeschosses minimiert werden, weil dadurch eine 2-Geschossigkeit (z.B. durch Drempe und Gaube) zulässig ist. Durch die gleichzeitige Festsetzung der Traufhöhe werden überdimensionierte Baukörper mit Flachdach, die nicht in die Gebietsstruktur passen würden, ausgeschlossen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ( $H_{\max.}$  und  $TH_{\max.}$ ) ist jeweils die Oberkante Straßenbelag, gemessen in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist jeweils der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut.

Im verdichteten Bereich WA-2 wird die Grundflächenzahl aufgrund der zu erwartenden Struktur mit Reihenhäusern auf die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, um die notwendige Flexibilität für die Errichtung von Reihenhäusstrukturen zu erhalten.

Im Bestandsbereich WA-3 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt. Dadurch wird einerseits ein hoher Freiflächenanteil im Gebiet erreicht und andererseits (durch die Größe der Grundstücke) eine hohe Flexibilität für mögliche An- und Umbauten sichergestellt. Die Geschossigkeit wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt, was dem ortstypischen Bestand entspricht.

Im Mischgebiet MI-1 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl auf 0,6 /1,2 festgesetzt. Dies ermöglicht eine höchstmögliche Flexibilität bei der Flächenausnutzung, die notwendig ist, weil die zukünftigen Nutzer zurzeit noch nicht bekannt sind. Zusätzlich wird als Höhenbegrenzung zum Schutz der östlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Mischgebietes MI-2, der an das Allgemeine Wohngebiet angrenzt, wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3,  $H_{\max.} = 9,0$  m,  $TH_{\max.} = 4,0$  m) an den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes orientiert um hier einen sanften Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen herzustellen.

### **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Bis auf das Mischgebiet MI-1 wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird für das Wohngebiet WA-1 festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzungen entsprechen der Struktur der bestehenden angrenzenden Wohngebiete, die damit aufgenommen wird und die charakteristischen Merkmale des Ortsteiles im Plangebiet weiterführt.

Für das Mischgebiet ist davon auszugehen, dass die in der offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von 50,0 m aufgrund der besonderen Struktur und der Funktion der Gebäude überschritten wird. Aus diesem Grund wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind, ansonsten aber die offene Bauweise gilt.

Um in zwei städtebaulich-gestalterisch sehr wichtigen Teilbereichen entlang der Planstraße A eine übergeordnete Struktur herzustellen, werden hier die Baufenster enger gefasst. Auf diese Weise wird die Lage der Gebäude in diesem Straßenabschnitt genauer bestimmt und sie tragen durch ihre richtungsweisende Lage zum positiven Straßenbild bei.

In den anderen Bereichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken eine hohe Flexibilität besteht.

## 9.4 Verkehrsflächen

Die übergeordnete Haupteerschließungsstraße (Planstraße A), die in einem Ring durch das Plangebiet geführt wird, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie erhält einen beidseitigen Fußweg sowie einen einseitigen begrünten Seitenstreifen, auf dem verschiedene Nutzungen nebeneinander möglich sind (Parken, Baumstandorte, Mulde).

Die untergeordneten Ringstraßen (Planstraßen B, C und D) sowie die öffentlichen Stich- und Erschließungswege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, um hier eine größere Wohnruhe und Verkehrssicherheit zu erzielen. Diese Straßen werden als Mischflächen ausgebildet, d.h. die Fahrbahn wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr); auf einen gesonderten Fuß-/Radweg kann daher verzichtet werden.

Die Stichwege, an denen keine Wendemöglichkeit besteht, werden als private Stichwege ausgewiesen. Durch die Festsetzung von privaten Stichwegen entstehen für die zukünftigen Eigentümer dieser Wege bestimmte Rechte und Pflichten, die die Anlieger öffentlicher Wege nicht haben. Dazu gehört z.B. die Notwendigkeit, dass für den Bau ein Bauantrag gestellt werden muss. Außerdem liegt die Verkehrssicherungspflicht bei den Eigentümern (Schneeräumung, Instandhaltung, Säuberung u.ä.) und die Wege sind nicht mit Müllfahrzeugen befahrbar, so dass die Müllbehälter von den Anwohnern am Abholtag an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden müssen. Auf diese Pflichten wird im privaten Kaufvertrag hingewiesen.

Für die öffentlichen Stichwege Nr. 1, 2 und 7 sind Wendehämmer mit einem Durchmesser von 21,0 m geplant. Die Müllfahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft benötigen diese Wendekreisdimensionierung. Der Wendekreis des öffentlichen Stichweges Nr. 4 ist kleiner dimensioniert, da dieser Stichweg nur wenige Grundstücke erschließt. Die späteren Anlieger müssen im Einmündungsbereich des Stichweges 4 Abfallsammelbehälter temporär zur Entsorgung bereithalten.

Neben den befahrbaren Wegen gibt es diverse öffentliche Fuß- und Radwege, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - ausgewiesen sind und die Wohngebiete mit dem Grüngürtel, mit den umgebenden Waldflächen sowie mit dem östlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet verbinden.

### Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei Einmündungen von der Fuhrberger Landstraße (L 310). Durch die Erschließung des Plangebietes ist eine nicht unerhebliche Verkehrszunahme auf der Fuhrberger Landstraße zu erwarten. Um die Auswirkungen zu minimieren und einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, wird im östlichen Einmündungsbereich die Einrichtung einer Ampelanlage sowie weitere Maßnahmen an beiden Einmündungsbereichen notwendig, die die Bereiche deutlich kennzeichnen und gestalterisch aufwerten.

Außerdem weist das Straßenbauamt Verden darauf hin, dass eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen können.

## **Innere Erschließung**

Das innere Erschließungssystem sieht eine Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) vor, die ringförmig durch das Gebiet verläuft und mit 2 Einmündungen auf die Fuhrberger Straße führt. Zwei kleinere Erschließungsringe werden durch die Verbindungsstraßen C und D gebildet. Die Planstraße B verbindet die beiden südlichen Zweige der Haupteerschließungsstraße und schafft so eine Ost-West-Verbindung im südlichen Bereich. Von der Planstraße A zweigen diverse Stichwege ab, die teilweise als private und teilweise als öffentliche Stichwege festgesetzt werden.

Die fuß-/radläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend unabhängig von den Straßen über den mittig im Plangebiet liegenden Grünzug. Dieser Grünzug mündet nach Nordwesten und Südwesten jeweils in die Waldgebiete, nach Osten wird er über einen Fußweg, der durch das Mischgebiet führt, auch mit dem bestehenden Wohngebiet verbunden. Von der Planstraße C gibt es eine, von der Planstraße D zwei Fuß-/Radwegverbindungen in den Grünzug.

Der Teil der Verkehrsfläche ‚In den Wachholdern‘, der vom westlichen Verlauf der Planstraße A bis in den Wald verläuft, bleibt weiterhin als befestigter Fuß-/Radweg erhalten und ist ebenfalls mit dem Grünzug verbunden. Die Straße wird als Straßenverkehrsfläche entwidmet. Die Befahrbarkeit des Weges für die Erschließung von einigen Grundstücken im südlichen Bereich ist gesichert. Um allgemeinen Kfz-Verkehr aus diesem Bereich herauszuhalten, sollte der Weg mit Pollern abgesperrt werden.

Eine weitere Fuß-/Radwegverbindung ist im Nordosten des Plangebietes vom westlichen Stich in Richtung Norden auf den bereits vorhandenen Weg, der in das benachbarte Wohngebiet führt, geplant. Diese Verbindung ist hinsichtlich der Tragfähigkeit ihres Unterbaus so auszubilden, dass sie auch als Notweg für Rettungsfahrzeuge mitgenutzt werden kann.

## **9.5 ÖPNV**

Das Plangebiet ist zurzeit durch eine Bushaltestelle, die sich südlich des geplanten Mischgebietes befindet, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hier verkehrt die Buslinie Nr. 4, die direkt am Plangebiet ihre Endhaltestelle hat und durch die Innenstadt (Bahnhof, Schlossplatz) nach Altencelle und Burg führt.

Daneben soll eine weitere Haltestelle planungsrechtlich gesichert werden, um zukünftige Entwicklungen berücksichtigen zu können (z. B. Haltepunkt für einen privaten Schulbus).

Die bestehende Haltestelle an der Fuhrberger Straße, die sich südlich des geplanten Mischgebietes befindet, ist zurzeit als Endhaltepunkt vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass eine entsprechende Bucht für den Bus eingerichtet werden muss. Die Straßenparzelle der Fuhrberger Straße ist in ihrer Breite für diese Planung ausreichend.

## **9.6 Flächen für Hauptversorgungsanlagen**

Die 110 KV Leitungen sowie das Trafohäuschen, die sich zurzeit noch innerhalb des Plangebietes befinden und im Zuge der Planungsmaßnahmen mit überplant werden, sind zu verlegen. Laut Aussage der SVO ist die Errichtung eines neuen Trafohäuschens und die Verlegung von neuen Kabeln innerhalb des Plangebietes für die Stromversorgung der geplanten und bestehenden Wohn- und Mischge-

biete notwendig. Im Plangebiet dürfen die Kabel- und Rohrtrassen der SVO Energie GmbH nicht von Bäumen überbaut werden. In der Planzeichnung ist eine entsprechende Fläche innerhalb des Grünzuges festgesetzt worden.

## **9.7 Entsorgung**

### **Glascontainer**

Am Plangebietsrand südlich des Mischgebietes befindet sich zurzeit ein Standort für Glascontainer. Dieser soll zur Sicherung der wohnungsnahen Entsorgung innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben. In Abstimmung mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sowie dem Tiefbauamt Celle soll er im Südwesten des geplanten Mischgebietsgeländes vorgesehen werden.

Aus diesem Grund ist auf der Fläche des Mischgebietes MI-1 eine Entsorgungsfläche für Glascontainer in einer Größe von ca. 3,0 m x 5,0 m bereitzustellen. Die Zu- und Abfahrt zu dieser Fläche durch ein Entsorgungsfahrzeug des Entsorgungsbetriebes ist dauerhaft sicherzustellen. Der genaue Standort sowie die rechtlich verbindliche Sicherung ist im weiteren Planungsverlauf endgültig zu klären.

## **9.8 Grünflächen**

### **Grünzug (G 2)**

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Grünzug, der innerhalb des Plangebietes verschiedene Aufgaben übernimmt. Er stellt einerseits eine wichtige Naherholungsfunktion für das Plangebiet dar, indem er als zentraler Treffpunkt für die Bewohner des Gebietes fungiert. Weiterhin ist er ein geeigneter Standort für den notwendigen Kinderspielplatz und das Regenrückhaltebecken, in dem das überschüssige Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen zentral gesammelt und versickert wird. Daneben spielt er eine wichtige Rolle für die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes und des westlich angrenzenden Waldes, weil die Wege weitgehend unabhängig von den öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden und dadurch eine sichere und kurze Verkehrsführung gewährleistet wird. Durch mehrere Verbindungswege ist der Grünzug von allen Bereichen des Plangebietes gut und schnell zu erreichen.

### **Abstandsgrün zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet**

Zwischen dem geplanten Mischgebiet im Südosten und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet könnten innerhalb der vorgesehenen Pflanzfläche (8,0 m) begrünte Schallschutzelemente (z.B. berankter Zaun, bepflanzbare Betonfertigteilelemente o.ä.) erforderlich werden. Die Notwendigkeit sowie die konkrete Ausführung und Ausgestaltung ist mit dem entsprechenden Investor der Mischgebietsfläche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen, weil erst zu diesem Zeitpunkt die äußeren Bedingungen und die daraus resultierenden zu erwartenden Emissionen abzuschätzen sind (Gebäudestellung, technische Ausstattung der Gebäude, Lage der Anlieferung, ... ). Mit dieser Maßnahme sollen die Anlieger, deren Grundstücke und Freibereiche direkt östlich an das Mischgebiet angrenzen, vor eventuell auftretenden Geräuschemissionen geschützt werden, damit die Aufenthaltsqualität in den Gartenbereichen dauerhaft gewahrt bleibt.

## Kinderspielplatz

Im mittleren Bereich des Grünzuges südlich des Verbindungsweges zwischen der Planstraße C und dem Grünzug wird ein Kinderspielplatz eingerichtet. Die notwendige Größe berechnet sich folgendermaßen:

Größe Baugebiet WA-1:	99.185 m <sup>2</sup>
Max. GFZ:	0,6
<b>Geschossfläche:</b>	<b>59.511 m<sup>2</sup></b>

Größe Baugebiet WA-2, verdichtet:	12.343 m <sup>2</sup>
Max. GFZ:	0,8
<b>Geschossfläche:</b>	<b>9.874 m<sup>2</sup></b>

Größe Mischgebiet MI – 1	12.718 m <sup>2</sup>
Max. GFZ:	1,2
<b>Geschossfläche:</b>	<b>15.262 m<sup>2</sup></b>

Größe Mischgebiet MI - 2	2.643 m <sup>2</sup>
Max. GFZ:	0,6
<b>Geschossfläche:</b>	<b>1.586 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Geschossfläche gesamt:</b>	<b>86.233 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	-----------------------------

Spielplatznutzfläche (2% der Geschossfläche):	1.725 m <sup>2</sup>
Zzgl. 1/3 für Anpflanzungen / Wege	+ 575 m <sup>2</sup>

---

<b>Notwendige Spielplatznettofläche:</b>	<b>= 2.300 m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

Für das neu entstehende Plangebiet sind gemäß Niedersächsisches Spielplatzgesetz 2 % der Geschossfläche zzgl. Flächen für Anpflanzungen erforderlich, d. h. in diesem Falle 2.300 m<sup>2</sup>. In dieser Größenordnung wird der Spielplatz ausgeführt. Durch seine Integration in den Grünzug ist die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche noch großzügiger anzusehen.

## Regenrückhaltebecken

Um die genaue Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens zu bestimmen, wird im Laufe des Planverfahrens ein endgültiges Ergebnis des Fachgutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Die zentrale Lage ist grundsätzlich gut geeignet, weil dadurch der Zulauf von allen Seiten des Plangebietes sehr gut möglich ist und die topographischen Verhältnisse hier besonders günstig sind. Die Fläche wird naturnah ausgestaltet und randlich bepflanzt, damit es gestalterisch in den Grünzug

integriert werden kann und die Naherholungsfunktion unterstützt wird. Damit auf einen Zaun verzichtet werden kann, der das Gestaltkonzept des Grünzuges stark beeinträchtigen würde, werden die Uferzonen mit sehr flacher Neigung ausgeführt.

## **9.9 Flächen für Wald**

Im Westen, Norden und Südwesten schließen sich an die geplanten Wohnbereiche Waldflächen an, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden, um das Plangebiet im Gesamtzusammenhang betrachten zu können. Diese Flächen sind als Flächen für Wald festgesetzt worden.

## **9.10 Sichtdreiecke**

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen als auch auf den Grundstücken zulässig.

Die Sichtdreiecke wurden nach Empfehlungen der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen) ermittelt.

## **9.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

### **Brandschutzstreifen (G 1)**

Das Plangebiet grenzt an ein großes Waldgebiet, das in den Hambührener Forst mündet und zum großen Teil aus Monokulturen besteht. Der Bereich wird aus diesem Grund als hochsensibles Gebiet eingestuft, bei dem im Brandfall ein besonderes Brandereignis zu erwarten ist. Um einerseits den Schutz der Bewohner des Plangebietes im Brandfall und andererseits den Schutz des Waldes vor der heranrückenden Wohnbebauung zu gewährleisten, sind im Randbereich besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

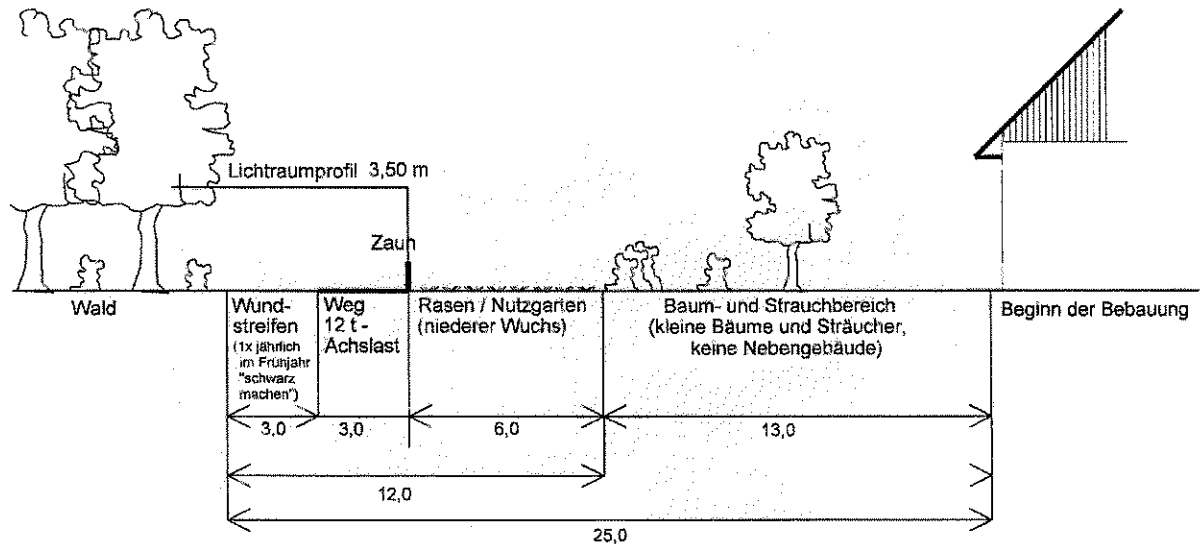
Hierzu sind gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 19.02.1972 in der Nachbarschaft zu Waldflächen Brandschutzstreifen einzuplanen. Die Bebauung ist entsprechend zurückzusetzen.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Fläche entlang der Waldgrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB als „von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche“ festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 25,0 m und ist von jeglicher Bebauung -auch durch Nebenanlagen und Garagen- freizuhalten.

Die Fläche ist in ihrer Nutzungsmöglichkeit dreigeteilt:

- Direkt am Waldrand ist eine 6,0 m breite für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare gehölzfreie Passage herzustellen. Sie ist 2-mal im Jahr mit einem Mulchschnitt, d. h. extensiv, freizuhalten. Zur Vermeidung von Fußgängerverkehr in diesem Bereich sollte die Fläche zu den angrenzenden öffentlichen Wegeflächen im Norden und Süden mit einem Zaun oder einer Forstschanke sowie einem entsprechenden Hinweisschild gesperrt werden.

- Nach den 6,0 m können private Einfriedungen errichtet werden, die aus nicht brennbarem Material bestehen müssen (z.B. Mauer, beranktes Drahtgeflecht, Eisenzaun). Hinter dem Zaun schließt sich auf einer Breite von 6,0 m ein Bereich an, der nur mit niedrig wachsenden Kulturen (z.B. Rasenfläche, Nutzgarten) oder z.B. als Teichanlage oder befestigter Sitzplatz angelegt werden darf.
- An diesen Bereich schließt sich ein Bereich von 13,0 m Breite an, der mit kleinen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden darf. Danach darf die Baubauung beginnen.



Stand: 08.02.2002

Skizze zur Gliederung des Brandschutzstreifens

### Bauverbotszone

Entlang der freien Strecke der Landesstraße L 310 (ab km 4.150 in westliche Richtung) ist gemäß § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes ein 20,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dies bedeutet, dass innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone (20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 310) jegliche Hochbauten (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges (auch Regenrückhaltebecken) unzulässig sind.

### 9.12 Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Celle sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Eintragungen vorhanden.



## 10 HINWEIS

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle – Wietzenbruch (innerhalb der 4,0 km – Zone). Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu beachten. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Es muss mit erhöhten u. U. zunehmenden Lärmauswirkungen gerechnet werden.

## 11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTUNG

### 11.1 Allgemeines

Ziel bei der Gestaltung des Plangebietes ist es, ein Gebiet mit einem eigenständigen Charakter zu entwickeln, das einen Bezug zu seinem Standort hat und nicht austauschbar ist. Um dieses Ziel zu erreichen, werden zwei Instrumentarien angewandt:

- Als öffentlich-rechtliches Instrumentarium werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine grobe Grundstruktur in dem Baugebiet gewährleisten.
- Als privatrechtliches Instrumentarium werden die Bauwilligen verpflichtet, an einer für sie kostenlosen mind. 1 ½-stündigen fachlichen Beratung teilzunehmen, in der ihnen die städtebaulich-gestalterischen Grundzüge der übergeordneten Gestaltidee zu dem Plangebiet erläutert werden. Ziel dieser Beratung ist es, bei den Bauwilligen ein besseres Verständnis und höheres Bewusstsein für die gestalterische Grundidee zu wecken und dadurch die Bereitschaft zur Einhaltung der gestalterischen Empfehlungen zu fördern.

### 11.2 Örtliche Bauvorschriften

#### Dachneigung

Die umgebende Bestandsbebauung des Plangebietes ist überwiegend durch eingeschossige Siedlungshausarchitektur mit steil geneigten Dächern geprägt. Um dieses für den Ortsteil typische Gestaltcharakteristikum in der geplanten Neubebauung wieder aufzunehmen und damit eine Identität und eine Verbindung mit dem Ort zu schaffen, wird festgesetzt, dass die Gebäude auf den Grundstücken entlang der gestalterisch wichtigen Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) mit einer symmetrischen Dachneigung von mind. 30° auszuführen sind.

Im Planbereich der verdichteten Bebauung (WA-2), der gestalterisch einen Sonderbereich im Plangebiet darstellt und durch seine Lage im Gebietseingangsbereich von großer Bedeutung ist, sind die Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° auszuführen. Hierdurch werden sehr flach geneigte Dächer oder Flachdächer, die für den Ortsteil Wietzenbruch ortsunüblich sind, ausgeschlossen.

#### Firstrichtung

Durch die Festlegung von Firstrichtungen in zwei Bereichen parallel zur Haupteerschließungsstraße wird der Straßenverlauf in der Firstlinie und den Fassadenseiten der Gebäude nachvollzogen, so dass zum Straßenraum eine relativ geschlossene und ruhige Raumkante entsteht, die den optischen Zu-

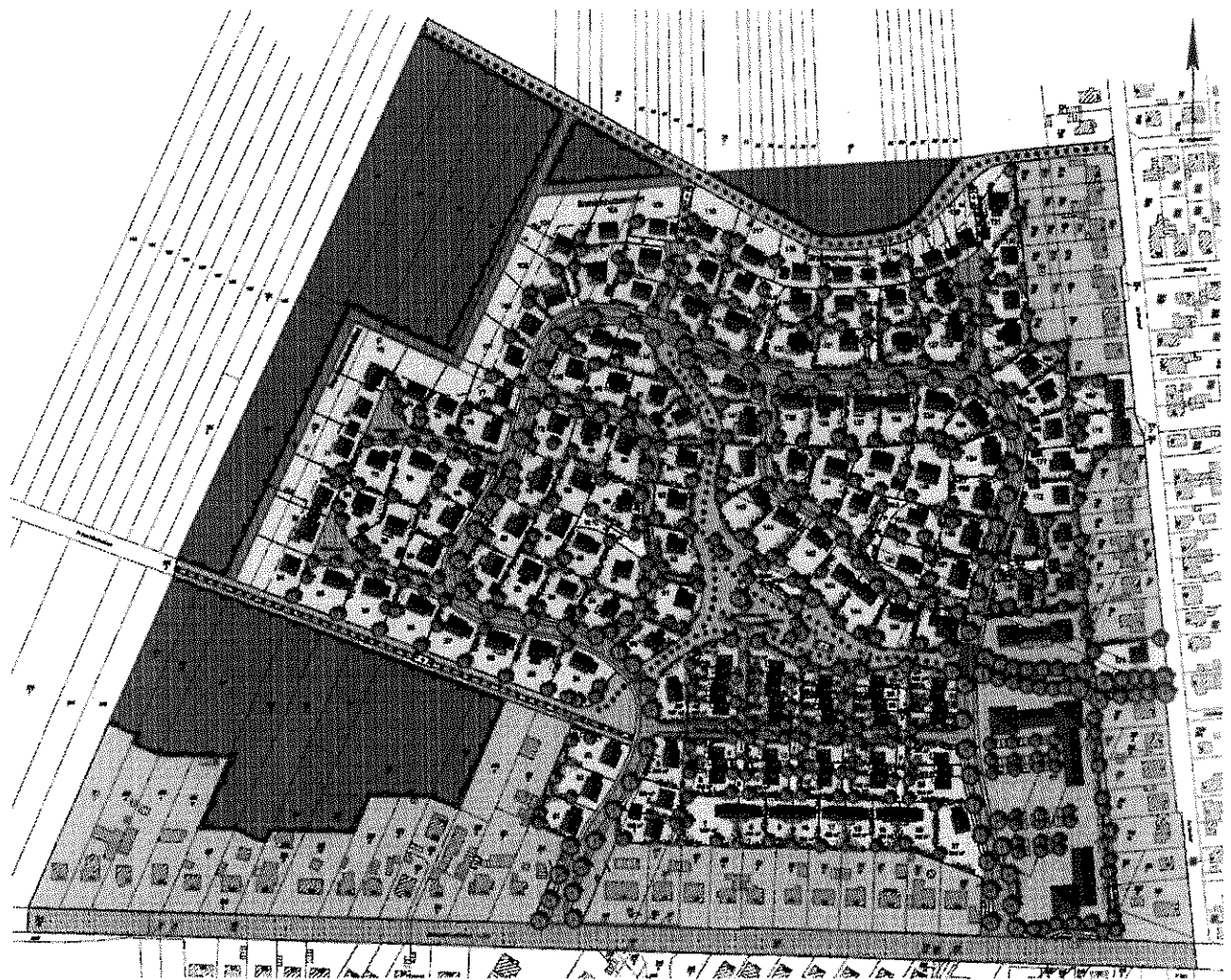
sammenhalt innerhalb des Gebietes vermittelt und fördert. Dies wird in einem Teilbereich durch ein enger gefasstes Baufenster noch unterstützt.

### **Dachfarben und -materialien**

Da die Verwendung diverser unterschiedlicher Dachfarben in willkürlichem Wechsel einen geschlossenen zusammenhängenden Eindruck des Gebietes verhindert, und dadurch die Gestaltqualität des Plangebietes stark beeinträchtigt, werden im gesamten Plangebiet hochglänzende Dachziegel in allen Farben ausgeschlossen. Das hochglänzende Material wirkt zudem künstlich und hat keinen Bezug zum umgebenden Bestand.

## **12 STÄDTEBAULICHER ENTWUF**

Unmaßstäbliche Verkleinerung



## **13 VER- UND ENTSORGUNG**

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist vom bestehenden Ortsnetz aus möglich und erfolgt durch Anschluss an die Leitungssysteme der Stadt Celle.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Leitungssysteme der Stadt Celle.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird des Plangebietes richtet sich nach dem Arbeitsblatt DVGW und sollte eine Leistung von 800 l/min nicht unterschreiten. Von dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle wird empfohlen, eine zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestelle über Brunnen im Baugebiet einzurichten. Für den Brandeinsatz im Feuerschutzstreifen und den anliegenden Wäldern ist ein Brunnen im nordwestlichen Bereich des B-Plan-Gebietes erforderlich.

### **Regenwasserentsorgung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zurückzuhalten, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist in einem Muldensystem, das im Straßenseitenraum angeordnet ist, zu versickern. Das überschüssige Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken, das sich innerhalb des Grünzuges befindet, über Mulden zugeführt und von dort aus zeitverzögert versickert. Auf den Bau von Regenwasserkanälen kann somit verzichtet werden.

Die notwendigen rechnerischen und technischen Nachweise bzw. Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen bzw. zu beantragen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen bzw. von dieser wasserrechtlich genehmigen zu lassen. Für die mit der Regenwasserversickerung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Auf eine Einhaltung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (7. Abschnitt, Wasserrechtliches Nachbarrecht) wird hiermit hingewiesen.

Um eine gesicherte Aussage über eine mögliche Entwässerung des Plangebietes hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers treffen zu können, wird von dem Ingenieurbüro Kokemüller und Partner ein Baugrundgutachten (z. Zt. Vorentwurfsfassung) erstellt, in dem unter anderem die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht wird. Das vorläufige Ergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser möglich, da fast im gesamten Plangebiet unterhalb des Mutterbodens ausreichend durchlässiger Sand vorhanden ist. In Bereichen, in denen unter der Mutterbodenbedeckung schwach schluffige Sande anstehen, sollte zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerung eine hydraulische

sche Verbindung (z. B. über Rigolen) in die darunter anstehenden grobkörnigen Sande (Bodengruppe SE) geschaffen werden.

Der Grundwasserflurabstand ist maßgebend für die Wahl der Versickerungsanlage im Plangebiet. Dieser wurde in der Zeit einer niederschlagsreichen Wetterperiode sowie nach der Schneeschmelze gemessen und schwankt zwischen 1,00 m und 1,40 m. Somit wird im Hinblick auf die Grundwassersituation eine Flächen-, Mulden oder kombinierte Mulden- und Rigolenversickerung empfohlen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Celle GmbH.

### **Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Gruppe. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

## 14 STÄDTEBAULICHE WERTE

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]	Anteil [%]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches</b>		
• Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	25.587	8,9
• Grünland (landwirtschaftliche Fläche, Brachland)	147.481	51,5
• Waldfläche	60.215	21,0
• Bestehende Wohngebiete	53.360	18,6
<b>Summe</b>	<b>286.643</b>	<b>100,0</b>
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereiches</b>		
• Öffentliche Verkehrsflächen	33.317	11,6
• Private Verkehrsflächen	2.136	0,8
• Öffentliche Grünflächen	18.137	6,3
• Teil-Brandschutzstreifen (Zufahrt für Löschfahrzeuge)	2.979	1,0
• Fläche für Wald	49.825	17,4
• Bestehende Wohngebiete	53.360	18,6
• Nettobauland	126.889	44,3
- <b>WA-1-Gebiet - Einzelbebauung</b>	<b>99.185</b>	<b>34,6</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung auf max. 45 % des Nettobaulandes)	44.633	15,6
nicht überbaubare Grundstücksfläche	54.552	19,0
- <b>WA-2-Gebiet - verdichtete Bebauung</b>	<b>12.343</b>	<b>4,3</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung auf max. 60 % des Nettobaulandes)	7.406	2,6
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.937	1,7
- <b>MI-1-Gebiet</b>	<b>12.718</b>	<b>4,4</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung auf max. 80 % des Nettobaulandes)	10.174	3,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.544	0,9
- <b>MI-2-Gebiet</b>	<b>2.643</b>	<b>0,9</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung auf max. 45 % des Nettobaulandes)	1.189	0,4
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.454	0,5
<b>Summe</b>	<b>286.643</b>	<b>100,0</b>

## **15 KOSTEN**

Die Erschließung und Vermarktung des Plangebietes wird von einem Investor (IDB Celle) übernommen, der sämtliche im Zusammenhang mit der Erschließung anfallenden Kosten übernimmt. Der Stadt Celle entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten.

## **16 REALISIERUNG**

Mit den Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt soll voraussichtlich im Herbst 2002 begonnen werden.

## 17 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Celle am 10.08.1993 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 16.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 09.11.2000 durchgeführt. Sie wurde am 21.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2002 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Ihnen wurde im Zeitraum vom 12.02.2002 bis einschließlich 11.03.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 14.05.2002 bis einschließlich 13.06.2002 durchgeführt. Sie wurde am 04.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2002 gemäß § 4 (1) BauGB benachrichtigt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 BauGB wurde im Zeitraum vom 30.07.2002 bis einschließlich 16.08.2002 durchgeführt. Sie wurde am 20.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 20.07.2002 gemäß § 4 (1) BauGB benachrichtigt.

In der Sitzung am 19.09.2002 hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Aufgestellt für die Stadt Celle von:

infraplan GmbH

Südwall 32

29221 Celle

Tel. 05141 / 9916930 Fax 05141 / 9916931