

## S A T Z U N G S B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18 (1. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd und Ost" - Neufassung - in der Fassung vom 08.02.1982.

### 1.) Plangebiet

Das Planungsgebiet des 1. Teils wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die Bundesbahnstrecke Celle - Wietze (Nördlich der Fuhrberger Landstraße ausschließlich und südlich der Fuhrberger Landstraße einschließlich des Bundesbahngeländes); im Südosten durch die Straße "Andertenhäusen" (einschließlich); im Westen durch die westliche Randbebauung der Straße "Steindamm" (einschließlich), durch die Straße "Floodlock" (einschließlich), durch die südliche Begrenzung der Fuhrberger Landstraße, durch die westliche Randbebauung der Straße "Distelkamp" (einschließlich der Flurstücke 618/28, 687/290, 288/17, 288/16 und 230/72 der Flur 4), durch ein Teilstück der Straße "Hegewinkel" und die Flurstücke 1083/230 und 629/1 der Flur 4 (jeweils einschließlich).

### 2.) Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965  
Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 04.11.1968  
(zuletzt geändert 18.09.1980)  
Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951  
Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen u. Straßen  
(KreuzG) vom (14.08.1963) 08.03.1971  
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973  
Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980  
Nds. Spielplatzgesetz vom 06.02.1973

### 3.) Veranlassung und allg. Sachverhalt

Es wurde erforderlich, eine Neufassung des Bebauungsplanes aufzustellen, weil der Straßenausbau, insbesondere die Einmündung der "Kanaltrift" in die "Fuhrberger Landstraße" aus straßenbautechnischen Gründen verändert werden sollte.

Eine Überarbeitung des gesamten Planes ist auch notwendig geworden, um die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Ausnutzung den Erfordernissen entsprechend großzügiger zu fassen.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Im bisherigen Verfahren wurde aufgrund der Eingabe der Lobetalarbeit e.V. während der öffentlichen Auslegung im Jahre 1977 beschlossen, die Freifläche zwischen dem Bundesbahngelände und der Straße "Schwarzerden" als Sondergebiet für Zwecke der Lobetalarbeit e.V. auszuweisen. Diese Änderung wurde zunächst in den Flächennutzungsplanentwurf aufgenommen und dessen weiteres Verfahren abgewartet.

Um nunmehr eine Weiterführung des Verfahrens zu ermöglichen, obwohl noch keine ausreichend konkreten Planungsabsichten für das vorgesehene Sondergebiet vorliegen und eine darauf abgestimmte Erschließung noch nicht festgelegt und entsprechende Festsetzungen noch nicht getroffen werden können, wird zunächst mit dem 1. Teil des Bebauungsplanbereiches (wie unter Ziff. 1 beschrieben) das geplante Sondergebiet ausgeklammert.

zur **PLANURKUNDE** gehörend ...  
Stadtbauamt / Stadtplanung

Durch diesen Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich des am 18.09. 1965 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Wietzenbruch/Süd und Ost" ersetzt und aufgehoben.

#### 4.) Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

In den im Plangebiet liegenden Wohn- und Mischgebieten werden die überbaubaren Flächen, die im bisherigen Bebauungsplan sehr eng begrenzt ausgewiesen waren, allgemein erweitert, damit eine angemessene Nutzung der Grundstücke möglich ist.

Die Baugrenzen werden zur öffentlichen Straße hin einheitlich in 4,0 m Abstand festgesetzt, sofern nicht durch vorhandene Bebauung andere Baufluchten entstanden sind, die schon durch die bisherigen Festsetzungen abgesichert waren (z.B. "Kiebitzkamp").

Dieses Maß wird von der vorhandenen Bebauung nur in Ausnahmen überschritten, und es stellt sicher, daß eine MindestVorgartenfläche erhalten bleibt. Zu den öffentlichen Fußwegen hin wird ein Mindestabstand von 3,0 m für ausreichend gehalten; zu Grünflächen ist ein Abstand der Baugrenze von 5,0 m erforderlich, damit auf dem jeweiligen Baugrundstück eine wirksame Eingrünung möglich ist.

Für die bisher als "Reines Wohngebiet" ausgewiesenen Bereiche wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Größe der Wohngebiete nördlich und südlich der "Fuhrberger Landstraße" ist es wünschenswert, daß die zur Versorgung der Gebiete erforderlichen Einrichtungen, bzw. die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO angeführten Nutzungsarten allgemein zulässig sind. Außerdem tendieren die Gebiete teils durch tatsächlich vorhandenen Nutzungen, teils durch Einflüsse der Umgebung dem Charakter nach zum "Allgemeinen Wohngebiet", so daß durch diese Ausweisung keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind.

In der bisherigen Entwicklung ist auf der Grundlage des Baunutzungsplanes der Stadt Celle und des Bebauungsplanes in der alten Fassung, der hier "Reines Wohngebiet" vorsah, um den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb an der Straße "Andertenhäusern" (Eimündung der Straße "Steindamm") auf allen Seiten Wohnbebauung entstanden. Ein dörflicher Charakter ist hier trotz der noch vorhandenen Hofstelle nicht mehr gegeben. Durch die Ausweisung von "Allgem. Wohngebiet" statt "Reinem Wohngebiet" wird die Situation für den Bestand des Betriebes im vorhandenen Rahmen verbessert, wobei die Möglichkeit zukünftiger Wohnnutzung offengehalten wird.

Die "Allgem. Wohngebiete" grenzen teilweise an die Bundesbahnstrecke Celle - Wietze. Da es sich hierbei um eine nur schwach belastete Nebenstrecke handelt, treten keine nennenswerten Belästigungen auf, so daß die gegebene örtliche Situation als durchaus tragbar angesehen werden kann.

Die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wurden in den "Allgemeinen Wohngebieten" verbessert. Die Grundflächenzahl wird von 0,15 auf 0,25 erhöht, die Geschoßflächenzahl von 0,20 auf 0,30. Dadurch sollen vor allem erforderliche Anbauten und Vergrößerungen von Wohnhäusern ermöglicht werden, die bei den bisherigen Ausnutzungsziffern nicht zulässig waren.

Die Ausweisung bleibt unter der zulässigen Höchstaussnutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung. Da die Wohngebiete im Planbereich durchweg bebaut sind, könnte diese Höchstaussnutzung teils gar nicht, teils nur durch eine Hinterbebauung ausgeschöpft werden. Eine solche zusätzliche Bebauung in der vorhandenen Struktur könnte zu gegenseitigen Störungen führen und soll durch eine entsprechende Ausweisung nicht gefördert werden.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten südlich der Fuhrberger Landstraße ist zur Zeit kein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden.

Der Bebauungsplanentwurf sah zunächst einen Spielplatz an der Straße "Steindamm" vor, auf dessen Ausweisung jedoch aufgrund mehrerer vorgebrachter Bedenken an dieser Stelle verzichtet wird. Es ist jedoch beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 (3. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" einen Spielplatz und einen Bolzplatz innerhalb einer Grünfläche westlich der Straße "Andertenhäuser" auszuweisen.

Durch eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen "Steindamm" und der Grünfläche kann die Fußweglänge aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 18 (1. Teil) wesentlich verringert werden, so daß der Spielplatz den Bedarf für diesen Planbereich zu einem großen Teil mit decken kann.

In dem Mischgebiet südlich der "Fuhrberger Landstraße" wird die Ausweisung einer bis zu zweigeschossigen, offenen Bauweise - entsprechend der vorhandenen Bebauung - beibehalten. Die Grundflächenzahl wird auf das nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässige Maß von 0,4 erhöht; die Geschosßflächenzahl wird jedoch mit 0,6 nicht gegenüber der bisherigen Ausweisung verändert, da eine darüberhinausgehende Verdichtung der bestehenden Bebauung nicht wünschenswert ist.

Ein Flurstück am "Hagedornweg" (296/5), das bisher im "Reinen Wohngebiet" lag, wird aufgrund seiner Nutzung und seiner Lage zur Abrundung in das Mischgebiet miteinbezogen und mit den entsprechend höheren Ausnutzungsmöglichkeiten versehen.

Nördlich der "Fuhrberger Landstraße", westlich der Einmündung "Distelkamp" wird im Mischgebiet eine Abstufung der Geschossigkeit festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist fast ausschließlich eingeschossig. Wenn beabsichtigt ist, zweigeschossig zu bauen, soll dies in dem zur "Fuhrberger Landstraße" hin gelegenen 20 m Bereich geschehen. Damit bleibt ein Übergang zu dem angrenzenden, eingeschossig ausgewiesenen Wohngebiet erhalten.

Für Grund- und Geschosßflächenzahl gilt hier das gleiche, wie in dem Mischgebiet südlich der Fuhrberger Landstraße. In dem eingeschossigen Bereich geht die Geschosßflächenzahl mit 0,4 nicht über die Grundflächenzahl hinaus, um die beabsichtigte Gliederung der Geschossigkeit zu erreichen.

Das im bisher geltenden Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet zwischen "Distelkamp" und dem Bahngelände an der Fuhrberger Landstraße wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird die hier ausschließlich vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt.

Das Grundstück der Johannis-Kirche am Steindamm wird bis an die Grabenparzelle entsprechend der vorhandenen Grundstücksgrenze als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.

Hinsichtlich der Geschosßzahl und der Geschosßflächenzahl wird die bisherige Ausweisung beibehalten; die Grundflächenzahl wird auf 0,25 erhöht, um hier keine geringere Ausnutzung als in den angrenzenden Wohngebieten auszuweisen und um ein angemessenes Verhältnis zwischen GRZ und GFZ zu erhalten.

#### b) Verkehrliche Erschließung

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind im Planungsreich vorhanden.

Die veränderte Einmündung der "Kanaltrift" in die "Fuhrberger Landstraße" ist bereits entsprechend der neu festgelegten Verkehrsflächen vorgenommen worden.

Auf die zunächst geplante Anlage von Rad- und Fußweg entlang der "Kanaltrift" wird verzichtet, da sich trotz der hierdurch möglichen Schaffung einiger Baugrundstücke unverhältnismäßig hohe Kosten ergeben würden. Stattdessen soll etwa der alten Fassung des Bebauungsplanes entsprechend das südlich an die Straße grenzende Flurstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und der Rad- und Fußweg getrennt von der Straße innerhalb dieser Fläche verlaufen.

Die nicht als Katastergrenzen erscheinenden Straßenbegrenzungen entsprechen den nach Herstellung der Planunterlage geschaffenen Flurstücksgrenzen.

#### 5.) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird durch den Anschluß an das Kanalisationssystem der Stadt Celle über das Pumpwerk am Sportplatz/"Fuhrberger Str." dem Klärwerk "Allerstraße" zugeleitet.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in den Fuhsekanal eingeleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

#### 6.) Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 21,44 ha

abzüglich:

Flächen für Bahnanlagen ca. 0,36 ha

Brutto-Bauland ca. 21,08 ha

abzüglich:

öffentl. Verkehrsflächen ca. 3,98 ha

Flächen f.d. Gemeinbedarf ca. 0,70 ha

öffentl. Grünflächen ca. 0,51 ha

gesamt ca. 5,19 ha

Netto-Baufläche ca. 15,89 ha

davon:

Allgemeines Wohngebiet ca. 14,34 ha

Mischgebiet ca. 1,55 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen und Gemeinbedarfsflächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 25 % zu 75 %.

c) Wohneinheiten	vorhanden	ca.	238	WE
	geplant	ca.	12	WE
	gesamt	ca.	250	WE

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

250 x 2,8 = 700 Einwohner

d) Bebauungsdichte	$\frac{250 \text{ WE}}{21,08 \text{ ha}}$	=	11,9 WE/ha	Brutto-Bauland
	$\frac{250 \text{ WE}}{15,89 \text{ ha}}$	=	15,7 WE/ha	Netto-Baufläche
Besiedlungsdichte	$\frac{700 \text{ Einw.}}{21,08 \text{ ha}}$	=	33,2 Einw./ha	Brutto-Bauland
	$\frac{700 \text{ Einw.}}{15,89 \text{ ha}}$	=	44,0 Einw./ha	Netto-Baufläche

#### 7. Kostenübersicht

Der Straßenausbau im Plangebiet ist größtenteils abgeschlossen. Es fallen lediglich im Bereich der "Kanaltrift" Ausbaukosten für die Grünfläche mit Radweg an: ca. 60.000,00 DM


Davon hat die Stadt Celle 100 % zu tragen.

#### 8. Vorgesehene Finanzierung

Die Kosten werden für die nächste Fortschreibung des Investitionsprogramms angemeldet.

Aufgestellt:

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

  
(Neuber)  
Bauamtsrat