

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

zum

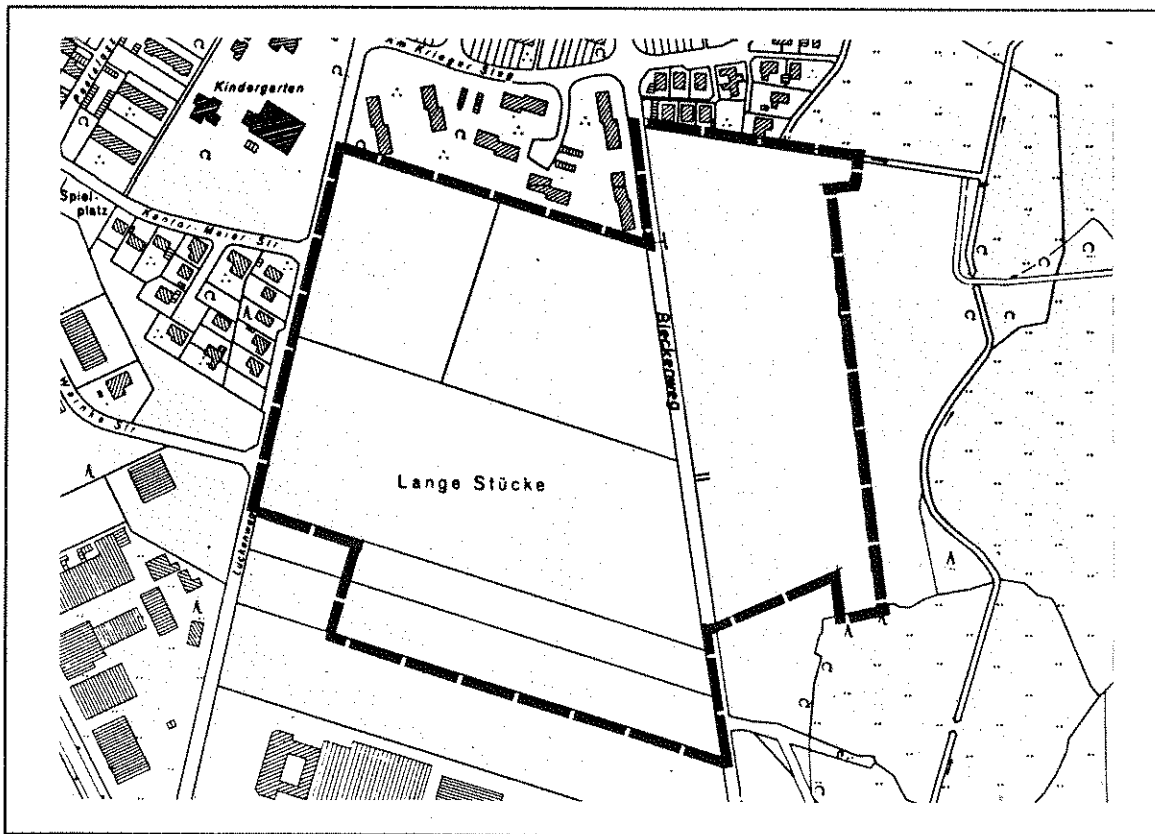
Bebauungsplan Nr. 19 Ace,

1. Änderung, der Stadt Celle

"Gebiet zwischen Lückenweg u. Bleckenweg"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Ortschaft Altencelle



ZUT

PLANURKUNDE
-Stadtbauplanung/ Stadtplanung

gehörig

...



Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlage	2
3.	Verfahren	2
4.	Lage des Plangebietes	2
5.	Raumordnung und Landesplanung	3
6.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
7.	Angaben zum Bestand	3
8.	Anlaß und Ziel der Planung	4
9.	Eingriff in Natur und Landschaft	5
10.	Altlasten	6
11.	Planinhalt	8
12.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	9
13.	Erschließung	10
14.	Städtebauliche Werte	10
15.	Realisierung	11
16.	Hinweise	11

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Altencelle zwischen den Straßen "Lückenberg" und "Bleckenweg". Es beinhaltet die Flurstücke 106/112, 174/108 und 109/2 der Flur 4; die Flurstücke 1, 3/3 und 2/1 (teilweise) der Flur 5, sowie eine Teilfläche des Flurstückes 12/4 der Flur 7, Gemarkung Altencelle.

2. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

(jeweils in der z.Z. gültigen Fassung)

3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 29.01.1996 bis 23.02.1996.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 02.04.1996 bis 02.05.1996.

In seiner Sitzung am ~~13.06.1996~~ ^{13.06.1996} faßte der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschuß.

4. Lage des Plangebietes

Altencelle liegt ca. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums von Celle. Der Ortsteil wird von der Bundesstraße B 214 durchquert, die das Mittelzentrum Celle mit dem Oberzentrum Braunschweig verbindet.

Altencelle wird einerseits durch seinen von Wohnnutzungen und Versorgungseinrichtungen geprägten alten Ortskern und andererseits durch die Gewerbeansiedlungen entlang der B 214, der "Braunschweiger Heerstraße", charakterisiert. Am östlichen Ortsrand von Altencelle befindet sich die Alleraue. Das Gebiet gehört zum Weißstorchprogramm des Landes Niedersachsen und gilt als Vorsorgegebiet für Erholung mit einem Waldanteil unter 15 %.

Durch die Bundesstraße B 214 ist Altencelle gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Altencelle hat derzeit ca. 4.900 Einwohner, die Stadt Celle ca. 74.000.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und der Alleraue.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die im Ortskern vorhandenen Infrastruktureinrichtungen abgedeckt. Ein Anschluß an das ÖPNV-Netz ist möglich. Die Erweiterung der in Altencelle vorhandenen Grundschule soll mit Beginn des Schuljahres 96/97 fertiggestellt sein. Im südlichen Planbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

5. Raumordnung und Landesplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt nach dem LROP '94 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden, der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsplätzen dienen, zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben, die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störenden Nutzungen verbessern.

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinausgehendes Angebot von Wohnungen. Weitere besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft sowie Erholung. Celle hat insbesondere die Aufgabe, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die seit dem 28.04.1995 wirksame 31. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Großteil des Plangebietes "Wohnbaufläche" (W) dar und für einen Teilbereich "Grünfläche", mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" im nördlichen und "Parkanlage" im südlichen Teil. Im Bereich der östlichen Planbegrenzung ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird im nördlichen Bereich zwischen der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung eine Spielplatzfläche ausgewiesen, und im südlichen Teil, angrenzend an den vorhandenen Festplatz eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz".

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist damit trotz der geringfügigen Abweichung gegeben.

7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im südöstlichen Randbereich von Altencelle, die das nördlich gelegene Wohngebiet von den Gewerbestandorten im Süden trennen. Die trockenen Lagen werden beakert und reichen bis an den Lückenweg heran. Die feuchteren Standorte sind der Grünlandnutzung vorbehalten; Durchgrünungsstrukturen fehlen.

östlich des Plangebietes in Richtung Alleraue befinden sich Gehölzstreifen unterschiedlicher Ausprägung, an deren Rand sich ein Fuß-/Wanderweg entwickelt hat, der auf eine Naherholungsfunktion für das nördlich gelegene Wohngebiet schließen läßt.

Das Plangebiet ist weiterhin gekennzeichnet durch relativ hoch anstehendes Grundwasser, das aufgrund der Nähe zur Aller bei Hochwasser erheblich ansteigt.

Am Ostrand des Plangebietes befindet sich ein u.a. mit Hausmüll und Bauschutt verfüllter Graben. Ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung möglicher Bodenkontaminationen sowie die Beurteilung der Regionalen Bewertungskommission haben ergeben, daß unter bestimmten Auflagen eine Wohnbebauung auf den benachbarten Flächen möglich ist. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt.

Angrenzend an die südwestliche Ecke des Plangebietes befindet sich ein Festplatz mit einer geschlossenen Schießanlage, von der keine Lärmemissionen zu erwarten sind. Schützenfeste, die einmal im Jahr hier abgehalten werden, sind als seltene Ereignisse zu werten. Außerdem wirkt das Gebäude des Schießstandes aufgrund seiner Stellung zum angrenzenden Plangebiet wie eine Lärmschutzwand.

Der von der Bundesstraße 214 ausgehende Lärm hat aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet (der geringste Abstand beträgt noch mehr als 200 m) keine planungsrelevanten Auswirkungen mehr. Auch die von dem südlich gelegenen Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen liegen im vertretbaren Bereich. Der Schallimmissionsplan (Stand 93/94) zeigt für das Plangebiet Werte von 50 - 55 dB(A) tags und 40 - 45 dB(A) nachts, so daß Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

8. Anlaß und Ziel der Planung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Celle hat sich etwas entspannt. Dennoch besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Fortschreibung der Studie des Eduard Pestel-Instituts für Systemforschung e.V. Hannover ("Zukünftiger Wohnungsbedarf als Meßplatte für regionales Handeln beim Baulandausweis, 1995") verzeichnet zwar einen Abbau des Defizits, stellt aber weiterhin einen Fehlbedarf an Wohnbauland fest. Es besteht daher aus bauleitplanerischer Sicht weiterhin dringender Handlungsbedarf, kurz- und mittelfristig neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 19 Ace "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" aufgestellt. Planungsziel dafür war, ein Baugebiet zu schaffen, in dem unterschiedliche Bauformen für die verschiedenen Wohnbedürfnisse unter dem Gesichtspunkt des ökologischen Bauens realisiert werden sollten.

An diesen Planungszielen wird auch bei der 1. Änderung des Planes festgehalten. Da sich jedoch im Zeitraum der Planaufstellung aufgrund verstärkter Bemühungen zur Aktivierung innenstadtnaher, unbebauter Grundstücke sowie der Planungen zur Umnutzung der Heidekaserne die Situation auf dem Sektor Geschößwohnungsbau entschärft hat, die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhausbebauung aber nach wie vor stark ist, soll dieser Situation Rechnung getragen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, in einem Teilbereich vermehrt Einfamilienhausbau zu ermöglichen.

Den Kriterien und Maßgaben ökologischen Bauens kommt bei der Änderung weiterhin Bedeutung zu. Dies soll sich nicht nur auf die Verwendung sog. "Wohnge-sunder Baustoffe" (Ministerialblatt Nr. 9 vom 24.03.1993), passive und ggf. auch aktive Sonnenenergienutzung, die Zulässigkeit von Grasdächern, Errichtung von Wintergärten als Klimapuffer etc. sowie die Minimierung versiegelter Flächen beziehen. Auch die Rückhaltung des Regenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll durch Muldenversickerung im seitlichen Straßenraum erfolgen. Dadurch bedingt, ergeben sich bei der Änderung etwas verbreiterte Verkehrsflächen.

Dem Naturschutz und der Landschaftspflege soll bei der Änderung weiterhin ge-bührend Rechnung getragen werden. Die auch durch die Planänderung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die das neue Wohnquartier gliedernden öffentlichen Grünflächen sollen durch Fußwege an die Auenlandschaft angebunden werden, und so für die zukünftigen Bewohner ein angenehmes, gesundes Wohnumfeld schaffen.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist deren Prüfung nunmehr ausschließ-lich einstufig auf der Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Grünflächenamt der Stadt Celle ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, um die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf den Naturhaushalt zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus-gleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur Integra-tion des neuen Wohngebietes in die Landschaft bzw. die vorhandene Siedlungs-struktur zu entwickeln.

Vorgabe dabei war, alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gel-tungsbereiches vorzusehen.

Da bei der Planänderung die Grundkonzeption der Planung in Bezug auf die Größe der Bauflächen, die Verkehrsführung sowie die öffentlichen Grünflächen beibehalten wird, sind die Inhalte des GOP auch für die 1. Änderung weiterhin gültig.

Das Ergebnis der Bewertung und der Bilanzierung aus dem Erläuterungsbericht zum GOP wurde daher bei der Änderung zugrunde gelegt.

Die Eingriffsbilanzierung weist einen erheblichen Überschuß an Biotopwertpunk-ten aus. Für die Änderung kann daher - trotz der Planung einer zusätzlichen Erschließungsstraße im südlichen Bereich - von einem ausreichenden Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ausgegangen werden, zumal die diesbezüglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes für die 1. Änderung übernommen werden.

Altlasten

Am Ostrand des Plangeltungsbereiches befindet sich ein u.a. mit Hausmüll und Bauschutt verfüllter Graben. In diesem Bereich wurde eine Parkanlage als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die jedoch bei der Ausgleichsbilanz nicht voll gewertet wurde.

Ein Altlastengutachten wurde in Auftrag gegeben und von der UBAC GmbH, Burgwedel, am 12.01.1994 vorgelegt, darüber hinaus hat die Regionale Bewertungskommission auf Grundlage der Gefährdungsabschätzung der UBAC bezüglich der Gefährdungen durch diese Altablagerung Empfehlungen ausgesprochen, die auch bei der Planänderung berücksichtigt werden.

In ihrer Gefährdungsabschätzung kommt die UBAC zu folgender Zusammenfassung:

Die Bestimmung der hydraulischen Parameter und die chemische Grundwasseranalytik ergeben ein schlüssiges Bild der Schadstoffsituation westlich der Altablagerung am Bleckenweg. Folgende Aussagen konnten bestätigt und verifiziert werden.

- Im Einflußbereich der Aller kann die Grundwasserfließrichtung sich stark verändern. Dank sehr unterschiedlicher Grundwasserstände konnte eine nord-östliche (vermutlich vorherrschende) und eine an Hochwasserereignisse gebundene nordwestliche Fließrichtung ermittelt werden.
- Es ist somit bewiesen, daß zumindest zeitweise Schadstoffe mit dem Grundwasser auch in Bereiche westlich der Altablagerung gelangen können.
- Die Untergrundverhältnisse im Untersuchungsgebiet bewirken einen relativ schlechten und langsamen Grundwasserfluß, was durch die hydraulischen Parameter dokumentiert wird.
- Aufgrund der geringen Abstandsgeschwindigkeit (0,65 - 6,3 m/Jahr) ist die Zeit für den Lösungsprozeß zwischen Altablagerungsmaterial und Grundwasser sehr lang, so daß sich hohe Schadstofffrachten im Wasser anreichern können. Wechselnde Fließrichtungen bewirken zudem noch eine flächige Ausbreitung dieser Schadstofffahne.
- Die ermittelten Schwermetallgehalte bestätigen exakt die oben genannten Ausführungen. Im Untersuchungsgebiet ist die Ausbreitung der Schwermetalle bereits bis zum Bleckenweg (Pegel 4) gelangt, zeigt aber deutlich geringere Gehalte als die Pegel 2 + 3 weiter östlich.
- Es ist aber zu erwarten, daß sich in absehbarer Zeit die Schadstoffsituation nicht grundsätzlich ändern wird. Es muß davon ausgegangen werden, daß die Wassermenge, die sich im Bereich zwischen Bleckenweg und der Altablagerung befindet fast an jedem Einnahmepunkt erhöhte und grenzwertüberschreitende Schwermetallgehalte aufweist, so daß eine Nutzung des Grundwassers auszuschließen ist.

Basierend auf dieser Gefährdungsabschätzung beurteilte die Regionale Bewertungskommission den Einfluß der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft wie folgt und leitete daraus folgende Auflagen ab:

Wasser

Im Grundwasser wurden Schwermetallbelastungen (Blei, Cadmium, Quecksilber) festgestellt, die über den einschlägigen Richtwerten der TVO, der Berliner Liste und bei Blei über dem Sanierungsrichtwert (C-Wert) der sog. Hollandliste liegen. Damit ist festzustellen, daß bezüglich der Schwermetalle eine starke Beeinflussung des Grundwassers gegeben ist. Teilweise werden diese Schadstoffe deponiebürtig sein, teilweise kann jedoch der direkte Allerfluß bei Hochwasser mit ursächlich für die Schwermetallbelastung sein (Schwermetalle werden vornehmlich durch die Oker, die bei Müden/Aller einmündet, in die Aller verfrachtet). Die bei normalen Verhältnissen vorherrschende GW-Fließrichtung wird bei Allershochwasser nahezu umgekehrt, so daß es zu Schadstoffeinträgen durch die Aller und zu verstärkten Lösungsvorgängen im Deponiekörper kommen kann. Durch Grundwasserentnahmen im unmittelbaren Deponieumfeld kann es durch die Pumpvorgänge ebenfalls zur Schadstoffmobilisierung in Richtung auf die geplante Bebauung kommen.

Boden

Auch hier zeigt sich im Sediment ein Einfluß durch die Altablagerung (Blei, Quecksilber). Das vorherrschend saure Milieu im Umfeld der Altablagerung trägt sicherlich zur Mobilitätserhöhung dieser Stoffe bei. Der direkte Kontakt mit dem Deponat (spielende Kinder) sollte vermieden werden.

Luft

Eine starke Belastung der Bodenluft konnte nicht nachgewiesen werden, wohl aber eine deutliche Verschiebung der normalen Gasverteilung in der Atemluft direkt oberhalb der Ablagerung. Hier ist bei Verschiebung vor allem zwischen Sauerstoff und Kohlendioxid auffällig (vgl. Normalverteilung $O_2=20,9\%$ $CO_2=0,03\%$ = hier: $O_2=13,9\%$, $CO_2=0,05=9,3\%$).

Aus den o.a. Erkenntnissen leiten sich für die geplante Bebauung folgende Auflagen ab:

- Eine direkte Bebauung der Altablagerung ist grundsätzlich auszuschließen.
- Die Altablagerung sollte großzügig im Bebauungsplan ausgegrenzt werden. Die Grundstücksgrenzen sollten einen Abstand von 5 - 10 m, die nächstliegenden Gebäude einen Mindestabstand von 15 m zur Altablagerung einhalten.
- Eine direkte Grundwassernutzung ist durch Bauauflagen östlich des Bleckenweges generell zu untersagen. Dieses gilt für die Nutzung des Grundwassers auch für den Bereich westlich des Bleckenweges, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß durch die Grundwasserförderung Schadstoffe aus dem Ostbereich mobilisiert werden können.
- Eine direkte Nutzung der Fläche der Altablagerung als Kinderspielplatz ist auszuschließen. Die Altablagerung ist zu rekultivieren. Dabei ist zu gewährleisten, daß eine sukzessive Entgasung des Deponiekörpers ermöglicht bleibt (keine Abdichtung). Es sollten gut durchlässige Böden mit einer Mächtigkeit von $> 1,0$ m im Zentralbereich aufgebracht werden, die über den Rand der Altablagerung ausstreichen. Eine spätere Nutzung als Parkanlage ist denkbar.

Auf Grund dieser Gefährdungsabschätzung wurde der festgestellte Bereich der Altablagerung in den Plangeltungsbereich übernommen und als Grünfläche festgesetzt, sowie als Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Die Einschränkungen bzgl. der Grundwassernutzung werden als Hinweis in die Planänderung aufgenommen.

11. Planinhalt

Mit Rücksicht auf die Stadtrandlage im Grenzbereich zu ländlicher Umgebung und um die notwendigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs innerhalb des Quartiers zu ermöglichen, wird das Wohngebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Hinblick auf die Minimierung der versiegelten Flächen im Sinne ökologischer Verträglichkeit auf 0,3 als Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wird aus diesem Grund um höchstens 0,1 zugelassen. Da sich in Teilbereichen des Plangebietes mehrere Bauformen in die Umgebung einfügen würden und um die größtmögliche Flexibilität zu erreichen, wurde überwiegend die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, die bis zweigeschossig errichtet werden können. Am Lückenweg an der Einfahrt in das neue Quartier sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, sowohl für den Mietwohnungsbau als auch für Eigentumswohnungen, vorgesehen. Insgesamt wird angestrebt, durch die Vielfalt der Bauweise (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau) im Quartier eine sozialverträgliche Bevölkerungsstruktur zu entwickeln.

Angrenzend an die vorhandene mehrgeschossige Bebauung "Am Kriegersteg" fügen sich auch mehrgeschossige Gebäude in einer Länge von mehr als 50 m in die Umgebung ein. Dies wird durch die Festsetzung abweichender Bauweise ermöglicht.

Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes wurde im Zuge der Planstraßen A und B die Stellung der baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung festgelegt. Da die Erschließung aller Gebäude von Norden her sinnvoll ist, soll im Süden der überwiegende Teil der Hausgärten bzw. der Mietergärten angeordnet sein.

Innerhalb der Bauflächen südöstlich des Kreisverkehrs wurde eine Fläche mit "A" gekennzeichnet, auf der die dauerhafte Errichtung von Wetterdächern, Sonnensegeln, Marktständen oder ähnlichem zulässig ist, um an dieser Stelle Raum für Markttage im Quartier vorzuhalten. Dem städtebaulichen Entwurf folgend soll hier ein Stadtteilcenter entstehen, um die Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Das Plangebiet liegt im Grund- und Hochwasserbereich der Aller. Das Gelände hat ein mittleres Niveau von 39,90 m ü.NN. Der höchste Hochwasserstand beträgt 39,80 m ü.NN gemittelt aus den gemessenen Werten von 39,6 m ü.NN am Bleckenweg und 40,0 m ü.NN an der Industriestraße als HHW. Diese Tatsachen machen gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern erforderlich. Aus diesem Grund wird auch die Höhenlage der baulichen Anlagen durch Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe geregelt.

Im Südosten des Plangebietes am Lückenweg wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Dies geschieht, um den zusätzlichen Bedarf an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen decken zu können.

Alle Planstraßen im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen, mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Dies können z. B. Tempo-30-Zonen sein oder sog. Spielstraßen (Verkehrszeichen 325). Die Parzellenbreite für die Haupteerschließung liegt zwischen 10,75 m und 12,0 m. Dabei ist der Fahrbahnbereich mit 4,75 m bzw. 5,50 m bemessen, die Mulde zur Versickerung des Regenwassers mit 2,0 m. Die als Einhang konzipierten Wohnstraßen haben eine Gesamtbreite von 6,75 m, wobei die Fahrbahnbreite 4,75 m beträgt; Mulden werden hier nicht angelegt. Alle Straßen haben einen durchgehenden Parkstreifen von 2,0 m Breite. Im Zuge dieser Parkstreifen werden Pflanzbeete vorgesehen, in denen straßenbegleitend auch die Baumpflanzungen erfolgen werden.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke, insbesondere für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhausbebauung, erfolgt über private Stichwege. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Grundstücksaufteilung und -veräußerung durch die Stadt Celle erfolgt.

Im gesamten Plangebiet werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Dies geschieht einerseits, um fußläufige Verbindungen im Grünbereich von der bereits bebauten Ortslage durch das neue Quartier zur Alleraue hin zu gewährleisten und um andererseits erforderliche Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorzuhalten und der Eingriffsregelungen gem. § 8 a BNatSchG gerecht zu werden. Insofern gelten für die öffentlichen Grünflächen die Pflanzbindungen gem. des Grünordnungsplanes, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgestellt wurde.

Da Altencelle Vorranggebiet für Erholungszwecke ist, kommt diesen Grünzügen eine besondere Bedeutung zu.

Innerhalb dieser Grünflächen ist die Errichtung eines Bolzplatzes und von Spielplatzflächen geplant.

Die Forderungen des Nds. Spielplatzgesetzes sind damit erfüllt.

Sollten trotz der vorgesehenen Muldenentwässerung für die öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich Rückhalteeinrichtungen erforderlich werden, sind diese innerhalb der Grünflächen anzulegen und in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

12. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Baugebiet mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf, auf dem eine Kindertagesstätte errichtet werden soll.

Sie bezieht sich auf einen bisher unbebauten Teil von Altencelle, der östlich an die Allerauenlandschaft grenzt.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen an die Dachgestaltung der Hauptgebäude und die Stellung der baulichen Anlagen im Zuge der Planstraßen A und B soll das neue Baugebiet in seiner Eigenart der örtlichen Baustruktur entsprechen und sich adäquat in die Landschaft einfügen. Disharmonien sollen vermieden werden. Ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild des Quartiers

...ll gewährleistet werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

13. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Netz erfolgt über die Straßen "Lückenweg" und "Bleckenweg" zur B 214 (Braunschweiger Heerstraße), da so die Hauptzielrichtungen auf direktem Wege erreicht werden und Umwegfahrten vermieden werden. Im Einmündungsbereich "Lückenweg"/B 214 ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage für den Fall vorgesehen, daß die Verkehrsabwicklung am Knoten dies erforderlich macht.

Das für den rechtsverbindlichen Plan prognostizierte Verkehrsaufkommen von ca. 140 Pkw im Spitzenstunden wird für die Änderung aufgrund der reduzierten Wohnungsanzahl geringer ausfallen. Dieser Verkehr - überwiegend Berufsverkehr - wird zum größten Teil in Richtung B 214 abfließen. Das von dem verbleibenden Verkehrsanteil auch Fahrzeuge den Ortskern von Altencelle durchfahren, wird sich nicht unterbinden lassen. Die dadurch auftretende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird jedoch für vertretbar gehalten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Sammelstraßen, die von Westen nach Osten den Lückenweg mit dem Bleckenweg verbinden. Innerhalb der Quartiere im südlichen Planbereich und östlich des Bleckenweges sind Wohnstraßen zur Erschließung vorgesehen. Die Möglichkeit zur Einrichtung einer Buslinie durch das Wohngebiet ist berücksichtigt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluß an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Für die Stromversorgung sind in den "Flächen für Versorgungsanlagen" am Lückenweg und am Bleckenweg zwei Stationsflächen vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation zum Klärwerk.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in seitlichen Mulden gesammelt und versickert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort durch Sammlung oder Versickerung zu beseitigen.

14. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes	=		
Bruttobauland		ca. 16,69 ha	= 100 %
davon öffentl. Grünfläche		ca. 5,05 ha	= 30,3 %
" " Verkehrsfläche		ca. 1,72 ha	= 10,3 %
Netto-Baufläche:		ca. 9,92 ha	= 59,4 %
Gemeinbedarfsfläche		ca. 0,49 ha	

Flächen für Versorgungsanlagen ca. 0,06 ha

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 40,6 % zu 59,4 %.

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 220 WE

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich folgende Einwohnerzahl:

$$2,3 \text{ E/WE} \times 220 \text{ WE} = \text{ca. } 506 \text{ E}$$

Bebauungsdichte: $\frac{220 \text{ WE}}{16,69 \text{ ha}} = \text{ca. } 13 \text{ WE/ha}$ Bruttobauland

$\frac{220 \text{ WE}}{9,92 \text{ ha}} = \text{ca. } 22 \text{ WE/ha}$ Netto-Baufläche

Besiedlungsdichte: $\frac{506 \text{ E}}{16,69 \text{ ha}} = \text{ca. } 30 \text{ E/ha}$ Bruttobauland

$\frac{506 \text{ E}}{9,92 \text{ ha}} = \text{ca. } 51 \text{ E/ha}$ Netto-Baufläche

15. Realisierung

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da sich das gesamte Gelände in städtischem Besitz befindet.

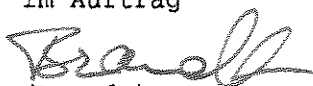
16. Hinweise

Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen. Verstöße gegen die "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" können gem. § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Aufgestellt:
Celle, den 20.05.1996

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

Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte