

# zur PLANURKUNDE gehörig

## Stadtbauamt / Stadtplanung

### Satzungsbegründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (3. Teil)  
der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" gem. § 2 (1 bzw. 4) BauGB

#### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 385/3, 383/51, 370/2, 370/4, 369/5, 369/4, 369/7, 370/27 sowie die überwiegenden Teilflächen der Flurstücke 626/1, 367/3 und 357/2 der Flur 4, Gemarkung Celle.

Es handelt sich um den als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Bereich zwischen den Straßen "Floodlock", "Ostpreußenstraße", "Westpreußenstraße" und "Fuhrberger Landstraße".

#### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- d) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981

#### 3. Veranlassung

Der ca. 1,7 ha große Änderungsbereich wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes als "Dorfgebiet" ausgewiesen, weil sich dort ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb befand, von dessen weiterer Existenz auszugehen war. Zusammen mit einem ehemaligen Hof und zwei gewerblich genutzten Grundstücken konnte dieser Bereich als dörflich charakterisiert werden.

Durch Aufgabe des Vollerwerbsbetriebes, der den überwiegenden Teil des Gebietes einnimmt, entspricht die tatsächliche Nutzung nicht mehr der allgemeinen Zweckbestimmung eines Dorfgebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen soll.

Es ist daher eine Umplanung erforderlich, die eine dem Grundstück und der Umgebung angemessene, neue Nutzungsmöglichkeit eröffnet.

Der Änderungsbereich ist von bebauten Gebieten umgeben.

Zu beiden Seiten der Fuhrberger Landstraße grenzen Mischgebiete an; ausgedehnte Wohngebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern sind in der unmittelbaren Umgebung ausgewiesen. Außerdem befinden sich in direkter Nachbarschaft zwei Gemeinbedarfsflächen, am "Floodlock" für die Johanniskirche und an der "Waldschmiede" für die Wietzenbruchschule. In der Umgebung sind umfangreiche, ausgewiesene Grünflächen, einschl. Kinderspielflächen, vorhanden.

Da der Änderungsbereich eine zentrale Lage im Stadtteil Wietzenbruch einnimmt und in der Umgebung Wohnbauflächen in größerem Ausmaß vorhanden sind, wird die Flächennutzungsplan-Darstellung als gemischte Baufläche beibehalten.

...

#### 4. Planinhalt

Die aus der Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelte Gebietsausweisung wird im Bebauungsplan vom bisherigen Dorfgebiet in Mischgebiet geändert, da das Dorfgebiet aus den obengenannten Gründen nicht beibehalten werden kann und da außer einer Wohnbebauung auch andere störungsarme Nutzungen zugelassen werden sollen.

Für den unbebauten Bereich bestehen bereits Absichten, ein Alten- und Pflegeheim zu errichten, das an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ist und das bei Berücksichtigung der Größenordnung und späterer Erweiterungsmöglichkeiten besser in einem Mischgebiet als in einem Wohngebiet untergebracht ist.

Das Mischgebiet im Änderungsbereich stellt kein selbständiges Gebiet dar, sondern ist eine Erweiterung des sich entlang der Fuhrberger Landstraße erstreckenden Mischgebietes.

In dem Teilbereich des Mischgebietes zwischen West- und Ostpreußenstraße und der Straße "Floodlock" werden einige Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Grundlage hierfür bildet der § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO.

Ebenso könnten die Festsetzungen als Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO angesehen werden, durch die das Mischgebiet in einen eingeschränkten und einen nicht eingeschränkten Bereich aufgeteilt wird.

Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt, da sich die Lage an den hauptsächlich der Wohnerschließung dienenden Straßen nicht für Tankstellen eignet. Tankstellen sind in diesem Bereich nur an der Fuhrberger Landstraße sinnvoll unterzubringen, wo sich innerhalb des Änderungsbereiches bereits eine befindet.

Im südlichen Teilbereich wären sie verkehrlich problematisch und wenig sinnvoll plazierte. Auch das optische Einfügen in die Umgebung würde auf Schwierigkeiten stoßen.

Das gilt ebenso für die hier ausgeschlossenen "sonstigen Gewerbebetriebe", die auch wegen möglicher Emissionen auf den von der Fuhrberger Landstraße erschlossenen Bereich beschränkt bleiben sollen.

Da sich das Mischgebiet an der Fuhrberger Landstraße westlich des Änderungsbereiches fortsetzt und sich im Norden und Osten ebenfalls Mischgebietsausweisungen anschließen ist der eingeschränkte Bereich im Verhältnis zum nicht eingeschränkten nicht so groß wie es bei ausschließlicher Betrachtung des Änderungsbereiches erscheint.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit (als Höchstgrenze) und die entsprechenden höchstzulässigen Ausnutzungswerte gemäß Baunutzungsverordnung passen sich an das westlich angrenzende Mischgebiet, sowie auch an das allgemeine Wohngebiet an.

Eine entsprechende Bebauung kann sich in dieser Umgebung gut einfügen. Engere Festsetzungen brauchen daher nicht getroffen zu werden.

Da der Änderungsbereich im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch liegt, bestehen außerdem Beschränkungen der Bauhöhe. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Mit Verfügung der Bezirksregierung vom 06.02.1970 wurde für den 1,5 km-Bereich eine Ausnahmegenehmigung gem. § 13 LuftVG bis zu einer Bauhöhe von 10,00 m über Grund erteilt.

Da der Planänderungsbereich weit außerhalb der Richtung der Einflugschneise liegt, ist nicht mit Störungen durch Flugverkehr zu rechnen, die Schallschutzvorkehrungen erfordern würden.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 - 5 m zu den Straßen bzw. Grundstücksgrenzen ausgewiesen. Durch diesen Ordnungsfaktor im Straßenraum verbleibt eine Mindestfläche vor den Gebäuden, die für Bepflanzungen zur Verfügung steht.

Die bisherigen Festsetzungen werden hier überwiegend beibehalten. Sie sind auch an die Ausweisungen in der Umgebung angepaßt. Wegen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird das Flurstück 357/2 nördlich der Ostpreußenstraße in die überbaubare Fläche einbezogen.

Eine Festsetzung über die bisher gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume wird nicht in die Änderung übernommen.

Da es sich zwar um erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen handelt, die jedoch keine speziell städtebauliche Bedeutung haben, sind sie stattdessen seit dem 17.03.1988 in die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle aufgenommen worden. Zur Information sind die Bäume nachrichtlich in die Planänderung übernommen worden.

Parallel zur Westpreußenstraße verläuft ein Graben, der auch zukünftig zur Entwässerung benötigt wird.

In dem nördlichen Teil der städtischen Grabenparzelle, der innerhalb des Baugebietes liegt, ist eine Absicherung des verrohrten Grabens durch Leitungsrechte vorgesehen.

Im Änderungsbereich wie im südlich angrenzenden Planbereich stellt der Graben mit seinem umgebenden Bewuchs eine wertvolle Gliederung des Gebietes dar, die erhalten bleiben und durch die Planausweisungen unterstützt werden soll.

Daher wird die im südlich angrenzenden Bereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Änderungsbereich um den östlich der Westpreußenstraße verlaufenden Graben mit dem dazwischenliegenden Randstreifen erweitert. Da eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung über die verkehrlich kaum belastete Westpreußenstraße und den Fußweg zur Fuhrberger Landstraße bereits vorhanden ist, dient der Grünstreifen hier nicht zur Aufnahme eines gesonderten Fußweges.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen "Fuhrberger Landstraße", "Floodlock" und "Ostpreußenstraße" ausreichend erschlossen. Die "Westpreußenstraße" kann begrenzt auf eine Zufahrt über den öffentlichen Grünstreifen und für geringen Fahrzeugverkehr mit zur Erschließung herangezogen werden.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Celle, die Abwasserbeseitigung durch den Anschluß an das Kanalisationssystem der Stadt Celle.

Für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist die örtliche Versickerung vorgesehen.

### 7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich (= Netto-Baufläche) hat eine Größe von ca. 1,73 ha. Durch die Änderung wird die im Bebauungsplan Nr. 10 (III. Teil) ausgewiesene Mischgebietsfläche um die o. a. Fläche vergrößert. Die Dorfgebietsausweisung entfällt ganz.

### 8. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

### 9. Hinweise

- a) Da der Änderungsbereich im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch liegt, sind bei der Errichtung von Bauvorhaben die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.
- b) Über dem Änderungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost.

### Aufgestellt:

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

Im Auftrag

*C. Görigke*  
(Görigke)  
Techn. Angestellte