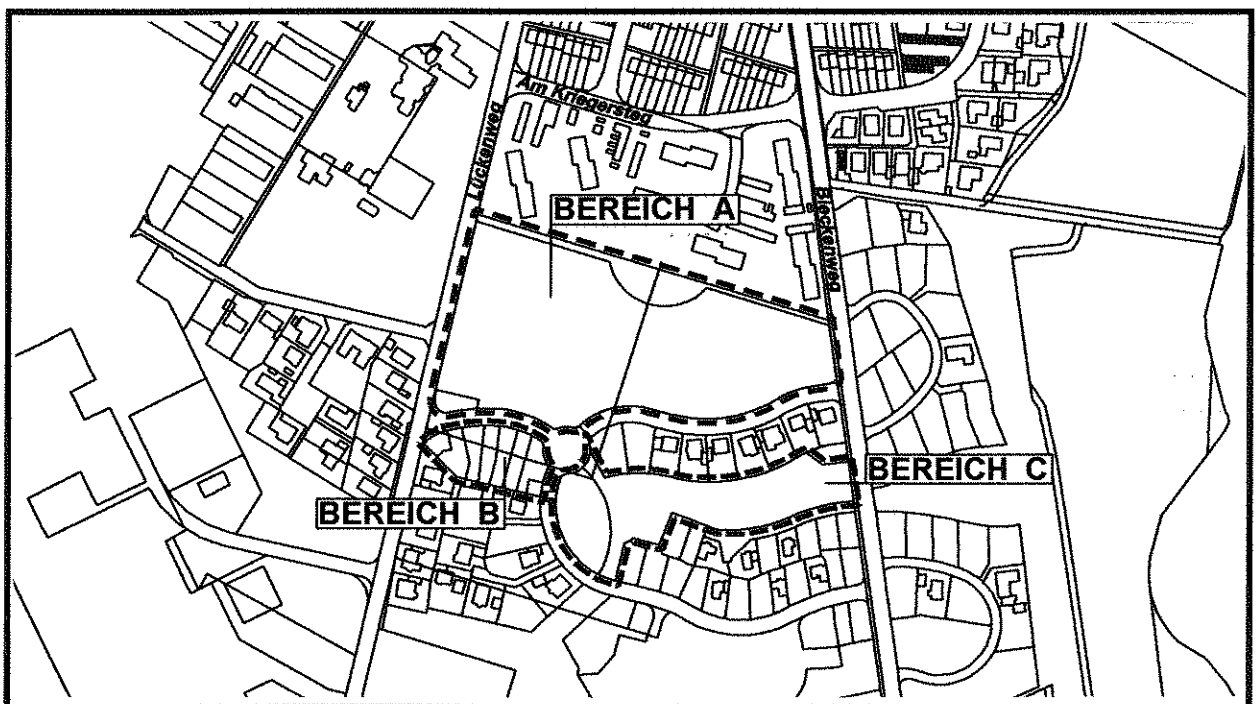


Bebauungsplan Nr. 19 Ace  
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

3. Änderung

„Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg“  
Bereiche A, B und C

Begründung



Übersicht ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungs-  
erlaubnis erteilt durch das Katasteramt  
Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
~~Stadt~~ **Stadt** ~~bauamt~~ / **Stadtplanung**

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister  
Amt für Stadtplanung, Geodaten  
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

**Satzung**

<b><u>1.</u></b>	<b><u>Geltungsbereich</u></b>	<b>3</b>
<b><u>2.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlage</u></b>	<b>3</b>
<b><u>3.</u></b>	<b><u>Verfahren</u></b>	<b>3</b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>Lage des Plangebietes</u></b>	<b>3</b>
<b><u>5.</u></b>	<b><u>Raumordnung und Landesplanung</u></b>	<b>4</b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>Inhalt des Flächennutzungsplanes</u></b>	<b>4</b>
<b><u>7.</u></b>	<b><u>Angaben zum Bestand</u></b>	<b>5</b>
<b><u>8.</u></b>	<b><u>Anlass und Ziele der Planung</u></b>	<b>5</b>
<b><u>9.</u></b>	<b><u>Eingriff in Natur und Landschaft</u></b>	<b>6</b>
<b><u>10.</u></b>	<b><u>Planinhalt</u></b>	<b>7</b>
<b><u>11.</u></b>	<b><u>Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung</u></b>	<b>8</b>
<b><u>12.</u></b>	<b><u>Erschließung</u></b>	<b>8</b>
<b><u>13.</u></b>	<b><u>Städtebauliche Werte</u></b>	<b>10</b>
<b><u>14.</u></b>	<b><u>Hinweise</u></b>	<b>10</b>

## **Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace, bestehend aus den Bereichen A, B und C, liegt in der Ortschaft Altencelle der Stadt Celle.

Der Planbereich „A“ wird begrenzt in nördlicher Richtung durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 106/239, Flur 4, Gemarkung Ace (Wohngebiet „Am Kriegersteg“), in westlicher Richtung durch die Straße „Lückenweg“, in südlicher Richtung durch die Straßen „Hildegard-Wallis-Straße“ und „Adolf-Knoop-Straße“ und in östlicher Richtung durch die Straße „Bleckenweg“.

Der Planbereich „B“ liegt südlich der „Hildegard-Wallis-Straße“, südwestlich des Verkehrskreisels, westlich der Straße „Wilhelm-Sauke-Straße“ und wird in westlicher und südlicher Richtung begrenzt durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 108/39, 108/43 und 108/47, Flur 4, Gemarkung Ace .

Der Planbereich „C“ grenzt in nördlicher Richtung an die südliche Begrenzung der Flurstücke 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, Flur 4, Gemarkung Altencelle, und der Fläche für Versorgungsanlagen, in westlicher Richtung an die „Wilhelm-Sauke-Straße“ und den Verkehrskreis, in östlicher Richtung an die Straße „Bleckenweg“ und in südlicher Richtung an die westliche und nördliche Begrenzung der Flurstücke 108/25, 108/26, 108/15, 108/16 und 108/17, Flur 4, Gemarkung Altencelle .

## **2. Rechtsgrundlage**

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

(jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung)

## **3. Verfahren**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01.02.2002 bis 08.03.2002.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 12.03.2002 bis 12.04.2002.

In seiner Sitzung am... fasste der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschluss.

## **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. 5000 Einwohner, die Stadt Celle ca. 72.000.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Altencelle zwischen der mehrgeschossigen Wohnbebauung „Am Kriegersteg“ und der seit 1995 realisierten ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace.

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 wurde inzwischen fertiggestellt. Im südlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt.

## **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 Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche“ (W) dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

### **Angaben zum Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute, brach liegende Fläche im süd-östlichen Randbereich von Altencelle. Sie ist umgeben von der mehrgeschossigen Wohnbebauung „Am Kriegersteg“ und der seit 1995 realisierten ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace.

Östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace 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 Bebauungsplanes Nr. 19 Ace 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. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb die Anlage von Hausbrunnen nur zur Grundwasserentnahme als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zulässig. Die Entnahme als Trinkwasser ist hier unzulässig.

Südlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung 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.

Der von der Bundesstraße 214 ausgehende Lärm hat aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet – ca. 300 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) tagsüber und 40 – 45 dB (A) nachts, so dass Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

### **8. Anlass und Ziele der Planung**

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 Ace sind die Flächen der Änderungsbereiche A und B dem Geschosswohnungsbau vorbehalten. Diese Bebauung wurde bisher nicht realisiert. Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und einem gleichzeitig stagnierenden Bedarf an den hier festgesetzten Ausweisungen für Geschosswohnungsbau besteht Handlungsbedarf für eine Umplanung in diesem Bereich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle „Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg“ einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25. Juni bis einschließlich 06. Juli 2001 im „Neuen Rathaus“ eine öffentliche Unterrichtung über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Aus der Bevölkerung wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Nach sind aufgrund liegenschaftlicher Erwägungen Änderungen im Geltungsbereich erfolgt. Zum einen ist eine weitere Baufläche mit einbezogen worden (Bereich B) und zum anderen wurde ein neuer Standort für den Kinderspielplatz entwickelt. Dieser sollte zentral am Ende des mittig verlaufenden Grünzuges auf einer für "Multifunktions-Nutzungen" vorgesehenen Fläche stattdessen angelegt werden.

Im Zuge der Beratungen des Planungs- und Bauausschusses am 31.01.2002 ist der neue zentrale Standort des Kinderspielplatzes kritisch gesehen worden. Aus der Diskussion heraus hat sich nunmehr eine Änderung ergeben. Statt einer konzentrierten Anlage sollen Spielmöglichkeiten im mittigen Grünzug dezentral und verträglich platziert werden. Eine ähnliche Anordnung ist bereits im Baugebiet "Kanaltrift" in Wietzenbruch umgesetzt worden. Als Grundidee steht hierfür das Konzept einer Spiel-/Grünzone. (Näheres hierzu siehe Teil 10 Planinhalt.)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.02.2002 für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Bereiche A, B und C, folgende Beschlüsse gefasst:

- Erweiterter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) sowie
- Entwurf und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01.02.2002 bis 08.03.2002.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.03.2002 bis einschließlich 12.04.2002.

Den Kriterien und Maßgaben ökologischen Bauens kommt bei der Änderung weiterhin Bedeutung zu. Dies soll sich nicht nur auf die Verwendung sog. „Wohngesunder 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.

Dem Naturschutz und der Landschaftspflege soll bei der Änderung weiterhin gebührend Rechnung getragen werden. Die durch die Planänderung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

## **9. Eingriff in Natur und Landschaft**

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace "Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur Integration des neuen Wohngebietes in die Landschaft bzw. die vorhandene Siedlungsstruktur zu entwickeln.

Vorgabe dabei war, alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen.

Ergebnis der Bewertung und der Bilanzierung aus dem Erläuterungsbericht zum GOP wurde der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Die Eingriffsbilanzierung weist einen erheblichen Überschuss an Biotopwertpunkten aus. Die für "Multifunktions-Nutzungen" vorgesehene Fläche (Flurstück 108/14) wird als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage, Spielplatz" festgesetzt. Für die 3. Änderung kann – trotz der Planung zweier zusätzlicher Erschließungsstraßen – von einem ausreichendem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ausgegangen werden, zumal die diesbezüglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für die 3. Änderung übernommen werden.

## **10. Planinhalt**

Mit Rücksicht auf die Stadtrandlage im Grenzbereich zur ländlichen Umgebung und um die notwendigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes 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 im Sinne 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 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser in die Umgebung einfügen würden, wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

Aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung „Am Kriegersteg“ nördlich des Plangebietes und einer möglichen Zweigeschossigkeit im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace, mit Ausnahme der Kindertagesstätte, wird auch hier eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Durch die Anpflanzung eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung des neuen Baugebietes, die den Übergang von der mehrgeschossigen Bebauung zur I-II –geschossigen Bebauung harmonisch gestalten lässt und gleichzeitig eine Ausgleichsfläche für die Bebauung darstellt.

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 bauliche Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern erforderlich. Aus diesem Grund wird auch die Höhenlage der baulichen Anlagen durch Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt. Hydraulische Untersuchungen der Stadt Celle (u.a. zweidimensionales mathematisches Strömungsmodell) ergeben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser der Aller (HQ100 - Aller) folgende Hochwasserordinaten: Industriestraße/Osterloh-Dorf 40,30 mNN, Bleckenweg 39,90 mNN. Daraus lässt sich im Plangebiet eine Hochwasserordinate von ca. 40,05 m NN herleiten.

Die Planstraßen A und B im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen, mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Dies können zB. Tempo 30-Zonen sein oder sogenannte Spielstraßen (Verkehrszeichen 325). Die als Stichstraßen konzipierten Wohnstraßen haben eine Gesamtbreite von 7,50 m. Die Straßenbreite ergibt sich, da neben dem Fahrbahnbereich auch Mulden zur Versickerung des Regenwassers, Parkflächen und Pflanzbeete vorgesehen sind, in denen Baumpflanzungen (3 St. je Stichstraße) erfolgen.

derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde dem Mietwohnungsbau bedarfsbezogen ein Kinderspielplatz zugeordnet. Mit der Ausweisung der Einfamilienhausgrundstücke besteht die Möglichkeit, das geplante öffentliche Kinderspielen an einer anderen, sehr viel besser geeigneteren Stelle unterzubringen: Der „Bereich C“ liegt zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace und nimmt die festgesetzte öffentliche Grünfläche und die bisher vorgesehene Baufläche für eine "Multifunktionsnutzung" nunmehr auch als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielmöglichkeiten ein. Er umfasst ein Teil des öffentlichen Wegeverbindungsnetzes der Stadt Celle. Entgegen der bisherigen Konzentration des Kinderspielens auf einer Fläche, soll eine dezentrale Positionierung von Spielmöglichkeiten in der öffentlichen Grünfläche ermöglicht werden. Diese Entzerrung trägt zu einer verträglichen "Verteilung" des Spielens bei und erhöht zudem die Akzeptanz auch seitens der Anwohner. Darüber hinaus bietet die exentensive Unterbringung auch eine interessante und abwechslungsreiche Spielzone für Kinder. Das Konzept wird getragen von der Idee der Spielmöglichkeiten innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche / Parkanlage. Die Spielmöglichkeiten können u.a aus östlicher und südlicher Richtung über öffentliche Grünflächen erreicht werden. Durch die zentrale Lage des Spielplatzes wird eine Verkehrsgefährdung der Kinder nahezu ausgeschlossen. Die Ausgestaltung der Spielzone soll dann in Zusammenarbeit von Verwaltung und Bewohnern erfolgen. Die Darstellungen im städtebaulichen Entwurf sind diesbezüglich nur symbolhaft. Die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes werden erfüllt.

### **11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Die durch die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf, auf dem eine Kindertagesstätte errichtet werden soll.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace, Bereiche A, B und C werden die entsprechenden Teilbereiche der seit dem 25.10.1996 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace der Stadt Celle „Gebiet zwischen Lückenweg und Bleckenweg“ aufgehoben. Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt weiterhin. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde dem geänderten Entwurf angepasst.

Um Verwechslungen mit dem "Bereich C" der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu vermeiden, wird in diesem Fall, der Bereich, in dem die Hauptgebäude traufständig zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten sind, mit "D" gekennzeichnet.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen an die Dachgestaltung der Hauptgebäude und die Stellung der baulichen Anlagen 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 soll 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.

### **12. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 19 Ace an das überörtliche Netz erfolgt über die Straßen „Lückenweg“ und „Bleckenweg“ zur B 214 (Braunschweiger Heerstraße). Im Einmündungsbereich „Lückenweg“/B 214 wurde eine Lichtsignalanlage eingerichtet.



Das für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 Ace prognostizierte Verkehrsaufkommen von ca. 140 Pkw in Spitzenstunden wurde schon durch die 1. Änderung des Planes aufgrund reduzierter Wohnungsanzahl nicht erreicht. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen nochmal geringer ausfallen und damit zu weniger Störungen für die Umgebung führen. Der 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 Bebauungsplangebietes Nr. 19 Ace erfolgt über die „Hildegard-Wallis-Straße“, die „Adolf-Knoop-Straße“ und die „Wilhelm-Sauke-Straße“, die von Westen nach Osten den „Lückenweg“ mit dem „Bleckenweg“ verbinden. Innerhalb der Quartiere sind Wohnstraßen zur Erschließung vorgesehen.

Im Bereich „A“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundstücke überwiegend über 2 Stichstraßen ( Planstraßen A und B ) erschlossen. Diese Erschließungsform wurde gewählt, um ruhige Wohnquartiere ohne Durchfahrtsverkehr ( Lückenweg – Bleckenweg ) zu erhalten. Die übrigen Grundstücke werden vom „Lückenweg“ von der „Hildegard-Wallis-Straße“, von der „Adolf-Knoop-Straße“ und vom „Bleckenweg“ erschlossen.

Die Grundstücke im „Bereich B“ der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden über die „Hildegard-Wallis-Straße“ erschlossen.

Die Möglichkeit zur Einrichtung einer Buslinie wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ace berücksichtigt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluss an die Versorgungsnetze der SVO Energie GmbH und der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden. Für die Stromversorgung waren in den „Flächen für Versorgungsanlagen“ am „Lückenweg“ und „Bleckenweg“ zwei Stationsflächen vorgesehen. Die „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Geltungsbereich der 3. Änderung wird nicht mehr benötigt, da ein Blockheizkraftwerk hier nicht mehr realisiert wird.

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.

Die SVO Energie GmbH weist darauf hin, dass die Löschwasserkapazität auf 800 l/Minute beschränkt ist. Der Grundschutz für ein Wohngebiet ist somit gewährleistet. Bei größeren Bauvorhaben, z.B. Hotels, ist der Brandschutzprüfer beim Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes = Bruttobauland	ca. 3,88 ha	=	100 %
davon öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz)	ca. 0,87 ha	=	23 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,17 ha	=	4 %
Netto-Baufläche	ca. 2,84 ha	=	73 %

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 27 % zu 73 %.

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 33 WE

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

$$2,3 \text{ E / WE} \times 33 \text{ WE} = 76 \text{ E}$$

Bebauungsdichte:

$$\frac{33 \text{ WE}}{3,88 \text{ ha}} = \text{ca. } 9 \text{ WE / ha Bruttobauland}$$
$$\frac{33 \text{ WE}}{2,84 \text{ ha}} = \text{ca. } 12 \text{ WE / ha Netto-Baufläche}$$


Besiedlungsdichte:

$$\frac{76 \text{ E}}{3,88 \text{ ha}} = \text{ca. } 20 \text{ E / ha Bruttobauland}$$
$$\frac{76 \text{ E}}{2,84 \text{ ha}} = \text{ca. } 27 \text{ E / ha Netto-Baufläche}$$

### 14. 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 08.03.2002  
Amt für Stadtplanung,  
Geodaten und Bauaufsicht  
-Stadtplanung-  
Im Auftrag

  
(Schucht)  
Baudirektor