

zu PLANURKUNDE *geändert*

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 Wce der Stadt Celle
"Kiefernweg / Süd".

1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Westercelle und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Nordwesten durch einen Teil der südostwärtigen Begrenzung der Dasselsbrucher Straße (Straßenparzelle 117/4, Flur 3);
- im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung der Straße "Kiefernweg" (Straßenparzelle 74/16, 74/11, Flur 3);
- im Südosten durch die südostwärtige Begrenzung der Flurstücke 74/44, 74/32 (beide Flur 3);
- im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung des Flurstückes 74/44, einen Teil der südwestlichen Begrenzung des Flurstückes 74/43, der südlichen Begrenzung der Flurstücke 448/78 und 449/78 sowie der südwestlichen Begrenzung des Flurstückes 449/78 (alle Flur 3).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO 81) vom 30.07.1981
- d) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- e) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
- f) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- g) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981

3. Allgemeines und Veranlassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 Wce "Kiefernweg/Süd" wird die bisherige Rechtsgrundlage in diesem Bereich, der Bebauungsplan Nr. 3 b Wce "Kiefernweg" abgelöst. Im letztgenannten Plan ist etwa dem jetzigen Bestand entsprechend am "Kiefernweg" "Allgemeines Wohngebiet" und im Bereich der privaten Freifläche mit Baumbestand "Wald" festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle wurde in diesem Bereich geändert und stellt nun im gesamten Plangebiet "Wohnbaufläche" dar.

Für den bewaldeten Bereich wurde festgestellt, daß er starke Spuren der Überbelastung durch den Menschen mit mutwilligen Zerstörungen aufweist. Es fehlt der gesunde Unterbau nachwachsender Bäume und Sträucher.

Da die Fläche aufgrund ihrer Größe weder für eine forstwirtschaftliche Nutzung geeignet wäre noch in der bestehenden Form einen besonderen Wert als Waldbiotop aufweist, hat der Rat der Stadt Celle 1982 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um neue Wohngrundstücke für den Ortsteil Westercelle zu schaffen.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 16.05.1988 sind aus der Bevölkerung und von der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken und Anregungen zur Planung eingegeben worden. Daraufhin wurde ein völlig neuer Entwurf ausgearbeitet.

Den Belangen des Naturschutzes wird nunmehr Rechnung getragen, indem ein großer Teil des Waldbestandes erhalten und in seiner Substanz verbessert wird. Der Umfang der neuen Wohngebietsfestsetzung ist hinsichtlich der Fläche und der baulichen Grundstücksausnutzung reduziert worden.

In den vergangenen Jahren sind in Westercelle durch eine anhaltende Wohnbau- und Gewerbeentwicklung die Natur- und Freiräume immer knapper geworden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll sowohl dem weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum in Westercelle als auch dem gestiegenen Bedarf an Freiflächen mit möglichst hohem Erholungswert Rechnung getragen werden. Es wäre nicht sinnvoll, wie von einigen Bürgern gefordert, den derzeitigen Stand, den jetzigen Gebietscharakter um jeden Preis zu erhalten und damit jede Weiterentwicklung, die auch Verbesserungen mit sich bringen soll, zu unterbinden.

Die geplanten Wohnbauflächen für eine eingeschossige, offene Bauweise sind von so geringem Umfang, daß hierdurch nicht einmal der Bedarf für die Eigenentwicklung in Westercelle gedeckt werden kann. Ein Ersetzen dieser Flächen durch Planung neuer Baugebiete in anderen Bereichen der Stadt Celle ist daher ebenfalls nicht möglich.

Da sich der Planentwurf über einen längeren Zeitraum hinweg aus der Absicht, Wohnbauflächen zu schaffen, in diese Richtung entwickelt hat, ergeben sich hinsichtlich der Grünflächen wiederum Abweichungen von der in "Wohnbaufläche" geänderten Flächennutzungsplandarstellung. Eine erneute Flächennutzungsplanänderung ist jedoch nicht erforderlich, da die Grünflächen als Voraussetzung für die Ausweisung des Wohngebietes eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes darstellen und aus diesem entwickelt worden sind.

Der besiedelte Bereich des Ortsteiles Westercelle liegt fast vollständig in der Einflugschneise des Flughafens Celle-Wietzenbruch. Innerhalb der Einflugschneise sind im Bereich von verbindlichen Bebauungsplänen ca. 4000 Wohneinheiten entstanden. Dabei sind die nach § 34 BauGB genehmigten Gebäude außer Betracht geblieben. Wenn Erweiterungen der hier vorhandenen Wohngebiete wegen der Lage im Einflugbereich von vornherein unmöglich bleiben, wäre der gesamte Ortsteil von einer Weiterentwicklung ausgeschlossen. Da es sich bei dem Planbereich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, die vollständig von einer Wohnbebauung umschlossen ist, soll sie zur Arrondierung ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Fluglärm berücksichtigt und eine Wohnbebauung ermöglicht.

Zwei Grundstücke an der Dasselsbrucher Straße, die bisher eine unbeplante Lücke zwischen den angrenzenden Bebauungsplänen bildeten, sind in den Planbereich Nr. 28 wce einbezogen worden, damit auch über diese Flurstücke eine planerische Aussage getroffen werden kann.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke entlang der Dasselsbrucher Straße werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind hier u.a. auch nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Damit soll ein Übergang zwischen der sich anschließenden reinen Wohnnutzung im Plangebiet und dem an der Dasselsbrucher Straße bestehenden, kleinen Ladenzentrum, das als "Kerngebiet" ausgewiesen ist, geschaffen werden. Im Eckbereich Kiefernweg/Dasselsbrucher Straße bleibt somit die Baugebietsausweisung unverändert.

Die übrigen Bauflächen am "Kiefernweg" und an der Planstraße werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, da zum einen die geplante Stichstraße nur für eine Wohnbebauung geeignet ist und zum anderen die zwei Grundstücke am "Kiefernweg" bereits mit Wohnhäusern bebaut sind und eine Entwicklung hin zu anderen Nutzungen planerisch nicht beabsichtigt ist.

Da eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt wird, wird die Geschößzahl auf ein Vollgeschoß beschränkt und als Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser vorgeschrieben. An der Einmündung Kiefernweg/Dasselsbrucher Straße steht bereits ein zweigeschossiges Wohngebäude. Da sich auch eine zweigeschossige Bebauung an der Dasselsbrucher Straße einfügen kann und sie daher vertretbar ist, werden für dieses Grundstück zusammen mit dem unbebauten Nachbargrundstück zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt; nicht jedoch die sich daran anschließenden beiden Grundstücke, die mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut sind. Hier soll eine Umstrukturierung der Bebauung vermieden werden. Bei der Begrenzung auf ein Vollgeschoß sind jedoch noch genügend flächenhafte Erweiterungen möglich.

Ein Einfamilienhausgebiet mit aufgelockerter Bebauung in Naturnähe kann hier nur geschaffen werden, wenn die Grundflächenzahl deutlich unter der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bleibt. Die Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstgrenze ist auf die hier mögliche Bebauung mit Doppelhäusern abgestimmt. Bei Einzelhausgrundstücken sollte die Ausnutzung möglichst unter diesen Werten liegen, damit die Festsetzungen über die Bepflanzungen sinnvoll verwirklicht werden können. Im zweigeschossigen Bereich entspricht die Grundflächenzahl von 0,30 der vorhandenen Bebauung. Eine höhere Ausnutzung würde sich hier nicht mehr in die Umgebung einfügen.

Die überbaubaren Flächen sind einerseits soweit eingeschränkt, daß sie für Bebauung und Freiflächen einen ordnenden Rahmen bilden, andererseits sind sie so groß bemessen, daß die zukünftige Bebauung nicht schon durch die Baugrenzen vorgegeben wird. Ein Teil der Baugrenzen liegt in 10 m und mehr Abstand zur Grundstücksgrenze. Es handelt sich hier meist um die rückwärtigen Grundstücksteile, die Gartenbereiche, die den Übergang zwischen den festgesetzten Grünflächen und den bebauten Flächen bilden sollen. Der Abstand der Gebäude zu den Erschließungsstraßen soll allgemein mindestens 5 m betragen, damit die Vorgärten optisch wirksam begrünt werden können. Bei Baugrenzen an seitlichen Grundstücksgrenzen ist der Abstand auf 3 m reduziert worden, um die Bebauungsmöglichkeit nicht zu stark einzuengen.

Der Abstand der neuen Baugrenzen zu den vorhandenen Geschoßwohnungsbauten der Straße "Neues Land" ist mit mindestens 28 m so ausreichend bemessen, daß unverhältnismäßig störende Sichtbeziehungen zwischen den Wohngebäuden sowie andere gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu befürchten sind.

Die textliche Festsetzung über die Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen innerhalb des Baugebietes stellt eine ergänzende planerische Maßnahme zu den beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen (gem. Nieders. Naturschutzgesetz) dar, durch die ebenfalls den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen werden soll. Durch eine Mindestanzahl heimischer Laubbäume soll verhindert werden, daß das Wohngebiet als Fremdkörper innerhalb der umgebenden bewaldeten Grünflächen erscheint. Es soll sich vielmehr harmonisch einfügen, indem auch durch die Bepflanzung ein fließender Übergang von Grünfläche zum Baugrundstück geschaffen wird. Die Bepflanzungsfestsetzung stellt dabei nur eine Mindestforderung dar, die durch weitere Anpflanzungen und Verzicht auf fremdartigen Bewuchs vervollkommen werden kann.

Damit die nicht überbaubaren Flächen möglichst durchgehend der gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben, werden Stellplätze und Garagen sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen in diesen Grundstücksbereichen ausgeschlossen.

Zur Ermittlung des Fluglärms wird ein Gutachten, das für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 1. Teil "Altenceller Feld" (ca. 2,5 km entfernt vom Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 Wce) und ein Gutachten, das für eine Wohnbebauung im Bereich "In den Hörsten" (ca. 800 m entfernt vom Plangebiet) im Ortsteil Westercelle erarbeitet wurde, herangezogen. Diese Bereiche liegen ebenfalls in der Einflugschneise des Flughafens Wietzenbruch und der Bebauungsplanes Nr. 35 1. Teil zusätzlich an der stark befahrenen B 214.

Nach dem Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 35 1. Teil, kann der Nacht-Beurteilungspegel bei Nachtflugbetrieb ca. 62 dB(A) betragen. In der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan wird ausgeführt, daß die festgesetzten Schallschutzvorkehrungen gegen den Fluglärm in geschlossenen Räumen auch den Straßenverkehrslärm mit abdecken. Im Gutachten wird ein DTV-Wert (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) für die B 214 südlich der "Altenceller Schneede" mit 16070 angegeben. Für die K 61 (Dasselsbrucher Straße) vor dem Einkaufszentrum, direkt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 28 Wce wurde ein DTV-Wert aufgrund einer Zählung von ca. 5000 ermittelt.

Die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 35 1. Teil gegen den Fluglärm wird in den Bebauungsplan Nr. 28 Wce übernommen, weil sich dieser Bereich in der gleichen Einflugschneise befindet und somit die Höhe des Fluglärms vergleichbar ist und die Verkehrsbelastung nur etwa 1/3 so groß ist, wie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 1. Teil.

Erhärtet wird die vorgenannte Interpretation durch die Aussagen des Lärmgutachtens für eine Wohnbebauung im Bereich "In den Hörsten". Hier ist nachts ein Fluglärm-Beurteilungspegel von 63 dB(A) zu erwarten. Spitzenpegel ("Einzelergebnispegel") - die maßgeblich eine mögliche Schlafstörung verursachen - liegen bei 90 dB(A) und zum Teil noch darüber, je nach Flugzeugtyp. Nennenswerte Immissionen durch Verkehrslärm sind nicht vorhanden. Der Gutachter schlägt auch hier die gleiche Festsetzung hinsichtlich des Fluglärms vor, wie beim Bebauungsplan Nr. 35 1. Teil.

Nach der DIN 18005 Teil 1 wird z.B. für ein reines Wohngebiet (der größte Teil des Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 28 Wce ist so festgesetzt) ein Orientierungswert für den Beurteilungspegel von 40 dB(A) angegeben. Der Wert wird hier mindestens um 23 dB(A) überschritten. Desweiteren wird ausgeführt, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Auch aus diesem Grund sind ausreichende Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden erforderlich. Die derzeitige Lärmbelastung in der Einflugschneise ist jedoch dadurch erträglich, daß der Flugverkehr in der Regel auf Werktage beschränkt ist. Im Gegensatz zu Verkehrsflughäfen oder Sportflugplätzen kann hier erfahrungsgemäß am Wochenende und an Feiertagen mit weniger Störungen gerechnet werden. Auch der mit unterschiedlicher Häufigkeit auftretende Nachtflugbetrieb wird üblicherweise bis Mitternacht beendet, so daß wesentliche nächtliche Ruhezeiten ungestört bleiben.

Unter Abwägung der dargelegten Umstände und der Belange der künftigen Bewohner, erscheint es angemessen, im Bebauungsplan die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu fordern. Der Schutz der Schlafräume hat dabei Vorrang, damit ein ungestörter Schlaf trotz auftretenden Fluglärms möglich ist. Hierbei werden nachts geschlossen gehaltene Fenster vorausgesetzt. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird empfohlen.

b) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke erfolgt über eine vom "Kiefernweg" abzweigende Stichstraße mit Wendeplatz.

Entgegen dem bisherigen Bebauungsplanentwurf wird keine befahrbare Verbindung mehr zu der Straße "An Schapers Eichen" hergestellt. Zur Erschließung der Wohnbauflächen ist eine solche Straßenverbindung nicht erforderlich und die festgesetzte Grünfläche kann durchgehend erhalten werden. Für die Straße "An Schapers Eichen" ergeben sich also durch diesen Bebauungsplan keine Veränderungen.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird mit etwa 14 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet. Diese Größenordnung ist in dem relativ dicht besiedelten Gebiet von untergeordneter Bedeutung und kann daher nicht zu einem spürbar erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Von der Planstraße aus ist ein Fuß-(bei Bedarf auch Rad-)weg vorgesehen, der eine Verbindung zum Spielplatz, zum Baugebiet "Neues Land" und zur öffentlichen Grünfläche herstellt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen die wichtigen Fußwegebeziehungen erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, ohne daß gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan hierfür erforderlich sind.

Auch der befahrbare Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Wohnweg) soll durch seine Gestaltung und das Anpflanzen von Bäumen für Fußgänger attraktiv sein. Um den von der Unteren Naturschutzbehörde vertretenen Belangen gerecht zu werden, wird eine Mindestanzahl von Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche als planerische Ergänzung zu den Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die erforderlichen Parkplätze werden in der Verkehrsfläche - abgestimmt auf die Lage der zukünftigen Grundstückseinfahrten - angelegt. Die erforderlichen Einstellplätze können innerhalb der überbaubaren Flächen auf den zukünftigen Baugrundstücken nach Bedarf untergebracht werden. An der Einmündung der Planstraße in den "Kiefernweg" ist ein Sichtwinkel einzuhalten, um die Übersichtlichkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

c) Grünflächen

Ein großer Teil der bisherigen privaten Waldfläche wird zur Erhaltung, bzw. Verbesserung des Bestandes und zur Sicherstellung und Intensivierung der öffentlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat während des Planverfahrens anhand des Entwurfes vom 16.05.1988 darauf aufmerksam gemacht, daß die Überplanung des Waldgebietes im Bebauungsplanbereich einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Sinne des § 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz bewirkt. Naturhaushalt und Erholungsfunktionen werden u.a. erheblich beeinträchtigt durch den Verlust von innerstädtischer Grünfläche in einem ansonsten dicht besiedelten Bereich.

Der daraufhin neu ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf sieht nunmehr die vom Gesetz geforderten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen vor:

Zunächst ist die Wohngebietserweiterung und damit der "Eingriff" gegenüber dem bisherigen Entwurf erheblich reduziert worden. Über die Hälfte der Waldfläche bleibt durch die Festsetzung als Grünfläche erhalten. Der größte, zusammenhängende Teil der Grünflächen, der zwischen den Straßen "Kiefernweg", "An Schapers Eichen" und "Neues Land" liegt, wird zudem als "öffentliche" Fläche festgesetzt. Dadurch wird die Nutzung der bislang privaten Fläche durch die Öffentlichkeit planungsrechtlich abgesichert.

Um die vorgenannten Grünflächen für die Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, werden sie zusätzlich als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Als Ausgleich für die Reduzierung der Waldfläche soll der verbleibende Bereich aufgewertet werden, was neben der Absicherung der Öffentlichkeit im überwiegenden Teil durch Verbesserung und Weiterentwicklung des Bewuchses geschehen soll. Hierzu sind entsprechende textliche Festsetzungen vorgesehen worden.

Ergänzend zu den Festsetzungen innerhalb der Grünflächen sind weitere planerische Regelungen über den Baumbewuchs innerhalb des neuen Wohngebietes und der öffentlichen Verkehrsfläche getroffen worden.

Durch die aufgeführten Maßnahmen in ihrer Gesamtheit soll die Biotopfunktion in der verbleibenden Waldfläche verbessert und die Erholungsfunktion gesteigert werden. Der beabsichtigte Eingriff wird dadurch soweit ausgeglichen, daß Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Planbereiches) nicht erforderlich sind.

Die private Grünfläche wird in dem Bereich festgesetzt, der auch bisher der Öffentlichkeit nicht zugänglich war und für den eine zukünftige öffentliche Nutzung aufgrund seiner Lage nicht sinnvoll wäre.

Das als "private Grünfläche" festgesetzte Flurstück 74/43 gehört zu dem Gebäude Kiefernweg 31 und ist auch von dort erschlossen.

Die übrige als "private Grünfläche" festgesetzte Teilfläche bildet einen Abstandsstreifen zwischen den vorhandenen, dreigeschossigen Wohnbauten und dem neuen Wohngebiet. Sie kann den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet werden.

Im Südwesten grenzt unmittelbar an den Planbereich ein Kinderspielplatz, der im Bebauungsplan Nr. 6 Wce "Beispielbauvorhaben" als solcher festgesetzt ist. Er ist jedoch nur durch einen schmalen Gehweg von den Außenwänden der angrenzenden Gartenhofhäuser getrennt, so daß es zu starken Belästigungen der Anlieger gekommen ist (z.B. Ballspiel an der Außenwand der Wohngebäude).

Auf einen Kinderspielplatz zu verzichten, ist hier aufgrund der z.T. konzentrierten Wohnbebauung in der Umgebung nicht möglich. Vielmehr wird in diesem Bebauungsplan eine ausreichend große Erweiterungsfläche nach Nordosten vorgesehen. Damit werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, daß zukünftig Belästigungen benachbarter Wohngrundstücke nicht mehr auftreten. Innerhalb der großzügigen Gesamtfläche können nunmehr die Spielbereiche so angeordnet werden, daß sie keine unzumutbaren Störungen verursachen. Dadurch wird auch die Möglichkeit gegeben, den unmittelbar an den Gartenhofhäusern liegenden Weg nach Nordosten zu verlegen und eine Schutzpflanzung entlang der Bebauung herzurichten.

Der Baumbestand wird von Bewohnern des Gebietes als Schutz vor Flug- und Straßenverkehrslärm, vor Luftverschmutzung und Wind angesehen.

Wieweit eine objektiv meßbare Lärminderung durch das kleine Waldstück mit überwiegendem Kiefernbestand, dem der natürliche Unterbau nachwachsender Bäume und Sträucher fehlt möglich ist, mag dahingestellt sein. Da der Baumbestand von den Bewohnern als Schutz empfunden wird, übt er eine Art von schützender Wirkung aus.

Die von dem Waldgelände ausgehenden Schutzfunktionen sollen durch die Bebauungsplan-Festsetzungen zum großen Teil erhalten oder ersetzt werden:

So soll durch die Festsetzung der Grünflächen über die Hälfte des Waldbestandes erhalten bleiben. Durch Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, wie Anpflanzung heimischer Gehölze als Unterbau und Randbepflanzung, wird die Schutzwirkung unterstützt. Durch Festsetzungen innerhalb des Baugebietes werden weitere Bäume erhalten oder angepflanzt. Der begrenzte Umfang der neuen Bauflächen, die - im Gegensatz zu früheren Planungen - nur durch eine Stich-

straße erschlossen werden, läßt keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Vielmehr kann auch die zusätzliche Bebauung eine abschirmende Wirkung ausüben.

Der Vorschlag von Anliegern aus dem südl. an das Plangebiet grenzenden Bereich, einen bestehenden Mangel an Garagen durch Ausweisung innerhalb des Plangebietes, im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche zu beheben, wird als nicht praktikabel angesehen, da sich die Erschließung schwierig gestalten würde und eine Garagenanlage wiederum die Zugänglichkeit der dahinterliegenden Grünfläche erschweren würde.

Von den vielfältigen Nutzungsansprüchen der Bürger an die Grünfläche können die wesentlichen - auch mit der in einem Teilbereich geplanten Wohnbebauung - erfüllt werden: Wegeverbindung im Grünen mit gesicherter öffentlicher Nutzung, Kinderspielplatz, Verbesserung der Biotopfunktion, Erhaltung und Pflege der Anlage.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt.

Östlich der Einmündung der Planstraße ist ein Regenrückhaltebecken für den RW-Kanal vorgesehen. Die Lage des Teiches mit ca. 50 m² Oberfläche soll mit Rücksicht auf den Baumbestand örtlich festgelegt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den öffentlichen Bedarf notwendigen Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BauGB).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 3, Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen:

Teilfläche des Flurstückes	74/44	ca. 950 m ²
----------------------------	-------	------------------------

Für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche (einschließlich Kinderspielplatz):

Teilfläche des Flurstückes	74/44	ca. 9100 m ²
----------------------------	-------	-------------------------

7. Städtebauliche Werte

a) Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,52 ha

Brutto-Bauland ca. 2,52 ha

öffentl. Verkehrsfläche ca. 0,10 ha

öffentl. Grünfläche ca. 0,91 ha

private Grünfläche ca. 0,24 ha

ca. 1,25 ha

- ca. 1,25 ha

Netto-Baufläche ca. 1,27 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen zu den privaten Flächen (Wohnbauflächen und privaten Grünflächen) beträgt 40 % zu 60 %.

c) Wohneinheiten (WE):
vorhanden ca. 11 WE
geplant ca. 14 WE

insgesamt ca. 25 WE

d) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,0 Einwohner (E) pro Wohneinheit:

$$25 \times 3,0 = \underline{\underline{75 \text{ E}}}$$

e) Bebauungsdichte $\frac{25 \text{ WE}}{2,52 \text{ ha}} = 10,0 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{25 \text{ WE}}{1,27 \text{ ha}} = 19,7 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

f) Besiedlungsdichte $\frac{75 \text{ E}}{2,52 \text{ ha}} = 30 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{75 \text{ E}}{1,27 \text{ ha}} = 59 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

8. Kostenübersicht

Die Kosten für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen betragen voraussichtlich ca. 356.000 DM.

Die Kosten für den Ausbau des Kinderspielplatzes und der öffentlichen Grünanlagen betragen voraussichtlich ca. 113.000 DM.

Die Kosten sind in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen worden.

9. Hinweise

- a) Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 3 b Wce der Stadt Celle "Kiefernweg" aufgehoben.
- b) Der gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-
Im Auftrag

C. Göricke
(Göricke)
Techn. Angest.