

ZLLT

# PLANURKUNDE

gehörig

Stadtbauplanung / Stadtplanung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 120 (I. Teil),

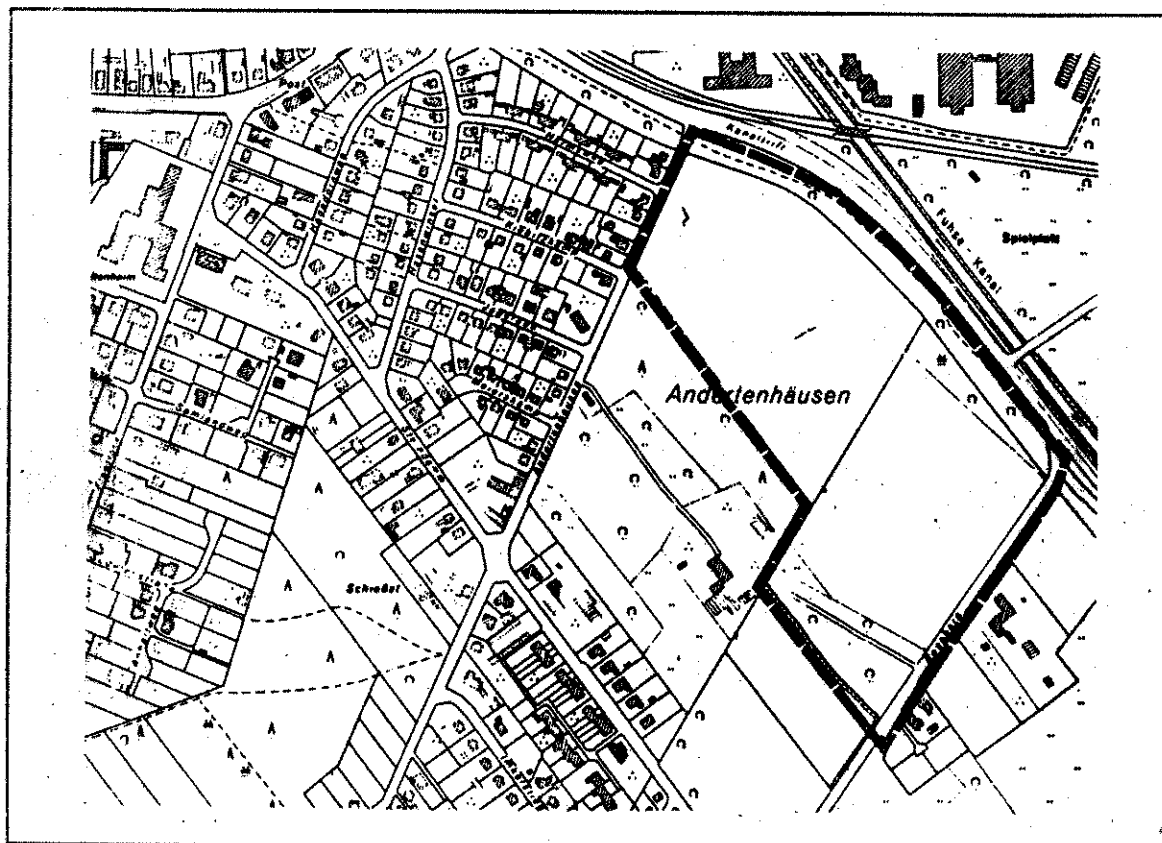
1. Änderung der Stadt Celle

"Wohngebiet Kanaltrift"

mit örtlicher Bauvorschrift

über Gestaltung

Ortschaft Wietzenbruch



## Inhaltsverzeichnis

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

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Wietzenbruch zwischen den Straßen "Kanaltrift", "Regeberg" und "Andertenhäusern". Es beinhaltet die Flurstücke 65/2, 412/66, 416/66, 67/3, 244/15 und teilweise 171/3 der Flur 5, Gemarkung Celle, sowie den angrenzenden Teilbereich der Straße "Regeberg".

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)  
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

(jeweils in der z.Z. gültigen Fassung)

3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 13.02.1995 bis 15.03.1995.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 16.05.1995 bis 30.05.1995.

In seiner Sitzung am ..... faßte der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschluß.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Wietzenbruch zwischen der stillgelegten Bahntrasse Celle-Wietze, dem Gelände des Fliegerhorstes Wietzenbruch sowie dem derzeitigen Ortsrand und hat eine Fläche von ca. 10 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen abgedeckt. Ein Anschluß an das vorhandene ÖPNV-Netz ist möglich. Eine Grund- und Hauptschule sowie ein Kindergarten sind in der Straße "Waldschmiede" in einer Entfernung von ca. 1,3 km vorhanden. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Zuge der "Fuhrberger Landstraße".

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 Bevölke-

rung 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 30.12.1994 wirksame 46. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Großteil des Planbereiches "Wohnbaufläche" (W) und für einen Teilbereich "Grünfläche" dar. Die Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

#### 7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche am südöstlichen Siedlungsrand von Wietzenbruch. Gerade dieser Bereich des Ortsrandes befindet sich durch zunehmende Siedlungsentwicklung im Umbruch. Lage und Zuschnitt der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen mit kleinteiliger Struktur in Siedlungsnähe sind eher nachteilig für eine effektive Bewirtschaftung.

Das Landschaftsbild ist hier geprägt durch landwirtschaftliche Flächen, die zum größten Teil durch flächige, markante Gehölzbestände eingefasst und durch eine Feldgehölzhecke im südlichen Planbereich vom II. Teil des Bebauungsplanes abgegrenzt werden sowie durch angrenzende Siedlungsbereiche im Westen und Splittersiedlungen im Osten.

Ebenfalls prägende Wirkung für diesen Bereich kommt dem im Westen an das Plangebiet grenzenden Gelände des Gutes Andertenhäusen zu. Die gesamte Anlage mit Park und historischen Gebäuden stehen sowohl als Einzeldenkmale wie auch als Ensemble unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet ist weiterhin gekennzeichnet durch relativ hoch anstehendes Grundwasser. Wahrscheinlich wird jedoch mit der Verlegung und dem Ausbau des Fuhsekanals eine Entschärfung der hohen Grundwasserstände erreicht.

Durch die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft des Fliegerhorstes Celle ist hier mit Lärmimmissionen zu rechnen. Eine meßtechnische Untersuchung der Geräuschsituation durch den TÜV Hannover/Sachsen Anhalt ergab, daß die ermittelten Geräusch-Kenngrößen im typischen Bereich eines vom Fern- und Verkehrslärm geprägten, städtischen Gebietes liegen, und das Gebiet somit eine gewisse Vorbelastung aufweist. Ein herausragender Einfluß des nahegelegenen Fliegerhorstes ist aus den Kenngrößen jedoch nicht abzuleiten; aus schalltechnischer Sicht ist eine Ausweisung des betrachteten Bereiches als Wohngebiet möglich.

### Anlaß und Ziele der Planung

Im Bereich der Stadt Celle besteht dringender Wohnbedarf. Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Neubaugebiete sind inzwischen fast vollständig bebaut. Weitere Bauflächen größeren Umfangs stehen z.Z. nicht zur Verfügung.

Eine vom Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. Hannover erstellte Untersuchung über die Wohnungsmarktsituation in Celle ("Das Jahrzehnt des Wohnungsmangels", 1991) weist für das Stadtgebiet ein erhebliches Wohnungsdefizit nach. Unter Berücksichtigung der inzwischen tatsächlich erfolgten Entwicklung anhand erteilter Baugenehmigungen sowie der Zahl der Wohnungssuchenden, läßt sich - bei optimistischer Einschätzung - zum jetzigen Zeitpunkt ein Defizit von ca. 2000 Wohnungen feststellen. Die inzwischen vorliegende Fortschreibung der Studie des Pestel-Instituts ("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. 120, I. Teil "Wohngebiet Kanaltrift" aufgestellt. Planungsziel dafür war, ein Baugebiet zu schaffen, in dem unterschiedliche Bauformen für die verschiedenen Wohnbedürfnisse realisiert werden sollten. Geplant war hier eine Mischung aus Geschößwohnungsbau, verdichtetem Einfamilienhausbau (Reihenhäuser, Stadthäuser u.ä.), sowie freistehenden Einfamilienhäusern.

Im Zeitraum der Planaufstellung hat sich aufgrund verstärkter Bemühungen zur Aktivierung innenstadtnaher, unbebauter Grundstücke sowie der Planungen zur Umnutzung der Heidekaserne die Situation auf dem Sektor Geschößwohnungsbau entschärft.

Andererseits ist die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhausbebauung nach wie vor stark mit steigender Tendenz. Diese Nachfrage ist derzeit im gesamten Stadtgebiet nicht abzudecken.

Da der Bau von Einfamilienhäusern aufgrund der starken Nachfrage schneller das Wohnungsdefizit abbauen kann als Geschößwohnungsbau, für den es in diesem Bereich noch keinen Investor gibt, soll auch für diese Bauformen entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Für das Wohngebiet Kanaltrift ist bereits eine Teilfläche für Einfamilienhausbebauung vorgesehen; diese reicht aber zur Deckung der spezifischen Nachfrage nicht aus. Die Struktur der in der Umgebung vorhandenen Bebauung sowie die periphere Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft läßt eine Umplanung im Hinblick auf eine Verringerung der Bebauungsdichte aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheinen.

Die Änderung des I. Teils des Bebauungsplanes soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Bebauung des gesamten Planbereiches mit Einfamilienhäusern.

Dabei soll dem Naturschutz und der Landschaftspflege weiterhin gebührend Rechnung getragen werden. Die auch durch die Planänderung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden weitgehend berück-

sichtigt. Sie sollen grünordnerisch entwickelt und durch öffentliche Grünzüge untereinander verbunden werden mit dem Ziel, für die zukünftigen Bewohner ein angenehmes, gesundes Wohnumfeld zu schaffen.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Zuge der nördlichen Grünfläche ermöglicht die verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers und trägt damit sowohl zu einem geordneten Wasserhaushalt als auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

## 9. Eingriff in Natur und Landschaft

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

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Landschaftsplanungsbüro Wellnitz - v.d. Lancken - Rasch-Wellnitz 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, da Flächen für Ersatzmaßnahmen in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung stehen.

Die Untersuchungen und Bewertungen beziehen sich auf den gesamten, im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereich zwischen den Straßen "Andertenhäusen", "Kanaltrift", "Regeberg" und "Steindamm". Die gesamten Planungsarbeiten wurden auf ein Konzept abgestellt, das diesen Gesamtbereich umfaßt.

Durch die Aufteilung des Planbereiches in den I. und II. Teil ändert sich daran nichts. Sowohl die städtebaulichen als auch die grünordnerischen Ausweisungen stellen eine Einheit dar.

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 Aussagen im GOP auch für die 1. Änderung grundsätzlich weiterhin gültig.

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

Auf dieser Basis erfolgt - ebenfalls durch das Büro Wellnitz - v.d. Lancken - Rasch-Wellnitz - eine Beurteilung des Entwurfes zur 1. Änderung im Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung. Dabei sind folgende Änderungen gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung von Bedeutung:

- die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße (Planstraße F) im Osten des Änderungsbereiches, sowie eines Fuß- und Radweges in Höhe des Regenrückhaltebeckens;

- die Reduzierung der Breite der Saumzonen zwischen den nordöstlichen Bauflächen und der Gehölzfläche an der Straße "Kanaltrift" von 8 - 10 m auf 7 m;
- die Reduzierung der Grundflächenzahl für die gesamte Baufläche nordöstlich der Planstraßen A und B von 0,4 auf 0,3;
- als Folge davon die Verringerung der nach dem Nds. Spielplatzgesetz erforderlichen Flächen für Kinderspielplätze.

Als Ergebnis wird festgestellt, daß sich bei der Bilanzierung eine negative Verschiebung insbesondere durch die Reduzierung der Saumzonen ergibt. Wegen der diesbezüglich von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Bedenken waren - insbesondere für den nordöstlichen Bereich - die Möglichkeiten einer Verbreiterung der Saumzonen bzw. ein Abrücken der Baugrenzen von der Begrenzung der Saumzonen geprüft worden.

Eine über das jetzt im Plan festgesetzte Maß hinausgehende Regelung ist nicht möglich, da sonst eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke im Randbereich nicht mehr gegeben ist. Die Grundstücksaufteilung läßt aufgrund der bereits festliegenden Straßentrassen auch kaum Variationsmöglichkeiten zu.

Das Ziel der Planänderung ist die Bereitstellung von Grundstücken für Einfamilienhäuser, wobei die Anzahl der Grundstücke in einem vernünftigen Verhältnis zum Anteil der Verkehrsflächen stehen sollte. Eine weitere Einschränkung der Bebaubarkeit würde diesem Ziel nicht entsprechen.

Eine positive Wirkung auf das Bilanzierungsergebnis stellt die Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl dar.

Die "Ergänzende Stellungnahme zum GOP" vom Büro Wellnitz - v.d. Lancken - Rasch-Wellnitz kommt nach der Beurteilung aller Veränderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan zu dem zusammenfassenden Ergebnis: "Unter der Voraussetzung, daß die Festsetzungen des Grünordnungsplanes insbesondere hinsichtlich der Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten bleibt, entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf."

Da die im rechtsverbindlichen Plan diesbezüglich getroffenen Festsetzungen auch für die 1. Änderung übernommen werden, ist diese Voraussetzung erfüllt.

#### 10. Planinhalt

Die Art der Nutzung für den Planbereich wird im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandene Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dies läßt die Möglichkeit offen, notwendige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs innerhalb des Quartiers unterzubringen. Außerdem ermöglicht diese Festsetzung im Bedarfsfall auch die Unterbringung eines Kindergartens. Auf die Festlegung eines Standortes wurde jedoch verzichtet, da nach Angaben der zuständigen Fachbehörde eine solche Einrichtung z.Z. nicht erforderlich ist. Der Standort "Waldschmiede" ist auch aus dem Plangebiet gut zu erreichen.

Im Hinblick auf die schulische Versorgung der neu hinzukommenden Einwohner wird bei Bedarf eine Erweiterung vorhandener Standorte vorgesehen.

Planungsziel der Änderung ist es, der enormen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung zu tragen. Aus diesem Grund wird die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoß begrenzt. Im Hinblick auf die Minimierung der versiegelten Flächen im Sinne ökologischer Verträglichkeit wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden für die einzelnen Quartiere großzügig durch Baugrenzen im Abstand von 5,0 m von Grünflächen und 3,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Bauweise wird im Rahmen der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um die beabsichtigte lockere, kleinteilige Bebauung, wie sie auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorherrscht, zu erreichen.

Um auch innerhalb des Wohngebietes die Durchgrünung und die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der Lebensräume weitestgehend zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen für die Bepflanzung der privaten Freiflächen getroffen. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nicht standortbezogen; es ist dem Grundstückseigentümer freigestellt, an welcher Stelle und mit welchen Arten er seine Anpflanzungsverpflichtung erfüllen will. Das Entwicklungsziel ist eine allgemeine Durchgrünung des Wohngebietes und in gewissem Umfang die Schaffung von Strukturen mit Lebensraumfunktion für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Um die empfindlichen Bereiche der Altbaumbestände und waldähnlichen Gehölzbestände mit Refugialfunktion vor Beeinträchtigungen durch zu nahes Heranrücken der Wohnbebauung zu schützen, sind im Randbereich der Privatgrundstücke zu den Gehölzbeständen hin Saumzonen anzulegen. Durch die Pflanzung einer Strauchhecke und einer krautig-grasigen Vegetation auf dem vorgelagerten Streifen soll die puffernde Wirkung und die Biotopfunktion gewährleistet werden.

Alle Planstraßen im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen und als verkehrsberuhigte Bereiche in Pflasterbauweise (Verkehrszeichen 325) vorgesehen. Die Parzellenbreite beträgt generell 7,50 m; dabei ist der Fahrbahnbereich mit einer Breite von 5,50 m bemessen, der Parkstreifen mit 2,0 m. Eine Ausnahme bildet die Planstraße F, die als Einhang von der Planstraße A aus das östliche Quartier erschließt. Hier wurde die Fahrbahnbreite auf 4,75 m reduziert. Sie hat ebenfalls einen durchlaufenden Parkstreifen von 2,0 m Breite. Im Zuge dieser Parkstreifen, die teilweise wechselseitig angeordnet sind, werden Pflanzbeete vorgesehen, in denen straßenbegleitend auch die Baumpflanzungen erfolgen werden.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke 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. Diese umfassen sowohl die Bereiche mit vorhandenen Biotopstrukturen verschiedenster Art, als auch neuanzulegende Grünflächen als Verbindungselemente zwischen den bereits vorhandenen. Diese Grünflächen sollen einerseits fußläufige Verbindungen innerhalb des Wohngebietes sowie Anschluß an die freie Landschaft gewährleisten, und damit die Erholungsfunktion in diesem Bereich stärken. Andererseits stellen sie einen Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dar.



Im nordwestlichen Bereich ist innerhalb der Grünfläche auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Es soll neben den technischen Anforderungen, insbesondere durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung, auch Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen.

Gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind in Bebauungsplänen mit festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" Flächen für Spielplätze vorzusehen. Für den Änderungsbereich ergibt sich aufgrund der zulässigen Geschosßfläche rechnerisch ein Bedarf von ca. 600 m<sup>2</sup>. Der Spielplatz kann innerhalb der neuanzulegenden Grünfläche in der erforderlichen Größe untergebracht werden. Er ist im Plan durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet.

Wie bereits unter Punkt 7. ausgeführt, ist das Plangebiet als lärmvorbelastet zu betrachten. Nach dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, das auf Geräuschmessungen in diesem Gebiet über einen längeren Zeitraum basiert, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Bei der Beurteilung dieser Ergebnisse ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Mikrofone aufgrund ihres Standortes die Geräusche von allen Seiten aufgenommen haben. Durch die abschirmende Wirkung der zu errichtenden Gebäude sind jedoch vor deren Fenstern entsprechend geringere Pegel zu erwarten, so daß im Änderungsbereich mit einer möglichen Überschreitung der Orientierungswerte um weniger als 5 dB(A) gerechnet werden kann.

Selbst bei sporadisch auftretenden höheren Lärmimmissionen bedingt durch militärischen Flugverkehr stünde der zusätzliche Kostenaufwand für zu fordernde Schallschutzfenster und schallgedämmte Außenbauteile in keinem Verhältnis zu dem damit zu erzielenden Nutzen. Auf Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

#### 11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Gelände des Änderungsbereiches ist relativ plan; die Geländehöhen liegen zwischen 37,80 m und 38,50 m ü.NN.. Der in diesem Gebiet vorherrschende hohe Grundwasserstand läßt erwarten, daß ohne diesbezügliche Festsetzungen bei der Errichtung von Kellern die nach der Nds. Bauordnung höchstzulässigen Maße für Kellergeschosse ausgenutzt werden, was große Sockelhöhen und dementsprechend größere Gebäudehöhen zur Folge hätte. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß alle Gebäude mit Keller errichtet werden, könnte ohne regelndes Eingreifen - insbesondere im Straßenverlauf - eine in der Höhe stark verspringende Bebauung entstehen, die zwar noch der festgesetzten Geschossigkeit entspräche, aus gestalterischer Sicht aber nicht wünschenswert ist.

Um solch eine Entwicklung auszuschließen und ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenzuges zu erreichen, wird eine "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" aufgestellt, die die Höhenlage der Gebäude durch Festsetzung der maximalen Höhe des Erdgeschoßfußbodens unter Berücksichtigung der Straßenhöhe festlegt.

Die Errichtung von Kellern wird dadurch nicht ausgeschlossen; es sind jedoch aufgrund der hohen Grundwasserstände entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

### Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Netz erfolgt über die "Fuhrberger Landstraße" (L 310). Diese ist im betroffenen Bereich (Eismündung "Kanaltrift") mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 15.000 Kfz belastet. Durch die Besiedlung des Plangebietes sowie die weiteren in Wietzenbruch geplanten Wohn- und Gewerbegebiete ("Im Röthel" und "Kolkwiesen") wird sich das Verkehrsaufkommen zwangsläufig erhöhen. Sollte aufgrund der Verkehrszunahme aus dem Änderungsbereich die Eismündung "Kanaltrift" ihre Leistungsfähigkeitsgrenze erreichen, kann es erforderlich werden, hier eine Signalisierung mit entsprechender Knotengestaltung einzurichten.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll vorwiegend in Richtung "Kanaltrift" orientiert werden. Auf eine direkte Anbindung an diese Straße wird jedoch verzichtet, da sonst ein wertvoller Teil des dort vorhandenen Gehölzbestandes vernichtet würde.

Durch die Trennung der Erschließungsstraßen zwischen nordwestlichem und südöstlichem Plangebiet im Bereich der Grünfläche und die Anbindung des südöstlichen Teils an die Straße "Regeberg" kann diese planerische Konzeption weitgehend realisiert werden.

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 ist im Überfahrbereich der Planstraßen A und B ein Stationsplatz vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation in der Straße "Kanaltrift" zum Klärwerk.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Kanal zum Regenrückhaltebecken geleitet.

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

### 13. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes  
= Bruttobauland:

ca. 10,28 ha = 100 %

davon öffentliche Grünfläche:

ca. 3,20 ha = 31 %

davon öffentliche Verkehrsfläche:

ca. 0,82 ha = 8 %

Netto-Baufläche:

ca. 6,26 ha = 61 %

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 39 % zu 61 %.

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 100 WE

...

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

$$2,3 \text{ E/WE} \times 100 \text{ WE} = \text{ca. } 230 \text{ E.}$$

Bebauungsdichte:  $\frac{100 \text{ WE}}{10,28 \text{ ha}} = \text{ca. } 10 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{100 \text{ WE}}{6,26 \text{ ha}} = \text{ca. } 16 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

Besiedlungsdichte:  $\frac{230 \text{ E}}{10,28 \text{ ha}} = \text{ca. } 22 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{230 \text{ E}}{6,26 \text{ ha}} = \text{ca. } 37 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$

#### 14. Realisierung


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

#### 15. Hinweise

Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen, 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.

Aufgestellt:  
Celle, den 19.07.1995  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag

  
(Brandt)  
Techn. Angestellte