

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan der Stadt Wittingen
„Celler Straße - Nord“**

Urschrift

- 1. ÄNDERUNG -

LAGE DES PLANGEBIETES



Lage des Plangebietes  1. Änderung

PLANVERFASSER: Architekten-Contor
Frank Dreier
Parkweg 2
29614 Soltau

AUFSTELLER: Stadt Wittingen
Bahnhofstraße 35
29378 Wittingen

PLANUNGSSTAND: Februar 2004 – Genehmigte Ausführung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 Lage des Änderungsbereiches	3
1.2 Planungsanlaß	4
1.3 Übergeordnete Planung	4
2.0 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	4
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
2.2 Derzeitige Nutzung	5
2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und Gewässer	5
2.4 Landschaftspflegerische Beurteilung	6
3.0 ZIELE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.0 WESENTLICHE PLANUNGSINHALTE UND ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	8
4.3 Grünflächen, Eingriffsregelung	8
4.4 Vorprüfung gemäß UVPG	8
4.4.1 Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregel)	9
4.4.2 Eingriffsbeurteilung	11
4.5 Verkehrsflächen	11
4.6 Verkehrslärmschutz	12
4.7 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
4.8 Bodenordnungsmaßnahmen	14
5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE	14
6.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
7.0 VERFAHRENSVERMERK	16

Anlagen


1. Eingriffsbilanzierung
2. Vorprüfung gemäß UVPG

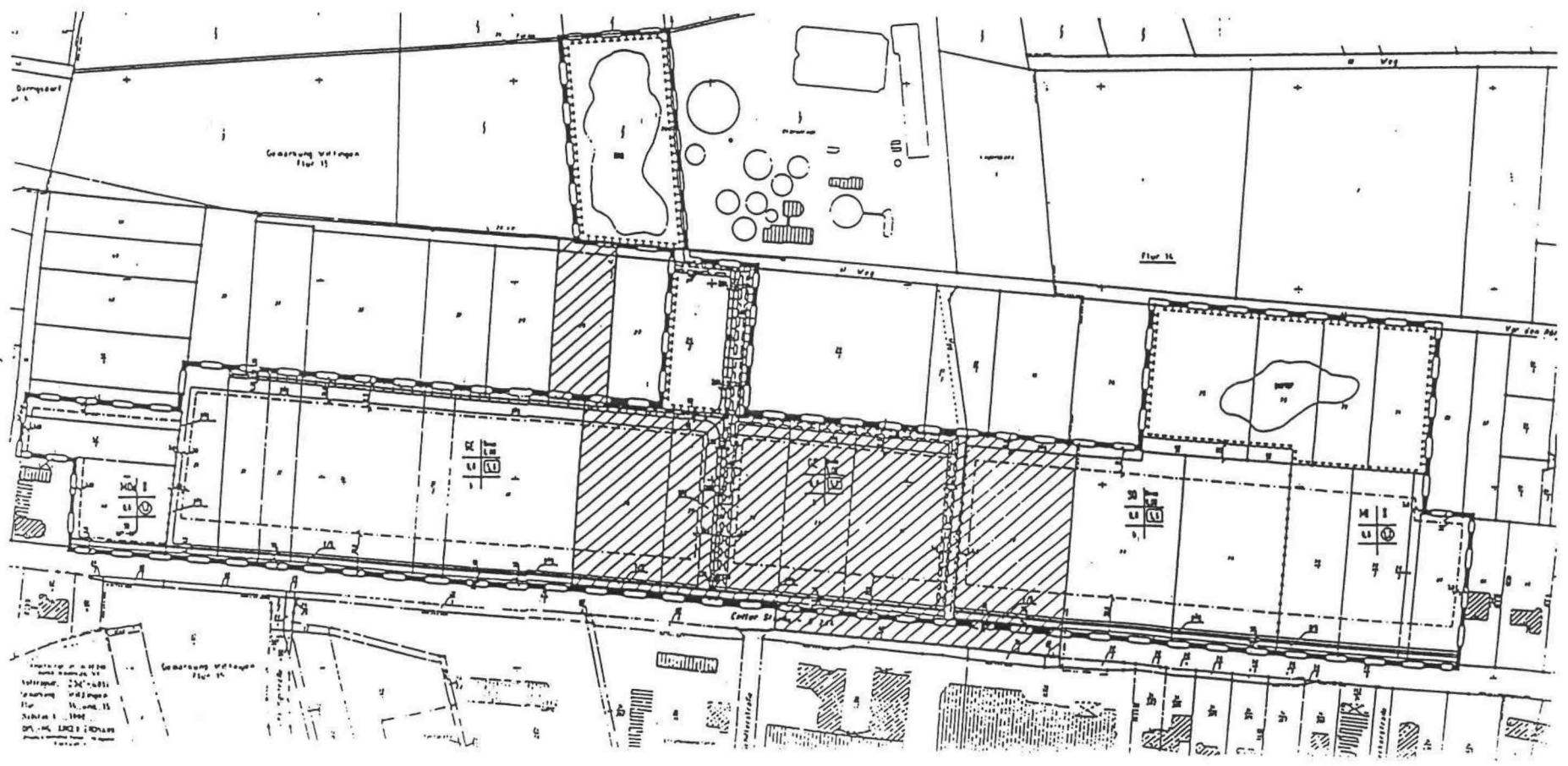
1.0 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Änderungsbereiches

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
CELLER STRASSE NORD“
MIT DEN TEILPLÄNEN „A“ UND „B“

STADT WITTINGEN
M. 1/2.000
11.6.88 STADT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

 LAGE DES
ÄNDERUNGSBEREICHES



1.2 Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße - Nord“ hat die Stadt Wittingen die planerische Lücke zwischen den Ortschaften Wittingen und Glüsing geschlossen. Entlang der Celler Straße (B 244) wurde die innerörtliche Planung vervollständigt und den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Dem erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen wurde durch die Bebauungspläne „Celler Straße“ und „Celler Straße - Nord“ Rechnung getragen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Celler Straße - Nord“ begründet sich durch den Wunsch der Ausweitung von Sondergebietsflächen wie sie bereits im östlichen Teil des Bebauungsplanes enthalten sind. Die in dem bereits bestehenden Sondergebiet noch vorhandenen freien Grundstücksflächen reichen für die an die Stadt Wittingen herangetragenen Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsunternehmen nicht aus. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Stadt Wittingen dem Bedarf nach weiteren Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel gerecht.

Im Zuge der 1. Änderung werden auch die Voraussetzungen für den Bau einer Linksabbiegespur im Bereich der Einmündung zum Klärwerksweg geschaffen.

1.3 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen, 9. Änderung, vom 31.01.2002.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 Niedersachsen weist der Stadt Wittingen die Funktion eines Mittelzentrums zu.

2.0 ZUSTAND DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Weg „Vor den

Röthen“ bzw. an die südlichen Grenzen der Flurstücke 27-16.
Im Osten grenzt das Plangebiet an die Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 17 und Flurstück 77.
Im Süden grenzt das Plangebiet an die Celler Straße - B 244, gegenüberliegend befinden sich Gewerbeflächen.
Im Westen grenzt das Plangebiet an die westlichen Grenzen der Flurstücke 26 und 28.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17, 18, 21, 22, 25, 26, 28 sowie Teilflächen aus 69 und 68/1 Celler Straße.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Geltungsbereich umfaßt ca. 29.000 qm.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Plangebiet besteht aus einer genutzten Acker-/Wiesenfläche. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein ausgebauter Feldweg als Zuwegung zum Klärwerk. Über das Flurstück Nr. 18 führt aus südöstlicher Richtung in nordwestliche Richtung eine Abwasserleitung des Wasserverbandes Gifhorn.
Im Plangebiet sind diverse Flächen für Leitungsrechte und die Herstellung eines Entwässerungsgrabens durch den bestehenden Bebauungsplan „Celler Straße - Nord“ vorgesehen. Ebenso liegen im Plangebiet Flächen für die Errichtung des Radweges am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Celler Straße.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Gewässer

Das Plangebiet liegt als in sich überwiegend ebene Fläche im Mittel etwa 0,70 - 1,00 m tiefer als die Fahrbahnfläche der Celler Straße am südlichen Rand des Plangebietes.
Die Fläche ist fast vollständig frei von Bäumen, Sträuchern oder bewaldeten Teilen.
Es handelt sich insgesamt wie schon erwähnt um eine Acker-/Wiesenfläche, hier ist davon auszugehen, dass die oberen Bodenschichten (Mutterboden, Humusschichten) eher in höheren Mächtigkeiten als üblich anstehen. Über die darunterliegenden Bodenschichten wird ein Bodengutachten Aufschluss geben. Es ist von lehmigen, sandigen Böden auszugehen. Der Grundwasserstand unter Oberkante Terrain

wird ebenfalls durch ein Bodengutachten festgestellt. Auf Grund der niederen Lage der Grundstücksfläche ist jedoch mit einem Grundwasserstand von ca. 1,00 m unter Oberkante vorhandenem Terrain zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen oder künstlichen Gewässer. Die Anlage von künstlichen Regenwasser-Rückhaltebecken und Entwässerungsgräben ist Teil der Planung.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.4 Landschaftspflegerische Beurteilung

Das Plangebiet ist von keiner ausgewiesenen landschaftspflegerischen Bedeutung.

Die bis vor kurzem betriebene landwirtschaftliche Nutzung hat eine freie Entwicklung der Landschaft in den vergangenen Jahren verhindert. Es handelt sich um eine 100 %ig kultivierte Fläche.

Die besonderen Einflüsse der Planung auf Boden, Wasser, Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Anhang 1 dieser Begründung, behandelt und bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden definiert und im B-Plan festgesetzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind bereits durch den bestehenden Bebauungsplan abgesichert.

3.0 ZIEL DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebaulich ist seit mehreren Jahren die Schließung der baulichen Lücke zwischen den Ortschaften Wittingen und Glüsing das Ziel der Stadt Wittingen. Bereits mit dem Bebauungsplan „Celler Straße“ hat die Stadt Wittingen die Möglichkeiten zur Bebauung des südlichen Bereiches der Celler Straße geschaffen. Hier haben sich zwischenzeitlich mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan „Celler Straße - Nord“ soll diese langfristige städteplanerische Entwicklung abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan „Celler Straße -

Nord“ schafft zum einen durch die Ausweisung eines SO-Gebietes (Einkaufszentren), eines Gewerbegebietes und eines kleinen Mischgebietes am westlichen Rand im Übergang zur Ortschaft Glüsing für weitere geplante und optionale Ansiedlungen die Voraussetzungen. Ebenso regelt der Bebauungsplan die Zuwegung zum Gelände des Klärwerkes, sowie durch die Festlegung von dafür erforderlichen Flächen die Errichtung eines Entwässerungsgrabens und die Verlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Leitungsträger.

Die „1. Änderung des Bebauungsplanes“ dient nun der Weiterentwicklung dieses städtebaulichen Konzeptes.

Die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen im mittleren Teil des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel folgt der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Wittingen. An die Stadt Wittingen wurden auf Grund ihrer zentralen Funktion für den Altmarkkreis mehrere Anfragen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gerichtet, denen die Stadt Wittingen durch die Veränderung des Bebauungsplanes nun Möglichkeiten zur Ansiedlung und Entwicklung geben will.

Die konzeptionell bestehenden Ausweisungen der Flächen für die Errichtung eines Entwässerungsgrabens und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die Errichtung einer Linksabbiegespur in der Celler Straße und dem Ausbau der Zuwegung zum Klärwerk im Bereich des Bebauungsplanes wird dem Bedarf einer verkehrlichen Regelung Rechnung getragen, die insbesondere der Anbindung der dann östlich und westlich bestehenden Sondergebietsflächen dienen soll.

4.0 WESENTLICHE PLANUNGSINHALTE UND ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

4.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

Die gesamten Bauflächen im südlichen Teil des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Baumassenzahl, der Gebäudehöhe und der Gebäudegröße werden unverändert belassen, bzw. reduziert, siehe GRZ.

Das Flurstück 28 im nördlichen Teil des Plangebietes ist für Bebauung nicht vorgesehen. Es dient zur Aufnahme des Regenwasserrückhaltebeckens und als Fläche zur Aufnahme weiterer erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

4.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Im Gegensatz zum B-Plan „Celler Straße - Nord“ wird im Bereich der 1. Änderung die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift getroffen.

Der B-Plan setzt Baustoffe, Bauteile und deren Farben in geringem Umfang fest.

4.3 Grünflächen, Eingriffsregelung

Die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen und zur Eingriffsregelung werden vollständig übernommen.

Da im Änderungsbereich keine höhere, massiertere Bebauung zugelassen wird, als sie durch den bestehenden Bebauungsplan bereits zugelassen ist, ist mit einer höheren Erfordernis an Ausgleichsmaßnahmen nicht zu rechnen.

In dem in der Anlage beigefügten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird die grünordnerische Situation überprüft. Mögliche erforderliche Nachberechnungen oder Nachweise, welche sich aus der Veränderung der Planung ergeben könnten, werden hier berücksichtigt, und, soweit erforderlich, als Festsetzung in die Planzeichnung übernommen.

4.4 Vorprüfung gemäß UVPG

Insbesondere die von der 1. Änderung betroffene Teilfläche des Bebauungsplanes westlich des Kläranlagenweges wird in der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan ausführlich betrachtet. Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet LB 20.

Dieses gehörte zu den Vorranggebieten für den Schutz und die Förderung des Weißstorches und der Wiesenvögel (Important Birdarea). Aus den Ausführungen in der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan ergibt sich, dass durch verschiedene Maßnahmen und Umstände diese Fläche nicht mehr wie noch vor Jahren durch Weißstörche und Wiesenvögel als Nahrungssuchraum genutzt wird.

Zu den einschränkenden Entwicklungen gehören zum Beispiel die immer wieder erneute Errichtung beweglicher Zäune auf dem Weideland und den Ackerflächen, der zunehmend stärkere Verkehr auf der Celler Straße sowie die gegenüber der Celler Straße südlich angrenzende Entwicklung des Gewerbegebietes.

Die vorstehend genannten Gründe haben dazu geführt, dass zum Beispiel der Weißstorch im gesamten Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes seit mehreren Jahren nicht mehr gesichtet wurde.

Die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eines Biotops im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes sollen die baubedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf ein erforderliches Minimum reduzieren.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die neu entstehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen beeinträchtigt.

Zum Schutz von Klima und Luft werden durch die in Pflanzgebotsflächen festgelegten Anpflanzungen klimawirksame Pflanzflächen geschaffen.

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregel)

Bestand

Die naturschutzfachlichen Schutzgüter des Plangebietes werden wie folgt beurteilt

- Arten und Lebensgemeinschaften: Intensivgrünland mit allgemeiner Bedeutung, beeinträchtigt durch stark befahrende Straße, angrenzendes Siedlungsgebiet.
- Boden: Gley aus lehmigen Sanden bis tonigen Schluffen, überprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Kein seltener oder schutzwürdiger Boden.
- Wasser: Geringe Grundwasserneubildung (100 mm pro Jahr), keine besondere Bedeutung.
- Klima/Luft: Durch Lage im Niederungsbereich der Fulaue Bedeutung als Kaltluftschneise, besonderer Schutzbedarf.
- Landschaftsbild: Naturraumtypisches Erscheinungsbild der Fulauniederung durch angrenzende Bebauung und Kläranlage stark überformt.

Planung

Das Gebiet ist bereits als Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,8 ausgewiesen. Damit werden 80 % der Fläche versiegelt. Mit der Änderung als Sondergebiet tritt eine Änderung der Grundflächenzahl ein (GRZ 0,55). Damit können 55 % der Fläche überbaut werden, zusätzlich können 25 % durch Stellplätze usw. versiegelt werden. Die im gültigen Bebauungsplan dargestellten Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden teilweise übernommen und ergänzt. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen:

- Durch die Verwendung von Sickerpflaster (sog. Dränpflaster) bleibt ein kleinräumiger Wasserkreislauf erhalten. Damit werden die erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung vermindert.

- Die Flächen des Entwässerungsgrabens und des Regenwasser-Rückhaltebeckens werden naturnah gestaltet, z. B. durch Verzicht auf künstliche Baustoffe zur Böschungs- und Sohlbefestigung sowie durch Anlage eines Uferrandstreifens aus standortgerechten Gehölzen (= Pflanzstreifen A).
- Die festgesetzten Gehölzstreifen mit standortheimischen Arten (= Pflanzstreifen B) bieten neuen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Anlage dauerhafter Gehölzpflanzungen dient weiterhin als Ausgleich für die Versiegelung von Boden und der landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes. Durch Lage im Übergang zur freien Landschaft erfolgt eine Höherbewertung des nördlichen Pflanzstreifens.
- Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf dem Parkplatz dient vor allem der Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Verdunstung), aber auch der Erhöhung der Lebensraumbedeutung sowie der optischen Einbindung des Gebietes.

4.4.2 Eingriffsbeurteilung

Auf der Grundlage der Eingriffsberechnung des gültigen Bebauungsplanes werden Bestand und Planung gegenüber gestellt.

Dabei wird nur der Bereich der Fläche SO 1 betrachtet, da sich für den Bereich SO 2 nichts ändert und dort der Ausgleich bereits festgesetzt ist.

In der als Anlage 1 beigefügten Eingriffsbilanzierung wird der erforderliche Ausgleich berechnet.

Das Ergebnis zeigt, dass der erforderliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgenommen wird, zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nicht erforderlich.

4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt südlich auf ganzer Länge an die Celler Straße, die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Im Plangebiet befinden sich Verkehrsflächen, und zwar der Weg „Vor den Röthen“ und die Zuwegung zum Klärwerk.

Die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze liegen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen.

Zufahrtsbeschränkungen von der Celler Straße werden im Bereich der Linksabbiegespur festgesetzt.

Die Haupterschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Linksabbiegespur in der Celler Straße.

Eine zusätzliche Ausfahrt, besonders für den LKW-Verkehr, wird festgelegt.

4.6 Verkehrslärmschutz

Aufgrund der bekannten bestehenden Nutzung und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, sind als Lärmquellen die Anlieferungsbereiche der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sowie der Parkplatzverkehr zu betrachten.

Im Aufstellungsverfahren des bestehenden Bebauungsplanes „Celler Straße - Nord“ ist seinerzeit auf die Erstellung eines Verkehrslärmgutachtens verzichtet worden. Ein Verkehrslärmschutzgutachten ist auch für den Bereich der 1. Änderung nicht erforderlich. Dies begründet sich wie folgt:

1. Die zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Bereich der Anlieferungen und dem Parkplatzverkehr der Einzelhandelsbetriebe im SO-Gebiet ist nicht höher anzusetzen als der PKW- und LKW-Verkehr in einem Gewerbegebiet.
2. Maßgeblich für die Verkehrslärmbelastung im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes ist der Verkehrslärmpegel der Celler Straße.
3. Da sich der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Mitte des bestehenden Bebauungsplangebietes befindet, ist keine Untersuchung der Lärmbeeinträchtigungen auf das angrenzende 1. SO-Gebiet am östlichen Rand sowie auf das angrenzende Gewerbegebiet am westlichen Rand erforderlich. Diese

Betrachtungen wurden auch bei der Aufstellung des gültigen Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

4. Da sich in der näheren Umgebung des 1. Änderungsbereiches abgesehen vom bestehenden Klärwerk der Stadt Wittingen keine weiteren baulichen Anlagen befinden, sind auch keine schützenswerten Einzelobjekte zu betrachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vom 1. Änderungsbereich ausgehende Lärmpegel nicht höher sein wird, als der aus dem bereits bestehenden SO-Gebiet und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Keinesfalls ist der Lärmpegel höher anzusetzen, als der Verkehrslärmpegel der Celler Straße.

Auf ein gesondertes Verkehrslärmschutzgutachten kann aus den vorgenannten Gründen verzichtet werden.

4.7 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasserversorgung:

Die zentrale Wasserversorgung ist durch den Wasserverband Gifhorn für das geplante Baugebiet sichergestellt.

Löschwasserversorgung:

Der Wasserverband Gifhorn kann aus der vorhandenen Leitung eine Löschwassermenge von 96 cbm/Std. sicherstellen.

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung:

Es ist ein getrenntes Entwässerungssystem für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Die örtliche Bodenbeschaffenheit lässt es zu, dass auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zumindest zum Teil direkt zu versickern. Der auf den Grundstücken nicht zu versickernde Teil sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird dem Regenwasserrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes zugeleitet.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist vom Wasserverband Gifhorn sichergestellt. Die vorhandene Leitung auf dem Flurstück 18 kann genutzt werden.

Stromversorgung:

Die LandE GmbH, Wittingen, hat die Stromversorgung sichergestellt.

Gasversorgung:

Die Gasversorgung im Landkreis Gifhorn (GLG) GmbH, Fallersleben, hat die Gasversorgung sichergestellt.

Fernmeldewesen:

Eine Anbindung des Plangebietes an das Fernmeldenetz ist von der Telekom sicherzustellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4.8 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Erwerber der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unterwerfen sich den Grenzregelungen nach niedersächsischer Bauordnung, in Verbindung mit der Grundbuchordnung.

Die Flächen mit Bindung zur Bepflanzung (Grünstreifen) müssen zu den jeweiligen Grundstücken miterworben und entsprechend gepflegt werden.

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen Umlegung, Grenzlegung und Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

5.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

5.1 Größe des Plangebietes : ca. 29.000 qm

5.2	Größe der Flurstücke im Sondergebiet	:	ca.	24.520 qm
5.3	Größe der Grünlandfläche, Flurstück 28	:	ca.	2.200 qm
5.4	Größe der öffentlichen Wege- und Straßenflächen im Plangebiet	:	ca.	2.280 qm
5.5	Innerhalb der Fläche aus 5.2 festgesetzte nicht überbaubare Grünflächen ohne Verkehrsgrün	:	ca.	2.940 qm = 12 %
5.6	Bei GRZ 0,55 maximale bebaute Fläche aus 5.2 durch Gebäude oder Stellplätze und Fahrgassen incl. Verkehrsgrün = $24.520 \text{ qm} \times (0,55 + 50 \% = \text{max. } 0,8)$:	ca.	19.620 qm
5.7	Verbleibende Restfläche für Parkplätze, Fahrgassen und Verkehrsgrün, Fläche der Stellplatzanlage - Fläche in den Baugrenzen = $19.640 \text{ qm} - 13.490 \text{ qm}$:	ca.	6.150 qm
5.8	Maximale versiegelte Fläche im Bereich der bebaubaren Grundstücke incl. Verkehrsgrün, Fläche der Stellplatzanlage 21.130 qm + Radweg 450 qm	:	ca.	21.580 qm = 88 %

6.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Wittingen werden die Grundstückseigentümer im Plangebiet durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittingen zur Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen verpflichtet.

Über die bauordnungsrechtlichen Belange hinausgehende Vereinbarungen zwischen der Stadt Wittingen und den Grundstückseigentümern können in diesen Vertrag aufgenommen werden. Der Vertrag hat rechtsverbindlich unterzeichnet zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzuliegen.

Siehe textliche Festsetzungen, Punkt 6.

7.0 VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung zum Bebauungsplan „Celler Straße - Nord“, 1. Änderung, Ortschaft Wittingen, hat in der Zeit

vom 07.10.2002 bis einschließlich 05.11.2002

öffentlich gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 07.05.2003 die Begründung zum Bebauungsplan „Celler Straße - Nord“, 1. Änderung, Ortschaft Wittingen, beschlossen.

Wittingen, 12. März 2004



Bürgermeister