

Stadtbaurecht / Stadtplanung

Begründung

zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 Ace. der Stadt Celle "Schwarzes Land" nach § 2 (7) BBauG in der überarbeiteten Fassung vom 23.9.1975.

1. Änderungsgebiet

Bei der Änderung handelt es sich um 2 Änderungsbereiche (nördlicher u. südlicher Teil).

Der nördliche Teil umfaßt folgende Flurstücke: 43/8, 43/12, 43/3, 42/17, 43/11, 43/10, 42/10, 42/16 u. eine Teilfläche des Flurstückes 43/4. Alle gehören zur Flur 23 der Gemarkung Altencelle.

Der südliche Teil umfaßt folgende Flurstücke: 45/44, 45/46, 45/55, 45/5, 46/7 u. 46/4 der Flur 23 der Gemarkung Altencelle.

2. Ziel u. Zweck der Änderung

Die derzeit im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem südlichen Teil der Grundstücke (nördlich der Planstr. I) läßt hinsichtlich der Himmelsrichtung keine den heutigen Vorstellungen entsprechende Bebauung zu. Daher war es notwendig, die überbaubare Fläche zu vergrößern, um eine Bebauung in den nördlichen Bereichen der Grundstücke zu ermöglichen. Da kein Interesse an den im Bereich westlich der Planstraße III ausgewiesenen Gartenhofhäusern besteht u. das Verlangen nach mehr Einfamilienhäusern größer ist, wurde es notwendig, eine entsprechende Abänderung vorzunehmen. Auch wurden die derzeit ausgewiesenen Grünflächen herausgenommen, da sie für Spielplätze nicht geeignet waren u. auch bei kostspieligem Ausbau keinen großen Erholungswert boten. Sie wurden den Baugrundstücken zugeschlagen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird der derzeit ausgewiesene Privatweg unter gleichzeitigem verkehrsgerechtem Ausbau des Wendeplatzes als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Außerdem wurde in diesem Änderungsbereich die überbaubare Fläche so erweitert, daß sich Teilungen weitgehendst unabhängig von der überbaubaren Fläche vornehmen lassen.

3. Rechtszustand

Die räumlichen Änderungsbereiche des Bebauungsplanes unterliegen in städtebaulicher Hinsicht nachstehenden Gesetzen u. Verordnungen:

- a) Dem Bundesbaugesetz v. 23.6.1960
- b) der Baunutzungsverordnung in der Neufassung v. 16.11.1968
- c) der Planzeichenverordnung v. 19.1.1965
- d) dem Nds. Straßengesetz v. 14.6.1974
- e) der Nds. Bauordnung v. 11.1974
- f) dem Nds. Spielplatzgesetz v. 6.2.1973 mit den Ausführungsbestimmungen v. 3.5.1974

4. Art u. Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil der Änderung ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt; die Nutzung mit einer GRZ von 0,3 u. einer GPZ von 0,4.

Im südlichen Teil der Änderung ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt; die Nutzung mit einer GRZ von 0,2 u. einer GPZ von 0,3.

5. Verkehrliche Erschließung

Die im südlichen Teil der Änderung ausgewiesene Privatstraße wird bei gleichzeitiger Vergrößerung des Wendeplatzes als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Weitere verkehrliche Änderungen sind nicht vorgesehen.

6. Wasser-, Strom-, Gasversorgung u. Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Gas u. Wasser ist durch die Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die Stromversorgung Osthannover GmbH.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über das städtische Kanalsystem zur Kläranlage "Allerstraße" geleitet.

Das gesamte anfallende Regenwasser wird örtlich versickert.

7. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb)

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der in der Änderung ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung der Änderung erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle gem. §§ 47 ff. 80 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Für die öffentliche Verkehrsfläche werden folgende Grundstücksteile benötigt:

Teilfläche des Flurstücks 45/6	ca.	738 qm
Eigent.: Haacke, Albert		
Teilfläche des Flurstücks 46/4	ca.	158 qm
Eigent.: Haacke, Wolfgang		
	gesamt ca.	<u>946 qm</u>

8. Städtebauliche Werte

Da sich die öffentliche Verkehrsfläche nur um ca. 0,1 ha vergrößert, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der städtebaulichen Werte.

9. Überschlägliche Erschließungskosten gem. § 129 (1) BBauG

I. Verkehrsflächen

a) Grunderwerb u. Vermessung	30.000,-- DM
b) Straßen- u. Wegebau einschl. Zubehörraum	90.000,-- DM
c) Straßenentwässerung u. Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
zusammen	<u>140.000,-- DM</u>

10. Kosten

Aus Punkt 9 entstehen der Stadt Celle folgende Kosten:

Für Verkehrsflächen ca. 140.000,-- DM

davon 10 % des ergibt insgesamt ca. 14.000,-- DM, die von der Stadt zu tragen wären.

Aufgestellt:
Celle, den 23.9.1975
Amt für Stadtplanung
u. Bauaufsicht

J.A.
Neuber
(Neuber)
Bauoberamtmann

042001