

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.10 "Bleckenweg"

der Gemeinde A l t e n c e l l e , Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Das im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet dargestellte Gelände im Südosten der Dorflage soll für die Erschließung und Bebauung vorbereitet werden. Es handelt sich um das Gebiet zwischen dem bereits ausgewiesenen (Bebauungspläne Nr.5) Ortsteil-Mittelpunkt westlich des Lückenweges - mit Schule, Kirche, Ladenzentrum und Kinderspielplatz - und dem Rand der Bauflächen des Ortes an den Allerwiesen. Die Bebauung soll im östlichen Teil mit eingeschossigen einzeln stehenden Einfamilienhäusern begonnen werden, darauf folgt eine dichtere Besiedlung mit Gartenhofhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern, schließlich drei- und wenige viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Ein terrassenförmig angelegter Baukörper mit Geschöshöhen von I bis IV ist an der Ostseite des Bleckenweges der Abschluß der Bebauung nach Süden.

Das bestehende Richtfunkfeuer am Lückenweg setzt in seinem Umkreis Höchstwerte der Gebäudehöhen fest und bestimmt so in starkem Maße die Verteilung der Bebauung. Da bis zu seiner angestrebten Verlegung jedoch noch Jahre vergehen werden, muß der vorliegende Plan von diesen Voraussetzungen ausgehen.

Ein Bebauungs-Entwurf als Anlage zu dieser Begründung stellt die beabsichtigte Art der Bebauung, Parzellierung und Aufteilung der Straßenflächen dar. Er ist in den Teilen südlich der Planstraße II und östlich des Bleckenweges weitgehend den aus dem Planvorentwurf entwickelten Bauabsichten der Bauherren und Planer angepaßt.

Am Rand der Allerwiesen, die übrigens bereits im Überschwemmungsgebiet liegen, wurde ein Spazierweg festgesetzt, der mehrere Anschlüsse an das übrige Straß- und Wegenetz erhält. In Höhe der waldbestandenen Erhebung "Nienburg" führt ein Grüngürtel in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet, der am Funkfeuer gegenüber dem Spielplatz in den Lückenweg mündet.

II. Besondere Merkmale des Planes

Mit Ausnahme des Anschlußgebietes an das Dorfgebiet im Nordosten, wo allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist das gesamte Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausnahmen nach § 3(3) und § 4(3) BauNVO sind ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in die gegeneinander abgegrenzten Teilgebiete eingetragen.

Das Grundstück der Funkanlage ist als Versorgungsfläche festgesetzt, während die Zonen beschränkter Bauhöhen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen sind. Als weiterer Hinweis ist die Überschwemmungsgrenze außerhalb des Plangebiets eingetragen. Trafostationen sind nach Angabe des Stromversorgungsunternehmens festgesetzt.

Vier Kinderspielplätze wurden ausgewiesen, außerdem Grün innerhalb der Verkehrsflächen.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Rückgrat der Verkehrsstraßen bilden der Bleckenweg und die Planstraßen I, II, IV und V. Von diesen zweigen mehrere Stichstraßen ab, die größeren - öffentlichen - davon mit geräumigen Wendeplätzen einschließlich Parkflächen, die kleinen als Privatwege ohne Wendeplätze. Solche Privatwege, ausgewiesen als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Anliegerverkehrs und der öffentlichen Versorgung, sind auch für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Öffentliche Parkflächen sind festgesetzt, dazu die erforderlichen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -Garagen.

An allen Einmündungen sind Sichtdreiecke zur Freihaltung der Übersicht ausgewiesen. Einzelheiten der Straßenführung und -Breiten sowie der Ausbildung von Einmündungen sind mit dem Planungsamt der Stadt Celle abgestimmt, da diese nach Verwirklichung der bevorstehenden Gebietsreform die Anlagen übernimmt.

Für die Einmündung der Kalandstraße in den Bleckenweg ist eine verbesserte Ausbildung festgesetzt.

IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitig.

Das Gebiet wird an alle diese bestehenden zentralen Netze und Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 14,6110 ha
 davon sind Grünflächen : 4.240 qm
 Versorg.fl. : 3.020 qm

0,7260 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 13,8850 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Bleckenweg	2,5+2,0+6,5+2,5	340	---	4.590
(" ")/2		101	---	682
Kalandstr.	0,5+5,5+1,5	23	25	198
Planstraßen I/II/V-süd	1,5+6,5+2,0+1,5	717	450	8.696
Pl.str. V no.	1,5+6,6+1,5	126	---	1.197
Planstr. IV	1,5+6,5+2,0+4,0	147	180	2.238
Planstr. III	0,5+6,5+1,0	64	60	572
Planstr. VI	0,5+6,0+0,5	63	90	531
Fußwege	6,0	118	27	735
	5,0	392	---	1.960
	4,0	76	20	324
	3,0	160	---	480
Wendeplätze	---	---	---	1.509

23.712

2. Parkflächen (soweit nicht in 1 enth.)

218

3. Sonstige Erschl.flächen (Grün in Str.)

1.100

insgesamt 25.030 = 2,5030 ha

= 18 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 11,3820 ha
 davon sind bereits bebaut 0,1060 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 11,2760 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 1 Einzelhäuser mit ca. 2 WE
 - Mehrfamilienhäuser mit ca. - WE
 zusammen 2 WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

41.890 x 0,5 = 20.945 qm 17.360 x 0,9 = 15.624 qm
 18.360 x 0,6 = 11.016 qm 14.180 x 1,1 = 15.598 qm
 22.030 x 0,8 = 17.624 qm

zusammen : 80.807 qm

Bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes 669 WE
 =====
 Aus dem Bebauungsentwurf ergibt sich eine Zahl von rd. 313 WE
 zusammen mit den vorhandenen 2 WE

 ergeben sich insgesamt 315 WE
 =====
 315 WE x 3,5 = 1.103 Personen
 =====
 = 97 Personen je ha Nettobauland
 =====

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 25.030 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 876.050,-- DM
 Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 87.605,-- DM
 Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 90 % = 788.445,-- DM nach dem Verhältnis der Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen (Summe) verteilt :
 Gesamtgrundstücksfläche = 113.820 qm
 Gesamtgeschoßfläche = 80.807 qm
 Summe = 194.627 qm

zu erheben sind hiernach: $\frac{788.445,--}{194.627} = 4,05$ DM je qm Summe
 =====

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 1.800 m

Wasserleitung: 1.800 x 35,-- DM = 53.000,-- DM
 Kanalisation : 1.800 x 100,-- DM = 180.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

A l t e n c e l l e , den 4. 10. 1972

Günter Alencelle
 Bürgermeister
 Gemeinde Alencelle
 Landkreis Celler
Kornicke
 Gemeindedirektor
 (Kreisamtmann)
 Mit der Führung der Geschäfte des Gemeindedirektors gem. § 61 (6) NGO beauftragt.