

BEGRÜNDUNG Stadtbauamt / Stadtplanung
zum Bebauungsplan Nr. 10 (2. Teil) der Stadt Celle
"Wohngebiet Wietzenbruch/Süd" Gebiet zwischen Steindamm, Regeberg, Imkerstieg und Andertenhäusern. *gcharig!*

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt: Im Nordosten durch die Straße Steindamm, im Südosten durch die Straße Regeberg, im Südwesten durch die Straße Imkerstieg und im Nordwesten durch die Straße Andertenhäuser.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt. Durch ihn soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebiet geschaffen werden. Die im Planbereich vorhandene Streubebauung wird durch die Einplanung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern arrondiert und somit in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einbezogen.

3. Bisheriger Rechtszustand:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt in städtebaulicher Hinsicht nachstehenden Gesetzen und Verordnungen:

- a) Dem Wirtschaftsplan der Stadt Celle, der am 10. 12. 1959 vom Rat der Stadt Celle beschlossen wurde, von der Regierung Lüneburg am 26. 1. 1961 genehmigt ist und durch Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 23. 10. 1963 - Ia/14a (39) Ce O/C - nach § 173 (1) BBauG zu einem unbefristet weitergeltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde.
- b) Dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12. 11. 1959, der einen wesentlichen Bestandteil der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abartung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15. 12. 1960 bildet und als Bebauungsplan nach dem BBauG § 173 (3) weitergilt.
- c) Dem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan Nr. 91.
- d) Dem Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962.
- e) Der Bauordnung für die Städte Lüneburg, Celle und Uelzen vom 10. 3. 1936

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht für dieses Gebiet ausschließlich reines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise vor. Das Maß der baulichen Ausnutzung wurde wie nachstehend festgesetzt: ~~Eingeschossig 0,3/0,25 - 0,35/0,2~~
~~0,2/0,2 - 0,25/0,25 - 0,3/0,3 - 0,35/0,35 - 0,4/0,4 - 0,3/0,3~~ Zweigeschossig
0,3/0,6 - 0,34/0,68.

Es ist Eigentumswohnungsbau mit freistehenden Einfamilienhäusern, Kettenhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. *Richtigstellung: Gemäß Bebauungsplan und Genehmigungsverfügung der Regierung vom 3.5.66*

5. Verkehrliche Erschließung:

Das neue Wohngebiet wird durch eine Einhangstraße und durch einen privaten Zuweg, der nicht für Fahrverkehr vorgesehen ist, durch Anbindung an die vorhandene Straße Steindamm erschlossen. Durch diese aufschließungsart werden die rückliegenden Grundstücksteile für Wohnzwecke erfasst und somit ruhige Wohnlagen geschaffen. Die erforderlichen Garagen sind in Nähe der Verkehrsflichen angeordnet. Für den ruhenden Verkehr sind an der Nordostseite des Steindammes öffentliche Standspuren im Straßenraum vorgesehen.

6. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Das neue Wohngebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Für die Abwasserbeseitigung ist Kanalisierung des Gesamttraumes Wietzenbruch vorgesehen, so daß bis zur Durchführung vorübergehend die Abwasser durch Sickergruben aufgenommen werden müssen.

7. Städtebauliche Werte:

| | | |
|---------------------------------|---------|----------------|
| a) Größe des Planungsgebietes | | 4,46 ha |
| b) Öffentliche Straßen und Wege | 0,72 ha | |
| c) Öffentliche Freiflächen | 0,72 ha | <u>0,72 ha</u> |
| d) Netto-Bauland | | <u>3,74 ha</u> |

e) Verhältnis Netto-Bauland zu öffentlichen Straßen, Wegen und Freiflächen 84 % : 16 %

| | | | |
|---------------------------|-------|---|--------------------------|
| f) Geplante Wohneinheiten | 43 WE | } | 61 WE <u> </u> |
| Vorhandene Wohneinheiten | 18 WE | | |

g) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE: 195 Einwohner

h) Bebauungsdichte: $\frac{61 \text{ WE}}{4,46 \text{ ha}} = 13,7 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{61 \text{ WE}}{3,74 \text{ ha}} = 16,3 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$

i) Besiedlungsdichte: $\frac{195 \text{ E}}{4,46 \text{ ha}} = 43,7 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{195 \text{ E}}{3,74 \text{ ha}} = 52,1 \text{ E/ha Netto-Bauland}$

k) Einstellplätze bzw. Garagen: Der Bedarf ist im Planungsgebiet nach § 2 (1) RGAO sichergestellt. Es ist ein Garagenhof für die Reihen- und Kettenhäuser vorgesehen, sowie Doppelgaragen auf den jeweiligen Einfamilienhausgrundstücken.

8. Überschlägliche Erschließungskosten gem. § 120 (1) BauG:

| | | | |
|-------------------------------|-----------|-------------------|-----------|
| a) Grunderwerb und Vermessung | = | 25.000,-- | DM |
| b) Straßen- und Wegebau | = | 65.000,-- | DM |
| c) Straßenentwässerung | = | 11.000,-- | DM |
| d) Straßenbeleuchtung | = | 6.000,-- | DM |
| e) Gebäudeentschädigungen | = | 0,-- | DM |
| | | <u>107.000,--</u> | <u>DM</u> |
| | zusammen: | | |

davon 10 % von der Stadt Celle zu tragender
Mindestanteil gem. § 120 (1) BauG = 10.700,-- DM

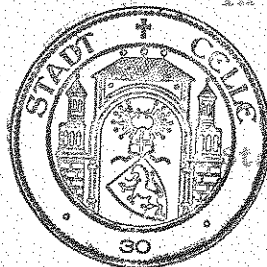
9. Kosten:

Überschlägliche Aufstellung der Kosten, die der Stadt Celle bei
der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden:

| | | | |
|--|-----------|------------------|-----------|
| a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 8) | = | 10.700,-- | DM |
| b) Grünflächen, einschl. | | | |
| c) Kinderspielplätzen | = | 0,-- | DM |
| d) Vorbehaltsflächen | = | 0,-- | DM |
| e) Versorgungsleitungen ELF | = | 7.500,-- | DM |
| f) Versorgungsleitungen GAS | = | 10.500,-- | DM |
| g) Versorgungsleitungen WASSER | = | 4.500,-- | DM |
| h) Versorgungsleitungen SCHNUTZWASSERKANAL | = | 21.000,-- | DM |
| | | <u>54.200,--</u> | <u>DM</u> |
| | zusammen: | | |

Celle, den 1. September 1964

In Vertretung:



Kath
Kath)
Stadtoberbaurat