

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Celle:

Wietzenbruch - Süd (1. Teil)

I.

Allgemeine Begründung

In der Stadt Celle besteht noch ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und für Mietwohnungen (Wohnungen des soz. Wohnungsbaues). Im Stadtteil Wietzenbruch soll in Verbindung mit der projektierten neuen Volksschule das im vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gebiet zur Ausnutzung der zwischen der Splitterbebauung liegenden erheblichen Baulandflächen (z.T. Ödland) aufgeschlossen werden. An der Straße „Waldschmiede“ ist in der Nähe der geplanten Volksschule an eine Ladenzeile zur Bildung eines Zentrums gedacht.

Das fragliche Gebiet kann nach den Feststellungen des Tiefbauamtes als erster Teil des Baugebietes Celle - Wietzenbruch in Verbindung mit dem geplanten Volksschulneubau eine Schmutzwasserkanalisation erhalten.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt. Der Plan sieht die Errichtung von ca. 320 neuen Wohnungen zu den bereits vorhandenen 200 Wohnungen vor. Der Plan deckt für den Stadtteil Celle-Wietzenbruch den Wohnbedarf für voraussichtlich 3 - 5 Jahre.

Im Wirtschaftsplan der Stadt Celle vom 10. Dezember 1959 und im Baunutzungsplan zur Ortssatzung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 12.11.1959 (VO v. 15.12.1960) ist das fragliche Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Die beiden vorgenannten Pläne sind weitergeltende Pläne gem. § 173 des Bundesbaugesetzes (BBauG).

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Ortssatzung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 12.11.59 (VO v. 15.12.60), sofern der Bebauungsplan keine Abweichungen enthält.

III.

Besondere Merkmale

Die AufschlieBungsstraßen des Wohngebietes Fuhrberger Landstraße, Waldschmiede und Fuchsberg sind in ihrer Führung vorhanden und damit festgelegt. Mögliche Verbesserungen, besonders an den Straßeneinmündungen, wurden berücksichtigt. Das gleiche gilt für die Schaffung von Kfz.-Parkstreifen usw. des öffentlichen Bedarfs.

Die Kraftfahrzeug-Einstellplätze bei den Einfamilienreihenhausbauten und bei den Mietwohnbauten wurden nach den maßgebenden Richtzahlen ermittelt. Für Einfamilienhäuser und Einfamilienreihenhäuser gilt das Verhältnis ein Einstellplatz je Wohnung (1:1) und bei den Mietwohnungen das Verhältnis 1:3. Insgesamt sind erforderlich und eingeplant $107 + 27:3 = 116$ Einstellplätze. Diese Plätze sind so vorgesehen, daß auf ihnen - möglichst gruppenweise - späterhin Garagen errichtet werden können. Bei den freistehenden ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie bei den ländlichen Siedlungsbauten sind die Einstellplätze und Garagenbauplätze ohne Schwierigkeiten auf den betreffenden Grundstücken unterzubringen. Ein Nachweis erübrigt sich daher.

Für die Haltestellen der Omnibusse des städt. Verkehrsnetzes sind in Abstimmung mit dem Verkehrsunternehmen Halteplätze und Haltebuchten eingeplant.

In Verbindung mit der Volksschule und der Sonderschule ist ein ausreichender städtischer Kindergarten für den gesamten Stadtteil Wietzenbruch in Aussicht genommen. Außerdem sollen innerhalb des Wohnbereiches Grünanlagen mit Kinderspielplätzen in einer Größe von ca. 3800 m² entstehen. Ein Ballspielplatz (Solsplatz) ist späterhin im Außenbereich vorgesehen.

Im Zuge der Aufstellung weiterer Bebauungspläne ist an eine Schutzgrünzone zwischen Wohngebiet und Flugplatz gedacht.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat ca. 32,26 ha

Die Volksschule mit Sonderschule und Kindergarten soll eine Grundstücksgröße von ca. 2,82 ha erhalten. Diese Anlage reicht für den Stadtteil mit ca. 5000 Einwohnern aus. Der Anteil des Baugebietes beträgt bei 1700 Einwohnern ca. 0,96 ha.

Von der Gesamtfläche sind daher abzusetzen:

Überschüssiges Schulbauland
(2,82 - 0,96) ca. 1,86 ha

und zwei landwirtschaftliche
Hofstellen 0,87 " 2,73 "

verbleibt Bruttobaulandfläche ca. 29,53 ha

b) Verkehrsflächen:

Öffentliche Straßen und Wege mit
Parkstreifen usw. ca. 4,07 ha

Grünanlagen mit Spielplätzen 0,58 " 4,65 "

e) verbleibt Nettobauland ca. 24,88 ha

d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Nettobauland:

$$\frac{320}{520} \cdot 24,88 = \text{ca. } 15,3 \text{ ha}$$

Die bauliche Ausnutzung beträgt $24,88 : 29,53 = \text{ca. } 84,5 \%$

Der Anteil an öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen beträgt daher ca. 15,5 %

Diese Flächen befinden sich überwiegend in öffentlichem Besitz und die Schulbauten werden auf vorhandenen städtischen Grundstücken errichtet.

Bei einem Anteil von etwa 15 % ist der Nachweis einer günstigen und sparsamen Erschließung erbracht.

e) Das Baugebiet gliedert sich auf in:

Wohngebiet (W I o, W II o, W III o) ca. 22,53 ha

Mischgebiet (M II o) ca. 2,55 ha

zus. 24,88 ha

Vorhandener Baubestand:

ca. 100 Altbauten mit 6 Geschäften, aus. 200 WE

Geplante Neubauten:

ca. 80 Einfamilienhäuser, eingeschossig,
davon ca. 50% mit Einliegerwohnungen 120 WE

21 Einfamilienreihenhausblöcke, zweigesch. 107 "

20 Wohnbauten, ein- und zweigeschossig, im
Mischgebiet mit Werkstätten von ca.
100 - 200 m² 66 "

5 Blöcke Mietwohnungen, zwei- und drei-
geschossig 27 " 320 "

Insgesamt

520 WE (Wohn-
einhei-
ten)

**Festgestellte Behausungsziffer (Einwohner je Wohneinheit i.M.)
in Stadtteil Wietzenbruch = 3,35**

daraus Einwohnerzahl: 520 x 3,35 = ca. 1740 E

Aufgliederung:

In Altwohnungen ca. 670 E

in geplanten Neubauten " 1070

aus. = ca. 1740 E

f) Voraussichtliche, tatsächliche Besiedlungsdichte:

1.740 : 24,88 = ca. 70 Einwohner je ha Nettobauland

**g) Der Anteil der öffentlichen Straßen und Wege je Wohneinheit beträgt
40.730 : 520 =**

ca. 78 m²/WE

In dieser Zahl kommt zum Ausdruck, daß es sich um eine lockere Bebauung
eines Stadtrandbezirks handelt, in dem bisher überwiegend große Altwohngrund-
stücke (Höhenverbesserdungen und Kleinsiedlungen) vorherrschen.
Unter Ausschluß des Anteils der Fuhrberger Landstraße als überörtliche
Verkehrsstraße (L I O) sinkt der Straßenanteil von ca. 78 auf

ca. 65 m²/WE

Celle, den 31. Januar 1962

Ketz
Stadtoberbauret

Anlage zur Begründung vom 31.1.1982 zum Bebauungsplan Nr. 1a
"Wietzenbruch/Süd (1. Teil)"

Die beitragsfähigen Erschließungskosten (§ 129 (1) BBauG) betragen
überschlägig:

1. Herstellung der Straßen, Wege, Beleuchtung und Entwässerung	ca. 1.900000,-- DM
2. Herstellung der Versorgungsanlagen Elt., Gas, Wasser	ca. 270850,-- DM
3. Herstellung der öffentlichen Freiflächen (Grünanlagen)	ca. 61000,-- DM
	<hr/>
Summe:	2.231850,-- DM

Davon zehn Prozent, von der Stadt Celle zu tragen-
der Mindestanteil (§ 129 (1) BBauG):

	ca. 223185,-- DM

In Vertretung:


(Kath)
Stadtoberbaurat