

## Stadtbauamt / Stadtplanung

### Satzungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wce der Stadt Celle "Bruchstraße" (nach § 2 (6) BBauG) in der Fassung vom 10.03.1980.

#### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch die Bahnlinie Celle - Gifhorn, im Osten durch den Fohlenweg, im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 46/11 und im Westen durch die ostwärtige Begrenzung der Flurstücke 47/28, 47/24 und 47/35.

#### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Bundesbahngesetz (BbG) vom 13.12.1951
- f) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977
- g) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- h) Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (KreuzG) vom (14.08.1963) 08.03.1971

#### 3. Veranlassung

Das südlich angrenzende Grundstück ist mit einer 3 - 4 geschossigen Zeile bebaut. Eine Parallelbebauung hierzu wäre hinsichtlich der Besonnung und der Einsicht nicht vertretbar. Die Stellung der Baukörper senkrecht zur vorhandenen Bebauung erscheint in diesem Falle sinnvoller.

#### 4. Allgemeiner Sachverhalt

- a) Vom Grundstückseigentümer ist der Antrag gestellt worden, die überbaubare Fläche so zu verändern, daß eine Reihenhausbebauung winkelrecht zur vorhandenen Zeile möglich wird. Da dies auch städtebaulich zweckmäßiger erscheint, hat der Rat der Stadt Celle beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Der neue Entwurf sieht nunmehr eine überbaubare Fläche vor, die eine variablere Bebauung zuläßt.  
Auf die Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG wurde mit Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 04.03.1980 verzichtet, da sich das Grundkonzept der Planung nicht wesentlich ändert.
- b) Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### 5. Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der verbindliche Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich "Reines Wohngebiet" (WR) aus. Diese Nutzung müßte jedoch auf "Allgemeines Wohngebiet" (WA) zurückgestuft werden, da durch die nahe Eisenbahnlinie eine Ausweisung als WR nicht mehr vertretbar ist.

Die zulässige 2geschossige Bebauung in der offenen Bauweise wird vom verbindlichen Bebauungsplan übernommen. Ebenso die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.

Die nördlich der Planstraße 3 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausge-

wiesene Gemeinschaftsgarage (GGa) wird aufgehoben und als überbaubare Fläche mit vorgenannter Art und Nutzung festgesetzt. Diese veränderte Ausweisung wird notwendig, da die Planstraße 3 zur besseren Erschließung des Änderungsbereiches weiter nach Süden verlegt werden mußte. Südlich der verlegten Planstraße ist die überbaubare Fläche vergrößert worden, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen.

b) Verkehrliche Erschließung

Zur besseren Erschließung des Änderungsbereiches war es notwendig, die Stichstraße (Planstraße 3) um ca. 20 m nach Osten hin zu verlängern. Außerdem wurde ein Fußweg entlang der Bahnlinie bis zum Fohlenweg geplant.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser soll durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt werden.

Die Eltversorgung soll durch den Anschluß an das Stromnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH gewährleistet werden.

Die Abwässer werden über das Kanalisationssystem der Stadt Celle zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll über das Regenwasserkanalisationssystem der Stadt Celle abgeleitet werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dort ortsüblich zu versickern.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 3, Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt.

Für den Ausbau der Planstraße 3:

Teilfläche des Flurstückes 47/36	ca. 1,065 ha
----------------------------------	--------------

7. Städtebauliche Werte

Größe des Änderungsbereiches	ca. 0,8 ha
davon öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha
<u>Netto-Baufläche</u>	<u>ca. 0,7 ha</u>

Wohneinheiten (WE) bei einer Reihenhausbauung ca. 20.

8. Kostenübersicht

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung werden für den Erwerb und Ausbau der Planstraße 3 und des öffentl. Fußweges ca. 196.000,00 DM an

Kosten notwendig sein.  
Von dieser Summe sind von der Stadt Celle ca. 19.600,00 DM zu tragen.

9. Finanzierung

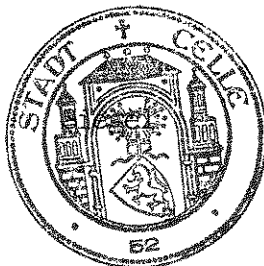
Die für die Finanzierung notwendigen Mittel sind für 1980 im Haushaltsplan sowie 1981 im Investitionsprogramm der Stadt Celle vorgesehen. *Mw.*

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-

*[Handwritten signature]*  
(Schöte)  
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung  
am 23.10.1980 unter TOP 21 b  
mit beschlossen.

*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister



*[Handwritten signature]*  
Oberstadtdirektor