

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Westercelle
für das "Gelände Emmerich" - zwischen Hannoversche Heerstraße und
Randbebauung Bernstorffstraße -.

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt teils im Stadtteil "Celle-Neuenhäusern", teils im Gemeindebezirk der Gemeinde Westercelle und wird begrenzt:

Im Norden durch die Grenze des Grundstücks Emmerich, im Osten durch die Randbebauung der Bernstorffstraße, im Süden durch den rückwärtigen privaten Zugang zum Grundstück des Bauern Burgtorf, Westercelle, Mittelstraße Nr. 1 A und im Westen durch die Hannoversche Heerstraße.

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 Gebiet geschaffen sowie eine verkehrliche Verbesserung des Einmündungsbereiches der Schmiedestraße und der geplanten privaten Wohn-Stichstraße in die Hannoversche Heerstraße (B 3) herbeigeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die beabsichtigte Verlegung des Forstbaumschulensbetriebes der Fa. Emmerich erforderlich, die damit ihr jetziges Betriebsgrundstück der im Wirtschaftsplan bzw. Flächennutzungsplan der Stadt Celle und im Baunutzungsplan der Stadt Celle ausgewiesenen Wohnbebauung zuführen möchte.

Die Planungsaßnahme für das "Gelände Emmerich" erstreckt sich in südlichen Teil auch auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Westercelle. Eine diesbezügliche Abstimmung zwischen der Gemeinde Westercelle und der Stadt Celle ist - nach Vorlage des erarbeiteten Planentwurfes - inzwischen erfolgt.

Der im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Westercelle gelegene und für eine Mischbauweise ausgewiesene Grundstücksteil soll für eine Nutzung als "WRe" (reines Wohngebiet, offene Bauweise) umgewandelt werden.

3. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb):

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau des im Bebauungsplan festgelegten Einmündungsbereiches der Schmiedestraße und der privaten Wohn-Stichstraße in die Hannoversche Heerstraße (B 3) die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle, gemäß §§ 45 ff., 50 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Durch diese Planungsmaßnahme werden folgende Flächen bzw. Teilflächen - bisher nicht stadteigener Grundstücke aus der Gemarkung Cella - für den öffentlichen Bedarf benötigt:

a) Teilfläche des Flurstücks 10/1 der Flur 130 (Eigentümer Emmerich)	ca. 25 qm
b) Teilfläche des Flurstücks 11 der Flur 130 (Eigentümer Emmerich)	ca. 375 qm
c) Flurstück 12 der Flur 130 (Eigentümer Burgdorf)	ca. 90 qm
Zusammen	ca. 490 qm

Die Gemeinde Westercelle beabsichtigt in ihrem Gebiet keine besonderen Maßnahmen zur Bodenordnung. Die erforderliche Erschließungsstraße soll Privatstraße bleiben.

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) der Verordnung über das Bauwesen für den Regierungsbezirk Lüneburg - Bauordnung vom 27. April 1962 - ;
- b) dem von der Regierung Lüneburg an 10. Juli 1964 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Westercelle;
- c) dem Bundesfernstraßengesetz vom 6.8.1961 in Verbindung mit dem Niedersächsischen Straßengesetz vom 14.12.1962.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich im wesentlichen die Art baulicher Nutzung als "WR c" (reines Wohngebiet, offene Bauweise) vor.

Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit ist mit folgenden Werten festgesetzt:

Mietwohnblocks (zwei - viergeschossig/höchst) GRZ 0,3/GRZ 0,7

Die Randbebauung an der Hannoverschen Heerstraße ist als "MI" (Mischgebiet) ausgewiesen und hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit mit folgenden Werten versehen:

Einzel- und Doppelhäuser (zweigeschossig/zwingend) GRZ 0,2/GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,3/GRZ 0,6

Die private Kfz.-Einstellplatzfrage wird durch die Planungsmaßnahme für eine Gemeinschaftsgaragenanlage (Tiefgarage) gelöst.

6. Verkehrliche Erschließung:

Das Planungsgebiet wird durch eine private Wohn-Stichstraße, die im öffentlichen Einmündungsbereich der Schmiedestraße/Hannoversche Heerstraße (B 3) angebunden wird, erschlossen.

Die Gemeinde Westercelle beabsichtigt nicht, die auf ihrem Gebiet für die Erschließung geplante Wohn-Stichstraße einschl. der Parkflächen als öffentliche Straße zu übernehmen.

Die Anlegung dieser Straße erfordert daher den privatseitig zu tätigen Zuerwerb von Teilflächen aus nachfolgend aufgeführten benachbarten Flurstücken:

- a) Teilfläche des Flurstücks 1576/46, Flur 2 der Gemarkung Westercelle (Eigentümer Emmerich) ca. 1.560 qm
 - b) Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 2 der Gemarkung Westercelle (Eigentümer Burgdorf) ca. 710 qm
- zusammen ca. 2.270 qm

Der Kfz-Einstellplatzbedarf ist für dieses Planungsgebiet gesichert. Zur Sicherung der Erschließung soll ein Erschließungsvertrag mit der beteiligten Wohnungsbaugesellschaft geschlossen werden.

7. Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasserbeseitigung:

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet wird an das Versorgungsnetz der Stadt Celle angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein zentral gelegenes städtisches Klärwerk.

8. Städtebauliche Werte:

- a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland) = 1,72 ha
(davon im Gemeindegebiet Westercelle 0,7 ha)
 - b) öffentliche Straßen- u. Wegeflächen = 0,05 ha
(Stadtgebiet Celle)
 - c) private Wohn-Stichstraße = 0,22 ha = 0,27 ha
(Gemeindegebiet Westercelle)
 - d) Netto-Bauland = 1,45 ha
 - e) Verhältnis Netto-Bauland zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen (einschl. der privaten Wohn-Stichstraße) = 84 % zu 16 %
 - f) vorhandene Wohneinheiten = 13 WE
geplante Wohneinheiten = 92 WE
- insgesamt 105 WE (Wohneinheiten)
- g) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,6 E/WE = 3,6 x 105 = 378 Einwohner
 - h) Bebauungsdichte $\frac{105 \text{ WE}}{1,72 \text{ ha}} = 61 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{105 \text{ WE}}{1,45 \text{ ha}} = 72 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$
 - i) Besiedlungsdichte $\frac{378 \text{ E}}{1,72 \text{ ha}} = 219 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{378 \text{ E}}{1,45 \text{ ha}} = 260 \text{ E/ha Netto-Bauland}$
 - k) Kfz.-Einstellplätze bzw. Garagen: Gemeinschaftsgaragenanlage "GGA" als Tiefgarage mit 58 Boxen

8

Verhältnis Einstellplatz o./o. Wohneinheit = 1 zu 1,8

8. überschlägliche Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BBauG:

a) Grunderwerb und Vermessung 500 qm für öffentl. Straßenflächen)	=	12.500,-- DM
b) Straßen- und Wegebau einschl. Zubehörraum	=	20.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	=	1.500,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	=	1.000,-- DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	0,-- DM
	=	-----
zusammen:	=	35.000,-- DM
	=	-----

davon 10 % von der Stadt Celle zu tragender
Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG 3.500,-- DM

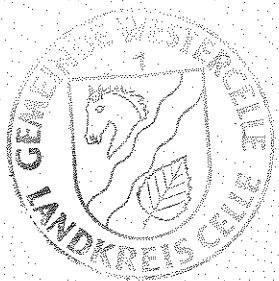
Die Gemeinde Westercelle beteiligt sich nicht an den Erschließungskosten.

9. Kosten:

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 8)	=	3.500,-- DM
b) Grünflächen einschl.	=	0,-- DM
c) Kinderspielplätzen	=	0,-- DM
d) Vorbehaltsflächen	=	0,-- DM
e) Versorgungsleitungen ELT	=	3.000,-- DM
f) Versorgungsleitungen GAS	=	2.500,-- DM
g) Versorgungsleitungen WASSER	=	2.500,-- DM
h) Versorgungsleitungen SCHMUTZWASSERKANAL	=	6.000,-- DM
	=	-----
zusammen	=	17.500,-- DM
	=	-----

Westercelle, den 17.2.1966



K. Amelmann
Bürgermeister

Ullrich
Gemeindedirektor