

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet I"
der Gemeinde Westercelle, Kreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 12 für das Gelände im Südwesten der Ortslage zwischen den Bahnlinien Celle - Lehrte und Celle - Plockhorst südlich der Kreisstrasse 61 aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Industriegebiet dargestellt.

II. Besondere Merkmale des Planes

In Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet in höchstens zweigeschossiger Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschossflächenzahl 0,2 fest. Die Festsetzung von Gewerbegebiet anstelle von Industriegebiet erfolgt mit Rücksicht auf die inzwischen entstandene Wohnsiedlung unmittelbar östlich der Bahnstrecke Plockhorst - Braunschweig, um evtl. Störungen dieses Wohngebietes durch Industrie zu vermeiden.

Als Schallschutz zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird durch den Bebauungsplan ausserdem der vorhandene Waldstreifen neben der Bahn und seine Fortsetzung nach Norden zur öffentlichen Grünfläche erklärt und die Erschliessungsstrasse auf die Westseite der Grünfläche verlegt.

III. Verkehrliche Erschliessung

Im Norden ist eine Fläche für eine spätere Überführung der Bahnlinie durch die Kreisstrasse 61 festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird durch die vorhandenen Strassen südlich der späteren Brückenrampe und durch die Planstrassen I bis V erschlossen. Die Strassen III und V sollen bei Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden weitergeführt werden. An allen Einmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt, auf die Ausweisung besonderer Parkflächen wurde angesichts der breiten Strassen verzichtet. Die Möglichkeit eines Gleisanschlusses wird geprüft.

IV. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde angeschlossen.

V. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 10,6000 ha
 davon sind Grünfläche 1,4600 ha
 Fläche f. Rampe K 61 0,4330 ha

1,8930 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 8,7070 ha

c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Anliegerstrassen	2,0+8,0+2,0	1.140	1.950	15.630

15.630

2. Parkflächen

-

3. Sonstige Erschl.flächen

-

insgesamt 15.630 = 1,5630 ha

= 18 % des Bruttobaugebietes

d) Das Nettobauland beträgt mithin 7,1440 ha
 davon sind bereits bebaut 1,0240 ha
 für die Bebauung noch zur Verfüg. stehendes Bauland 6,1200 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind Einzelhäuser mit ca. WE
 Mehrfamilienhäuser mit ca. WE
 zusammen WE

die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

bei einer Annahme von ca. 120 qm je WE ergeben sich aus
den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes WE
zusammen mit den vorhandenen WE
ergeben sich insgesamt WE
=====

WE x 3,5 = ===== Personen
= ===== Personen je ha Nettobauland

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind nach Abzug der nicht zu befest. Flächen
Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 14.450 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 505.750,-- DM
Entspr. der Erschl.Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = 50.575,-- DM
Auf die Eigent.der Baugrundst. werden danach 90 % = 455.175,-- DM
nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt.
Gesamtgrundstücksfläche = 71.440 qm
=====

zu erheben sind hiernach : $\frac{455.175,--}{71.440} = 6,38$ DM je qm
=====

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 Be-
träge erfordern : Länge der Strassen: ca. 1.140 m
Wasserleitung: 1.140 x 35,-- DM = 39.900,-- DM
Kanal: 1.140 x 100,-- DM = 114.000,-- DM

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

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

Westercele, den 1. 9. 1966



[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Gemeindedirektor