

zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Celle "Ententeich"-Gebiet zwischen Fuhrberger Landstraße/Fuhrberger Straße, Waldfriedhof, Marienwerder Allee und Schwarmstedter Bahn-
(Überarbeitung der Begründung aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Februar 1968).

Vorbemerkung:

Im Zuge des weiteren Aufbaues der Anstaltsanlagen der Lobetalarbeit e.V. in Celle haben sich planerisch andere Gesichtspunkte ergeben, die -unter Berücksichtigung und Verwirklichung der angestrebten Gesamtkonzeption- eine Änderung des o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich machen. Die inzwischen vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes -nach § 2 (7) BBauG- in der Fassung vom 20. Februar 1968 veranlaßt gleichzeitig eine Überarbeitung der bisherigen Begründung vom 3.9.1964.

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil "Neustadt-Heese" und wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Fuhrberger Landstraße bzw. Fuhrberger Straße, im Nordosten durch das Erweiterungsgelände des Waldfriedhofes, im Südosten durch die Marienwerder Allee und im Süden durch die Schwarmstedter Bahn.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Unter Hinweis auf die o.a. "Vorbemerkung" wurde die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung vorgenommen. Durch ihn soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebietsteil geschaffen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet für die Lobetalarbeit e.V. (Krankenanstalten) ausgewiesen, deren Anlagen vorwiegend der Unterbringung pflegebedürftiger Menschen dienen.

Die Erweiterung des Waldfriedhofes ist im Größenverhältnis auf die Einwohnerzahl der Stadt Celle bezogen und hat den Zweck, weitere Neuanlagen von Kleinfriedhöfen im Stadtbereich auszuschließen.

Das Gelände zwischen dem Sondergebiet (Lobetalarbeit e.V.) und dem Waldfriedhof ist ausschließlich als Wohngebiet mit einer bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung sowie einem mehrgeschossigen Wohn-Punkthaus ausgewiesen und im wesentlichen bereits entsprechend bebaut. Die Erschließung gewährleistet den Bewohnern eine verhältnismäßig ruhige Wohnlage, die -nahe des Neustädter Holzes- als bevorzugt angesehen werden kann.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz mit einer Rollschuh-Laufbahn ausgeplant und inzwischen fertiggestellt, der den Kindern Gelegenheit bietet -abseits von Verkehrsanlagen- gefahrlos spielen zu können.

Der vorgesehene öffentliche Grünzug längs der Bundesbahnstrecke und des Fußsekanals ist zur Abschirmung des Wohn- und Sondergebietes gegen den Bundesbahnkörper vorgesehen.

3. Ionenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb):

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem restlichen Ausbau des im Bebauungsplan festgelegten Straßenverkehrsnetzes und der sonstigen öffentlichen Einrichtungen 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., 80 ff. und 85 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

I. Durch die Planungsmaßnahme werden folgende Flächen bzw. Teilflächen - bisher nicht städteigener Grundstück aus der Gemarkung Celle - für den Gemeinbedarf benötigt:

a) Für die Planstraße:

Teilfläche des Flurstückes 327/1 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 197 - Eigentümer B. Giesecke)	ca. 830 qm
Teilfläche des Flurstückes 322/1 der Flur 8 (Eigentümer A. Lohmann)	ca. 95 qm
Teilfläche des Flurstückes 321/5 der Flur 8 (Ententeich 25-Eigentümer A. Helms)	ca. 102 qm
Teilfläche des Flurstückes 321/3 der Flur 8 (Eigentümer P. Borges)	ca. 98 qm
Teilfläche des Flurstückes 320/6 der Flur 8 Fuhrberger Str. 191-Eigentümer J. Meyer)	ca. 96 qm
Teilfläche des Flurstückes 634/318 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 189 - Eigentümer M. Butterbrodt)	ca. 148 qm
Teilfläche des Flurstückes 635/317 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 187 - Eigentümer L. Jorns)	ca. 144 qm
Teilfläche des Flurstückes 315/4 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 185 A - Eigentümer H. Engel)	ca. 213 qm
Teilfläche des Flurstückes 315/3 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 185 - Eigentümer A. Helms)	ca. 275 qm
Teilfläche des Flurstückes 314/2 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 183 - Eigentümer H. Lüddecke)	ca. 20 qm

b) Für die Verbreiterung Ententeich:

Teilfläche des Flurstückes 322/1 der Flur 8 (Eigentümer A. Lohmann)	ca. 40 qm
Teilfläche des Flurstückes 321/5 der Flur 8 (Ententeich 25 - Eigentümer A. Helms)	ca. 19 qm
Teilfläche des Flurstückes 320/5 der Flur 8 (Ententeich 26 - Eigentümer F. Kressin)	ca. 25 qm
Teilfläche des Flurstückes 315/5 der Flur 8 (Ententeich 24 - Eigentümer H. v. Rautenkranz)	ca. 24 qm
Teilfläche des Flurstückes 315/6 der Flur 8 (Ententeich 22 - Eigentümer H. Wand)	ca. 57 qm
Teilfläche des Flurstückes 314/1 der Flur 8 (Ententeich 20 - Eigentümer W. Marwede)	ca. 23 qm
Teilfläche des Flurstückes 312/2 der Flur 8 (Ententeich 16 - Eigentümer W. Marwede)	ca. 25 qm
Teilfläche des Flurstückes 311/2 der Flur 8 (Ententeich 16 - Eigentümer W. Kressin)	ca. 23 qm
Teilfläche des Flurstückes 310/7 der Flur 8 (Privatweg - Eigentümer F. Roth)	ca. 6 qm
Teilfläche des Flurstückes 310/1 der Flur 8 (ententeich 14 - Eigentümer P. Kressin)	ca. 23 qm
Teilfläche des Flurstückes 267/3 der Flur 8 (Ententeich 23 - Eigentümer C. Buchholz)	ca. 38 qm

Teilfläche des Flurstückes 268/3 der Flur 8 (Ententeich 21 - Eigentümer G. Hennig)	ca.	36 qm
Teilfläche des Flurstückes 269/2 der Flur 8 (Ententeich 19 - Eigentümer G. Tolzmann)	ca.	26 qm
Teilfläche des Flurstückes 269/3 der Flur 8 (Ententeich 17 - Eigentümer E. Walter)	ca.	16 qm
Teilfläche des Flurstückes 270/4 der Flur 8 (Ententeich - Eigentümer E. Gilster)	ca.	42 qm
Teilfläche des Flurstückes 271/3 der Flur 8 (Ententeich - Eigentümer E. Gilster)	ca.	46 qm
Teilfläche des Flurstückes 304/4 der Flur 8 (Fuhrberger Str. 171 - Eigentümer H. Strube)	ca.	12 qm
<u>c) Für die Verbreiterung Kopernikusstraße</u>		
Teilfläche des Flurstückes 266/2 der Flur 8 (Ententeich 25 - Eigentümer E. Walter)	ca.	35 qm
Teilfläche des Flurstückes 266/5 der Flur 8 (Ententeich 25 - Eigentümer A. Helms)	ca.	53 qm
Teilfläche des Flurstückes 209/31 der Flur 8 (Ententeich - Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca.	15 qm
Teilfläche des Flurstückes 211/61 der Flur 8 (Ententeich - Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca.	24 qm
<u>d) Für den öffentl. Verbindungsweg (Garnseeweg - Kopernikusstraße)</u>		
teilfläche des Flurstückes 217/7 der Flur 8 (Eigentümer Städt. Wohnungsfürsorge)	ca.	56 qm
Teilfläche des Flurstückes 216/7 der Flur 8 (Eigentümer Städt. Wohnungsfürsorge)	ca.	39 qm
Teilfläche des Flurstückes 213/74 der Flur 8 (Eigentümer Städt. Wohnungsfürsorge)	ca.	33 qm
Teilfläche des Flurstückes 213/68 der Flur 8 (Eigentümer Städt. Wohnungsfürsorge)	ca.	94 qm
Teilfläche des Flurstückes 211/60 der Flur 8 (Eigentümer Städt. Wohnungsfürsorge)	ca.	12 qm
<u>e) Für den Jacobiweg:</u>		
Teilfläche des Flurstückes 353/16 der Flur 8 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca.	45 qm
Teilfläche des Flurstückes 353/13 der Flur 8 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca.	174 qm
Teilfläche des Flurstückes 353/4 der Flur 8 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca.	11 qm
Teilfläche des Flurstückes 255/9 der Flur 8 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	Kinfahrt Vendeplatz	ca. 405 qm ca. 265 qm

f) Für die Bekabrandung Garmesweg - Marienwerder Allee

Teilfläche des Flurstückes 206/10 der Flur 6 (Eigentümer Stadt, Wohnungsfürsorge)	ca. 52 qm
Teilfläche des Flurstückes 204/3 der Flur 6 (Eigentümer A. Zergiebel)	ca. 72 qm
Teilfläche des Flurstückes 203/3 der Flur 6 (Eigentümer H. Schulte- Somborn)	ca. 60 qm
Teilfläche des Flurstückes 202/2 der Flur 6 (Eigentümer A. Zergiebel)	ca. 27 qm
Teilfläche des Flurstückes 201/2 der Flur 6 (Eigentümer M. Pfeiffer)	ca. 8 qm
<u>zusammen: 4 010 qm</u>	

II. Durch die Verlegung der Straße "Ententeich" werden die stadteigenen Flurstücke 354/5 und 263/27 der Flur 6 nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigt. Die Teilflächen dieser Flurstücke sind von den unmittelbar beteiligten Anliegern mitzuerwerben und zwar:

a) Aus dem Flurstück 354/5 der Flur 6

zum Flurstück 342/3 der Flur 6 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca. 46 qm
zum Flurstück 341 der Flur 6 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca. 76 qm
zum Flurstück 577/336 der Flur 6 (Fuhrberger Str. 205 - Eigentümer W. Fischer)	ca. 112 qm
zum Flurstück 578/334 der Flur 6 (Eigentümer W. Fischer)	ca. 109 qm
zum Flurstück 579/333 der Flur 6 (Eigentümer W. Fischer)	ca. 65 qm
zum Flurstück 330/1 der Flur 6 (Eigentümer K. Kern)	ca. 49 qm
zum Flurstück 585/328 der Flur 6 (Fuhrberger Str. 199 - Eigentümer H. Taeger)	ca. 30 qm
zum Flurstück 327/1 der Flur 6 (Fuhrberger Str. 197 - Eigentümer E. Gisecke)	ca. 6 qm

b) Aus dem Flurstück 263/27 der Flur 6

zum Flurstück 342/3 der Flur 6 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca. 42 qm
zum Flurstück 341 der Flur 6 (Eigentümer Lobetalarbeit e. V.)	ca. 126 qm
zum Flurstück 577/336 der Flur 6 (Fuhrberger Str. 205 - Eigentümer W. Fischer)	ca. 126 qm
zum Flurstück 578/334 der Flur 6 (Eigentümer W. Fischer)	ca. 47 qm
zum Flurstück 579/333 (Eigentümer W. Fischer)	ca. 2 qm

c) Aus dem Flurstück 248/14 der Flur 6

zum Flurstück 248/16 der Flur 6
(Eigentümer Lobetalerei e. V.)

ca. 1 360 qm

2 198 qm

Stadtsseitiger Grunderwerb für den Gemeinbedarf (zu I)

4 010 qm

Privater Grunderwerb aus öffentlichem Besitz (zu II)

2 198 qm

Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf

1 812 qm

=====

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) Dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBL.I S.341);
- b) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL.I S.429);
- c) dem Wirtschaftsplan der Stadt Celle, der am 10.12.1959 vom Rat der Stadt Celle beschlossen wurde, von der Regierung Lüneburg am 26.4.1961 genehmigt worden ist und durch Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg vom 23. Oktober 1963 - I c/H 4a (39) Ce O/C- nach § 173 (1) BBauG zu einem unbefristet weitergeltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde;
- d) der Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1962) für den Regierungsbezirk Lüneburg mit Ausnahme der Stadt Wolfzburg vom 30. März 1962;
- e) dem Niedersächsischen Straßengesetz vom 14.12.1962;
- f) dem Bundesbahngesetz vom 13.12.1951 in Verbindung mit dem Eisenbahn-Kreuzungsgesetz vom 14.8.1963;
- g) dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vom 7.7.1960.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich die Art der baulichen Nutzung als "WRo" (Reines Wohngebiet, offene Bauweise) sowie "WAo" (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise) mit einer bis zu dreigeschossigen Wohnbebauung sowie einem mehrgeschossigen Wohn-Punkthaus vor.

Das Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich und wie folgt festgesetzt:

Für das "WRo"-Gebiet (eingeschossig):

GRZ 0,40/ GFZ 0,40

Für das "WRo"-Gebiet (zweigeschossig):

GRZ 0,20/ GFZ 0,30 bzw. GRZ 0,25/ GFZ 0,40

Für das "WRo"-Gebiet (zweigeschossig, zwingend):

GRZ 0,20/ GFZ 0,40 bzw. GRZ 0,25/ GFZ 0,50 bzw. GRZ 0,30/ GFZ 0,60

Für das "WRo"-Gebiet (dreigeschossig, zwingend):

GRZ 0,20/ GFZ 0,60

Für das "WRo"-Gebiet (~~acht~~^{sech}sgeschossig, höchst):

GRZ 0,20/ GFZ 1,0

Für das "WAo"-Gebiet (zweigeschossig, zwingend):

GRZ 0,20/ GFZ 0,40 .

Weiterhin enthält der Bebauungsplan ein "SO"-Gebiet (Sondergebiet) mit der Ausnutzungsziffer GRZ 0,20/ GFZ 0,40 für die Anstaltsanlagen der Lobetalarbeit e.V. Celle sowie die Erweiterungsflächen für den Waldfriedhof der Stadt Celle.

Neben der Ausweisung von 2 Kinderspielplätzen (1 öffentlicher und 1 privater Spielplatz) ist eine öffentliche Grünfläche (Begleitgrün) längs der Bundesbahnstrecke und des Fuhsekanals vorgesehen.

6. Verkehrliche Erschließung:

Durch ein ausreichend vorhandenes bzw. ausgeplantes Straßennetz mit einer teilw. Neuordnung der Straßenverkehrsverhältnisse -unter weitgehender Berücksichtigung der Anlage öffentlicher Parkflächen im Straßenraum- ist das Planungsgebiet erschlossen.

Nach dem Erwerb der bebauten Grundstücke Jacobiweg Nr.16/18, Nr.20/22 und Nr. 24/26 (3 Wohnblocks) von der Stadt. Wohnungsfürsorge GmbH Celle soll die begonnene Planung der Lobetalarbeit e.V. für die Anlage der Kinder- und Jugendpflegeheime -unter Abbruch der o.a. Wohnblocks und teilw. Einbeziehung von Straßengelände des "Jacobiweg"- zusammenhängender durchgeführt werden. Eine Verkehrsentscheidung des rückwärtigen Straßenteiles "Jacobiweg" -auf eine Länge von ca.100 m- wird für die Planungsmaßnahme erforderlich.

Der Bedarf an privaten und öffentlichen Kfz-Einstellplätzen bzw. Garagen ist durch entsprechende Ausweisung sichergestellt.

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

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

8. Städtebauliche Werte (nach dem Stande vom 20.2.1968):

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)		38,50 ha
b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen	4,60 ha	
c) Öffentliche Grünfläche	2,40 ha	
d) Öffentlicher Kinderspielplatz	0,50 ha	
e) Erweiterungsflächen für den Waldfriedhof	7,80 ha	
f) Sondergebiet Lobetalarbeit e.V. Celle	10,80 ha	26,10 ha
g) Netto- Bauland	bleiben	12,40 ha

h) Verhältnis Netto- Bauland zu den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, der öffentlichen Grünfläche, des öffentlichen Kinderspielplatzes, den Erweiterungsflächen des Waldfriedhofes sowie des Sondergebietes der Lobetalarbeit e.V. Celle = 68 % : 32 %

i) Geplante Wohneinheiten	92 WE (Wohneinheiten)
Vorhandene Wohneinheiten	328 WE (Wohneinheiten)
	<hr/>
	zusammen 420 WE (Wohneinheiten)
	<hr/>

k) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = $420 \times 3,2 = 1.350 \text{ E}$ (Einwohner)
 (zusätzlich Patienten und Pflegepersonal der Lobetalarbeit e.V. = 673 E)

l) Bebauungsdichte:	$\frac{420 \text{ WE}}{38,50 \text{ ha}} = 11 \text{ WE/ha}$	Brutto- Bauland
	$\frac{420 \text{ WE}}{12,40 \text{ ha}} = 34 \text{ WE/ha}$	Netto- Bauland

m) Besiedlungsdichte:	$\frac{1350 \text{ E}}{38,50 \text{ ha}} = 35 \text{ E/ha}$	Brutto- Bauland
	$\frac{1350 \text{ E}}{12,40 \text{ ha}} = 108 \text{ E/ha}$	Netto- Bauland

n) Kfz- Einstellplätze bzw. Garagen:

Der Bedarf an Garagen bzw. Kfz- Einstellplätzen ist gemäß § 2 (1) RGAO im Bebauungsplangebiet sichergestellt.

9. Überschlägliche Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BBauG:
(Nach dem Stande vom 20.2.1968)

a) Grundwerb und Vermessung	=	100.000,--	DM
b) Straßen- und Vegebau	=	200.000,--	DM
c) Straßentwässerung	=	20.000,--	DM
d) Straßenbeleuchtung	=	10.000,--	DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	DM
<hr/>			
zusammen	=	330.000,--	DM
<hr/>			

davon 10 % von der Stadt Celle zu tragender Mindestanteil
gemäß § 129 (1) BBauG = 33.000,-- DM

10. Kosten (nach dem Stande vom 20.2.1968):

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9)	=	33.000,--	DM
b) Grünflächen einschl.	=	50.000,--	DM
c) Kinderspielplatz (bereits fertiggestellt)	=	DM
d) Vorbehaltsflächen	=	DM
e) Versorgungsleitungen ELT	=	7.000,--	DM
f) Versorgungsleitungen GAS	=	5.500,--	DM
g) Versorgungsleitungen WASSER	=	5.500,--	DM
h) Versorgungsleitungen SCHMUTZWASSERKANAL	=	25.000,--	DM
<hr/>			
zusammen	=	126.000,--	DM
<hr/>			

Aufgestellt bzw. überarbeitet:

Celle, den 3. 9. 1964 bzw.
20. Februar 1968

A-M-T
für Stadtplanung
und Bauordnung



Kathy
Stadtbaurat.

Zur **PLANURKUNDE**

Stadtbauamt / Stadtplanung

getrigg!