

ZUR

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

gehörig.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Celle

"Wietzenbruch/Süd und Ost"

=====

Vorbemerkung: Die Umwandlung des nach früherem Recht aufgestellten Bebauungsplanes vom 21.6.1960 nach § 2 (1) BBauG ist am 5.10.1961 vom Rat der Stadt Celle beschlossen worden.

I.

Allgemeine Begründung

Das Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Fuhrberger Landstraße nördlich der Schwarmstedter Bahn bis zum Fuhsekanal, südlich bis zu den Straßen "Andertenhäusen" und "Steindamm" und im Osten bis zu den Straßen "Floßloch" und "Hegewinkel".

Der Bebauungsplan wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Zu den vorhandenen 133 Wohneinheiten sollen weitere 99 Wohneinheiten errichtet werden.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 zum Bundesbaugesetz (§ 2 (10) Ziff. 1 - 4 BBauG) bestimmt.

III.

Besondere Merkmale

Im Plangebiet werden vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet. Nordöstlich der Bahn ist eine ca. 4,0000 ha große

Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Wohngebiet wird durch breite Grünanlagen an der Kanaltrift von der Bahnstrecke getrennt.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes		27,0760 ha
b) Öffentliche Straßen und Wege	5,9820 ha	
öffentliche Freiflächen	<u>0,6960 ha</u>	6,6780 ha
c) Netto-Bauland		20,3980 ha =====

Hierin sind 4,1500 ha Gemeinbedarfsflächen enthalten = 20,5 %.

d) Für die Bebauung stehen noch zur Verfügung: ca. 7,0000 ha Netto-Bauland.

e) Netto-Bauland = $\frac{75}{25}$ %
 Öffentl. Str., Wege u. Freifl. = $\frac{25}{75}$ %

f) Vorhanden ca. 133 WE
 geplant ca. 99 WE
 232 WE

Einfamilienhäuser einschließlich ca. 20 % Einliegerwohnungen.
 Ferner ist eine Schule, Kirche, Sparkassenfiliale und Lichtspielhaus vorhanden.

g) Einwohnerzahl bei einer Behausungsziffer von 3,2 E/WE

$$232 \times 3,2 = \underline{742 \text{ Einwohner}}$$

h) Bebauungsdichte:

$$\frac{232 \text{ WE}}{27,0760 \text{ ha}} = 8,6 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{232 \text{ WE}}{20,3980 \text{ ha}} = 11,4 \text{ WE/ha Netto-Bauland (einschl. Gemeinbedarfsfläche)}$$

$$\frac{232 \text{ WE}}{16,2480 \text{ ha}} = 14,2 \text{ WE/ha Netto-Bauland (ausschl. Gemeinbedarfsfläche)}$$

i) Besiedlungsdichte:

$$\frac{742 \text{ E}}{27,0760 \text{ ha}} = 27,5 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{742 \text{ E}}{16,2480 \text{ ha}} = 46 \text{ E/ha Netto-Bauland (ausschl. Gemeinbedarfsfläche)}$$

j) Einstellplätze: ca. 1 : 1,1 WE/Garagen und Stellplätze

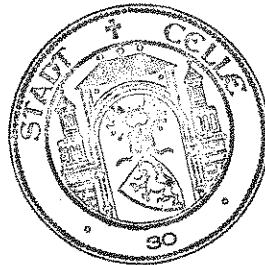
V.

Überschlägige Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BBauG

1. Herstellung der Straßen, Wege, Beleuchtung und Entwässerung	ca. 1.330.000,-- DM
2. Herstellung der Versorgungsanlagen Elt., Gas, Wasser	ca. 210.000,-- DM
3. Herstellung der öffentlichen Freiflächen (Grünanlagen)	ca. 45.000,-- DM
Summe:	1.585.000,-- DM =====
Davon zehn Prozent, von der Stadt Celle zu tragen- der Mindestanteil (§ 129 (1) BBauG):	ca. 158.500,-- DM =====

Celle, den 22. Februar 1963

In Vertretung:



Kath
(Kath)
Stadtoberbaurat