

~~Stadtbauplanung~~ Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18 Wce. der Stadt Celle "Mondhagen" Neufassung vom 24.08.1976.

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Neuenhäusern und im ehemaligen Gemeindegebiet Westercelle. Es wird begrenzt: Im Norden durch die Straße "Mondhagen", im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 9 der ehemaligen Gemeinde Westercelle "Grenzweg", im Süden und Südwesten durch die Randbebauung der "Bruchstraße" und die Bahnstrecke Celle-Gifhorn.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Planverfahren handelt es sich um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Änderung wurde notwendig, um die Straßenführung in weiten Bereichen vermessungstechnisch einwandfrei darzustellen.

Darüber hinaus wurde bei der Änderung der zunehmenden Nachfrage nach Eigenheimen in diesem Gebiet Rechnung getragen. Auf eine Ausweisung von Wohnblöcken, wie sie in der vorherigen Fassung vorgesehen waren, wurde verzichtet, da hierfür genügend Flächen in Zentrumsnähe vorhanden sind.

Die MI-Ausweisung in Anbindung an die süd-östlich angrenzenden Gewerbeflächen wurde beibehalten. Hier soll die Möglichkeit geboten werden, Geschäfte, Gewerbe- und Handwerksbetriebe für die Versorgung des Gebietes anzusiedeln.

Die Baugrenzen wurden in größeren Bereichen erweitert, um mehr Bewegungsfreiheit für eine individuelle Einfamilienhausbebauung zu erhalten. Geringere Änderungen ergaben sich auch in der Bauweise, der Geschößzahl und dem Maß der baulichen Nutzung.

Die Straßenabwässer können nicht wie ursprünglich geplant, auf die Sickerfläche der Bundesbahn abgeleitet, sondern müssen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Hierfür wurde die ehemals als Bolzplatz vorgesehene Fläche ausgewiesen.

Die erforderlichen öffentlichen Spielflächen sind am Fohlenweg in einem entsprechend großen Kinderspielplatz zusammengefaßt.

Da es sich bei dem Planverfahren lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, besteht keine unmittelbare Auswirkung auf den Flächennutzungsplan. Weiter liegt es im Interesse der Stadt Celle den kontinuierlichen Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht zu gefährden. Eine Ausnahme nach § 8 (2) BBauG ist aus den vorgenannten Gründen gerechtfertigt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist Wohnbauflächen mit der Festsetzung "WA" (Allgemeines Wohngebiet) und in einem kleineren Bereich gemischte Bauflächen mit der Festsetzung "MI" (Mischgebiet) aus.

Es ist offene Bauweise für die eingeschossige Bebauung und abweichende Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung (Reihenhäuser) vorgesehen.

Im Mischgebiet ist 1 Vollgeschoß und offene Bauweise ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

Für "WA"- eingeschossige Bebauung	= GRZ 0,3/GFZ 0,4
für "WA"- zweigeschossige Bebauung	= GRZ 0,3/GFZ 0,6
für das Mischgebiet	= GRZ 0,4/GFZ 0,5

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom Mondhagen her über den Landstallmeisterring und den Jagdweg und den von diesen abzweigenden vier kurzen Stichstraßen ausreichend erschlossen.

Die Aufschließung der zurückliegenden Bauflächen in der eingeschossigen Ausweisung soll über Privatwege erfolgen.

Der durch das Gebiet führende Fohlenweg bleibt als Reit- und Wanderweg erhalten und kann nicht für die Erschließung herangezogen werden.

5. Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt über die Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH. In Bereich des Ortsteiles Westercelle erfolgt die Eltversorgung durch Stromversorgung Osthannover GmbH. Die Beseitigung der Hausabwässer erfolgt über den städtischen Schmutzwasserkanal.

Das Straßenabwasser wird auf die im Anschluß an das "MI-Gebiet" ausgewiesene Sickerfläche abgeleitet. (Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu beseitigen)

Im Fohlenweg verläuft die Hauptwasserleitung der Stadtwerke Celle.

6. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb)

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle, gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG, Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende Flächen bzw. Teilflächen - bisher nicht stadteigener Grundstücke - aus den Gemarkungen Celle und Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

a) Für den Jagdweg:

Flurstück 105/11 der Flur 132, Gemarkung Celle	ca. 475 qm
Teilfläche aus Flurstück 105/13 der Flur 132, Gem. Celle	ca. 120 qm
Teilfläche aus Flurstück 27/6 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 2.100 qm
Teilfläche aus Flurstück 25/44 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 1.320 qm

b) Für Steinkopffweg mit Fußweg zum Landstallmeisterring:

Teilfläche aus Flurstück 27/6 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 1.500 qm
Teilfläche aus Flurstück 25/44 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 318 qm

c) Für den Landstallmeisterring:

Teilfläche aus Flurstück 25/44 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 2.250 qm
Teilflächen aus Flurst. 49/8 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 1.170 qm
Teilfläche aus Flurst. 24/5 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 74 qm
Teilfläche aus Flurst. 23/23 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 1.805 qm
Flurstück 23/19 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 12 qm
Flurstück 23/18 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 60 qm
Flurstück 23/8 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 45 qm
Teilfläche des Flurst. 23/12 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 320 qm
Teilfläche des Flurst. 23/13 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 245 qm
Teilfläche des Flurst. 17/4 der Flur 131, Gem. Westercelle	ca. 1 qm

d) Staffhorstweg:

Teilfläche aus Flurstück 25/44 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 940 qm
---	------------

e) Remontenweg:

Teilfläche aus Flurstück 49/8 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 1.230 qm
--	--------------

f) Kalneinweg mit Fußweg zum Pohlenweg:

Teilfläche aus Flurstück 23/23 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 1.210 qm
Teilfläche aus Flurstück 24/5 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 168 qm

g) Grunderwerb für die Versickerungsfläche:

Teilfläche aus Flurstück 49/8 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 2.600 qm
--	--------------

h) Grunderwerb für Kinderspielplatz:

Teilfläche aus Flurstück 25/44 der Flur 3, Gem. Westercelle	ca. 2.000 qm
Gesamter Grunderwerb	ca. 20.000 qm

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)	ca. 13,73 ha
b) öffentl. Straßen- u. Wegeflächen (einschl. Fläche für Abwasserbeseitigung)	ca. 0,23 ha
c) öffentl. Grünfläche (Spielplätze)	ca. 0,20 ha
d) Netto-Bauland	ca. 11,30 ha

e) Verhältnis der öffentl. Straßen-, Wege- und Grünflächen zur Netto-Baulandfläche = 17 % / 83 %

f) Wohneinheiten:	vorhanden	40 WE
	geplant	200 WE
	<u>Gesamt</u>	<u>240 WE</u>

g) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = 3,2 x 240 = 768 Einwohner

h) Bebauungsdichte:	$\frac{240 \text{ WE}}{13,73 \text{ ha}}$	= 17 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{240 \text{ WE}}{11,30 \text{ ha}}$	= 21 WE/ha Netto-Bauland

i) Besiedlungsdichte:	$\frac{768 \text{ E}}{13,73 \text{ ha}}$	= 56 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{768 \text{ E}}{11,30 \text{ ha}}$	= 68 E/ha Netto-Bauland

k) Pkw-Einstellplätze: Der Bedarf an Einstellplätzen ist gemäß § 47 NBauO im Planungsgebiet sichergestellt. Für die geplante Reihenhausbebauung sind Garagenhöfe ausgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum sind 60 Parkplätze geplant.

m) Kinderspielplatz:

erforderliche Spielplatzfläche:		
zul. Geschoßfläche	60000 x 0,4 = 24000	
	11400 x 0,5 = 5700	
	43000 x 0,6 = 25800	= 55500 qm
davon mind. 2 % \approx 300 qm		= 1100 qm
ausgewiesene Spielplatzfläche (brutto)		<u>ca. 2000 qm</u>

8. Überschlägliche Erachließungskosten gemäß § 129 (1) BBauG:

I. Verkehrsflächen:

a) Grunderwerb und Vermessung	40.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau	1.370.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	201.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	80.000,-- DM
	<u>insgesamt 1.691.000,-- DM</u>

davon 10 % als Mindestanteil der Stadt
Celle gemäß § 129 (1) BBauG 169.000,-- DM

II. Weitere Kosten, die der Stadt Celle bei der Durchführung des Planes entstehen:

Für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz	<u>195.000,-- DM</u>
davon 10 % als Anteil der Stadt Celle	<u>19.500,-- DM</u>

Vorgesehene Finanzierung:

Die erforderlichen Kosten für die Erschließung sind im Haushaltsplan der Stadt Celle enthalten.

Aufgestellt:

Celle, den 24.08.1976

Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht

gez. Schote

(Schote)

Baudirektor

Überarbeitet:

Celle, den 18.10.1977

Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht


(Schote)

Baudirektor