

Satzungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 Wce der Stadt Celle "Mondhagen"
- Neufassung 76 gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung vom 17.12.1979.

1. Änderungsbereich

Bei dieser 2. Änderung handelt es sich um drei Änderungsbereiche, die folgendermaßen begrenzt werden:

Bereich a) Im Norden durch die südliche Begrenzung der Straße "Kalneinweg", im Osten und Süden durch die westliche bzw. nördliche Begrenzung der Straße "Landstallmeisterring" und im Westen durch die ostwärtige Begrenzung des Flurstückes 24/5 der Flur 3, Gemarkung Westercelle.

Bereich b) Einmündungsbereich des öffentlichen Fußweges (Verbindung zwischen "Steinkopfweg" und "Landstallmeisterring") in die Straße "Landstallmeisterring".

Bereich c) Im Norden durch die südliche Begrenzung der Straße "Staffhorst", im Osten durch die westliche Begrenzung des Kinderspielplatzes am "Fohlenweg" sowie einen Teil der westlichen Begrenzung des "Fohlenweges" und im Süden und Westen durch einen Teil der nördlichen bzw. ostwärtigen Begrenzung der Straße "Landstallmeisterring".

2. Gesetzliche Bestimmungen (maßgebliche)

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 30.03.1977
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.07.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973

3. Veranlassung

- a) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für die Bereiche a) und c) eine zweigeschossige Bebauung aus mit anschließendem Garagenhof.

Bei der Planaufstellung war an die Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern mit dazugehörigen Garagenhöfen gedacht.

Zwingende Festsetzungen wurden jedoch nicht ausgewiesen. Es sind jedoch eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser errichtet worden für die die dazugehörenden Garagen zweckmäßigerweise auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Somit wird die Ausweisung von Garagenhöfen für diesen Bereich entbehrlich. Die Änderung soll nun die Möglichkeit eröffnen, dort Wohngebäude errichten zu können.

Dementsprechend hat der Rat der Stadt Celle am 12.10.1978 und am 16.11.1978 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Gleichzeitig wurde die Aufhebung des Zu- und Ausfahrtsverbotes im Bereich b) beschlossen, da es sich nachteilig für die Versorgung oder Anlieferung von größeren Möbelteilen auf die an diesem Weg wohnenden Anlieger auswirkt. Die Befahrbarkeit soll jedoch nur bis zur Erweiterung des ausgewiesenen Fußweges zugelassen werden. Das Befahren des ca. 50 m langen verbleibenden Fußweges bis zum Steinkopfweg soll durch Zeichen und Pfähle ausgeschlossen werden.

Auch wurde die Herausnahme des Erhaltungsgebotes für einen Baum beschlossen, der an dem Verbindungsweg stand und inzwischen gefällt wurde.

Zu

PLANURKUNDE

gehörig

Stadtbauamt / Stadtplanung

Auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG wurde mit Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 04.03.1980 verzichtet, da sich die Änderung nur unwesentlich auf das Planungsgebiet und die Nachbargebiete auswirkt und die Grundstückseigentümer mit der Änderung einverstanden sind. ✓

- b) Gegen die Aufhebung des Zu- und Ausfahrverbotes im Änderungsbereich b) wurden während der öffentlichen Auslegung Bedenken erhoben. Mit Ratsbeschluß vom 14.12.1979 wurde den Bedenken stattgegeben und das Zu- und Ausfahrtsverbot wieder im Plan festgesetzt. Außerdem wurde die erneute Auslegung beschlossen. ✓
- c) Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.01. - 04.02.1980. Erst am 09.04.1980 gingen Bedenken gegen das Zufahrtsverbot ein. ✓

Da die Aufhebung des Zufahrtsverbotes wesentlich höhere Ausbaurkosten für den dann befahrbaren Weg erfordert und diese von den Anliegern zu tragen wären, beschloß der Rat der Stadt Celle am 15.07.1980 aufgrund der Abwägung, daß die höheren Kosten in keinem Verhältnis zur erzielten Nutzung ständen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen. ✓

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Da in den Änderungsbereichen a) und c) nur eingeschossige Einfamilienhäuser geplant sind, ist unter Wegfall der Fläche für Garagen statt der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen zweigeschossigen nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Um sich der im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Ausnutzung in den allgemeinen Wohngebieten anzupassen, wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,4 festgesetzt. ✓

Für die in den Änderungsbereichen vorgesehene Sonderbauweise ist die Ausweisung der offenen Bauweise geplant.

5. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung ergibt sich keine veränderte verkehrliche Erschließung, auch bleiben die Angaben über die Ver- und Entsorgung unverändert.

6. Städtebauliche Werte

Durch die Änderung werden nur die Bebauungsdichte und die Besiedlungsdichte verändert.

Die geplanten 200 Wohneinheiten (WE) für den gesamten Bebauungsplanbereich werden durch die Änderung um ca. 12 WE verringert, so daß sich die folgenden neuen Werte ergeben:

vorhandene WE	40
geplante WE	188
gesamt	<u>228 WE</u>

Die Einwohner (E) verringern sich um 39 E, somit verbleiben gesamt 729 E.

Bebauungsdichte	$\frac{228 \text{ WE}}{13,73 \text{ ha}}$	=	16 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{228 \text{ WE}}{11,30 \text{ ha}}$	=	20 WE/ha Netto-Baufläche

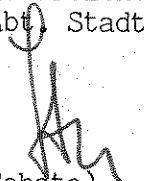
Besiedlungsdichte $\frac{729 \text{ E}}{13,73 \text{ ha}}$ = 53 E/ha Brutto-Bauland

$\frac{729 \text{ E}}{11,30 \text{ ha}}$ = 65 E/ha Netto-Baufläche

7. Kostenübersicht

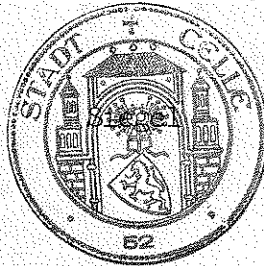
Durch die Änderung entstehen der Stadt Celle keine Kosten.


Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-


(Schöte)
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 15.07.1980 unter TOP 22 mit beschlossen.


Oberbürgermeister




Oberstadtdirektor