

B E G R Ü N D U N G

zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 der Stadt Celle "Verlängerte Riemannstraße" - im Bereich zwischen der Fuhse, der Bundesbahn, der Heese und der Bredenstraße - zur Änderung der bisher für dieses Gebiet nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959.

(Überarbeitung der Begründung aufgrund der Änderung des Planentwurfs - gemäß § 2 (1 bzw.7) BBauG - in der Fassung vom 20. April 1971).

1. Planungsgebiet:

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

Im Norden durch das Fuhseufer, im Osten durch den Bundesbahnkörper, im Süden durch die Straße Heese und im Westen durch die Bredenstraße.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufgestellt. Durch ihn soll eine neue Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebietsteil geschaffen werden. Einen wesentlichen Anlaß zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes gaben - mit entsprechenden Eingaben - die Eigentümer der Grundstücke Heese Nr.47, Nr.48 und Nr.50, die für ihre rückwärtigen Grundstücksteile eine Erschließung zum Zwecke der Bebauung wünschten.

3. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege einschl. der Grünanlagen 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. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende Flächen bzw. Teilflächen - bisher nicht stadteigener Grundstücke - aus der Gemarkung Celle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

a) Zur Verbreiterung der Bredenstraße:

Teilfläche des Flurstücks 11/8 der Flur 9 (Eigentümer WFG-Celle)	ca. 144 qm
Teilfläche des Flurstücks 11/9 der Flur 9 (Eigentümer M. Müller, Bredenstraße)	ca. 140 qm
Teilfläche des Flurstücks 446/11 der Flur 9 (Eigentümer M. Müller, Bredenstraße)	ca. 30 qm
Teilfläche des Flurstücks 11/5 der Flur 9 (Eigentümer M. Vomhof, Bredenstraße 10)	ca. 6 qm
Teilfläche des Flurstücks 11/7 der Flur 9 (Eigentümer M. Vomhof, Bredenstraße 10)	ca. 25 qm

b) Zur Verbreiterung der Heese:

Teilfläche des Flurstücks 10/12 der Flur 9 (Eigentümer W. Neumann, Heese 47)	ca. 52 qm
Teilfläche des Flurstücks 10/5 der Flur 9 (Eigentümer W. Neumann, Heese 48)	ca. 40 qm
Teilfläche des Flurstücks 10/14 der Flur 9 (Eigentümer H. Görke, Heese 49)	ca. 50 qm

zu übertragen: ca. 487 qm

Teilfläche des Flurstücks 10/10 der Flur 9 (Eigentümer W. Lege, Heese 50)	ca.	487 qm
Teilfläche des Flurstücks 7/7 der Flur 9 (Eigentümer Beantengebäudegesellschaft mbH)	ca.	66 qm
c) Für den Parkplatz Riemannstraße einschl. Verbindungsweg:		
Teilfläche des Flurstücks 10/9 der Flur 9 (Eigentümer W. Lege, Riemannstraße 8)	ca.	197 qm
Teilfläche des Flurstücks 10/13 der Flur 9 (Eigentümer WFG-Celle)	ca.	290 qm
Teilfläche des Flurstücks 10/11 der Flur 9 (Eigentümer WFG-Celle)	ca.	40 qm
Teilfläche des Flurstücks 11/8 der Flur 9 (Eigentümer WFG-Celle)	ca.	45 qm
	ca.	35 qm

Stadtseitiger Grunderwerb für den öffentlichen Bedarf ca. 1.160 qm
=====

Durch die Planungsmaßnahme sind aus dem öffentlichen Besitz (Flurstück 1/11 der Flur 9 - Eigentümer Stadt Celle) folgende Teilflächen von den unmittelbar angrenzenden Anliegern bzw. von einigen Grundstückseigentümern der Riemannstraße, die eine Kfz-Garage benötigen, mitzuerwerben:

a) Teilfläche zum Flurstück 1/10 der Flur 9 (Eigentümer Ev. Freikirche - Baptistengemeinde - Celle)	ca.	1.150 qm
b) Teilflächen zur Errichtung der ausgewiesenen Garagenzeile (3 Boxen) (Erwerber 3 Anlieger der Riemannstraße)	ca.	120 qm

Privater Grunderwerb aus öffentlichem Besitz ca. 1.270 qm
=====

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) Dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ;
- b) der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. III 213-1-2) ;
- 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 nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959 ;
- e) den förmlich festgestellten Fluchtlinienplänen Nr.13, Nr.31 und Nr.34 der Stadt Celle ;
- f) der Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1962) für den Regierungsbezirk Lüneburg mit Ausnahme der Stadt Wolfsburg vom 30. März 1962 ;
- g) dem Bundesbahngesetz vom 13.12.1951 in Verbindung mit dem Eisenbahn-Kreuzungsgesetz vom 14.8.1963 ;
- h) dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vom 1.12.1970 (bisher 7.7.1960) .

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich die Art der baulichen Nutzung als "WA o" (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise) -

"MI o" (Mischgebiet, offene Bauweise) sowie

Gemeinbedarfsflächen für eine Kirche und eine Schul-Turnhalle vor.

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

Für die zweigeschossige (zwingend) Wohnbebauung:

GRZ 0,20/GFZ 0,40 bzw. GRZ 0,30/GFZ 0,60 ;

für die zweigeschossig (zwingend) ausgewiesene Bauweise im Mischgebiet:

GRZ 0,20/GFZ 0,40 .

Weiterhin ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Ausnutzungsziffer " ~~II~~ (zwei-geschossig ~~zweigeschossig~~) GRZ 0,50/GRZ 0,60 " als Kirchengrundstück der Ev. Frei-kirchengemeinde (Baptistengemeinde) und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Aus-nutzungsziffer " I (eingeschossig) GRZ 0,30 " als Turnhallengrundstück der Neustädter Schule ausgewiesen.

Das im nördlichen Teil des Plangebietes liegende Überschwemmungsgebiet der Fuhse ist als Grünfläche ausgewiesen.

6. Verkehrliche Erschließung:

Durch ein ausreichend vorhandenes Straßennetz - unter weitgehender Berücksich-tigung der Anlage öffentlicher Parkflächen im Straßenraum - ist das Planungs-gebiet erschlossen.

Der Bedarf an privaten Kfa-Einstellplätzen wird durch die Planungsmaßnahme sichergestellt.

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

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist bzw. wird an das Versorgungsnetz der Stadt Celle angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein zen-tral gelegenes städtisches Klärwerk.

8. Städtebauliche Werte:

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)		ca. 3,60 ha
b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen	ca. 0,65 ha	
c) Öffentliche Grünflächen einschl. Uferanlagen	ca. 0,48 ha	
d) Gemeinbedarfsflächen (Ev. Freikirchengemeinde und Turnhalle Neustädt.Schule)	ca. 0,57 ha	./. 1,70 ha

e) Netto-Bauland bleiben ca. 1,90 ha

f) Verhältnis Netto-Bauland zu der öffentlichen Straßen-, Wege-, Grün- sowie Gemeinbedarfsflächen 53 % zu 47 %

g) Wohneinheiten (WE) :

Geplante Wohneinheiten	=	- WE
vorhandene Wohneinheiten	=	52 WE
durch Abbruch abgängig	=	2 WE

bleiben = 50 WE (Wohneinheiten)

h) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = 50 x 3,2 = 160 E (Einwohner)

i) Bebauungsdichte $\frac{50 \text{ WE}}{3,60 \text{ ha}} = 14 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{50 \text{ WE}}{1,90 \text{ ha}} = 26 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$

k) Besiedlungsdichte $\frac{160 \text{ E}}{3,60 \text{ ha}} = 45 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{160 \text{ E}}{1,90 \text{ ha}} = 84 \text{ E/ha Netto-Bauland}$

l) Kfa-Einstellplätze bzw. Garagen:

Der Bedarf an Kfa-Einstellplätzen bzw. Garagen ist - gemäß § 2 (1) RGO - im Bebauungsplangebiet ausreichend sichergestellt.

9. Überschlägliche Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BBauG:

a) Grunderwerb und Vermessung	=	36.000,00 DM
b) Straßen- und Wegbau einschl. Fußhöferraum	=	160.000,00 DM
c) Straßenentwässerung	=	30.000,00 DM
d) Straßenbeleuchtung	=	10.000,00 DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	74.000,00 DM
		<hr/>
ZUSAMMEN	=	310.000,00 DM
		<hr/>

d a v o n 10 % von der Stadt Celle zu tragender
Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG = 31.000,00 DM

10. Kosten:

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9)	=	31.000,00 DM
b) Grünflächen (Überschwennungsgebiet der Fuhse)	=	3.000,00 DM
c) Kinderspielplätze	=	0,00 DM
d) Vorbehaltsflächen	=	0,00 DM
e) Versorgungsleitungen KLF	=	15.000,00 DM
f) Versorgungsleitungen GAS	=	8.000,00 DM
g) Versorgungsleitungen WASSER	=	5.000,00 DM
h) Versorgungsleitungen SCHNITTWASSERKANAL	=	0,00 DM
		<hr/>
ZUSAMMEN	=	62.000,00 DM
		<hr/>

Aufgestellt bzw.
überarbeitet:

Celle, den 12. 2. 1962 bzw.
20. April 1971

STADT CELLE
Der Oberstadtdirektor

A M T

Für Stadtplanung
und Bauordnung

In Vertretung:

(Kath)
Stadtbaurat.

2UV **PLANURKUNDE**
Stadtbauamt / Stadtplanung

gehörig