

zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbauamt/~~ Stadtplanung
Satzungsbegründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Celle "Windmühlenstraße/Süd" gemäß § 2 (6) BBauG in der Fassung vom 23.08.1976.

1. Änderungsbereich

Die Änderung liegt im nördlichen Planungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Sie wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 35 u. 38 (Wegeparzelle Windmühlenstraße), im Osten durch die westliche Begrenzung der "Gruppenstraße", im Süden durch die "Hildebrandtstraße" (einschließlich Parkstreifen) und im Westen durch die ostwärtige Begrenzung der "Ondermarkstraße".

2. Gesetzliche Bestimmungen

- 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
- f) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G) vom 06.02.1973

3. Veranlassung

- a) Der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den größten Teil des Änderungsbereiches eine mehrgeschossige Bebauung vor.

Für die nach diesem Plan zur Zeit mögliche Bebauung parallel zur "Hildebrandtstraße" bestand keine Nachfrage. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, eine zweigeschossige Reihenhausbebauung als Zeilen rechtwinklig zur "Hildebrandtstraße" vorzusehen. Diese Anordnung entspricht auch mehr dem Charakter der dort vorhandenen Bebauung.

Damit die zur Zeit noch brach liegende Fläche in dem überwiegend bebauten Stadtteil kurzfristig einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit Ratsbeschluß vom 24.11.1977 wurde auf eine Bürgerbeteiligung verzichtet, da die Änderung unwesentlich ist und die Anlieger vom Grundstückseigentümer über die beabsichtigte Bebauung informiert worden sind.

- b) Nach der Eingliederung von 9 Gemeinden in das Stadtgebiet (1973) wurde die "Freie Planungsgruppe Berlin" (FPB) beauftragt, ein Stadtentwicklungsprogramm zu erarbeiten.

Auf der Grundlage dieses Programmes vom Mai 1976 wurde ebenfalls von der FPB im Februar 1977 ein Flächennutzungsplanentwurf vorgelegt. Dieser enthielt wegen der Gebietsdarstellung zu viele Problempunkte hinsichtlich der Abstufung der Baugebiete untereinander, die sich aus dem Baunutzungsplan der Stadt Celle (übergeleiteter Bebauungsplan) ergeben.

Es wurde daraufhin ein erneuter Flächennutzungsplanentwurf mit Flächendarstellung auf der Grundlage des "Landesplanerischen Rahmenprogrammes", das seit Februar 1977 vorliegt, erarbeitet.

Dieser Entwurf hat vom 27.12.1977 bis 31.01.1978 öffentlich ausgelegen.

Nach Behandlung der Bedenken und Anregungen und der sich daraus ergebenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes hat der Rat der Stadt Celle beschlossen, den Entwurf für die geänderten Bereiche erneut auszulegen.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.10. bis 02.11.1978.

Das Verfahren muß nun noch nach den Vorschriften des BBauG abgeschlossen werden, um den Entwurf der Bezirksregierung in Lüneburg zur Genehmigung vorzulegen.

- c) Der derzeit im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf stellt für diesen Bereich Wohnflächen dar.

Da es sich um die Änderung eines Teilbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, die im wesentlichen nur die Stellung der Gebäude verändert, eine Verminderung der Geschosse vorsieht und ohne Auswirkung auf den Flächennutzungsplan ist, kann eine Ausnahme nach § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG als gerechtfertigt angesehen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche sowie der ostwärtige Änderungsbereich, die beide überwiegend bebaut sind, werden mit der derzeitigen Ausweisung übernommen.

Für den südlichen Änderungsbereich ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorgesehen, mit der Festsetzung "Nur Hausgruppen zulässig".

Damit sich auch hier die Bebauung von der Ausnutzung her der umliegenden anpaßt, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 herabgesetzt.

5. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch das bereits vorhandene Straßennetz erschlossen.

Durch die nördlich der "Hildebrandtstraße" geplanten Reihenhäuser gehen für die Zuwegungen Parkplätze verloren. Um diese fehlenden Plätze ausweisen zu können, wurde der Parkstreifen entlang der "Hildebrandtstraße" weiter nach Osten hin verlängert.

Die in der 2. Änderung geplante Verbreiterung der Windmühlenstraße wurde übernommen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung ist durch den Anschluß an die bereits vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze gesichert.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff u. 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht städteigene Grundstücke aus der Gemarkung Celle, Flur 77 für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für die Anlage des Kinderspielplatzes:

Eine Teilfläche des Flurstückes 38/4

ca. 777 qm

...

8. Städtebauliche Werte

a) Größe des Änderungsgebietes (Brutto-Bauland)		ca. 1,7 ha
abzügl. der öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,2 ha	
abzügl. der öffentl. Grünfläche	ca. 0,1 ha	
	ca. 0,3 ha	
Netto-Bauland		<u>ca. 1,4 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zum Netto-Bauland beträgt 18 % zu 82 %.

c) Im Änderungsbereich sind ca. 38 Wohneinheiten (WE) vorgesehen (vorhanden und geplant).

Bei einer Behausungsziffer von 2,8 Einwohner (E) pro Wohneinheit (E/WE) ergeben sich für den Änderungsbereich: $2,8 \times 38 = \underline{\underline{106 \text{ Einwohner}}}$

d) Bebauungsdichte	$\frac{38 \text{ WE}}{1,7 \text{ ha}}$	=	22 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{38 \text{ WE}}{1,4 \text{ ha}}$	=	27 WE/ha Netto-Bauland
Besiedlungsdichte	$\frac{106 \text{ E}}{1,7 \text{ ha}}$	=	62 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{106 \text{ E}}{1,4 \text{ ha}}$	=	76 E/ha Netto-Bauland

9. Kostenübersicht

Für die Durchführung dieser Änderung werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) Für den Ausbau der öffentl. Verkehrsfläche (Parkstreifen) insgesamt	ca. 20.000,-- DM
davon hat die Stadt Celle zu tragen	2.000,-- DM
b) Für den Erwerb und Ausbau des Kinderspielplatzes insgesamt	ca. 97.000,-- DM
davon hat die Stadt Celle zu tragen	<u>97.000,-- DM</u>
insgesamt zu tragen	<u>99.000,-- DM</u>

10. Vorgesehene Finanzierung

Für den Spielplatz sind 1979 50.000,-- DM vorgesehen (58000/KZ 532).

Mittel für die Parkfläche sind ab 1983 im Investitionsprogramm vorgesehen.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-
Celle, den 29.01.1979


(Schöte)
Baudirektor