

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

001

zum Bebauungsplan Nr. 2 GrH der Stadt Celle "Am Brunnen
(ehem. Im Hasenwinkel)/Lange Straße" in der Fassung vom
05.03.1984

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die nördliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 35/141 der Flur 6 Gemarkung Groß Hehlen, ein Teilstück der nördlichen Begrenzung der Straße "Fuchswinkel" (Parzelle 35/140), durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 35/144 sowie die nördliche Grenze der Flurstücke 35/145 und 35/146 der Flur 6, Gemarkung Groß Hehlen; im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung der Celler Straße (B 3); im Osten durch die westliche Begrenzung der Straße "Göpelweg"; im Süden und Südwesten durch die nördliche bzw. nordöstliche Begrenzung der Straße "Alt Groß Hehlen"; und im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Randbebauung der Straße "Fuchswinkel", beginnend mit Flurstück 35/117 bis einschließlich Flurstück 35/141 der Flur 6 Gemarkung Groß Hehlen.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 01.10.1974
- c) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974)
- d) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- e) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- f) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- g) Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
- h) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Der Planbereich liegt im Ortsteil Groß Hehlen zwischen der B 3 und dem alten Dorfkern. Seit 1965 besteht für diesen Bereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der noch von der damals selbständigen Gemeinde aufgestellt wurde. Dieser Plan enthält sehr enge Festsetzungen in Bezug auf Ausnutzungszahlen und überbaubare Flächen. Außerdem wurden mehrere Änderungen sowie eine Erweiterung des Planbereiches durchgeführt. Dadurch haben sich Unklarheiten hinsichtlich der Planbegrenzung ergeben.

Durch die Neuaufstellung wird nun eine eindeutige Begrenzung des Bebauungsplanes geschaffen. Gleichzeitig werden die Grundstücke durch Erweiterung der überbaubaren Flächen und Anhebung der Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechend den heutigen Anforderungen einer besseren baulichen Nutzung zugeführt.

Die Darstellungen des seit dem 18.12.1979 wirksamen Flächennutzungsplanes stimmen mit den Ausweisungen des verbindlichen Bebauungsplanes in einigen Punkten nicht überein. Auch diese Unstimmigkeiten werden bei der Neufassung des Bebauungsplanes ausgeräumt und die Ausweisungen gem. § 8 Abs. 2 BBauG den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepaßt.

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde verzichtet, da das Planverfahren bereits einmal durchgeführt worden ist, und der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen hat, so daß die Planungsabsichten den Bürgern bekannt sind.

Der bisher rechtsverbindliche Plan, einschließlich der durchgeführten Änderungen, wird mit der Verbindlichkeit des neuen Planes aufgehoben.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Neufassung des Bebauungsplanes wird die Gebietsausweisung des alten Planes im wesentlichen beibehalten, da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und die Gebäude nach der alten Rechtsgrundlage genehmigt wurden. Durch den nun vorliegenden Flächennutzungsplan ergeben sich jedoch für einzelne Bereiche Abweichungen gegenüber den alten Ausweisungen. Entlang der Straße "Alt Groß Hehlen" wird das "Mischgebiet" (MI), das bereits im Bereich der Straße "Göpelweg" im alten Plan ausgewiesen ist, für eine Grundstückstiefe bis zur Einmündung in die Lange Straße verlängert. Die hier vorhandene Nutzung entspricht der eines Mischgebietes. Neben Wohngebäuden befindet sich hier u.a. ein Betrieb für Präzisionstechnik. Da die Geschossigkeit hier zwischen 1 und 2 Geschossen wechselt, wird die Geschößzahl auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grund- und Geschößflächenzahlen werden dementsprechend von 0,3 und 0,5 auf das höchstzulässige Maß gem. § 17 BauNVO von 0,4 und 0,8 angehoben, um ggf. Erweiterungen zu ermöglichen.

Der alte Plan weist für den gesamten Bereich westlich der Langen Straße eine 2-geschossige Bebauung und - mit Ausnahme der Grundstücke an der Straße "Göpelweg" - "Allgemeines Wohngebiet" aus. Westlich des Kastanienweges ist eine Spielplatzfläche ausgewiesen. Die ursprünglich geplante verdichtete Bebauung in diesem Bereich ist nur teilweise realisiert worden. Der Kinderspielplatz wurde bisher nicht ausgebaut. Der nächste Spielplatz befindet sich nördlich der Straße "Alt Groß Hehlen", südlich des Wendeplatzes der Straße "Am Kiesloch". Die Entfernung von dem Gebiet mit mehrgeschossiger Bebauung zu diesem Spielplatz beträgt weniger als 400 m und liegt damit im Rahmen der durch das Nds. Gesetz über Spielplätze vorgegebenen Wegelänge. Auf die Ausweisung einer weiteren Spielplatzfläche kann daher verzichtet und diese Fläche dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeschlagen werden.

Die vorhandene Bebauung östlich des Kastanienweges und um den Wendeplatz an der Straße "Koopmannsfeld" besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern. Für den neu ausgewiesenen Bereich des allgemeinen Wohngebietes soll diese Form der Bebauung weitergeführt werden. Die Geschößzahl wird daher auf I und die Bauweise auf Einzelhäuser festgesetzt. Die Ausnutzungszahlen entsprechen dem höchstzulässigen Maß gem. § 17 BauNVO.

Im anschließenden Bereich an der Celler Straße (B 3) und der Langen Straße sind ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorhanden. Daher wurde eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze und die offene Bauweise, sowie für die Grund- und Geschößflächenzahlen das höchstzulässige Maß gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Westlich der Langen Straße liegt eine relativ große unbebaute Fläche, die noch landwirtschaftlich genutzt wird. Im Bereich der Straßenkreuzung Lange Straße/Alt Groß Hehlen befindet sich ein intakter landwirtschaftlicher Betrieb. Der alte Bebauungsplan weist für diesen Bereich "Reines Wohngebiet" (WR) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus. Der o.a. Betrieb ist dadurch in seiner Existenz gefährdet. Südlich der Straße "Alt Groß Hehlen", außerhalb des Plangebietes, liegen noch weitere landwirtschaftliche Betriebe. Sie bilden den alten Dorfkern von Groß Hehlen. Der Flächennutzungsplan hat dem Rechnung getragen durch die Darstellung "Gemischte Baufläche". In der Neufassung des Bebauungsplanes wird zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes der Bereich nördlich der Straße "Alt Groß Hehlen" bis zum

Kinderspielplatz und nach Norden bis in Höhe der Einmündung Koopmannsfeld als "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen.

Da bereits in einiger Entfernung des landwirtschaftlichen Betriebes nach den Ausweisungen des alten Planes Wohnbebauung entstanden ist, wird eine Gliederung des Dorfgebietes vorgenommen, um hier mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Dabei werden die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten in zwei Bereiche aufgeteilt. Für den Bereich B um den landwirtschaftlichen Betrieb herum sind nur die Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen), Nr. 4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 9 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 10 (Tankstellen) zulässig. Für den mit X gekennzeichneten Bereich sind nur die unter Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 6 (Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen), Nr. 7 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 8 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) aufgeführten Nutzungen zulässig. Diese Gliederung gewährleistet zum einen, daß der Charakter des Dorfgebietes gewahrt bleibt. Zum anderen wird dadurch eine Übergangszone zwischen dem emissionsträchtigeren Bereich mit landwirtschaftlicher Nutzung und den anschließenden Wohngebieten geschaffen. Diese X-Zone ist aufgrund der zulässigen Nutzungen einem "Allgemeinen Wohngebiet" ähnlich.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Dorfgebiet überschreitet geringfügig die im Flächennutzungsplan dargestellte M-Fläche. Diese Überschreitung wird jedoch als unerheblich angesehen, da durch die vorgenommene Gliederung der Bereich X aufgrund der dort zulässigen Nutzungen als Wohngebiet anzusehen ist.

Anschließend an das Dorfgebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen, für die bereits bebauten Bereiche wird die Gebietsausweisung des alten Planes, "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bzw. "Reines Wohngebiet" (WR) beibehalten. Durch diese Ausweisung zusammen mit der Gliederung des Dorfgebietes wird eine Abstufung hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Gebiete erreicht.

Im Bereich zwischen Heideweg und B 3 ist der östliche Teil als "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen. Diese Ausweisung ist bereits im alten Plan getroffen worden. Sie entspricht der dort vorhandenen Nutzungs-Struktur und ist auch im Hinblick auf die von der B 3 ausgehenden Immissionen (Kreuzungsbereich) sinnvoll. Die ausgeübte Nutzung - u.a. befindet sich hier eine Tankstelle - soll erhalten bleiben. Es handelt sich hierbei um eine relativ kleine Fläche, so daß eine Abweichung vom Flächennutzungsplan, der für den gesamten Bereich "Wohnbaufläche" darstellt, als geringfügig angesehen und daher für vertretbar gehalten wird.

Anschließend an dieses Mischgebiet ist allgemeines Wohngebiet, und für den restlichen Planbereich reines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der vorhandenen Nutzung und soll für die noch unbebauten Grundstücke weitergeführt werden. Sie deckt sich auch mit den Festsetzungen des alten Planes. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit aufgelockerter Bebauung auf relativ großen Grundstücken. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden von 0,2 und 0,3 auf 0,3 und 0,4 angehoben. Sie liegen damit zwar unter dem höchstzulässigen Maß gem. § 17 BauNVO; es ist dadurch jedoch die Möglichkeit gegeben, Anbauten und Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorzunehmen, die durch ein allgemein gestiegenes Raumbedürfnis bedingt sind, ohne die vorhandene Struktur durch eine Hinterbebauung zu zerstören. Die Geschoßzahl und die Bauweise werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf 1

Vollgeschoß und Einzelhäuser festgesetzt, mit Ausnahme des Bereiches entlang der "Lange Straße". Der alte Plan sieht hier zweigeschossige Bauweise vor, die teilweise auch realisiert wurde. Auf der östlichen Straßenseite ist ebenfalls zweigeschossige Bebauung vorhanden. Die Festsetzung von 2 Geschossen als Höchstgrenze wird daher übernommen, wobei die Bauweise auf Einzelhäuser festgesetzt wird, um die durch die vorhandene Bebauung vorgegebene Struktur beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind das Dorfgebiet und das Mischgebiet, für die aufgrund der hier zulässigen Nutzungsarten die offene Bauweise festgesetzt wird.

Im alten Plan ist eine enge Begrenzung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Da durch die Neufassung die Ausnutzungszahlen angehoben werden, ist auch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen notwendig. Durch die vorhandenen Gebäude ergeben sich zum Straßenbereich hin ablesbare Baufluchten. Diese werden durch die Festlegung der Baugrenzen aufgenommen. Die Bebauung auf den einzelnen noch freien Grundstücken soll sich in dieses Bild einfügen. Auf die Festlegung einer rückwärtigen Baugrenze wird verzichtet, um Erweiterungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken.

Die Baugrenze entlang der Celler Straße (B 3) wird außerhalb der Ortsdurchfahrt im Abstand von 15,0 m von der Parzellengrenze der Straße festgesetzt. Dieser Abstand ist gem. § 9 FStrG an Bundesstraßen erforderlich. Im Anschluß daran wird bis zur Einmündung Lange Straße eine nichtüberbaubare Fläche von 10,0 m Breite ausgewiesen, um einen ausreichenden Abstand der Bebauung zur B 3 zu gewährleisten ohne die Grundstücke in ihrer Bebaubarkeit zu sehr einzuschränken. In diesem Bereich wird auch bis zur Einfahrt der Tankstelle ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, um auf den Grundstücken eine wirkungsvolle Abpflanzung gegenüber der Bundesstraße zu ermöglichen.

Südöstlich der Langen Straße sind die Gebäude bereits in geringerem Abstand von der B 3 errichtet worden, so daß hier die Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung auf 7,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, wie dies auch der alte Plan ausgewiesen hat.

An Straßeneinmündungen und Kreuzungen werden aus Verkehrssicherheitsgründen - soweit erforderlich - Sichtfelder festgesetzt, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den textlichen Festsetzungen freizuhalten sind.

Die Bebauung westlich der Straße Fuchswinkel grenzt an eine Waldfläche, die nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Der alte Plan ermöglicht eine Bebauung bis auf 5,0 m an die westlichen Grundstücksgrenzen heran. Die Gebäude wurden jedoch mit größerem Abstand errichtet. Da aus Feuerschutzgründen ein Heranrücken der Bebauung an den Wald verhindert werden soll, wird die Baugrenze entlang der rückwärtigen Bauflucht auf 12,0 m festgesetzt. Dadurch ist zum einen noch eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke möglich, zum anderen ist sichergestellt, daß die Wohnbebauung nicht weiter an die Waldfläche heranrückt.

Ergänzung siehe letzte Seite

b) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bereits vorhandene Strassensystem. Lediglich in drei Bereichen ist eine Neuplanung erforderlich, da die Straßen noch nicht entsprechend der alten Ausweisung ausgebaut wurden, und auch in der dargestellten Form nicht mehr erforderlich sind. Die im alten Plan ausgewiesene Planstraße IV (Koopmannsfeld) wird in der vorgesehenen Länge nicht mehr benötigt, da die Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks von der B 3 aus erfolgt. Diese Straße wird daher verkürzt als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebaut, um die Zufahrt zu den innenliegenden noch unbebauten Grundstücken sicherzustellen.

Der Wendeplatz am Kastanienweg ist nach den heutigen Richtlinien zu klein

und wird daher nach Westen hin etwas erweitert. Außerdem ist es nicht erforderlich, die parallel zur Langen Straße verlaufende, im alten Plan als Planstraße III bezeichnete Straße Drosselweg, vom Schnepfenweg bis zur Straße Alt Groß Hehlen durchzuführen. Für die Erschließung der bisher noch unbebauten Grundstücke reicht eine Stichstraße mit Wendeplatz in einer Länge von ca. 140 m aus, die als verkehrsberuhigte Wohnstraße in einer Breite von 5,50 m mit einseitigem Parkstreifen von 2,0 m ausgebaut wird. Ein öffentlicher Fußweg verbindet diese Straße mit der parallel verlaufenden Straße "Am Kiesloch". Dadurch ist eine fußläufige Verbindung zum Kinderspielplatz sichergestellt.

Für den nördlichen Teil der Straße Fuchswinkel ist die nach dem alten Plan vorgesehene Breite von 8,0 m mit einer Aufweitung als Wendeplatz nicht notwendig, da sie nur der Erschließung dreier Grundstücke dient. Ein verkehrsberuhigter Ausbau von 5,5 m Breite ist völlig ausreichend. Die durch diese Verringerung der Verkehrsfläche entstehenden Restflächen können daher dem Wohngebiet zugeschlagen werden.

c) Kinderspielplätze

Die Neufassung des Bebauungsplanes weist im südlichen Teil des Plangebietes einen öffentlichen Spielplatz aus. Er hat eine Gesamtfläche von 3915 qm und eine Nettospielfläche von 3155 qm. Damit ist das Plangebiet flächenmäßig abgedeckt. Da es sich hier überwiegend um ein Wohngebiet mit Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken handelt und die Straßen verkehrsberuhigt ausgebaut wurden und werden, sind Wege von z.T. mehr als 400 m auch im Hinblick auf die Sicherheit der Kinder durchaus vertretbar. Eine entsprechende Ausnahme nach § 5 Abs. 3 Nds.Spielpl.G. ist von der Bezirksregierung mit Verfügung vom 11.07.1984 zugelassen worden. Es wird daher auf eine weitere Ausweisung von Kinderspielplätzen verzichtet. Die im alten Plan ausgewiesenen Flächen am Kastanienweg und an der Straße Fuchswinkel werden in das Baugebiet einbezogen, da diese Bereiche durch den Spielplatz Alt Groß Hehlen / Am Kiesloch mit abgedeckt werden können. Insbesondere ist die Fläche am Fuchswinkel relativ klein und hätte aufgrund der Randlage nur einen geringen Einzugsbereich.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist durch Anschluß an die jeweiligen Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH, die Versorgung mit Strom durch den Anschluß an das Netz der Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt. Die Abwässer werden zum Klärwerk Allerstraße geleitet.

Um die Entwässerung im Bereich Koopmannsfeld/Kastanienweg problemlos durchführen zu können, ist es erforderlich, zwischen diesen beiden Straßen ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers festzusetzen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird durch Sickerschächte über das Kanalisationssystem abgeleitet. Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen die hierfür 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, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende, nicht stadteigene Flächen benötigt:

Für den Ausbau der Straße "Drosselweg" mit Verbindungsweg zur Straße "Am Kiesloch"

Teilfläche des Flurstücks 39/65 der Flur 6, Gem. Gr. Hehlen, ca. 1.220 qm

Für den Ausbau der Straße "Koopmannsfeld"

Teilfläche d. Flurstücks 295/7 der Flur 4, Gem. Gr. Hehlen, ca. 510 qm

Für die Erweiterung des Wendehammers "Kastanienweg"

Teilfläche des Flurstücks 296/3 der Flur 4, Gem. Gr. Hehlen, ca. 72 qm

Zuerwerbsfläche insgesamt ca. 1.802 qm

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	Bruttobauland	<u>ca. 24,83 ha</u>
	öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,44 ha
	öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	<u>ca. 0,49 ha</u>
	Nettobaufläche	<u>ca. 21,90 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Nettobaufläche beträgt 11,9 % zu 88,1 %.

c) Wohneinheiten (WE)

vorhanden	ca. 190 WE
geplant	ca. 30 WE
gesamt	ca. 220 WE

Bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich eine projektierte Einwohnerzahl von ca. 616 Einwohner für den gesamten Planbereich.

d) Die Bebauungsdichte beträgt:

$$\frac{220 \text{ WE}}{24,83 \text{ ha}} = 9 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{220 \text{ WE}}{21,90 \text{ ha}} = 10 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Die Besiedlungsdichte beträgt:

$$\frac{616 \text{ E}}{24,83 \text{ ha}} = 25 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$$

$$\frac{616 \text{ E}}{21,90 \text{ ha}} = 28 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

7. Kostenübersicht

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:


Für die Herrichtung des öffentlichen Spielplatzes	ca. 130.000,00 DM	
Der Stadtanteil beträgt 10 %		ca. 13.000,00 DM.
Für den Aus- bzw. Endausbau der Straßen und Wege	ca. 728.000,00 DM	
Der Stadtanteil beträgt 10 %		ca. 72.800,00 DM.
Für den Ausbau des Rad- und Gehweges längs der B 3 nördlich Heideweg	ca. 60.000,00 DM	
Der Stadtanteil beträgt		<u>ca. 45.000,00 DM.</u>
	Stadtanteil gesamt	ca. 120.800,00 DM

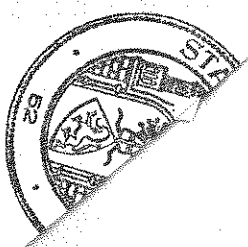
8. Vorgesehene Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau des öffentlichen Spielplatzes werden in der Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1984 - 1988 aufgenommen.

Die Mittel für den Ausbau der Straßen und Wege sind nach dem Investitionsprogramm ab 1987 vorgesehen.

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


(Brandt)
Techn. Angestellte



Ergänzung zur Satzungs Begründung, Seite 4, Abs. 6, zum
 Bebauungsplan Nr. 2 GrH der Stadt Celle "Am Brunnen/
 Lange Straße"
 nach Maßgabe der Genehmigungsverfügung der Bezirksre-
 gierung Lüneburg vom 14.08.1985.

"Die Freiwillige Feuerwehr Celle hat keine Bedenken gegen diese Ausweisun-
 gen vorgebracht. Weitergehende Brandschutzmaßnahmen sind nach Auskunft des
 Stadtbrandmeisters nicht erforderlich. Der Schutz der Gebäude kann im
 Brandfall über die Grundstücke erfolgen. Netzunabhängige Löschbrunnen sind
 wegen der ungünstigen Grundwasserverhältnisse nicht vorzusehen; weitere
 Hydranten an den Stichwegen bringen keine nennswerte Verbesserung. Auch
 Schutzmaßnahmen, die auf dem angrenzenden Waldgrundstück zu erfolgen hät-
 ten, werden von seiten der Feuerwehr nicht gefordert, da in der vorliegen-
 den Situation der Aufwand dazu unverhältnismäßig hoch erscheint."

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.10.1985 diese erteil-
 te Maßgabe als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.