

ZUR **PLANURKUNDE**
BEGRÜNDUNG
Stadtbauamt / Stadtplanung

zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 34 der Stadt Celle "Gebiet zwischen Fuhrberger Straß. und Lönsweg" *geharig*

(Überarbeitung der Begründung aufgrund der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - gemäß § 2 (7) BBauG - in der Fassung vom 20. Februar 1968).

Vorbemerkung:

Im Zuge weiterer Bebauung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen haben sich für die Schulbaumaßnahme planerisch andere Gesichtspunkte ergeben, die - unter Berücksichtigung und Verwirklichung der angestrebten Gesamtkonzeption - eine Änderung des o. a. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich machen.

Die inzwischen vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes - nach § 2 (7) BBauG - in der Fassung vom 20. Februar 1968 veranlaßt gleichzeitig eine Überarbeitung der bisherigen Begründung vom 16. 5. 1963.

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil "Neustadt/Heese" und wird begrenzt:

Im Nordwesten durch die Waldzone des "Lönsweg", im Nordosten durch die verlängerte Wittestraße, im Südosten durch die Randbebauungen der Wittestraße/Behrenskamp u. der Fuhrberger Straße (bis einschl. Fuhrberger Straße Nr. 140) sowie durch die Nordwestseite der Fuhrberger Straße und im Südwesten durch die geplante Westtangente (Teilstück zwischen Fuhrberger Straße und Nienburger Straße).

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Unter Hinweis auf die o. a. "Vorbemerkung" wurde die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung vorgenommen. Durch ihn soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebietsteil geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von stadteigenen - für Gemeinbedarfszwecke geeigneten - Grundstücken zur Errichtung eines Altersheimes, eines Kinderheimes sowie einer Schulanlage einschl. Sporthalle und Sportplatz mit den erforderlichen Kfz-Parkflächen.

Zur Abschirmung der einzelnen Bauanlagen untereinander und gegenüber der südostwärts angrenzenden Wohnbebauung sind entsprechend schützende Grünzüge eingeplant.

3. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb):

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem restlichen Ausbau des im Bebauungsplan festgelegten Straßenverkehrsnetzes und der sonstigen öffentlichen Einrichtungen, 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. u. 85 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) Für den Einmündungsbereich der Westtangente:

Teilfläche des Flurstücks 24/16 der Flur 125 (Fuhrberger Straße 166 - Eigentümer H. Brösemeyer)	ca. 70 qm
Teilfläche des Flurstücks 24/20 der Flur 125 (Fuhrberger Straße 164 - Eigentümer H. G. Bögner)	ca. 35 qm
Teilfläche des Flurstücks 24/19 der Flur 125 (Fuhrberger Straße 162 - Eigentümer H. Mitsko)	ca. 25 qm
Teilfläche des Flurstücks 24/18 der Flur 125 (Fuhrberger Straße zu 160 - Eigentümer H. Brösemeyer)	ca. 5 qm

b) Verbreiterung der "Planstraße":

Teilfläche des Flurstücks 24/2 der Flur 125 (Fuhrberger Straße 146 - Eigentümer H. Kraus)	ca. 7 qm
Teilfläche des Flurstücks 1 der Flur 65 (Fuhrberger Straße 144 - Eigentümer H. Mayer)	ca. 115 qm

Zuerwerb für den Gemeinbedarf ca. 257 qm
=====

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) Dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341);
- b) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429);
- 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 Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1952) für den Regierungsbezirk Lüneburg mit Ausnahme der Stadt Wolfenbüttel vom 30. März 1962;
- e) dem Niedersächsischen Straßengesetz vom 11. 12. 1962.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich die Art der baulichen Nutzung vorwiegend als "SO"-Gebiet (Sondergebiet) mit den Ausnutzungsziffern:

GRZ 0,40/ GFZ 0,80 (Altersheimanlage und Kinderheimanlage) sowie
GRZ 0,60/ GFZ 1,00 (Schulanlage) vor.

Für die Randzone der Fuhrberger Straße ist die Nutzung als "WRo"-Gebiet (zweigeschossig) mit den Ausnutzungsziffern GRZ 0,25/ GFZ 0,40 bzw. GRZ 0,20/ GFZ 0,30 festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung:

Durch ein ausreichend vorhandenes bzw. ausgeplantes Straßennetz mit einer teilweisen Neuordnung der Straßenverkehrsverhältnisse - unter weitgehender Berücksichtigung der Anlage öffentlicher Parkflächen im Bereich der ausgewiesenen "Sonderbauflächen" - ist das Planungsgebiet erschlossen. Der Bedarf an privaten und öffentlichen Kfz-Einstellplätzen bzw. Garagen ist sichergestellt.

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

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadt Celle angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein zentral gelegenes, städtisches Klärwerk.

8. Städtebauliche Werte (nach dem Stande vom 30. 1. 1968):

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)		ca. 15,10 ha
b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen	ca. 0,45 ha	
c) Öffentliche Grünflächen	ca. 3,48 ha	
d) Gemeinbedarfsfläche (Schulanlage)	ca. 6,46 ha	
e) Gemeinbedarfsfläche (Kinderheimanlage)	ca. 1,85 ha	
f) Gemeinbedarfsfläche (Altersheimanlage)	ca. 1,39 ha	13,63 ha

g) Netto-Bauland bleiben ca. 1,47 ha
 =====

b) Verhältnis Netto-Bauland zu den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, den öffentlichen Grünflächen und den Gemeinbedarfsflächen = 90 % : 10 %

i) Geplante Wohneinheiten = 5 WE (Wohneinheiten)
 Vorhandene Wohneinheiten = 15 WE (Wohneinheiten)

zusammen = 20 WE (Wohneinheiten)
 =====

k) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = 20 x 3,2 = 64 E (Einwohner)
 =====

l) Bebauungsdichte: $\frac{20 \text{ WE}}{15,10 \text{ ha}}$ = 1 WE/ha Brutto-Bauland

$\frac{20 \text{ WE}}{1,47 \text{ ha}}$ = 14 WE/ha Netto-Bauland

m) Besiedlungsdichte: $\frac{64 \text{ E}}{15,10 \text{ ha}}$ = 4 E/ha Brutto-Bauland

$\frac{64 \text{ E}}{1,47 \text{ ha}}$ = 44 E/ha Netto-Bauland

n) Kfz-Einstellplätze bzw. Garagen:

Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen bzw. Garagen ist gemäß § 2 (1) RGaO im Bebauungsplangebiet sichergestellt.

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

(Nach dem Stande von 20. 2. 1968)

a) Grunderwerb und Vermessung	=	9 000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau	=	100 000,-- DM
c) Straßenentwässerung	=	20 000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	=	5 000,-- DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	---,-- DM

zusammen = 134 000,-- DM
 ~~~~~~

d a v o n 10 % von der Stadt Celle zu tragender  
 Mindestanteil gemäß § 129 (1) BAuG = 13 400,-- DM

10. Kosten (nach dem Stande von 20. 2. 1968):

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

|                                                |   |               |
|------------------------------------------------|---|---------------|
| a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9) | = | 13 400,-- DM  |
| b) Grünflächen einschl.                        | = | 150 000,-- DM |
| c) Kinderspielplatz                            | = | ---,-- DM     |
| d) Vorbehaltsflächen                           | = | ---,-- DM     |
| e) Versorgungsleitungen E L T                  | = | 120 000,-- DM |
| f) Versorgungsleitungen G A S                  | = | 10 000,-- DM  |
| g) Versorgungsleitungen W A S S E R            | = | 10 000,-- DM  |
| h) Versorgungsleitungen SCHMUTZWASSERKANAL     | = | 15 000,-- DM  |

---

zusammen = 318 400,-- DM  
 ~~~~~~

A u f g e s t e l l t bzw. überarbeitet:
 C e l l e, den 16. 5. 1963 bzw.
 20. Februar 1968

A M T
 für Stadtplanung
 und Bauordnung



ZIII **PLANURKUNDE**
 Stadtbauamt / Stadtplanung

gehört!