

## Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 37 (VI. Teil) der Stadt Celle  
"Alte Grenze" mit örtlicher Bauvorschrift über Ge-  
staltung in der Fassung vom 24.07.1980

### 1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

Im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung der Straße "Alte Grenze", im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 37 (IV. Teil) der Stadt Celle "Gelände zw. Alte Grenze, Spörckenstraße, Bultstraße und dem Gelände der ehemaligen Knopffabrik", im Süden durch die nördliche Begrenzung der "Bultstraße" und im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 37 (I. Teil) der Stadt Celle "Gelände der Celler Knopffabrik".

### 2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- e) Nds. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978
- f) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.SpielplG) vom 06.02.1973
- g) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1968) 16.08.1977

### 3. Veranlassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit die Änderung der jetzigen Rechtsgrundlage wurde beschlossen, weil ein derzeit gewerblich genutztes Grundstück einer Wohnbaunutzung zugeführt werden soll. Städtebaulich ist die Umwidmung erwünscht, da das Grundstück von Wohnbebauung umschlossen ist.

### 4. Allgemeiner Sachverhalt

Die zur Zeit geltende Rechtsgrundlage ist die 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. Danach ist der nördliche Bereich (ca. 1 Grundstückstiefe von der Straße "Alte Grenze" aus) als M II o und der südliche (restliche Planungsbereich) als Gewerbegebiet - I 2 ausgewiesen.

Im derzeitigen Gewerbegebiet - I 2 befand sich ein Gewerbebetrieb. Der Eigentümer möchte nunmehr das Grundstück mit Wohnhäusern bebauen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Blatt 53) stellt für das gesamte Planungsgebiet Wohnbaufläche dar.

Bei der durchgeführten Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch geäußert, die Bultstraße für notwendige Parkplätze zu verbreitern. Außerdem wurde die Anlage eines Kinderspielplatzes angeregt.

...

## 5. Planinhalt

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Planungsbereich ist nach dem Baunutzungsplan als M II o ausgewiesen. Hierfür ist jetzt "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen, da diese Ausweisung der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die 2-geschossige offene Bauweise wurde übernommen.

Die zur Zeit geltende Ausweisung Gewerbegebiet - I 2 für den südlichen Planungsbereich wird in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) umgewandelt. In der Anpassung an die benachbarten Bebauungspläne wurde im westlichen Planungsbereich eine eingeschossige Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Der ostwärtige Bereich weist eine zweigeschossige offene Bebauung aus.

### b) Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Straßen "Bultstraße" und "Alte Grenze" erschlossen. Dabei ist eine Verbreiterung der Bultstraße geplant, um notwendige Parkplätze zu schaffen. Zur Erschließung einer rückwärtigen Bebauung wurde eine Fläche zu Gunsten der Anlieger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

### c) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den möglichen Anschluß an das vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist dort ortsüblich zu versickern.

### d) Kinderspielplatz

Gemäß Spielplatzgesetz besteht in diesem bebauten Stadtgebiet ein Mangel an Spielplätzen. Da der Planungsbereich mehr am Rande der Wohnbebauung liegt, wurde ein Spielplatz ausgewiesen, der nur einen Teil des notwendigen Bedarfs abdeckt.

### e) Örtl. Bauvorschrift

Der Bebauungsplanbereich liegt zwischen der Straße "Alte Grenze" und der "Bultstraße".

Beide Straßenzüge sind bereits mit Häusern bebaut, deren Sattel- bzw. Walmdächer Neigungen zwischen 30° und 50° haben.

Damit die neu geplante Bebauung nicht wesentlich von der vorhandenen abweicht, wurde die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen.

## 6. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen 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 (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 60, Gemarkung Celle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für die Verbreiterung der Bultstraße

Teilfläche des Flurstückes	34	ca.	18	qm
" " "	35	ca.	74	qm
" " "	36/1	ca.	57	qm
" " "	38/9	ca.	2	qm
	<u>gesamt</u>	ca.	<u>151</u>	<u>qm</u>

Für den Ausbau des Kinderspielplatzes

Teilfläche des Flurstückes	36/1	ca.	600	qm
----------------------------	------	-----	-----	----

Es werden benötigt: Für öffentliche Verkehrsflächen ca. 151 qm  
" " Grünflächen ca. 600 qm

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes	ca. 79,7	a	(0,8 ha)
(hier: Brutto-Bauland)			
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,5	a	- (0,02 ha)
" Grünflächen	ca. 6,0	a	- (0,06 ha)

Netto-Baufläche ca. 0,72 ha

b) Das Verhältnis der öffentl. Flächen zur Netto - Baufläche beträgt:  
10 % zu 90 %

c) Im Planungsgebiet sind ca. 16 Wohneinheiten (WE) vorhanden	
neu geplant sind ca. <u>15</u> " "	
<u>gesamt ca. 31 WE</u>	

In diesem Stadtgebiet werden ca. 2,6 Einwohner (E) je WE gerechnet, das ergibt insgesamt ca. 81 Einwohner.

d) Bebauungsdichte	$\frac{31 \text{ WE}}{0,8 \text{ ha}}$	=	39 WE/ha	Brutto-Bauland
	$\frac{31 \text{ WE}}{0,72 \text{ ha}}$	=	43 WE/ha	Netto -Bauland
Besiedlungsdichte	$\frac{81 \text{ E}}{0,8 \text{ ha}}$	=	101 E/ha	Brutto-Bauland
	$\frac{81 \text{ E}}{0,72 \text{ ha}}$	=	113 E/ha	Netto -Bauland

8. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden für den Erwerb und Ausbau des Kinderspielplatzes ca. 93.000,00 DM an Kosten notwendig sein. Diese Kosten sind insgesamt von der Stadt Celle zu tragen.

Für den Erwerb und Ausbau der öffentl. Verkehrsfläche werden ca. 28.000,00 DM an Kosten notwendig sein. Davon hat die Stadt Celle ca. 7000,00 DM zu tragen.

9. Finanzierung

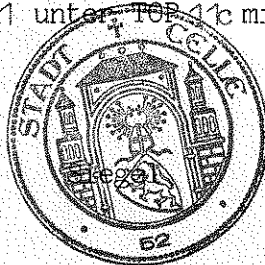
Die notwendigen Mittel sollen für 1982 im Investitionsprogramm der Stadt  
Celle eingestellt werden. *hw.*

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

*AS*  
(Schote)  
Ltd. Baudirektor

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung  
am 26.02.81 unter TOP 11 mit beschlossen.

*H. Hindermann*  
Oberbürgermeister



*K. Kündel*  
Oberstadtdirektor

*zuw* **PLANURKUNDE** *gehörend*  
~~Stadtbauamt/~~ Stadtplanung