

ZUR
BEGRIÜNDUNG

PLANURKUNDE

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Celle
"Wohngebiet Klein Mehlen westlich der Tangente in Richtung Boye (1. u. 2. Teil)"

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt: Im Norden durch den Bremer Weg (L 180), im Osten durch die geplante Westtangente, im Süden durch die gesetzliche Überschwennungsgrenze und den Wiesenflächen des Allertales und im Westen durch die Stadtgrenze.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der im Planverfahren abgeschlossene und damit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 (1. Teil) vom 20.9.1962 bedurfte -im Zuge der Gesamtausplanung- einer Änderung und Ergänzung. Es wurde daher eine Überarbeitung des Planentwurfs erforderlich, die in dem o.a. Bebauungsplan Nr. 3 (1. u. 2. Teil) berücksichtigt und beinhaltet ist.

Der geänderte und ergänzte Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt. Durch ihn soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung dieses Gebietes geschaffen werden. Es werden durch diese Maßnahme insgesamt 909 WE neu geschaffen.

Durch einen 40,00 m Freihaltestreifen, welcher als Grünzug auszubauen ist, wird eine Abschirmung des Bremer Weges (Landstraße 180) und der geplanten Westtangente erreicht, so daß eine ruhige Wohnzone entsteht. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Grünverbindungen verlaufen in die freie Landschaft und enthalten Kinderspiel- und Ruheplätze sowie einen See, der durch Ausbaggerung geschaffen werden soll. Die hierbei anfallenden Sandmassen werden zur Aufhöhung des südlichen Teiles des Baugebietes und für die Trassierung der Westtangente benötigt.

Die im südlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehene lockere eingeschossige Bebauung soll als Ausläufer in die angrenzende Landschaft überleiten. Eine weitere Bebauung des Geländes in Richtung Boye ist durch die vorgesehene Straßenführung berücksichtigt worden.

3. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) Der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. II "Gebiet westlich der Tangente in Richtung Boye", die gem. § 6 (1) BBauG durch Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 23.10.1963 genehmigt ist.
- b) Dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.
- c) Dem bereits durch den Herrn Regierungspräsidenten durch Verfügung vom 13.12.1963 genehmigten 1. Teil des Bebauungsplanes Nr. 3, der mit geringfügigen Veränderungen in diesen Gesamtplan übernommen wurde.
- d) Dem Bundesfernstraßengesetz vom 6.8.1961
- e) Der Bauordnung für die Städte Lüneburg, Celle und Uelzen vom 10.3.1936

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht für dieses Gebiet fast ausschließlich reine Wohnhausbebauung mit unterschiedlicher Klassifizierung vor.

Die vorgesehenen Mietwohnungen sind in zwei-, drei-, vier-, u. achtgeschossiger Bauweise eingepplant, während die Eigentumsbauten vorwiegend eingeschossig u. der übrige Teil als zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt: Eingeschossig GRZ/GFZ 0,2/0,2- 0,25/0,25- 0,3/0,3 zweigeschossig GRZ/GFZ 0,15/0,30- 0,2/0,4- 0,25/0,5 dreigeschossig GRZ/GFZ 0,2/0,6 viergeschossig GRZ/GFZ 0,3/0,8 achtgeschossig GRZ/GFZ 0,1/0,8.

Die einzelnen Wohngebiete sind durch öffentliche Grünzüge getrennt, die mit Fußwegen und Kinderspielplätzen hergerichtet werden.

Die gestrichelt dargestellten Sammelgaragen sind als Tiefgaragen, die weiteren Garagenhöfe als abgesenkte Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Durch die Art der Anordnung werden Störungen für die Bewohner weitestgehend vermieden.

5. Verkehrliche Erschließung:

Das neue Wohngebiet wird durch die Haupterschließungsstraße an die Heydenstraße des vorhandenen Wohngebietes angebunden. Um einen reibungslosen Verkehr zu gewährleisten ist vorgesehen, die Haupterschließungsstraße über die Westtangente zu führen und die Westtangente selbst in einen Einschnitt zu verlegen, so daß keine hohe Rampenstrecke erforderlich ist und somit keine optische Gebietstrennung in Erscheinung tritt.

Die einzelnen Wohngebiete sind durch Stichstraßen mit Wendeplätzen bzw. durch u-förmige Wohnstraße erschlossen, die jeweils an die Haupterschließungsstraße (S-Form) angebunden sind. Ruhige Wohngebiete werden durch die Art der Erschließung geschaffen. Eine weitere Bebauung des Geländes in Richtung Boye ist durch die vorgesehene Straßenführung im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes berücksichtigt worden.

An den öffentlichen Straßen sind im ausreichenden Maße Standspuren und Parkstände vorgesehen, so daß die abgestellten Fahrzeuge den fließenden Verkehr nicht behindern.

6. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Das neue Wohngebiet wird an die städtische Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Beseitigung der Abwasser macht die Anlage einer Pumpstation im mittleren Teil des Wohngebietes erforderlich, die durch Hebung die Abwasser an das zentral gelegene städtische Klärwerk weiterleitet.

7. Städtebauliche Werte:

a) Größe des Planungsgebietes		37,5 ha	
b) Öffentliche Straßen und Wege	5,9 ha		
c) Öffentliche Grünflächen	4,3 ha	-	<u>10,2 ha</u>
d) Netto-Bauland			<u>27,3 ha</u>
e) Geplante Wohneinheiten			
I-geschossige Einfamilienwohnhäuser		37	
I-geschossige Reihenhäuser		113	
II-geschossige Reihenhäuser		63	
II-geschossige Mietwohnungen		152	
III-geschossige Mietwohnungen		120	
IV-geschossige Mietwohnungen		232	
VIII-geschossige Mietwohnungen (Hochhaus)		192	
		<u>909</u>	<u>909 Wohneinheiten</u>

f) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = 909 x 3,2 = 2.908 Einwohner

g) Verhältnis Netto-Bauland zu öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen 72,7 % : 27,3 %

h) Bebauungsdichte $\frac{909 \text{ WE}}{37,5 \text{ ha}}$ = 21,2 WE/ha Brutto-Bauland

$\frac{909 \text{ WE}}{27,3 \text{ ha}}$ = 33,3 WE/ha Netto-Bauland

i) Besiedlungsdichte $\frac{2.908 \text{ E}}{37,5 \text{ ha}}$ = 77,5 E/ha Brutto-Bauland

$\frac{2.908 \text{ E}}{27,3 \text{ ha}}$ = 106,5 E/ha Netto-Bauland

k) Einstellplätze bzw. Garagen: Der Bedarf ist im Planungsgebiet nach §2(1) RGAO durch vorgesehene Garagenhöfe bzw. Garagenzeilen sichergestellt. Darüberhinaus sind ca. 500 öffentliche Abstellplätze durch Anordnung von Standspuren u. Parkständen im Straßenraum vorgesehen.

B. Überschlägliche Erschließungskosten gem. § 129 (1) BBauG:

a) Grunderwerb und Vermessung	=	900.000,--	DM
b) Straßen- und Wegebau	=	2.400.000,--	DM
c) Straßenentwässerung	=	400.000,--	DM
d) Straßenbeleuchtung	=	180.000,--	DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	-.---,--	DM
	zusammen:	3.880.000,--	DM

davon 10 % von der Stadt Celle zu tragender
Mindestanteil gem. § 129 (1) BBauG. = 388.000,-- DM

9. Kosten

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 8)	=	388.000,--	DM
b) Grünflächen, einschl.	=	600.000,--	DM
c) Kinderspielplätzen	=	-.---,--	DM
d) Vorbehaltsflächen	=	-.---,--	DM
e) Versorgungsleitungen ELT	=	206.400,--	DM
f) Versorgungsleitungen GAS	=	150.000,--	DM
g) Versorgungsleitungen WASSER	=	177.000,--	DM
h) Versorgungsleitungen SCHMUTZWASSERKANAL	=	640.000,--	DM
	zusammen:	2.161.400,--	DM

Celle, den 1. September 1964



In Vertretung:

Kath
(Kath)

Stadtoberbaurat