

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Celle

für das "Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/Westteil mit Übergang in den Verkoppelungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße" -

zur Änderung der bisher für dieses Gebiet nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden 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 .

(Überarbeitung der Begründung aufgrund der Änderung des Planentwurfs in der Fassung vom 19. Juni 1969) .

V o r b e m e r k u n g :

Eine Überarbeitung der Begründung wurde wegen vorgebrachter "Bedenken und Anregungen" gegen den Planentwurf zum o.a. Bebauungsplan seitens der Niedersächsischen Landesfeuerwehrschule -vertreten durch das Staatshochbauamt Celle- erforderlich. Die Bedenken der Landesfeuerwehrschule richten sich gegen die Ausweisung des nordostwärts angrenzenden Wohngebietes "Wao", weil diese nicht bereit ist, Einschränkungen des Lehrbetriebes auf ihrem Übungsgelände am Bremer Weg hinzunehmen. Inzwischen konnte durch Nutzungsänderung von "Wao" (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise) in "MD" (Mischgebiet, Dorflage) sowie durch vorgenommene Eintragungen von Grunddienstbarkeiten der Anlieger zugunsten der Landesfeuerwehrschule, den vorgebrachten Bedenken entsprochen werden. Eine diesbezügliche Änderung des Planentwurfs in der Fassung vom 19. Juni 1969, die den Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht beeinträchtigt, ist -nach vorliegenden Einverständniserklärungen aller betroffenen Anlieger- erfolgt .

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil " Kl. Hehlen " und wird begrenzt:

Im Norden durch die Hollenkampstraße/Westteil mit Übergang in den Verkoppelungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, im Osten durch den Gr. Hehlener Kirchweg bzw. durch die Zugbrückenstraße, im Süden durch die Straße Bremer Weg und im Westen durch die noch weiterzuführende Westtangente.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufgestellt. Durch ihn soll eine neue Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebietsteil geschaffen werden. Ein wesentlicher Anlaß zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes bildet die erforderliche Errichtung bzw. Verlegung der Landesfeuerwehrschule. Weiterhin sind größere Gewerbegebiets- bzw. Wohngebietsflächen für eine Ansiedlung bzw. Bebauung vorgesehen und ausgewiesen.

3. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege einschl. Grünverbindung 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. 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 die Einmündung und den Wendeplatz der Hollenkampstraße:			
Teilfläche des Flurstücks 37/7	der Flur 116	ca.	18 qm
(Hollenkampstraße 2 - Eigentümer Hemme)			
Teilfläche des Flurstücks 38/2	der Flur 116	ca.	240 qm
(Eigentümer Hemme)			
b) Für den Straßenverlauf Gr. Hehlerner Kirchweg/Zugbrückenstraße:			
Teilfläche des Flurstücks 37/7	der Flur 116	ca.	115 qm
(Hollenkampstraße 2 - Eigentümer Hemme)			
c) Für die öffentliche Grünverbindung - als Begleitgrün der geplanten bzw. weiterzuführenden Westtangente:			
Teilfläche des Flurstücks 19/1	der Flur 116	ca.	1.200 qm
Teilfläche des Flurstücks 18/2	der Flur 116	ca.	160 qm
Teilfläche des Flurstücks 18/3	der Flur 116	ca.	2.770 qm
(Eigentümer Hemme)			
d) Für die Durchführung der Planstraße "A":			
Teilfläche des Flurstücks 923/26	der Flur 116	ca.	25 qm
(Eigentümer: Land Niedersachsen)			
Teilfläche des Flurstücks 19/2	der Flur 116	ca.	1.090 qm
(Eigentümer Knoop)			
Teilfläche des Flurstücks 18/3	der Flur 116	ca.	54 qm
(Eigentümer Hemme)			
e) Für die Durchführung der Planstraße "B": einschl. Verbindungsweg:			
Teilfläche des Flurstücks 28/3	der Flur 116	ca.	1.285 qm
(Eigentümer Reinecke)			
Teilfläche des Flurstücks 28/2	der Flur 116	ca.	5 qm
(Eigentümer Bareither)			
f) Für die Durchführung der Planstraße "C":			
Teilfläche des Flurstücks 37/7	der Flur 116	ca.	1.480 qm
(Hollenkampstraße 2 - Eigentümer Hemme)			
Teilfläche des Flurstücks 1286/37	der Flur 116	ca.	840 qm
(Eigentümer: Deutsche Bundespost)			
g) Für die Durchführung der Planstraße "D":			
Teilfläche des Flurstücks 37/7	der Flur 116	ca.	2.305 qm
(Hollenkampstraße 2 - Eigentümer Hemme)			
Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf		insgesamt ca.	11.587 qm

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) Dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341);
- b) 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;
- c) der nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden 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;
- d) der Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1962) für den Regierungsbezirk Lüneburg mit Ausnahme der Stadt Wolfsburg vom 30. März 1962;
- e) dem Niedersächsischen Straßengesetz vom 14. Dezember 1962 (Nieders. GVBl. S. 251).

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan- bzw. Baunutzungsplan der Stadt Celle sind in diesem Gebiet Gewerbeflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die weiter verbleibenden Flächen ist keine festgesetzte Nutzungsart erfolgt.

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich im wesentlichen die Ausweisung eines größeren Sondergebietes "SO" als neuen Standort der Niedersächsischen Landesfeuerwehrschule vor. Das Maß der baulichen Nutzung hierfür ist mit GRZ 0,6/GFZ 1,2 festgesetzt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet mit dem Maß der baulichen Nutzung - zweigeschossig (höchst) GRZ 0,6/GFZ 1,0 - ausgewiesen.

Ostwärts des Sondergebietes "SO" schließt ein "MD"-Gebiet (Mischgebiet, Dorflage) an und stellt die weitere Verbindung mit dem Wohngebiet dörflichen Charakters (Dorflage Kl. Hehlen) her. Das Maß der baulichen Nutzung für das "MD"-Gebiet ist eingeschossig und mit GRZ 0,3/GFZ 0,3 festgesetzt.

Für den Schutz dieses gemischten Wohngebietes sowie zur Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung sind innerhalb der Randzonen des Sonder- und Gewerbegebietes entsprechend tiefe Grüngürtel angeordnet.

Die Sicherung des Kfz-Einstellplatzbedarfs auf betriebseigenen bzw. privaten Grundstücken ist ausreichend gegeben.

6. Verkehrliche Erschließung:

Durch das vorhandene bzw. geplante Straßennetz wird das Planungsgebiet ausreichend erschlossen. Innerhalb der Straßenräume sind öffentliche Parkflächen eingeplant.

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:

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)		20,36 ha
b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen	= 1,95 ha	
c) Öffentliche Grünverbindung (Begleitgrün)	= 0,42 ha	
d) Sondergebiet "SO" (Landesfeuerwehrschule)	= 6,11 ha	
e) Private Grünfläche (Waldbestand)	= 1,20 ha	= 9,68 ha
f) Netto-Bauland	bleiben =	10,68 ha

g) Verhältnis Netto-Bauland zu den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen mit Begleitgrün, zum Sondergebiet "SO" und zur privaten Grünfläche (Waldbestand) = 48 % zu 52 %

h) Wohneinheiten (WE)	vorhanden	= 15 WE
	geplant	= 80 WE
	insgesamt	= 95 WE (Wohneinheiten)

i) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = 3,2 x 95 = 305 E (Einwohner)

k) Bebauungsdichte:	95 WE	
	20,36 ha	= 5 WE/ha Brutto-Bauland
	95 WE	
	10,68 ha	= 9 WE/ha Netto-Bauland

l) Besiedlungsdichte:	305 E	
	20,36 ha	= 15 E/ha Brutto-Bauland
	305 E	
	10,68 ha	= 29 E/ha Netto-Bauland

m) 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) BBauG:

a) Grunderwerb und Vermessung	=	246.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau einschl. Zubehörraum	=	762.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	=	132.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	=	48.000,-- DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	-,-- DM
<hr/>		
zusammen	=	1.188.000,-- DM
<hr/>		

d a v o n 10 % von der Stadt Celle zu tragender
 Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG = 118.800,-- DM

10. Kosten:

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9)	=	118.800,-- DM
b) Grünflächen	=	-,-- DM
c) Kinderspielplätze	=	-,-- DM
d) Vorbehaltsflächen	=	-,-- DM
e) Versorgungsleitungen E L T	=	150.000,-- DM
f) Versorgungsleitungen G A S	=	91.000,-- DM
g) Versorgungsleitungen W A S S E R	=	168.000,-- DM
h) Versorgungsleitungen S C H M U T Z W A S S E R K A N A L	=	216.000,-- DM
<hr/>		
zusammen	=	743.800,-- DM
<hr/>		

A u f g e s t e l l t bzw. überarbeitet:
 C e l l e , den 20. 10. 1967 bzw.
 19. J u n i 1969

A M T
 für Stadtplanung
 und Bauordnung



Kortz
 t h
 Stadtbaurat.

