

LUX

# PLANURKUNDE

## Stadtbauamt / Stadtplanung

gehörig!

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Celle

für das "Gebiet zwischen der Karoline-Mathilden-Straße, der Denickestraße, den Grundstücken Denickestraße Nr. 108 und Carstensstraße Nr. 21 und der Carstensstraße"  
als Änderung des gemäß § 173 (3) BBauG bisher für dieses Gebiet als Bebauungsplan weitergeltenden Baunutzungsplanes der Stadt Celle vom 12. November 1959.

#### 1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bauungsplanes liegt im Stadtteil "Neustadt-Heese" und wird begrenzt:

Im Norden durch den ostwärtigen Teil der Karoline-Mathilden-Straße, im Osten durch den nördlichen Teil der Denickestraße, im Süden durch die Grundstücke Denickestraße Nr. 108 und Carstensstraße Nr. 21 und im Westen durch den nördlichen Teil der Carstensstraße.

#### 2. Ziel und Zweck des Bauungsplanes:

Der Bauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt. Das vorbezeichnete Planungsgebiet umfaßt hauptsächlich das Schulgrundstück des Zweckverbandes der Berufs- und Handelaschulen Celle Stadt und Land an der Carstensstraße. Da für den Grunderwerb zur notwendigen Erweiterung der Schule Schwierigkeiten zu erwarten sind, ist für dieses Gebiet die Aufstellung eines verbindlichen Bauungsplanes, der die künftigen Grenzen des Schulgrundstücks festsetzt, erforderlich.

#### 3. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb):

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen zur Erweiterung des Schulgrundstücks in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bauungsplanes 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) Zuerwerb <del>des</del> Grundstück Carstensstraße Nr. 9:		
Flurstück 164/11 der Flur 66	ca.	588 qm
(Eigentümer Steffens)		
b) Zuerwerb aus dem Grundstück Karoline-Mathilden-Straße Nr.8:		
Teilfläche des Flurstücks 162/2 der Flur 66	ca.	338 qm
(Eigentümer Roselieb)		
c) Zuerwerb aus dem Grundstück Karoline-Mathilden-Straße Nr.7:		
Teilfläche des Flurstücks 161 der Flur 66	ca.	470 qm
(Eigentümer Brammer)		
Übertrag:	ca.	1.396 qm

	Übertrag:	ca. 1.396 qm
d)	Zuerwerb aus dem Grundstück Karoline-Mathilden-Straße Nr. 6:	
	Teilfläche des Flurstücks 158 der Flur 66 (Eigentümer Kahmann)	ca. 470 qm
e)	Zuerwerb aus dem Grundstück Karoline-Mathilden-Straße Nr. 5:	
	Teilfläche des Flurstücks 157 der Flur 66 (Eigentümer Reißner)	ca. 990 qm
	insgesamt	ca. 2.856 qm
	=====	=====

Außerdem wird die Einbeziehung des öffentlichen Verbindungsweges zwischen der Carstens- und Denickestraße (Flurstück 160/5 - ca. 822 qm groß - Flur 66 der Gemarkung Celle) in die Gemeinbedarfsfläche erforderlich.

#### 4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- 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 ist und durch Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Lüneburg vom 23. Oktober 1963 - I c/H 4a (39) Ca O/C - nach § 173 (1) BBauG zu einem unbefristet weitergeltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde;
- dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12. November 1959, der einen wesentlichen Bestandteil der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15. Dezember 1960 bildet und als Bebauungsplan nach § 173 (3) BBauG weitergilt;
- den förmlich festgestellten Fluchtlinienplänen Nr. 13 und 31 der Stadt Celle;
- der Polizeiverordnung (Bauordnung) betreffend das Bauwesen in den Städten Lüneburg, Celle und Uelzen vom 10. März 1936.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich neben der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche - Schulgrundstück des Zweckverbandes der Berufs- und Handelsschulen Celle Stadt und Land (Ausnutzungsziffer: III-geschossig/höchst; GRZ 0,4/GFZ 1,0) - folgende bauliche Nutzung vor:

Randbebauungen der Karoline-Mathilden-Straße, der Denickestraße und der Carstensstraße:

"Wao" (Allgemeines Wohngebiet, offener Bauweise) mit einer Ausnutzung II-geschossig/zwingend; GRZ 0,2/GFZ 0,4 bzw. GRZ 0,25/GFZ 0,5 bzw. GRZ 0,3/GFZ 0,6.

#### 6. Verkehrliche Erschließung:

Durch ein ausreichend vorhandenes Straßennetz ist das Planungsgebiet erschlossen.

Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen wird auf dem Schulgrundstück an geeigneter Stelle 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:

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)		= 2,20 ha
b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen		= <u>0,02 ha</u>
c) Netto-Bauland	bleiben	= 2,18 ha
d) Verhältnis Netto-Bauland zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen		= 99,1 % zu 0,9 %
e) Vorhandene Wohneinheiten		= 57 WE
Geplante Wohneinheiten		= - WE
	insgesamt	= 57 WE (Wohneinheiten)
f) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,6 E/WE = 3,6 x 57		= 215 Einwohner
g) Bebauungsdichte	$\frac{57 \text{ WE}}{2,2 \text{ ha}}$	= 23 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{57 \text{ WE}}{2,18 \text{ ha}}$	= 26 WE/ha Netto-Bauland
h) Besiedlungsdichte	$\frac{215 \text{ E}}{2,2 \text{ ha}}$	= 98 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{215 \text{ E}}{2,18 \text{ ha}}$	= 98 E/ha Netto-Bauland
i) Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen bzw. Garagen ist sichergestellt.		

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

a) Grunderwerb und Vermessung	=	92.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau einschl. Zubehörraum	=	vorhanden
c) Straßenentwässerung	=	vorhanden
d) Straßenbeleuchtung	=	1.600,-- DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	-,-- DM
zusammen	=	~ 94.000,-- DM
		=====

davon 10% von der Stadt Celle zu tragender

Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG = 9.400,-- DM

10. Kosten:

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9)	=	9.400,-- DM
b) Grünflächen einschl.	=	-,-- DM
c) Kinderspielplätzen	=	-,-- DM
d) Vorbehaltsflächen	=	-,-- DM
e) Versorgungsleitungen ELT	=	-,-- DM
f) Versorgungsleitungen GAS	=	-,-- DM
g) Versorgungsleitungen WASSER	=	-,-- DM
h) Versorgungsleitungen SCHMUTZWASSERKANAL	=	vorhanden
zusammen:	=	~ 10.000,-- DM
		=====

Celle, den 20. August 1965.

A m t  
für Stadtplanung  
und Bauordnung



*C. M. M. M.*  
(St. M. M. M.)  
St. M. M. M. z.A.

*Zur*

**PLANURKUNDE**

Stadtbauamt / Stadtplanung

*gehörig!*