

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Celle

für das "Gelände südlich der ehem. Schulzestraße" - zwischen der ehem. Schulzestraße, der Denickestraße, der jetzigen Schulzestraße und der Mattendorffstraße.

1. Planungsgebiet:

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

Im Norden durch die Randbebauung der ehem. Schulzestraße, im Osten durch die Denickestraße, im Süden durch die jetzige Schulzestraße und im Westen durch die Mattendorffstraße.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Das stadtteilige Gelände südlich der ehem. Schulzestraße ist im Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959 nicht ausgewiesen und damit bisher von einer Erschließung ausgenommen. Um einerseits diese Brachlandflächen einer geordneten Nutzung zuzuführen - andererseits dem Fehlbedarf an Kinoreplätzen und Garagenanlagen im dichtbesiedelten Stadtgebiet "Heese-Süd" zu begegnen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch ihn soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebietsteil geschaffen werden.

3. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb):

E n t f ä l l t , da Grunderwerb für den öffentlichen Bedarf weiterhin nicht benötigt wird!

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

- a) Dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960;
- b) der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962;
- c) der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abartung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15. Dezember 1960 in Verbindung mit
- d) dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12. November 1959, der einen wesentlichen Bestandteil der vorbezeichneten Verordnung bildet und als Bebauungsplan nach § 173 (3) BBauG weitergilt;
- e) dem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan Nr. 13 der Stadt Celle;
- f) der Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1962) für den Regierungsbezirk Lüneburg mit Ausnahme der Stadt Wolfenburg vom 30. März 1962.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem nördlichen Bereich - neben der Ausweisung eines Kleinkinderspielplatzes (ca. 1730 qm) - Gemeinschaftsgaragenanlagen (43 Boxen) vor.

Im südlichen Bereich ordnet er die Randbebauungen der jetzigen Schulzestraße mit Eckbebauungen der Denickestraße und Mattendorffstraße. Die Nutzung und das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit ist wie folgt festgesetzt:

- "Wao" (Allgemeines Wohngebiet, offener Bauweise) - zweigeschossig/zwingend-
GRZ 0,25 / GFZ 0,25
- "WRo" (Reines Wohngebiet, offener Bauweise) - zweigeschossig/zwingend-
GRZ 0,25 / GFZ 0,25

6. Verkehrliche Erschließung:

Durch ein ausreichend vorhandenes Straßennetz und den weiteren Einhang von Zufahrtsstraßen ist das Planungsgebiet erschlossen. Der Bedarf an 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:

- a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland) = 1,54 ha
- b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen = 0,22 ha
- c) Öffentlicher Kinderspielplatz = 0,17 ha = 0,39 ha
- d) Netto-Bauland = 1,15 ha
- e) Verhältnis Netto-Bauland zu öffentlichen Straßen-, Wege- und Kinderspielplatzflächen = 75% zu 25%
- f) Vorhandene Wohneinheiten = 96 WE
geplante Wohneinheiten = 0/0
Insgesamt 96 WE (Wohneinheiten)
- g) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Bebauungsziffer von 3,2 E/WE = 96 · 3,2 = 307 Einwohner
- h) Bebauungsdichte $\frac{96 \text{ WE}}{1,54 \text{ ha}} = 62 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{96 \text{ WE}}{1,15 \text{ ha}} = 84 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$
- i) Besiedlungsdichte $\frac{307 \text{ E}}{1,54 \text{ ha}} = 200 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{307 \text{ E}}{1,15 \text{ ha}} = 270 \text{ E/ha Netto-Bauland}$
- k) Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen bzw. Garagen ist sichergestellt!

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

a) Grunderwerb und Vermessung	=	-,-	DM
b) Straßen- und Wegebau einschl. Zubehörraum	=	75.000,-	DM
c) Straßenentwässerung	=	10.000,-	DM
d) Straßenbeleuchtung	=	4.000,-	DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	-,-	DM
zusammen		=	89.000,- DM

davon 10% von der Stadt Celle zu tragender
Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG = 8.900,- DM

10. Kosten:

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

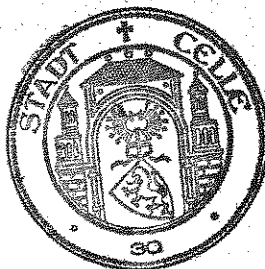
a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9)	=	8.900,-	DM
b) Grünflächen einschl.	=	-,-	DM
c) Kinderspielflächen	=	10.000,-	DM
d) Vorbehaltsflächen	=	-,-	DM
e) Versorgungsleitungen ELT	=	-,-	DM
f) Versorgungsleitungen GAS	=	-,-	DM
g) Versorgungsleitungen WASSER	=	-,-	DM
h) Versorgungsleitungen <u>SCHMUTZWASSERKANAL</u>	=	-,-	DM
zusammen		= ca.	19.000,- DM

Celle, 26. April 1966.

Amt
für Stadtplanung
und Bauordnung

Schöte
(Schöte)

Städt. Bauamt z.A.



PLANURKUNDE
Stadtbauamt / Stadtplanung