

zur **PLANURKUNDE** *gehörend*
Stadtbauamt / Stadtplanung
Satzungsbegründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 II der Stadt
Celle "Boye/Nord" in der Fassung vom 11.08.1983.

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten und Norden durch die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes 45/4 und die nördliche Grenze des Flurstücks 41/1 der Flur 92, Gemarkung Celle; im Osten und Süden durch das westliche und nördliche Ufer des Grobebaches sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 66 der Flur 92 Gemarkung Celle (Haus Nr. 23) und einen Teil der südlichen Straßengrenze der Straße "Dammworth".

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 13.07.1981
- d) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Bei der Änderung handelt es sich um den östlichen Planbereich zwischen dem Ende der Straße "Dammworth" und dem Grobebach. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist hier für den gesamten Bereich "private Fläche für die Forstwirtschaft" aus. Der Flächennutzungsplan stellt für eine Bautiefe nördlich und südlich der Straße "Wohnbaufläche" dar.

Um den Bebauungsplan diesbezüglich der Darstellung des Flächennutzungsplanes anzupassen, ist die Änderung erforderlich. Dabei sollen gleichzeitig die zunächst geplanten Ausmaße des Wendeplatzes an der Straße "Dammworth", der noch nicht ausgebaut ist, entsprechend den neuesten Richtlinien auf das Mindestmaß verringert werden.

Für den verbleibenden Teil des Änderungsbereiches wird die Ausweisung des rechtsverbindlichen Planes -private Fläche für die Forstwirtschaft- beibehalten. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche ist jedoch für eine solche Nutzung nicht geeignet, und auch die tatsächliche Nutzung ist eine andere. Die Ausweisung des Bebauungsplanes als private Forstfläche entspricht hier den tatsächlichen Gegebenheiten.

Um nun die Ausweisungen des Bebauungsplanes und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, soll gleichzeitig eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt werden, wobei die Darstellung "landwirtschaftliche Fläche" in "Waldfläche" umgeändert wird.

Die Bürgerbeteiligung wurde, da es sich um einen relativ kleinen Änderungsbereich handelt, in Form einer Auslegung durchgeführt. Sie brachte keine neuen Erkenntnisse oder Anregungen.

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Änderung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes. Die Festsetzungen bezüglich Art und

Maß der baulichen Nutzung orientieren sich daher an denen des rechtsverbindlichen Planes. Für jeweils eine Bautiefe beidseitig der Straße "Dammworth" ist Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In Anlehnung an den bereits bebauten, nicht geänderten Bereich wird die überbaubare Fläche auf eine Tiefe von 22,0 m festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen wurde so vorgenommen, daß eine Orientierung der Gebäude zu den günstigen Himmelsrichtungen ermöglicht wird.

Die Bauweise wird auf eingeschossige Einzelhäuser festgesetzt, damit sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Auch die Ausnutzungszahlen werden aus diesem Grund entsprechend denen des nicht geänderten Bereiches auf GRZ 0,3 und GFZ 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt damit etwas unter dem höchstzulässigen Maß gem. § 17 BauNVO; es ist jedoch aufgrund der Randlage dieses Bereiches und im Hinblick auf die gesamte Struktur des Ortsteiles Boye wünschenswert, hier eine aufgelockerte Bebauung beizubehalten.

Für den restlichen Teil des Änderungsbereiches wird die Ausweisung "private Fläche für die Forstwirtschaft", die der rechtsverbindliche Plan bereits vorsieht, beibehalten.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für den Planbereich wird verzichtet, da es sich hier um ein dörfliches Gebiet mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken handelt, so daß ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben sind. Außerdem befindet sich westlich der Straße "Kirchweg", entlang des Grobebaches eine öffentliche Grünfläche mit einem Spiel- und Bolzplatz, die vom Plangebiet aus gut erreichbar ist.

b) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Parzelle der Straße "Dammworth". Der im rechtsverbindlichen Plan ausgewiesene Wendepplatz wurde bisher nicht ausgebaut, und ist in der darin vorgesehenen Breite von 22,0 m auch nicht mehr erforderlich. Nach den neuen Richtlinien ist hier eine Breite von 18,0 m ausreichend.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH. Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeführt.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser ist dort zu versickern.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Straßenausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gem. §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende, nicht stadteigene Grundstücke für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau des Wendehammers

Teilfläche des Flurstücks	45/4	der Flur	92,	Gemarkung	Celle	ca.	118,0	qm
"	"	"	69/1	"	"	ca.	124,0	qm

gesamt ca. 242,0 qm

=====

6. Städtebauliche Werte

Größe des Änderungsbereiches		ca. 3,48 ha
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 2,43 ha	_____
	<u>Brutto-Bauland</u>	<u>ca. 1,05 ha</u>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha	_____
	<u>Netto-Baufläche</u>	<u>ca. 0,92 ha</u>

Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 12,7 % zu 87,3 %.

Anzahl der geplanten Wohneinheiten ca. 7 WE.

7. Kostenübersicht

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 82.000,00 DM

Davon sind von der Stadt zu tragen 10 % ca. 8.200,00 DM

8. Vorgesehene Finanzierung

Die Mittel für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms mit aufgenommen. ^{87.}

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abb. Stadtplanung.


(Schöte)
Ltd. Baudirektor