

Zur

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauamt~~ / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Celle "Rostocker Straße" in der überarbeiteten Fassung vom 13.09.1978 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung.

1. Planungsbereich

Der Planungsbereich wird begrenzt: Im Norden durch die südliche Begrenzung der Straße "Liegnitzer Weg", im Osten durch die westliche Begrenzung der "Königsberger Straße" und im Süden und Westen durch die nördliche bzw. ostwärtige Begrenzung der "Rostocker Straße".

2. Gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
- b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom (04.11.1961) 30.03.1977
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- d) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- f) Nds. Spielplatzgesetz (Nds. SpielplG) vom 06.02.1973
- g) ~~Verordnung über Gestaltungsvorschriften und Kennzeichnung von Denkmälern in Bebauungsplänen vom 14.06.1974~~ ⊗ siehe Seite 4

3. Veranlassung

- a) Die z. Z. geltende Rechtsgrundlage für den Planungsbereich ist die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle in Verbindung mit dem Baunutzungsplan.

Diese Rechtsgrundlage sieht für den größten Teil des Planungsbereiches eine Bebauung nicht vor (Außengebiet).

Es sind jedoch mehrere Bauvorhaben im Dispensverfahren genehmigt worden.

Bei diesem Planungsbereich handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die bereits von Bebauung umschlossen ist.

Es ist städtebaulich wünschenswert, diese Fläche, die von einer verdichteten Bebauung umschlossen wird, baldmöglichst baulich nutzen zu können.

- b) Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ~~der z. Z. der Bezirksregierung Lüneburg zur Genehmigung vorliegt.~~

4. Planungsabsicht und Ziel

Aufgrund der unter 3 a) aufgeführten Gründe hat der Rat der Stadt Celle am 16.12.1976 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund der am 08.06.1977 durchgeführten Anhörung (gemäß § 2 a BBauG) zu diesem Bebauungsplan ist der nördliche Bereich des Planungsgebietes für eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, der südliche Bereich für eine Bebauung mit eingeschossigen Reihenhäusern vorgesehen.

Die von Herrn Dipl.-Ing. Ehlers, Berlin, eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, indem das auf dem Flurstück 56/14 geplante Geh- und Leitungsrecht so weit nach Süden verlegt wurde, das es nunmehr das Flurstück 56/12 belastet.

Damit sich die neue Bebauung der vorhandenen im Hinblick auf die Dachform anpaßt, wurden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Um den Spielplatzbedarf (lt. Nds. SpielplG) für das gesamte Baugebiet abzudecken, wurde innerhalb dieses Planungsbereiches noch ein ca. 710 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Planungsbereiches südlich an den "Liegnitzer Weg" angrenzenden Grundstücke sind durchschnittlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgenutzt.

Damit sich die südlich bis zur "Schweriner Straße" anschließende geplante Einfamilienhausbebauung der vorhandenen anpaßt, wurde die höchstzulässige Ausnutzung gemäß (BauNVO § 17) von GRZ 0,4 auf GRZ 0,3 herabgesetzt, dementsprechend wurde auch die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,4 herabgestuft.

Um für das Flurstück 55/67 eine möglichst große Freifläche bei einer evtl. neuen Bebauung zu erhalten, wurde auch hier, bezogen auf die vorhandene Bebauung, das höchstzulässige Maß unterschritten und auf GRZ 0,3 sowie GFZ auf 0,8 herabgesetzt. Die südlich an die "Schweriner Straße" (geplante Straße) angrenzende Gemeinschaftsgarage mußte ausgewiesen werden, da auf den einzelnen Grundstücken der Hausgruppen die Errichtung einer Garage erschwert bzw. gar nicht möglich ist.

Aus diesem Grunde konnte auch die Anregung des Herrn Dipl.-Ing. Ehlers, Berlin, auf den Wegfall der Gemeinschaftsgarage nicht berücksichtigt werden.

Auch konnte eine von ihm eingegangene Anregung auf Ausweisung einer 1 1/2-geschossige Bebauung nicht berücksichtigt werden, da eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich ist.

6. Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung des Planungsgebietes ist die Weiterführung der begonnenen "Schweriner Straße" bis zur "Rostocker Straße" als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Zur Erschließung des Kinderspielplatzes ist weiterhin noch ein öffentlicher Fußweg von der geplanten "Schweriner Straße" in südlicher Richtung zur "Rostocker Straße" ausgewiesen. Die weitere Erschließung soll über Privatwege erfolgen.

Parkplätze wurden nicht gesondert ausgewiesen. Da das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich nur gering sein wird, können die notwendigen Plätze im Straßenraum zur Verfügung gestellt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

Die Abwässer sollen über das Kanalisationssystem der Stadt Celle zum "Klärwerk Allerstraße" geleitet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein eigenes Regenwasserkanalsystem in die als Vorflut dienende Fuhse geleitet.

Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muß dort örtlich versickert werden.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche (Kinderspielplatz) die hierfür benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende Teilflächen - bisher nicht stadteigener Grundstücke - der Flur 67 aus der Gemarkung Celle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der "Schweriner Straße":

Flurstück 56/15	ca. 288 qm
Flurstück 55/46	ca. 523 qm
gesamt	<u>ca. 811 qm</u>

Für den Ausbau des Fußweges zum Kinderspielplatz:

Teilfläche des Flurstückes 57/11	ca. 229 qm
Teilfläche des Flurstückes 56/14	ca. 28 qm
Teilfläche des Flurstückes 56/12	ca. 30 qm
gesamt	<u>ca. 287 qm</u>

Für den Ausbau des Kinderspielplatzes:

Teilfläche des Flurstückes 57/11	ca. 488 qm
Teilfläche des Flurstückes 59/29	ca. 210 qm
Teilfläche des Flurstückes 59/39	ca. 14 qm
gesamt	<u>ca. 712 qm</u>

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden ca. 1.810 qm benötigt.

9. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)	ca. 3,18 ha
abzügl. öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,26 ha
" " Grünfläche	ca. 0,08 ha
	<u>ca. 0,34 ha</u>
Netto-Bauland	<u>ca. 2,84 ha</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zum Netto-Bauland beträgt: 11 % zu 89%.

c) Im Bebauungsplanbereich sind ca. 60 Wohneinheiten (WE) insgesamt vorgesehen (vorhanden und geplant). Bei einer Behausungsziffer von 2,8 Einwohner (E) pro Wohneinheit (E/WE) ergibt sich:

$$2,8 \text{ E} \times 60 \text{ WE} = \underline{\underline{168 \text{ Einwohner}}}$$

d) Bebauungsdichte:	$\frac{60 \text{ WE}}{3,18 \text{ ha}} = \underline{\underline{19 \text{ WE/ha}}}$	Brutto-Bauland
	$\frac{60 \text{ WE}}{2,84 \text{ ha}} = \underline{\underline{21 \text{ WE/ha}}}$	Netto-Bauland
Besiedlungsdichte:	$\frac{168 \text{ E}}{3,18 \text{ ha}} = \underline{\underline{53 \text{ E/ha}}}$	Brutto-Bauland
	$\frac{168 \text{ E}}{2,84 \text{ ha}} = \underline{\underline{59 \text{ E/ha}}}$	Netto-Bauland

10. Überschlägliche Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Für den Erwerb u. Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen	ca. 27.620,00 DM
Für den Erwerb u. Ausbau der öffentl. Grünfläche (Kinderspielpl.)	ca. 9.020,00 DM
Gesamtkosten	<u>ca. 36.640,00 DM</u>

11. Vorgesehene Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind im Haushalt 1979 Mittel eingestellt.

Aufgestellt:

Celle, den 11.06.1979

Amt für Stadtplanung

und Bauaufsicht

Abt. Stadtplanung



(Schöte)

Baudirektor

Geändert gemäß Hinweis der Genehmigungsverfügung der Bez.Reg.Lüneburg vom 13.06.1980 (Az.: 309-21102 - Ce 0/78)

Neuer Text:

Nds. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) vom 19.06.1978 (Nieders. GVBl. Nr. 39/1978, ausgegeben am 28.06.1978)