

ZUV

# PLANURKUNDE

gehörig

## Stadtbauamt / Stadtplanung B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Wce. der Stadt Celle "Nadelberg" in der Fassung vom 5.3.1974; überarbeitete Fassung vom 5.9.1974.

Das bisher als Grünfläche ausgewiesene Gebiet des Bebauungsplanes soll zu einer Gemeinbedarfsfläche bzw. Allgen. Wohngebiet abgeändert werden.

### 1.) Gründe der Änderung

Die Deutsche Bundespost hat einen Antrag zur Errichtung eines eingeschossigen Fernmeldedienstgebäudes im Bereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes gestellt, in dem eine Verstärkerstation für das Fernsprechnetz für den Ortsteil Westercelle untergebracht werden soll.

Als Standort ist der nordwestliche Teil des Flurstücks 29/1 der Flur 4 der Gemarkung Westercelle vorgesehen. Dieses Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 als "Öffentliche Grünfläche" ausgewiesen.

Die Ausarbeitung des Planentwurfs sieht vor, die verbleibende Grünfläche ebenfalls der baulichen Nutzung auszuführen u. sie als "VA" (Allgen. Wohngebiet) auszuweisen.

Da die vorgenannte Grünfläche, die ursprünglich als Erweiterungsgelände des Friedhofes dienen sollte nicht mehr benötigt wird, hat der Ortsrat Westercelle in seiner Sitzung am 15.11.1973 die Aufhebung der Grünfläche angeregt u. eine bauliche Nutzung befürwortet.

Der Rat der Stadt Celle fasste den Änderungsbeschluss in seiner Ratssitzung am 21.2.1974.

### 2.) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1. Bebauungsplanänderung soll zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dem genannten Baugebietsteil aufgestellt werden. Durch ihn soll eine Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau u. die Nutzung geschaffen werden.

### 3.) Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb)

Für den Ausbau der Straße "Nadelberg" muß nachstehend aufgeführte Teilfläche aus privatem Besitz erworben werden.

Aus dem Flurstück 29/1 der Flur 4, Gemarkung Westercelle (Eigent.: H.J. u. E. Krüger)

ca. = 10 qm

### 4.) Rechtszustand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planänderung) unterliegt in städtebaulicher Hinsicht nachfolgend aufgeführten Gesetzen u. Verordnungen:

- a) Dem Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960
- b) der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26.11.1968
- c) der Flanzzeichenverordnung (FlanzVO) vom 19.1.1965
- d) der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973
- e) dem Nds. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973

### 5.) Art u. Maß der baulichen Nutzung

Die Planänderung sieht in ihrem Bereich die Art der baulichen Nutzung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen mit der Festsetzung "WA" (Allgem. Wohngebiet) u. einer Gemeinbedarfsfläche (Post) vor.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt.

"WAO" eingeschossige offene Bauweise mit GRZ 0,3 u. GFZ 0,4

Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen wird auf den Privatgrundstücken bzw. auf der Gemeinbedarfsfläche (Postgelände) sichergestellt.

### 6.) Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch das bereits vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

### 7.) Wasser-, Strom-, Gasversorgung u. Abwasserbeseitigung

Das Gelände wird an die bestehenden Netze u. Einrichtungen der Stadt Celle angeschlossen. Die elektrische Versorgung wird vom Stromversorgungsverband Osthannover GmbH übernommen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein zentral gelegenes städtisches Klärwerk.

### 8.) Städtebauliche Werte

- a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland) 0,69 ha
- b) Gemeinbedarfsfläche (Post) 0,13 ha
- c) Netto-Bauland 0,56 ha

d) Verhältnis Netto-Bauland zur Gemeinbedarfsfläche 61 % zu 19 %

e) Wohneinheiten: geplant ca. 18 WE

f) Einwohner: Bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,2 E/WE = 3,2 x 18 = 58 Einw.

g) Bebauungsdichte:  $\frac{18 \text{ WE}}{0,69 \text{ ha}} = 26 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{18 \text{ WE}}{0,56 \text{ ha}} = 32 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$

h) Besiedlungsdichte:  $\frac{58 \text{ E}}{0,69 \text{ ha}} = 84 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$\frac{58 \text{ E}}{0,56 \text{ ha}} = 104 \text{ E/ha Netto-Bauland}$

### i) Kfz-Einstellplätze:

Der Bedarf an Stellplätzen u. Caragen ist - gemäß §§ 46,47 NBauO - in Planänderungsbereich sichergestellt. Die Caragen u. Stell-

plätze werden in einem Verhältnis zu den Wohneinheiten von 1:1 nachgewiesen.

k) Nutzbare Fläche für Kinderspielplätze

zulässige Geschossfläche ca. 3.210 qm  
davon mind. 2 % = 64 qm  $\approx$  300 qm = 300 qm

Eine entsprechende Spielplatzfläche kann im Bebauungsplanänderungsbereich nicht nachgewiesen werden. Um der Forderung einer ausreichenden Spielplatzfläche nachzukommen, wird auf den Spielplatz des nördlich angrenzenden Schulgeländes hingewiesen.

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

- a) Grunderwerb u. Vermessung 2.000,-- DM
- b) Straßen- u. Wegebau einschl. Zubehörraum 25.000,-- DM
- c) Straßenentwässerung 20.000,-- DM
- d) Straßenbeleuchtung
- e) Gebäudeentschädigungen

zusammen 47.000,-- DM

davon 10 % von der Stadt Celle zu tragender Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG = 4.700,-- DM

10.) Kosten

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

- a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9) 4.700,-- DM
- b) Grünflächen
- c) Kinderspielplätze
- d) Vorbehaltsflächen
- e) Versorgungsleitungen ELT SVO
- f) Versorgungsleitungen GAS vorhanden
- g) Versorgungsleitungen WASSER vorhanden
- h) Versorgungsleitungen SCHNUTZWASSERKANAL 5.000,-- DM

zusammen 9.700,-- DM

Aufgestellt:

Celle, den 10. Juli 1974  
überarbeitet am 5.9.1974  
Amt für Stadtplanung  
u. Bauaufsicht

  
(Schöte)  
Baudirektor