

BEGRÜNDUNG

zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 14 der Stadt Celle " Kl. Mehlen/Heidbergweg " - Gebiet zwischen dem öffentlichen Weg (Wegeparzelle 346/7, Flur 116 der Gemarkung Celle) der Straße Bremer Weg, der ostwärtigen Randbebauung der Straße Im Teinert, der Zugbrückenstraße sowie der Randbebauung nordost- bzw. ostwärts der Handelstraße und Bachstraße.

(Überarbeitung der Begründung vom 10.11.1970 aufgrund der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (7) BBauG - in der Fassung vom 10. Oktober 1972).

1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil " Kl. Mehlen " und wird begrenzt:

Im Norden bzw. Nordosten durch den öffentlichen Weg (Wegeparzelle 346/7, Flur 116 der Gemarkung Celle) und der Straße Bremer Weg, im Osten durch die Randbebauung der Straße Im Teinert, im Südosten durch die Zugbrückenstraße und im Südwesten bzw. Westen durch die Randbebauung der Handel- bzw. Bachstraße.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt. Durch ihn soll eine neue Rechtsgrundlage für die Erschließung, den Aufbau und die Nutzung in diesem Stadtgebietsteil geschaffen werden.

Den Anlaß zur Durchführung eines neuen Bebauungsplanverfahrens geben die gewünschten Nutzungsänderungen - Erweiterung der Baulinien bzw. Baugrenzen sowie Ausweisung einer " WA-Fläche " (Allgemeines Wohngebiet) am Bremer Weg - die verbesserte Ausnutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplanbereich bieten.

3. Bodenordnungsmaßnahmen:

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem weiteren Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege und Grünzonen die für den Gemeinbedarf 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, 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 städteigener Grundstücke - aus der Gemarkung Celle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

a) Für den Fußweg zwischen "Bremer Weg und Im Teinert" :

Teilfläche des Flurstücks 283/33 der Flur 116

(Eigentümer: W. Lehmann, Weghausstraße 1)

ca. 215 qm

b) Für die "Öffentliche Grünfläche" (Parkanlage) :

Gesamtfläche des Flurstücks 1/14 der Flur 119

(Eigentümer: H. Ripke, Dorfstraße 8)

7.567 qm

Teilfläche des Flurstücks 286/7 der Flur 116

(Eigentümer: H. Ripke, Dorfstraße 8)

ca. 15.108 qm

Teilfläche des Flurstücks 283/33 der Flur 116

(Eigentümer: W. Lehmann, Weghausstraße 1)

ca. 8.100 qm

Reiner Zuerwerb für den Gemeinbedarf ca. 30.990 qm

4. Bisheriger Rechtszustand:

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

a) Dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ;

b) der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. III 213-1-2) ;

c) der Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1962) für den Regierungsbezirk Lüneburg mit Ausnahme der Stadt Wolfsburg vom 30. März 1962 ;

d) dem Niedersächsischen Straßengesetz vom 14.12.1962.

zur **PLANURKUNDE**

Stadtbaumeister/Stadtplanung

gehörig

5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich die Art der baulichen Nutzung als "WRo" (Reines Wohngebiet, offene Bauweise) bzw. "WAO" (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise) vor.

Das Maß der baulichen Nutzung ist unterschiedlich und wie folgt festgesetzt:

"WRo II" (Reines Wohngebiet, offene Bauweise - zweigeschossig, jedoch 2. Gesch. nur als Dachgeschossausbau) - GRZ 0,25/GFZ 0,30 bzw. GRZ 0,30/GFZ 0,40 bzw. GRZ 0,40/GFZ 0,50 ;

"WAO II" (Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise - zweigeschossig, jedoch 2. Gesch. nur als Dachgeschossausbau) - GRZ 0,30/GFZ 0,40 .

Zum Schutze des Wohngebietes gegen das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist ein entsprechend tiefer Grüngürtel angeordnet, der südostwärts in den eingepflanzten, öffentlichen Grünzug mit Kinderspielplatz übergeht und ab Zugbrückenstraße die Verbindung mit der bereits örtlich durchgeführten Gesamtgrünanlage "Tribünenbusch/Bremer Weg" - die als Erholungsgrün für die Wohnbevölkerung des Neubaugebietes Kl. Hehlen dienen soll - aufnimmt.

Aufgrund der geplanten Einzelhausbebauung können die Kfz-Einstellplätze auf privateigenen Grundstücken sichergestellt werden .

6. Verkehrliche Erschließung:

Durch das vorhandene bzw. geplante Straßen- und Wegenetz wird das Planungsgebiet ausreichend erschlossen. Die festgesetzten Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen dienen einer notwendigen Verkehrsübersicht .

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)		ca. 8,90 ha
b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen		ca. 0,62 ha
c) Öffentliche Grünflächen (Parkanlage mit Kinderspielplatz)		ca. 3,08 ha 3,70 ha
d) Netto-Bauland	bleiben	ca. 5,20 ha
=====		
e) Verhältnis Netto-Bauland zu den öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächen		63 % zu 37 %
f) Wohneinheiten (WE)	vorhandene	60 WE
	geplante	25 WE
	insgesamt	85 WE (ohneinheiten)
=====		

g) Einwohnerzahl bei einer angenommenen
Bebauungsziffer von 3,3 E/WE = 3,3 . 85 = 280 E (Einwohner)
=====

h) Bebauungsdichte	$\frac{85 WE}{8,90 ha}$	= 10 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{65 WE}{5,20 ha}$	= 16 WE/ha Netto-Bauland
i) Besiedlungsdichte	$\frac{280 E}{8,90 ha}$	= 32 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{280 E}{5,20 ha}$	= 54 E/ha Netto-Bauland

k) Kfz-Einstellplätze bzw. Caragen:

Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen bzw. Caragen ist - gemäß § 2 (1) RGaO - auf privateigenen Grundstücken ausreichend sichergestellt.

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

a) Grunderwerb und Verneisung	= ca.	288.000,-- DM
b) Straßen- und Wegebau, einschl. Zubehörraum	= ca.	55.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	= ca.	6.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	= ca.	1.000,-- DM
e) Gebäudeentschädigungen	=	-,-- DM
<u>zusammen</u>		<u>= ca. 350.000,-- DM</u>

d a v o n 10 % von der Stadt Celle zu tragender
Mindestanteil gemäß § 129 (1) BBauG = ca. 35.000,-- DM

10. Kosten :

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

a) Anteilige Erschließungskosten (aus Punkt 9)	= ca.	35.000,-- DM
b) Grünflächen, einschl. Kinderspielplatz	= ca.	200.000,-- DM
c) Vorbehaltsflächen	=	-,-- DM
d) Versorgungsleitungen E L T	= ca.	60.000,-- DM
e) Versorgungsleitungen G A S	= ca.	24.000,-- DM
f) Versorgungsleitungen W A S S E R	=	-,-- DM
g) Versorgungsleitungen S C H M U T Z W A S S E R K A N A L	= ca.	8.000,-- DM
<u>zusammen</u>		<u>= ca. 327.000,-- DM</u>

Aufgestellt:

Celle, den 10. Oktober 1972

A M T
für Stadtplanung
und Bauordnung


(Schote)
Oberbaurat.

