

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (1. Teil) der Stadt Celle "Petersburgstraße/West" gemäß § 2 (7) BBauG in der Fassung vom 24.5.1976.

1. Änderungsbereich

a) Änderungsgebiet A:

Zu diesem Bereich zählt das gesamte Planungsgebiet nördlich der Petersburgstraße (einschließlich Straße) sowie der nördliche Teil der Wegeparzelle 147/4.

Außerdem das Flurstück 144/1 (Kirchengrundstück).

b) Änderungsgebiet B:

Zu diesem Bereich zählt das gesamte Planungsgebiet der 3. Änderung nach § 2 (7) BBauG.

2. Ziel u. Zweck der Änderung

a) Da sich im Änderungsgebiet A die Trassenführung der Petersburgstraße (jetzt Nordtangente) ändert u. sich durch die Neuplanung die z.Z. ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche in der Breite verringert, ist die Änderung notwendig geworden. Die somit nicht mehr benötigten Straßenverkehrsflächen sind der jeweiligen angrenzenden Nutzung als nicht überbaubare Flächen zugeordnet worden.

Außerdem wurde das im WR-Gebiet liegende Kirchengrundstück aus planungsrechtlichen Gründen herausgenommen u. als Gemeinbedarfsfläche (hier: Kirche) ausgewiesen.

b) Im Änderungsgebiet B wurde aufgrund eines Antrages zur Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Bereich des Sichtdreieckes (nördlicher Bereich des Änderungsgebietes B) bei einer Überprüfung nach den neuesten Richtlinien festgestellt, daß die Freihaltefläche im Bereich des Sichtwinkels verringert werden kann.

Dementsprechend sieht auch die Änderung eine Erweiterung der überbaubaren Fläche bis an die neu festgesetzte Freihaltefläche vor.

3. Rechtszustand

1. Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG)
2. Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BImSchG)
3. Baunutzungsverordnung vom 26.10.1968 (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (PlanzVO)
5. Nds. Bauordnung vom 23.7.1973 (NBauO)

4. Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb)

Die Änderung sieht eine Verkleinerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor, so daß Teilflächen der nachstehend aufgeführten Flurstücke nicht mehr in dem Ausmaß, wie es der z.Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan ausweist, in Anspruch genommen werden brauchen.

Flurstücke 126/5, 126/7, 129/1, 129/2, 130/1, 125/5, 125/3, 125/4, 962/125, 125/1, 125/6, außerdem eine Teilfläche des Flurstückes 146/4.

5. Städtebauliche Werte

- a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland)
(rechtsverb. Bebauungsplan) ca. 6,95 ha
öffentliche Straßen- u. Wegeflächen ca. 1,42 ha
bisher ca. 1,54 ha jetzt
Gemeinbedarfsfläche ca. 0,40 ha
bisher keine jetzt
öffentliche Grünfläche ca. 0,67 ha
(öffentl. Freifläche) bisher ca. 0,67 ha jetzt ca. 0,67 ha
Netto-Bauland ca. 4,46 ha
- b) Das Verhältnis der öffentlichen Fläche zur Netto-Baulandfläche beträgt 35 % zu 65 %
- c) Die Wohneinheiten von 100 WE erhöhen sich nicht.
- d) Die Einwohnerzahl von 320 E erhöht sich nicht.
- e) Bebauungsdichte 15 WE/ha Brutto-Bauland (bleibt unverändert)
 $\frac{100 \text{ WE}}{4,46 \text{ ha}} = 22 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$
- f) Besiedlungsdichte 46 E/ha Brutto-Bauland (bleibt unverändert)
 $\frac{320 \text{ E}}{4,46 \text{ ha}} = 72 \text{ E/ha Netto-Bauland}$

6. Kosten

Durch die Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche tritt keine Verringerung der überschläglichen Kosten ein, da sie durch die im Laufe der Zeit eingetretene Kostenerhöhung unverändert bleiben.

Aufgestellt:

Celle, den 24.5.1976

Amt für Stadtplanung
und Bauaufsicht

(Schöte)
Baudirektor