

B E G R Ü N D U N G

gehörig

Zum Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Celle "Einkaufszentrum Zugbrückenstraße" - zur Änderung der nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959.

1.) Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Klein Hehlen und wird begrenzt:

Im Norden durch die Händelstraße, im Osten durch die Zugbrückenstraße, im Süden und Südwesten durch die nördliche Grenze des Flurstücks 276/197 sowie die Ostgrenze des Flurstücks 276/97 (beide Flur 116) und im Westen durch die Lisztstraße.

2.) Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung aufgestellt. Durch ihn soll die Rechtsgrundlage für die Erweiterung des vorhandenen Ladentraktes, die Errichtung einer Sparkassenzweigstelle und eines Postgebäudes geschaffen werden.

Die Einrichtung vorgenannter Anlagen macht eine Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung, von bisher MK10 in MK II g bzw. Gemeinbedarfsfläche I g, erforderlich.

3.) Bodenordnungsmaßnahmen

Im Zuge der Planungsmaßnahme sind von der Stadtparkasse nachstehende Flächen bzw. Teilflächen, die für den Gemeinbedarf nicht mehr benötigt werden, zu erwerben.

a) Gesamtfläche des Flurstücks 276/66 der Flur 116 (Eigentümer: Stadt Celle)	17 qm
b) Teilfläche des Flurstücks 344/35 der Flur 116 (Eigentümer: Stadt Celle)	ca. 53 qm
	<hr/>
	ca. 70 qm

4.) Bisheriger Rechtszustand

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

- Dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 314)
- der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. III 213-1-2)
- der nach § 173 (3) BBauG als Bebauungsplan weitergeltenden Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung in der Stadt Celle vom 15.12.1960 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan der Stadt Celle vom 12.11.1959

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

5.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht in seinem Bereich der Art der baulichen Nutzung durch Ausweisung von gemischten Bauflächen (Läden mit darüberliegenden Wohnungen) mit der Festsetzung "MK" (Kerngebiet) und einer Gemeinbedarfsfläche (Postgebäude) vor.

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

"MK g II" (Kerngebiet, geschlossene Bauweise)
zweigeschossig (Höchstgrenze) mit GRZ 0,6/GFZ 0,9

"Post I g" (Gemeinbedarfsfläche, geschlossene Bauweise)
eingeschossig mit GRZ 0,4/GFZ 0,4

Zur Sicherung des Kfz-Einstellbedarfs sind in ausreichendem Maße an geeigneten Standorten Stellplätze bzw. Garagen eingeplant.

6.) Verkehrliche Erschließung

Durch ein ausreichend vorhandenes Straßennetz ist das Planungsgebiet erschlossen.

Der Bedarf an privaten Kfz-Einstellplätzen wird durch die Planungsmaßnahme sichergestellt.

7.) Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasserbeseitigung

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadt Celle angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein zentral gelegenes städtisches Klärwerk.

8.) Städtebauliche Werte

- | | |
|--|--|
| a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland) | ca. 0,66 ha |
| b) Öffentliche Straßen- und Wegeflächen | ca. 0,05 ha |
| c) Gemeinbedarfsfläche (Post) | ca. 0,16 ha |
| | ca. 0,21 ha |
| d) Netto-Bauland | <u>ca. 0,45 ha</u> |
| e) Verhältnis Netto-Bauland zu den öffentlichen Flächen (Straßen- u. Wegeflächen, Gemeinbedarfsfläche) | 68 % zu 32 % |
| f) Wohneinheiten | vorhanden <u>12 WE (Wohneinheiten)</u> |
| g) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 3,5 E/WE = 3,5 x 12 = | <u>42 E (Einwohner)</u> |

h) Bebauungsdichte: $\frac{12 \text{ WE}}{0,66 \text{ ha}}$ = 19 WE/ha Brutto-Bauland

$\frac{12 \text{ WE}}{0,45 \text{ ha}}$ = 27 WE/ha Netto-Bauland

i) Besiedlungsdichte: $\frac{42 \text{ E}}{0,66 \text{ ha}}$ = 65 E/ha Brutto-Bauland

$\frac{42 \text{ E}}{0,45 \text{ ha}}$ = 93 E/ha Netto-Bauland

k) Kfz-Einstellplätze und Garagen:

Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen bzw. Garagen ist gemäß § 2 (1) RGO im Bereich des Bebauungsplangebietes auf privatem Grundstücken ausreichend sichergestellt.

Garagen (private) für 20 PKW

dennach kommen je Wohnungseinheit(WE) ca. 1,7 Kfz-Einstellplätze

Auf den Grundstücken der Post und der Sparkasse sind 14 Stellplätze vorgesehen.

Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum für 28 PKW

dennach kommen je Wohnungseinheit (WE) ca. 2,3 Kfz-Stellplätze

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

es entstehen keine Kosten

10.) Kosten

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


es entstehen keine Kosten

(siehe BEIHLATT - Stadtwerke Celle GmbH vom 29.1.1973)
(siehe BEIHLATT - Tiefbauamt Celle vom 2.2.1973)

A u f g e s t e l l t:

Celle, den 5. Februar 1973

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


(Schote)
Oberbaurat