

~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Celle "Teichmühlenstraße" in der Fassung vom 21. August 1975

### 1. Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet wird begrenzt: Im Norden durch den Klein Hehlener Bach, im Nordosten durch die ostwärtige Grenze des Flurstückes 855/103, im Südosten durch die Bundesbahn, im Südwesten durch die nordostwärtige Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 4 (1. Teil) der Stadt Celle "Petersburgstraße/West", einem Teil der ostwärtigen Begrenzung der Langerhansstraße u. der südlichen sowie der ostwärtigen Begrenzung der Flurstücke 124/13 u. 124/15.

### 2. Ziel u. Zweck des Bebauungsplanes:

Veranlassung für die Änderung des z.Z. rechtsverbindlichen nach § 173 (3) BBauG übergeleiteten Bebauungsplanes ist die in dem geänderten Plan nunmehr eindeutige Aussage über die Verkehrsflächen.

Die Führung des vorhandenen Schmutzwasserkanals findet dabei Berücksichtigung.

Ein in diesem Gebiet fehlender Kinderspielplatz ist ausgewiesen.

### 3. Rechtszustand:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt in städtebaulicher Hinsicht nachstehenden Gesetzen u. Verordnungen:

- a) Dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960
- b) der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 26.11.1968
- c) der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965
- d) der Nds. Bauordnung vom 23.7.1973
- e) dem Nds. Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973
- f) dem Bundesbahngesetz vom 13.12.1951
- g) dem Nds. Wassergesetz vom 1.12.1970

### 4. Art u. Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vor, das Maß der baulichen Nutzung ist einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 u. einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei offener Bauweise (o) festgesetzt.

### 5. Verkehrliche Erschließung:

Für die Erschließung ist eine Stichstraße (Planstraße A) mit Wendeplatte als Verlängerung der Straße "An den Wiesen" vorgesehen. Die Teichmühlenstraße wird verbreitert u. mit einem Parkstreifen versehen.

Als Verbindung zwischen der Wendeplatte der Planstraße A u. der Teichmühlenstraße führt am Kinderspielplatz entlang ein öffentlicher Fußweg.

6. Wasser-, Strom-, Gasversorgung u. Abwasserbeseitigung:

Die Versorgung erfolgt über die Wasser-, Strom-, Gasversorgungsnetze der Stadtwerke Celle GmbH.

Die Abwässer werden durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal in das Kanalnetz der Stadt Celle zur zentralen Kläranlage geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist örtlich zu versickern.

7. Bodenordnungsmaßnahmen (Gründerwerb):

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen- u. Grünflächen 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 gemäß §§ 47 ff, 80 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Durch die Planungsmaßnahmen werden folgende Teilflächen - bisher nicht stadteigener Grundstücke - aus der Gemarkung Celle, Flur 117 für den öffentlichen Bedarf benötigt:

a) Für den Ausbau der Planstraße A mit anschließendem Fußweg

Teilfläche des Flurstücks 100/4  
(Eigent.: A. Knoop, Celle, Dorfstr. 5) ca. 1.085 qm

b) Für die Verbreiterung der Teichmühlenstraße

Teilfläche des Flurstücks 100/2  
(Eigent.: P. Flitter, Celle, Ilexweg 39) ca. 40 qm

Teilfläche des Flurstücks 100/3  
(Eigent.: A.u.J. Cewa OHG, Celle, An Schapers Eichen 19) ca. 45 qm

Teilfläche des Flurstücks 100/4  
(Eigent.: A. Knoop, Celle, Dorfstr. 5) ca. 82 qm

zusammen ca. 1.252 qm

c) Für die Grünfläche, hier Kinderspielplatz

Teilfläche des Flurstücks 100/4  
(Eigent.: A. Knoop, Celle, Dorfstr. 5) ca. 390 qm

Insgesamt für Straßenverkehrsflächen 1.252 qm = 0,125 ha

für Grünflächen 390 qm = 0,039 ha

8. Städtebauliche Werte:

a) Größe des Planungsgebietes (Brutto-Bauland) ca. 2,389 ha

öffentl. Straßen- u. Wegefläche ca. 0,370 ha

öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) ca. 0,039 ha ca. 0,409 ha

Netto-Bauland ca. 0,409 ha ca. 1,950 ha

b) Verhältnis der öffentl. Flächen zum Netto-Bauland 21 % zu 79 %

c) Wohneinheiten	vorhanden	22 WE
	geplant	18 WE
	<u>gesamt</u>	<u>40 WE</u>

d) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8  
 $E/WE = 2,8 \times 40 = \underline{112 \text{ Einwohner}}$

e) Bebauungsdichte  $\frac{40 \text{ WE}}{2,389 \text{ ha}} = 17 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$   
 $\frac{40 \text{ WE}}{1,98 \text{ ha}} = 20 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$

f) Besiedlungsdichte  $\frac{112 \text{ E}}{2,389 \text{ ha}} = 46 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$   
 $\frac{112 \text{ E}}{1,98 \text{ ha}} = 56 \text{ E/ha Netto-Bauland}$

g) Einstellplätze u. Garagen

Der Bedarf an Kfz-Einstellplätzen u. -Garagen ist - gemäß §§ 46, 47 NBauO - in Bebauungsplangebiet auf den Privatgrundstücken sichergestellt.

öffentliche Parkplätze geplant für 12 Fkw

h) Kinderspielplatz

Von der erforderlichen nutzbaren Fläche mind. 2 % der zulässigen Geschoßfläche (Mindestgröße aber 300 qm).

Geschoßfläche =  $19.800 \text{ qm} \times 0,4 = \underline{7.920 \text{ qm}}$

2 % von 7.920 qm =  $\underline{158 \text{ qm}}$

Die ausgewiesene Fläche für den Kinderspielplatz beträgt ca. 390 qm.

## 9. Überschlägliche Erschließungskosten gem. § 129 (1) BBauG:

### I. Verkehrsflächen

a) Grunderwerb u. Vermessung	40.000,-- DM
b) Straßen- u. Wegebau, einschl. Zubehörraum	105.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	16.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
e) Gebäudeentschädigung	

zusammen 171.000,-- DM

davon 10 % des von der Stadt Celle zu tragenden Mindestanteils gemäß § 129 (1) BBauG 17.100,-- DM

### II. Öffentliche Kinderspielplätze

a) Grunderwerb u. Vermessung	15.000,-- DM
b) Ausstattung des Platzes	23.000,-- DM
	<u>zusammen 38.000,-- DM</u>

davon 10 % des von der Stadt Celle zu tragenden Anteils gemäß § 4 der Satzung der Stadt Celle über öffentliche Spielplätze

für Kinder u. die Erhebung von Beiträgen (Spielplatz- u. Beitrags-  
satzung)

3.800,-- DM  
\*\*\*\*\*

Aufgestellt:  
Celle, den 21.8.1975  
Amt für Stadtplanung  
u. Bauaufsicht

  
(Schöte)  
Baudirektor