

zur **PLANURKUNDE** *gehörig* **Stadtbauplanungsamt / Stadtplanung**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 111 "Nordwestlich Fuhrberger Straße" der Stadt Celle

1.0 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Siedlungs- und Infrastruktur, naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen erhalten und nachhaltig verbessert werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1982 enthält unter dem Punkt "Entwicklung der Gemeinden" folgende Ziele:

Die Siedlungsbereiche der Gemeinden sind so zu entwickeln, daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere "Wohnen", "Versorgung", "Freizeit" und "Erholung" - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

Die zentralörtliche Gliederung sieht die Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in den Ober- und Mittelzentren. Celle ist Mittelzentrum und hat damit entsprechend der LROP durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Ein wirksames Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) besteht z.Z. nicht. Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes von 1991 wird die Stadt Celle als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" eingestuft. Darüberhinaus wird die Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten eine vorrangige Entwicklungsaufgabe sein. Celle wird insbesondere die Aufgabe erhalten, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

1.1 Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle entwickelt. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt westlich der Celler Innenstadt in der Ortschaft "Neustadt/Heese". Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auf der ca. 10 m breiten Grundstücksfläche angrenzend zur "Fuhrberger Straße" befindet sich ein Gewerbebetrieb, der umgesiedelt werden soll. Westlich des

...

vorgenannten Grundstückes steigt das Gelände ca. 2,50 m an. Die Flurstücke 17/1 und 17/2, auf der Anhöhe liegend, sind mit Wohnhäusern bebaut und weisen einen beträchtlichen Baumbestand auf, der von der "Fuhrberger Straße" aus sichtbar ist und diesen Bereich prägt. Der nördliche Teil des Planbereiches wird als Parkplatz für die Berufsschule genutzt.

Es ist durch einen Architekten in Verbindung mit einer Baufirma beantragt worden, das Flurstück 17/2 von ca. 5000 m² Größe mit einem Hotel mit ca. 80 Betten zu bebauen. In Celle besteht eine ständig steigende Nachfrage an Hotelbetten, die durch das vorhandene Angebot kaum gedeckt werden kann. Das Flurstück 17/2 eignet sich aufgrund der Lage und Größe besonders gut für eine Hotelanlage (s. Anlage 3). Das Vorhaben fügt sich aber nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da bodenrechtlich relevante Spannungen durch den hohen Ausnutzungsgrad und die mit der Art der Nutzung verbundenen Folgeeinrichtungen (Tiefgaragen) zu befürchten sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das östlich angrenzende Grundstück wird in die Planung mit einbezogen, da nach der Umsiedlung des Gewerbebetriebes über dieses Grundstück die Erschließung zur "Fuhrberger Straße" erfolgen kann.

Um eine städtebauliche Verdichtung in diesem Gebiet zu ermöglichen, wird das z.Z. mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 17/1 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Stellplatzeingrünung im nördlichen Teil des Plangebietes schirmt die Stellplätze optisch von der Hauptverkehrsstraße ab und bildet eine Raumkante, die den Verlauf der "Fuhrberger Straße" unterstreicht. Bei Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann durch eine Festsetzung die Erhaltung und Ergänzung der Stellplatzeingrünung gesichert werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des prägenden Grüncharakters des Plangebietes.

1.3 Planinhalt

1.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der nördliche Bereich des Plangebietes (Parkplatz) als "Sonderbaufläche" für bauliche Anlagen einer "Schule" dargestellt. Der übrige Bereich des Plangebietes ist als "Wohnbaufläche" mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl für Neubaugebiete von 0,7 dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" für Einrichtungen und Anlagen einer "Schule" und als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Aus den in Ziffer 1.2 genannten Gründen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die gem. § 4 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" nur ausnahmsweise zulässig sind, allgemein zugelassen. Durch die vorgenannten Festsetzungen wird nicht nur die Verwirklichung der geplanten Hotelanlage ermöglicht, sondern es werden auch andere Nutzungen, wie beispielsweise Wohnen ermöglicht.

Ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO kann nicht festgesetzt werden, da die damit verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen nicht erfüllt werden kann.

1.3.2 Maß der baulichen Nutzung

1.3.2.1 Grundflächenzahl

Nach der derzeitigen Rechtsgrundlage ist auf den relativ großen Grundstücken (je ca. 5000 m²) nur eine sehr geringe Ausnutzung möglich. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wird die Ausnutzungsmöglichkeit vergrößert. Eine noch größere Ausnutzung ist gebietsuntypisch und wird daher ausgeschlossen.

Da das Gelände westlich der Flurstücke 5/5 und 5/2 ca. 2,50 m ansteigt, bietet es sich an, Tiefgaragen in die Anhöhe zu bauen und dort die erforderlichen Stellplätze unterzubringen (s. Anlage 3). Um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu fördern, wird festgesetzt, daß die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden darf.

Oberirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Wenn keine Tiefgaragen vorgesehen sind, darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 % = GRZ 0,45 überschritten werden.

1.3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Bereich des Bebauungsplanes wird geprägt durch eine eingeschossige Bebauung mit geneigten Dachflächen im Plangebiet und südlich, sowie durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung, überwiegend mit Flachdächern gedeckt, westlich des Plangebietes.

Um sich der vorhandenen Bebauung anzupassen, sollten die Gebäude höchstens zweigeschossig errichtet werden. Ein weiteres Vollgeschoß im Dachgeschoß wäre zu vertreten. Da die Festsetzung der Geschossigkeit evt. nicht zu dem gewünschten Ergebnis führt, werden im Bebauungsplan Höchstgrenzen der Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt ca. 40,0 m über NN. Um die Errichtung der geplanten Hotelanlage als zweigeschossigen Baukörper mit ausbaubarem Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zu ermöglichen, werden die Höchstgrenzen der Traufhöhen und Firsthöhen mit 48,0 m und 53,8 m über NN festgesetzt.

Der gesamte Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Gemäß der Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes dürfen Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Höhe von 53,88 m über NN nicht überschreiten. Im Bebauungsplan wird deshalb die Höchstgrenze der Firsthöhen mit 53,8 m über NN festgesetzt.

1.3.3 Baugrenze

Die vorhandenen Gebäude auf dem Plangebiet und südwestlich des Plangebietes sind mit einem Abstand von mindestens 15,0 m zur östlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet worden. Neue Gebäude werden vorzugsweise im nördlichen oder östlichen Bereich der Grundstücke errichtet, um Grundstücksfreiflächen zur sonnenzugewandten Seite zu erhalten. Um diese Möglichkeit nicht zu sehr einzuschränken, jedoch einen für das Gebiet typischen Mindestabstand zu erhalten, wird festgesetzt, daß Gebäudeteile oberhalb der Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10,0 m zu den mit Pflanzgebot (b) belegten Flächen einhalten müssen.

1.3.4 Abweichende Bauweise

Die vorhandene Bebauung ist mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Die Gebäude sind zum Teil länger als 50,0 m. Um sich der vorhandenen Bebauung anzupassen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge von 50,0 m darf überschritten werden.

1.4 Verkehr

Es handelt sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, in weniger als 100 m Entfernung, verläuft die überörtliche, stark befahrene "Nienburger Straße". Östlich des Planbereiches liegt der Verkehrsknotenpunkt der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen "Fuhrberger Straße", "Welfenallee" und "Heese". Die "Fuhrberger Straße" und die Straße "Lönsweg" grenzen direkt an das Plangebiet.

1.4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist über die ausgebaute Hauptverkehrsstraße "Fuhrberger Straße" und die ausgebaute weniger stark befahrene Straße "Lönsweg" erschlossen.

Die Erschließungsfläche südlich des Plangebietes (Flurstück 17/30) ist eine zum Teil unbefestigte Fläche, die nur eingeschränkt nutzbar ist. Zudem führt diese Fläche entlang eines Kindergartens, so daß zusätzlicher Kfz-Verkehr eine Gefährdung der Kinder darstellen würde. Durch eine Erschließung des Flurstückes 17/2 von der "Fuhrberger Straße" kann auf die Erschließung aus südlicher Richtung entlang des Kindergartens verzichtet werden. Sie wird daher ausgeschlossen.

1.4.2 Ruhender Verkehr

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Parkplatz für die Berufsschule genutzt. Da diese Fläche auch zukünftig zur Unterbringung der Stellplätze benötigt wird, wird sie als Stellplatzfläche festgesetzt.

Um die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu fördern, wird festgesetzt, daß die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu 0,8 überschritten werden darf (s. Ziff. 1.3.2).

1.5 Bepflanzung

Der Baumbestand auf dem Flurstück 17/2 besteht überwiegend aus Kiefern. Sie sind ca. 80 Jahre alt, und es ist zukünftig nur noch sehr geringer Zuwachs zu erwarten. Die Kiefern sind in einem größeren Umfang für die Holznutzung schlagreif. Der ausgeprägte Unterbau aus Birken und Eichen ist danach prägend. Der Gehölzbestand setzt sich weitgehend aus Spontanvegetation zusammen, der keine Bestandspflege erkennen läßt und sich in der Entwicklung zum Teil erheblich hemmt.

Das Flurstück 17/1 ist weitgehend als Hausgarten mit einer größeren Rasenfläche angelegt, und nur die Randbereiche weisen einen Bewuchs aus, der dem auf dem Flurstück 17/2 ähnelt.

Der Baumbestand auf der ca. 5,00 m breiten Fläche entlang der westlichen Planbegrenzung (Teilfläche des Flurstückes 17/26) weist im Vergleich zum Flurstück 17/2 einen stärkeren Laubholzbestand auf. Der Parkplatz ist eine gestaltete Anlage.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist, die Erhaltung des prägenden Grüncharakters des Plangebietes sicherzustellen.

1.5.1 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG

Die Einmessung des Baumbestandes (s. Anlage 1 der Begründung) ergab, daß sich die stärkeren Laubbäume vorwiegend auf dem Flurstück 17/26 und im östlichen Teil des Flurstückes 17/2 befinden. Bei der Errichtung der geplanten Hotelanlage ist der Abriß der Bäume unvermeidbar. Da der verlorengelassene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann, wird die Verwirklichung der geplanten Baumaßnahme ermöglicht.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes werden nach dem "Niedersächsischen Naturschutzgesetz" bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 7 NNatG) bewertet. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Folgende Auswirkungen dieses Bebauungsplanes stellen Eingriffe im Sinne des NNatG dar: der Einschlag einer Teilfläche des Kiefernwaldes und eine mögliche zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 3500 m². Durch die Festsetzung der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, daß die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so hergerichtet werden, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (gem. § 10 NNatG).

Die Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebietes werden in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen. Den Festsetzungen liegen bewährte Erfahrungswerte zugrunde, die eine intensive Bepflanzung des Plangebietes sicherstellen und dabei den persönlichen Interessen der Eigentümer genügend Freiraum lassen.

Eine junge Bepflanzung kann den Wald zwar nicht sofort ersetzen. Doch langfristig gesehen wird die Ausgleichsfläche nach wenigen Jahren zumindest die gleiche ökologische Bedeutung besitzen, wie die bisherige Fläche.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die mit Pflanzgebot (b) belegten Flächen vollflächig mit Gehölzen zu begrünen sind. Im Hinblick auf den erheblichen Verlust an Baumsubstanz soll die Endhöhe der Vegetation im Mittel mindestens 3,00 m betragen. Je angefangene 100 m² der zu bepflanzenden Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Nur so läßt sich der prägende Grüncharakter des Plangebietes erhalten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über diese Flächen ist in dem hierfür erforderlichen Umfang zulässig.

Außerdem wird festgesetzt, daß im "Allgemeinen Wohngebiet" mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Sie sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen und sollen eine 50 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Die mit Pflanzgebot (b) belegten Flächen sind dabei nicht anzurechnen.

Der Eingriff wurde in Form einer Flächenbilanz überprüft. Das Ergebnis ist, daß der durch die geplante Baumaßnahme verlorengelassene Baumbestand im Streifen mit dem Pflanzgebot (b) weitgehend ausgeglichen werden kann. Es sollen auf ca. 1.560 m² Vegetationsfläche 16 Bäume mit 14 - 16 cm Stammumfang gepflanzt werden. Zum Teil ist diese Fläche derzeit versiegelt (Gebäude). Die Kompensation von weiterem Gehölzverlust, der sich durch Zufahrten, Parkplätze und Arbeitsraum während der Bauphase ergibt, erfolgt mit der Bepflanzung von mindestens 20 % der Grundstücksfläche "Allgemeines Wohngebiet" mit 50 % Bäumen und Sträuchern sowie bodendeckender Vegetation (ca. 2.340 m²).

Mit den räumlich festgelegten Pflanzgeboten wird demnach der Eingriff nicht nur in dem Funktionsverlust ökologisch wertvoller Bereiche sondern auch bei den Ressourcen Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima längerfristig ausgeglichen.

Die Forderung des Landkreises Celle, den verlorengelassenen Baumbestand mit der Pflanzung von Jungbäumen im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen, erscheint für Einzelbäume oder Baumgruppen sinnvoll, geht aber im vorliegenden Fall zu weit. Der Gehölzbestand setzt sich weitgehend aus Spontanvegetation zusammen, der keine Bestandspflege erkennen läßt und sich in der Entwicklung zum Teil erheblich hemmt.

Demnach wird an einer flächenhaften Bewertung festgehalten.

Anfangs war vorgesehen, den Baumbestand im Randbereich des Flurstücks 17/2 durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Da die Einmessung der Bäume ergab, daß sich die stärkeren Laubbäume auf dem Teil des Grundstückes befinden, wo die Errichtung der Hotelanlage geplant ist und, weil 20 % der Grundstücksfläche ohnehin mit 50 % Bäumen und Sträuchern sowie bodendeckender Vegetation zu bepflanzen ist, wurden diesbezügliche Festsetzungen nicht getroffen.

Die Einschränkung der Art der Bepflanzung auf heimische und standortgerechte Laubgehölze soll eine standorttypische und landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen.

Mit Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, damit geprüft werden kann, ob das Vorhaben den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

1.5.2 Stellplatzeingrünung

Die vorhandene Stellplatzeingrünung im nördlichen Teil des Plangebietes schirmt die Stellplätze optisch von der Hauptverkehrsstraße ab und bildet eine Raumkante, die den Verlauf der "Fuhrberger Straße" unterstreicht. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan wird die Erhaltung und Ergänzung der Stellplatzeingrünung gesichert.

Die zu bepflanzende Fläche im südlichen Teil der Stellplatzanlage wird für weitere Stellplätze nicht benötigt. Hier ist die Möglichkeit gegeben, durch eine Bepflanzung eine optische Abschirmung der Stellplatzanlage zu schaffen und damit auch einen Mindestabstand der Stellplätze zum "Allgemeinen Wohngebiet" zu erhalten.

1.6 Lärmschutz

In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte betragen im "Allgemeinen Wohngebiet" tagsüber 55 dB und nachts 45 dB.

Aus dem Schall-Immissionsplan der Stadt Celle von 1987/90 kann man die tatsächlich vorhandenen Lärmwerte entnehmen. Im "Allgemeinen Wohngebiet" betragen die Tagwerte auf dem Flurstück 17/2 und ca. der Hälfte des Flurstückes 17/1: 50 - 55 dB, ansonsten: 55 - 60 dB. Die Nachtwerte betragen 45 - 50 dB. Somit liegen die vorhandenen Lärmwerte bis zu 5 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Es handelt sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet (s. Ziff. 1.4). Der Planbereich ist bereits bebaut. Um eine weitere Bebauung zu ermöglichen, müssen die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden. Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan können die Immissionswerte weitgehend gemindert werden.

Für den gesamten Planbereich wird für Aufenthaltsräume der Einbau von Fenster- und Türelementen der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Elemente der Schallschutzklasse 2 sind mit einem Schalldämmmaß R_w von 30 dB bewertet und mindern so den vorhandenen Tag-Lärmwert von 60 dB auf 30 dB und den vorhandenen Nachtlärmwert von 50 dB auf 20 dB.

Die angestrebte Schalldämmung der Fenster- und Türelemente ist nur im geschlossenen Zustand voll wirksam. Die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außen und innen beträgt bei weit geöffneten Elementen im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnungen im Mittel 15 dB. In der VDI Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsräuschen" wird festgestellt, daß nächtliche Mittelungspegel von 25 bis 35 dB - gemessen am Ohr des Schlafers - noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Im vorliegenden Fall werden die Mittelungspegel bei Spaltöffnungen eingehalten, bei weit geöffneten Fenster- und Türelementen überschritten. In der Regel bietet die Spaltöffnung günstige raumklimatische Bedingungen für die Nacht. Ausnahmen sind nur die heißesten Tage im Jahr, wo weit geöffnete Fenster eine bessere Abkühlung der tagsüber erwärmten Wände ermöglichen. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

1.7 Kinderspielplatz

In der Nähe des Plangebietes ist auf einer öffentlichen Fläche (Lage s. Anlage 2) der Ausbau eines neuen Kinderspielplatzes geplant. Der Spielplatz wird von allen Grundstücken des Plangebietes aus auf der gesetzlich geforderten maximalen Weglänge von 400 m erreichbar sein. Ein Überqueren der Straßen "Fuhrberger Straße" und "Heese", um zu dem Spielplatz zu gelangen, ist gefahrlos über die Fußgängerüberwege, die zum Teil mit Lichtsignalanlagen versehen sind, möglich.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle sichergestellt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Anschluß an die Abwasserkanalisation zum Klärwerk "Allerstraße". Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle örtlich zu versickern.

2. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes ca. 1,61 ha

Fläche für den Gemeinbedarf
Stellplätze ca. 0,44 ha

Allgemeines Wohngebiet
Netto-Baufläche ca. 1,17 ha

b) Durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" werden auch andere Nutzungen als die geplante Hotelanlage wie beispielsweise Wohnen ermöglicht (s. Ziffer 1.3.1 der Begründung).

Wohneinheiten (WE)	vorhanden	2 WE
	<u>geplant</u>	<u>18 WE</u>
	<u>gesamt</u>	<u>20 WE</u>

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit wie folgt:

$$2,2 \text{ E/WE} \times 20 \text{ WE} = \underline{\underline{44 \text{ E}}}$$

c)

Bebauungsdichte	$\frac{20 \text{ WE}}{1,17 \text{ ha}}$	=	$17 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$
-----------------	---	---	------------------------------------

Besiedlungsdichte	$\frac{44 \text{ WE}}{1,17 \text{ ha}}$	=	$37 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$
-------------------	---	---	-----------------------------------

3. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens kommen z. Z. nicht in Betracht bzw. werden privatrechtlich geregelt.

4. Kosten

Der Stadt Celle entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 07.05.1993

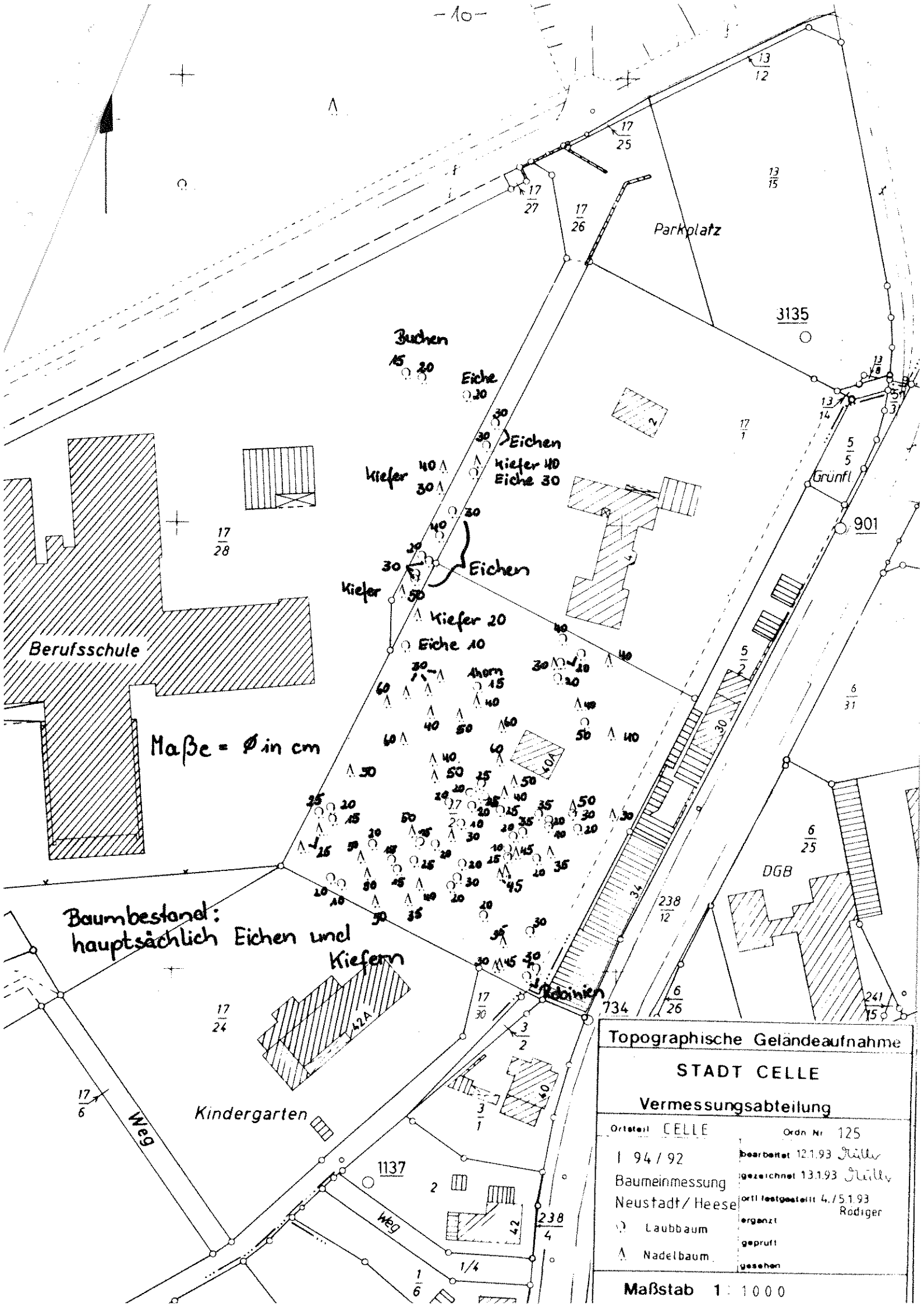
Im Auftrag

Höhling

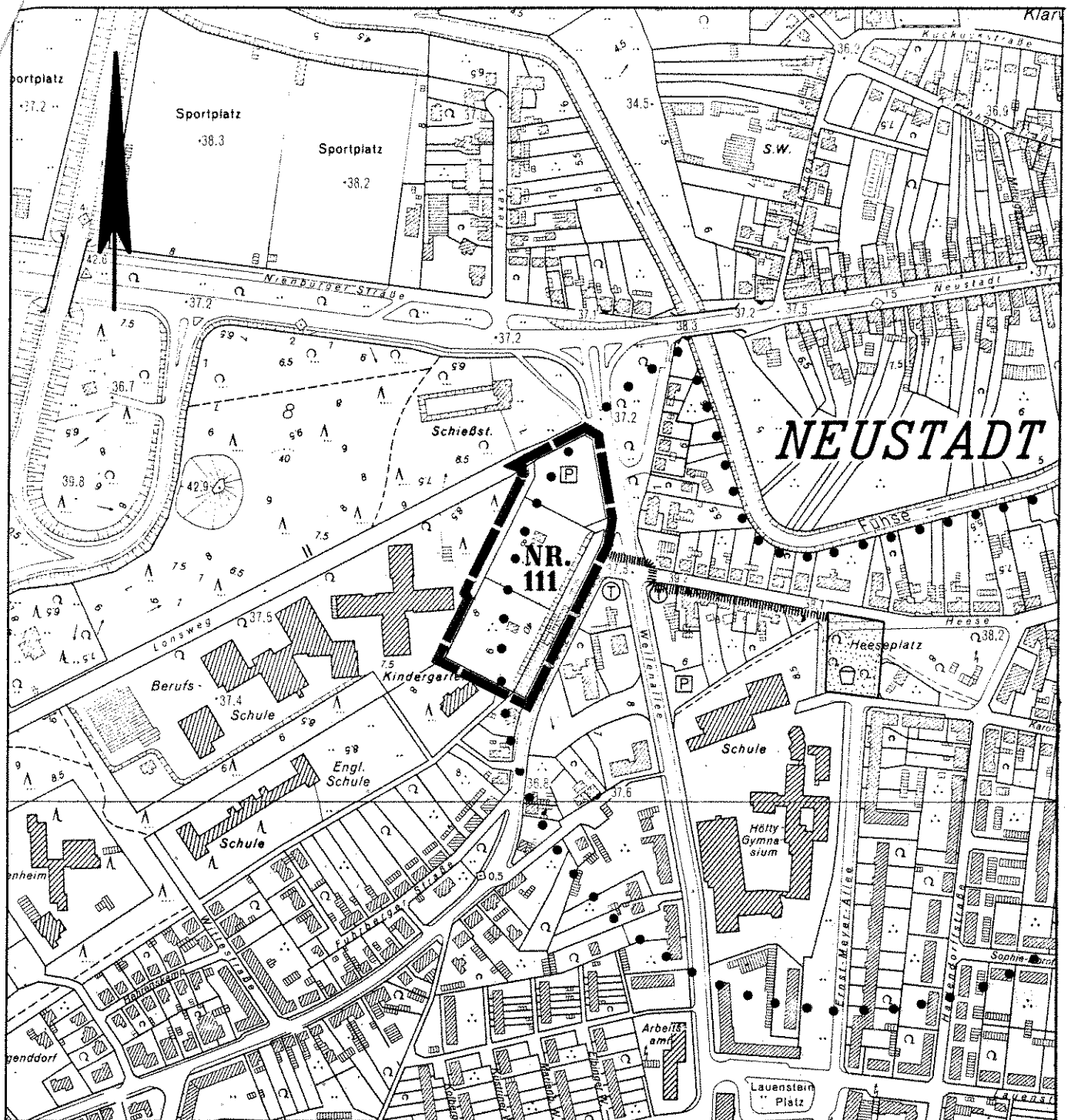
(Höhling)
Techn. Angestellte

Anlagen:

1. Einmessung des Baumbestandes M. 1 : 1000
2. Einzugsbereich des geplanten Kinderspielplatzes M 1:5000
3. Bebauungsvorschlag - ohne Maßstab -
Lageplan
Schnitt







KINDERSPIELPLATZ



M. 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG :

-  BEBAUUNGSPLANBEREICH
-  GEPLANTER SPIELPLATZ
-  EINZUGSBEREICH DES SPIEL-
PLATZES R = 300 M
-  MAX. WEGLÄNGE ~ 400 M

