

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

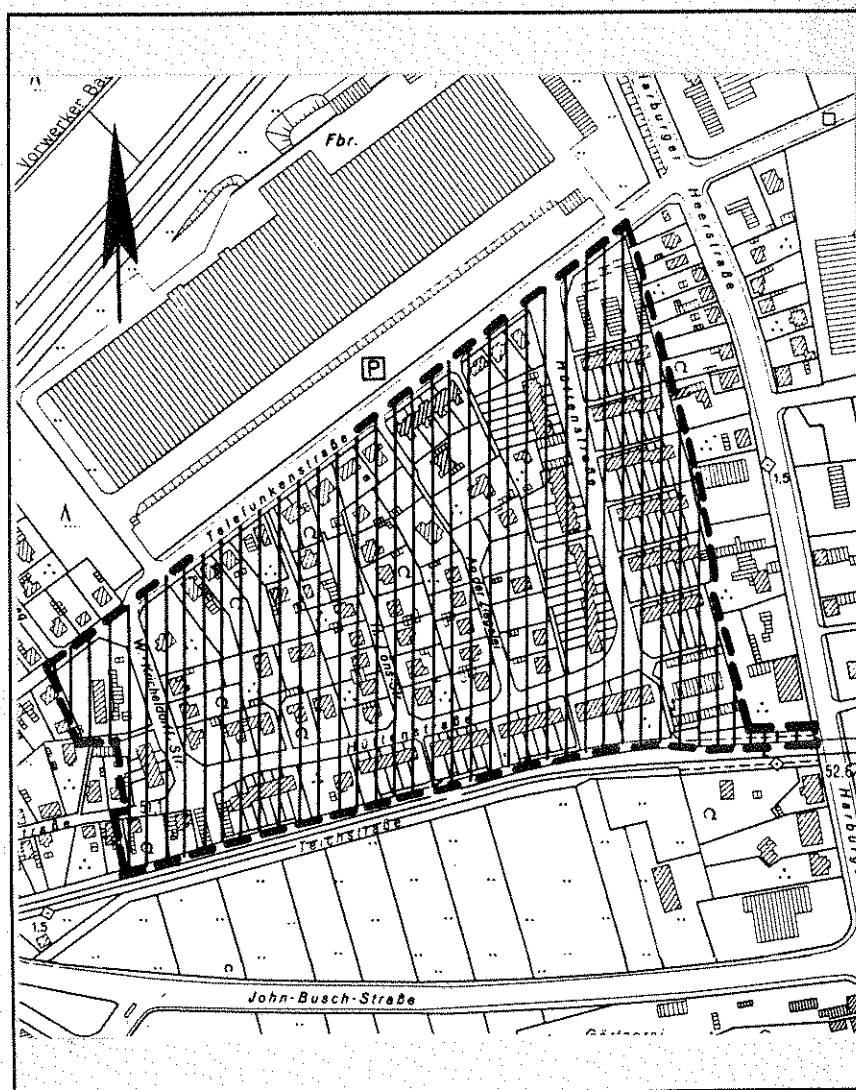
zum

Bebauungsplan Nr. 13

"Telefunkenstraße/Süd"

mit örtlicher Bauvorschrift
über Gestaltung

Ortschaft Klein Hehlen



Zur

PLANURKUNDE
Stadtbauamt/ Stadtplanung

gehörig

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Lage im Raum	2
4.	Raumordnung und Landesplanung	3
5.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
6.	Angaben zum Bestand	3
7.	Anlaß und Ziele der Planung	4
8.	Eingriff in Natur und Landschaft	4
9.	Planinhalt	5
10.	Schallschutz	8
11.	Erschließung	9
12.	Städtebauliche Werte	10
13.	Kosten	11
14.	Hinweis	11

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die nördliche Grenze des Flurstückes 136 (Straßenparzelle "Telefunkenstraße"); |
| im Osten | durch die westliche Grenze der Flurstücke 67/14, 841/67, 842/67, 514/67, 515/67, 516/67, 517/67, 518/67, 801/67, 354/67, 67/12, 67/13, 67/16 sowie 67/17; |
| im Süden | durch die nördliche Grenze des Flurstückes 61/169 (OHE-Bahnstrecke Celle-Wittingen/Soltau) |
| im Westen | durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 54/14 sowie die östliche Grenze des Flurstückes 53/3. |

Alle vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Flur 117, Gemarkung Celle.

2. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- 5) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 6) Nieders. Straßengesetz (NStrG)

in der jeweils letztgültigen Fassung.

3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Klein Hehlen, die nördlich an die Innenstadt Celles angrenzt.

Klein Hehlen wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; darüber hinaus sind u.a. gewerbliche Betriebe, Versorgungs- und infrastrukturelle Einrichtungen, sowie Behörden vorhanden.

Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für das Wohnen, die gewerbliche Wirtschaft sowie die Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet von Vorrangfunktionen (z.B. Gebiete mit "besonderer Bedeutung für die Erholung" oder "Landwirtschaft") freigehalten und somit aus regionalplanerischer Sicht eine bauliche Nutzung möglich.

Mit dem Wohngebiet "Telefunkenstraße/Süd" wird der regionalplanerischen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" entsprochen.

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

6. Angaben zum Bestand

Der zur Diskussion stehende Planungsraum befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Klein Mehlen. Nördlich des Plangebietes grenzt das Gelände der Fa. Thomson Television Germany GmbH - ehemals Telefunken - an, die diesen Betriebsstandort in Kürze aufgeben wird. Südlich des Plangebietes verläuft die OHE-Bahnstrecke Celle - Wittingen/Soltau.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit freistehenden Einfamilienwohn- und Reihenhäusern bebaut. Es stehen nur noch wenige, baulich nutzbare Freiflächen zur Verfügung.

Anlaß und Ziele der Planung

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 "Hermann-Billing-Weg/Süd", der am 18.09.1965 in Kraft trat. Dieser Bebauungsplan setzt nur gering dimensionierte überbaubare Flächen fest, die insbesondere von der Reihenhausbauung bereits voll ausgenutzt werden und keine Gebäudeerweiterungen mehr ermöglichen.

Mehrere Reihenhausbewohnerinnen und -bewohner regten daher an, den Bebauungsplan zu ändern und die überbaubaren Flächen ihrer Grundstücke zu vergrößern. Damit sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Anbauten zur Vergrößerung der - nach heutigen Maßstäben - geringen Wohnfläche geschaffen werden.

Bei einer noch vor dem formellen Planverfahren durchgeführten Bürgerversammlung stellte sich u.a. auch hinsichtlich der übrigen Bebauung Planungsbedarf heraus. So werden neben der Reihenhausbauung auch die Ausnutzungsziffern und die überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Bereiche vergrößert und den heutigen Ansprüchen an ausreichenden Wohnraum und -qualität angepaßt. Zudem wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, um das in diesem Stadtteil herrschende Spielflächendefizit zu reduzieren.

Aus Rechtssicherheitsgründen wird das Verfahren nicht als Planänderung sondern als Neuaufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Das Verfahren zur Neuaufstellung wurde in den Jahren 1989 und 1990 bereits weitestgehend abgeschlossen. So faßte der Rat der Stadt Celle am 15.02.1990 den Satzungsbeschluß; wegen einer anschließenden Änderung des Plan-Entwurfes erfolgte am 05.07.1990 ein erneuter Satzungsbeschluß. Dann ruhte das Verfahren aufgrund verkehrlicher Aspekte einige Jahre und soll nun zum Abschluß gebracht werden.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der Regelungen des § 8 a BNatschG ist in der Abwägung nach § 1 BauGB über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In einem Beschluß vom 08.11.1994 (1 M 5749/94) führt das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg zum Thema Eingriffsregelung aus, daß nicht jede weitere Versiegelung bebaubarer Grundstücke als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sei. Eine erhebliche oder nachteilige Beeinflussung des Naturhaushaltes sei in bereits bebauten Bereichen nur bei einer Bebauung zu befürchten, die das Verhältnis der bebauten Flächen zu den Freiflächen wesentlich verändere oder in Konflikt mit besonders schutzwürdigen Wirkungszusammenhängen des Naturhaushaltes gerate.

Die vorliegende Wohngebietsplanung bereitet keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts vor, da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und durch diesen Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für untergeordnete Erweiterungen der vorhandenen Gebäude geschaffen werden. Zwar wird im Rahmen der Neuaufstellung die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche

(GF) angehoben. Doch wird sie so niedrig dimensioniert, daß eine Nachverdichtung der bebauten Grundstücke durch ein weiteres Wohngebäude nicht ermöglicht und der vorhandene Gebietscharakter erhalten wird.

Auch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächen von u.a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nunmehr mitzurechnen sind, begrenzen die Bodenversiegelung der Baugrundstücke. Nach den Regelungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 sind Nebenanlagen und Garagen in weitaus größerem Umfang - da ohne Anrechnung auf die Grundfläche - zulässig.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht keine wesentliche Veränderung im Verhältnis der bebauten Flächen zur verbleibenden Freifläche. Auch sind im Planbereich keine besonders schutzwürdigen Landschaftsbereiche vorhanden. Der Bebauungsplan bereitet somit keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes vor.

9. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan "Hermann-Billing-Weg/Süd" sind die Wohnbauflächen des gesamten Planbereiches als "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und soll in ihrer Ausprägung weitestgehend erhalten bleiben. Neben dem Wohnen als Schwerpunktnutzung des Gebietes sollen andere Nutzungsarten hier weiterhin nur ausnahmsweise zulässig sein.

Lediglich die Bebauung entlang der "Telefunkenstraße" wird nun als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zwar soll auch zukünftig die Wohnnutzung überwiegen. Aber aufgrund der Lage an der verkehrswichtigen "Telefunkenstraße" sind hier auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen - z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen - städtebaulich sinnvoll und sollen daher allgemein zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Wohnfläche der vorhandenen Reihenhäuser ist aufgrund des stetig gestiegenen Wohnraumbedarfes nach heutigen Kriterien zu gering dimensioniert. Planungsziel ist hier die Schaffung sinnvoller Erweiterungsmöglichkeiten. Der städtebauliche Charakter dieser Bebauung mit ihrem einheitlichen Erscheinungsbild soll aber erhalten werden.

Die Reihenhaushausgrundstücke zeigen in ihrer Größe teilweise starke Differenzen, bedingt durch ihre Lage als Mittel- oder Endhäuser sowie aufgrund unterschiedlicher Grundstückstiefen. Die Festsetzung einer für alle einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ), die die Ausnutzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angibt, würde daher zu einer unerwünschten Ungleichbehandlung

einzelner Reihenhauseigentümer und damit in letzter Konsequenz zu städtebaulich unbefriedigenden Einzellösungen führen. Die Ausnutzung wird daher durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) unter Berücksichtigung der überbaubaren Fläche festgesetzt. Dies kann bei einzelnen Reihenhausgrundstücken zu Überschreitungen der höchstzulässigen Ausnutzung nach § 17 BauNVO führen. Die Überschreitungen sind aber städtebaulich vertretbar, da sie auf die zulässige überbaubare Fläche beschränkt werden und ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken verbleiben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewahrt.

Auch die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen wird reglementiert (s. textl. Festsetzungen Nrn. 2.1 und 2.2 sowie 3.1 und 3.2), um übermäßige Beeinträchtigungen der Ruhezonen der relativ kleinen Reihenhausgrundstücke zu vermeiden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für die Hauptbaukörper der Reihenhauszeilen eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Anbauten sind nur eingeschossig zulässig.

Es erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Eingangs- und Terrassenbereich der Gebäude. Dies ermöglicht die Errichtung von Windfängen, Eingangsüberdachungen etc. bzw. in den rückwärtigen Gebäudebereichen von Anbauten zur Vergrößerung des Wohnraumes, z.B. Wintergärten. Die Bautiefen sind dabei so dimensioniert, daß die ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume sowie Nachbargebäude und -grundstücke gewährleistet ist.

Um sicherzustellen, daß Reihennittelhausgrundstücke auch zukünftig - z.B. nach einer eventuellen Abgängigkeit des vorhandenen Reihenhauses - von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze bebaut werden können, wird festgesetzt, daß diese Grundstücke in geschlossener Bauweise zu bebauen sind. Dadurch wird gewährleistet, daß die einzelnen Reihenhauseigentümer ihre Bauwünsche realisieren können, ohne sich über - gegebenenfalls sehr teure - Baulasterklärungen mit den Nachbarn einigen zu müssen. In der geschlossenen Bauweise können jedoch gem. § 7 b Abs. 3 NBauO Teile des Gebäudes - z.B. Windfänge in den Eingangsbereichen - mit beliebigem Grenzabstand errichtet werden. Da dies hier aber aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht ist, wird für die überbaubaren Flächen im Eingangsbereich die abweichende Bauweise "ab 2" (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2) festgesetzt. Diese regelt, daß bei Anbauten mit geringerer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grenze angebaut werden muß.

Die Situation der Reihennendhausgrundstücke stellt sich dagegen ganz anders dar. Hier ist es nicht erforderlich, die geschlossene Bauweise festzusetzen, denn es existiert nur eine Grundstücksgrenze - nämlich die zum Reihennittelhausgrundstück hin orientierte -, an die angebaut werden soll. Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sollen die Reihennendhäuser incl. ihrer Erweiterungsbauten den erforderlichen Grenzabstand gem. NBauO einhalten, damit auch zukünftig eine ausreichende Belichtung und Belüftung der gesamten Reihenhauszeile gewährleistet ist. Aus diesem Grund wird hier die abweichende Bauweise "ab 1" (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1) festgesetzt.

Das einheitliche Erscheinungsbild der Reihenhausszeilen soll auch bei der Errichtung von Anbauten gewahrt werden. Für diese Teile des Plangebietes wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in die Planung aufgenommen. Diese umfaßt insbesondere Regelungen über die zulässige Höhe der Anbauten sowie Material und Farbe der Baustoffe.

Im zum größten Teil mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern bebauten Bereich erfolgt eine geringfügige Erhöhung der Grund- und Geschößflächenzahlen, da diese Werte durch die vorhandenen Baukörper weitestgehend ausgenutzt werden und bauliche Erweiterungen in ausreichendem Umfang oft nicht mehr möglich sind. Die festgesetzten Ziffern bleiben deutlich unter dem gem. § 17 BauNVO für WA - und WR-Gebiete höchstzulässigen Maß und verhindern so eine zu große bauliche Verdichtung dieses Bereiches.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Geschossigkeit festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls erweitert, da aufgrund der engen Abmessungen dieser Flächen Gebäudeerweiterungen zur Steigerung der Wohnqualität (z.B. Wintergärten) oft nicht möglich sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend mit einer Tiefe von 20 m bzw. 22 m festgesetzt und halten in der Regel einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den Grundstücksgrenzen ein.

Als zulässige Bauweise wird hier die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Bereichen, die ausschließlich mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut sind, wird die offene Bauweise entsprechend des Gebäudebestandes dahingehend konkretisiert, daß auch zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Kinderspielplatz

Gem. der Regelungen des NSpPG müssen u.a. in durch Bebauungsplan festgesetzten WR-Gebieten Spielplätze für Kinder angelegt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hermann-Billing-Weg/Süd" ist kein Kinderspielplatz vorhanden. Auch stehen in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes keine Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung, um den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig zu entsprechen. Im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes wird deshalb eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Celle und ist mit einer Größe von ca. 1.600 qm ausreichend groß dimensioniert, um auch über den Geltungsbereich des Planbereiches hinausgehend zur Deckung des Spielflächendefizites der umliegenden Bereiche herangezogen werden zu können.

Da das Plangebiet annähernd vollständig bebaut ist und die Ausweisung eines Spielplatzes nur an dieser Stelle möglich ist, sind geringfügige Überschreitungen der nach NSpPG einzuhaltenden maximalen Weglänge von 400 m von allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zum Spielplatz vertretbar.

Mit der Anlage eines Spielplatzes sollen gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung zu den elterlichen Wohnungen geschaffen werden. Wie sich durch zahlreiche Rechtsprechung herauskristallisiert hat, gehören die mit Kinderspielplätzen zeitweise verbundenen Auswirkungen zur Ausübung der Wohnnutzung dazu und sind daher von den Anwohnern zu tolerieren. Dies gilt auch für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Reihenhausbebauung, zumal diese Baugrundstücke bereits 1988 von der Stadt Celle mit dem Hinweis auf den geplanten Spielplatz veräußert wurden.

Auch wenn in einem Wohngebiet zur Zeit einige Familien oder Einzelpersonen ohne Kinder wohnen, rechtfertigt dies keine Ausnahme von der Pflicht zum Anlegen eines Spielplatzes. Planerisch ist vielmehr davon auszugehen, daß diese Wohngebiete zu irgendeiner Zeit wieder von Familien mit Kindern bewohnt werden.

Da Alternativgelände für die Spielplatznutzung innerhalb des nahezu vollständig bebauten Plangebietes nicht zur Verfügung stehen, wird der zur Diskussion stehende Standort festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind bereits vollständig vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Sie werden entsprechend ihrer Nutzung als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

10. Schallschutz

Teile des Plangebietes sind als lärmvorbelastete Bereiche i.S.d. der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" anzusehen. Dies gilt insbesondere für die Bebauung entlang der "Telefunkenstraße" aufgrund der Verkehrslärmemissionen dieser Straße sowie des Zu- und Abgangsverkehres vom Mitarbeiterparkplatz der Fa. Thomson Television Germany GmbH. Die Fa. Thomson wird diesen Betriebsstandort zwar in absehbarer Zeit aufgeben, Verhandlungen über Folgenutzungen werden aber bereits geführt.

Gem. Schallimmissionsplan der Stadt Celle (SIP) werden im Nahbereich der "Telefunkenstraße" die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete - insbesondere tagsüber - um bis zu 5 dB (A) überschritten. Die hier ausgeübten Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit sind aber verfestigt und können daher nicht räumlich entzerrt werden. Aus dem "Gebot der Rücksichtnahme" resultiert für die Bewohner der Gebäude entlang der "Telefunkenstraße" eine die Tatsachen respektierende Duldungspflicht der erhöhten Lärmwerte. Da es sich nicht um gravierende Überschreitungen handelt, sind diese als zumutbar anzusehen.

Da die Bebauung entlang der "Telefunkenstraße" bereits vollständig vorhanden ist, würden Festsetzungen über geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie den Einbau von Schallschutzfenstern ins Leere laufen. Zudem ist schon mit herkömmlichen isolierverglasten Fenstern eine deutliche Schalldämmung zu erzielen.

Bei der südlich des Planbereiches verlaufenden OHE-Bahnstrecke Celle-Wittingen-Soltau handelt es sich um eine wenig frequentierte Strecke, die keine erheblichen Störungen der angrenzenden Bebauung verursacht.

11. Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die "Telefunkenstraße", die im Nordosten an die "Harburger Straße" und im Südwesten an die "John-Busch-Straße" bzw. die "Biermannstraße" angebunden ist.

Die "Telefunkenstraße" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als "örtliche Hauptstraße" dargestellt und übernimmt eine wichtige Verkehrsfunktion als Verbindung zwischen der "Harburger Straße" (B 3) und der "John-Busch-Straße" bzw. "Biermannstraße". Im Verkehrsentwicklungsplan ist sie als Zubringerstraße im übergeordneten Verkehrsnetz eingestuft und hat als verkehrswichtige innerörtliche Straße eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 6.450 Fahrzeugen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die als Ringstraße verlaufende "Hüttenstraße" und "Wilhelm-Kricheldorfstraße", an die die Stichstraßen "An der Ziegelei" und "Hermann-Löns-Straße" angebunden sind.

Alle v.g. Straßen sind vorhanden und werden im Zuge der Planung nicht verändert. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet ist über die Haltestelle "Telefunkenstraße" an die Buslinie 3 der Celler Straßenbahn "Boye/Klein Hehlen/Schloßplatz/Bahnhof/Krähenberg" angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Celle GmbH; Standorte für erforderliche Elt- bzw. Gasstationen sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Plangebiet ist an die Leitungssysteme der Stadt Celle zur Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Regenwasserkanalisation.

12. Städtebauliche Werte

- a) Größe des Plangebietes
entspricht Brutto-Bauland ca. 9,7 ha
abzgl. öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,3 ha
abzgl. öffentliche Grünfläche ca. 0,2 ha
ergibt Netto-Baufläche ca. 8,2 ha
=====
- b) Das Verhältnis der Netto-Baufläche (8,2 ha) zu den öffentlichen Flächen (1,5 ha) beträgt ca. 85 % zu 15 %.
- c) Die Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE) beträgt ca. 190.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird keine nennenswerte Erhöhung der Wohneinheitenzahl ermöglicht (ca. 5 WE), da nur noch wenige Freiflächen für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Einwohnerzahl (E):

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 E je WE

$$195 \times 2,2 = \text{ca. } 429 \text{ Einwohner}$$

- d) Bebauungsdichte: $\frac{195 \text{ WE}}{9,7 \text{ ha}} = 20 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$
 $\frac{195 \text{ WE}}{8,2 \text{ ha}} = 24 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$

Einwohnerdichte: $\frac{429 \text{ E}}{9,7 \text{ ha}} = 44 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{429 \text{ E}}{8,2 \text{ ha}} = 52 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

13. Kosten

Da die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und im Zuge dieser Planung nicht verändert werden, entstehen der Stadt Celle diesbezüglich keine Kosten.

Die für die Herstellung des Kinderspielplatzes erforderlichen Mittel wurden bereits haushaltsmäßig bereitgestellt.


14. Hinweis

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Celle "Hermann-Billing-Weg/Süd" aufgehoben.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

Celle, den 11.08.1997

Im Auftrag


(Köster)
Bauamtfrau