

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 121

"Wohngebiet Berggarten"

Ortschaft Hehlentor



zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtbaureamt/ Stadtplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

<u>1. GELTUNGSBEREICH</u>	3
<u>2. RECHTSGRUNDLAGEN</u>	3
<u>3. LAGE IM RAUM</u>	3
<u>4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</u>	4
<u>5. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	4
<u>6. ANGABEN ZUM BESTAND</u>	4
<u>7. ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG</u>	5
<u>8. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT</u>	5
Allgemeines	5
<u>9. PLANINHALT</u>	6
Art der baulichen Nutzung	6
Maß der Baulichen Nutzung	7
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	8
Spielplatz	8
Verkehrsflächen	9
<u>10. SCHALLSCHUTZ</u>	9
<u>11. ERSCHLIEßUNG</u>	9
Äußere verkehrliche Erschließung	9
Innere verkehrliche Erschließung	9
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
<u>12. VER- UND ENTSORGUNG</u>	10
<u>13. STÄDTEBAULICHE WERTE</u>	10
<u>14. KOSTEN</u>	11
<u>15. REALISIERUNG</u>	11

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die "Lüneburger Straße" (Flurstück 81/7),
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 58/1, ein Teil der südlichen Grenze des Flurstückes 61/21 sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 61/15 und 313/61,
- im Süden durch die "Schlepegrellstraße" (Flurstück 68/8),
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 50/1 und 50/2.

Alle vorgenannten Flurstücke sind Bestandteil der Flur 30, Gemarkung Celle.

## **2. Rechtsgrundlagen**

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

in der jeweils letztgültigen Fassung.

## **3. Lage im Raum**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Hehlentor, die nordöstlich an die Innenstadt Celles angrenzt.

Hehlentor wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; darüber hinaus sind u.a. gewerbliche Betriebe, Versorgungs- und infrastrukturelle Einrichtungen (wie das Allgemeine Krankenhaus Celle) sowie Behörden vorhanden.

#### **4. 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 "Berggarten" wird der regionalplanerischen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" entsprochen".

#### **5. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dar. Um dem o.a. Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wurde zuvor die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Darstellung "Gemischte Baufläche" im südlichen Teil des Plangebietes wurde in "Wohnbaufläche" geändert. Die 52. Änderung wurde am 13.11.1997 wirksam.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **6. Angaben zum Bestand**

Das zur Diskussion stehende Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortschaft Hehlentor und hat eine Entfernung von ca. 1 km zum Stadtzentrum. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich größtenteils freistehende, zweigeschossige, villenartige Wohngebäude. Neben der Wohnnutzung sind einige Praxen freiberuflich Tätiger vorhanden.

Das Plangebiet wird z.Z. als Betriebsfläche einer Gärtnerei sowie des städtischen Grünflächenamtes genutzt. Im nördlichen Teil, entlang der "Lüneburger Strasse", befinden sich Wohngebäude, angrenzend gemischte Nutzungen.

## **7. Anlaß und Ziele der Planung**

Der Inhaber des Gärtnereibetriebes an der "Schlepegrellstraße" beabsichtigt, seinen Betrieb zu erneuern und - mittelfristig - einen Teil des übrigen Geländes mit Wohngebäuden zu bebauen.

Zu diesem Zweck sollten zunächst durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Stadtvillen mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Verwaltungsausschuß lehnte aber in seiner Sitzung am 21.02.1995 die Einleitung des Verfahrens zum Erlaß der Satzung über diesen VEP ab, da die beantragte Bebauung hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sowie dem durch die Bebauung erzeugten Zu- und Abgangsverkehr vom Rahmen der umgebenden Bebauung deutlich abwich und eine unzumutbare Belastung der benachbarten Grundstücke dargestellt hätte.

Da es sich bei dem Gärtnereigelände um eine innenstadtnah gelegene Fläche handelt, die auch aus Sicht der Stadt Celle für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken prädestiniert ist, faßte der Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung am 16.05.1995 stattdessen den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 121 "Wohngebiet Berggarten". Dabei wurde als Planungsziel für diesen Bauleitplan formuliert, die Auswirkungen einer Bebauung des Gärtnereigeländes auf die umgebenden Gebäude - im Vergleich zum städtebaulichen Konzept des v.g. VEP - deutlich zu reduzieren. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten auf dieser Fläche sollte auf maximal 25 begrenzt und die Störungen durch Erschließungsverkehre minimiert werden. Zwischenzeitlich wurde die angestrebte bauliche Dichte weiter reduziert, so dass nunmehr - neben der Fortführung des Gärtnereibetriebes - die Realisierung einiger Einfamilienwohnhäuser auf dem verbleibenden Teil des Geländes geplant ist.

Darüber hinaus wird durch diesen Bebauungsplan auch eine Teilfläche des Betriebsgrundstückes des städtischen Grünflächenamtes überplant, um diese Fläche zukünftig einer Wohnnutzung zuzuführen. Zudem umfaßt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch die Grundstücksflächen der Gebäude Lüneburger Str. 52 - 60. Diese Grundstücke sind z.T. so tief, dass in Teilbereichen eine Nachverdichtung in Form von Hinterliegerbebauung ermöglicht werden soll.

## **8. Eingriff in Natur und Landschaft**

### ***Allgemeines***

Aufgrund der Regelungen des § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u.a. auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - d.h. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - zu berücksichtigen.

Um die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt zu ermitteln, erstellte das Landschaftsplanungsbüro Wellnitz, v.d. Lancken, Rasch-Wellnitz im Auftrag der Stadt Celle einen Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

...

Die Gutachterin kommt darin zu dem Ergebnis, dass die durch die Bebauung des Plangebietes verursachten Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Zu diesem Zweck werden zwei textliche Festsetzungen (Nr. 6 u. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen, die Regelungen zur Anlage des Spielplatzes und der Verkehrsgrünfläche (Verlängerung "Halkettstraße", öffentlicher Teil) sowie Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken des WR - und WA - Gebietes umfassen.

Im Bereich des öffentlichen Spielplatzes sowie der Verlängerung der "Halkettstraße" (öffentlicher Teil) sind 3 bzw. 2 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Östlich der geplanten südlichen Stichstraße ist auf einer Länge von ca. 30 m eine 5 m breite Heckenpflanzung vorgesehen. Im Bereich des WR - und WA - Gebietes ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (dazu gehören u.a. auch hochstämmige Obstbäume) anzupflanzen. Bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 qm bedeutet dies, dass je Baugrundstück i.d.R. zwei Laubbäume anzupflanzen sind.

Die v.g. Festsetzungen sollen dafür Sorge tragen, dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich seiner Bepflanzung harmonisch in den Charakter der umgebenden Grundstücke einfügt. Weitere Einzelheiten zur Landschaftsplanung sind dem in der Anlage beigefügten GOP zu entnehmen.

## **9. Planinhalt**

### ***Art der baulichen Nutzung***

Die Bauflächen entlang der "Schlepegrellstraße" werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden hier mittels textlicher Festsetzung Nr. 2 als allgemein zulässig festgesetzt, um einen Neubau des vorhandenen Gärtnereibetriebes über den Bestandsschutz hinausgehend rechtlich zu ermöglichen. Die übrigen in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie hier städtebaulich unerwünscht sind.

Der zentrale Teil des Plangebietes wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zudem erfolgt ein Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, um im Quartier größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten. Darüber hinaus wird zu diesem Zweck im WR-Gebiet auch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (§ 13 BauNVO) ausgeschlossen.

Die Bebauung entlang der „Lüneburger Straße“ wird als besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO festgesetzt, da hier derzeit vorwiegend Wohnnutzung vorhanden ist und diese erhalten und fortentwickelt werden soll. Die dabei gem. § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung; Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie hier bisher nicht vorhanden und auch zukünftig nicht gebietsverträglich sind.

...

## **Maß der Baulichen Nutzung**

Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich des WR-Gebietes wird 0,25 festgesetzt; das entlang der "Schlepegrellstraße" gelegene WA-Gebiet sowie das WB-Gebiet entlang der "Lüneburger Straße" erhält eine maximale GRZ von 0,3. Planungsziel ist dabei, den Verdichtungsgrad der jeweils umgebenden Bebauung aufzunehmen und damit den Charakter dieser Quartiere fortzuführen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) des WA- und WB-Gebietes bleibt mit 0,6 deutlich unter der Obergrenze der BauNVO und korrespondiert mit der dort im Plangebiet vorgesehenen, maximal zweigeschossigen Bauweise.

## **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In der Umgebung des Plangebietes sind nahezu ausschließlich freistehende Gebäude vorhanden. Um diesen Charakter fortzuführen, wird für das WR- und WA-Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Da städtebauliches Ziel ist, dass nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand entstehen, wird die offene Bauweise auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern beschränkt.

Innerhalb des WB-Gebietes sind die Gebäude größtenteils mit einseitigem oder beidseitigem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Um diese Bebauung - über den Bestandschutz hinausgehend - zu legalisieren, wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine weitergehende Differenzierung dieser Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WB-Gebietes verlaufen parallel zur "Lüneburger Straße" und sind mit einer Tiefe von 22 m so groß imensioniert, dass die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert sind und für etwaige Anbauten genügend Spielraum verbleibt. Zur angrenzenden "Lüneburger Straße" hält die überbaubare Grundstücksfläche - bis auf das bereits an die "Lüneburger Straße" herangebaute Haus Nr. 58 - eine Abstandsfläche von 3 m ein.

Innerhalb des WR- und WA-Gebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Abstände von 5 m bzw. 3 m zu den Planbereichsgrenzen und den Erschließungsflächen begrenzt. Sie ist damit so dimensioniert, dass für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ein großzügiger Spielraum entsteht.

Um die städtebauliche Dichte des Gebietes und die zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehre - über v.g. Festsetzungen hinausgehend - zu regeln, wird für das WR-Gebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5). Zudem sind innerhalb des WR-Gebietes gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Anzahl und die Anordnung der Gebäude in etwa entsprechend des städtebaulichen Entwurfes erfolgt, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

## **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen WR- und WA-Gebietes sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in die Planung aufgenommen. Deren Regelungen orientieren sich sehr stark an der Gestaltung der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Bebauung. Hier sind vornehmlich Gebäude mit steilen Dächern und roter Dacheindeckung aus Ziegeln oder Betondachsteinen vorhanden; bei einigen der Gebäude in der "Berggartenstraße" handelt es sich zudem um Baudenkmale. Gestalterisches Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, Gebäude zu ermöglichen, die in ihrem Erscheinungsbild die Umgebung des Plangebietes widerspiegeln, sich harmonisch einfügen und gestalterisch nicht in den Vordergrund treten. Der Rahmen der zulässigen Dachneigung wurde daher reglementiert, ebenso die zulässige Farbe und das Material der Dacheindeckung sowie Dachaufbauten und -einschnitte.

## **Spielplatz**

Gem. der Regelungen des NSpPG müssen u.a. in WR-, WA- und WB-Gebieten Spielplätze für Kinder angelegt werden. Die Spielplätze sollen so gelegen sein, dass sie von allen Grundstücken im Spielplatzbereich auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können und eine gefahrlose Zuwegung möglich ist.

In der Umgebung des Plangebietes besteht ein erhebliches Spielflächendefizit. Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze sind nur sehr klein und befinden sich zudem in erheblicher Entfernung im Bereich "Wittinger Straße/ Pfennigbrücke" sowie "Georg-Wilhelm-Straße/ Hodenbergstraße".

Um das o.a. Spielflächendefizit zu reduzieren, ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festzusetzen.

Eine Ausnahme von der Pflicht zur Festsetzung eines Kinderspielplatzes (§ 5 NSpPG) kommt nicht in Betracht. Sie wäre nur zulässig, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann, z.B. wenn den Kindern in der Nähe Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zum Spielen zur Verfügung stehen. Dies ist hier aber nicht der Fall. Es wird daher im Plangebiet eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

Kinderspielplätze gehören zum gesunden Wohnen. Von ihnen können zwar gewisse Störungen ausgehen; diese sind aber grundsätzlich von den Anliegern zu dulden. Um Störungen vorhandener Bebauung möglichst gering zu halten, wurde der im Planbereich vorgesehene Standort unmittelbar südlich der Verlängerung der "Halkettstraße" platziert. Somit grenzt - bis auf das Gebäude "Halkettstraße" Nr. 9, das sich im Eigentum des Bundes befindet - kein bereits bebautes Grundstück an den Spielplatz an. Er befindet sich zudem in Randlage des Baugebietes, so dass sich die Kinder zum Spielen nicht im Zentrum des Baugebietes treffen, sondern den Spielplatz auf kurzem Weg erreichen.



## **Verkehrsflächen**

Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen des Gärtneireigeländes erfolgt über eine 5,0 m breite private Stichstraße, die zwischen den Gebäuden "Schlepegrellstraße" Nrn. 19 und 25 an die "Schlepegrellstraße" angebunden wird und in einer Wendeanlage endet.

Zur Erschließung der übrigen neuen Bauflächen des Baugebietes wird die "Halkettstraße" ca. 40 m in westliche Richtung als öffentliche Erschließung verlängert und mit einer Wendeanlage versehen. An diese Wendeanlage soll dann eine private Stichstraße angebunden werden, über die weitere Grundstücke zu erschließen sind. Eine verkehrliche Verbindung der beiden privaten Stichstraßen ist nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehre innerhalb des Quartieres zu vermeiden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt, die privaten Verkehrsflächen mit entsprechend dimensionierten Flächen für "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" planungsrechtlich gesichert.

## **10. Schallschutz**

Schallschutzprobleme sind innerhalb des Quartieres nicht zu erwarten. Die geplanten Wohnnutzungen verursachen keine relevanten Lärmemissionen. Bei einer baulichen Veränderung des bestandsgeschützten Gärtneireibetriebes sind die schalltechnischen Aspekte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

## **11. Erschließung**

### ***Äußere verkehrliche Erschließung***

Die äußere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die "Schlepegrellstraße" sowie die "Halkettstraße", die über den "Prinzengarten" an die "Lüneburger Heerstraße (B 191)" angebunden sind. Der Zu- und Abgangsverkehr der in dem neuen Wohnquartier ermöglichten ca. 15 Wohneinheiten führt zu keiner unverhältnismäßigen Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich der äußeren Erschließung.

### ***Innere verkehrliche Erschließung***

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt aus zwei Richtungen: aus südlicher Richtung über eine an die "Schlepegrellstraße" angebundene Stichstraße (privat) sowie aus nordöstlicher Richtung über die Weiterführung der "Halkettstraße" (öffentlich) und eine daran angebundene private Stichstraße.

Die an die "Schlepegrellstraße" angebundene Stichstraße ist auf Flächen geplant, die sich zum Teil im Eigentum des Gärtneireibesitzers befinden und teilweise im städtischen Eigentum sind. Hier sind zu gegebener Zeit durch entsprechenden Flächenankauf oder durch privatrechtliche Regelungen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau der Straße zu schaffen.

...

## **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Wohngebiet ist über die Haltestelle "Berggartenstraße" an die Buslinie 1 der Celler Straßenbahn "Garßen über Vorwerk" sowie an die Buslinien 2 und 9 "Garßen über Altenhagen und Bostel" angebunden.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Celle GmbH; Standorte für etwaig erforderliche Elt- bzw. Gasstationen sind zu gegebener Zeit bereitzustellen. Die allgemeine Löschwasserversorgung des Gebietes ist bei der Dimensionierung der Wasserleitungen zu berücksichtigen.

Ein Anschluß des Plangebietes an die Schmutzwasserentsorgung im Bereich der "Halkettstraße" ist nicht möglich, da das Gelände in Nord-Süd-Richtung stark abfällt. Es ist daher eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schmutzwasserleitung im Bereich der privaten Stichstraßen vorgesehen, die an die Schmutzwasserleitung in der "Schlepegrellstraße" angebunden wird und durch ein entsprechendes Leitungsrecht zu sichern ist.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine satzungsgemäße Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken unter Umständen problematisch. Für die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen wird daher ein Regenwasserkanal geplant, in den - auf Antrag - auch das Regenwasser der privaten Grundstücke eingeleitet werden kann, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Zur Abfallentsorgung sind die Wendeanlagen innerhalb des Plangebietes so konzipiert, dass eine Befahrung durch Müllfahrzeuge möglich ist. Im Bereich der Wendeanlagen sind dann zu gegebener Zeit Sammelstellflächen für die Mülltonnen bereitzustellen, auf denen die Tonnen am Tag der Entleerung abgestellt werden können.

## **13. Städtebauliche Werte**

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| a) Größe des Plangebietes         |              |
| entspricht Brutto-Bauland         | ca. 1,993 ha |
| abzgl. öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,079 ha |
| abzgl. öffentliche Grünfläche     | ca. 0,045 ha |
| ergibt Netto-Baufläche            | ca. 1,870 ha |
|                                   | =====        |
- b) Das Verhältnis der Netto-Baufläche (1,870 ha) zu den öffentlichen Flächen (0,124 ha) beträgt ca. 93,8 % zu 6,2 %.
- c) Die Zahl der vorhandenen Wohneinheiten (WE) beträgt ca. 10.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht sich die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet um ca. 15 auf insgesamt ca. 25.

Einwohnerzahl (E):

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 E je WE

$$25 \times 2,2 = \text{ca. } 63 \text{ Einwohner}$$

d) Bebauungsdichte:  $\frac{25 \text{ WE}}{1,993 \text{ ha}} = 13 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{25 \text{ WE}}{1,870 \text{ ha}} = 13 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

Einwohnerdichte:  $\frac{55 \text{ E}}{1,993 \text{ ha}} = 28 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{55 \text{ E}}{1,870 \text{ ha}} = 29 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

#### **14. Kosten**

Die Kosten, die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entstehen, betreffen den Ausbau der "Halkettstraße" (Straßenausbau, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserkanalisation) sowie die Anlage der öffentlichen Grünflächen.

Der dabei von der Stadt Celle zu tragende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitgestellt.

#### **15. Realisierung**

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist gegenwärtig noch nicht absehbar, soll aber mittelfristig erfolgen.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag

(Köster)  
Bauamtfrau

# Wohngebiet Berggarten

## Städtebaulicher Entwurf

