

Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der
Stadt Celle "Gabelsbergerstraße/Nord" nach § 2
(6) BBauG in der Fassung vom 14.01.1985

1. Planbereich

Der Planbereich des zu ändernden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Blumlage. Er umfaßt ein zum größten Teil noch unbebautes Gebiet westlich des Osterdeiches zwischen der Gabelsbergerstraße und dem Kleingartengebiet "Hospitalwiesen".

Von der Änderung betroffen wird der südliche Teil der als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche, der ausgewiesene Garagenhof sowie die Zufahrt zu beiden vorgenannten Anlagen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Teil der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 40/2 (Flur 40);
- im Osten durch die ostwärtige Begrenzung der Flurstücke 40/2 und 40/4 (Flur 40) sowie 10 m der ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 33/43 (Flur 114);
- im Süden durch eine Linie vom Schnittpunkt auf der ostwärtigen Begrenzung des Flurstückes 33/43 bis zum südostwärtigen Eckpunkt des Flurstückes 33/45 (Flur 114) von diesem 12 m auf der südlichen Begrenzung des Flurstückes 33/44 (Flur 114) und
- im Westen durch eine Linie vom Schnittpunkt auf der südlichen Begrenzung des Flurstückes 33/44 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 33/49 (Flur 114) und einer Linie vom vorgenannten Eckpunkt in Verlängerung der westlichen Begrenzung des Flurstückes 33/49 bis zur nördlichen Begrenzung des Flurstückes 40/2.

2. Veranlassung, Sachverhalt und Planinhalt

Der größte Teil des Planbereiches des verbindlichen Bebauungsplanes ist im Besitz eines Eigentümers. Dieser beabsichtigt, hier Reihenhäuser zu errichten, und zwar nach dem neuesten Bauprogramm "kosten- und flächensparendes Bauen". Dadurch entstehen mehr Reihenhäuser als es die ursprünglichen Planungsüberlegungen vorsahen. Als Folge müssen jetzt auch mehr Einstellplätze bzw. Garagen errichtet werden. Diese können jedoch nicht mehr auf dem dafür vorgesehenen Garagenhof nachgewiesen werden. Auch ist die Errichtung von Einstellplätzen bzw. Garagen auf den einzelnen Reihenhaushausgrundstücken nicht wünschenswert.

Da aber eine verdichtete Bebauung als sinnvoll angesehen wird, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die als "Ga" (Fläche für Garagen) ausgewiesene Fläche vergrößert werden, um den durch die höhere Bebauungsdichte bedingten Mehrbedarf hier noch abdecken zu können.

...

Der südliche Teil des ausgewiesenen Kinderspielplatzes (eingegrünter Zuwegungsbereich), der unmittelbar westlich an die "Ga" - Fläche angrenzt, war nicht zur Anlage von Spielflächen für aktives Spielen vorgesehen. Somit kann auf diesen Teil der Grünfläche verzichtet werden und eine Zuordnung zur "Ga - Fläche" erfolgen.

Durch die Änderung ist eine veränderte Form der öffentlichen Erschließung notwendig. Dazu wird von der Straße aus zunächst eine 6,0 m breite Zuwegung bis zum Garagenhof ausgewiesen. Im Anschluß daran wird zur Erschließung des Kinderspielplatzes ein befahrbarer Weg von 3,5 m Breite ausgewiesen, der gleichzeitig mehrere Reihenhaushausgrundstücke erschließt.

3. Städtebauliche Werte und Kosten

Durch die Änderung ist folgende Berichtigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Gelände Gabelsbergerstraße/Nord" in der Fassung vom 04.08.1981 notwendig:

(zu 5. Bodenordnungsmaßnahmen)

Für den Ausbau des öffentlichen Weges zum Garagenhof und zum Kinderspielplatz - (Flur 114)

Teilfläche des Flurstückes	33/32	ca.	76,0 qm
Teilfläche des Flurstückes	33/34	ca.	51,0 qm
Teilfläche des Flurstückes (neu)	33/41	ca.	84,0 qm
		ca.	<u>211,0 qm</u>

Für den Ausbau des Kinderspielplatzes (öffentliche Grünfläche)

Teilfläche des Flurstückes	40/2, Flur 40	ca.	1 432,0 qm
Teilfläche des Flurstückes (neu)	33/41, Flur 114	ca.	8,0 qm
		ca.	<u>1 440,0 qm</u>

Es werden an nicht stadteigene Flächen benötigt für:

öffentliche Verkehrsflächen (gesamt)	ca.	1 470,0 qm
öffentliche Grünflächen	ca.	1 440,0 qm

(zu 6. städtebauliche Werte)

a) Größe des Plangebietes	ca. 2,68 ha	2,68 ha
(hier: Brutto-Bauland)		
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,22 ha	- 0,22 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,14 ha	- 0,14 ha
Netto - Baufläche		<u>2,32 ha</u>

...

- b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto - Baufläche beträgt 13 % zu 87 %.
- c) Im Planungsgebiet sind ca. 12 Wohneinheiten (WE) vorhanden
neu geplant sind ca. 38 Wohneinheiten (WE)
ges. 50 Wohneinheiten (WE)

In diesem Stadtgebiet werden ca. 2,6 Einwohner (E) je WE gerechnet, das ergibt insgesamt ca. 130 Einwohner (E).

d) Bebauungsdichte	$\frac{50 \text{ WE}}{2,68 \text{ ha}}$	=	ca. 19 WE/ha Brutto-Bauland
	$\frac{50 \text{ WE}}{2,32 \text{ ha}}$	=	ca. 22 WE/ha Netto-Bauland
Besiedlungsdichte	$\frac{130 \text{ E}}{2,68 \text{ ha}}$	=	ca. 49 E/ha Brutto-Bauland
	$\frac{130 \text{ E}}{2,32 \text{ ha}}$	=	ca. 56 E/ha Netto-Bauland

(zu 7. Kosten)

Durch die Verringerung der öffentlichen Grünfläche und der geringen Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche werden sich die Gesamtkosten nur unwesentlich verändern, da die Minderkosten bei der öffentlichen Grünfläche in etwa als Mehrkosten der öffentlichen Verkehrsfläche hinzugerechnet werden müssen.

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

Im Auftrag



(Severins)
Techn. Angestellter