

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Celle "Gelände Gabelsbergerstraße/Nord" in der Fassung vom 04.08.1981.

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 328 (Wegeparzelle), 24/7, 25/1, 33/30 und 40/3, im Osten durch die westliche Begrenzung der Flurstücke 230/39 und 430/35 (beides Wegeparzellen des Osterdeiches), im Süden durch die südliche Begrenzung des Flurstückes 33/37 sowie der Gabelsbergerstraße und im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 23/18 sowie durch eine Linie in Verlängerung dieser Flurstücksgrenze bis an die Wegeparzelle 328.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- d) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) (04.11.1968) vom 16.08.1977
- e) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.01.1965
- f) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973
- g) Nds. Spielplatzgesetz (Nds.Spielpl.G.) vom 06.02.1973
(Ausführungsbestimmungen zum Nds. Spielplatzgesetz vom 03.05.1974)

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen, da hier in günstiger Lage zum Stadtzentrum ein Gelände zur Verfügung steht, das einer Wohnbebauung zugeführt werden sollte. Auch spricht das unmittelbar angrenzende Kleingartengebiet dafür.

Innerhalb des Plangebietes bzw. in der Umgebung sind überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden. Die Ausweisung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern oder Hausgruppen bietet sich daher an.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet Wohnbaufläche dar.

Um den Immissionsschutz für das geplante Wohngebiet im Hinblick auf die Ostumgehung (B 3 neu geplant) zu gewährleisten, soll der an dieser Trasse vorgesehene Lärmschutzwall verlängert und im Rahmen mit den Straßenbaumaßnahmen (B 3 neu) errichtet werden.

Laut Beschluß des Verwaltungsausschusses wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Form durchgeführt, daß eine Information durch eine Darstellung in der örtlichen Tagespresse über den Sach- und Verfahrensstand erfolgte. Zur Einsichtnahme lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.04.1981 bis 08.05.1981 öffentlich aus.

Ein durch die Planung betroffener Bürger regte an, die Erschließungsstraße im ostwärtigen Bereich geringfügig nach Norden zu verlegen. Diese Anregung wurde im Einvernehmen mit dem neu betroffenen Eigentümer im Bebauungsplan übernommen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG wurden weder Bedenken geäußert noch Anregungen vorgebracht.

zur **PLANURKUNDE** gehörend
Stadtbauamt / Stadtplanung

4. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung sowie verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll durch einen Einhang an die Gabelsbergerstraße angebunden werden.

Da das Gelände des Planbereiches tiefer liegt als die vorhandene Verkehrsfläche (hier: Gabelsbergerstraße) ist es notwendig, die Planstraße höher zu legen, um das nötige Gefälle für die Entsorgungsleitungen zu erhalten (höchster Punkt ca. 1,3 m über vorhandenem Gelände).

In diesem Gebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen (durch das lange anhaltende Hochwasser im März 1981 wurde das Gebiet trotz Osterdeich, als Folge des Wasserdrucks, teilweise überflutet). Festsetzungen zur Aufschüttung des Geländes werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Zweckmäßigerweise sollte jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Die erforderlichen Straßenböschungen werden daher nicht als Verkehrsfläche, sondern als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Somit können diese Flächen in Ansatz gebracht werden.

b) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch den möglichen Anschluß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze in der Gabelsbergerstraße gesichert.

c) Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde erforderlich, da der nächste Platz jenseits der stark befahrenen B 214 liegt. Er soll den Bedarf des umliegenden Wohngebietes (auch über den Planbereich hinaus) abdecken.

5. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Celle beabsichtigt, die für den Ausbau vorgesehenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigende Regelung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt wird, beabsichtigt die Stadt Celle, die erforderlichen Flächen zu enteignen (gemäß §§ 45 ff und 80 ff BBauG).

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende nicht stadteigene Grundstücke der Flur 114 und 40, Gemarkung Celle, für den öffentlichen Bedarf benötigt:

Für den Ausbau der Erschließungsstraße - Flur 114

Teilfläche des Flurstückes	26/19	ca.	37 qm
" " "	26/20	ca.	556 qm
" " "	33/32	ca.	321 qm
" " "	33/33	ca.	123 qm
" " "	33/34	ca.	157 qm
" " "	33/36	ca.	24 qm
" " "	33/37	ca.	42 qm
			<u>1.260 qm</u>

Für den Ausbau des öffentlichen Fußweges zum Kinderspielplatz - Flur 114

Teilfläche des Flurstückes	33/32	ca.	30 qm
" " "	33/34	ca.	18 qm
" " "	33/35	ca.	11 qm
			<u>59 qm</u>

Für den Ausbau des Kinderspielplatzes (öffentl.Grünfl.) - Flur 114

Teilfläche des Flurstückes	33/31	ca.	68 qm
" " "	33/32	ca.	20 qm
" " "	33/35	ca.	84 qm
			<u>172 qm</u>
			<u>=====</u>

Flur 40

Teilfläche des Flurstückes	39/1	ca.	60 qm
" " "	39/2	ca.	214 qm
" " "	40/2	ca.	1610 qm
			<u>1884 qm</u>
			<u>=====</u>

Es werden benötigt für:

öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1319 qm
" Grünfläche	ca.	2056 qm

6. Städtebauliche Werte

a) Größe des Planbereiches	ca.	2,68 ha	2,68 ha
(hier: Brutto-Bauland)			
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,20 ha	- 0,20 ha
" Grünfläche	ca.	0,21 ha	- 0,21 ha
		<u>Netto-Baufläche</u>	<u>ca. 2,27 ha</u>
			<u>=====</u>

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt 15 % zu 85 %.

c) Im Planungsgebiet sind	ca.	12 Wohneinheiten (WE) vorhanden
neu geplant	ca.	30 "
		<u>gesamt ca. 42 WE</u>
		<u>=====</u>

In diesem Stadtgebiet werden ca. 2,6 Einwohner (E) je WE gerechnet, das ergibt insgesamt ca. 109 Einwohner (E).

d) Bebauungsdichte $\frac{42 \text{ WE}}{2,68 \text{ ha}} = \text{ca. } 16 \text{ WE/ha}$ Brutto-Bauland

$\frac{42 \text{ WE}}{2,27 \text{ ha}} = \text{ca. } 19 \text{ WE/ha}$ Netto-Bauland

Besiedlungsdichte $\frac{109 \text{ E}}{2,68 \text{ ha}} = \text{ca. } 41 \text{ E/ha}$ Brutto-Bauland

$\frac{109 \text{ E}}{2,27 \text{ ha}} = \text{ca. } 48 \text{ E/ha}$ Netto-Bauland

7. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle für den Erwerb und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 600 000,-- DM an Kosten entstehen. Davon hat die Stadt 60 000,-- DM zu tragen. Für den Erwerb und Ausbau der öffentlichen Grünfläche werden ca. 274 000,-- DM an Kosten entstehen. Davon hat die Stadt voraussichtlich 27 400,-- DM zu tragen.

Für den notwendigen Immissionsschutz entlang der geplanten "B 3-neu" entstehen für die Erweiterung eines Lärmschutzwalles 10 000,-- DM an Kosten. Davon hat die Stadt 1 000,-- DM zu tragen.

Es ist vorgesehen, die notwendigen Mittel 1985 in das Investitionsprogramm einzustellen.

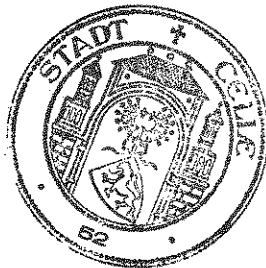
Aufgestellt:

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

Werwath

(Werwath)
Baurat

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung
am 26.10.1981 unter TOP 16c mit beschlossen.
Sie hat in der Zeit vom 17.11.81 bis 18.12.81
zusammen mit dem Entwurf öffentlich ausgelegen.



[Handwritten signature]

Oberstadtdirektor