

PLANURKUNDE

Stadtbauamt / Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Celle

"Altenceller Schneede/Süd"

Verabschiedung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BBauG am 5.10.1961 vom Rat der Stadt Celle beschlossen worden.

I.

Allgemeine Begründung

Das Plangebiet südlich der Altenceller Schneede zwischen der Bundesstraße 214 und dem Burgweg wurde am 1.4.1960 in das Stadtkreisgebiet Celle eingemeindet.

Seine Aufschließung soll dem weiteren Bedarf an Baugrundstücken im Sinne des 2. Wohnungsgesetzes und von Mietwohnungen dienen.

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt worden. In seinem Bereich sollen ca. 415 Wohneinheiten (WE) errichtet werden.

In der am 5.10.1961 vom Rat beschlossenen Änderung zum Wirtschaftsplan der Stadt Celle vom 10.12.1959 (weitergeltender Plan gemäß § 173 (2) BBauG) wurde das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Baunutzungsverordnung vom 28.6.1962 zum Bundesbaugesetz (§ 2 (1c) Ziff. 1-4 BBauG) bestimmt.

Blatt 2

III.

Besondere Merkmale

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet wird von der Altenceller Schneede her erschlossen. Die neu anzulegenden Straßen der inneren Erschließung entsprechen der Bebauungsweise. Innerhalb der Wohnhausgrundstücke sind zwei größere Kinderspielflächen ausgewiesen.

Für die Omnibuslinien wurden an der Altenceller Schneede zwei Haltestellenpaare und ein Wendepunkt angelegt.

Kfz.-Einstellplätze sowie Parkplätze entsprechen annähernd den Richtzahlen der BGO.

Für Einfamilien-Reihenhäuser $\frac{117 \text{ GA}}{117 \text{ WE}} = \text{ca. } 1 : 1 \text{ Ga/WE}$

Für Mietwohnungen $\frac{127 \text{ Ga+Stellpl.}}{102 \text{ WE}} = \text{ca. } 1 : 2,7 \text{ Pkw/WE}$

Öffentliche Parkplätze = 88 Stellplätze.

Insgesamt i. H. $\frac{313 \text{ Ga+Stellpl.}}{400 \text{ WE}} = \text{ca. } 1 : 1,3 \text{ Pkw/WE}$

IV.

Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes unter Einfluß der Altenceller Schneede, die in gleicher Weise die nördliche Randbebauung erschließt: = ca. 13,9000 ha

b) Verkehrsflächen:

Öffentl. Straßen und Wege = 2,3340 ha

Öffentl. Grünanlagen = 2,3920 ha = 2,4960 ha

c) Verbleibt Netto-Bauland = 11,4940 ha
 =====

d) Die bauliche Ausnutzung beträgt:

$\frac{11,4940 \text{ ha (Netto-Bauland)}}{13,9200 \text{ ha (Brutto-Bauland)}} \cdot 100 = \text{ca. } 82 \%$

Der Anteil an öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen beträgt folglich $\text{ca. } 18 \%$

e) Das Baugebiet von 11,4940 ha ist als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der BHO ausgewiesen.

f) Z. Z. der Planaufstellung vorhandene Altbauten:

1 Einfamilienhaus - eingesch. - = 1 WE

Geplante Neubauten:

5 Einfamilienhäuser - eingesch. -, davon ca. 25 % mit Einliegerwohnungen = ca. 6 WE

18 Einfamilien-Reihenhausblocks - zweigesch. - = ca. 117 WE

10 Mietwohnblocks - dreigesch. - = ca. 220 WE

2 Mietwohnblocks - achtegesch. - = ca. 64 WE

Insgesamt = 415 WE

Ein Ladenzentrum mit ca. 850 qm Geschäftsfläche.

g) Bebauungsdichte:

i. H. $\frac{415 \text{ WE}}{13,9200 \text{ ha}} = \text{ca. } 29,7 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

i. H. $\frac{415 \text{ WE}}{11,4940 \text{ ha}} = \text{ca. } 36,1 \text{ WE/ha Netto-Bauland}$

h) Voraussichtliche Bebauungsdichte im Plangebiet 3,0 E/WE i. H.

$415 \cdot 3 = 1.245 \text{ Einwohner}$

i) Voraussichtliche Besiedlungsdichte:

$\frac{1245 \text{ E}}{11,4940 \text{ ha}} = \text{ca. } 108 \text{ E/ha Netto-Bauland}$

j) Anteil an öffentlichen Straßen, Wegen und Grünanlagen je WE:

$\frac{2,4960 \text{ ha}}{415 \text{ WE}} = \text{ca. } 0,006 \text{ ha/WE}$

Celle, den 20. September 1962

KWTH
Stadtoberbaurat

**Anlage zur Begründung vom 20.9.1962 zum Bebauungsplan Nr. 7
"Altenseiler Schneede/Süd"**
=====

Die beitragsfähigen Erschließungskosten (§ 129 (1) BBauG) betragen
überschlägig:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Herstellung der Straßen, Wege, Beleuchtung und
Entwässerung | ca. 1.210.000,-- DM |
| 2. Herstellung der Versorgungsanlagen
Elt., Gas, Wasser | ca. 550.000,-- DM |
| 3. Herstellung der öffentlichen Freiflächen
(Grünanlagen) - in Eigenregie der "Neue Heimat" | ---,-- DM |

Summe: 1.760.000,-- DM

=====

Davon zehn Prozent, von der Stadt Celle zu tragen-
der Mindestanteil (§ 129 (1) BBauG):

ca. 176.000,-- DM

=====

In Vertretung:

Kath
(Kath)
Stadtoberbaurat

hsw.