

~~Stadtbauplan / Stadtplanung~~

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Celle "Immenweg"
in der Fassung vom 11.04.1983.

1. Plangebiet

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Fuhrberger Landstraße einschließlich der Straßenfläche und einschließlich des Flurstückes 531/16 der Flur 4 mit der angrenzenden Teilfläche der Straße "In den Wacholdern"; im Osten durch die Straße "Waldschmiede" ausschließlich der Straßenfläche und ausschließlich des Flurstückes 416/3 der Flur 4; im Süden durch die Straße "Heidbrink" (einschließlich) und im Westen durch die Straße "Fuchsberg" ausschließlich der Straßenfläche und ausschließlich des Flurstückes 540 der Flur 4.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
(Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981
Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981
Nds. Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980
Nds. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973

3. Veranlassung und allgemeiner Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Planungsgebiet durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen die Möglichkeiten, bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude sowie einige zusätzliche Baumaßnahmen vorzunehmen, verbessert werden.

Eine Fläche am "Immenweg", die in dem bisher geltenden Bebauungsplan als "Grünfläche mit Kleinkinderspielfeld" festgesetzt war, ohne daß diese Nutzung verwirklicht worden ist, wird als "Kinderspielfeld mit Bolzplatz" ausgewiesen, um den älteren Kindern (ab 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten anbieten zu können.

Durch den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Celle "Immenweg" wird der Teilbereich III des Bebauungsplanes Nr. 10 (1. Teil) der Stadt Celle "Wietzenbruch/Süd" ersetzt und aufgehoben.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Lage der Baugebiete (Mischgebiet und Allg. Wohngebiet) im Bebauungsbereich entspricht der bisherigen Gliederung in "Mischgebiet" und "Wohngebiet". Diese Ausweisung baut auch auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf.

Die bisher geltenden Grund- und Geschossflächenzahlen werden beibehalten. Die vorhandene Grundstücksausnutzung liegt zum Teil so weit unter diesen Werten, daß noch genügend Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Von einer Erhöhung der Ausnutzungsziffern auf die Höchstwerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung wird abgesehen, da dieses zu erheblichen Veränderungen der vorhandenen Baustruktur führen könnte.

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen wesentlich erweitert. Damit werden ausreichende Möglichkeiten eröffnet, die zulässige Ausnutzung auf den Grundstücken zu verwirklichen und Erweiterungen

vorzunehmen, sowie auf einzelnen größeren Grundstücken Neubauten zu erstellen. Mit dem Abstand der Baugrenzen von 4 m zu den Straßen können bei der Überwiegenden Zahl der vorhandenen Gebäude an der Straßenfront Veränderungen (Vorbauten, Windfang usw.) vorgenommen werden, ohne daß dabei einzelne Baukörper unmittelbar an den Straßenraum angrenzen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen sind vorhanden.

Auf eine spezielle Ausweisung von Flächen für Stellplätze oder Garagen wird verzichtet, so daß sie - soweit noch Bedarf vorhanden ist - planungsrechtlich im gesamten Gebiet untergebracht werden können.

4.3 Grünflächen

Im westlichen Teil des Immenweges wird ein Kinderspiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Da sich am Immenweg eine erhebliche Anzahl von Wohnungen befindet und im gesamten Bereich südlich der 'Fuhrberger Landstraße' und westlich der 'Waldschmiede' z.Z. kein anderer öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden oder geplant ist, ist der Bedarf für einen Spielplatz an dieser Stelle gegeben. Die Fläche am 'Immenweg' war bisher als 'Grünfläche mit Kleinkinderspielplatz' ausgewiesen, ohne daß sie entsprechend genutzt wurde.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch einen Versorgungsträger. Bei der Gasversorgung werden evtl. noch vorhandene Lücken bei entsprechendem Bedarf der Anlieger geschlossen. Das Schmutzwasser wird durch das Kanalisationssystem der Stadt Celle dem Klärwerk 'Allerstraße' zugeleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird in Richtung Fuhsekanal abgeleitet. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Im Planungsbereich ist der Zuerwerb von Flächen für den öffentlichen Bedarf nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes (Brutto-Bauland) ca. 15,17 ha

abzüglich:

öffentl. Verkehrsflächen ca. 3,12 ha

öffentl. Grünflächen ca. 0,05 ha

gesamt ca. 3,17 ha

Netto-Baufläche ca. 12,00 ha

b) Das Verhältnis der öffentlichen Flächen zur Netto-Baufläche beträgt ca. 21 % zu 79 %.

c) Wohneinheiten	vorhanden	ca.	275 WE
	geplant	ca.	15 WE
	gesamt	ca.	<u>290 WE</u>

d) Einwohnerzahl bei einer angenommenen Behausungsziffer von 2,8 Einwohner je Wohneinheit:

$$290 \times 2,8 = \underline{\underline{812 \text{ Einwohner}}}$$

e) Behausungsziffer: $\frac{290 \text{ WE}}{15,17 \text{ ha}} = 19,1 \text{ WE/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{290 \text{ WE}}{12,00 \text{ ha}} = 24,2 \text{ WE/ha Netto-Baufläche}$$

f) Besiedlungsdichte: $\frac{812 \text{ E}}{15,17 \text{ ha}} = 53,5 \text{ E/ha Brutto-Bauland}$

$$\frac{812 \text{ E}}{12,00 \text{ ha}} = 67,7 \text{ E/ha Netto-Baufläche}$$

8. Kostenübersicht

Für den Ausbau der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz): ca. 105.000,00 DM

Davon hat die Stadt Celle 10 % zu tragen: ca. 10.500,00 DM

9. Vorgesehene Finanzierung

Die Ausbaukosten werden in die Investitionsanmeldung für die mittelfristige Finanzplanung 1983 - 1987 aufgenommen.

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

(Schöte)
Ltd. Baudirektor