

## Stadtbauamt / Stadtplanung

Satzungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt  
 Celle "Gewerbegebiet Maschweg/Süd" gemäß  
 § 2 (1 bzw. 6) BBauG

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch die südöstliche Begrenzung eines Teiles der Straße "Maschweg" (Flurstück 47/4); im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung der Flurstücke 11/29, 11/16 und 11/22; im Osten durch die westliche Begrenzung eines Teiles der Bundesstraße 3 (Flurstück 48/1) und im Süden und Südwesten durch die nördliche und nordöstliche Begrenzung der Flurstücke 13/20 und 13/19 (alle Flurstücke liegen in der Flur 6, Gemarkung Westercelle).

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976  
 Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981
- d) Neufassung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- e) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974

3. Allgemeiner Sachverhalt, Planinhalt

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Bauliche Erweiterungen auf den verschiedenen Grundstücken sind teilweise noch möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf das Gewerbegebiet am Grafftring, weil es sich um eine zusammenhängende, klar abgegrenzte Nutzungseinheit handelt, in der sich die Veranlassung zur Änderung befindet.

Die Geschäftsleitung eines Gewerbebetriebes hat der Stadt Celle mitgeteilt, daß sie Erweiterungsabsichten auf ihrem Grundstück am Grafftring hat. Dazu ist es jedoch erforderlich, daß die Baugrenzen verändert werden. Die Überprüfung dieser Anregung hat ergeben, daß die Änderung des Abstandes der straßenbegleitenden Baugrenze von 10 m auf 5 m das geordnete Erscheinungsbild nicht wesentlich verändern wird. Deshalb wird im gesamten Änderungsbereich die Lage der Baugrenze wie eben beschrieben, geändert und für die übrigen Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Durch diese neue Festsetzung ist die derzeitige Ausweisung einer Zone für Einstellplätze beidseitig des "Grafftringes" entbehrlich.

Im südlichen Bereich der Fläche des Jugenddorfes befindet sich ein Schulgebäude. Um die Voraussetzungen zu schaffen, daß der Schulbetrieb durch Lärm aus dem Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird, wurde das Gewerbegebiet im Grenzbereich zum Jugenddorf in der Weise gegliedert, daß Nutzungen verwirklicht werden, von denen weniger Emissionen ausgehen, als von den übrigen Nutzungen eines Gewerbegebietes. Daher werden nur die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und die in Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan für den Grenzbereich festgesetzt.

Weitere neue Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Daher werden alle übrigen Festsetzungen aus dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 Wce in der 2. Änderung übernommen.

#### **4. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden durch die vorhandenen Straßen "Grafftring" und "Maschweg" erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch das bereits ausgebaute Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist örtlich zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über einen Straßenkanal in ein Versickerungsbecken geleitet und in Ausnahmefällen per Überlauf in den Fuhsekanal abgeführt.

#### **Kostenübersicht:**

Durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Celle keine Kosten.

Aufgestellt:

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

Im Auftrag



( Schlauer )  
Techn. Angest.