

**Stadtbaumeister / Stadtplanung****Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 22 Wce. der Stadt Celle "Gewerbegebiet Maschweg/Süd" in der Fassung vom 29.11.1973

**1.) Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Westercelle u. wird begrenzt: Im Osten durch die B 3. Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 13/8. Im Nordwesten durch den Maschweg (ab Flurstück 8/23 bis Flurstück 8/7 einschließlich Maschweg), der südwestlichen Grenze des Flurstückes 8/1 u. der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 8/3. Im Norden durch einen Teil der Straße "An der Koppel" (einschließlich Straße).

**2.) Ziel u. Zweck des Bebauungsplanes**

Die ehemalige Gemeinde Westercelle hat gemäß der Darstellungen in ihrem Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes bereits verschiedene Gewerbebetriebe angesetzt.

Daher wurde es erforderlich, durch einen Bebauungsplan die begonnene Entwicklung städtebaulich zu regeln. Außerdem wird es notwendig, den Knotenpunkt "B 3-Maschweg-An der Koppel" verkehrsgerecht auszubauen, da die Einmündung durch das immer größer werdende Verkehrsaufkommen stark belastet wird.

**3.) Rechtszustand**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt in städtebaulicher Hinsicht nachstehenden Gesetzen u. Verordnungen:

- a) Dem Bundesbaugesetz v. 23.6.1960
- b) der Baunutzungsverordnung in der Neufassung v. 26.11.1968
- c) der Nds. Bauordnung v. 1.1.1974
- d) dem Bundesfernstraßengesetz v. 6.8.1961 in Verbindung mit dem Nds. Straßengesetz v. 14.12.1962
- e) der Planzeichenverordnung v. 19.1.1965.

**4.) Art u. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung wie folgt vor:

- a) Das Gebiet zwischen der B 3, dem nördlichen Teil des Grafftringes u. dem nördlichen Teil des Maschweges wurde als Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten des Jugenddorfes Celle ausgewiesen.
- b) Der von der Straße "Grafftring" erschlossene Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dabei ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 1,0 u. einer GPZ von 0,7 vorgesehen.
- c) Der nordwestlich des Maschweges gelegene Bereich ist ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen.  
Dabei ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 1,0 u. einer GPZ von 0,7 vorgesehen.
- d) Die Fläche nördlich der neuen geplanten Einmündung in die B 3 ist nur für Stellplätze ausgewiesen.

### 5.) Verkehrliche Erschließung

Da durch den Bebauungsplan die vorhandene Erschließung der Straßen "Maschweg" u. "An der Koppel" nicht mehr ausreichte, mußte das süd-ostwärts des Maschweges ausgewiesene Gewerbegebiet neu erschlossen werden.

Dieses wurde durch die Planung eines Einhanges (Grafftring) erreicht.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes u. das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen war es erforderlich, den Knotenpunkt "B 3-Maschweg-An der Koppel" umzuplanen, damit die Grundlage für den Ausbau eines verkehrstechnisch besseren Knotenpunktes geschaffen wird.

### 6.) Wasser-, Strom-, Gasversorgung u. Abwasserbeseitigung

Die Wasser- u. Gasversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die "Stromversorgung Osthannover GmbH".

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet wird an das Kanalisationssystem der Stadt Celle angeschlossen u. zum Klärwerk "Allerstraße" geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist örtlich zu versickern.

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über einen Straßenkanal in den als Vorflut dienenden Fuhsekanal geleitet.

### 7.) Bodenordnungsmaßnahmen (Grunderwerb)

Die Stadt Celle beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Celle gemäß §§ 47 ff, 80 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Durch die Planungsmaßnahme werden folgende Teilflächen - bisher nicht städteigener Grundstücke - aus der Gemarkung Westercelle für den öffentlichen Bedarf benötigt:

#### a) Für den Ausbau des "Grafftring"

Die bereits vermessenen Flurstücke der Straße "Grafftring"

ca. 7.680 qm

b) Für den Ausbau der Einmündung in die B 3

Teilfläche des Flurstücks 11/21 der Flur 6 ca. 1.023 qm  
(Eigent.: Christl. Jugenddorfwerk Deutschland)

Teilfläche des Flurstücks 8/3 der Flur 6 ca. 760 qm  
(Eigent.: Erbgem. E.u.H.J. Krüger)

Reiner Zuerwerb für Verkehrsflächen ca. 9.463 qm

8.) Städtebauliche Werte

a) Größe des Planungsgebietes ca. 29,8 ha  
-Flächen für die Forstwirtschaft ca. 11,3 ha

Brutto-Bauland ca. 18,5 ha

-öffentl. Verkehrsflächen ca. 1,9 ha

-Gemeinbedarfsfläche ca. 3,6 ha

ca. 5,5 ha

Gewerblich genutzte Fläche ca. 13,0 ha

b) Verhältnis der öffentlichen Verkehrsflächen plus den Gemeinbedarfsflächen zur gewerblich genutzten Fläche 30 % zu 70 %

c) Im Einmündungsbereich zur B 3 sind ca. 75 Stellplätze für Pkw vorgesehen. Weitere Einstellplätze u. Garagen sind nicht ausgewiesen, da die Anzahl von der Art der neu anzusetzenden Betriebe abhängig ist.

d) Parkplätze sind für ca. 190 Pkw geplant (öffentliche Stellplätze)

e) Da es sich hier um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO handelt, ist die Ausweisung eines Kinderspielfeldes nach dem NSpPG § 2 Abs. 2 Satz 1 nicht erforderlich.

9.) Überschlägliche Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BBauG

I. Verkehrsflächen

a) Grunderwerb u. Vermessung	220.000,-- DM
b) Straßen- u. Wegebau einschl. Zubehörraum	730.000,-- DM
c) Straßenentwässerung	350.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
zusammen	<u>1.360.000,-- DM</u>

Davon sind von der Stadt Celle 10% gem. § 129 (1) BBauG als Mindestanteil zu tragen

10.) Kosten

Überschlägliche Kosten, die der Stadt Celle bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden:

aus Punkt 9 I. Verkehrsflächen ca. 136.000,-- DM

Aufgestellt:  
Celle, den 9.6.1975  
Amt für Stadtplanung  
u. Bauaufsicht

(Schöck)  
Baudirektor