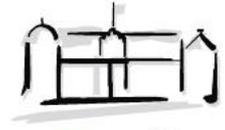


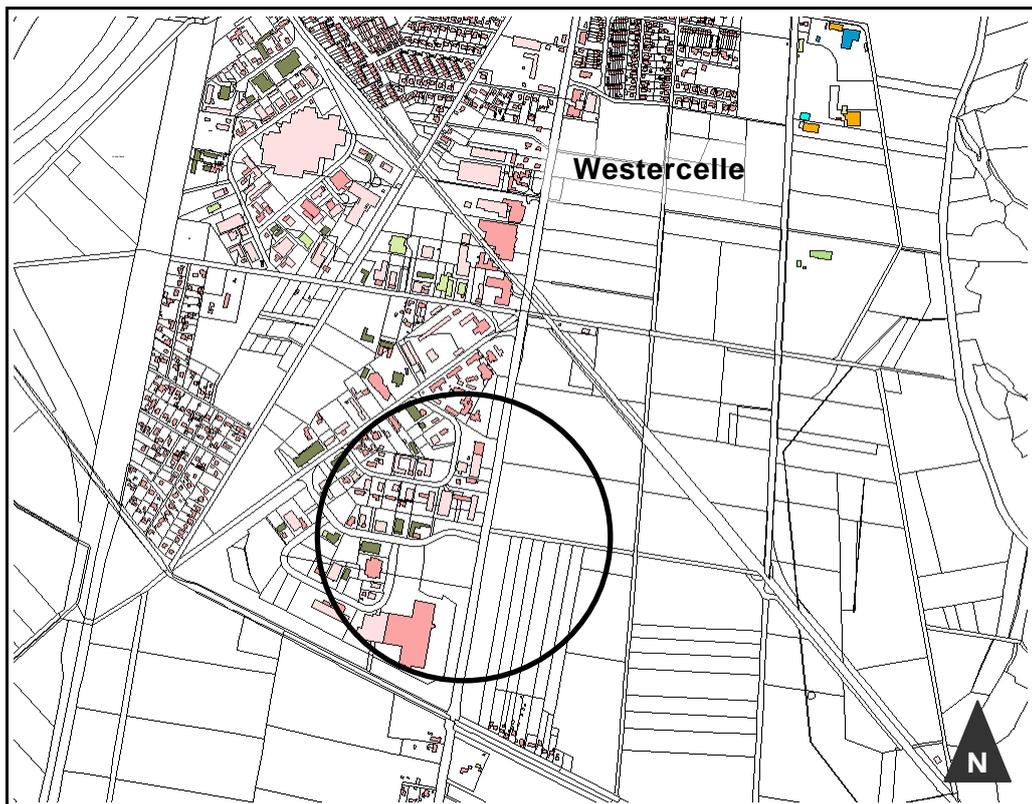
Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplanes Nr. 37 Wce „Winkelmanns Graft/Nordost“

Begründung **zur PLANURKUNDE** gehörig



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung , Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Tel. 05141/12-617 · Fax 05141/12-628
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
01.03.2011
(Satzung)

Inhalt

1 Einführung	2
2 Geltungsbereich	2
3 Planerische Vorgaben	2
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Bebauungsplanung.....	3
3.4 Planfeststellung	3
3.5 Landschaftsplanung	4
3.6 Hochwasserproblematik.....	4
3.7 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	4
4 Bestandsbeschreibung	5
5 Anlass und Ziele der Planung	5
6 Planinhalt	6
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise.....	8
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.5 Verkehr und Erschließung	9
6.6 Immissionsschutz	9
6.7 Grünfestsetzungen	9
6.8 Hinweise	13
7 Umweltbericht	13
7.1 Einleitung.....	13
7.2 Umweltzustand	14
7.3 Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
7.3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	16
7.3.2 Schutzgut Boden	17
7.3.3 Schutzgut Wasser.....	17
7.3.4 Schutzgüter Klima und Luft	17
7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild	18
7.4 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	18
7.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	18
7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18
7.6 Beschreibung der Umweltprüfung.....	21
7.7 Monitoring.....	21
7.8 Zusammenfassung	21
9 Städtebaulicher Vertrag	23
10 Kosten und Finanzierung	23
11 Realisierung	24
12 Verfahren	24
13 Rechtsgrundlagen	25
Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten	
Anhang 2: Grünordnungsplan	

1 Einführung

Ziel der Planung ist die Arrondierung des Gewerbegebietes zwischen Grafftring, Hannoverscher Heerstraße und Winkelmanns Graft im Ortsteil Westercelle.

2 Geltungsbereich

Das knapp 1,9 ha große Plangebiet liegt etwa 4,5 km südlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle und umfasst die Grundstücke Winkelmanns Graft 2, Grafftring 5 sowie das an diese Grundstücke grenzende Flurstück 13/63 der Flur 6, Gemarkung Westercelle.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem im Januar 2008 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, so dass die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden sollen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden;
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen;
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben;
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Der Änderungsbereich ist als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Baufläche“ ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich südlich des Grundstücks Grafftring 5 ist entlang der Hannoverschen Heerstraße ein Waldstreifen mit einer Tiefe von etwa 50 m dargestellt, der außerhalb des Plangebietes bis zur südlichen Stadtgrenze verläuft.

Durch den Bebauungsplan Nr. 37 Wce wird die gewerbliche Nutzung des Waldstreifens auf einer Länge von etwa 25 m und damit einer Fläche von etwa 0,1 ha vorbereitet. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht als parzellenshaft anzusehen sind, ist eine gewerbliche Nutzung im beschriebenen Ausmaße aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3.3 Bebauungsplanung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus dem Grundstück Grafftring 5 und wurde bisher vom Bebauungsplan Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/Süd“ erfasst. Der Bereich ist seit 1976 als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Nach Süden hin ist eine 5 m tiefe, nach Osten eine 25 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Festsetzungen zu Schallemissionen gibt es nicht. Obgleich der Bebauungsplan zuletzt 1987 geändert worden ist (2. Änderung, in der insbesondere die Vorgartentiefen am Grafftring von 10 auf 5 m verringert worden sind) gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Das Grundstück Grafftring 5 macht mit knapp 11 600 m² etwa 61 % des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes Nr. 37 Wce aus.

Die übrigen etwa 39 % des Plangebietes (knapp 7 300 m²) sind bisher vom 1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ erfasst worden, dessen letzte (dritte) Änderung im Jahre 2008 in Kraft getreten ist. Für das Grundstück Winkelmanns Graft 2 (Flurstücke 13/37 und 13/64 der Flur 6, Gemarkung Westercelle) ist darin ein Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Oberkante der Gebäude von 50,0 m über Normalnull (NN) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt; flächenbezogene Schalleleistungspegel begrenzen die Emissionen auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts. Geschossflächenzahl und Bauweise sind nicht festgesetzt. Für das Flurstück 13/63 setzt der Bebauungsplan Nr. 32 Wce öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Bepflanzungen fest. Es gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990.

Eine Flächenbilanz der bisherigen und künftigen Festsetzungen befindet sich in Anhang 1 zu dieser Begründung.

3.4 Planfeststellung

Die Straße Winkelmanns Graft ist Teil des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgehung Celle (Bundesstraße 3 neu), Bauabschnitt 1 – „Südlich Celle bis nördlich Ehlershausen“, der am 26.3.2007 gefasst worden ist. Auf dieser Grundlage wurde die Straße im Jahre 2009 um bis zu 35 m nach Süden verschwenkt. Dadurch wurde einerseits ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 32 Wce festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ überplant und andererseits festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgegeben. Ebenso wurde die Hannoversche Heerstraße nach Osten verschwenkt und bisherige Fahrbahnflächen damit überflüssig.

Die aufgegebenen Fahrbahnflächen von Hannoverscher Heerstraße und Winkelmanns Graft sind als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft planfestgestellt worden. Die damit verbundenen Maßnahmen haben die Bezeichnung „A63“ und bestehen aus dem mittlerweile durchgeführten Rückbau der Fahrbahnen und dem anschließenden Zulassen der Eigenentwicklung der Vegetation und werden im folgenden daher auch als „Vegetationsflächen“ bezeichnet.

Eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses mit dem Ziel, die Vegetationsflächen als Gewerbegebiete festsetzen zu können und die Ausgleichsfunktionen an einen anderen Ort zu verschieben, ist geprüft worden, wurde aber von der zuständigen Landesbehörde abgelehnt. Dieses Einvernehmen wäre zwingend erforderlich, um im Bebauungsplan vom Planfeststellungsbeschluss abweichende Festsetzungen zu treffen.

3.5 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung Fortwirtschaft bzw. Erholung mit Nebennutzung Forstwirtschaft. Diese Beschreibung kann aber mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 32 Wce im Jahre 1994 als obsolet betrachtet werden. Dasselbe gilt für das Entwicklungsziel Schutzgrün, dessen 1994 festgesetzte Erhaltung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce im Jahre 2008 weitgehend aufgehoben worden ist. Lediglich das Entwicklungsziel Erhalt der Baupflanzungen entlang der Hannoverschen Heerstraße hat noch Aussagekraft.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce sowie in seinem näheren Umfeld liegen keine Schutzobjekte nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

3.6 Hochwasserproblematik

Das Plangebiet ist nicht vom statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser (HQ₁₀₀) der Fuhse oder der Aller betroffen. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist das der Fuhse, das im Sinne des § 31b Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) seit dem 19.3.2009 vorläufig gesichert ist und etwa 550 m nördlich des Plangebietes am östlichen Rande der Hannoverschen Heerstraße endet. Das Bemessungshochwasser hat dort eine Pegelhöhe von 38,48 m NN. Nach der Deutschen Grundkarte liegen die Geländehöhen im Plangebiet grundsätzlich darüber (zwischen 39,0 und 40,4 m NN, in einem geringfügigen Bereich im Osten auch unter 39,0, aber über 38,5 m, vgl. Lageplan) also über der Pegelhöhe des Bemessungshochwassers, sodass auf Ebene der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf besteht.



Lageplan mit Höhenlinien nach der Deutschen Grundkarte

3.7 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Planbereich liegt gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch (4 km-Radius). Die Entfernung zum Startbahnbezugspunkt liegt bei etwa 2,9 km. Baubeschränkungen greifen erst ab Höhen von mehr als 63,84 m NN. Bei dem jetzigen Geländeniveau im Plangebiet zwischen 39,0 und 41,0 m NN sind damit Gebäude für den Luftverkehr uninteressant, wenn sie Höhen von weniger als 22 m über dem Gelände aufweisen. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 6.2) kollidieren also nicht mit dem Luftverkehrsgesetz.

4 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce besteht zu etwa 82 % aus Gewerbeflächen, die schon bisher rechtsverbindlich festgesetzt waren. Sie sind durch versiegelte Freiflächen und durch die Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Bürogebäuden sowie eingeschossigen Lager- und Produktionshallen geprägt. Rund 18 % des Plangebietes sind von Pionierwald eingenommen. Es handelt sich um einen 20 bis 30 m breiten Geländestreifen südlich des Grundstücks Grafftring 5, der hauptsächlich mit Birken und Zitterpappeln bestanden ist.

Direkt südlich grenzen an den Geltungsbereich die Straße Winkelmanns Graft sowie eine planfestgestellte Grünfläche an. Jenseits Winkelmanns Graft liegt ein etwa 2,6 ha großer Wald, der als öffentliche Parkanlage festgesetzt ist. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Hannoversche Heerstraße, die ursprünglich durchgehend als Bundesstraße 3 eingestuft war und als solche die Hauptverbindung zwischen Celle und Hannover darstellte. Seit dem Jahre 2009 jedoch verschwenkt die Bundesstraße, aus der Celler Innenstadt kommend, östlich des Plangebietes auf einen Zubringer („Anschlussast“) zur neuen Ortsumgehungs-Trasse der Bundesstraße. Südlich des Zubringers ist die Hannoversche Heerstraße nunmehr zur Kreisstraße herabgestuft. In diese mündet die städtische Straße Winkelmanns Graft ein.

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch das großräumig zusammenhängende Westerceller Gewerbegebiet im Süden, Westen und Norden sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und durch Wald im Nordosten geprägt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Versorgungsleitungen im Bereich des Flurstücks 13/63 der Flur 6, Gemarkung Westercelle vor, das von einem Pionierwald zum Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen sowie Altlasten, die über das übliche Baulandrisiko auf bestehenden Gewerbeflächen hinausgehen oder mit denen im Umfeld bestehender Gewerbegrundstücke üblicherweise gerechnet werden muss, sind ebenfalls nicht bekannt.

5 Anlass und Ziele der Planung

Der Neubau der Bundesstraße 3 mit ihrem Anschlussast zur Hannoverschen Heerstraße schafft eine neue, höhere Lagegunst für das Gewerbegebiet Westercelle, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Straße Winkelmanns Graft. Daher soll das Flurstück Nr. 13/63 der Flur 6, Gemarkung Westercelle als gewerbliches Baugebiet entwickelt werden. Es handelt sich um einen 20 bis 30 m breiter Pionierwaldstreifen, der im Bebauungsplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ als öffentliche Parkanlage festgesetzt ist. Die Eigentümer angrenzender Gewerbeflächen haben Bedarf angemeldet, Betriebsflächen auf den jetzigen Pionierwald auszudehnen, so dass ein Bedarf an der vorgesehenen Gewerbefläche besteht.

Für den Geländestreifen zwischen dem Flurstück 13/63 und den Fahrbahnen von Winkelmanns Graft und Hannoverscher Heerstraße ist ebenfalls gewerblicher Entwicklungsbedarf geltend gemacht worden. Da diese Areale jedoch als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Neubau der Bundesstraße 3 planfestgestellt sind und der Planfeststellungsbeschluss nicht geändert wird, sind diese Flächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce einbezogen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 37 Wce umfasst neben der neuen Baufläche (in der Planzeichnung als „GE 3“ bezeichnet) auch die beiden Gewerbegrundstücke Grafftring 5 („GE 1“) und Winkelmanns Graft 2 („GE 2“). Diesen Grundstücken soll die neue Gewerbefläche eigentumsrechtlich so zugeordnet werden können, dass einheitliche Baugrundstücke

entstehen, auf denen die Grundflächenzahl nicht gesondert für Teilflächen berechnet werden muss (vgl. Kap. 6).

Alternativ zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes hätten zwei Änderungsverfahren – je eines für die Bebauungspläne Nr. 22 Wce und Nr. 32 Wce – durchgeführt werden können. Dies wäre aber aufwendiger gewesen und hätte Zweifel belassen, ob das Nutzungsmaß bei Grundstücken, die sich über mehrere Bebauungsplanbereiche erstrecken, nicht für jeden Planbereich gesondert zu berechnen ist, selbst wenn die Festsetzungen der Nutzungsmaße in den Bebauungsplänen gleich sind.

6 Planinhalt

Vorgesehen ist die Entwicklung des Flurstücks 13/63 (Flur 6, Gemarkung Westercelle) zu einem Gewerbegebiet. Es soll nicht nur eigentumsrechtlich, sondern auch in Bezug auf die Nutzungsmaßberechnung den nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken Grafftring 5 und Winkelmanns Graft 2 zugeordnet werden können. Diese zwei Grundstücke werden derzeit noch von zwei verschiedenen Bebauungsplänen erfasst. Für die Grundstücke gelten unterschiedliche Festsetzungen, die auf verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung basieren.

Da das Flurstück 13/63 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce liegt, wurde zunächst ein Änderungsverfahren dieses Bebauungsplanes geprüft. Dies hätte jedoch bei einer Vereinigung des Flurstücks mit dem Grundstück Grafftring 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce bewirkt, dass Nutzungsmaße, insbesondere die Grundflächenzahl, auf demselben Grundstück getrennt nach Geltungsbereichen der Bebauungspläne hätten berechnet werden müssen.

Alternativ hätte nicht nur der Bebauungsplan Nr. 32 Wce, sondern gleichzeitig auch der Bebauungsplan Nr. 22 Wce geändert werden können. Damit wären Vorhaben auf Grundstücken, die in beiden Bebauungsplanbereichen liegen, zwar nach derselben Fassung der Baunutzungsverordnung zu beurteilen, aber dennoch könnte die Grenze zwischen den Bebauungsplanbereichen zu einer geteilten Nutzungsmaßberechnung führen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce, der das Flurstück 13/63 zusammen mit den angrenzenden Gewerbegrundstücken umfasst, wird Klarheit der Rechtslage und damit langfristige Investitionssicherheit geschaffen. Damit kommt für alle genannten Flächen dieselbe Fassung der Baunutzungsverordnung zur Anwendung und die Grundflächenzahl (GRZ) kann auf jeden Fall einheitlich berechnet werden. Hohe Bebauungsdichten auf Teilen eines Baugrundstücks können dann wie üblich durch entsprechende Minderbebauung auf anderen Grundstücksteilen flexibel ausgeglichen werden.

Wegen der bislang sehr unterschiedlichen festgesetzten Nutzungsmaße werden aber nicht sämtliche Nutzungsmaße einheitlich festgesetzt, denn hierfür gäbe es nur zwei Wege, die beide mit erheblichen Nachteilen verbunden wären:

- Es könnte das Baurecht so gestaltet werden, dass durch den neuen Bebauungsplan kein Grundstück schlechter gestellt wird als bisher. Dies würde zwangsläufig auf teilweise erhebliche Begünstigungen hinauslaufen, die zu städtebaulichen Spannungen mit Nachbarn außerhalb des Plangebietes führen, die diese Vorteile nur deshalb nicht genießen, weil sie außerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 37 Wce liegen. Städtebaulich wären solche extremen Unterschiede im Baurecht nicht begründbar.
- Das einheitliche Baurecht weniger positiv für die Grundstücke innerhalb des Planbereiches zu gestalten und somit Konflikte mit den Nachbarn zu minimieren bedeutet automatisch größere Einschränkungen des bisherigen Baurechts für die Grundstücke im Plangebiet, was ebenfalls städtebaulich nicht

begründbar ist und Konflikte auslösen kann, in diesem Falle mit den Betroffenen innerhalb des Plangebietes.

Um dem Gebot zur Konfliktminimierung Rechnung zu tragen, werden die bestehenden Baurechte nur gering eingeschränkt oder ausgeweitet. Daher war es erforderlich, das recht kleine Gewerbegebiet in drei verschiedene Teilflächen zu unterteilen: Die Teilfläche „GE 1“ stellt das Grundstück Grafftring 5 dar, das derzeit im Bebauungsplan Nr. 22 Wce als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Bei der Teilfläche „GE 2“ handelt es sich um das Grundstück Winkelmanns Graft 2, das durch den Bebauungsplan Nr. 32 Wce als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und „GE 3“ ist die Bezeichnung für den neu hinzukommenden Gewerbegebietsteil auf dem Flurstück 13/63.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist sinnvoll für die Erweiterung der angrenzenden Baugebiete, die gleichartig festgesetzt sind.

Korrespondierend zum Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle soll in der stadtstrukturell dezentralen Lage, in der sich das Plangebiet befindet, einem Ansiedlungsprozess von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen entgegen gewirkt werden. Dieser Prozess könnte insbesondere bestehende Gewerbebetriebe verdrängen und schädliche Wirkungen auf die Innenstadt Celles haben. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden daher zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sowohl als Haupt- als auch als Nebennutzung ausgeschlossen. Dies betrifft auch Randsortimente. Maßgeblich ist das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle sowie die Celler Sortimentsliste in der jeweils aktuellen Fassung. Das Konzept wurde am 26.8.2010 vom Rat der Stadt Celle beschlossen. Dieses Konzept ist Grundlage zur Regulierung von (zentrenrelevanten) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit besonders schützenswert ist.

Vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes genehmigte Einzelhandelsnutzungen genießen selbstverständlich Bestandschutz.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird einheitlich das Maß von 0,8 für Hauptanlagen festgesetzt. Betriebsgebäude, Lagerplätze und dergleichen können damit Baugrundstücke zu 80 % überdecken. Damit wird das Nutzungsmaß für Hauptanlagen auf dem Grundstück Grafftring 5, für das im Bebauungsplan Nr. 22 Wce eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt war, etwas erhöht.

Dieses Maß kann in den Baugebietsteilflächen „GE 1“ und „GE 3“ mit Nebenanlagen (Stellplätzen, Zufahrten usw.) bis zum Maße von 0,9 überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Für das Grundstück Grafftring 5 bedeutet dies eine nominale Einschränkung des Maßes für Nebenanlagen um 10 %, weil Nebenanlagen das Baugrundstück nach der alten Fassung der Baunutzungsverordnung vollständig überdecken können. Tatsächlich fällt diese Einschränkung aber mit 2 % gering aus, denn das Grundstück konnte wegen des festgesetzten Geländestreifens im Osten, in dem die vorhandenen Bäume zu erhalten sind, höchstens zu 92 % überbaut werden.

Zwei Vollgeschosse sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce zulässig, wie dies in den Bebauungsplanbereichen Nr. 22 Wce und 32 Wce ebenfalls gilt.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Damit erhöht sich das Nutzungsmaß auf dem Grundstück Grafftring 5 deutlich. Als „Korrektiv“ wird für dieses Grundstück eine Begrenzung der Gebäudehöhe eingeführt. Diese Vorgehensweise – Verzicht auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen und stattdessen eine Begrenzung der Gebäudehöhe – gilt im Bebauungsplan Nr. 32 Wce schon lange. Dort ist für das Grundstück Winkelmanns Graft 2 die zulässige Gebäudeoberkante (OK) mit 50,0 m NN fest-

gesetzt. Für das Grundstück Grafftring 5, das an eine höher gelegene Erschließungsstraße grenzt, wird eine Gebäudeoberkante (OK) von 51,0 m festgesetzt. Dieses Maß gilt auch für die neu hinzukommende Gewerbegebietsfläche „GE 3“. Damit können etwa 10 bis 11 m hohe Gebäude im Plangebiet errichtet werden; ein Maß, welches sich in die Typik des gewerblichen Umfeldes einfügt.

Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlüberfahrten, Antennen usw., die für die Ausübung der Nutzungen in den Gebäuden notwendig sind und die die Massivität der Gebäudekörper nur unwesentlich beeinflussen, können die festgesetzten Oberkanten überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). *Keine* technischen Aufbauten sind beispielsweise Werbeanlagen, Brüstungen (Attika, Geländer) und Penthäuser – sie müssen die Höhenbeschränkungen einhalten.

6.3 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da ein Erfordernis nicht zu erkennen ist.

Im Bebauungsplan Nr. 22 Wce war bislang die offene Bauweise festgesetzt. Sie bewirkte, dass Gebäude nicht nur Grenzabstand halten müssen, sondern auch eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Diese Längenbegrenzung gilt jedoch nur entlang von Erschließungsstraßen. Ein in die Grundstückstiefe reichendes Gebäude kann quasi unbegrenzt lang sein. Deswegen war diese Längenbegrenzung speziell für das Grundstück Grafftring 5 wegen seiner Lage auf der Außenseite einer Kurve faktisch ohne Bedeutung. Hier galten – und gelten auch in Zukunft – nur üblichen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), sodass Grenzabstand einzuhalten ist. Die Festsetzung eines neuen Bebauungsplanes ohne Regelung der Bauweise hat also keine Auswirkungen auf die Rechtslage auf dem Grundstück Grafftring 5.

Im Bebauungsplan Nr. 32 Wce war für das Grundstück Winkelmanns Graft 2 eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt: die üblichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten, Gebäudelängen sind jedoch nicht auf 50 m limitiert. Eine solche Festsetzung hat denselben Effekt wie der Verzicht auf die Bauweisenfestsetzung. Somit ändert sich auch für dieses Grundstück die Rechtslage nicht.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Grafftring 5 wird Richtung Süden auf das Flurstück 13/63 erweitert und soll in 5 m Abstand zur Grenze zum Flurstück 13/22 enden. Das Flurstück 13/22 stellt Verkehrsfläche sowie Vegetationsfläche dar, die mit Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau belegt ist (Ortsumgehung Celle, vgl. Kap. 3.4). Mit dem Mindestabstand, den Gebäude zu diesem Flurstück einzuhalten haben, werden Konflikte zwischen der Bebauung und der Vegetation auf dem Flurstück Nr. 13/22 vermieden.

Gleichzeitig rückt die östliche Baugrenze, die zur Zeit noch im Abstand von 25 m zur Grenze des Straßenflurstücks 48/1 der Hannoverschen Heerstraße verläuft, im Südosten teilweise bis auf 5 m an diese Grenze heran. Damit folgt die Baugrenze ungefähr dem neuen Verlauf der Hannoverschen Heerstraße, die hier im neuen Kreuzungsbebereich mit dem Anschlussast zur Ortsumgehungsstraße (B 3 neu) nach Osten verschwenkt worden ist. Ein geringerer Mindestabstand als 5 m wird nicht festgesetzt, um Konflikte mit den bestehenden Straßenbäumen und der sonstigen Vegetation auf der östlich angrenzenden ehemaligen Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

Die Baugrenzen ermöglichen eine durchgängige Bebauung aller drei Gewerbegebiets-teilflächen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können bestimmte bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Rahmen von Ermessensentscheidungen zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf der

jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind, weil sie sich grundsätzlich nicht mit dem grünordnerischen Zweck der Fläche vereinbaren lassen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Ausnahmen hiervon sind grenzständige (bauliche) Grundstückseinfriedungen, die sightdurchlässig sind. Sightdurchlässig ist eine Einfriedung, wenn sie dem auf der öffentlichen Straße stehenden Betrachter auf mindestens 50 % ihrer Wandfläche den Blick auf das Baugrundstück öffnet. Lebende Einfriedungen, wie Hecken, sind keine baulichen Anlagen und müssen nicht sightdurchlässig sein.

6.5 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den Grafftring und auch über Winkelmanns Graft erfolgen können. Zeichnerisch festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sorgen dafür, dass wie bisher keine direkten Zufahrten zur Hannoverschen Heerstraße erfolgen können. Derartige Zufahrten zur Ausfallstraße wären nicht nur ein Sicherheitsrisiko, sondern sie würden auch den geschlossenen Bepflanzungstreifen entlang der Hannoverschen Heerstraße stören (vgl. Kap. 6.7.2 a).

Ähnliches gilt für das Gewerbegebiet entlang Winkelmanns Graft: Hier sind Zufahrten nur im Westen sinnvoll, wo ein ausreichender Abstand zur Kreuzung mit der Hannoverschen Heerstraße erreicht wird und wo zugleich das Gewerbegebiet direkt an die Straßenverkehrsfläche grenzt oder zumindest nur durch einen schmalen Streifen der in Kapitel 3.4 beschriebenen Vegetationsfläche von der Straße getrennt ist.

Die Erschließung der neuen Gewerbefläche mit Ver- und Entsorgungsmedien ist problemlos über die voll erschlossenen Grundstücke Grafftring 5 und/oder Winkelmanns Graft 2 möglich, wenn das neue Gewerbegebiet mit einem dieser beiden Grundstücke vereinigt wird oder wenn es zwischen beiden Grundstücken aufgeteilt wird. Sollte die Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“ allerdings als Einzelgrundstück einen anderen Eigentümer haben als die angrenzenden Grundstücke, kann die Erschließung möglicherweise sehr aufwendig werden, wenn zum Beispiel der Schmutzwasserkanal, der zur Zeit von Westen kommend vor dem Grundstück Winkelmanns Graft 2 endet, verlängert werden müsste.

6.6 Immissionsschutz

Die Begrenzung der Lärmentwicklung der gewerblichen Nutzung auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts, wie sie auf allen vom Bebauungsplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ erfassten Gewerbegrundstücken gilt, wird auch für die neue Gewerbefläche „GE 3“ festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Damit ist das Areal gewerblich gut nutzbar, wie die Ausnutzung des Gewerbegebietes „Am Fuhsekanal“ zeigt. Gleichzeitig wird so ausreichend sichergestellt, dass sich die Planung nicht negativ auf das Wohngebiet auswirkt, das etwa 540 m westlich der Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“ liegt. Auf die Erstellung eines Schallgutachtens konnte so verzichtet werden.

6.7 Grünfestsetzungen

Obwohl mit der Festsetzung der Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“ die Beseitigung eines Waldbiotopes vorbereitet wird, handelt es sich nicht um eine Waldumwandlung im Sinne von § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Eine solche Waldumwandlung hat bereits im Jahre 1993 stattgefunden, denn damals wurde die Fläche im Bebauungsplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ als „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt fällt gemäß § 2 Abs. 2 NWaldLG dadurch nicht mehr unter den Waldbegriff. Insofern ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 Wce kein walddrechtliches Kompensationserfordernis in die Abwägung einzustellen.

Unberührt davon bleibt aber der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Baugesetzbuch. In ihn fließt der Wald mit

seiner tatsächlichen Ausprägung als Pionierwald ein, der hauptsächlich von Birken und Zitterpappeln bestanden ist. Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan ist dabei der Grünordnungsplan, der zu diesem Bebauungsplan erstellt worden ist und der Anhang 2 zu dieser Begründung darstellt.

6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist als Erstes das allgemeine Gebot zur größtmöglichen Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Die Vermeidung darf jedoch nicht so weit gehen, dass das Planungsziel des Bebauungsplanes gefährdet wird. Dies führt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu folgenden Maßnahmen:

- a) *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Absatz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6:*

Der durch standorttypische Kiefern geprägte Baumstreifen entlang der Hannoverschen Heerstraße, der an dieser Stelle auch städtebaulich sinnvoll ist, bleibt in seinem bisherigen Umfang weiterhin erhalten.

- b) *Baugrenzen:*

Flankiert wird die unter a) genannte Maßnahme durch die Festsetzung von konfliktvermeidenden Baugrenzen in ausreichendem Abstand zum Baumstreifen, aber auch zu den Vegetationsflächen, die auf den ehemaligen Straßenverkehrsflächen östlich und südlich des Plangebietes entwickelt werden (vgl. Kap. 3.4). Dabei muss die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ausnahme von Einfriedungen von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden (vgl. Kap. 6.4).

- c) *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:*

Auch die Festsetzung der Zufahrtsverbote vermeidet Eingriffe in die Grünflächen und den Baumstreifen (vgl. Kap. 6.5).

- d) *Nutzungsmaß Gebäudeoberkante:*

Die Festsetzung von Gebäudeoberkanten vermeidet größere Eingriffe in das Landschafts- (und Orts-)bild, da die Gebäudehöhen damit deutlich unter den Baumhöhen bleiben müssen, die diesen Raum prägen.

- e) *Nutzungsmaß Grundflächenzahl:*

Die Festsetzung einer hohen Grundflächenzahl vermeidet, dass die gewerbliche Nutzung mit größeren unversiegelten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes extensiver erfolgt und dadurch zu einem größeren Bruttobedarf an Gewerbeflächen führt, der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann und der in der Folge zu Lasten des offenen Landschaftsraumes gedeckt würde. Insofern stellen auch die hohen Nutzungsmaße eine Maßnahme zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch dar.

- f) *Fällen von Bäumen im Winterhalbjahr (textliche Festsetzung Nr. 9:*

Um Auswirkungen auf besonders geschützte und sonstige Vogelarten zu minimieren, darf das Waldbiotop auf dem Flurstück 13/63 nur außerhalb der Brutzeiten beseitigt oder dezimiert werden, also nur in der Zeit von Oktober bis Februar.

Trotz all dieser Maßnahmen wird der durch die Planung vorbereitete Gesamteingriff in Natur und Landschaft nur gemindert, aber nicht vollständig ausgeglichen.

6.7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes werden drei Ausgleichsmaßnahmen für sinnvoll erachtet und festgelegt:

- a) *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:*

Im Baumstreifen, der schon in Kap. 6.7.1 a) beschrieben wurde, soll die vorhandene Fichtenunterpflanzung beseitigt und durch eine Unterpflanzung mit standorttypischen, heimischen Bäumen und Sträuchern ersetzt werden, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen (vgl. Absatz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 6). Zur Vermeidung einer monotonen Unterpflanzung ist jede der in der Artenliste Nr. I aufgeführten Arten zu verwenden; um jedoch dem Grundstückseigentümer andererseits Gestaltungsspielraum zu belassen und die Festsetzung nicht zu kompliziert zu gestalten, ist auf weitergehende Vorschriften, beispielsweise zur Mindestanzahl der Pflanzen pro Art oder zur Pflanzqualität verzichtet worden. Die Anzahl der Sträucher ergibt sich aber indirekt daraus, dass die Unterpflanzung ein „blickdichtes“ Bild ergeben soll, also dem Betrachter vom öffentlichen Straßenraum während der Vegetationsperiode jeden Blick auf die dahinter liegenden Gewerbeflächen verwehrt. Darüber hinaus klärt der Begriff „standorttypisch“, dass beim Anordnen der Gehölze auf die jeweilige Bodenqualität zu achten ist: sollte es eine feuchte Senke im Baumstreifen geben, dürfen dort nicht ausgerechnet solche Gehölzarten angepflanzt werden, die in dieser Senke nicht gedeihen können.

Die Maßnahmen auf dem Grundstück Grafftring 5 dienen der Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“, die während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce vom Eigentümer des Grundstücks Grafftring 5 angekauft worden ist. Zur Klarstellung und Vermeidung zukünftiger Konflikte bei eventuellen Grundstücksteilungen schafft Absatz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 6 eine formale Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Grafftring 5 zur Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“.

b) *Gärtnerische Anlegung von Grundstücksflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7:*

Die Vorgartenbereiche entlang Winkelmanns Graft sollen unversiegelt und begrünt angelegt werden. Ausnahme sind erforderliche Zuwegungen sowie Grundstückseinfriedungen. „Zuwegungen“ ist dabei ein Sammelbegriff für Fahrzeugzufahrten und für Fußwege, die abseits der Zufahrt auf das Grundstück führen. Die Zuwegungen müssen „erforderlich“ sein: Dieses Kriterium soll sicherstellen, dass nicht beliebig viele und breite Zufahrten und Fußwege den Vorgartenbereich versiegeln. Andererseits ist diese Hürde auch nicht so zu verstehen, dass die Zuwegungen auf das absolute Minimum reduziert werden, vielmehr müssen Anzahl und Breite dieser Verkehrsflächen objektiv sinnvoll erscheinen.

Diese Festsetzung stellt eine verschlankte Übernahme der grünordnerischen textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce, 3. Änderung dar, die für das Grundstück Winkelmanns Graft 2 galten. Die „Originalfestsetzungen“ sind sehr umfangreich, nehmen Bezug auf mehrseitige Pflanzlisten im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 32 Wce (ein Bezug, der nicht einfach in den Bebauungsplan Nr. 37 Wce übernommen werden kann), verhindern wegen des Zuschnitts des Grundstücks Winkelmanns Graft 2 eine volle Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 und wurden im Gewerbegebiet in der Vergangenheit nur in Teilen tatsächlich umgesetzt. Die Festsetzungen sind daher auf ein im Bebauungsplan Nr. 37 Wce angemessenes Maß verringert worden. Auf die textliche Festsetzung Nr. 7 hätte auch vollständig verzichtet werden können, dies jedoch hätte eine unangemessene Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Grundstücken im Gewerbegebiet „Am Fuhsekanal“ bedeutet und eine negative Vorbildwirkung entfaltet.

Die Festsetzung ist als Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 32 Wce, 3. Änderung, auf die Gewerbegebietsteilfläche „GE 2“ begrenzt. Für die Gewerbegebietsteilfläche „GE 1“ soll sie nicht eingeführt werden, weil sie eine Benachteiligung des Grundstücks Grafftring 5 gegenüber den Nachbargrundstücken bedeutete und dieser Nachteil die geringen positiven Auswirkungen auf die Natur überwiegt. Aus letztgenanntem Grund soll diese Festsetzung auch nicht für die neue Gewerbefläche „GE 3“ gelten.

c) *Gärtnerisch anzulegender Vorgartenbereich entlang Winkelmanns Graft (Flächen zum Anpflanzen):*

Die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 setzt die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce entlang Winkelmanns Graft fort. Diese 5 m tiefen Vorgartenbereiche sind allerdings nur dort sinnvoll, wo das Gewerbegebiet an die gewidmete Verkehrsfläche Winkelmanns Graft grenzt. Im Osten, wo diese Straße nach Süden abgknickt ist, übernimmt die Vegetationsfläche (Ausgleichsfläche für den Straßenbau; vgl. Kap. 3.4), die zwischen Winkelmanns Graft und der Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“ liegt, diese Funktion. Das im Bebauungsplan Nr. 32 Wce erfolgte ausdrückliche Verbot von Stellplatzanlagen und sonstigen Betriebsflächen ist nicht übernommen worden, weil sich dieses Verbot schon aus dem jetzigen Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 8 ergibt.

6.7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können die Eingriffe in Natur und Landschaft in Bezug auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ nicht vollständig ausgleichen (vgl. Kap. 6.3 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 37 Wce). Daher sind externe Kompensationsmaßnahmen im Viehbruch südlich des Flugplatzes Wietzenbruch auf den Flurstücken Nr. 306/286 und 207/287 der Flur 6, Gemarkung Celle vorgesehen. Sie werten die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche für die Natur erheblich auf.

Die Maßnahmen sind in Kapitel 6.2 des Grünordnungsplanes beschrieben und stellen eine Selbstverpflichtung der Stadt Celle dar. Zur Information sind diese Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 37 Wce verkürzt dargestellt.

6.7.4 Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen der Festsetzungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Grünordnungsplan (s. Anhang 2) sowie im Umweltbericht (s. Kap. 7.3) beschrieben. Einschließlich der externen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ein minimaler Ausgleichsüberschuss von 8 Wertpunkten im Sinne der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“, die 1996 vom Niedersächsischen Städtetag herausgegeben worden ist. In Bezug auf das Schutzgut „Boden“ ist ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 745 Wertpunkten festzustellen – ermittelt nach der vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Jahre 2002 herausgegebenen „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Informationsdienst Naturschutz).

Diese 745 Wertpunkte entsprechen einem Ausgleichsdefizit von etwa 2,7 %. Auch vor dem Hintergrund, dass sich die in Kapitel 6.7.1. a) und 6.7.2 a) beschriebenen Maßnahmen auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ positiv auf den Boden auswirken, die aber nicht in Wertpunkte quantifiziert wurden und dass weitere bodenwertsteigernde Maßnahmen sehr aufwendig wären, wird das verbleibende Defizit in Kauf genommen.

Die übrigen Eingriffe in die Schutzgüter, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind unerheblich und bedürfen keiner weitergehenden Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

6.8 Hinweise

Hinweis Nr. 1

Die in Kapitel 3.4 beschriebene planfestgestellte Vegetationsfläche als Ausgleichsfläche für den Straßenbau hat die Ausgestaltung mehrerer Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinflusst und ist auch für die Beurteilung von behördlichen Ermessensentscheidungen zu Bauvorhaben im Plangebiet relevant. Für die Einbeziehung der planfestgestellten Vegetationsflächen in den Geltungsbereich gab es jedoch kein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Zur Beachtung der Planfeststellung dient daher der Hinweis Nr. 1.

Hinweis Nr. 2

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Da zahlreiche Festsetzungen aus ihm entwickelt worden sind, wird mit dem Hinweis Nr. 2 verdeutlicht, dass der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 Wce als Anhang 2 der Grünordnungsplan beigefügt ist.

Hinweis Nr. 3

Der Bebauungsplan Nr. 37 Wce verdrängt die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 Wce und 32 Wce. Diese Tatsache ergibt sich aus der Rechtssystematik und muss im Bebauungsplan Nr. 37 Wce nicht textlich festgesetzt werden.

„Verdrängung“ der bisherigen Festsetzungen bedeutet, dass die Festsetzungen nicht aufgehoben, sondern durch den neuen Bebauungsplan nur überdeckt werden. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 37 Wce als nichtig erweisen, sind die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 Wce und 32 Wce wieder anzuwenden.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce der Stadt Celle dient der Arrondierung des Gewerbegebietes zwischen Winkelmanns Graft und Grafftring um eine Fläche von knapp 3 400 m² sowie der Verbesserung der Erschließungssituation für das Gewerbegrundstück Grafftring 5. Da die Berechnung der Grundstücksausnutzung an den Nahtstellen verschiedener Bebauungspläne stets problematisch ist, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben der neu geplanten Gewerbegebietsfläche auch benachbarte Gewerbegrundstücke einbezogen, die bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Die Nutzungsmaße im Plangebiet ähneln denjenigen der benachbarten Gewerbeflächen. Das Plangebiet ist einheitlich als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die in Teilbereichen durch Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden kann. Die zulässigen Gebäudehöhen liegen bei 50 und 51 m NN, so dass Gebäudehöhen von etwa 10 bis 11 m entwickelt werden können. Die östliche Baugrenze wird auf einem Teilstück im Süden bis auf 5 m an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt und folgt damit dem Verlauf der hier neu angelegten Führung der Hannoverschen Heerstraße. Darüber hinaus werden die zulässigen Schallemissionswerte im südlichen Plangebiet auf 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts begrenzt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Regional- und Landesplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung, die im folgenden kurz wiedergegeben werden:

Das Regionale Raumordnungsprogramm (Landkreis Celle 2005) trifft für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

Der Geltungsbereich ist als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Baufläche“ ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die für die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle erhobenen Daten und Bewertungen hinsichtlich der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sind eingeflossen.

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung als Forstwirtschaft bzw. Erholung mit Nebennutzung Forstwirtschaft, die durch die zwischenzeitliche Festsetzung als Gewerbegebiet heute keinen Bestand mehr hat. Zusätzlich wurde entlang der Hannoverschen Heerstraße der Erhalt der Straßenbäume als Entwicklungsziel aufgeführt.

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzobjekte gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 24 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

7.2 Umweltzustand

7.2.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die nachfolgend verwendeten Biotopkürzel richten sich nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2004).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beherbergen die Grundstücke Winkelmanns Graft 2 und Grafftring 5 bereits Gewerbebetriebe und sind somit als „Gewerbegebiet“ (Biotopkürzel OGG) mit entsprechendem Versiegelungsgrad und einem geringen Anteil „Neuzeitlicher Ziergärten“ (PHZ) anzusprechen. Auf dem Grundstück Grafftring 5 ist parallel zur Hannoverschen Heerstraße ein 10 m breiter, mit Kiefern bestandener Streifen vorhanden, der als „Baumbestand des Siedlungsbereichs“ (HE) durch Ablagerung von Materialien bereits beeinträchtigt ist.

Das Flurstück 13/63 der Flur 6, Gemarkung Westercelle weist eine lockere Bestockung durch junge Birken mit geringem Eichenanteil und mittel ausgeprägter Strauchschicht auf, so dass von einem „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald“ (WPB) gesprochen werden muss. Südöstlich grenzt eine Fläche mit Zweckbindung als Maßnahmenfläche der Baumaßnahme „Verlegung der B 3 von südlich Celle bis nördlich Ehlershausen“ mit dem Kompensationsziel: „Eigenentwicklung der Gras- und Staudenflur und Entwicklung der Gehölze“ an. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Südlich, nur durch die Straße Winkelmanns Graft getrennt, grenzt eine etwa 2,6 ha große Waldfläche mit „Eichen-Mischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes“ (WQL) an, der ursprünglich mit dem nördlich liegenden Pionierwald auf dem Flurstück 13/63 hinsichtlich der Waldfunktion eine Einheit gebildet hat. Die Trennung durch die Straßentrasse hat zu einer Schwerpunktverlagerung der Bruthabitate für die Avifauna auf den südlichen Waldbereich geführt.

Die Bestandsaufnahme der Vögel im Untersuchungsgebiet ergab daher nur Arten der Gebüsch- und Heckenbrüter. Zwar sind alle wildlebenden europäischen Vogelarten besonders geschützt. Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) konnten jedoch nicht festgestellt werden. Arten der Roten Liste konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

7.2.2 Schutzgut Boden

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen herrscht Podsol vor. Podsole besitzen nur ein geringes Ertragspotential und ein geringes Filter- und Puffervermögen. Es handelt sich also um einen Bereich mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention. Darüber hinaus hat der Boden keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Archivfunktion, das heißt der Boden ist nicht besonders geeignet, den ursprünglichen, natürlich entstandenen Bodenaufbau darzustellen.

Die Einstufung des Schutzgutes „Boden“ erfolgt, wie oben in Kapitel 6.7.4 angegeben, nach der Naturnähe gemäß der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ aus dem Jahre 2002.

Die bisher versiegelbaren Bereiche umfassen eine Fläche von 13 834 m² und sind als Flächen mit weitgehendem Verlust der Bodenfunktionen und damit in Wertstufe I (geringe Bedeutung) einzustufen. Die Gartenbereiche der Grundstücke (788 m²) sind durch anthropogene Eingriffe stark beeinflusst und dadurch überformt, so dass von einer geringen Naturnähe auszugehen ist. Daher ist der Boden als „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ und damit in Wertstufe II einzuordnen. Der vorhandene Grünstreifen entlang der Hannoverschen Heerstraße (890 m²) ist mit Großbäumen (Kiefern) mit Fichtenunterpflanzung bestanden und hat in den letzten Jahrzehnten keine Umwälzung erfahren. Durch die bisherige Nutzung als Lagerfläche (Materialien und Container) ist eine Beeinträchtigung vorhanden, so dass hier ebenfalls Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung) anzusetzen ist. Die bisher unbebaute Pionierwaldfläche (3 359 m²) weist eine höhere Naturnähe auf, ist aber möglicherweise durch den Bau der Straße „Winkelmanns Graft“ beeinträchtigt worden. Darauf weist das relativ geringe Alter der Bäume hin und wird daher in Wertstufe III „von allgemeiner Bedeutung“ eingestuft.

7.2.3 Schutzgut Wasser

Gemäß der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.1998 ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser ohne Kanalanschluss auf dem Grundstück zu versickern. Dadurch hat der hohe Versiegelungsgrad im Bereich der Gewerbegebietsflächen keinen mindernden Einfluss auf die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet ist nicht vom statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser (HQ₁₀₀) der Fuhse oder der Aller betroffen.

7.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

Lokalklimatisch ist das Klima im überplanten Bereich derzeit als Stadtklimatop mit Übergang zum Stadtrandklimatop zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass bereits eine starke Beeinflussung von Temperatur und Feuchte vorherrscht, die eine durchschnittliche Frisch- und Kaltluftproduktion auf den Flächen unterbindet. Die Lage ist nicht windoffen. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Hannoversche Heerstraße vorhanden.

Im Randbereich des Plangebiets sind die lokalklimatischen Verhältnisse als Stadtrandklimatop zu bezeichnen. Das bedeutet, dass der Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie die Windverhältnisse durch die Bebauung beeinflusst sind. Die vorhandenen Gehölze, besonders die Fläche südlich von Winkelmanns Graft, besitzt eine ausgleichende Wirkung und weist eine lufthygienische Filterfunktion auf.

Östlich der Hannoverschen Heerstraße herrscht ein Freilandklimatop vor. Dort ist ein ungestörter Tagesgang von Temperatur und Feuchte vorhanden. Allerdings bedingen die Gebäude- und Waldriegel, dass die auf den Flächen produzierte Frisch- und Kaltluft nicht für einen lokalklimatischen Ausgleich sorgen können, sondern sich in einem Kaltluftsee sammeln.

7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Da dieser Bereich dem Siedlungsgefüge zuzurechnen ist, auch wenn der Pionierwald bislang unbebaut ist, ist die Landschaft hier bereits vollständig überprägt und es kann nicht mehr von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden. Daher erfolgt keine Bewertung.

Östlich an die Hannoversche Heerstraße angrenzend liegt ein Landschaftsbildraum mit geringer Wertigkeit. Der Raum ist weitgehend überprägt und weist durch den geringen Anteil naturnah wirkender Biotoptypen nur geringe Strukturqualitäten auf. Die anthropogene Nutzung (Straßenverkehr, Straßentrasse der B 3 neu, Gewerbe) ist stark wahrnehmbar.

7.2.6 Schutzgut Mensch

Durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung ist das Gebiet hinsichtlich Geräusch- und Schadstoffemissionen vom Ziel- und Quellverkehr, aber auch vom Durchgangsverkehr der Hannoverschen Heerstraße vorbelastet.

7.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im überplanten Bereich sind keine historischen Kulturlandschaftselemente vorhanden. Archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind nicht bekannt.

7.3 Prognose der Umweltauswirkungen

Da es sich hier um die Überplanung von Teilbereichen zweier bestehender, gültiger Bebauungspläne handelt, ist nur die Verschlechterung durch die erneute Überplanung zu betrachten. In direktem Vergleich ist bisher eine Fläche von 13 834 m² und zukünftig 16.590 m² bebaubar. Unbebaut sind derzeit 5 037 m² und zukünftig 2 281 m². Dabei erfolgt die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Baukörper überwiegend zu Lasten des Flurstücks 13/63.

7.3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Grundstück Winkelmanns Graft 2 erfährt durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen. Die überbaubare Fläche und der unbebaute Bereich bleiben gleich und werden auch mit demselben Wertfaktor (bebaut=0; unbebaut=1) bewertet.

Das Grundstück Grafftring 5 wird durch die veränderte Grundflächenzahl zukünftig zu einem geringeren Anteil bebaubar. Dadurch erhöht sich geringfügig der gärtnerisch geprägte Bereich (Wertfaktor 1). Der als „Baumbestand des Siedlungsbereichs“ (HE) kartierte Streifen am östlichen Rand des Grundstücks weist zwar auf der Fläche verteilt ältere Kiefern und Eichen auf, ist jedoch durch die Nutzung als Lagerfläche sowie durch Unterpflanzung eher in einem naturfernen, gestörten Zustand und deshalb nur mit Wertfaktor 2 zu bewerten. Trotzdem ist geplant, diesen Streifen zur Abschirmung zur Straße und als Verbindungselement zu erhalten. Gleichzeitig lässt sich durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen (Unterpflanzung des Baumbestands mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen) eine Aufwertung der Fläche um 2 Wertfaktoren bei Beibehaltung des Biotoptyps erreichen.

Der „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald“ auf dem Flurstück 13/63 ist durch die relativ gute Ausprägung mit Wertstufe 4 zu bewerten. Dieser Biotoptyp geht vollständig verloren. Diese Fläche wird zukünftig zu 90 % überbaut werden können und zu 10 % eine gärtnerische Ausrichtung erfahren. Daher ist der Verlust der Funktionen nicht zu vermeiden und bedeutet einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt, der zu kompensieren ist.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Vogelarten der Roten Liste Niedersachsen festgestellt werden. Überwiegend handelt es sich bei den kartierten Arten um Vertreter der Gilde der Gebüsch- und Heckenbrüter, die im Bestand nicht gefährdet sind. Daher kann auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) verzichtet werden. Die festgestellten Vogelarten sind trotzdem als Tierarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Sie können bei Fällung von Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit erheblich beeinträchtigt werden. Um hier erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern, sollen Fällarbeiten in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen (Vermeidungsmaßnahme).

7.3.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird mit den zukünftigen Festsetzungen eine Versiegelung von max. 16.590 m² ermöglicht. Bisher war eine Versiegelung von 13 834 m² möglich. Damit besteht für die Differenz von 2 756 m² ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher-, Puffer- und klimatische Regelungsfunktion). Für diesen Bereich ist der Boden auf Wertstufe I (von geringer Bedeutung) abzuwerten.

Die Flächen der zukünftig gärtnerisch gestalteten Bereiche erhöhen sich von 788 m² auf 1 391 m², verbleiben jedoch in der Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung), da hier nur eine geringe Naturnähe vorhanden sein wird bzw. eintreten wird. Die auch zukünftig nicht überbaubare Restwaldfläche wird durch zukünftige gärtnerische Gestaltung und damit den entsprechenden Bodenumwälzungen auf Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung) abgewertet. Der baumbestandene Grünstreifen bleibt erhalten, so dass keine Änderung erfolgt.

7.3.3 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von Flächen – durch Baukörper sowie Zuwegungen und Parkplätze – wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser nach der städtischen Abwasserbeseitigungsverordnung auf den Grundstücken zu versickern ist.

7.3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Die mit dieser Planänderung beabsichtigte Vergrößerung des Gewerbegebietes eröffnet die Möglichkeit, 3 023 m² zusätzlich durch Baukörper bzw. Parkflächen/Auffahrten etc. zu versiegeln. Lokalklimatisch wird das Klima im Plangebiet weiterhin als Stadtklimatop mit Übergang zum Stadtrandklimatop zu bezeichnen sein. Daher wird die Beeinflussung von Temperatur (die Aufheizung wird steigen) und Feuchte (durch die höhere Temperatur verringert sich die Bodenfeuchte) zur Folge haben, dass eine Kaltluftproduktion auf diesen Flächen stark eingeschränkt sein wird. Trotzdem ist der Umfang der zusätzlich versiegelbaren Fläche relativ gering, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht eintreten wird.

Eine lufthygienische Belastung ist bereits durch den Straßenverkehr auf der Hannoverschen Heerstraße und der Straße Winkelmanns Graft vorhanden. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die zukünftige Nutzung nicht entscheidend verstärken.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebiets erfolgt keine Verschiebung des Siedlungsrandes. Der Erhalt bestehender naturnaher Grünstreifen mit Großbäumen führt zu einer Sicherung von Strukturelementen und zu einer Beibehaltung der Eingrünung der Gewerbefläche.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

7.3.6 Schutzgut Mensch

Die Geräusch- und Schadstoffemissionen des schon vorbelasteten Gebietes werden sich durch zusätzliche gewerbliche Tätigkeiten und die Zunahme von Ziel- und Quellverkehr geringfügig verstärken. Diese Zunahmen sind aber nicht erheblich und werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und die Erhaltung des Baumstreifens entlang der Hannoverschen Heerstraße („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) vermindert.

Langfristig ist mit einer Abnahme des Durchgangsverkehrs und den damit verbundenen Belastungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen, wenn Abschnitte der neuen Bundesstraße 3 – Ortsumgehung Celle – freigegeben werden.

7.3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind sich keine archäologischen oder naturgeschichtlichen Funde zu erwarten.

7.4 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

7.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: dauerhafter Erhalt des vorhandenen Kiefern- und Eichenbestandes.
- Die Fällung von Gehölzbeständen, die nicht erhalten werden müssen, hat außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. außerhalb der Zeit von März bis September eines jeden Jahres zu erfolgen.

Schutzgut Wasser:

- Niederschläge sind auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Der als „Baumbestand des Siedlungsbereichs“ (HE) kartierte Streifen weist auf der Fläche verteilt ältere Kiefern und Eichen auf. Durch Unterpflanzung des Baumbestands mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen (siehe Artenliste in Absatz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 6) soll dieser Streifen zur Abschirmung zur Straße und als Struktur- und Eingrünungselement aufgewertet werden.

Externe Kompensationsfläche:

Auf den Flurstücken 306/286 und 307/287 der Flur 6 der Gemarkung Celle ist ein Kiefernforstbestand vorhanden, der in einigen Bereichen bereits eingewanderte Laubbäume aufweist. Hier soll sich der Bestand durch Sukzession weiter in Richtung Eichenmischwald entwickeln. Um genügend belichtete Flächen zu schaffen, die Voraussetzung für die beabsichtigte Sukzession sind, ist die gezielte Entnahme von ausgewählten hiebreifen Kiefern möglich. Darüber hinaus wird auf eine Bewirtschaftung verzichtet. Zusätzlich zu den Waldbereichen ist auf dem Flurstück 307/287 ein Bereich mit einer Ruderalflur vorhanden, der der Sukzession überlassen werden soll. Zum Schutz und als Brut- und Nahrungshabitat für Gebüsch- und Heckenbrüter ist an der westlichen und südlichen Flurstücksgrenze eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern zu pflanzen. Durch die Abpflanzung wird die Sukzessionsfläche beruhigt und vor Einflüssen durch die angrenzende und teilweise in das Flurstück hineinreichende Ackernutzung geschützt. Dieser Bereich sollte erreichbar bleiben, damit bei Bedarf ein Pflegeschnitt erfolgen kann.

Damit sind für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ die erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgleichbar.

Für das Schutzgut „Boden“ besteht hinsichtlich der Flächenversiegelung weiterer Kompensationsbedarf. Die notwendige Kompensation soll durch Nutzungsaufgabe einer Ackerfläche, Sukzession und eine Heckenpflanzung erfolgen.

Tabelle 1: Kompensationsbilanzierung in Wertpunkten, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

	Flächenwert		Kompensation	
	Ist-Zustand	Planung	Bedarf	Planung
Plangebiet	16 004	4 951	11 053	
externe Kompensationsfläche	20 766	31 827		11 061

Tabelle 2: Kompensationsbilanzierung in Wertpunkten, Schutzgut Boden

	Flächenwert		Kompensation	
	Ist-Zustand	Planung	Bedarf	Planung
Plangebiet	27 267	21 152	6 115	
externe Kompensationsfläche	20 514	25 884		5 370

Die vorstehenden Tabellen stellen den vorhabensbedingten Eingriff der Kompensation nach Schutzgütern getrennt gegenüber. Bei Realisierung der Maßnahmen herrscht danach beim Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ein Defizit von 11 053 Wertpunkten und beim Schutzgut „Boden“ ein Defizit von 6 115 Wertpunkten.

Es werden zur weiteren Kompensation die Flurstücke 306/286 und 307/287 der Gemarkung Celle, Flur 6 herangezogen. Damit ergibt sich beim Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ eine Aufwertung um 11 061 Wertpunkte und somit in der Summe ein Überschuss von 8 Wertpunkten. Beim Schutzgut „Boden“ ist eine Aufwertung um 5 370 Wertpunkte möglich, so dass ein Defizit von 745 Wertpunkten verbleibt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufwertung des Streifens „Baumbestand des Siedlungsbereiches“ im Plangebiet Störungen und Verdichtungen des Bo-

dens unterbunden und damit eine natürlichere Entwicklung ermöglicht wird, die hier nicht quantifiziert wird. Damit ist der Eingriff nahezu kompensiert.

Die zusätzliche spätere Eignung der Hecke als Nahrungs- und Bruthabitat für Gebüsch- und Heckenbrüter wird nicht in Wertpunkten quantifiziert.

7.5 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden. Planungsziel ist die Erweiterung des Gewerbegebietes um das Flurstück Nr. 13/63 (Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“). Zum gewählten Planungskonzept sind zwei wesentliche Alternativen festzustellen.

Alternative 1: Stärkere Gewichtung der Grünbelange

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ geltenden umfangreichen grünordnerischen textlichen Festsetzungen hätten übernommen werden können. Die Grundflächenzahl von 0,8 hätte dann nicht durch Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden dürfen, die Grundstücksgrenzen wären mit 1,5 bis 3 m tiefen Gehölzstreifen zu bepflanzen gewesen und jeweils 8 % der Grundstücksflächen hätten als geschlossene Gehölzflächen und 12 % als Rasen- oder Wiesenflächen mit abwechslungsreichen einzelnen sowie in unterschiedlich großen Gruppen angeordneten Bäumen und Sträuchern angelegt werden müssen. Der in der Baugebietsteilfläche „GE 1“ festgesetzte 10 m tiefe Baumstreifen wäre nach Süden verlängert worden und die östliche Baugrenze hätte dadurch nicht bis auf 5 m, sondern nur bis auf 15 m an die östliche Grundstücksgrenze herangeführt werden können.

Diese Festsetzungen wären sehr kompliziert und auch nur sehr konfliktreich durchzusetzen. Sie belasten die Wirtschaft recht stark. Dem steht keine adäquate Entlastung in Bezug auf den externen Kompensationsbedarf gegenüber. Auch die Lage des Plangebietes und die Prägung des Umfeldes erfordern keine erhöhten Ansprüche an die Durchgrünung des Plangebietes.

Als Fazit überwiegen die Nachteile für die Wirtschaft die Vorteile für andere Belange überproportional.

Alternative 2: Stärkere Gewichtung der wirtschaftlichen Belange

Es hätten sämtliche Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen entfallen und sämtliche die Baugrenzen ausnahmslos bis auf 5 m Abstand an die Straßenverkehrsflächen herangeschoben werden können.

Diese Variante hätte Nachteile für Natur und Landschaft bewirkt: Es gäbe Konflikte mit den vorhandenen, sehr großen alten Eichen an der Hannoverschen Heerstraße, wenn Bebauung in die Wurzel- und Kronenbereiche dieser Bäume vorrückt.

Mit der Beseitigung des Gehölzstreifens entlang der Hannoverschen Straße wäre eine Flugleitbahn für Fledermäuse weggefallen und das Ortsbild wäre in dieser wichtigen Ortseingangslage beeinträchtigt worden. Dies gilt umso mehr, als der Wegfall des Gehölzstreifens im Plangebiet eine nicht begründbare Ungleichbehandlung mit anderen Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce bedeuten würde, so dass eine negative Vorbildwirkung auf den weiteren Verlauf des Gehölzstreifens entlang der Straße Richtung Innenstadt zu befürchten wäre.

Die gleiche negative Vorbildwirkung, in diesem Falle gegenüber anderen Gewerbebetrieben entlang der Straße Winkelmanns Graft, hätte der Verzicht auf die Festsetzung des Vorgartenbereiches in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 gehabt. Auch hier hätten Konflikte ausgelöst werden können, die ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce erfordern, um die entsprechenden Festsetzungen auch auf anderen Grundstücken zu streichen.

Den negativen Auswirkungen stehen kaum Vorteile für die Wirtschaft im Plangebiet gegenüber, da die straßengesetzlichen Bauverbotsbestimmungen das Heranrücken von Bebauung auf näher als 20 m an die Fahrbahnkante der Hannoverschen Heerstraße verbieten. Dies gilt für Bundes- wie Kreisstraßen. Die Beseitigung von Grün würde damit letztlich kaum mehr als der besseren Sichtbarkeit der Betriebsflächen, also Werbezwecken, dienen.

Als Fazit überwiegen die Nachteile für Natur und Landschaft sowie für das Ortsbild die Vorteile für die Wirtschaft deutlich.

7.6 Beschreibung der Umweltprüfung

Es wurde ein „Grünordnungsplan“ erarbeitet. Hierfür wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne, sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (2005)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (1987)
- Flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, 2004)
- Klimakarte für die Stadt Celle (Deutscher Wetterdienst, 1999)
- Bodenübersichtskarte (BÜK50, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1997)
- Karte der potenziell natürlichen Vegetation (Stadt Celle, 1999)
- Daten aus einer avifaunistischen Erfassung im Auftrag der Stadt Celle.

7.7 Monitoring

Die Überlassung der Flurstücke 306/286 und 307/287 der Flur 6 der Gemarkung Celle (externe Kompensationsfläche) der Sukzession mit dem Ziel „Eichenmischwald“ verursacht wenig Pflegeaufwand. Daher soll in mehrjährigen Intervallen die Entwicklung der Flächen hinsichtlich der Erreichung des Entwicklungsziels beobachtet werden.

7.8 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung

- Arrondierung des Gewerbegebietes zwischen Winkelmanns Graft und Grafftring
- Verbesserung der Erschließungssituation für das Gewerbegrundstück Grafftring 5

Beschreibung der Umwelt

Im Geltungsbereich überwiegen bebaute Gewerbegrundstücke mit entsprechender Versiegelung und einem geringen Anteil „Neuzeitlicher Ziergärten“ (PHZ). Auf dem Grundstück Grafftring 5 ist parallel zur Hannoverschen Heerstraße ein 10 m breiter, mit Großbäumen bestandener Streifen vorhanden, der als „Baumbestand des Siedlungsbereichs“ (HE) erhalten bleiben soll. Das Flurstück 13/63 der Flur 6, Gemarkung Westercelle weist eine lockere Bestockung durch junge Birken mit geringem Eichenanteil und mittel ausgeprägter Strauchschicht auf, so dass von einem „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald“ (WPB) gesprochen werden muss. Die Bestandsaufnahme der Vögel im Untersuchungsgebiet ergab nur Arten der Gebüsch- und Heckenbrüter (Allerweltsarten)

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Beispiele für Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Tiere und Pflanzen	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Waldbiotopen und deren Waldfunktionen <p><i>Verlust von Gehölzen als Lebensraum insbesondere für Brutvögel</i></p> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Sicherung von Siedlungsgehölzen • Verbot des Fällens von Gehölzbeständen in der Vogel-Brutzeit (März bis September) • Schaffung von Nahrungshabitaten auf externer Kompensationsfläche (2-reihige Heckenpflanzung neben Ruderalflächen und langfristigem Waldumbau durch Sukzession)
2. Boden und Wasser	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung • Verlust versickerungsfähiger Flächen <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • oberflächennahe Niederschlagswasserversickerung • Optimierung der Bodenfunktionen auf externer Kompensationsfläche durch Umwandlung von Acker in artenreiche Ruderalfläche durch Sukzession und langfristigem Waldumbau
3. Klima und Luft	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • geringfügiger Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung • geringfügig verminderte Verdunstung • geringfügig erhöhte Lufterwärmung über versiegelten Flächen <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Siedlungsgehölzstreifens entlang der Hannoverschen Heerstraße
4. Landschaftsbild	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung: vollständige Überprägung durch Bebauung <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Siedlungsgehölzstreifens entlang der Hannoverschen Heerstraße
5. Mensch	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung: Geräusch- und Schadstoffemissionen durch Verkehr • geringfügiger Anstieg der Lärmbelastungen durch neue gewerbliche Nutzungen und durch neuen Ziel- und Quellverkehr <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Erhaltung des Siedlungsgehölzstreifens entlang der Hannoverschen Heerstraße</i> • <i>Begrenzung der Lärmentwicklung gewerblicher Nutzungen durch Emissionskontingente</i>

6. Kultur- und Sachgüter	Ein Vorkommen historischer Kulturlandschaftselemente sowie archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

8 Auswirkungen der Planung

Ordnungsmaßnahmen sind aufgrund der Planung nicht notwendig, die Planung ist aber darauf ausgerichtet, dass das Flurstück Nr. 13/63 ganz oder teilweise mit dem Grundstück Grafftring 5 oder/und dem Grundstück Winkelmanns Graft 2 vereinigt wird und mit diesen zusammen ein Baugrundstück bilden kann, auf dem die Berechnung der Grundflächenzahl für Hauptanlagen einheitlich vorzunehmen ist. Ohne diese Grundstücksvereinigung könnten für die Gewerbegebietsteilfläche „GE 3“ erhöhte Erschließungskosten anfallen, die vom Grundstückseigentümer zu tragen wären.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 ff. des Baugesetzbuches erfordern, sind nicht zu erwarten und die neuen Festsetzungen bedeuten für die ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der bestehenden Tätigkeiten keine Einschränkungen.

9 Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen von den Nutznießern der Eingriffe, das heißt den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern, getragen werden. Grundsätzlich wären solche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch von der Stadt Celle vorzufinanzieren, auf eigenen bzw. eigens dazu angekauften Flächen durchzuführen und danach auf die Nutznießer umzulegen. Die Flächen müssten im Bebauungsplan Nr. 37 Wce als gesonderte Planbereiche oder in einem oder mehreren „Ausgleichsbebauungsplänen“ festgesetzt werden.

Einfacher und sinnvoller war es jedoch, den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce beizubehalten, einen Teil der Maßnahmen auf dem Grundstück Grafftring 5 von privaten Eigentümern durchführen zu lassen und den übrigen Teil auf einer städtischen Fläche im Bereich Wietzenbruch durchzuführen und die Finanzierung der letztgenannten Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

10 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes trägt der Eigentümer des Grundstücks Grafftring 5 ebenso wie die Kosten für die externen Kompensationsmaßnahmen, die von der Stadt Celle durchgeführt werden. In dem im September geschlossenen städtebaulichen Vertrag ist vereinbart, dass der Investor einen großen Teil der voraussichtlichen Kosten, die der Stadt Celle entstehen werden, übernimmt. Der vereinbarte Geldbetrag ist bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce an die Stadt Celle überwiesen worden.

Erschließungskosten werden der Stadt Celle nicht entstehen.

11 Realisierung

Die Realisierung der Planung obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce der Stadt Celle „Winkelmanns Graft/Nordost“ (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30. November bis 11. Dezember 2009, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27. November (Tag des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 29. Dezember 2009 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 17.05.2010 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 26.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Ortsrat Westercelle ist gemäß § 55g Abs. 3 Nr. 2 NGO in seiner Sitzung am 16.06.2010 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 lag mit der zugehörigen Begründung sowie mit dem Grünordnungsplan, der umweltbezogene Informationen zusammenfasst, in der Zeit vom 05.07. bis 13.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 13.08.2010 durchgeführt.

In der Folge wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 (Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel) aufgenommen und die unter Ziffer 2 genannte externe Kompensationsmaßnahme um Satz 2 ergänzt (Schutz der Ruderaflur durch Feldsteine und Eichen-spalthölzer auf dem Flurstück 307/287 der Flur 6, Gemarkung Celle).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 dem im Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung – ausgefertigten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce vom 01.11.2010 mit der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 18.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr 37 Wce mit der zugehörigen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis zum 14.01.2011 erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 07.01.2011 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 den Bebauungsplan Nr. 37 Wce der Stadt Celle „Winkelmanns Graft/Nordost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

13 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG);
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung , Bauen und Umwelt

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 01.03.2011

Im Auftrag

(von Eiff)

Technische Angestellte

Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 Wce und 32 Wce	neue Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 Wce
festgesetztes Gewerbegebiet nach BauNVO 1977	11 570 m ²	-
darunter: mit Haupt- und Nebenanlagen versiegelbar*	10 680 m ²	
Flächen mit Pflanzbindungen	890 m ²	
festgesetztes Gewerbegebiet nach BauNVO 1990	3 940 m ²	18 870 m ²
darunter: mit Haupt- und Nebenanlagen versiegelbar*	3 150 m ²	16 590 m ²
Flächen mit Pflanzbindungen	370 m ²	1 580 m ²
Gewerbegebiete insgesamt	15 510 m² (82 %)	18 870 m² (100 %)
darunter: mit Haupt- und Nebenanlagen versiegelbar*	13 830 m ²	16 590 m ² (88 %)
Flächen mit Pflanzbindungen	1 255 m ²	1 580 m ² (8 %)
festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	3 360 m ² (18 %)	-
Plangebiet insgesamt	18 870 m² (100 %)	18 870 m² (100 %)

* Zwar ist nach der Baunutzungsverordnung 1977 ist das gesamte Baugrundstück überbaubar. Faktisch sorgt jedoch die bislang im Bebauungsplan Nr. 22 Wce festgesetzte Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen dafür, dass eine Fläche von ca. 890 m² des Gewerbegebietes nach der BauNVO 1977 unversiegelt ist. Diese Fläche ist in der Tabelle entsprechend aus der versiegelbaren Fläche herausgerechnet und in der Kategorie „Flächen mit Pflanzbindungen“ enthalten.

Hinzu kommt eine externe Kompensationsfläche mit einer Größe von ca. 8 630 m².