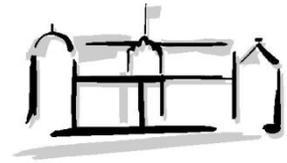


Stadt Celle

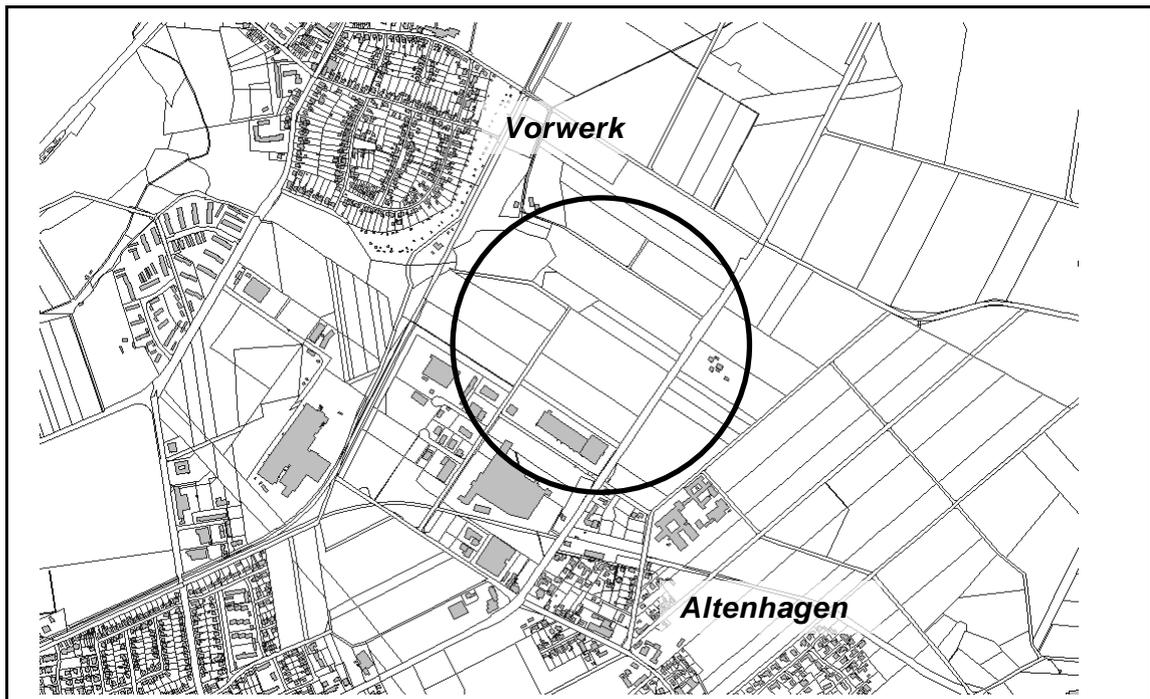


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 6 Ahg

„Gewerbegebiet Altenhagen/Nord“

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. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-6 28
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
6.9.2010
(Satzung)

Inhalt

1 Einführung	2
2 Geltungsbereich	2
3 Planerische Vorgaben	2
3.1 Landes- und Regionalplanung	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Bebauungspläne.....	3
3.4 Landschaftsplanung.....	3
3.5 Sonstige planerische Vorgaben	3
4 Bestandsbeschreibung	3
4.1 Städtebauliche Situation	3
4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur	4
4.3 Altlasten und Kampfmittel.....	4
5 Anlass und Ziele der Planung	5
6 Planinhalt	5
6.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet.....	5
6.3 Bauweise im Gewerbegebiet	7
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet.....	7
6.5 Immissionsschutz	8
6.6 Verkehr und Erschließung	9
6.7 Fläche für Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken–	12
6.8 Grünfestsetzungen und Fläche für die Landwirtschaft	12
6.9 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Eintragungen als Vorschlag	15
7 Umweltbericht	16
7.1 Einleitung.....	16
7.2 Umweltauswirkungen	18
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung	24
7.4 Monitoring	25
7.5 Zusammenfassung	25
8 Auswirkungen der Planung	27
9 Kosten, Finanzierung und Realisierung	27
10 Verfahren	27
11 Rechtsgrundlagen	28
Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten	
Anhang 2: Schalltechnische Untersuchung	
Anhang 3: Grünordnungsplan	

1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Altenhagen, um dem Bedarf an Gewerbeflächen im nördlichen Stadtgebiet Rechnung zu tragen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2,6 km nordöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altenhagen. Es handelt sich um eine etwa 16,0 ha große Teilfläche des Geländes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Altenhagen, dem Tannhorstweg und der Lüneburger Heerstraße einschließlich von Abschnitten des Tannhorstweges und der Lüneburger Heerstraße.

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, 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.

Das 1,5 km entfernt liegende Dorfgebiet Bostel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „ländliche Siedlung“ eingestuft.

Der Planbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als ein „Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ sowie als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ eingestuft.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich war vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ausnahme bildete lediglich die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Bundesstraße 191. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 75. Änderung des Flächennutzungs-

planes mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Bereiche der geplanten Gewerbegebiete als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet stellte vor der Planaufstellung einen unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches dar. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Ahg I. Teil der Stadt Celle „Gewerbegebiet Altenhagen“ unmittelbar an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg an.

3.4 Landschaftsplanung

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

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt als vorrangige Hauptnutzung die Landwirtschaft mit der Nebennutzung Erholung. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg in einer Tiefe von 80 bis 100 m wird als Erholungsfläche mit der Nebennutzung Landwirtschaft dargestellt. Folgende Landschaftspflegemaßnahmen sind dargestellt:

- Ortsrandeingrünung entlang der bisherigen Nordgrenze des Gewerbegebietes;
- Wege- bzw. Grünverbindung entlang der bisherigen Nordgrenze des Gewerbegebietes, die aus Bostel über den Brandweg kommend zur Eisenbahnstrecke verläuft, dort für 150 m nach Norden bis zum bestehenden Bahnübergang führt, die Bahn kreuzt und an den bestehenden Fuß- und Radweg Vorwerk-Hehlentor anbindet;
- Baumpflanzungen entlang der städtischen Wegeparzellen der Flurstücke Nr. 201 der Flur 1 und Nr. 81/56 der Flur 2, Gemarkung Altenhagen sowie entlang der Lüneburger Heerstraße (Bundesstraße 191);
- Erhöhung des Feldgehölzanteils auf den Landwirtschaftsflächen;
- im nordwestlichen Planbereich (Bereich des Seggenrieds) Erhalt und Entwicklung der Grünlandnutzung.

Im Plangebiet liegt ein Biotop, das nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützt ist.

3.5 Sonstige planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches und des Anflugsektors des Flughafens Wietzenbruch und stellt kein natürliches Überschwemmungsgebiet von Gewässern im Sinne von § 31 b Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Abgesehen von Wege- und Straßenflächen wurde das Plangebiet bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dasselbe gilt für das westliche, nördliche und östliche

Umfeld des Plangebietes. Eine Hofstelle am Tannhorstweg – Reitschule mit Wohnnutzung – liegt 50 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt. Knapp 50 m östlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wohngebäude im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuches).

Etwa 220 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, jenseits der Eisenbahn-Nebenstrecke der Osthannoverschen Eisenbahn (OHE), liegt die Grenze einer Kleingartenanlage, die im Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Celle I. Teil gesichert ist, und mindestens 40 m dahinter liegt das Wohngebiet Vorwerk, das im Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Celle als Kleinsiedlungs- und allgemeines Wohngebiet im Sinne von §§ 2 bzw. 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist.

70 m östlich des Plangebiets befindet sich eine Berufsschule für Haus- und Agrarwirtschaft, während ca. 50 m südöstlich des Plangebietes im Geltungsbereich des hier geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Celle ein „besonderes Mischgebiet“ festgesetzt ist. Dahinter, in ca. 120 m Entfernung, liegt ein unbeplantes allgemeines Wohngebiet (§ 34 des Baugesetzbuches).

Südlich des Plangebietes grenzt ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet an, das östlich der o. g. Eisenbahnstrecke als Gewerbegebiet (Größe: ca. 28 ha) und westlich der Eisenbahn als Industriegebiet (ca. 16 ha) in Bebauungsplänen festgesetzt ist.

Abgesehen von einem knapp 4 700 m² großen privaten Geländestreifen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 35/2 der Flur 1, Gemarkung Altenhagen) und dem bundeseigenen Straßenflurstück der Lüneburger Heerstraße sind sämtliche Flächen im Plangebiet Eigentum der Stadt Celle.

4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Die Lüneburger Heerstraße ist eine stark befahrene Fernstraße (Bundesstraße 191), die im Celler Stadtzentrum beginnt und Celle mit Uelzen und Lüneburg verbindet.

Der Tannhorstweg stellt zwar eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche dar, schließt jedoch nur ein Gehöft an die Lüneburger Heerstraße an. Tatsächlich jedoch wird der Tannhorstweg vom motorisierten Verkehr als „Schleichweg“ genutzt, da er in Verbindung mit einer ungewidmeten Wegefläche eine Verbindung der Bundesstraße 191 zum Bosteler Weg im Ortsteil Vorwerk herstellt.

Das bestehende Gewerbegebiet Altenhagen wird durch den Hehlenkamp und die Hogrevestraße erschlossen; letztere endet an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg. In der Hogrevestraße liegen auch die wichtigen Medien, um das neue Gewerbegebiet anschließen zu können, insbesondere ein Schmutzwasserkanal.

230 m westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahntrasse Celle – Beckedorf – Soltau/Munster, eine Strecke der privaten „Osthannoverschen Eisenbahn (OHE)“ mit schwachem Güterzugverkehr.

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Unmittelbar westlich der Eisenbahntrasse Celle – Soltau/Munster (d. h. etwa 250 Meter westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg) befindet sich im „Poggenteich“ die Altablagerung Nr. 351 006 4 026: Zwischen 1947 und 1959 erfolgte eine teilweise, randliche Verfüllung eines Teiches mit Hausmüll, Schrott, Sperrmüll,

Bauschutt. Ein vereinzelter Munitionsfund wurde 1991 gemacht. Es ist daher wichtig, dass Grundwassernutzungen, vor allem solche größeren Umfanges, bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle und dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle gemeldet werden.

Diese Altlastenproblematik geht über das übliche Baulandrisiko kaum hinaus und führt weder zu Festsetzungen noch zu Hinweisen im Bebauungsplan.

5 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Celle benötigt An- bzw. Umsiedlungsflächen für Gewerbebetriebe. Der Bedarf kann in den bestehenden Gewerbegebieten, insbesondere im nördlichen Stadtgebiet, nicht gedeckt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen, um dem Bedarf gerecht werden zu können; nur so kann die Stadt Celle ihre Aufgaben in Bezug auf die Arbeitsplatzversorgung erfüllen, die ihr mit der Einstufung als Oberzentrum obliegen. Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg als gewerbliche Baufläche vorbereitet.

Das vorhandene Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus: Es grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 191, sodass nur ein vergleichsweise geringer Erschließungsaufwand entsteht. Darüber hinaus wird das bisher bestehende Gewerbegebiet Altenhagen sinnvoll und flächensparend nahtlos fortgesetzt.

Der bisher anzuwendende § 35 des Baugesetzbuches bietet keine Rechtsgrundlage für gewerbliche Ansiedlungen im Plangebiet und für den Bau der erforderlichen Infrastruktur. Vielmehr ist es erforderlich, die verschiedenen Belange, die in das Vorhaben hineinwirken und auf die sich das Vorhaben auswirken kann, im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kann nur sinnvoll in Form eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung erfolgen. Die Festsetzung als Industriegebiet i. S. v. § 9 der Baunutzungsverordnung kommt dagegen nicht in Betracht: Abgesehen davon, dass es keine Investoren für die dort zulässigen „besonders störanfälligen Nutzungen“ gibt, könnten von derartigen Nutzungen Erschütterungen und andere Emissionen ausgehen, die Konflikte mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie mit Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes erzeugen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten das Maß von 0,8 festgesetzt. Damit ist die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze des Nutzungsmaßes für Gewerbegebiete ausgeschöpft und diese Grenze kann durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und andere Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht weiter überschritten werden. Lediglich unter strengen Voraussetzungen kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 der Baunutz-

zungsverordnung weitere Überschreitungen im Rahmen einer Ermessensentscheidung ausnahmsweise zulassen.

Nur Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können die Grundflächenzahl von 0,8 gemäß der textliche Festsetzung Nr. 2 generell überschreiten. Grund hierfür ist, dass die privaten Eigentümer größere Grundstücksflächen für die Rückhaltung von Regenwasser bereitstellen müssen, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung kaum zulassen und die Abführung des Regenwassers über städtische Kanäle gedrosselt erfolgen soll, um die Kanalquerschnitte und die Größe des zentralen Regenrückhaltebeckens zu minimieren (weitere Ausführungen zu dieser Problematik finden sich in Kapitel 6.6.2). Eine Anrechnung dieser Anlagen auf die Grundflächenzahl würde die Bebauungsmöglichkeiten mit Betriebsanlagen übermäßig einschränken. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft können die Rückhaltebecken die Grundflächenzahl von 0,8 nur überschreiten, wenn sie möglichst unversiegelt angelegt werden, weil nur dann konstatiert werden kann, dass sie „geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens“ haben.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind die Belange des Bodenschutzes und die Belange der Wirtschaft zum Ausgleich gebracht worden. Die Festsetzung einer geringeren zulässigen Flächenversiegelung wäre darauf hinausgelaufen, dass der Flächenbedarf der Wirtschaft nur durch Inanspruchnahme weiterer, bisher unverbauter Außenbereichsfläche hätte gedeckt werden können. Die Wirtschaft hätte erhöhte Kosten für Grundstücksankäufe und für die Grundstückserschließung zu tragen, während die Umwelt von einem erhöhten Flächenverbrauch belastet würde.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (OK)

Die Höhenfestsetzungen im Plangebiet sollen die gewerbliche Nutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten möglichst wenig einschränken. Andererseits muss vermieden werden, dass die Bebauung eine Massivität entwickeln kann, die den Landschaftsraum und das Ortsbild im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung negativ beeinträchtigt. Daher ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung erforderlich und erfolgt in Form der Festsetzung der höchstzulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (OK).

In einem südlichen, 90 bis 100 m breiten Gewerbegebietsstreifen beträgt die höchstzulässige Oberkante der Gebäude 71,0 m über Normalnull (NN). Dies entspricht dem Höhenmaß, welches südlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Ahg festgesetzt worden ist. Bezogen auf das bestehende Geländenniveau läuft dieses Höhenmaß auf Gebäudehöhen zwischen 16,1 und 17,2 m hinaus.

Nur wenige Gewerbebetriebe benötigen derartige Gebäudehöhen; üblich sind in vergleichbaren Gewerbegebieten Gebäudehöhen zwischen 10 und 13 m. Insofern ist es sinnvoll, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes als Übergangsbereich zur freien Landschaft eine festgelegte Oberkante der Gebäude von nur 67,0 m über Normalnull (NN) aufweist. Dieses Maß erlaubt Gebäudehöhen zwischen etwa 12,3 und 13,5 m.

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. 1). *Keine* technischen Aufbauten sind beispielsweise Werbeanlagen, Brüstungen (Attika, Geländer) und Penthäuser – sie müssen die Höhenbeschränkungen einhalten.

6.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Mit der Festsetzung einer Baumassenzahl wird die Regelungssystematik der südlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 4 Ahg I. Teil und Nr. 4 Ahg II. Teil übernommen. Die Baumassenzahl von 6,0 stellt vor dem Hintergrund der sehr hohen Grundflächenzahl von 0,8 und den ebenfalls recht hohen zulässigen Gebäudehöhen (bis zu ca. 17 m) ein gewisses Korrektiv dar, um die auf das Landschafts- und Ortsbild wirkende Baumasse in dieser Stadtrandlage zu begrenzen. Vorstellbar wäre im nördlichen Planbereich, also demjenigen Bereich, der zukünftig die Ortsrandlage darstellen wird, eine Baumassenzahl von nur 3,0, wie dies mit dem Bebauungsplan Nr. 4 Ahg I. Teil erfolgt ist. Dies wird hier jedoch nicht so gehandhabt, da auch eine Baumassenzahl von 6,0 vertretbar ist und überdies die Festsetzung einer Baumassenzahl von nur 3,0 bei einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden überflüssig würde.

6.3 Bauweise im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, eine offene, geschlossene oder eine abweichend definierte Bauweise festzusetzen. Es gelten die einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die einen grundsätzlichen Mindestabstand der Gewerbebauten von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien gewährleisten. Dies entspricht dem in Celler Gewerbegebieten mittlerweile üblichen Abstand und weicht damit von dem 10 m-Abstand ab, der im südlich angrenzenden Gewerbegebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 4 Ahg festgesetzt worden ist.

Derselbe Mindestabstand gilt an den Grenzen der Gewerbegebiete zu Grünflächen, Landwirtschaftsflächen und zur Fläche für Abwasserwirtschaft. Städtebauliche Gründe für Abstände von mehr als 5 m sind nicht erkennbar. Abstände von weniger als 5 m bis hin zum vollständigen Verzicht auf Baugrenzen würden andererseits Konflikte zwischen gewerblichen und den angrenzenden Nutzungen fördern, da wegen der geringen Abstandsflächen in Gewerbegebieten, die von der Niedersächsischen Bauordnung gefordert werden, gewerbliche Gebäude und Hauptnutzungen sehr dicht an die Nachbarnutzungen heranrücken können.

Eine Ausnahme bildet die Baugrenze an der Lüneburger Heerstraße (Bundesstraße 191). Hier sollen massive Gewerbebauten schon allein aus städtebaulichen Gründen einen großen Abstand zu dieser wichtigen Ein- und Ausfallstraße aufweisen, um einen optisch großzügig wirkenden Straßenraum zu erhalten. Das konkrete Abstandsmaß von 17 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der B 191 ergibt sich dabei aus dem Gebot, mit dem Bebauungsplan keine Konflikte zwischen Bauvorhaben und den Belangen des Fernverkehrs zu erzeugen: Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes haben dadurch einen Mindestabstand von 0,5 bis 1,5 m zu der vom Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebenen Bauverbotszone, die einen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße aufweist.

Innerhalb der Bauverbotszone liegen damit nur die sog. nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, auf denen gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung bestimmte bauliche Anlagen im Rahmen von Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden können. In die Ermessensentscheidungen werden auch die Belange des Straßenbaulastträgers einzubeziehen sein.

Zusätzlich wird der Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen, der (in abstrakter Form) die Relevanz der Bestimmungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes aufzeigt und mittelbar auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone und alle weiteren möglichen Einschränkungen für bauliche Anlagen hinweist.

Sollte allerdings die Fahrbahnkante nach Festsetzung des Bebauungsplanes verschoben werden, wird sich die Grenze der Bauverbotszone nicht in den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes verlagern. Vielmehr fungiert dann die Baugrenze zugleich als Grenze der Bauverbotszone, da der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes erfüllt: Er enthält die Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße, grenzt mit der o. g. Baugrenze die überbaubare Fläche zur Bundesstraße hin ab, und der Bebauungsplan ist im Bezug auf die Baugrenze unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers (der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) zustande gekommen.

6.5 Immissionsschutz

Das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg ist durch lärmempfindliche Nutzungen geprägt: zwei Hof- bzw. ehemalige Hofstellen mit Wohnnutzungen im Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden sich ca. 200 m nordwestlich und ca. 70 m östlich des geplanten Gewerbegebietes. Ein gewerbegebietsartiges „besonderes Mischgebiet“ liegt etwa 100 m, eine Berufsschule etwa 200 m und ein allgemeines Wohngebiet rund 300 m in südöstlicher Richtung entfernt. Im Westen schließlich liegen eine Kleingartenkolonie (ca. 320 m entfernt) und das Wohngebiet Vorwerk (ca. 380 m entfernt), das im Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Celle teilweise als Kleinsiedlungs- und teilweise als allgemeines Wohngebiet i. S. v. §§ 2 bzw. 4 des Baugesetzbuches festgesetzt ist.

Da von den neu festgesetzten Gewerbeflächen Schallemissionen ausgehen werden, war zu prüfen, inwieweit dies zu Konflikten führen oder bestehende Konflikte verschärfen kann. Leitfaden für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren dabei die schalltechnischen Orientierungswerte für Baugebiete nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005, die die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen widerspiegeln. Um eine belastbare Abwägungsgrundlage zu erhalten, ist eine schalltechnische Untersuchung von einem qualifizierten Büro erstellt worden (vgl. Anhang 2 zu dieser Begründung). Deren Ergebnis ist, dass die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten, d. h. einer nach DIN 45691 berechneten maximalen Schallemissionsmenge pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die Verträglichkeit der bestehenden Nutzungen mit dem neuen Gewerbegebiet gewährleistet.

Gegenstand der Untersuchung war neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg auch das Gebiet westlich des Plangebietes, dessen Darstellung im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ebenfalls zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden soll, und eine potentielle Erweiterungsfläche nördlich des Bebauungsplanbereiches. Diese umfassende Vorgehensweise sollte prüfen und gewährleisten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg so gewählt werden, dass auch spätere Erweiterungsflächen ohne unattraktive Lärmeinschränkungen für Gewerbebetriebe möglich sind.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die für Gewerbegebiete typischen Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt werden können (vgl. Absatz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 4). Um den Betrieben zusätzlichen Spielraum einzuräumen, wird darüber hinaus ein sogenannter Richtungssektor definiert, der – abgewandt von Wohnnutzungen – in Richtung Südwesten tagsüber eine um 2 dB(A)/m² größere Schallabstrahlung ermöglicht. Die Abgrenzungslinien des Richtungssektors verlaufen vom Bezugspunkt, dessen Lage in Absatz 3 der

textlichen Festsetzung Nr. 4 eindeutig bestimmt ist, zur südlichen Grenze des Flurstücks 97/12, Flur 126, Gemarkung Celle, der Kleingartenkolonie Karrenweg (genau genommen zum Knick der gemeinsamen Grenzlinie der Flurstücke 97/12 und 100) und zum westlichsten Punkt des Grundstücks Lachtehäuser Straße 1. Die Abgrenzungslinien weisen damit Winkel von 159° und 251° zur geographischen Nordrichtung* auf.

Ergebnis der oben beschriebenen Festsetzungen ist, dass sich die Gesamtimmissionsbelastung am Wohngebäude Tannhorstweg auf höchstens 53 dB(A) tags steigt und damit 7 dB(A)/m² unter den Orientierungswerten (60 dB(A)) liegt. Nachts liegt die Vorbelastung bereits beim Orientierungswert von 45 dB(A)/m². Durch die Lärmfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg wird ein Anstieg auf über 45 dB(A)/m² vermieden.

Am nächstgelegenen Wohngebäude im Außenbereich östlich des Plangebietes sind 47/42 dB(A) tags/nachts festzustellen, d. h. eine Unterschreitung der Orientierungswerte um 13 bzw. 3 dB(A) tags/nachts. Die Werte an der Berufsschule im Osten und am Vereinsheim der Kleingartenkolonie im Westen liegen mit 54 bzw. 51 dB(A) ebenfalls deutlich unter dem Grenzwert von 60 dB(A) tagsüber – die nächtlichen Lärmwerte sind bei derartigen Nutzungen irrelevant.

Im Bereich des Wohngebietes Vorwerk werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten. Die nächtlichen Orientierungswerte (45 dB(A)) werden bereits im Bestand um bis zu 5 dB(A) überschritten. Daher sind die Lärmemissionen im Plangebiet so begrenzt, dass der Lärmzuwachs durch die Planung unter der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A) liegt und damit unwesentlich bleibt.

Auch im allgemeinen Wohngebiet südöstlich des Plangebietes werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bereits im Bestand überschritten, und zwar sowohl tags wie nachts. Durch die Planung wird zusätzlicher Lärm generiert, der den Lärmpegel auf dem am stärksten von Schalleinwirkungen betroffenen Grundstück Lüneburger Heerstraße 60 um bis zu 0,7 auf knapp 62/49 dB(A) tags/nachts ansteigen lässt. Der Anstieg liegt damit unter der Wahrnehmungsschwelle und ist zumutbar.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Belange der Wirtschaft und der Bevölkerung zum Ausgleich gebracht. Die konkrete Umsetzung der Geräuschkontingentierung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, auf der die Gewerbebetriebe die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachweisen müssen.

6.6 Verkehr und Erschließung

6.6.1 Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Verlängerung der Hогреvestraße, die als Planstraße A durch das Plangebiet durchgeführt und im Bereich des jetzigen Tannhorstweges an die Bundesstraße 191 angebunden wird. Der dortige Knotenpunkt muss entsprechend aufgeweitet und gegebenenfalls mit einer Lichtsignalanlage versehen werden.

Die Führung der Planstraße A entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der enge Radius der Kurve nach Südosten ermöglicht im Falle einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Westen den leichten Umbau der Kurve zu einer Kreuzung, an der eine neue Erschließungsstraße Richtung Westen abzweigt.

* Bei einer rechtsläufigen Unterteilung der Himmelsrichtungen, wie dies aus Anhang C der DIN 45691 hervorgeht und bei Kompassrosen üblich ist.

Innerhalb des Plangebietes bilden die Planstraße A, B und C ein Carré, das durch seine Lage und Dimension den Zuschnitt von Gewerbegrundstücken mit unterschiedlichen Tiefen ermöglicht und vielfältige Grundstücksanforderungen der Wirtschaft abbilden kann.

Die Festsetzung der Planstraße D soll die sinnvolle Erschließungsvernetzung mit einer Gewerbegebietserweiterung vorbereiten, die für die Flächen nördlich des Tannhorstweges (außerhalb des Plangebietes) vorstellbar ist. Da dieser Bereich durch Ackerflächen ohne besondere Biotopqualitäten geprägt ist, kann davon ausgegangen werden, dass diese Konzeption umsetzbar und die Festsetzung der Planstraße D im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches angemessen ist.

Im Rahmen der Konzeption ist vorgesehen, dass der Tannhorstweg im Abschnitt zwischen den Planstraßen A und D aufgegeben und dass der nördliche Abschnitt des Tannhorstweges wie eine Zufahrt in die Planstraße D einmünden wird. Die Planstraße D ist dagegen nicht dazu bestimmt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg an den Tannhorstweg so anzubinden, sodass motorisierter Verkehr dies als Verbindung zur B 191 nutzt, denn in einem solchen Falle wäre im Bebauungsplan eine Verbreiterung des Tannhorstweges südlich der Planstraße D und eine Eckabschrägung an der Kreuzung Tannhorstweg/Planstraße D vorgesehen.

Die Straßenbreiten im Plangebiet ergeben sich aus folgenden Komponenten: Die Dimensionierung der Fußwege und Fahrbahnen ist aus Kostengründen auf Mindestmaße beschränkt. Zugleich werden aber aufgrund der Erfahrungen mit Stellplatzbelegungen in vergleichbaren Gewerbegebieten überdurchschnittlich viele Stellplätze hergestellt. Flächen für Mulden werden nicht benötigt, da die Abführung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wegen der schlechten Versickerungsverhältnisse ausschließlich durch Kanäle erfolgen soll.

6.6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

a) An der Planstraße D

Zu Klarstellung, dass Gewerbegrundstücke bis auf weiteres keine Anschlüsse zur Planstraße D erhalten können und keinen Anspruch darauf haben, dass dieser Straßenabschnitt bereits jetzt hergestellt wird, sind an den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße D Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Ein-/Ausfahrtsverbote gelten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 als sogenannte bedingte Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 2 BauGB solange, bis der Endausbau der Planstraße D erfolgt. Die textliche Festsetzung wird durch einen Hinweis ergänzt, der den oben beschriebenen Zusammenhang zwischen Endausbau und der potentiellen Gewerbegebietserweiterung beschreibt. Dabei wird dieser Zusammenhang mit dem Wort „voraussichtlich“ bewusst nicht zwingend formuliert: Die Stadt Celle legt sich damit nicht verbindlich fest, ob sie die Straße möglicherweise doch vor oder nach der Gewerbegebietserweiterung baut.

b) An der Lüneburger Heerstraße (Bundesstraße 191)

Hier ergibt sich ein Verbot von Ein- und Ausfahrten zwar schon aus dem Fernstraßengesetz, weil es sich um den Abschnitt einer Bundesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten handelt; diese gesetzliche Regelung steht und fällt aber mit der Einstufung der Straße als Fernstraße. Das Ein- und Ausfahrtenverbot dient an dieser Hauptverkehrsstraße der Verkehrssicherheit und der Sicherheit der Bevölkerung und ist somit von städtebaulichem Belang, so dass eine entsprechende (unbefristete) Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

6.6.3 Regenentwässerung auf den privaten Grundstücken

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist Gegenstand der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und muss im Bebauungsplan nicht „nochmals“ geregelt werden. Da die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes jedoch kaum möglich ist, wird die Entwässerung über städtische Regenwasserkanäle erfolgen müssen.

Sinnvoll ist eine gedrosselte Abgabe des Wassers von den Grundstücken an die Regenwasserkanäle, damit sowohl die Kanäle wie auch das zentrale Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes keine übermäßigen Dimensionierungen erhalten müssen. Dies bedeutet, dass eine Regenwasserrückhaltung auf jedem Grundstück im Plangebiet erfolgen muss. Die frühzeitige Beachtung dieser Problematik soll mit dem Hinweis Nr. 1 gefördert werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden (s. Kapitel 6.2.1).

6.6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung der Gewerbeflächen im Plangebiet berührt die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 4/1 und 78/2 der Flur 2, Gemarkung Altenhagen. Das Flurstück 4/1 war bisher formal über die städtischen Flurstücke 81/56, Flur 2, und Flurstück 201, Flur 1 der Gemarkung Altenhagen (diese Flurstück ist die Wegeparzelle der Hogrevestraße) angebunden. Das Flurstück 81/56 ist aber mit Bäumen und Sträuchern so dicht bewachsen, dass es schon seit langem keine Erschließungsfunktion mehr inne hatte und das Flurstück 4/1 wurde offenbar über die Flurstücke 104/7 und 8/5 angefahren. Diese Erschließung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, gesichert. Über diese Fläche wird zugleich das Flurstück 78/2 erschlossen, das bisher über die o. g. Wegeparzelle 201 angebunden war, die in diesem Bereich aber als Verkehrsfläche aufgegeben und den Gewerbeflächen zugeschlagen werden soll.

Gleichzeitig dient die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung und kanaltechnischen Andienung des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche für Abwasserbeseitigung. Betreiber des Rückhaltebeckens wird (bis auf weiteres) die Stadt Celle sein. Dennoch ist der für Bauleitpläne gebotenen Abstrahierung Rechnung getragen, indem in der Planzeichenerklärung sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 5 als Begünstigter der „zuständige Entsorgungsträger“ genannt wird. Die Festsetzung wird auch dann verständlich sein, wenn die Zuständigkeit eines Tages von der Stadt Celle zu einem Eigenbetrieb oder einem Privatunternehmen übergehen sollte.

Die Breite der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von 5 m ermöglicht das Befahren mit breiten landwirtschaftlichen Maschinen, ohne dass der Fahrstreifen unmittelbar an der Grenze zum baumbestandenen Flurstück 81/56 entlangführen muss.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 begünstigt pauschal den Entsorgungsträger sowie die Benutzer der Flurstücke 4/1 und 78/2 auf allen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, auch wenn nicht jeder Begünstigte sämtliche Flächen benötigt. Eine präzisere Unterscheidung ist nicht erforderlich und hätte die Verständlichkeit der Festsetzung erheblich erschwert.

6.7 Fläche für Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken –

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht vollständig möglich. Eine ungedrosselte Abführung des Wasser über Kanäle zum Tannhorstgraben und von dort weiter zum Vorwerker Bach würde die Kapazitäten der Gewässer bei Starkregenfällen regelmäßig überfordern und zu Überschwemmungen führen. Nur eine zeitlich verzögerte und in der Menge pro Zeiteinheit reduzierte Ableitung des Niederschlagswassers ist verträglich. Daher müssen im Plangebiet Rückhaltekapazitäten eingerichtet werden. Dies erfolgt in Form eines zentralen Regenrückhaltebeckens, in dem sowohl das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wie auch das der Straßenverkehrsflächen nach einer Vorklärung aufgefangen wird. Die Fläche für das Becken wird als „Fläche für Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens lässt der Boden eine gewisse Versickerungsleistung zu, so dass Teile des aufgefangenen Wassers hier zur Versickerung gebracht werden können. Darüber hinaus werden größere Wassermengen verdunsten. Bei besonders starken Regenfällen erfolgt ein kontrollierter Überlauf in das angrenzende Feuchtbiotop, von wo das Wasser – wiederum in gedrosselter und reduzierter Menge – in den Tannhorstgraben gelangt.

Wie in Kapitel 6.6.3 bereits beschrieben, soll die Größe des zentralen Beckens und der Regenwasserkanäle in den Straßen minimiert werden, indem die privaten Grundstückseigentümer durch eigene Rückhaltevorkehrungen für eine gedrosselte Abgabe des Niederschlagswasser sorgen müssen.

Das Regenrückhaltebecken wird unversiegelt angelegt. Nur auf einem untergeordneten Anteil der Fläche für Abwasserbeseitigung werden Versiegelungen vorzunehmen sein. Dies betrifft das Bauwerk, in dem das Regenwasser vorgeklärt wird, damit es bedenkenlos versickert bzw. in das Feuchtbiotop abgegeben werden kann. Versiegelt werden muss auch der Einlaufbereich des Regenrückhaltebeckens, in welchem das Wasser mit hoher Geschwindigkeit aus dem Kanal tritt, da ansonsten der Boden im Einlaufbereich ausgespült würde. Schließlich ist noch zu prüfen, ob die Zuwegung zum Becken vollversiegelt wird oder mit Fahrspuren, als wassergebundene Schotterdecke oder gänzlich unversiegelt angelegt werden kann. Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist so formuliert, dass das Gebot der minimalen Versiegelung zu beachten ist. In die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft geht das Regenrückhaltebecken mit einer versiegelten Fläche von pauschal 850 m² (dies entspricht etwa 10 % der gesamten Fläche für Abwasserbeseitigung) ein. Die Festsetzung eines maximalen Nutzungsmaßes im Bebauungsplan und die Bestimmung von Baugrenzen zur Definition von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch weder erforderlich noch geboten.

6.8 Grünfestsetzungen und Fläche für die Landwirtschaft

Die Grünfestsetzungen basieren auf dem Grünordnungsplan, der Anhang 3 zu dieser Begründung darstellt. Nicht alle im Grünordnungsplan enthaltenen Vorschläge sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. So wurde beispielsweise auf die Festsetzung bestimmter Lampentypen bei Straßenlaternen verzichtet, weil die Stadt als Straßeneigentümer und alleiniger Betroffener bereits durch den Grünordnungsplan an diese Maßnahme gebunden ist und eine nochmalige Festsetzung per Bebauungsplan daher überflüssig ist. Auf die vorgeschlagene Festsetzung von Dachbegrünungen ist verzichtet worden, weil eine solche Maßnahme eine Ertüchtigung der Dächer für die zusätzlichen Traglasten erfordert und dies gerade in Gewerbegebieten mit den typischen großen Spannweiten der Deckenkonstruktionen von Lager- und Fertigungshallen einen zu großen finanziellen Aufwand bedeutet.

6.8.1 Grünfestsetzungen auf der Fläche für Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken –

In Kapitel 6.7 ist bereits das Gebot der geringstmöglichen Versiegelung erläutert worden, das die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert. Darüber hinaus sollen auf der Fläche für Abwasserbeseitigung Anpflanzungen vorgenommen werden, um als Ortsrandeingrünung zu fungieren und den Eingriff des neuen Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zu mindern. Diese Anpflanzungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 7 fixiert und können sowohl das Regenrückhaltebecken umgeben wie auch – teilweise – innerhalb des Beckens realisiert werden.

6.8.2 Straßenbäume und Baumreihen

Straßenbäume im Gewerbegebiet sollen für ein Mindestmaß an Auflockerung und Belebung des Straßenbildes sorgen. Zehn einigermaßen gleichmäßig verteilte Bäume reichen für diesen Zweck aus. Damit die Baumstandorte möglichst wenige Konflikte mit den Grundstückszuschnitten, den Wünschen der sich ansiedelnden Betrieben und der Straßenausbauplanung auslösen, sollen die genauen Standorte nicht schon im Bebauungsplan festgelegt werden. Daher erfolgt ihre Festsetzung nicht zeichnerisch, sondern textlich in der textlichen Festsetzung Nr. 8.

Die Allee in der Lüneburger Heerstraße (Bundesstraße 191) soll vor Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet geschützt werden und wird daher als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch der Konfliktvermeidung. So stellt sie klar, dass nicht nur die privaten Grundstückseigentümer, sondern auch die Bauaufsichtsbehörde berücksichtigen müssen, dass viele Kronen der Alleebäume um 5 m und mehr auf nichtüberbaubare Grundstücksflächen des Gewerbegebietes kragen und dies bei der Ermessensentscheidungen, welche Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, beachtet wird. Darüber hinaus stellt die Festsetzung klar, dass Bäume auch nicht zur Optimierung der Einsehbarkeit angrenzender Gewerbebetriebe beseitigt werden dürfen.

Die Festsetzung der Allee erfolgt zeichnerisch in symbolischer Form und schützt damit nur die Baumreihen als solche. Die konkrete Anzahl und die genaue Lage der einzelnen Alleebäume wird damit nicht bestimmt, da dies bei einer alten Allee, die fortlaufend mit neuen Bäumen unterpflanzt und aus der alte Bäume entnommen werden, nicht praktikabel ist und überdies die Planzeichnung überfrachtete.

6.8.3 Öffentliche Grünflächen – Parkanlage –

Der nördliche Rand des Plangebietes stellt den zukünftigen Ortsrand des Siedlungsgebietes Altenhagens zum offenen Landschaftsraum dar. Zur Minderung der Eingriffe in das Landschafts- und das Ortsbild sowie zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur wird daher der zukünftige Ortsrand als 15 m tiefer Grünsteifen angelegt. Soweit dieser Grünsteifen nicht von der Festsetzung „Feuchtgrünland“ erfasst ist (vgl. Kapitel 6.8.4) soll sich hier der bisher gradlinig verlaufende Tannhorstgraben durch locker angeordnete Baum- und Buschgruppen winden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9).

Die Grünanlage wird nicht privat genutzt werden, sondern dient ausschließlich öffentlichen Zwecken, so dass nur die Festsetzung als öffentliche Grünfläche in Betracht kommt. Da die Grünanlage auch bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden erhalten und möglicherweise um das Flurstück des Tannhorstweges erweitert werden soll, ist die Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ nicht geeignet.

Vielmehr ist die Fläche in Verbindung mit dem öffentlich gewidmeten Tannhorstweg im weitesten Sinne mit einer Parkanlage vergleichbar.

6.8.4 Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Feuchtgrünland

Das knapp 1,1 ha große Feuchtgrünland am nordwestlichen Rande des Plangebietes soll vor Eingriffen durch das heranrückende Gewerbegebiet wie auch vor Eingriffen durch eine veränderte landwirtschaftliche Bewirtschaftung geschützt werden. Eine extensive Bewirtschaftung zur Erhaltung der Biotopqualitäten ist dazu erforderlich. Daher wird diese Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Feuchtgrünland“ festgesetzt und dies durch die textliche Festsetzung Nr. 10 ergänzt, in der die erforderlichen Pflegemaßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches beschrieben werden.

Nicht relevant und daher auch nicht geregelt sind die Eigentumsverhältnisse der Fläche sowie die Frage, wer die Fläche bewirtschaftet. Die Fläche muss somit nicht in städtischem Besitz verbleiben, sondern kann auch an Private verkauft werden und/oder sie kann von Privaten bewirtschaftet werden.

Die Fläche für die Landwirtschaft „Feuchtgrünland“ schließt auch eine nährstoffreiche Nasswiese (GNR) ein, die von der Unteren Naturschutzbehörde als geschütztes Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingestuft worden ist. Dessen Abgrenzung ist in die Planzeichnung aufgenommen worden, um auf den Schutzgrad des Biotopes hinzuweisen. Es handelt sich um eine „Eintragung zur Information“ – die Darstellung kann weder als nachrichtliche Übernahme im Sinne von § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches noch als Festsetzung des Bebauungsplanes angesehen werden.

6.8.5 Öffentliche Grünfläche – Baumbestand –

Die ehemalige Wegeparzelle Nr. 81/56 diene ursprünglich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich des Plangebietes. Wegen des vorhandenen dichten Baumbestandes konnte die Parzelle ihre Erschließungsfunktion schon seit langem nicht mehr wahrnehmen. Da der vorhandene Baumbestand erhalten werden soll, wird die Wegeparzelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumbestand“ festgesetzt. Die Erschließungsfunktion übernimmt die angrenzende Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (vgl. Kap. 6.6.4).

Die Baumgruppe fungiert als Ortsrandeingrünung, wird aber nicht als solche nicht festgesetzt, weil durch die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits die Entwicklung südlich der Baumgruppe gelegenen Flächen als Gewerbeflächen vorbereitet wird und die Lage am Ortsrand insofern als nur vorübergehend anzusehen ist. Die Baumgruppe soll jedoch dauerhaft erhalten werden, daher ist die Zweckbestimmung „Baumbestand“ sinnvoll.

6.8.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die oben genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen. In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von gut 91 950 Wertpunkten, die im Sinne der im Jahre 2008 vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ berechnet worden sind. Dabei sind im Ist-Zustand ca. 214 650 Wertpunkte konstatiert, nach der Planung werden es etwa 122 700 Wertpunkte sein. In Bezug auf das Schutzgut Boden beläuft sich das Eingriffsdefizit auf rund 84 700 Wertpunkte (Ist-Zustand ca. 315 400, Planung ca. 230 700 Wertpunkte). Zusätzliche Maßnahmen im Plangebiet sind entweder übermäßig kostenintensiv, benachteiligen die Wirtschaft zu stark oder sind aus anderen Gründen nicht sinnvoll. Darüber hinaus ist es unmöglich, den Verlust des Lebensraumes für Vogelarten, wie Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn, innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen daher dafür sorgen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf insgesamt vier im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Flächen, die in einer Entfernung von 1,2 bis 5,0 km östlich und südlich des Plangebietes liegen. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen sind mit den Bezeichnungen E1 bis E4 versehen, umfassen stets die gesamte Flurstücksfläche und sind in Nebenzeichnungen räumlich dargestellt. Textliche Bestimmungen ergänzen die Darstellung.

Diese Kompensationsmaßnahmen stellen eine Selbstverpflichtung der Stadt Celle im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 des Baugesetzbuches dar und sind keine Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies gilt trotz der Verwendung von Planzeichen der Planzeichenverordnung („Fläche für die Landwirtschaft“ und „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“), die an dieser Stelle nicht (wie üblich) der Festsetzung von Maßnahmen, sondern nur der besseren Verständlichkeit dienen.

6.8.7 Eingriffsbilanzierung

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 Ahg wird aufgezeigt, im welchem Umfang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, inwieweit sie durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert und inwieweit sie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Im Ergebnis kann ein vollständiger Ausgleich festgestellt werden.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Eintragungen als Vorschlag

Eintragung in der Planzeichnung als Hinweis – Biotop nach § 30 BNatSchG

Diese „Eintragung zur Information“ ist in Kapitel 6.8.4 erläutert.

Hinweis Nr. 1

Wie in Kapitel 6.6.3 erläutert, soll dieser Hinweis die Beachtung der Problematik der Abführung des Niederschlagswassers fördern.

Hinweis Nr. 2

Da es nicht möglich war, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg allen Festsetzungsforderungen des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße 191 nachzukommen, ist der Bebauungsplan nur in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den überbaubaren Grundstücksflächen unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers im Sinne von § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes zustande gekommen. Für bauliche Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sowie für Werbeanlagen ohnehin, gelten damit die Bestimmungen des § 9 FStrG zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone auch nach

Festsetzung des Bebauungsplanes fort. Diese etwas unübersichtliche Rechtslage kann im Vertrauen auf § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes leicht übersehen werden, daher soll der Hinweis Nr. 2 hier die Aufmerksamkeit schärfen.

Hinweis Nr. 3

Dieser Hinweis soll aufzeigen, dass kein Anspruch auf einen kurz- oder mittelfristigen Endausbau der Planstraße D besteht. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in den Kapiteln 6.6.1 und 6.6.2.

Hinweis Nr. 4

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Grünordnungsplan und eine schalltechnische Untersuchung erstellt, aus denen wesentliche Bebauungsplanfestsetzungen entwickelt worden sind. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht auch die exakte Begrenzung der Strahlen für den Richtungssektor hervor, in dem zusätzliche Schallemissionen zulässig sind.

Mit dem Hinweis Nr. 3 wird verdeutlicht, dass der Grünordnungsplan und die schalltechnische Untersuchung der Begründung des Bebauungsplanes als Anhänge beigelegt sind.

Hinweis Nr. 5

Der Verweis der geodätischen Übertragbarkeit des Bebauungsplanes auf den (detaillierten) Ausbauplan des Fachdienstes Tief- und Landschaftsbau ist aus Gründen der Planklarheit aufgenommen worden, wie es in Celle üblich ist für Bebauungspläne, in denen Festsetzungen von der Lage der noch zu errichtenden Straßen abhängen. Eine komplizierte Vermaßung der Neubaustraßen im Bebauungsplan schadet der Lesbarkeit des Bebauungsplanes und wirft Probleme auf, wenn die Straßen nach Fertigstellung von den festgesetzten Maßen (geringfügig) abweichen.

Eintragung als Vorschlag: Wasserfläche

Der Tannhorstgraben verläuft als Gewässer III. Ordnung derzeit gradlinig entlang des Tannhorstweges und soll in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen in geschwungener Form neu angelegt werden. Die Eintragung des bisherigen Grabenverlaufs in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme ist daher nicht sinnvoll. Vielmehr soll sich der Planbetrachter ein Bild davon machen können, wie sich das Gewässer zukünftig präsentiert. Daher wird der Graben mit mäandrierendem Verlauf „als Vorschlag“ eingetragen, d. h. die Darstellung hat eher symbolischen Charakter und setzt nicht den genauen Verlauf des Gewässers fest. Letzteres kann im Rahmen der späteren Ausführungsplanung geschehen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr.6 Ahg bereitet die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vor. Von dem geplanten Gewerbegebiet sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für besonders geschützte Gebiete im Sinne der Kriterien nach Anlage 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) Nr. 2c zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Es

findet jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von etwa 11 ha Gewerbeflächen an der Bundesstraße 191 und der Option, dieses Gewerbegebiet mittel- bis langfristig noch weiter zu vergrößern. Die Umsetzung des Zieles erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Altenhagen. Erschlossen werden die neuen Gewerbeflächen, in dem die Hogrevestraße, die bereits das bestehende Gewerbegebiet erschließt, durch das Plangebiet bis zum Tannhorstweg geführt wird und so auch eine kurze Anbindung des neuen Gewerbegebietes an die Bundesstraße 191 schafft. Ergänzend dienen weitere Verkehrsflächen der inneren Erschließung des neuen Gewerbegebietes.

Festgesetzt wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstmögliche Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der Ortsrandlage und der im weiteren Umfeld befindlichen Wohnnutzungen erfolgen Deckelungen in den Höhenentwicklungen der Gebäude (je nach Teilbereich zwischen 12 und 17 m), in den Baumassen (Baumassenzahl 6,0) sowie in Bezug auf die zulässigen Schallemissionen.

Entlang des Tannhorstweges, der den nördlichen Abschluss des Gewerbegebietes darstellt, wird eine 15 m tiefe Fläche für eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, durch die der Tannhorstgraben zukünftig mäandrieren soll. Im Nordwesten wird das bestehende Feuchtbiotop, das teilweise eine Qualität im Sinne von § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufweist, erhalten. Darüber hinaus wird die bestehende Baumreihe im Westen des Plangebietes ebenso erhalten und gesichert wie die Alleebäume der Lüneburger Heerstraße (B 191).

Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet erlaubt keine umfangreiche Versickerung des Niederschlagswassers. Das Wasser soll daher von den versiegelten Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen über Kanäle in ein Regenrückhaltebecken geführt werden, das im Westen des Plangebietes eingerichtet wird. Dort kann das Wasser versickern bzw. verdunsten. Bei Starkregenfällen sorgt ein Überlauf für die gedrosselte Abführung des Wassers durch das o. g. Feuchtbiotop in den Tannhorstgraben, der das Wasser Richtung Vorwerker Bach ableitet.

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.

RROP

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (2005) als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Norden liegt ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LANDKREIS CELLE 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 Ahg.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet liegt mit einer nährstoffreichen Nasswiese (GNR) ein besonders geschütztes **Biotop gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)**.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltzustand

Zurzeit ist das Plangebiet überwiegend durch gering strukturierte landwirtschaftlich genutzte Acker- und in geringerem Umfang Grünlandflächen geprägt. Nähere Angaben zum Umweltzustand finden sich bei den jeweiligen Schutzgütern im folgenden Abschnitt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet und weitere angrenzende Flächen.

a) Biotoptypen

Die räumliche Darstellung der Biotoptypenausstattung des Untersuchungsgebietes kann der Karte 1 des Grünordnungsplanes entnommen werden. Die nachfolgend in Klammern angegebenen Biotopkürzel richten sich nach v. Drachenfels (2004).

Der überwiegend größte Teil des Plangebietes wird derzeit von artenarmen, intensiv genutzten Sandäckern (AS) eingenommen. Um die Sandäcker herum verläuft im Norden und in Westen ein Saum aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM). Zusätzlich verläuft an der Nordgrenze ein nährstoffreicher Graben (FGR). Im Süden grenzt an die Sandäcker eine angepflanzte Ortsrandeingrünung und ein sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS). An der Ostgrenze des Plangebietes sind alte Eichenbestände (HB) vorhanden. Im Westen grenzt an den Saum aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte ein kleines Ruderalgebüsch (BRU). Der weit größere Teil des westlichen Bereichs wird von nährstoffreicher Nasswiese (GNR) sowie artenarmen Extensivgrünland (GIE) und mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) eingenommen. Der aus Naturschutzsicht wertvollste Bereich liegt im Nordwesten des Plangebietes. Hier befindet sich eine nährstoffreiche Nasswiese (GNR), die nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützt ist. Aufgrund der Geländeneigung Richtung Nord-Westen, liegt dieser Bereich am tiefsten Punkt des Plangebietes.

b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Vögel

Mit den Arten Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel (alle in der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel als „gefährdet“ eingestuft) ist die Brutvogelgesellschaft der offenen, großräumig genutzten Ackerlandschaft als sehr gut ausgeprägt anzusehen.

Die Vogelkartierung umfasste auch Flächen der näheren Umgebung des Plangebietes um eventuelle Auswirkungen über das Gebiet hinaus prognostizieren zu können. Die Ergebnisse sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Fledermäuse

Eine Kartierung der Fledermäuse im Plangebiet und auf Flächen der näheren Umgebung hat ergeben, dass die ausgedehnten offenen Ackerflächen von Fledermäusen offenbar wenig bis gar nicht genutzt werden. Die Funddaten der angrenzenden Flächen sind im Grünordnungsplan verzeichnet.

Zauneidechse

Nach Aussage des Hofbetreibers auf dem Grundstück Tannhorstweg 1 sind im Hofbereich häufiger Zauneidechsen zu beobachten und Totfunde im auf den Nachbarflächen erworbenen Heu nicht ungewöhnlich. Im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Landnutzung und der fehlenden Kleinstrukturen keine Vorkommen von Zauneidechsen zu erwarten.

c) Schutzgüter Boden und Wasser

Der Bodentyp ist im östlichen Teil als Braunerde und im westlichen Teil als Braunerde-Pseudogley anzusprechen. Durch den geringen Lehmantel ist ein eher geringes natürliches Ertragspotential vorhanden. Das geringe Filter- und Puffervermögen von Braunerde und Braunerde-Pseudogleyen bedingt die vorhandene hohe Nitratauswaschungsgefährdung. Zusätzlich besteht bei Böden ohne Dauervegetation (periodisch durch die landwirtschaftliche Nutzung) in diesem Bereich eine hohe Winderosionsgefährdung. Es handelt sich also um einen Bereich mit derzeit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

d) Schutzgüter Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur in Celle beträgt derzeit 8,8 Grad Celsius, bei einer mittleren Jahres-Sonnenscheindauer von 1500 Std. sowie einer mittleren Jahres-Niederschlagsmenge von 700 mm. Die relative Feuchte beträgt im Jahresmittel 81 %. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,2 m/s vorwiegend aus den Sektoren West-Südwest und West.

Lokalklimatisch ist das Klima im überplanten Bereich derzeit als Freilandklimatop zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass ein ungestörter Tagesgang von Temperatur und Feuchte vorherrscht, der eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion auf den Flächen bewirkt. Die Lage ist windoffen.

Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen ist durch die überregionale Verkehrsanbindung B191, die östlich an das Planungsgebiet angrenzt, vorhanden.

e) Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist als monoton mit fehlenden gliedernden Strukturen zu bewerten. Die Landschaft ist durch die intensive Nutzung weitgehend überprägt und enthält kaum natürliche Landschaftsbestandteile.

Diese Gesamteinschätzung begründet die Einstufung in die zweitgeringste Wertigkeit (Wertstufe 4 von 5) der Landschaftsbildräume im unbebauten Stadtgebiet von Celle.

f) Schutzgut Mensch

Da von den neu festgesetzten Gewerbeflächen Schallemissionen ausgehen werden, war zu prüfen, inwieweit dies zu Konflikten mit bestehenden Nutzungen in der Umgebung führen kann. Eine schalltechnische Untersuchung ermittelte die derzeitigen Belastungen, auf deren Grundlage die künftig möglichen Schallemissionen für das Gewerbegebiet festgesetzt werden. Weitere Ausführung s. unter Punkt 6.5.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt.

7.2.2 Prognose

a) Biotoptypen

Von den geplanten Gewerbeflächen und Straßenverkehrsflächen sind Ackerflächen (AS), Ruderalfluren (UHM), Graben (FGR) und ein Gehölzbestand (HPS) betroffen. Das im westlichen Bereich vorhandene feuchte Grünland wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, erhalten und im Bestand gesichert. Das benachbarte Regenrückhaltebecken erhält einen Überlauf auf die Fläche.

Der vorhandene Baumbestand (HB) entlang der Bundesstraße wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die Allee sowie entsprechende Baugrenzen und Nutzungsabstände im Bestand gesichert.

Es kommt zum völligen Verlust des Lebensraumes für Offenlandarten wie Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn.

Für Fledermäuse sind keine negativen Einwirkungen zu erwarten, da die randlichen Gehölzstrukturen, die sie als Leitstrukturen nutzen, erhalten bleiben und sie über den Ackerflächen nicht jagen.

Die festgestellten Zauneidechsen siedeln im Bereich des Hofgeländes mit seinen Grünlandflächen und der Bahnlinie und sind nicht von der Gewerbegebietsplanung betroffen.

c) Schutzgüter Boden und Wasser

Im Plangebiet wird durch die Erschließung und zukünftige Bebauung eine Versiegelung von max. 10,7 ha erfolgen. Da der Boden im Bereich der Ackerflächen als „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ und damit in Wertstufe II einzuordnen ist, erfolgt dort eine Abwertung auf Wertstufe I (von geringer Bedeutung) im Bereich der Bebauung durch den weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher-, Puffer- und klimatische Regelungsfunktion). Im Norden wird sich durch die Kompensationsfläche am Ortsrand eine Wertsteigerung von Wertstufe II auf III (von allgemeiner Bedeutung) ergeben. Eine vollständige Versickerung des Regenwassers wird im Plangebiet nicht möglich sein. Auf den Gewerbegrundstücken werden Rückhalteanlagen zu betreiben sein. Das unbefestigte Regenrückhaltebecken, der Überlauf in das angrenzende Grünland sowie die naturnahe Gestaltung des Wegeseitengrabens am Tannhorstweg tragen zu einer Wasserrückhaltung im Plangebiet bei. Daher wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigt.

Etwa 260 m westlich des Plangebietes befindet sich der „Poggenteich“, in dessen Randbereich in den 1940er und 50er Jahren Haus- und Sperrmüll sowie Schrott und Bauschutt eingelagert worden ist. Die Fläche wird unter der Altablagerungsnummer 351 006 4 026 beim Zweckverband Abfallwirtschaft Celle geführt. Sollten daher bei Baumaßnahmen Abfälle gefunden werden oder ist eine größere Grundwassernutzung geplant, so ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren.

d) Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Bebauung wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop wandeln. Das Gebiet ist von eher geringerer Bedeutung für die Frischluftzufuhr von Siedlungen, da keine Luftaustauschbahnen oder nennenswerter Kaltluftabfluss vorhanden sind. Durch die Bebauung ist eine erhebliche Verringerung der lokalen Kaltluftbildung zu erwarten.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes nach Norden. Der als strukturarm und monoton eingestufte Landschaftsbildraum wird durch das erweiterte Gewerbegebiet verkleinert. Die zusätzlichen Grünstrukturen, die das Gewerbegebiet im Norden umgeben werden, werden eine Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft bewirken.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

f) Schutzgut Mensch

Um eine Verträglichkeit mit den bestehenden benachbarten Nutzungen zu gewährleisten werden Schallemissionskontingente festgesetzt; als Grundlage dienen dabei die schalltechnischen Orientierungswerte für Baugebiete nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Weitere Erläuterungen finden sich im Abschnitt 6.5 Immissionsschutz.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

7.2.3 Vermeidung und Ausgleich

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die detaillierte Darstellung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen und ihre Ermittlung sind dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet

- Aufgrund des Baugrundgutachtens ist zu erwarten, dass eine Versickerung im Plangebiet nur für einen Teil des Niederschlags möglich ist. Zur Vermeidung von Abflussspitzen wird das überschüssige Niederschlagswasser in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken gesammelt, soweit möglich versickert und gedrosselt an das Gewässersystem abgegeben. Das Regenrückhaltebecken wird mit modellierter unbefestigter Sohle in einer Größe von ca. 5.040 m² erstellt und verfügt über tiefere Bereiche (je ca. 40 m²), die längere Zeit das Wasser halten. Diese Bereiche können Amphibien als Lebensraum dienen. Auf der gesamten Fläche werden im Becken und/ oder randlich verteilt mindestens 10 hochstämmige Bäume (Stieleiche, Silberweide, Bruchweide) gepflanzt. Verwendung finden sollen ausschließlich Pflanzen autochthoner Herkunft. Die Gehölze sind mit einem Fraßschutz zu versehen.
- Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird das Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt. In der 15 m breiten öffentlichen Grünfläche wird das bestehende Graben durch eine naturnahe Gestaltung aufgewertet und die randlichen Flächen mit lockerem Weidengebüschen und einzelnen Großbäumen (Weiden und Eichen) begrünt.
- Es erfolgen keine Eingriffe in das Grünland im Nordwesten des Gebietes, das z. T. gem. § 30 BNatSchG geschützt ist. Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv: ohne Düngung, Umbruch, Eggen oder Pflanzenbehandlungsmittel, eine Mahd oder Beweidung erfolgt ab Juli.
- Wertvolle Baumbestände v.a. Eichenreihen und –alleen werden erhalten und bei Abgang ersetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die geeignet sind, die von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen.

- Naturnahe Gestaltung des randlichen Grabens am Tannhorstweg (geschwungener Verlauf, verschiedene Böschungssteigungen, breiter als bisher) und Initialbepflanzung mit Eichen und Weiden (s. a. Grünordnungsplan)

- Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (10 Eichen in den Planstraßen, s. a. Grünordnungsplan)

Erforderliche Ersatzmaßnahmen

Die meisten Kompensationen werden außerhalb des räumlich-funktionellen Zusammenhangs mit dem Plangebiet vorgenommen, es handelt sich daher um Ersatzmaßnahmen. Ziel der Maßnahmen ist es einen funktionsbezogenen Ersatz zu schaffen, d.h. in diesem Fall v. a. Aufwertung für Offenlandvogelarten.

Der **Beginn der Durchführung** der Maßnahmen muss zeitnah zum Eingriff erfolgen. Es sind die Bewirtschaftungen der Flächen im Folgejahr nach Beschluss des Bebauungsplanes zu verändern; also voraussichtlich ab Beginn 2010.

E1 Extensivieren von Grünland (Fläche im LSG Behrenshop, Altenhagen, Flur 1, Flurstück 388/65)

Das Flurstück hat 22.489 m², davon sind 839 m² Erlenwald, die nicht aufgewertet werden können. Derzeit wird das 21.650 m² große Grünland (Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten (GIN) von Schafen intensiv beweidet. Das Grünland wird zukünftig extensiv genutzt und als Feuchtgrünland in Richtung seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN) oder sonstiges artenreiches Feucht- oder Nassgrünland (GF) entwickelt. Zum Erhalt von Grünlandstrukturen und zur Entwicklung eines wertvolleren Feuchtgrünlandtyps ist eine weitere Nutzung ohne Düngung, Umbruch und Pflanzenschutzmittel erforderlich. Die Nutzung wird durch Beweidung oder durch Mahd ab Juli geschehen. Alternativ ist eine frühere Beweidung mit wenigen Tieren (ca. 2 GV /ha entsprechend z.B. ca. 7 Mutterschafen und ihren Lämmern) möglich.

Zur Sicherung der Auflagen kann ein entsprechender Vertrag mit Nutzern abgeschlossen werden.

E2 Zulassen von Eigenentwicklung einer feuchten Ruderalfläche (Fläche in den Ahnsiekswiesen, Altenhagen, Flur 7, Flst. 53/1)

Das Flurstück umfasst lt. Kataster 23.195 m² davon 11.595 m² Laubwald und 11.600 Brachland. Das Brachland gliedert sich in Schilflandröhricht (NRS, Wertstufe 5) ca. 5.800 m² sowie 5.800 m² Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF, Wertstufe 3).

Die Ruderalflur wird sich im Laufe der Zeit bei ausbleibender Pflege über Schilflandröhricht (NRS) in Erlenbruchwald (WA) entwickeln.

E3 Entwickeln von extensivem Grünland (Ackerfläche an der Fuhse, Altencelle, Flur 3, Flst. 326/145)

Die Fläche liegt direkt an der Fuhse und ist 23.968 m² groß. Ein Randstreifen von ca. 6 m Breite und ca. 99 m Länge ist von der Ackernutzung ausgenommen und hat sich als Röhricht entwickelt und ist mit einzelnen Bäumen bestanden. Die restliche Ackerfläche ist 23.374 m² groß. Entlang der Fuhse wird ein ca. 10 m (incl. der bisherigen 6 Meter) breiter Streifen der Selbstentwicklung mit Ziel Landröhricht/ Hochstaudenflur (beides Wertstufe 5) überlassen. Der Streifen wird durch Eichenspaltpfähle (Höhe ca. 1,5 m) dauerhaft markiert. Die restliche Ackerfläche (22.978 m²) wird in Grünland umgewandelt. Bei Hochwasser der Fuhse werden Teile der Fläche überschwemmt. Die Fläche soll der Selbstbegrünung überlassen bleiben. Die ersten 3 Jahre wird je nach Erfordernis drei bis fünf Mal jährlich eine Mahd ab Juli mit Abfuhr des Mähgutes durchgeführt, um ein Überhandnehmen von schwierigen Ackerwildkräutern wie Ackerkratzdistel zu unterbinden. Nach diesen drei Jahren ist eine Beweidung oder Mahd ab Juli zur Unterhaltung des Grünlandes erforderlich. Anzustreben ist die Entwicklung von mesophilem Grünland (GM) (Wertstufe 3). Auf Düngung, Umbruch und Pflanzenschutzmitteleinsatz wird verzichtet. Die Bewirtschaftung kann durch einen Pachtvertrag mit den entsprechenden Auflagen geregelt werden.

Die Fläche bietet durch die Selbstbegrünung und die Verbundlage mit Randstreifen der Fuhse und angrenzende weitere Kompensationsflächen gute Voraussetzungen für die

Besiedlung mit Rebhuhn, Wachtel und z.T. Feldlerche, deren Lebensraum in Altenhagen überplant wurde.

E4 Extensivieren von Grünland (Fläche im Schweinebruch, Altenhagen, Flur 4, 11/1, 13.064 m²)

Das Grünland im Schweinebruch (randlich des Naturschutzgebietes) wird intensiv genutzt (GIE/GIF). Von der Nachbarfläche ist es durch einen intensiv unterhaltenen Graben getrennt. Durch eine extensivere Nutzung kann die Fläche aufgewertet werden und mesophiles Grünland entwickelt werden. Die Fläche steigt dadurch auch in ihrer Bedeutung für Offenlandvogelarten wie Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel, deren Lebensraum in Altenhagen durch das Gewerbegebiet verkleinert wird.

Die extensive Nutzung erfolgt ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Umbruch oder Schleppen. Möglich ist Beweidung mit max. 2 Großvieheinheiten (2 GV) je ha oder Mahd ab Juli. Die Bewirtschaftung kann durch einen Pachtvertrag mit den entsprechenden Auflagen geregelt werden.

Übersicht

Maßnahmenkürzel	Bestand vor Maßnahme	Maßnahme
E1	21.650 m ² Intensivgrünland (GIN)	Entwickeln von Feuchtgrünland (Typ GN/ GF)
E2	5.800 m ² Ruderalflur (URF)	Zulassen von Sukzession über Schilfröhricht (NRS) in Richtung Erlenbruchwald (WA)
E3	22.964 m ² Acker (AS)	Entwickeln von Gewässerrandstreifen und extensiv genutztem Grünland
E4	13.064 m ² Intensivgrünland (GIE/GIF)	Extensivieren der Nutzung, Entwickeln von mesophilem Grünland (GM)

Die Maßnahmen dienen der vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und in das Schutzgut Boden.

Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen für Offenland nutzende Vogelarten sind aufgrund der vorgesehenen Entwicklung und Aufwertung von Grünlandflächen (E3 und E4) nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Siedlungsdichte auf den extensiv bewirtschafteten Flächen gesteigert werden kann.

7.2.4 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden. Planungsziel ist die Schaffung neuer Gewerbeflächen mit einer Größe von etwa 11 ha. Vorstellbar sind bezüglich der Auswirkungen auf die Umfeld folgende Alternativen:

- a) Mehr Durchgrünung des Gewerbegebietes durch eine Grünzäsur zwischen dem alten und neuen Gewerbegebiet und durch mehr Grün in den Straßen und;
- b) Schaffung von mehr Gewerbefläche innerhalb des Plangebietes durch weniger Grünfestsetzungen.

Bei Alternative a) würde die bisherige Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes Altenhagen erhalten und zu einer Grünverbindung zwischen Lüneburger Heerstraße und Hогреvestraße weiterentwickelt. Die Verbindung könnte einen Fuß- und Radweg aufnehmen, wie dies im Landschaftsplan aus dem Jahre 1987 vorgesehen war. Die Straßenverkehrsflächen im Gewerbegebiet würde zudem breiter festgesetzt, damit unversiegelte Mulden eingerichtet werden können, die das Niederschlagswasser abführen. Zusätzlich würde die Anzahl der Straßenbäume stark erhöht werden.

Dieses Konzept der starken Durchgrünung des Gewerbegebietes hat jedoch Nachteile: Eine Grünverbindung mit einer Breite von 15 bis 30 m als Zäsur zwischen Gewerbegrundstücken hat sowohl für die Umwelt sowie in Bezug auf die Aufenthaltsqualität einen wesentlich geringeren Wert als eine Fläche derselben Größe, wenn sie – wie im Landschaftsplan vorgesehen – am Ortsrand liegt und der angrenzende Freiraum so maßgeblich ihre Wertigkeit bestimmt. Es wäre daher sinnvoll, mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden auch die im Landschaftsplan vorgeschlagene Wegeverbindung entsprechend nach Norden zu verschieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg stehen einer solchen Verschiebung nicht entgegen. Der Tannhorstweg könnte Baustein einer überörtlichen Wegeverbindung entlang der im Bebauungsplan vorgesehenen Ortsrandeingrünung werden. Allerdings ist die Verbindungsfunktion sowohl der Grünzäsur wie auch des Tannhorstweges für Fußgänger und Radfahrer zweifelhaft, solange nicht absehbar ist, ob und wann die anderen Wegeabschnitte realisiert werden, auf die die Verbindung angewiesen ist.

Mehr Bäume in den Straßenräumen sind aus städtebaulicher Sicht zwar grundsätzlich vorteilhaft, jedoch sind die Ansprüche an die Gestaltung der Straßenräume in diesem Gewerbegebiet in Stadtrandlage ebenso wie deren positive Auswirkungen auf die Umfeld vergleichsweise gering, während die Pflanz- und Pflegekosten sowie Platzverbrauch recht hoch ist. Für Mulden in den Straßenräumen gilt dies noch mehr: Da Wasser im Plangebiet kaum zur Versickerung gebracht werden kann, sorgen die Mulden wassertechnisch lediglich für eine verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken, ohne dass dessen Größe dadurch aber nennenswert reduziert werden kann. Mulden verbrauchen besonders viel Platz und erzeugen hohe Unterhaltungskosten, insbesondere dann, wenn sie zum Abstellen von Fahrzeugen missbraucht werden, wie dies in Gewerbegebieten immer wieder vorkommt.

Unter der Maßgabe, dass eine festgelegte Gesamtgröße von Gewerbeflächen zu schaffen ist, bedeuten größere Flächen für Grün innerhalb des Plangebietes grundsätzlich, dass die Gesamtfläche des Plangebiets steigt und mehr „freie Landschaft“ verbraucht wird. Vor diesem Hintergrund ist auf Plankonzepte, die mit Alternative a) vergleichbar sind, verzichtet worden.

Bei Alternative b) entfällt die Fläche für Abwasserbeseitigung. Statt dessen wird das nördlich angrenzende Feuchtbiotop zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt. Auf die Ortsrandeingrünung wird mit Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden verzichtet und die Festsetzung von Straßenbäumen entfällt.

Diese Alternative bietet die größtmöglichen Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes und minimiert zugleich den Unterhaltungsaufwand für die öffentlichen Flächen. Diese Alternative hätte jedoch schwerwiegende Nachteile sowohl für die Umfeld wie auch für das Ortsbild: Der Eingriff in die Natur durch die Nutzung des Feuchtbiotops als Regenrückhaltebecken erforderte kosten- und flächenintensive Ausgleichsmaßnahmen. Der Wegfall der Ortseingrünung erzeugte ein negatives städtebauliches Erscheinungsbild, dass gerade an einer Haupteinfallsstraße für viele ortsfremde Verkehrsteilnehmer das Bild Celles nachhaltig negativ beeinflussen würde. Dies wäre nur als kurzfristige Übergangslösung hinnehmbar, nicht aber unter den gegebenen Umständen, in denen der Zeitpunkt für die nochmalige Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden von der Bedarfsentwicklung für Gewerbeflächen abhängt, die mittelfristig nicht konkret einzuschätzen ist.

7.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 2004). Ein Grünordnungsplan wurde erarbeitet.

Für die Bearbeitung wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne, sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (2005)
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (1987)
- der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des LRP der Stadt Celle
- Gutachten zum Landschaftsbild (BIELERT 1999)
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD 1999)
- Bodenübersichtskarte (BÜK 50)(NLFB 1997)
- Karte der potentiell natürlichen Vegetation (1999)
- Schalltechnische Untersuchung im Auftrag der Stadt Celle (2008)
- Gutachten über Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Auftrag der Stadt Celle (2008)

7.4 Monitoring

Der Erfolg der Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens und der Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit überprüft (Monitoring). In den ersten 5 Jahren nach Planverwirklichung erfolgt das Monitoring jährlich, danach nach Erfordernis in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.5 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung

Die Erweiterung eines Gewerbegebietes in Altenhagen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ahg vorbereitet.

Beschreibung der Umwelt

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als Acker und Grünland genutzt. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist eine nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) geschützte nährstoffreiche Nasswiese vorhanden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Beispiele für Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen (siehe dazu auch Kapitel 7.2.4)

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung: Geräusch- und Schadstoffemissionen durch Verkehr auf der B191 und das bestehende Gewerbegebiet • Weitere Zunahme der Emissionen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzen von Emissionskontingenten für die geplanten Gewerbeflächen
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Offenlandflächen (Acker, Ruderalflächen) sowie Gehölzen als Lebensraum insbesondere für Brutvögel. <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung zur freien Landschaft • Erhalt des Grünlandes im Nordwesten, incl. nach § 30 BNatSchG geschützte nährstoffreiche Nasswiese (GNR) • Erhalt von Altbäumen
<p>3. Schutzgut Boden</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust versickerungsfähiger Flächen und damit Eingriff in den Bodenwasserhaushalt • Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens • Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere • Bodenverdichtungen während der Bauzeit <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versickern/ Rückhalten von Regenwasser auf den Grundstücken • Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Garagen etc. und damit der Versiegelung innerhalb der Bauflächen.
<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von Offenlandflächen, ggf. Ableitung von Niederschlagswasser • Reduzierung der Grundwasserneubildung <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Garagen etc. und damit der Versiegelung innerhalb der Bauflächen • Versickerung auf Grundstücken soweit möglich oder Drosseln durch Regenrückhaltebecken oder Dachbegrünung
<p>5. Schutzgut Luft</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Emissionen aus den Bereichen „Gewerbliche Nutzung“ und Kfz-Verkehr <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume
<p>6. Schutzgut Klima</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung • Verminderte Verdunstung • Erhöhte Lufteerwärmung durch versiegelte Flächen • Erhöhung der Erwärmung durch Neuversiegelung <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des Versiegelungsgrades
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt. <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht erforderlich
<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p>	<p>Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der gewählten Fläche kann im Bereich Altenhagen keine sinnvollere Alternative für die Entwicklung von Gewerbeflächen gegenübergestellt werden.

8 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die UMWELT sind bereits in den Kapiteln 6.8 und 7 erläutert. Weitere Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten:

ORDNUNGSMAßNAHMEN: Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen sind für den Vollzug des Bebauungsplanes teilweise sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich.

STRAßENVERKEHR: Die bestehenden Straßen im Umfeld können den durch die Planung verursachten Verkehr mit der Herstellung der Erschließungsstraßen im Plangebiet und dem geplanten Umbau des Knotenpunktes Tannhorstweg/Lüneburger Heerstraße (Bundesstraße 191) ohne unzumutbare Beeinträchtigungen aufnehmen.

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR: Das Plangebiet lässt sich von der Hogrevestraße aus mit Erschließungsmedien versorgen. Die Niederschlagsentwässerung der privaten und öffentlichen Flächen erfolgt über Kanäle und ein zentrales Regenversickerungsbecken (s. Kapitel 6.7) hin zum Tannhorstgraben.

9 Kosten, Finanzierung und Realisierung

Kosten entstehen für den Bau der Planstraßen einschließlich der Kanäle und Straßenbäume, für Umbau des Knotens Lüneburger Heerstraße/Tannhorstweg (mit Abbiegespuren usw.), für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens sowie für die Anlegung der Ortsrandeingrünung und die externen Kompensationsmaßnahmen.

10 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.9.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Altenhagen/Nord“ beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 8.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.10.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 6.11.2007, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.12. bis 21.12.2007 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 4.5.2010 dem ausgefertigten Entwurf vom 11.2.2009 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 19.6.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie der Grünordnungsplan, eine schalltechnische Untersuchung und umweltbezogene Stellungnahmen zu Altlasten, Natur und Landschaft in der Zeit vom 29.6. bis 29.7. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öf-

fentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.6.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 29.7.2010 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung ~~am~~ am 30.09.2010 den Bebauungsplan Nr. 6 Ahg der Stadt Celle „Gewerbegebiet Altenhagen/Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der jeweils aktuellen Fassung.

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 23.06.2011

Im Auftrag

(Sio)

Technischer Angestellter

Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	vor Festsetzung des Bebauungsplanes	nach Festsetzung des Bebauungsplanes
Gewerbefläche	0,5 ha (3 %)	11,3 ha (70 %)
Fläche f. Abwasserbeseitigung	-	0,8 ha (5 %)
Straßenverkehrsfläche	1,3 ha (8 %)	2,3 ha (15 %)
Landwirtschaftliche Fläche	14,1 ha (88 %)	1,1 ha (7 %)
Grünfläche	0,1 ha (1 %)	0,5 ha (3 %)
<i>Plangebiet insgesamt</i>	<i>16,0 ha (100 %)</i>	<i>16,0 ha (100 %)</i>