

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches
für den Bebauungsplan Nr. 140
„Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße“

Inhalt der Planung war die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Braunschweiger Heerstraße bzw. der Albert-Köhler-Straße, um einem vorhandenen Gewerbebetrieb Entwicklungsperspektiven eröffnen zu können. Der Betrieb hatte einen starken Erweiterungsbedarf, der nur sinnvoll im westlich und südlich angrenzenden Areal, welches einen unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches darstellte, gedeckt werden konnte. Dazu musste die planungsrechtliche Grundlage mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Planungsmöglichkeiten und Umweltbelange

Im Planbereich wurden umfangreiche Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen in die Umwelt getroffen, insbesondere Festsetzungen zum Erhalt zahlreicher Bäumen, zur privaten Grünfläche als Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet und zur Begrenzung der zulässigen Schallemissionen. Gleichwohl waren im Plangebiet erhebliche Eingriffe in Umweltbelange unvermeidlich, die jedoch außerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen wurden.

Die bedeutendste Ausgleichsmaßnahme stellt die Baumaßnahme im Bereich Theewinkel dar, einer Fläche südlich von Osterloh, die in einem Altarm der Aller gelegen ist, zum Gebiet der Samtgemeinde Flothwedel gehört und nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 einbezogen wurde. Diese Ausgleichsmaßnahme war erforderlich, da Teile des Plangebietes bei einem statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser (HQ₁₀₀) eingestaut werden (Retentionsraum) und die Schaffung von Baurecht dort die Verdrängung entsprechenden Wasservolumens vorbereitet. Im Bereich Theewinkel wurde daher die Nutzung einer Ackerfläche aufgegeben und über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert, dass durch Abgrabungen dort neuer Retentionsraum geschaffen wird, der den wegfallenden Retentionsraum im Plangebiet vollständig ausgleicht. Somit wird durch die Planung im Saldo keine Verschlechterung der Hochwassersituation der Aller entstehen. Das Gelände im Theewinkel wird dabei modelliert angelegt, so dass in der Folge feuchte Ruderal-, Grünland- und Sumpfbiotop sowie trockenes mageres Grünland entstehen, die als Ausgleich für Eingriffe in mehrere Schutzgüter im Plangebiet gelten können.

Da die Umweltbelange mit sehr hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden waren, hätte ein noch deutlich höheres Gewicht zu einer unzumutbaren Untergewichtung der Belange der Wirtschaft geführt. Dies bedeutet, dass wesentlich umfangreichere Grünfestsetzungen im Plangebiet die Betriebserweiterung unmöglich gemacht hätten und der Bebauungsplan durch Fehlgewichtung der Belange der Wirtschaft das Planungsziel verfehlt hätte.

Ebenso hätten im Bebauungsplan wesentlich weniger Grünfestsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen werden können. Dies hätte die wirtschaftliche Nutzung der Gewerbeflächen verbessert, die Grünbelange jedoch untergewichtet. Insbesondere das Landschaftsbild hätte bei Verzicht auf sämtliche oder nahezu sämtliche Baumfestsetzungen unzumutbare Eingriffe erfahren.

Es bestand also ein sehr begrenzter Abwägungsspielraum, der lediglich geringfügige Änderungen der Festsetzungen zugelassen hätte; wesentliche Planungsalternativen bestanden nicht.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mehrere Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich zu Aspekten geäußert, die nicht auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bewerten sind, weil sie entweder schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu klären waren oder weil sie später in Bezug auf die konkreten Bauvorhaben auf anderer Rechtsgrundlage, insbesondere im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, zu beachten sind.

Anwohnerstellunghnahmen führten zu kleineren Änderungen der Festsetzungen im Wohngebiet Apfelweg (Verschiebung der hinteren Baugrenze, Zulassen von Doppel- und Reihenhäusern usw.). Wünschen nach der Festsetzung eines Lärmschutzwalls wurde dagegen nicht nachgekommen, weil ein solcher Wall wegen der restriktiven Schallemissionsfestsetzungen für das Gewerbegebiet nicht erforderlich ist. Der Forderung nach einer Bewaldung der privaten Grünfläche im Plangebiet wurde insofern nachgekommen, als die Stadt Celle die dichte Bepflanzung der Grünfläche in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart hat.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat eine Reihe von Forderungen und Hinweisen abgegeben. Dies führte zur Aufnahme eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an der Bundesstraße 214, zur Festsetzung der Flächen für die in Aussicht genommenen Arbeitsstreifen und Straßenverkehrsflächen (zukünftige Umgehungsstraße B 3 neu), zu den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 sowie zur Aufnahme des Hinweises Nr. 2. Nicht entsprochen wurde den Forderungen, Bauverbotszonen und Sichtdreiecke festzusetzen: Bauverbotszonen werden ausreichend nach § 9 Bundesfernstraßengesetz geregelt und ihre Abhängigkeit von der leicht veränderlichen Fahrbahnkante der Bundesstraße ist für einen langfristig angesetzten Bauleitplan unpraktikabel. Die geforderten Sichtdreiecke lagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 140.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt wies darauf hin, dass westlich der Braunschweiger Heerstraße die in einem reinen Wohngebiet die zulässigen Lärmgrenzwerte überschritten werden. Dieser Einwand berücksichtigte jedoch nicht, dass die Bauleitplanung nicht mit Grenzwerten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sondern mit Orientierungswerten der DIN 18005 arbeitet. Das reine Wohngebiet ist in den 1960er Jahren zusammen mit einem in der Nähe befindlichen Gewerbe- und Industriegebiet und direkt angrenzend an die Bundesstraße 214 in Bebauungsplänen festgesetzt und entwickelt worden. Schon in der Vergangenheit konnte dort nicht die in *reinen* Wohngebieten typische Wohnruhe erwartet werden. Es ist daher zumutbar, dass die Schallemissionswerte im Gewerbegebiet nur so stark begrenzt werden, dass im Wohngebiet die Orientierungswerte für *allgemeine* Wohngebiete eingehalten werden.

Darüber hinaus bemängelte das Gewerbeaufsichtsamt, dass in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 140 nicht der Zu- und Abfahrtsverkehr eines großen Parkplatzes berücksichtigt worden sei und Angaben zur Sicherstellung fehlten, dass bestimmte Parkplatzbereiche nur nachts genutzt werden dürfen. Diese Stellungnahme berücksichtigte nicht, dass zwar der Investor die Errichtung einer Stellplatzanlage in den Gewerbegebieten südlich der Baker-Hughes-Straße geplant hatte, es zu diesem Zeitpunkt jedoch auch andere vorstellbare Nutzungen dieses Areals gab. Im Bebauungsplan sollten „normale“ Gewerbegebiete festgesetzt werden, in denen das übliche Spektrum an gewerblichen Nutzungen einschließlich größerer Stellplatzanlagen zulässig ist. Grundsätzlich können in Bauleitplanverfahren nicht sämtlichen Eventualitäten möglicher zukünftiger Vorhaben geprüft werden. Sofern in diesem Gewerbegebiet Stellplatzanlagen errichtet werden, müssen die Auswirkungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz in Deutschland (BUND) erwartete Störwirkungen der neuen Gewerbeflächen auf das benachbarte FFH-Gebiet und forderte eine höhere Gewichtung des Erhaltes von Natur und Landschaft, insbesondere im Bereich des Martahofes, und den Verzicht auf die Festsetzung des Ackerwildkrautstreifens im Plangebiet zugunsten einer Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes. Im Grünordnungsplan, der als Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt worden ist, wurden diese Aspekte thematisiert und bewertet. Ergebnis ist, dass keine Störwirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind, zusätzliche Grünfestsetzungen im Plangebiet nicht vertretbar sind (s. obige Ausführungen unter „Planungsmöglichkeiten und Umweltbelange“) und der Erhalt der Fläche für Ackerwildkräuter als Eingriffsvermeidungsmaßnahme einer Beseitigung mit entsprechendem Ausgleich an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) wiesen auf die Altablagerungsfläche im nördlichen Planbereich hin. Der ZAC erklärte darüber hinaus, dass die Grundwassernutzung in einem Teilbereich des Plangebietes ausgeschlossen ist. Die Altablagerungsfläche wurde in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und wegen der Grundwasserbelastung wurde der Hinweis Nr. 3 aufgenommen. Weiteren Handlungsbedarf gab es in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden nicht.

Der Forderung des Landkreises Celle nach ausreichender Berücksichtigung des Hochwasserschutzes wurde Rechnung getragen: Der Hinweis Nr. 4 weist auf die Hochwasserordinate von 39,33 m NN eines statistischen hundertjährigen Bemessungshochwassers hin und über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor im Plangebiet wurde die Schaffung von ausreichendem Ersatz-Retentionsraum abgesichert.

Aufgestellt: Celle, den 30.04.2008

Im Auftrag

(Schwarzer)
Technischer Angestellter