

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 140

„Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße“

Begründung zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle z Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 0 51 41/12-6 17 z Fax 0 51 41/12-7 56 17
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 z 29221 Celle

Stand:
06.02.2008
(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 Bundesstraße 3 – Ostumgehung Celle	3
3.6 Hochwasserschutzplanung.....	4
4 Bestandsbeschreibung	4
4.1 Städtebauliche Situation	4
4.2 Verkehr.....	5
4.3 Sonstige Infrastruktur.....	5
4.4 Immissionssituation.....	6
4.5 Altlasten.....	6
5 Anlass und Ziele der Planung.....	6
6 Planinhalt	7
6.1 Bauliche Nutzung in den Gewerbegebieten (GE)	7
6.2 Bauliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	10
6.3 Verkehr und Erschließung.....	12
6.4 Immissionsschutz.....	12
6.5 Grünordnerische Textliche Festsetzungen.....	14
6.6 Hochwasserproblematik	17
6.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	19
7 Umweltbericht	21
7.1 Einleitung.....	21
7.2 Umweltauswirkungen	22
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	28
7.4 Monitoring.....	29
7.5 Zusammenfassung.....	29
8 Auswirkungen der Planung	31
9 Kosten und Finanzierung.....	32
10 Realisierung	33
11 Verfahren.....	33
12 Rechtsgrundlagen.....	34
Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten.....	35
Anhang 2: Grünordnungsplan	
Anhang 3: Fachgutachten Fledermäuse und Vögel	
Anhang 4: Schalltechnische Untersuchung vom 13.09.2007	
Anhang 5: Geänderte schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2007	

1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Braunschweiger Heerstraße bzw. der Albert-Köhler-Straße, um einem vorhandenen Gewerbebetrieb Entwicklungsperspektiven eröffnen zu können.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt etwa 1,7 km südöstlich der Celler Innenstadt in den Ortsteilen Blumlage/Altstadt und Altencelle. Es handelt sich um eine etwa 15,2 ha große Teilfläche des Geländes zwischen Apfelweg, der geplanten Umgehungsstraße (B 3 neu), der Braunschweiger Heerstraße und den bestehenden Gebäuden des Gewerbebetriebes an der Baker-Hughes-Straße.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sowie nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle im Ordnungsraum Hannover, in dem vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind, die

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

In beiden Raumordnungsprogrammen ist die Stadt Celle als Mittelzentrum – im Regionalen Raumordnungsprogramm mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten – eingestuft. Im Rahmen der grundlegenden Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen ist die Aufstufung Celles zum Oberzentrum vorgesehen.

Der Ortsteil Altencelle ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung eingestuft.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich nördlich der Baker-Hughes-Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle nahezu vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich mehrere Wohngrundstücke am Apfelweg sind von der Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche erfasst.

Für den Bereich südlich der Baker-Hughes-Straße wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 das Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der bisher als Grünfläche und Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Die Flächennutzungsplanänderung wurde gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan beschlossen; im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches ist anzunehmen, dass die Änderung von der Regierungsvertretung genehmigt werden wird.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet stellt derzeit überwiegend einen unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches dar. Lediglich ein 16 bis 23 m breiter westlicher Geländestreifen zwischen Apfelweg und Baker-Hughes-Straße ist durch den Bebauungsplan Nr. 15 I. Teil „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/Ost“ erfasst und im Wesentlichen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, in dem Einstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine Teilfläche dieses Geländestreifens ist als Lärmschutzwall für die ursprünglich unmittelbar östlich vorgesehene Umgehungsstraße festgesetzt (vgl. Kapitel 3.5).

3.4 Landschaftsplanung

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen. Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können.

Dies bezieht sich u. a. auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder.

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Celle von 1991, dem Landschaftsplan von 1987 und dem Fachgutachten zum Landschaftsbild (1999) für den neu aufzustellenden LRP der Stadt Celle lassen sich zusammenfassend folgende Zielsetzungen für die grünordnerische Entwicklung aus übergeordneten Planungen aufführen:

- ausreichende Eingrünung der Ortsränder,
- Einrichtung und Sicherung unbewirtschafteter Feldraine,
- Erweitern der Allee an der Baker-Hughes-Straße.

3.5 Bundesstraße 3 – Ostumgehung Celle

Für den gesamten Bereich Celle wird seit mehreren Jahrzehnten an der Verwirklichung einer Ostumgehungsstraße gearbeitet. Ursprünglich sollte diese Straße an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/Ost“ verlaufen. Der Trassenverlauf ist mittlerweile nach Westen verschoben

worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 grenzt an die neue Straßentrasse an und überlagert diese teilweise.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass die neue Straßentrasse in Dammlage sowohl die Braunschweiger Heerstraße wie auch die Baker-Hughes-Straße überqueren wird und dieser Straßendamm nordöstlich des Plangebietes durch den Apfelweg überquert werden soll, dessen Brückenbauwerk entsprechend von noch höheren Dämmen bzw. Rampen flankiert wird.

Die Planungen zu diesem 3. Bauabschnitt der Ostumgehung B3 Celle sind bereits sehr konkret, ein Planfeststellungsverfahren ist jedoch noch nicht eingeleitet. Allerdings ist der zweite Bauabschnitt, der von Südwesten kommend bis zum Anschluss an die Bundesstraße 214 reicht, planfestgestellt und tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten.

3.6 Hochwasserschutzplanung

Ein großer Teil des Plangebietes weist Geländehöhen auf, die unter der Hochwasserkordinate von 39,33 m über Normalnull liegen. Diese Koordinate hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) für das relevante statistische hundertjährige Bemessungshochwasser (HQ₁₀₀) ermittelt. Damit liegt das Plangebiet zu einem großen Teil im Überschwemmungsgebiet der Aller. Es handelt sich dabei ausschließlich um Retentionsraum, d. h. um Flächen, die vom Hochwasser „lediglich“ eingestaut, nicht aber durchflossen werden.

Für den gesamten Bereich der Stadt Celle werden derzeit Hochwasserschutzmaßnahmen konkretisiert bzw. umgesetzt, die auf einem Rahmenplan aus dem Jahr 2002 basieren. Auch im Bereich Blumlage/Altencelle sind Hochwasserschutzmaßnahmen für die Siedlungsbereiche geplant. So soll der Osterdeich durch eine Spundwand mit einer aufgesetzten Mauer von ca. 70 cm ertüchtigt werden. Des Weiteren gibt es Vorplanungen zu einer Verwallung in der Aue der Aller nördlich der Bebauung entlang der Hohen Lüchte/Apfelweg von 1,40 m bis 1,70 m Höhe. Die Fertigstellung der Hochwasserschutzplanungen und deren Umsetzung erfolgen abschnittsweise. Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher weder gesichert, wann mit Baumaßnahmen begonnen werden kann noch ob das Plangebiet dadurch tatsächlich hochwasserfrei wird.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Mehr als die Hälfte des Plangebietes, darunter der gesamte Bereich südlich der Baker-Hughes-Straße, wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus werden nördlich der Baker-Hughes-Straße größere Flächen durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb als Lagerflächen und Parkplätze in Anspruch genommen.

Etwa 70 m vom bestehenden Werksgelände entfernt befindet sich am Apfelweg eine Splittersiedlung, die aus sieben Wohngebäuden besteht. Ein Wohngebäude ist Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, während die Bildung des restlichen Teiles der Siedlung – Wohngebäude mit großen Nutzgärten – Anfang der 1950er Jahre eingesetzt hatte. An der Baker-Hughes-Straße liegt darüber hinaus eine ehemalige landwirt-

schaftliche Hofstelle („Martahof“), die erheblichen Baumbestand aufweist und zu Wohnzwecken genutzt wird.

Eine rund 1,2 ha große Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes dient als Versickerungsfläche für Regenwasser des Gewerbegebietes, vermittelt optisch jedoch den Eindruck einer Wiese.

4.2 Verkehr

Das Gebiet liegt an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsachsen, der Bundesstraße 214 – Braunschweiger Heerstraße –, die eine Verbindung zu den Bundesautobahnen A 2 und A 7 sowie zur Celler Innenstadt herstellt, sowie der Kreisstraße 74 – Baker-Hughes-Straße/Altenceller Schneede –, die für eine Verbindung mit den Ortsteilen Altencelle und Lachtehausen im Osten sowie mit der Bundesstraße 3 im Westen sorgt. Die Erschließungssituation ist als sehr gut einzustufen und wird durch die neue Umgehungsstraße (B 3 neu, Hannover - Soltau, vgl. Kapitel 3.5) noch verbessert werden.

Der Apfelweg am nördlichen Rande des Plangebietes stellt eine Erschließungsstraße dar und dient insbesondere Fußgängern und Radfahrern als Ortsverbindungsweg vom Ortsteil Blumlage nach Altencelle.

Die Verkehrszahlen für die Baker-Hughes-Straße belaufen sich auf ca. 14 000 Fahrzeuge pro Tag und die der Braunschweiger Heerstraße auf 21 000 bzw. 15 000 Fahrzeuge (südlich bzw. nördlich der Kreuzung mit der K 74).¹

4.3 Sonstige Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Strom usw. ist entweder vorhanden oder sie kann innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereitgestellt werden. So sind zum Beispiel Abwasserkanäle im Apfelweg und in der Albert-Köhler-Straße vorhanden, nicht aber in der Baker-Hughes-Straße und der Braunschweiger Heerstraße und für die Löschwasserversorgung steht eine Netzkapazität von lediglich 800 l/min der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung.

Ob die vorhandene Erschließung für bestimmte Bauvorhaben ausreichend ist, hängt entscheidend davon ab, ob das Plangebiet ausschließlich als Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes genutzt wird und viele Infrastruktureinrichtungen damit betriebsintern zur Verfügung stehen oder bereitgestellt werden können, oder ob das Gewerbegebiet in verschiedene Baugrundstücke aufgeteilt und durch unterschiedliche Unternehmen genutzt werden wird. Die Prüfung der Erschließung hat im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Besondere Festsetzungen und Vorkehrungen zur Sicherung der Erschließung sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

In 250 bis 400 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich Haltestellen von zwei Stadtbuslinien, die zu den in Celle üblichen Zeiten und Takten verkehren, so dass eine ÖPNV-Anbindung in das Zentrum Celles und Altencelles vorhanden ist.

¹ Umlegungsmodell der Stadt Celle aus dem Jahr 2005; identisch mit den Zahlen des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2005

4.4 Immissionssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße / Ost“ sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die tagsüber (6 bis 22 Uhr) auf einigen Teilflächen 57 dB(A)/m² und auf anderen Teilflächen 62 dB(A)/m² betragen. Nachts liegen die Grenzwerte bei 42 bzw. 47 dB(A)/m². Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf dem nächstgelegenen Wohngrundstück am Apfelweg (Immissionspunkt I6a in der schalltechnischen Untersuchung, vgl. Anhang 4 bzw. 5) mit Immissionswerten von tagsüber 51,4 dB(A) und nachts 34,4 dB(A) eingehalten.

Für den Bereich der Bürogebäude an der Baker-Hughes-Straße ist im Dezember 2007 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil die Reduzierung der Schallgrenzwerte auf tagsüber 37 dB(A)/m² und nachts 22 dB(A)/m² beschlossen worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 ist durch die stark befahrenen Straßen Braunschweiger Heerstraße (B 214) und Baker-Hughes-Straße (K 74) mit Schallimmissionen vorbelastet (vgl. Kapitel 4.2). Das Gebiet liegt darüber hinaus im Anflugsektor des Militärflughafens Wietzenbruch; die Entfernung des Plangebietes zum Startbahnbezugspunkt beträgt ca. 5,8 km. Mit Fluglärm ist daher zu rechnen.

Der Bedarf zu einer besonderen Untersuchung über störende Geruchs- und Abgasimmissionen besteht nicht; es ist davon auszugehen, dass derartige Emissionen auf Ebene des Bebauungsplanes nicht geregelt werden müssen.

4.5 Altlasten

Südlich der Splittersiedlung am Apfelweg befindet sich eine Altablagerung. Seit der Vorkriegszeit bis ca. 1970 wurde hier eine tiefer liegende Wiese aufgefüllt. Schwerpunktmäßig erfolgten die Ablagerungen zwischen 1960 und 1970, und zwar im östlichen Bereich in Form von Hausmüll durch die Stadt Celle und im westlichen Bereich in Form von Bauschutt aus Abbruchmaßnahmen. Die Ablagerungen reichen bis in den Grundwasserbereich. Sie sind von einer 0,30 bis 0,50 m mächtigen Ackerbodenschicht überdeckt und erreichen eine Mächtigkeit von 0,60 m bis 1,50 m, reichen also bis in eine Tiefe von 2,0 m unter Geländeoberkante. Die betroffene Fläche ist ca. 15.000 m² groß, der abgelagerte Müll besitzt ein Volumen von ca. 18.000 m³.

5 Anlass und Ziele der Planung

Derzeit bestehen Überlegungen des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes zu erforderlichen Erweiterungen des Firmengeländes. Sinnvoll können derartige Erweiterungen nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 erfolgen. Der § 35 des Baugesetzbuches bietet keine Rechtsgrundlage für umfangreiche Erweiterungen. Vielmehr ist es erforderlich, die verschiedenen Belange, die in das Vorhaben hineinwirken und auf die sich das Vorhaben auswirken kann, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen und mögliche Konflikte so weit wie möglich zu lösen.

6 Planinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (GE im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,8 der Obergrenze dessen, was gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet festgesetzt werden kann.

Für die Splittersiedlung am Apfelweg kommt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 der Baunutzungsverordnung) in Betracht. Zum Schutze der Wohnbebauung wird eine private Grünfläche für einen Abstand zum Gewerbegebiet sorgen.

Die Flächengrößen der verschiedenen Nutzungsarten sind aus Anhang 1 ersichtlich.

6.1 Bauliche Nutzung in den Gewerbegebieten (GE)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (GE)

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 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 und mit Wohnnutzungen erzeugen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (GE)

a) Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im Plangebiet ist eine umfassende Grundstücksneuordnung zu erwarten. Sämtliche oder die meisten neu gebildeten Baugrundstücke werden in mehreren Baugebietsteilflächen (GE 1, GE 2 usw.) gleichzeitig liegen. Um bei der Berechnung der Grundflächenzahl Auslegungsunsicherheiten zu begegnen, stellt die textliche Festsetzung Nr. 2 klar, dass die Abgrenzungen der Baugebietsteilflächen bei der Bewertung der Grundflächenzahl irrelevant sind. Dies ist insbesondere für die Anrechenbarkeit der Baugebietsteilfläche „GE 1“ wichtig. Erstreckt sich ein Baugrundstück sowohl über die Teilfläche „GE 1“ wie auch über die Teilfläche „GE 2“ oder auch noch weitere Teilflächen, so wird die Teilfläche „GE 1“ wie jede andere nichtüberbaubare Grundstücksflächen in die Ermittlung der Größe des Baugrundstücks einbezogen. Da auf der Fläche „GE 1“ in der Regel keine Bauvorhaben errichtet werden dürfen, führt dies dazu, dass auf den anderen Baugebietsteilflächen entsprechend mehr realisiert werden kann, solange das Nutzungsmaß von 0,8 in der Gesamtbetrachtung eingehalten wird.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Nr. 2 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 Grundstückerschließung zu tragen, während die Umwelt von einem erhöhten Flächenverbrauch belastet würde.

b) Höhe der baulichen Anlagen (OK)

Die Höhenfestsetzung soll die gewerbliche Nutzung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten möglichst wenig einschränken und in Zukunft eventuell notwendige Erweiterungen dreigeschossiger Gebäude in die Höhe nicht ausschließen. Schon jetzt prägen zwei etwa 24 m hohe Hochhäuser sowie ein etwa 16 m hohes Hochhaus westlich der Braunschweiger Heerstraße weite Teile des Plangebietes. Hinzu kommt die geplante Bundesstraße 3 (Ostumgehung Celle), die voraussichtlich als Damm den Raum zwischen den Ortsteilen Blumlage/Altstadt und Altencelle prägen und das Landschaftsbild erheblich verändern wird. Rund 16 m hohe Gebäude stellen vor diesem Hintergrund einen relativ geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Andererseits soll vermieden werden, dass die Bebauung im Plangebiet eine Massivität entwickelt, die die umliegenden Wohngebiete dominiert und das Ortsbild im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung negativ beeinflusst. Daher ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung erforderlich und erfolgt in Form der Festsetzung der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Die grundsätzliche Festlegung einer Oberkante von 55,0 m über Normalnull (NN) erlaubt etwa 15,5 m hohe Gebäude, wenn davon ausgegangen wird, dass das Gelände auf ein Niveau von etwa 10 cm über der Hochwasserbemessungsgrenze, die bei 39,33 m NN liegt, angehoben wird. Bezogen auf das jetzige Geländeniveau könnten die Gebäude somit Höhen bis zu 16,5 m erreichen. In der Nähe zu Wohngebieten soll die Massivität von Gebäuden geringer ausfallen; hier ist die maximale Gebäudehöhe daher um 3 m reduziert.

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 Gebäudehöhe überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). *Keine* technischen Aufbauten sind beispielsweise Werbeanlagen, Brüstungen (Attika, Geländer) und Penthäuser – sie müssen die Höhenbeschränkungen einhalten.

6.1.3 Bauweise (GE)

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

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (GE)

Die Baugrenzen gewährleisten einen grundsätzlichen Mindestabstand der Gewerbebauten von 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Dieser Abstand ist ein in Celler Gewerbegebieten, insbesondere an wichtigeren Straßen, übliches Maß, um die erlebbare Großzügigkeit der Straßenräume zu sichern.

An der Grenze zu den östlich des Plangebietes liegenden Landwirtschaftsflächen gibt es keine besonderen städtebaulichen Gründe für einen Mindest-Grenzabstand von 10 m. Der vollständige Verzicht auf Baugrenzen würde jedoch Konflikte zwischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen fördern, da Gebäude in Gewerbegebieten nach der Niedersächsischen Bauordnung nur geringe Abstandsflächen einzuhalten haben. Durch Baugrenzen wird gesichert, dass Gewerbebauten mindestens 5 m Abstand zur Grenze von landwirtschaftlichen Flächen aufweisen müssen. Auch zur privaten Grünfläche hin soll ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden.

Im Westen geht die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebietes nahtlos über in die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil. Eine Ausnahme davon stellt die bestehende Regenversickerungsfläche im Nordwesten dar, die als eine große nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Die Baugrenze fällt hier teilweise mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen und ist schwer erkennbar, daher ist zur Klarstellung der Hinweis Nr. 1 aufgenommen (vgl. Kapitel 6.7).

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gilt grundsätzlich § 23 Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde dort im Rahmen von Ermessensentscheidungen beispielsweise größere Stellplatzanlagen zulassen, die die Baugrenzen überschreiten. Von dieser Regelung gibt es zwei Ausnahmen: Die Bereiche im Osten, die vom Bau der Umgehungsstraße betroffen sind, sowie die Fläche im Nordwesten, die der Versickerung von Regenwasser dient.

Flächen an der Trasse der neuen Umgehungsstraße

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 soll das Planfeststellungsverfahren für den Bau der Umgehungsstraße „B 3 neu“ (vgl. Kapitel 3.5) nicht beeinträchtigen. Sowohl die zukünftige Straßenverkehrsfläche wie auch der Bereich, der während der Bauphase als „Arbeitsstreifen“ freizuhalten ist, werden daher als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesen Bereichen kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen von Ermessensentscheidungen nach § 23 Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung bestimmte Vorhaben zulassen, soweit sie die Straßenbauarbeiten bzw. – nach der Herstellung der Straße – den Verkehr nicht beeinträchtigen. Dies wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 sichergestellt, die Baugenehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erlaubt.

Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße müssen Bauvorhaben schon allein aufgrund von § 9 des Fernstraßengesetzes einen großen Abstand zur Bundesstraße einhalten, der aber nicht so groß sein muss wie der Abstand der Baugrenzen (vgl. Hinweis Nr. 2, Kap. 6.7). Damit der Bebauungsplan nach Abschluss der Bauarbeiten nicht geändert werden muss und zugleich die Bebaubarkeit nicht unnötig eingeschränkt ist, wird schon jetzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt, dass Gebäude die Baugrenzen entlang der Arbeitsstreifen bis zu 5,0 m überschreiten können, wenn die Straßenbaubehörde ihr Einvernehmen erteilt. Dieses Einvernehmen wird regelmäßig dann erteilt werden, wenn der betreffende Bereich des Arbeitsstreifens für den Straßenbau nicht mehr benötigt wird und die Abstandsvorschriften des § 9 des Fernstraßengesetzes eingehalten werden.

Die Baugrenzen verlaufen dicht an den voraussichtlichen Grenzen der Arbeitsstreifen. Sollten sich die Grenzen von Arbeitsstreifen und zukünftigem Straßenland im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geringfügig ändern, so haben die Regelungen des Planfeststellungsbeschlusses Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Fläche zur Versickerung von Regenwasser (Fläche „GE 1“)

Auf der als Baugebietsteilfläche „GE 1“ bezeichneten Fläche im Nordwesten des Plangebietes wird bereits seit Jahren Regenwasser versickert, das auf den westlich angrenzenden Gewerbeflächen anfällt. Inwieweit zusätzlich Regenwasser aus dem Plangebiet auf dieser Fläche zur Versickerung gebracht werden kann, wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt und wäre Gegenstand wasserrechtlicher Verfahren.

Die Versickerungsfläche liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Aller und weist besonders geringe Geländehöhen auf. Aufschüttungen, die Errichtung von Gebäuden u. ä. stellen hier einen besonders großen Eingriff in den Retentionsraum der Aller dar und sollen vermieden werden. Die Fläche ist daher als nichtüberbaubare Gewerbefläche festgesetzt, die durch die textliche Festsetzung Nr. 5 mit der Zweckbestimmung *Regenwasserversickerung* versehen wird. Grundsätzlich soll diese Fläche unverändert erhalten bleiben. In der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie bei der Berechnung des Retentionsraumverlustes ist die Überplanung dieser Fläche nicht als Eingriffstatbestand eingeflossen und auch in der Berechnung der Emissionskontingente für Geräusche ist die Fläche als ungenutzt eingeflossen.

Wenn dennoch bestimmte Bauvorhaben erforderlich sein sollten, wie zum Beispiel die Errichtung einer Einfriedung oder bauliche Maßnahmen zur Optimierung der Regenwasserversickerung, dann wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 gewährleistet, dass derartige Vorhaben

- a) den Umwelt- und Hochwasserschutz sowie die zumutbare Geräuschbelastung der umliegenden Wohnbevölkerung minimal beeinträchtigen und
- b) die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umwelt und das Hochwassergeschehen nach Ermessen der zuständigen Fachbehörden auszugleichen sind.

6.2 Bauliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung (WA)

Die Grundstücke der Splittersiedlung am Apfelweg werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung ist der Normalfall für Wohngebiete.

Die jetzige Nutzung der Gebäude ließe auch eine Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 der Baunutzungsverordnung zu. Landwirtschaftliche Nutzungen und insbesondere das nahe gelegene Gewerbegebiet prägen die Wohnsiedlung jedoch so stark, dass der Charakter und die Wohnruhe eines Reinen Wohngebietes hier in der Vergangenheit nicht bestand und in der Zukunft auch nicht angestrebt werden kann, da dies die Belange der Wirtschaft fehlgewichten würde.

Die Schallemissionen werden durch den Bebauungsplan so begrenzt, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für

Allgemeine Wohngebiete nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 führt. Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 6.4.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (WA)

Im Wohngebiet sollen keine wesentlichen Nutzungserweiterungen erfolgen, um Konflikte mit gewerblichen Nutzungen im Umfeld weder zu schaffen noch zu verstärken. Andererseits sollen die bestehenden Grundstücksausnutzungen nicht eingeschränkt, sondern im Gegenteil, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Eigenentwicklung und der Anpassung an heutige Nutzungsansprüche ermöglicht werden. Schließlich sollen die Festsetzungen für sämtliche Grundstücke eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen, um tatsächliche oder vermeintliche Ungleichbehandlungen zu vermeiden.

Das wichtigste Instrument hierzu ist die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einen 24 m tiefen Bereich, der durch Wohngebäude geprägt ist, in dem aber gewisse Anbauten noch realisiert werden können. Begrenzt werden sollen insbesondere die nach außen wahrnehmbaren Gebäudekuben. Daher kann der Spielraum für die Errichtung nichtüberdachter Terrassen mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 um 5 m erweitert werden.

Die Begrenzung auf ein zulässiges Vollgeschoss verhindert wesentliche Gebäudeerweiterungen in die Höhe. Der Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken wird auch weiterhin zulässig sein, sofern dadurch kein zweites Vollgeschoss entsteht.

Die übliche Festsetzung einer Grundflächenzahl ist wegen der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Grundstücksausnutzungen nicht sinnvoll; so reichen die Grundstücksgrößen von 714 bis ca. 3 600 m² und die Grundflächenzahlen von 0,05 bis 0,39. Stattdessen wird eine maximale Grundfläche je Gebäude von 200 m² festgesetzt. Doppelhäuser bestehen aus zwei an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebauten, im Übrigen jedoch freistehenden Wohngebäuden und können somit eine Grundfläche von insgesamt bis zu 400 m² aufweisen.

In die festgesetzte Grundfläche sind auch Terrassen einzurechnen. Wenn die Terrassen jedoch nicht überdacht sind und somit den Gebäudekubus nicht prägen, können sie die Grundfläche um bis zu 30 m² überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Diese Festsetzungen berücksichtigen die im Wohngebiet entstandene bauliche Situation, sorgen für eine weitgehende Gleichbehandlung und verhindern zugleich übergroße Gebäudekörper. Auf jedem Wohngrundstück ergeben sich somit gewisse Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Anzahl der Gebäude je Grundstück wird nicht begrenzt. Zu erwarten sind ein bis zwei Wohngebäude je Grundstück. Untergeordnete Nebenanlagen, Zufahrten usw. könnten damit grundsätzlich in unbegrenzter Anzahl auf den Baugrundstücken zugelassen werden, da keine Grundflächenzahl festgesetzt ist und die übliche Regelung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, dass bestimmte Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl um 50 % überschreiten dürfen, nicht angewendet werden kann. Ohne weitere Festsetzungen müsste bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft also von einer vollständigen Versiegelung der Baugrundstücke ausgegangen werden, die sowohl unverhältnismäßig wie auch vermeidbar ist und die darüber hinaus gegen die Baunutzungsverordnung verstieße (§ 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4). Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 der Umfang von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und unterirdischen Baulichkeiten

geregelt und auf höchstens 130 m² je Baugrundstück begrenzt. Dieser Wert darf dabei nur insoweit ausgeschöpft werden, als die Summe aller Haupt- und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück die Kappungsgrenze von 0,6 nicht überschreitet. Damit ist sichergestellt, dass die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze des Nutzungsmaßes für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

6.2.3 Bauweise und sonstige Festsetzungen (WA)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind. Ziel dieser Regelung ist der Erhalt der aufgelockerten Bauweise.

6.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes soll über die Baker-Hughes-Straße erfolgen. Eine Erschließung über den Apfelweg ist – außer für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge – nicht vorgesehen, da der Apfelweg als Wohnsammelstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden soll. Zur Sicherstellung dieses Erschließungskonzeptes ist im Gewerbegebiet entlang des Apfelweges ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Dieselbe Festsetzung, aber aus anderen Motiven, erfolgt entlang der Braunschweiger Heerstraße. 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 Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich der Braunschweiger Heerstraße mit der Baker-Hughes-Straße, wie sie von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gefordert worden sind, liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 140 und sind daher weder zeichnerisch noch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrlich begründete Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergeben sich aus dem Bundesfernstraßengesetz sowie dem Niedersächsischen Straßengesetz. Der Hinweis Nr. 2 (s. Kapitel 6.7) soll deren Beachtung fördern.

Ausführungen zu Ver- und Entsorgungsmedien sowie zur Löschwasserversorgung finden sich im Kapitel 4.3.

6.4 Immissionsschutz

Das bestehende Gewerbegebiet und dessen Erweiterungsfläche sind von Wohngebieten umgeben: Im Norden befinden sich Wohngrundstücke am Apfelweg, die mit dem Bebauungsplan Nr. 140 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, und an der Hohen Luchte befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, das im Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil, festgesetzt ist. Im Nordwesten ist ein Allgemeines Wohngebiet an der Langenbeckstraße festgesetzt und westlich der Braunschweiger Heerstraße liegt zum Ei-

nen ein Wohngebiet, das gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist, zum Anderen ist der Bereich südlich der Altenceller Schneede als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Da Gewerbegebietserweiterungen grundsätzlich zu höheren Schallimmissionen im Umfeld führen, sind die Belange der Wirtschaft nach einem möglichst uneingeschränkten Arbeiten gegen die Belange der Wohnbevölkerung nach einer maximalen Wohnruhe abzuwägen. Abwägungsgrundlage sind die schalltechnischen Untersuchungen eines Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik (vgl. Anhänge 4 und 5). In diesen Gutachten wurden repräsentative Immissionspunkte im Umfeld des Gewerbegebietes ausgewählt und die derzeit zulässigen Immissionspegel auf Basis der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Kapitel 4.4) ermittelt. Ein Ergebnis dieses Schrittes war, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an vier Immissionspunkten nördlich und westlich des Gewerbegebietes tagsüber um bis zu 3,3 dB(A)/m² und nachts an zwei Punkten um bis zu 1,3 dB(A) überschritten werden.

Die maximale Gewichtung der Belange der Wohnbevölkerung würde darauf hinauslaufen, dass die derzeit zulässigen Immissionspegel keinesfalls weiter erhöht werden dürfen. Damit müssten für sämtliche Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 Emissionskontingente – der Begriff „Emissionskontingent“ hat nach der neuen DIN 45691 den bisher üblichen Begriff „flächenbezogener Schallleistungspegel“ abgelöst – von tagsüber 37 und nachts 22 dB(A)/m² festgesetzt werden. Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung wäre damit nicht möglich, da nur Bürogebäude realisierbar wären, nicht aber Produktionshallen und größere Stellplatzanlagen für die Mitarbeiter. Die Belange der Wirtschaft wären damit fehlengewichtet.

Um einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen herzustellen, wurden daher folgende Prämissen gesetzt:

1. Im südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes, der durch Bürogebäude geprägt ist (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil), werden die bisher festgesetzten Schallleistungspegel auf Emissionskontingente von 37/22 dB(A)/m² (tags/nachts) reduziert.
2. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 wird ein Geländestreifen entlang der Baker-Hughes-Straße (Fläche „GE 5“) mit Emissionskontingenten von 37/22 dB(A) belegt, so dass hier im Wesentlichen nur Bürogebäude entstehen können.
3. In den Wohngebieten am Apfelweg sollen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl auf den überbaubaren Grundstücksflächen wie auch auf allen Gartenflächen eingehalten werden.
4. Die bestehenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet im Bereich Hohe Luchte und im Bereich westlich der bestehenden Gewerbeflächen (Immissionspunkte „I1“ und „I3“ in Anhang 4 bzw. 5) liegen zwar im Rahmen des Zumutbaren, soll sich aber durch die Planung keinesfalls weiter erhöhen.
5. Der Bereich südlich der Altenceller Schneede ist in den 1960er Jahren als Reines Wohngebiet festgesetzt worden. Gleichzeitig wurde das Gewerbegebiet östlich der Braunschweiger Heerstraße entwickelt. Schon mit den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil, werden am östlichen Rande des Wohngebietes (Immissionspunkte „I4“ und „I5“ in Anhang 4 bzw. 5) die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Reine Wohngebiete nicht eingehalten. Aufgrund dieser historisch entstandenen Gemengelage und unter Berücksichtigung der Schalleinwirkungen durch den starken Verkehr auf der Braunschweiger Heerstraße und der Altenceller Schneede kann in dem Gebiet nicht die Wohnruhe erwartet werden,

die mit Reinen Wohngebieten üblicherweise verbunden wird. Hier ist eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zum Wert von Allgemeinen Wohngebieten zumutbar.

Mit diesen Vorgaben wurden im Plangebiet verschiedene Baugebietsteilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten gebildet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Zusätzlich wurde ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, eingeleitet und vor Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 abgeschlossen, um die bisher festgesetzten Schallleistungspegel im Kreuzungsbereich von Braunschweiger Heerstraße und Baker-Hughes-Straße zu reduzieren.

Diese Vorgehensweise ermöglicht im Ergebnis eine sinnvolle gewerbliche Nutzung und bringt die Belange der Wirtschaft mit den Belangen der Wohnbevölkerung zum Ausgleich. Am Immissionspunkt „I3“ werden die bisher zulässigen Schallpegel soweit reduziert, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und damit sogar eine Verbesserung gegenüber der vorherigen Situation eintritt. Eine Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete ist auch im Wohngebiet am Apfelweg (einschließlich aller Gartenflächen) sowie im Wohngebiet südlich der Altenceller Schneede zu konstatieren. An der Hohen Luchte (Immissionspunkt „I1“) ändert sich der bisher zulässige Immissionspegel (tags 58,6 / nachts 41,7 dB(A)) nicht – hier wäre eine Verringerung nur durch einen unverhältnismäßig großen Eingriff in die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15, I. Teil, zu erreichen.

In den schalltechnischen Untersuchungen wurde die Möglichkeit aufgezeigt, Zusatzkontingente Richtung Süden und Osten in Höhe von 10 dB(A)/m² tags/nachts einzuräumen. Diese Zusatzkontingente sind ein neues Instrument, das erst mit der DIN 45691 im Dezember 2006 eingeführt worden ist. Erfahrungen mit diesem Instrument und insbesondere gerichtliche Aussagen liegen noch nicht vor, so dass die Festsetzung von Zusatzkontingenten eine Rechtsunsicherheit in das Abwägungsgerüst des Bebauungsplanes brächte. Darüber hinaus ist der praktische Nutzen der Zusatzkontingente umstritten und der Regelungsaufwand zur Festsetzung der Kontingente sehr hoch. Es wurde daher auf die Festsetzung von Zusatzkontingenten verzichtet. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann die gutachterliche Empfehlung zu Zusatzkontingenten einzelfallbezogen berücksichtigt werden.

6.5 Grünordnerische Textliche Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die grundsätzlich vermieden, minimiert oder ersetzt werden müssen (§§ 18 ff. BNatSchG). Die Umweltbelange sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens gegen andere Belange abzuwägen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 steht vor allem das Ziel des maximalen Erhaltes der Vegetation, insbesondere des wertvollen Baumbestandes, den Belangen der Wirtschaft nach einer möglichst uneingeschränkten Nutzung des Plangebietes gegenüber.

Die Belange der Umwelt sind im Grünordnungsplan formuliert, der dieser Begründung als Anhang 2 beigelegt ist. In dessen Kapitel 10 wird der Ist-Zustand des Plangebietes dem geplanten Zustand gegenübergestellt und so das Eingriffsvolumen aufgezeigt. Des Weiteren sind Vorschläge für Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt worden.

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes wurden im Wesentlichen übernommen. So gibt es mehrere Festsetzungen, die der Erhaltung bzw. Eingriffsminimierung dienen, wie die Festsetzung zum Erhalt zahlreicher Bäume und die Erhaltung eines Gelände-

streifens mit Ackerwildkräutern (vgl. Kap. 6.5.1). Weitere Einschränkungen der Wirtschaft sollen nicht erfolgen, daher erfolgen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Ausnahme einer Weidenhecke nur außerhalb des Plangebietes (vgl. Kap. 6.5.2). Darüber hinaus wird auf die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Ortsrandeingrünung nach Osten verzichtet; sie schränkt die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet ein und ihr positiver Effekt auf das Landschaftsbild ist fraglich, wenn in wenigen Jahren in diesem Bereich die Umgehungsstraße in Dammlage realisiert wird und dieses neue Bauwerk das Landschaftsbild bestimmt (vgl. Kap. 3.5).

Im Ergebnis wird einerseits den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen und eine große Dispositionsfreiheit im Gewerbegebiet ermöglicht und zugleich werden die Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen.

6.5.1 Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zu erhaltende Bäume

Aus dem umfangreichen Baumbestand des Martahofes (Grundstück Baker-Hughes-Straße 2) wurden 48 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Auswahlkriterium war neben dem Wert der einzelnen Bäume für die Natur auch der Wert der Bäume als Bestandteile von Baumgruppen sowie ihre Rolle als Teil des Gesamtensembles, welches das Landschafts- und Ortsbild prägt.

Dauerhaft können die Bäume nur erhalten werden, wenn bauliche Anlagen nicht in unmittelbarer Nähe der Baumstämme errichtet werden. Daher ist in der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 1 geregelt, dass die Kronentraufflächen (d. h. alle Flächen, die durch Äste und Blätter überdeckt werden) von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Um die Wirkung der Bäume als Gesamtensemble nachhaltig zu sichern, ist in der Festsetzung darüber hinaus klargestellt, dass abgehende Bäume gleichartig und gleichwertig zu ersetzen sind. Dies muss auf demselben Standort oder in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Obwohl Bäume, die erhalten werden, nicht ersetzt werden müssen, stellt die Regelung in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Ersatz keinen Widerspruch zum Erhaltungsgebot dar. Das Erhaltungsgebot untersagt das Fällen von Bäumen aus „nicht-natürlichen“ Gründen. So darf der Flächeneigentümer einen ihn störenden Baum nicht fällen und an weniger störenden Standorten durch Neuanpflanzungen ersetzen. Krankheit, Blitzschlag oder Altersschwäche können jedoch dazu führen, dass Bäume gefällt werden müssen. Für diese Fälle, die als „Abgang“ des Baumes bezeichnet werden, ist die Ersatzregelung entwickelt worden.

Zahlreiche Bäume sind durch eine Baumschutzsatzung der Stadt Celle erfasst und könnten insofern als bloße nachrichtliche Übernahme in die Planung einfließen. Da sämtliche Bäume jedoch aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Eingriffsvermeidung erhalten werden sollen, sind sie im Bebauungsplan Nr. 140 ausdrücklich festgesetzt.

Fläche für Ackerwildkräuter

Die Fläche südlich der Baker-Hughes-Straße ist bislang landwirtschaftlich genutzt worden. Ein Randstreifen der Fläche ist von wertvollen Ackerwildkräutern geprägt. Im Westen liegt dieser Randstreifen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 72/4, das der Bundesrepublik Deutschland gehört. Der nördliche Ackerrandstreifen jedoch liegt im Plangebiet. Zur Eingriffsvermeidung ist der Streifen räumlich als gut 1 500 m² große

„Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Ackerwildkräutern“ abgegrenzt und mit einem Erhaltungsgebot für Ackerwildkräuter sowie mit der Erhaltungsmaßnahme eines jährlichen Fräsens belegt worden (Absatz 1 der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2). Besonders gravierende schädigende Maßnahmen sind untersagt.

Die Fläche für Ackerwildkräuter steht im Widerspruch zur notwendigen Erschließung der Gewerbegrundstücke, die nur über die Baker-Hughes-Straße erfolgen darf und soll. Eine entsprechende Ausnahmeregelung für Grundstückszufahrten ist daher erforderlich (Absatz 2 der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2). Dabei ist es realistisch, dass das Gebiet südlich der Baker-Hughes-Straße ausschließlich durch einen einzigen Betrieb genutzt werden wird, für den eine Zufahrt erforderlich ist. Weitere Zufahrten können gemäß Absatz 2 der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2 nach dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Sollte der südliche Planbereich durch mehrere Betriebe auf unterschiedlichen Grundstücken genutzt werden, so hat die Bauaufsichtsbehörde einen reduzierten Ermessensspielraum und wird die notwendige Anzahl von Zufahrten zulassen.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Die einzige Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet erfolgt durch das Gebot zum Anpflanzen einer mindestens 2 000 m² großen Weidenhecke am nordwestlichen Rande des Plangebietes, wie sie im Grünordnungsplan vorgeschlagen worden ist. Für diese Hecke ist im Bebauungsplan mit knapp 3 500 m² eine deutlich größere „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ festgesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine einfache und klare Darstellung in der Planzeichnung und räumt zugleich einen Spielraum für geschwungene Außenlinien der Hecke ein. Dass die Festsetzung auch größere Lücken in der Heckenlandschaft ermöglicht, ist unschädlich.

Die Hecke gleicht Eingriffe in die Biotoptypen „Ruderalflur frischer feuchter Standorte“ (URT) und „intensives Grünland der Auen“ (GIA) sowie Eingriffe in das Landschaftsbild aus. Ihre Lage innerhalb der nichtüberbaubaren Baugebietsteilfläche „GE 1“ stellt keine Beeinträchtigung von gewerblichen Nutzungen dar, sondern ist vielmehr als sinnvolle Ergänzung der Zweckbestimmung „Regenversickerungsfläche“ zu sehen.

Private Grünfläche

Das als „private Grünfläche“ festgesetzte Areal ist für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet, weil dieses Heranrücken des Gewerbes an die Wohnbebauung am Apfelweg Konflikte auslösen bzw. erheblich verstärken würde. Dieselben Konflikte wären zu erwarten, wenn die Fläche zu Wohnzwecken genutzt würde, wenn also das Wohngebiet an das Gewerbegebiet heranrückte. Optimal ist vielmehr die Verwendung des Areals als Puffer zwischen den Nutzungen Wohnen und Arbeiten.

Obwohl die Fläche bisher eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt wurde, ist die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft nicht zweckmäßig, da die Überplanung der südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen eine dauerhafte sinnvolle Bewirtschaftung nicht mehr ermöglicht. Eine öffentliche Grünfläche ist an dieser Stelle ebenfalls nicht sinnvoll.

Zweckdienlich ist dagegen die Festsetzung als private Grünfläche. Die Fläche kann im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, zu erwarten ist aber eher eine extensive Grünlandbewirtschaftung. Die Festsetzung dieser Fläche

che als Grünfläche stellt weder einen Eingriff in Natur und Landschaft noch in das Hochwassergeschehen dar.

6.5.2 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf mehreren geeigneten stadteigenen Flächen außerhalb des Plangebietes. Der Flächenbedarf in Verbindung mit erforderlichen Maßnahmen ist in Absatz 1 der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 3 definiert. Die Darstellung der Flächen sowie die Erläuterung der Maßnahmen erfolgt in Kapitel 10.1 des Grünordnungsplanes (Anhang 2 zu dieser Begründung).

Die Stadt Celle ist nach § 135b des Baugesetzbuches verpflichtet, die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen von den privaten Grundstückseigentümern einzufordern. Dazu müssen die Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Plangebiet zugeordnet werden. Da wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausschließlich im Bereich der geplanten Gewerbegebiete vorbereitet werden, beschränkt sich die Zuordnung auf die Gewerbegebiete.

Eine pauschale Zuordnung aller Maßnahmen zu allen Gewerbegrundstücken wäre nicht sachgerecht, weil die Eingriffsqualitäten räumlich sehr unterschiedlich ausfallen. Daher werden für die Zuordnung in Absatz 2 der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 3 drei Teilflächen definiert: Das Grundstück Baker-Hughes-Straße 2 (Martahof), die übrigen Gewerbeflächen nördlich der Baker-Hughes-Straße und schließlich die Gewerbeflächen südlich der Baker-Hughes-Straße. Eine weitere Feineinteilung der Maßnahmen bzw. Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Innerhalb der drei Teilflächen ergibt sich die Kostenaufteilung aus der „Satzung der Stadt Celle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.04.2004“. Damit lassen sich die Kosten auch bei zukünftigen Grundstücksneuaufteilungen und Änderungen der Eigentumsverhältnisse eindeutig zuordnen. Die Regelungen dieser Satzung werden allerdings nicht angewendet, soweit der mit dem Investor geschlossene städtebauliche Vertrag andere Vereinbarungen enthält.

6.6 Hochwasserproblematik

a) Gewerbegebiete

Ein großer Teil der Gewerbeflächen im Plangebiet (ca. 10,5, ha) ist vom statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser der Aller betroffen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 ist davon auszugehen, dass die Flächen angeschüttet und der Retentionsraum für Hochwasser damit entsprechend reduziert wird.

Um den maximal zu erwartenden Retentionsraumverlust möglichst genau fassen zu können, wurde von einem Vermessungsbüro eine Höhenvermessung des potentiellen Retentionsraumes und der angrenzenden Bereiche vorgenommen. Aus der vorgelegten Datengrundlage mit 476 Höhenpunkten wurde ein Einstauungsvolumen von ca. 21 050 m³ errechnet.

Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Hochwasserschutz sind nicht geboten. Vorstellbar wäre die Festsetzung einer Mindest-Geländehöhe oberhalb der Hochwasserkordinate von 39,33 m NN. Dadurch würde das Gebiet hochwasserfrei. Für eine derartige Festsetzung fehlt jedoch die Ermächtigungsgrundlage in § 9 des Baugesetzbuches. Andere Hochwasserschutzmaßnahmen, wie z. B. Deiche, könnten nach dem Bauge-

setzung festgesetzt werden, wären jedoch unverhältnismäßig teuer, wenn die späteren Bauvorhaben im Gewerbegebiet mit wesentlich geringeren Schutzvorkehrungen realisiert werden können. Da die späteren Bauvorhaben jetzt noch nicht bekannt sind, kann dies jetzt noch nicht genauer beurteilt werden. Aber beispielsweise könnte eine Stellplatzfläche auf dem jetzigen Geländeniveau errichtet und der Nachteil in Kauf genommen werden, dass sie in den seltenen Fällen einer Überflutung vorübergehend nicht zur Verfügung steht. Anschüttungen könnten auf die Grundflächen von Gewerbebauten und Zufahrten beschränkt werden, oder Gebäude könnten auf dem jetzigen Geländeniveau errichtet und die Erdgeschosse oder Souterrains mit Schotten versehen werden, die vor dem Eindringen von Wasser schützen. Optimal ist es daher, dass der Flächeneigentümer selbst die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen entwickelt und diese auf Baugenehmigungsebene geprüft werden.

Aufgabe der Stadt Celle ist es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 jedoch, die Belange des Hochwasser- und Umweltschutzes mit anderen Belangen, hier insbesondere den Belangen der Wirtschaft, abzuwägen. Dies führt in vorliegenden Falle dazu, dass der Eingriff in den Retentionsraum der Aller vertretbar ist, weil Abgrabungen an anderer Stelle für einen vollständigen Ausgleich sorgen können. Als Eingriffsvolumen wurde dabei der „worst case“ angenommen, also die Aufschüttung der gesamten Gewerbeflächen mit dem entsprechenden Retentionsraumverlust.

Die geeignete Abgrabungsfläche befindet sich im Bereich Theewinkel, einem Bereich, der von einem Altarm der Aller umgeben ist und etwa 2,9 km südöstlich des Plangebietes auf dem Gebiet der Samtgemeinde Flothwedel liegt. Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als Besitzer der Fläche hat einer Abgrabungsmaßnahme auf dieser Fläche zugestimmt.

Der Zeitpunkt der Abgrabung im Bereich Theewinkel ist unabhängig vom Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes und hängt vielmehr vom Baugenehmigungsverfahren ab. Der notwendige Abgrabungsumfang ergibt sich aus dem Eingriff, der durch das jeweilige Bauvorhaben erfolgt. Die Abgrabungen im Bereich Theewinkel können also in mehreren Etappen erfolgen. Da sich dies jedoch als unpraktikabel bzw. sehr kostenintensiv darstellt, wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart, dass die Abgrabung pauschal für das gesamte zu erwartende Eingriffsvolumen erfolgt.

In das Retentionsraumvolumen von 21 050 m³ nicht eingerechnet wurde der knapp 1,2 ha große Bereich der Regenversickerungsfläche im Nordwesten des Plangebietes (Fläche „GE 1“). Durch die Festsetzung als nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 (vgl. Ausführungen in Kapitel 6.1.4) kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich nicht aufgeschüttet wird und sein Einstauungspotential von ca. 17 600 m³ auch weiterhin zur Verfügung steht.

Neben der Regenversickerungsfläche wurden ebenfalls diejenigen vom Hochwasser betroffenen gewerblichen Flächen nicht eingerechnet, die bereits vom Bebauungsplan Nr. 15 I. Teil als Gewerbe- bzw. Industriegebiete erfasst waren. Es ist davon auszugehen, dass diese, insgesamt etwa 3 500 m² großen Bereiche, die schon vor der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 als Betriebsfläche genutzt wurden, im Falle eines Hochwassers durch Sandsack-Barrieren geschützt werden. Sie sind damit nicht als natürliches Überschwemmungsgebiet einzustufen und hätten auch bisher beim Bemessungshochwasser faktisch nicht als Retentionsraum zur Verfügung gestanden. Ausgleichserfordernisse werden durch die Überplanung dieses Bereiches damit nicht ausgelöst.

b) Hochwasserproblematik auf den sonstigen Flächen

Das Bemessungshochwasser (HQ₁₀₀) betrifft neben Gewerbeflächen auch das Allgemeine Wohngebiet, Teile der Straßenverkehrsflächen sowie die gesamte Private Grünfläche. Eingriffe in das Hochwassergeschehen werden durch den Bebauungsplan in diesen Bereichen nicht jedoch nicht vorbereitet, so dass auch die Festsetzung von Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich ist.

So stellen die Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet keine wesentliche Neuplanung dar, sondern bilden lediglich den Bestand und die ohnehin schon bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude ab. Auch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen spiegelt lediglich den Bestand wider. Mit der Festsetzung der Privaten Grünfläche, die bisher als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich einzustufen war, werden keine Maßnahmen vorbereitet, die nicht schon auf bisheriger Rechtsgrundlage hätten durchgeführt werden können.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahme „besonders geschütztes Biotop gem. § 28a NNatG“

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschütztes Biotop, das durch Rohrglanzgrasröhricht geprägt ist. Das Biotop liegt innerhalb einer nichtüberbaubaren Gewerbefläche, auf der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 bauliche Maßnahmen nur nach einer Ermessensentscheidung der Behörde zugelassen werden können, wenn Belange des Naturschutzes nicht entgegenstehen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht notwendig.

Hinweis Nr. 1

Im Nordwesten des Plangebietes zwischen den Punkten A, B, C, D und E fällt die Baugrenze mit der Abgrenzung der Baugebietsteilflächen „GE 1“ und „GE 2“ und zwischen den Punkten E, F und G fällt die Baugrenze mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zusammen. Da die zeichnerische Darstellung der Baugrenze schwer erkennbar ist, wird dieses Zusammenfallen durch den Hinweis Nr. 1 verdeutlicht. Die Baugrenze hat die Funktion, die überbaubaren Grundstücksflächen zu begrenzen, die zum Einen südlich in der Baugebietsteilfläche „GE 2“ und zum Anderen westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil festgesetzt sind. Die Fläche nördlich bzw. östlich der Baugrenzen stellt dagegen eine große nichtüberbaubare Grundstücksfläche dar, die der Regenversickerung dient (Fläche „GE 1“, vgl. Kapitel 6.1.4).

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte Baugrenze endet im Punkt „G“, der 28 m südlich des Apfelweges liegt. Dies ist die Schnittstelle mit der im Bebauungsplan Nr. 15, I. Teil, festgesetzten Baugrenze: Südöstlich dieses Schnittpunktes wird die bisher festgesetzte Baugrenze durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 140 überlagert, während die alte Baugrenzenfestsetzung nordwestlich der Schnittstelle auch weiterhin gilt.

Hinweis Nr. 2

Die Baugrenzen, die parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Braunschweiger Heerstraße und der Baker-Hughes-Straße verlaufen, sind nicht identisch mit den Grenzen der Bauverbotszonen, die nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von der Braunschweiger Heerstraße (Bundesstraße 214) und nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) von der Baker-Hughes-Straße (Kreisstraße 74) in das Plange-

biet hineinwirken. Der Anspruch auf Deckungsgleichheit ist nicht praktikabel, weil sich die Bauverbotszone vom befestigten Fahrbahnrand aus bemisst und schon mit geringfügigen Umbaumaßnahmen, die allein im Zuständigkeitsbereich der Landesstraßenbaubehörde bzw. des Landkreises Celle liegen, verschieben kann.

Für die Eintragung der Grenze der Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme gilt dasselbe: Auch diese Darstellung kann schnell unaktuell werden und müsste mit unvertretbarem Aufwand angepasst werden.

Daher wurde der Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen, der klarstellt, dass es im Bereich der Braunschweiger Heerstraße Flächen gibt, die zwar gemäß dem Bebauungsplan Nr. 140 überbaubare Grundstücksfläche darstellen, die aber gleichwohl aufgrund der Bestimmungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes bzw. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes nicht bebaut werden dürfen (dies gilt in der „Bauverbotszone“ im Umkreis von 20 m ab Fahrbahnkante) oder in der bauliche Anlagen zumindest der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde bedürfen (dies gilt in der Baubeschränkungszone im Umkreis von 40 m ab Fahrbahnkante).

Hinweis Nr. 3

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine gekennzeichnete Altablagerungsfläche. Der Umgang mit dem Grundwasser ist im Zu- und Abstrombereich der Altablagerung betroffen, der Bereich ist aber nicht genau eingrenzbar. Die Problematik geht über das übliche Baulandrisiko, das von Bauherren bzw. Entwurfsverfassern grundsätzlich zu tragen ist, hinaus. Daher wird mit dem Hinweis Nr. 3 die Beachtung der bestehenden Rechtslage (vgl. insbesondere § 138 des Niedersächsischen Wassergesetzes) gefördert. Weitere Ausführungen zu dieser Problematik finden sich im Umweltbericht (Kap. 7.2.1).

Hinweis Nr. 4

Da weite Teile des Plangebiets vom statistischen hundertjährigen Hochwasser betroffen sind und eine derartige Gefahr über das übliche Baulandrisiko hinausgeht, wird mit dem Hinweis Nr. 4 auf die errechnete Hochwasserkordinate (39,33 m über Normalnull) hingewiesen. Weitere Ausführungen zu dieser Problematik finden sich in Kapitel 6.6.

Hinweis Nr. 5

Das Plangebiet liegt im Anflugsektor des Militärflughafens Wietzenbruch (Entfernung des Plangebietes zum Startbahnbezugspunkt: ca. 5,8 km). Diese Tatsache ist hinsichtlich des Bauschutzes unwesentlich, weil die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes erst in einer Höhe von 45 m über dem Startbahnbezugspunkt relevant werden und die Gebäude im Plangebiet aufgrund des festgesetzten Nutzungsmaßes mit dieser sogenannten Vorlagegrenze nicht in Konflikt geraten. Der Hinweis soll in erster Linie dazu dienen, auf möglichen Fluglärm aufmerksam machen. Ein Erfordernis zu Planfestsetzungen, die beispielsweise Grundstückseigentümer zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichten, ist nicht gegeben. Die Eigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit sie die Problematik berücksichtigen möchten.

Hinweis Nr. 6

Da in den Grünordnerischen Textlichen Festsetzungen Bezug auf den Grünordnungsplan genommen wird und Maßnahmen dort genauer definiert werden, wird mit dem

Hinweis Nr. 6 verdeutlicht, dass ein Grünordnungsplan der Begründung des Bebauungsplanes als Anhang 2 beigefügt ist.

Hinweis Nr. 7

Der Bebauungsplan Nr. 140 verdrängt die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil. Diese Tatsache ergibt sich aus der Rechtssystematik und muss daher im Bebauungsplan Nr. 140 nicht textlich festgesetzt werden.

„Verdrängung“ der bisherigen Festsetzungen bedeutet, dass die Festsetzungen nicht aufgehoben, sondern durch den neuen Bebauungsplan nur überdeckt werden. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 140 als nichtig erweisen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil wieder anzuwenden.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 140 bereitet die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vor. In dieser Prüfung wurde ermittelt, dass von dem geplanten Gewerbegebiet 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 sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Es findet jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGBs statt.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Derzeit bestehen Überlegungen, erforderliche Erweiterungen des vorhandenen Gewerbebetriebes an der Baker-Hughes-Straße in größerem Umfang vorzunehmen. Sinnvoll können derartige Erweiterungen nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 erfolgen. Der § 35 des Baugesetzbuches bietet keine Rechtsgrundlage für umfangreiche Erweiterungen. Vielmehr ist es erforderlich, die verschiedenen Belange, die in das Vorhaben hineinwirken und auf die sich das Vorhaben auswirken kann, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen und potentielle Konflikte so weit wie möglich zu lösen.

Ergebnis ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes um knapp 11 ha. Ein Teil der Erweiterung (ca. 1,1 ha) stellt eine große nichtüberbaubare Grundstücksfläche dar, die der Versickerung von Regenwasser dient. Die eingeschossigen Wohngebäude am Apfelweg werden einschließlich der Bereiche, die durch Hausgärten geprägt sind, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen dem Wohngebiet und den gewerblichen überbaubaren Grundstücksflächen liegt westlich des Wohngebietes die o. g. Regenversickerungsfläche, während im Süden eine etwa 1,0 ha große Private Grünfläche für Abstand sorgt.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes soll über die Baker-Hughes-Straße erfolgen, während der Apfelweg lediglich eine Erschließungsfunktion für das Allgemeine Wohngebiet wahrnimmt. Im Südosten des Plangebietes wirken sich die Pla-

nungen zur neuen Trasse der Bundesstraße 3 (Umgehungsstraße) aus, insbesondere auf die Positionierung der Baugrenzen.

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (2005) als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Östlich des Plangebietes wird die Trasse der geplanten Ostumgehung als Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung dargestellt. Der Apfelweg im Norden des Plangebietes, ist als regional bedeutsamer Fahrradwanderweg gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LANDKREIS CELLE 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) vorhanden. Es gibt ein ca. 500 m² großes Rohrglanzgrasröhricht im Norden des Gebietes das nach § 28a Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) zu den besonders geschützten Biotopen zählt.

Auf dem Gelände des Martahofes sind verschiedene Gehölzbestände durch Aufnahme in die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle seit dem Ratsbeschluß vom 18.12.1997 geschützt. Es handelt sich um Eichengruppen im Norden und Westen der Gebäude, eine Linde im Süden der Gebäude und eine Kastanienallee.

Nördlich des Plangebietes im Abstand von mindestens 95 m verläuft das FFH Gebiet Nr. 90 Aller (mit Barnbruch), untere Aller, untere Oker. Wesentliche Erhaltungsziele für diesen Bereich des FFH-Gebietes sind Schutz und Entwicklung eines zusammenhängenden Biotopkomplexes aus naturnahen Flüssen mit Wasservegetation, Stillgewässern und Hochstaudenfluren, Schutz und Entwicklung von trockenem bis nassem, artenreichem Auengrünland sowie von Weichholz- und Hartholzauenwäldern.

In diesem FFH-Gebiet liegt das NSG Oberes Allertal.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltzustand

Zur Zeit ist das Vorhabengebiet überwiegend durch gering strukturierte landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine ehemalige Hofstelle und teilweise als Parkplatz und Lagerflächen genutzte Brachflächen geprägt. Nähere Angaben zum Umweltzustand finden sich bei den jeweiligen Schutzgütern im folgenden Abschnitt.

a) Biotoptypen

Der weitaus größte Teil der überplanten Flächen wird derzeit von strukturarmen, meist intensiv genutzten und eher artenarmen Sandäckern (AS) eingenommen. Die Äcker werden für den Anbau von Zuckerrüben, Roggen und Gerste genutzt.

Westlich des Martahofs befindet sich eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF). Im Westen der Fläche sind zeitlich befristete Parkplätze eingerichtet worden.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die der Regenwasserversickerung des angrenzenden Gewerbebetriebes dient. In diesem eher artenarmen Grünland (GIA) finden sich vereinzelt für Feuchtgrünland typische Pflanzen und kleinräumig eingestreute Bereiche die von Seggen dominiert werden. Lediglich am östlichen Rand der Fläche liegt ein kleines Rohrglanzgrasröhricht (NRG).

Das Gelände des Martahofs ist kleinteiliger strukturiert. Es finden sich Kiefernforst (WZK), bodensaurer Buchenwald des Tieflandes in Durchdringung mit Kiefernforst (WLA / WZK), Parkwald (PAW), halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Obstwiese mit halbruderaler Gras- und Staudenflur (HO/UHM), Hausgarten (PH), eine Kastanienallee (HB) und eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF).

Von den genannten Biotoptypen erfüllt nur das Rohrglanzgrasröhricht den Schutzzatbestand der §§28a oder 28b des niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG).

Ist-Zustand	Größe
Sandacker (AS)	59.522 m ²
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URT)	11.890 m ²
Rohrglanzgras-Landröhricht (NRG) §28a	486 m ²
Intensives Grünland der Auen (GIA)	13.277 m ²
Kiefernforst (WZK)	2.786 m ²
Parkwald (PAW)	2.359 m ²
Hausgarten (PH)	1.847 m ²
Obstwiese + Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (HO/UHM)	5.461 m ²
Bodensaurer Buchenwald des Tieflandes/ Kiefernforst/ (WLA/ WZK)	2.410 m ²
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	1.438 m ²
Erschließung und Hof Martahof	5.366 m ²

b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen**Bäume**

Auf dem Martahof sind alte, ortsbildprägende Großbäume wie Eichen, Kastanien, Linden, Säuleneichen und Buchen vorhanden.

Ackerwildkräuter

Auf der Ackerfläche im Süden der Baker-Hughes-Straße finden sich zwei seltene Ackerwildkrautarten: Acker-Steinsame (*Lithospermum arvense*) (RL 3) sowie Dreiteiliger Ehrenpreis (*Veronica triphyllos*) (RL 3). Diese Vorkommen sind seit Jahren stabil im nördlichen und im westlichen Ackerrandstreifen.

Vögel

Mit 28 Arten konnte für den Martahof und die umgebenden Bereiche eine gute und beständige Bestandsdichte ermittelt werden (vgl. Anhang 3 zu dieser Begründung). Es wurden als **Brutvögel** im B-Plan-Gebiet Ringeltaube, Waldohreule, Kohlmeise, Blau-meise, Gartenbaumläufer, Kleiber, Zaunkönig, Singdrossel, Amsel, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Sumpfrohrsänger, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Star (V), Grünfink, Stieglitz, Buchfink, Goldammer, Feldsperling festgestellt. Als **Nahrungsgäste** wurden Mäusebussard, Mauersegler, Grünspecht (RL 3) kartiert. Zusätzlich sind auf der Ackerfläche nördlich des Martahofes (angrenzend an das B-Plan- Gebiet) noch Rebhuhn (RL 2) und Feldlerche (RL 3) als Brutvögel kartiert worden.

Insgesamt besitzt das Gebiet eine gute, mittlere Wertigkeit. Vergleicht man die einzelnen Teilflächen in ihrem Artbestand miteinander, so kommt man zu folgendem Ergebnis:

1. Siedlungsgebiet Apfelweg:	17 Arten
2. Ackerflächen	4 Arten
3. Grünland und Saumbereiche	9 Arten
4. Parkanlage Martahof	16 Arten
5. Gartenanlage Martahof	16 Arten

Unter den Brutvögeln fehlen weitgehend in ihrem Bestand bedrohte Arten. Wertgebend sind insbesondere die Waldohreule (*Asio otus*) als Brutvogel, sowie der Grünspecht (*Picus viridis*). Die Waldohreule kann als Brutvogel von Feldgehölzen als charakteristisch für den Baumbestand des Martahofes gelten. Der Grünspecht konnte nicht als Brutvogel bestätigt werden; aufgrund seiner nachweise auf den trockneren Grünlandflächen der Obstwiese wurde er als Nahrungsgast klassifiziert. Eine Brut kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Als wertvollere Lebensraumbereiche können aus ornithologischer Sicht der Baumbestand sowie die ruderalisierte Obstbaumwiese bezeichnet werden.

Bei einer Beseitigung des Baum- und Gehölzbestandes ist mit einem Verlust der Arten zu rechnen. Der Konfliktbereich wäre demzufolge hoch, die Beeinträchtigung erheblich

Fledermäuse

Im Gebiet konnten im Jahr 2007 5 von 11 im Landkreis Celle vorkommenden Arten nachgewiesen werden (vgl. Anhang 3 zu dieser Begründung). Es handelt sich um Große Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus und Raufhautfledermaus, die im Gebiet jagen. Quartiere konnten im Rahmen des erstellten Gutachtens nicht festgestellt werden.

Alle einheimischen Fledermausarten sind gemäß § 40 ff BNatSchG geschützt.

Heuschrecken

Auf den Ruderalflächen südlich und westlich des Martahofes und der Obstwiese des Martahofes wurden Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*), Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*), Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*) (RL 3) und Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) kartiert. Diese Flächen sind für Heuschrecken von besonderer bis allgemeiner Bedeutung.

c) Schutzgüter Boden und Wasser

Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NLFB 1997) weist für den Bereich des Vorhabensgebietes überwiegend schwach trockene Braunerde und zum kleineren Teil schwach vernässten Gley auf. Im Gebiet ist die Grundwasserneubildungsrate hoch. Im Norden

der Fläche, südlich der Bebauung befindet sich eine Altablagerung. Im östlichen Bereich wurde zwischen 1960 und 1970 Hausmüll durch die Stadt Celle abgelagert. Im westlichen Teil wurde im gleichen Zeitraum hauptsächlich Bauschutt aus Abbruchmaßnahmen abgelagert. Die Ablagerungen reichen bis in den Grundwasserbereich. Sie sind von einer 0,30 bis 0,50 m mächtigen Ackerbodenschicht überdeckt und erreichen eine Mächtigkeit von 0,60 m bis 1,50 m, reichen also in ca. 1,90 – 2,0 m unter Geländeoberkante. Die betroffene Fläche ist ca. 15.000 m² groß, der abgelagerte Müll besitzt ein Volumen von ca. 18.000 m³.

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden fließt im Abstand von mindestens 500 Metern die Aller. Die beplanten Flächen befinden sich außerhalb des derzeit gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Aller. Hydraulische Untersuchungen und Rechenmodelle zeigen jedoch, dass das Plangebiet sowie Teile des bereits bestehenden angrenzenden Gewerbegebietes fast vollständig im Bereich des natürlichen Überschwemmungsbereiches liegen. Die errechneten Stauhöhen liegen von 10 cm bis ca. 152 cm im Bereich südlich der Bebauung am Apfelweg.

d) Schutzgüter Klima und Luft

Die Klimafunktionskarte für die Stadt Celle stellt verschiedene Klimatope dar. Im Plangebiet sind Stadtrand- und Freilandklimatope ausgebildet. Es ist eine Luftleitbahn vorhanden, die die Leitbahnen in der Fuhse und Allerniederung verbindet. In diesen Luftleitbahnen ist der Kaltluftfluß kräftig entwickelt, hält lange an und weist nur kurze abflusslose Phasen auf. Da eine stark befahrene Straße (B 214) mit mehr als 10.000 Fahrzeugen pro Tag in der Leitbahn liegt, ist die Kaltluft mit Emissionen belastet. Der Bereich ist ein Sammelgebiet für Kaltluft. Die Durchlüftung ist als mittel einzustufen. (DWD)

e) Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet sind natürlich wirkende Biotoptypen sind nur in geringem Maße vorhanden. Es dominieren technisch wirkende Strukturen (Hochspannungsleitungen und Gewerbebauten). Die Landschaft ist weitgehend ausgeräumt und monoton. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist gering.

f) Schutzgut Mensch

Lärm

Der überplante Raum dient der Erholung: zum einen der Naherholung und zum anderen stellt der Apfelweg einen regional bedeutsamen Radwanderweg (RROP Landkreis Celle 2005) dar. Die geplante Bebauung soll durch eine Anbindung an die südlich verlaufende Baker-Hughes-Straße erschlossen werden. Das Gebiet ist durch die beiden stark befahrenen Straßen (B214 u. K74) mit Schallimmissionen vorbelastet. Es liegt eine Staffelung der Lautstärke von Nord nach Süd vor. In ca. $\frac{3}{4}$ des Plangebietes liegen die Schallpegel tagsüber über 45 dB (A) bis zu über 75 dB (A) direkt an der Baker-Hughes-Straße. Nachts liegen die Werte in mehr als der Hälfte des Gebietes unter 45 dB (A); im Süden bis zu 70 dB (A) direkt an der Baker-Hughes-Str.. (Schallimmissionsplan, 2001).

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt. Der Martahof stellt mit der alten Bausubstanz, den vielen alten Gehölzbeständen und den Altbäumen ein Ensemble dar.

7.2.2 Prognose

a) Biotoptypen

Im Plangebiet sind verschiedenste Biotoptypen vertreten. Aufgrund der starken Flächeninanspruchnahme durch hohe Versiegelungsraten, erforderliche Aufschüttungen für die Baukörper und Parkplätze werden alle derzeitigen Biotope überbaut bzw. in Anspruch genommen.

b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bäume

Die wertvollsten Einzelbäume sowie die Kastanienallee werden erhalten und bei Abgang ersetzt.

Ackerwildkräuter

Die Flächen mit dem Vorkommen von Acker-Steinsame sowie Dreiteiligem Ehrenpreis werden weitgehend durch die Gewerbenutzung überplant und gehen daher als Wuchsort verloren. Durch die Festsetzung eines Ackerrandstreifens soll der Erhalt des Vorkommens gesichert werden.

Vögel

Es wird durch die Verluste der Waldflächen und der kleineren Bäume und den damit verbundenen Lebensraumverlust zu einem starken Verlust von Arten im betroffenen Raum kommen.

Fledermäuse

Ein Großteil der Bäume und Gehölzflächen gehen verloren, die als Jagdgebiet und potentiell als Quartierstandort dienen. Wertvolle Einzelbäume werden durch Festsetzung erhalten.

Heuschrecken

Es kommt durch die Planung zum Totalverlust des Lebensraumes Ruderalflächen und Obstwiese.

c) Schutzgüter Boden und Wasser

Im Plangebiet wird für die Erschließung und zukünftige Bebauung eine Versiegelung von ca. 80 % der Fläche ermöglicht.

Die Flächen der zukünftig unversiegelten Bereiche des Plangebietes werden gärtnerisch gestaltet, für Versickerungsmaßnahmen genutzt oder sich selbst überlassen.

Die Versiegelung von Flächen – Straßenraum, Baukörper sowie Zuwegungen – werden nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken beziehungsweise im Bereich des Straßenseitenraumes zu versickern ist.

Mit der Aufhöhung der bebaubaren Fläche im Plangebiet ist ein Retentionsverlust für Hochwasser verbunden. Dieser Retentionsverlust wird durch Abgrabung des entsprechenden Volumens auf der Fläche Theewinkel kompensiert.

d) Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Bebauung wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop mit Funktion Sammelgebiet für Kaltluft in ein Siedlungsrandklimatop wandeln. Die Bebauung in der vorhandenen Luftleitbahn wird die mittlere Durchlüftung vermindern.

e) Schutzgut Landschaft

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes nach Osten.

Der als wenig strukturiert und monoton eingestufte Landschaftsbildraum wird durch die erweiterte Gewerbebebauung verkleinert. Die Gehölzvegetation des Martahofes wird zum Großteil entfernt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist zu erwarten, wird jedoch aufgrund der starken Vorbelastung als wenig erheblich eingestuft.

f) Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben ergeben sich zusätzliche Lärm- und Geruchsimmissionen und ein durch Gewerbebauten verändertes Landschaftsbild.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Bereich Martahof wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die wertvollsten Einzelbäume werden durch Festsetzungen erhalten. Darüber hinaus erfolgen keine Sicherungen des Bestandes des Martahofes (Gebäude).

7.2.3 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

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

Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird bis auf 200 m² nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Das nach § 28a NNatG geschützte Rohrglanzgrasröhrchen bleibt erhalten.
- Die wertvollsten Einzelbäume werden erhalten.
- Die Vorkommen von Acker-Steinsame (*Lithospermum arvense*) (RL 3) sowie Dreiteiligem Ehrenpreis (*Veronica triphyllos*) (RL 3) werden durch Festsetzung eines Ackerrandstreifens im Plangebiet gesichert.
- Notwendige Holzungsarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit.

Boden:

- Die Lagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens während/ nach der Aufhöhung erfolgt schichtgerecht.
- Der Einbau von Sanden/ anlehmigen Sanden erfolgt entsprechend der vorhandenen Bodenqualität im Rohboden zur Aufrechterhaltung der derzeitigen Filter- und Pufferfunktion sowie seines Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen.

Wasser:

- Niederschläge sollen auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden.

Klima + Luft:

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Begrenzung der Lärmemissionen durch Festsetzungen

Landschaftsbild:

- Prägende Strukturen wie die Allee und wertvolle Altbäume des Martahofes werden erhalten.

Erforderliche Ersatzmaßnahmen

Aufforstung von Ackerflächen	15.900 m ²
Nadelwaldumbau	13.000 m ²
Anpflanzen Obstbaumwiese	7.100 m ²
Umwandeln von Acker in feuchte Ruderal-, Grünland-, Sumpfbiotope sowie trockenes, mageres Grünland ggf. Magerrasen	ca. 52.900 m ²
Anlage einer Weidenhecke	2.000 m ²

Zusätzlich sind noch nicht umgesetzte Ersatzmaßnahmen aus der Erweiterung der Stellplatz- und Lagerflächen (Container und Außenlager) der Fa. Baker Hughes umzusetzen. Die bislang dafür vorgesehenen Flächen sind aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht mehr nutzbar. Stattdessen wird als Kompensationsmaßnahme im Norden des Plangebiets auf der Ackerfläche südlich der Wohnbebauung ein Feldgehölz auf 14.899 m² angelegt. Die Maßnahme wurde im Dezember 2007 begonnen.

Als spezielle Artenschutzmaßnahme ist die Sicherung eines Ackerwildkrautschutzbereichs im B-Plan vorgesehen.

7.2.4 Planungsalternativen

Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Betriebes ist die Planung örtlich gebunden. Es bestehen lediglich Planungsalternativen auf den im Plangebiet befindlichen Flächen.

7.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 2004). 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 den in Aufstellung begriffenen Landschaftsrahmenplan für die Stadt Celle (DWD 1999)
- Bodenübersichtskarte (BÜK 50)(NLFB 1997)
- Karte der Bodenrichtwerte (LGN 2006)
- Karte der potentiell natürlichen Vegetation (1999)
- Verkehrserhebung für das Jahr 1998 (Landesamt für Straßenbau)
- Schallimmissionsplan für die Stadt Celle (NLÖ 2001)
- Bauakten für das Grundstück Baker-Hughes- Str. 1 + 2 (Martahof)
- Karte HQ-100 Mittelaller
- Landschaftspflegerische Begleitplan für Ortsumgehung (2006)
- Landschaftspflegerischer Beitrag zur Umgestaltung des Theewinkels bei Celle zur Schaffung von Retentionsflächen für den Hochwasserschutz (Kaiser, Th. 2007)

Darüber hinaus wurde ein Gutachten über Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln in Auftrag gegeben und ein Grünordnungsplan erstellt.

7.4 Monitoring

Der Ackerwildkrautrandstreifen ist auf seine Pflege und die Wirksamkeit hin in den ersten 3 Jahren nach Bauabschluß jährlich, dann in mehrjährigen Intervallen zu beobachten.

Die Ersatzmaßnahmen sind nach Bauabschluss in den ersten 3 Jahren jährlich zu überprüfen (Durchführung, Anwachsen Gehölze). Danach muss in mehrjährigen Intervallen die Entwicklung der Flächen beobachtet werden.

7.5 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung

Die Erweiterung eines Gewerbegebietes in Altencelle wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 vorbereitet.

Beschreibung der Umwelt

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als Acker genutzt. Einige Flächen liegen brach und werden vorübergehend als Parkplatz oder Lagerflächen für das angrenzende Gewerbegebiet genutzt. Eine alte Hofanlage mit durch die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle geschütztem Gehölzbestand liegt im Gebiet. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist ein nach § 28a niedersächsischem Naturschutzgesetz geschütztes Rohrglanzgrasröhricht vorhanden.

Vorbelastungen für das Gebiet bestehen aufgrund des hohen Kfz-Verkehrs auf der Braunschweiger Heerstraße (B 214) und der Baker- Hughes-Straße.

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 Baker-Hughes-Straße, Braunschweiger Heerstraße / Blumlage und bestehendes Gewerbegebiet • Weitere Zunahme der Emissionen • Hochwassergefahr <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geräusche: Festsetzung von Emissionskontingenten • Hochwasser: Ersatz des Retentionsraumverlustes durch entsprechende Abgrabungen außerhalb des Plangebietes im Bereich Theewinkel
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, Fledermausarten und Heuschrecken <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der wertvollsten Altbäume auf dem Martahof • Erhalt eines Ackerrandstreifens (Ackerswildkrautschutz) • Anlage einer Weidenhecke • Aufforstung von Ackerflächen • Anpflanzung eines Streuobstbestandes • Waldumbau (Nadelwald in Laubwald) • Aufwertung von Acker und Intensivgrünland im Bereich Theewinkel
3. Schutzgut Boden	<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"> • Versickerung 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. • Fachgerechte Behandlung des Oberbodens während und nach der Bauphase
4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von Offenlandflächen, ggf. Ableitung von Niederschlagswasser • Reduzierung der Grundwasserneubildung • Reduzierung des Retentionsraumes bei Hochwasser <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche • Versickerung auf Grundstücken soweit möglich oder Drosseln durch Regenrückhaltebecken oder Dachbegrünung • Schaffen neuer Retentionsflächen

Schutzgüter	Kurzerläuterung
5. Schutzgut Luft	Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Emissionen aus den Bereichen „Gewerbliche Nutzung“ und Kfz-Verkehr • Einschränkung der Luftleitbahn Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Gebäudehöhen
6. Schutzgut Klima	Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung • Verminderte Verdunstung • Erhöhte Lufterwärmung durch versiegelte Flächen • Reduzierung des Kaltluftstroms • Erhöhung der Erwärmung durch Neuversiegelung Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des Versiegelungsgrades • Erhalt von Gehölzvegetation • Begrenzung von Gebäudehöhen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt. • Der Martahof stellt mit der alten Bausubstanz, den vielen alten Gehölzbeständen und den Altbäumen ein Ensemble dar. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der wertvollsten Einzelbäume
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der gewählten Fläche kann im Bereich Altencelle keine sinnvollere Alternative für die Entwicklung von Gewerbeflächen gegenübergestellt werden. Da der Anlass der Planung die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes betrifft, kommt eine Verlagerung nicht in Frage.

8 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die UMWELT sind bereits in den Abschnitten 6.5, 6.6 und 7 erläutert. Weitere Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten:

ORDNUNGSMAßNAHMEN: Ordnungsmaßnahmen (Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen) sind für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht notwendig, so dass für die Stadt Celle kein Handlungsbedarf besteht. Gleichwohl ist eine Änderung der Grundstückszuschnitte sinnvoll; dies ist jedoch den privaten Grundstückseigentümern überlassen.

STRAßENVERKEHR: Die bestehenden Straßen im Umfeld können den durch die Planung verursachten Verkehr ohne Umbaumaßnahmen und ohne unzumutbare Beeinträchtigungen der Anwohner dieser Straßen aufnehmen.

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR: Das Plangebiet muss eventuell mit Erschließungsmedien, insbesondere Abwasser, versorgt werden (s. Kapitel 9).

BAULEITPLANUNG: Der Planbereich überlagert eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 15 I. Teil „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/Ost“ (vgl. Abschnitt 3.3) und ersetzt damit dessen Festsetzungen. Der Hinweis Nr. 6 (vgl. Kapitel 6.7) würdigt diesen Umstand.

9 Kosten und Finanzierung

Kosten für Verkehr und Erschließung

Sämtliche Flächen, die als Verkehrsflächen festgesetzt werden, befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Celle, des Landkreises Celle oder der Bundesrepublik Deutschland (Straßenbauverwaltung). Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 begründet keine Investitionen in den Straßenbau und Straßenunterhaltung.

Sollten sich Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Verlegung eines Abwasserkanals zur Entsorgung des südlichen Plangebietes, als notwendig erweisen, so führt die Stadt diese Maßnahmen durch und kann sich Teile der entstandenen Kosten auf Grundlage der „Satzung der Stadt Celle über die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und Kostenerstattungen für die Abwasserbeseitigung (Abgabensatzung für die Abwasserbeseitigung)“ erstatten lassen.

Die in der Planzeichnung erfolgten Eintragungen „in Aussicht genommener Arbeitsstreifen“ und „in Aussicht genommene Straßentrasse“ begründen keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Celle. Es handelt sich um unverbindliche Eintragungen einer Planung des Landes Niedersachsen, die der Beurteilung von Bauanträgen dienen sollen.

Kosten für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die in Abschnitt 6.5 erläuterten Festsetzungen zu Bäumen und Ackerwildkräutern begründen keine Entschädigungsansprüche, da sie Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft darstellen, die mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140 auf den jeweiligen Grundstücken vorbereitet werden.

Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die außerhalb des Plangebietes erfolgen, führt gemäß § 135 a Baugesetzbuch die Stadt Celle durch; die Kosten sind von den privaten Grundstückseigentümern „nach den Bestimmungen der „Satzung der Stadt Celle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch“ in vollem Umfange zu erstatten.

Im städtebaulichen Vertrag sind teilweise abweichende Bestimmungen vereinbart worden, die aber nicht zu Lasten der Stadt gehen. Auch die Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes – Anpflanzgebot von Sträuchern auf der Baugebietsteilfläche „GE 1“ – durch den Investor ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Festsetzung der privaten Grünfläche

Die Überplanung von Ackerland mit der Festsetzung einer Privaten Grünfläche stellt eine nur geringe Wertminderung dar. Die Frage, ob der Grad der Wertminderung für den Eigentümer unzumutbar ist und daraus für die Stadt Celle eine Entschädigungspflicht gemäß § 40 BauGB erwächst, stellt sich jedoch nicht, da im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor der Gewerbeflächen eine Vereinbarung zu umfassenden Anpflanzungen auf dieser Fläche getroffen worden ist. Diese Anpflanzungen stellen einen Ersatz für diejenigen Ausgleichsmaßnahmen dar, die dem Investor im Plangebiet vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 140 im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Basis des § 35 des Baugesetzbuches auferlegt worden waren. Der hiermit verbundene Pachtvertrag zwischen Investor und Flächeneigentümer gleicht etwaige Wertminderungen der Fläche aus.

10 Realisierung

Der Bebauungsplan Nr. 140 stellt eine Angebotsplanung dar. Die Realisierung der Planung liegt in der Hand der privaten Grundstückseigentümer.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.12.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.03.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 13.04.2007, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.04. bis 02.05.2007 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.10.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 08.11.2007 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.09.2007 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 10.09.2007 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 29.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen zu Natur und Landschaft, Altablagerungen und Schallimmissionen sowie einer schalltechnischen Untersuchung und dem Grünordnungsplan (Entwurf) in der Zeit vom 09.10. bis 08.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Anhörung des Orsrates Altencelle erfolgte am 07.11.2007, die Anhörung des Orsrates Blumlage/Altstadt am 15.11.2007.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 22.11.2007

und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie der geänderten schalltechnischen Untersuchung in der Zeit vom 14.01. bis 05.02.2008 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 140 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 06.02.2008

Im Auftrag

(Schwarzer)
Technischer Angestellter

Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten

Geplante Festsetzung	Werte (ca.)
Nettobauland Gewerbegebiet darunter: überbaubare Grundstücksfläche mit Maßnahmen und Anpflanzgeboten belegt geschütztes Biotop	11,6 ha (76 %) 9,6 ha 0,48 ha 0,08 ha
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet darunter: überbaubare Grundstücksfläche	1,1 ha (7 %) 0,29 ha
Straßenverkehrsflächen	0,9 ha (6 %)
Private Grünfläche	1,6 ha (11 %)
<i>Plangebiet insgesamt (= Bruttobauland)</i>	15,2 ha (100 %)