

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
zum / zur

Bebauungsplan Nr. 37 Wce der Stadt Celle „Winkelmanns Graft/ Nordost“

Ziel der Planung war ist die Arrondierung des Gewerbegebietes zwischen Garftring, Hannoversche Heerstraße und Winkelmanns Graft im Ortsteil Westercelle.

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

Planungsalternativen

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

- 1) Stärkere Gewichtung der Grüngelände
- 2) Stärkere Gewichtung der wirtschaftlichen Belange

Bei Alternative 1) hätten die in den angrenzenden Bebauungsplänen grünordnerischen Festsetzungen übernommen werden können. Diese wären jedoch nur kompliziert und konfliktreich durchzusetzen gewesen. Zudem hätten die Nachteile für die Wirtschaft die Vorteile für die anderen Belange überproportional überwogen.

Bei Alternative 2) hätten sämtliche Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen entfallen können und die Baugrenzen bis auf 5m Abstand an die Straßenverkehrsflächen heran geschoben werden können. Diese Variante hätte an mehrere Stellen Nachteile für Natur und Landschaft bewirkt: die vorhandenen alten Eichenbestände an der Hannoverschen Heerstraße, das Ortsbild sowie die Flugleitbahnen für Fledermäuse wäre beeinträchtigt worden. Zudem wäre eine negative Vorbildwirkung auf den weiteren Verlauf des Gehölzstreifens entlang der Straße Richtung Innenstadt zu befürchten gewesen.

Umweltbelange

Im Rahmen der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet werden können. Diese bestehen vor allem in den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“, da der Birken- und Zitterpappelpionierwald auf dem Flurstück 13/63 zukünftig zu rund 90% überbaut werden kann.

Im Plangebiet dienen mehrere Festsetzungen der Vermeidung oder dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Wesentliche Elemente sind:

Erhalt vorhandener Bäume auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Unterpflanzung des vorhandenen Baumbestandes, Teile der Baugrundstücke sind zudem gärtnerisch anzulegen.

Da die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften unvermeidlich und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar waren, wurde zusätzlich eine externe Kompensationsfläche mit Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung und zukünftigem Ausschluss landwirtschaftlicher Nutzung belegt.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr forderte, dass die zunächst im Geltungsbereich noch liegenden Flächen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die B3 als Kompensationsflächen festgesetzt wurde, aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Diesem Punkt wurde nachgekommen.

Die Industrie und Handelskammer, Geschäftsstelle Celle schlug vor, dass die Entwicklung von Einzelhandel im Gebiet ausgeschlossen wird, wie es auch das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept vorsieht. Dieses wurde im Laufe des Planverfahrens beschlossen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 setzt diese Anregung um.

Aufgestellt:

Celle, den 31.05.2011

Im Auftrag

Daniela von Eiff
Technische Angestellte