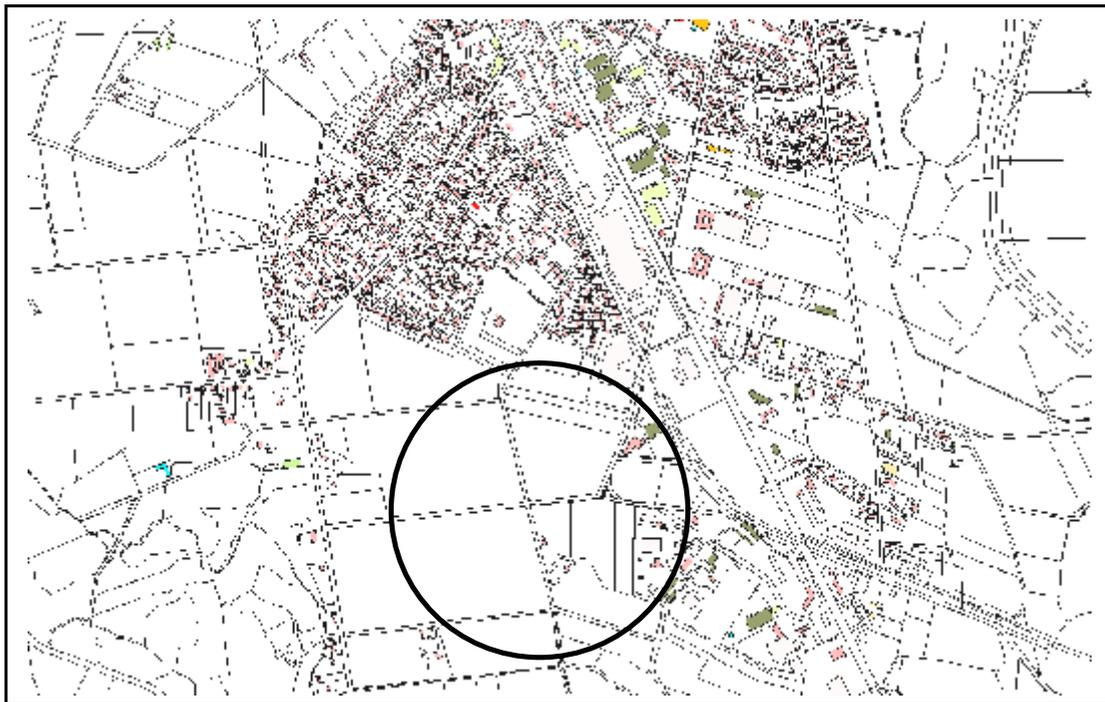


# Stadt Celle

## Bebauungsplan Nr. 20 Ace „Gewerbegebiet Bruchkampweg“

### Begründung



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle**  $\ddot{z}$  **Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 3 - Stadtentwicklung**  
**Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung**

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

Stand:  
**19.08.2008**  
(Satzung)

## Inhalt

<b>1 Einführung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>3 Planerische Vorgaben.....</b>	<b>2</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	3
3.3 Bebauungspläne .....	3
3.4 Landschaftsplanung .....	3
3.5 Hochwasserschutzplanung.....	4
3.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch .....	4
<b>4 Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Situation .....	5
4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur.....	5
4.3 Kampfmittel und Altlasten.....	6
<b>5 Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>6 Planinhalt .....</b>	<b>6</b>
6.1 Bauliche Nutzung in den Gewerbegebieten .....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3 Bauweise .....	7
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6.5 Verkehr und Erschließung.....	8
6.6 Immissionsschutz.....	8
6.7 Natur und Landschaft.....	10
6.8 Hochwasserschutz .....	14
6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	15
<b>7 Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>
7.1 Einleitung.....	16
7.2 Umweltauswirkungen .....	18
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	23
7.4 Monitoring.....	23
7.5 Zusammenfassung.....	23
<b>8 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>9 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>25</b>
<b>10 Realisierung .....</b>	<b>25</b>
<b>11 Verfahren.....</b>	<b>25</b>
<b>12 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>26</b>
<b>Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>27</b>
<b>Anhang 2: Grünordnungsplan (Stand: 18.08.2008)</b>	
<b>Anhang 3: Schalltechnische Untersuchung</b>	

## 1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Bruchkampweg, um dem starken gewerblichen Ansiedlungsdruck in diesem Bereich nachkommen zu können.

## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt etwa 4,6 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altencelle. Es handelt sich um eine knapp 11,2 ha große Teilfläche des Geländes südlich und westlich des Bruchkampweges sowie westlich der Altenceller Trift einschließlich eines Abschnittes des Bruchkampweges und der Altenceller Trift.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

Der Planbereich südlich des Bruchkampweges ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als ein „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ eingestuft. Dies stellt ein verbindliches Ziel der Raumordnung dar, das der gemeindlichen Abwägung entzogen ist. Allerdings erfolgte die Entwicklung dieses Zieles unter dem Vorbehalt, dass sich aus der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Cella, der im Jahre 2005 in einem wenig konkreten Bearbeitungsstand war, Änderungen ergeben können. Mittlerweile ist die Bearbeitung des Landschaftsrahmenplanes hinsichtlich der Einschätzung der Schutzwürdigkeit des Areals südlich des Bruchkampweges hinreichend konkretisiert: Der schutzwürdige, attraktive Erholungsraum beginnt erst südlich des im Plangebiet gelegenen Waldstücks.

Im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ist mit dem Landkreis Celle die Übereinkunft erzielt worden, dass das in der Planzeichnung dargestellte Gewerbegebiet „GE 2“ den Zielen der Landesplanung nicht entgegensteht, wenn die Funktionen, die dieser Fläche raumordnerisch zugeordnet sind, vollständig auf eine Grünfläche westlich des Gewerbegebietes „GE 1“ verlagert werden und wenn diese Grünfläche mindestens die Größe des Gewerbegebietes „GE 2“ aufweist und durch eine Wegeverbindung mit dem Wohnquartier Föscherberg verbunden wird. Zwischen dem Gewerbegebiet „GE 2“ und der bestehenden Waldfläche soll darüber hinaus eine Grünfläche ausgebildet werden, die als Puffer zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem verbleibenden Vorranggebiet für ruhige Erholung und Landschaft dient.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Planbereich war vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace im Flächennutzungsplan der Stadt Celle überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Lediglich der von Baumbestand geprägte, ca. 6 000 m<sup>2</sup> große Bereich im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace hatte die Darstellung Waldfläche. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Bereiche der geplanten Gewerbegebiete als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

### **3.3 Bebauungspläne**

Das Plangebiet stellte vor der Planaufstellung überwiegend einen unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches dar. Kleinere Randbereiche waren jedoch seit dem Jahre 1985 durch den Bebauungsplan Nr. 16 II. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ erfasst: Zum Einen ein etwa 10 m breiter Geländestreifen im Südosten (Flurstücke 69/21, 69/22 und Teil des Flurstücks 97/12), der als nichtüberbaubare Grundstücksfläche eines Gewerbegebietes festgesetzt ist, und eine etwa 370 m<sup>2</sup> große Fläche im Kreuzungsbereich des Bruchkampweges (Flurstücke 70/14 und 98/3), die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In einiger Entfernung beginnt ein strukturreiches Gebiet mit Grünland, Acker, Gehölzen und naturnahen Laubwäldern, das als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig eingestuft wurde. Als Entwicklungsziel wird der Erhalt und die Entwicklung des Strukturereichtums durch Nutzungsextensivierung, Erhalt von Grünland, Rückführung von Ackerflächen in Grünland, Erhalt der Gehölze sowie Waldumbau zur Erhöhung des Laubwaldanteils genannt.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung die Landwirtschaft. Als Nebennutzung wird die Erholung festgestellt. Im Zusammenhang mit der Erschließung eines Gewerbebestandes, werden folgende Maßnahmen aufgelistet:

- alleeartige Bepflanzung der Haupteinfahrtsstraße;

- Abschirmung des Gesamtkomplexes mit Hilfe einer 15 m breiten Sichtschutzpflanzung aus heimischen Gehölzen;
- Freihalten einer das Gewerbegebiet in West-Ostrichtung querenden Grünverbindung, die den Zugang ins Allertal gewährleistet.

Zur Verbesserung der Grün- und Freiflächeninfrastruktur sollen Wege- und Grünverbindungen hergestellt und die Ortsränder eingegrünt werden.

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz.

### **3.5 Hochwasserschutzplanung**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Allerdings weist ein großer Teil des Plangebietes Geländehöhen auf, die unter den Hochwasserordinaten von 40,00 und 40,03 m über Normalnull der Fuhse liegen. Diese Ordinaten hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) für das relevante statistische hundertjährige Bemessungshochwasser (HQ<sub>100</sub>) ermittelt. Damit liegt das Plangebiet zu einem großen Teil im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Als gesichert kann dabei angesehen werden, dass es sich beim Plangebiet um einen Bereich handelt, der durch Hochwasser nicht durchflossen, sondern lediglich eingestaut wird („Retentionsraum“).

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist vom NLWKN bereits ermittelt worden. Eine amtliche Darstellung in Kartenform oder eine vorläufige Sicherung des Gebietes als Überschwemmungsgebiet i. S. v. § 31b Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gibt es jedoch noch nicht. Damit greifen die restriktiven Vorschriften des 2005 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes im Plangebiet nicht. Die Frage des Eingriffs in das Hochwassergeschehen ist gleichwohl ein Belang, der in die Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit hohem Gewicht einzustellen ist.

### **3.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch**

Das Plangebiet liegt teilweise im Anflugsektor bzw. im Bauschutzbereich des Militärflughafens Wietzenbruch. Die Entfernung des Plangebietes zum Startbahnbezugspunkt beträgt etwa 5,8 Kilometer. Diese Tatsache ist hinsichtlich des „Bauschutzes“, also dem Schutz des Flugverkehrs zu hohen Bauten, 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.

Mit Fluglärm ist im Plangebiet zu rechnen, allerdings in einem Rahmen, der in lärmempfindlichen Gewerbegebieten unwesentlich ist und als übliches Baulandrisiko einzustufen ist. Weder Hinweise in der Planzeichnung noch Planfestsetzungen, die beispielsweise Grundstückseigentümer zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichten, sind erforderlich.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt; der Umfang der landwirtschaftlichen Flächen beläuft sich auf etwa 10 ha (90 % des Plangebietes). Ein geringfügiger Teil dieser Fläche (ca. 3 300 m<sup>2</sup>) ist, obwohl sie landwirtschaftlich genutzt wird, im Bebauungsplan Nr. 16 II. Teil als nichtüberbaubare Grundstücksfläche eines Gewerbegebietes festgesetzt.

Etwa 5 % des Plangebietes werden durch einen ca. 0,6 ha großen Wald im Süden belegt, der in Kapitel 7.2.1 genauer beschrieben wird. Weitere 5 % schließlich sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt bzw. gewidmet.

Unmittelbar nordöstlich und östlich des Plangebietes grenzen die bestehenden Gewerbegebiete „Bruchkampweg“ und „Vorbruch“ an, die nach Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 16 II. Teil im Jahre 1985 entstanden sind und die Teile einer größeren zusammenhängenden Zone von Gewerbegebieten darstellen, die sich im Ortsteil Altencelle beiderseits der Bundesstraße 214 entlangzieht.

Im Übrigen grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich an. Allerdings liegt das Wohngebiet „Föschberg“ in der Nähe des Plangebietes; der südliche Rand der durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlung weist einen Abstand von etwa 200 m zum geplanten Gewerbegebiet auf. Im Südwesten schließlich grenzt eine im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene landwirtschaftliche Hofstelle mit Altenteilerhaus unmittelbar an das Plangebiet an.

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace befinden sich im Eigentum der Stadt Celle.

### 4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace liegt am Bruchkampweg, welcher die Bundesstraße 214/„Braunschweiger Heerstraße“ mit der Kreisstraße 57/„Burger Landstraße“ verbindet und der auch von mäßigem Durchgangsverkehr genutzt wird, ohne dass dies jedoch im Plangebiet zu größeren Problemen führt. Die Entfernung des Plangebietes zur Bundesstraße 214 beträgt knapp 400 m, die Entfernung zur Anschlussstelle der geplanten Celler Ortsumgehungsstraße (Bundesstraße 3 neu) etwa 1,9 km.

Der nördliche und westliche Bruchkampweg sowie die Altenceller Trift stellen Spazier- und Wanderwege dar. Sie verbinden das Wohnquartier Föschberg mit dem Landschaftsraum südlich des Plangebietes.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Strom usw. ist im ausgebauten nördlichen und östlichen Straßenabschnitt des Bruchkampweges vorhanden. Im westlichen Abzweig des Bruchkampweges (die Verbindung zur Burger Landstraße) liegen dagegen kaum Medien; insbesondere ist dort kein Abwasserkanal vorhanden.

Im Bruchkampweg befindet sich die Haltestelle einer Stadtbuslinie, die aber nur zu eingeschränkten Zeiten bedient wird. In etwa 1000 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich Haltestellen, die zu den in Celle üblichen Zeiten und Takten bedient werden.

### **4.3 Kampfmittel und Altlasten**

Die Eisenbahntrasse südlich des Dorfes Altencelle wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Dies betrifft auch das Plangebiet südlich des Bruchkampweges. Die bombardierte Fläche im Plangebiet ist einschließlich des Waldgebietes durch Sondierungen bereinigt worden. Lediglich drei Bombentrichter in der Waldfläche, die nach dem Krieg teilweise mit metallhaltigen Abfällen bzw. Schrott verfüllt worden sind, müssen noch sondiert werden. Dies wird in Kürze erfolgen.

Altlastenvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Mehrere Gewerbebetriebe benötigen geeignete An- bzw. Umsiedlungsflächen im Südosten Celles. Der Bedarf kann in den bestehenden Gewerbegebieten nicht gedeckt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen, um den Bedarf zu decken; nur so kann die Stadt Celle ihre Aufgaben in Bezug auf die Arbeitsplatzversorgung erfüllen, die ihr mit der Einstufung als Oberzentrum obliegen. Im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace als gewerbliche Baufläche (sowie als teilweise als Grün- und Waldfläche) vorbereitet.

Das vorhandene Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus: Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 214 und grenzt direkt an den Bruchkampweg, sodass nur ein vergleichsweise geringer Erschließungsaufwand entsteht. Darüber hinaus wird das bisher bestehende Gewerbegebiet am Bruchkampweg bzw. am Vorbruch sinnvoll und flächensparend nahtlos fortgesetzt.

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

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Bauliche Nutzung in den Gewerbegebieten**

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

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 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.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 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. Andererseits soll vermieden werden, dass die Bebauung im Plangebiet eine Massivität entwickelt, die den Landschaftsraum 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 festgelegte Oberkante der Gebäude von 53,0 m über Normalnull (NN) liegt 13,0 m über der HQ<sub>100</sub>-Hochwasserordinate (vgl. Kap. 3.5). Bezogen auf das jetzige Geländeneiveau werden die Gebäude Höhen von 12,6 bis 13,5 m erzielen können.

Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlüberfahrten, Antennen usw., die für die Ausübung der Nutzungen in den Gebäuden notwendig sind und die die Massivität der Gebäudekörper nur unwesentlich beeinflussen, können die festgesetzten Oberkanten überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). *Keine* technischen Aufbauten sind beispielsweise Werbeanlagen, Brüstungen (Attika, Geländer) und Penthäuser – sie müssen die Höhenbeschränkungen einhalten.

## 6.3 Bauweise

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

## 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die einen grundsätzlichen Mindestabstand der Gewerbebauten von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien gewährleisten. Dies ist eine Fortführung der Mindestabstände, die Gebäude auch im angrenzenden Gewerbegebiet seit 1985 einhalten müssen.

Derselbe Mindestabstand gilt an den Grenzen der Gewerbegebiete zu den Grünflächen. Städtebauliche Gründe für Abstände von mehr als 5 m sind nicht erkennbar. Abstände von weniger als 5 m bis hin zum vollständigen Verzicht auf Baugrenzen würden andererseits Konflikte zwischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen fördern, da Gebäude in Gewerbegebieten nach der Niedersächsischen Bauordnung nur sehr geringe Abstandsflächen einzuhalten haben.

Eine Ausnahme bildet die Baugrenze im Süden des Gewerbegebietes „GE 1“, die einen Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie des Bruchkampweges aufweist: Hier vermeidet die Baugrenze Konflikte zwischen zukünftigen Gebäuden und dem vorhandenen wertvollen Baumbestand, dessen Kronentraufenflächen erheblich in das Gewerbegebiet hineinragen.

## **6.5 Verkehr und Erschließung**

Nur die derzeit in Anspruch genommene Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Kreuzung der drei Zweige des Bruchkampweges werden Flurstücke Nr. 70/14 und 98/3 der Gemarkung Altencelle, Flur 5, mit einer Gesamtgröße von 371 m<sup>2</sup> daher dem Gewerbegebiet „GE 2“ zugeschlagen. Diese Fläche war im Bebauungsplan Nr. 16 II. Teil als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, ist aber überflüssig geworden, seit die früher spitz aufeinandertreffenden Zweige des Bruchkampweges zu einer Kurve mit Einmündung umgebaut worden sind. Die Widmung als Straßenverkehrsfläche ist bereits aufgehoben worden.

Die Altenceller Trift nördlich des Bruchkampweges wird als gewidmete Straßenverkehrsfläche aufgegeben und im Planbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt (vgl. Kap. 6.7.4). Im Straßenflurstück liegen Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen, die unter dem jetzigen Feldweg und damit unter der zukünftigen öffentlichen Grünfläche nicht unbedingt erwartet werden. Damit ihre Existenz auch in Zukunft, nach Entwidmung des Straßenlandes, beachtet wird, ist die betroffene Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger belegt.

Die Aufteilung der Gewerbegrundstücke soll so erfolgen, dass die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmedien möglichst über den nördlichen und östlichen Zweig des Bruchkampweges erfolgen kann und im westlichen Zweig des Bruchkampweges auf den Einbau von Medien verzichtet werden kann.

## **6.6 Immissionsschutz**

Das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace ist durch lärmempfindliche Nutzungen geprägt: Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes befindet sich in 190 bis 200 m Entfernung das Wohngebiet Föscherberg. Im Bereich Publitzer Weg und Stargarder Straße weist dieses Wohngebiet eine erhebliche Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe auf. Im Südwesten grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet und im Osten schließt das bestehende Gewerbegebiet Bruchkampweg/Vorbruch unmittelbar an, in welchem betriebsbezogene Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig sind. Da von den neu festgesetzten Gewerbeflächen Schallemissionen ausgehen werden, war zu prüfen, inwieweit dies zu Konflikten führen oder bestehende Konflikte verschärfen kann. Leitfaden für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren dabei die schalltechnischen Orientierungswerte für Baugebiete nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005, die die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen widerspiegeln.

Um eine belastbare Abwägungsgrundlage zu erhalten, ist die in Anhang 3 befindliche schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten, d. h. einer nach DIN 45691 berechneten maximalen Schallemissionsmenge pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die Verträglichkeit der bestehenden Nutzungen mit den neuen Gewerbegebieten gewährleistet.

Erste Untersuchungen der Gutachter nach den üblichen Methoden zur Untersuchung schalltechnischer Auswirkungen hatten einen recht großen Spielraum zur Schallentwicklung innerhalb des Gewerbegebietes ergeben, ohne dass dies zu unzumutbaren Konflikten bzw. Konfliktverschärfungen geführt hätte. Im nördlichen Gewerbegebiet „GE 1“ hätten Emissionskontingente von tags/nachts 61/46 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt und sogar zusätzliche Kontingente, z. B. in Richtung des Wohngebietes Föscherberg von tags wie nachts 1 dB(A)/m<sup>2</sup>, gebildet werden können. Im südlichen Gewerbegebiet „GE 2“ hätten Emissionskontingente von 65/50 dB(A)/m<sup>2</sup>, ebenfalls mit zusätzlichen Kontingenten in bestimmte Richtungen, festgesetzt werden können.

Aufgrund der besonderen Konfliktlagen im Umfeld des Plangebietes hat die Stadt Celle die Rahmenbedingungen für die schalltechnische Untersuchung jedoch zugunsten der Wohnnutzungen verschärft. So wurden die maßgeblichen Immissionspunkte von ihrer üblichen Lage – den nächstgelegenen Außenwänden von Wohngebäuden oder Gewerbebauten – auf diejenige Grenze des jeweiligen Grundstücks verschoben, die dem Plangebiet am nächsten liegt. Dadurch wird gewährleistet, dass die gutachterlich ermittelten Schallimmissionen nicht nur für den Gebäudebestand, sondern auch im Bereich der Hausgärten bzw. der potentiellen Gebäudeerweiterungen gelten. Die genaue Lage der 17 betrachteten Immissionsorte ist in Anlage 2 und die ermittelten Immissionswerte sind in Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung erkennbar.

Darüber hinaus werden die Emissionskontingente im nördlichen Gewerbegebiet „GE 1“ auf den Standard-Wert für Gewerbegebiete von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> begrenzt, um die Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu minimieren (vgl. Abs. 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2). Um den Betrieben zusätzlichen Spielraum einzuräumen, wird ein sogenannter Richtungssektor definiert, der – abgewandt von der Wohnbebauung – in Richtung der bestehenden Gewerbegebiete im Osten eine um 3 dB(A)/m<sup>2</sup> größere Schallabstrahlung ermöglicht. Die Abgrenzungslinien des Richtungssektors verlaufen vom Bezugspunkt, dessen Lage in Abs. 3 der textlichen Festsetzung Nr. 2 eindeutig bestimmt ist, zur südöstlichen Kante des Grundstücks Bublitzer Weg 13 und zum nordöstlichsten Punkt der Bebauung auf dem Grundstück Altenceller Feld 1 (vgl. Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung). Die Abgrenzungslinien weisen damit Winkel von 29° und 172° zur geographischen Nordrichtung auf.\*

Im südlichen Gewerbegebiet „GE 2“ werden erhöhte Immissionskontingente von 62/47 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt, wie sie auch im östlich angrenzenden Gewerbegebiet gelten. Diese Begrenzung sorgt dafür, dass die Schallimmissionen im Bereich der südwestlich angrenzenden Hofstelle die für landwirtschaftliche Nutzungen relevanten Orientierungswerte mit etwa 4 dB(A) deutlich unterschreiten und nur etwa 1 dB(A) über den Orientierungswerten für Wohngebiete liegen. Höhere Emissionskontingente im Gewerbegebiet „GE 2“ würden Konflikte mit eventuellen Betriebswohnungen im bestehenden Gewerbegebiet Bruchkampweg/Vorbruch schaffen.

Ergebnis der oben beschriebenen Festsetzungen ist, dass sich die Gesamtimmissionsbelastung auf den Wohngrundstücken im Bereich Bublitzer Weg/Stargarder Straße, die

---

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

durch bestehende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft besonders vorbelastet sind, um höchstens 0,2 dB(A) erhöht (vgl. Immissionsorte IO 6 und 7 in den Anlagen 2 und 3 des schalltechnischen Gutachtens). Auf den übrigen Wohngrundstücken nördlich und nordwestlich des Plangebietes, auf denen die Orientierungswerte der DIN 18005 derzeit eingehalten werden (vgl. Immissionsorte IO 1 bis 5 in Anlage 2 des schalltechnischen Gutachtens), erhöhen sich die Immissionsbelastungen um bis zu 1,6 dB(A), liegen damit aber tagsüber noch immer mindestens 0,7 dB(A) unter den Orientierungswerten und in den besonders empfindlichen Nachtstunden sogar mindestens 2,3 dB(A) unter den Orientierungswerten.

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

## **6.7 Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die grundsätzlich vermieden, minimiert oder ersetzt werden müssen (§§ 18 ff. BNatSchG). Diese Umweltbelange sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens gegen andere Belange abzuwägen. Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist der Grünordnungsplan, der begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace erstellt worden ist (vgl. Anhang 2).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace 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. Ergebnis ist, dass in den Bereichen, die als Gewerbegebiete festgesetzt werden, auf Grünfestsetzungen weitgehend verzichtet wird. Lediglich entlang des Bruchkampweges wird die Erhaltung der bestehenden Vegetation und zum Schutz dieser Vegetation eine mit 10 m ungewöhnlich tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche (vgl. Kap. 6.4) festgesetzt. Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie Ersatzmaßnahmen erfolgen so weit wie möglich auf Grünflächen im Plangebiet.

### **6.7.1 Wald**

Der jetzige Wald im Süden des Plangebietes wird als Waldfläche festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch vermieden. Der Wald ist so hochwertig (vgl. Kap. 7.2.1.), dass dort keine sinnvollen Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen sind, die als Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet dienen könnten.

Nördlich des jetzigen Waldes ist ein 8 bis 9 m breiter Geländestreifen durch überkragende Baumkronen und die Wurzelbereiche der Waldbäume geprägt, der bisher beackert worden ist. Dieses Areal wird in die Festsetzung der Waldfläche einbezogen. Die Waldfläche wird somit formal um knapp 1 000 m<sup>2</sup> erweitert. Die Festsetzung hat sowohl klarstellenden wie auch den Wald schützenden Charakter.

## 6.7.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“

Die Festsetzung der insgesamt gut 3,3 ha großen Parkanlagen dient nicht nur der Aufnahme von Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen, sondern bietet auch Platz für Abgrabungen, um potentielle Eingriffe in das Hochwassergeschehen im Bereich der Gewerbe- und Straßenverkehrsflächen auszugleichen (vgl. Kap. 6.8) und die Parkanlagen schirmen die Gewerbegebiete zur offenen Landschaft und zu Wohnnutzungen hin ab. Darüber hinaus haben die verschiedenen Grünflächen jeweils eine weitere wichtige Aufgabe:

Die Grünfläche nördlich des Bruchkampweges übernimmt die raumordnerisch erforderliche Funktion einer „Einstiegszone“ in das große Erholungsgebiet südlich des Plangebietes („Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“, vgl. Kap. 3.1). Diese Funktion hatte bisher das Areal südlich des Bruchkampweges inne, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 20 Ace als Gewerbegebiet „GE 2“ festgesetzt wird. Damit diese neue Grünfläche für die Bewohner des Wohngebiets Föscherberg erlebbar ist, wird die Altenceller Trift, die zwar als gewidmete Verkehrsfläche noch immer vom Bruchkampweg bis zum Föhrenweg führt, tatsächlich aber nördlich des Plangebietes mit dichtem Baumbestand und Buschwerk zugewachsen und unbenutzbar ist, als Fuß- und Radweg reaktiviert. Die erforderliche Fläche wird freigeschnitten, der Weg angelegt und wegen der unmittelbaren Nähe zu einer Sportanlage wird voraussichtlich auch der Bau eines Ballfangzaunes notwendig sein. Da dieser Abschnitt der Altenceller Trift bereits heute in städtischem Eigentum liegt und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, kann die Stadt Celle die Reaktivierung der Wegeverbindung problemlos durchführen; die Einbeziehung des gesamten Weges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie dies vom Landkreis Celle gefordert wurde, ist somit überflüssig.

In den Geltungsbereich einbezogen und als Grünfläche festgesetzt wird allerdings der Abschnitt der Altenceller Trift, der an das Gewerbegebiet „GE 1“ grenzt. Dieser Feldweg kann für den motorisierten Verkehr ohne unzumutbare Beeinträchtigungen aufgegeben werden, während die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer weiterhin bestehen wird (vgl. Gestaltungsentwurf im Grünordnungsplan).

Die Bepflanzung der Grünfläche soll so erfolgen, dass die Benutzer des Fuß- und Radweges nach Westen hin den Landschaftsraum, d. h. die naturnahe Parkanlage selbst sowie die westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, erleben können, während der Blick nach Osten auf eine dichte Bepflanzung trifft, die das Gewerbegebiet zur offenen Landschaft hin abschirmt.

Der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „naturnahe Parkanlage“ widerspricht es nicht, wenn Teile der Grünfläche zukünftig als Wiese angelegt und von einem Bauern extensiv bewirtschaftet werden.

Die Grünfläche südlich des Bruchkampweges übernimmt eine Verbindungsfunktion für erholungssuchende Spaziergänger und Radfahrer, indem sie Raum für eine attraktive Wegeverbindung von der Altenceller Trift/Bruchkampweg zum Weggenbruchsweg im Südosten schafft und zusätzlich den Wald im Plangebiet für die Öffentlichkeit erlebbar macht, obgleich nicht Ziel ist, den Wald selbst mit einem Wegenetz zu durchziehen. Auch diese Verbindungsfunktion der Grünfläche ist Teil des Abwägungsgerüsts, welches dazu führte, dass das Gewerbegebiet „GE 2“ südlich des Bruchkampweges in der o. g. Einstiegszone des „Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ entwickelt werden kann.

Kern dieser Grünanlage ist der Geländestreifen zwischen Wald und Gewerbegebiet „GE 2“, der auch als Brandschutzstreifen fungiert, dessen nominale Tiefe zwar 30 m beträgt,

dessen effektive Tiefe jedoch in Verbindung mit der oben beschriebenen Vergrößerung der Waldfläche um einen 8 bis 9 m tiefen Geländestreifen mindestens 38 m aufweist. Mit dieser Tiefe ist auch der Forderung des Forstamtes Fuhrberg Rechnung getragen, das wegen der besonders hohen Waldbäume im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches einen 35 m tiefen Brandschutzstreifen gefordert hatte. Über die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ hinausgehende besondere Festsetzungen zum Brandschutz sind nicht erforderlich – sie wären überzogene Selbstverpflichtungen der Stadt Celle, die die Anforderungen an den Brandschutz bei der Anlegung und Pflege der Grünfläche beachten wird.

Die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Gewerbegebiet ist so gewählt, dass die zukünftigen Gewerbeflächen frei von waldbezogenen Brandschutzvorschriften sind und Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungsinteressen und Brandschutzvorschriften vermieden werden.

Eine detaillierte Festsetzung der Geländemodellierungen, Anpflanzungen, Wegführungen usw. wäre sehr kompliziert und ist für die städtischen Parkanlagen nicht erforderlich. Die Anlegung von Wegen, die Durchführung von Abgrabungsmaßnahmen, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie anderes mehr sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen ohne weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig, sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 20 Ace konkretisiert und werden durch die Stadt Celle im erforderlichen Umfang durchgeführt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient vor diesem Hintergrund insbesondere der Klarstellung des Charakters der Parkanlagen, indem die wesentlichsten Merkmale aufgezeigt werden, die ihre Herstellung und Gestaltung prägen sollen. Dies sind zum einen die Abgrabungen zur Schaffung von Ersatz-Retentionsraum für Fuhse-Hochwasser (vgl. Kap. 6.8), zum anderen die Anpflanzungsmaßnahmen, die nicht dazu führen sollen, dass in kurzer Zeit ein gestalteter Stadtpark hergestellt wird, sondern die als Initialbepflanzungen eine weitgehend natürliche Entwicklung der Grünflächen in Richtung verschiedener Biotoptypen (extensives Grünland, Magerrasen und Feuchtwiesen) mit viel Raum für spontane und subsponane (verwilderte) Vegetation einleiten und das langfristige Entwicklungsziel „Landschaftspark“ haben.

### **6.7.3 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Strauch-Baumhecke im Osten des Gewerbegebietes „GE 1“)**

Die vorhandene Strauch-Baumhecke am westlichen Rande des Flurstücks Nr. 74/2 stellt ein wertvolles Biotop dar. Sie dient als Lebensraum verschiedener Tierarten, als Flugleitbahn für Fledermäuse und prägt das Ortsbild. Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft wird dieses Biotop flächenhaft als zu erhalten festgesetzt („Fläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die nachhaltige Existenz des Biotops gesichert, indem klargestellt wird, dass abgängige Bepflanzungen gleichwertig nachzupflanzen sind. Die Abstandsvorschriften für Bäume nach § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes können den Nachpflanzungen damit nicht entgegengehalten werden.

Die Bindungen für die Bepflanzungen stehen im Widerspruch zur notwendigen Erschließung der Gewerbegrundstücke, die in begrenztem Umfang über diese Fläche erfolgen soll. Es ist realistisch, dass das Gewerbegebiet „GE 1“ in drei Grundstücke aufgeteilt wird, die allesamt ihre Leitungsanschlüsse am nördlichen Zweig des Bruchkampweges erhalten müssen (vgl. Kap. 4.2) und von denen zwei Grundstücke ihre Zu-

fahrten am nördlichen Zweig des Bruchkampweges erhalten. Die Fläche der Strauch-Baumhecke muss daher entsprechend häufig durch- bzw. unterquert werden und die textliche Festsetzung Nr. 3 schafft hierfür die planungsrechtliche Grundlage. Weitere Erschließungen können in begrenztem Umfang nach dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, die einzelfallbezogen den Belang der Wirtschaft gegen den Belang nach maximalem Erhalt der Strauch-Baumhecke objektiv abzuwägen haben wird.

#### **6.7.4 Zu erhaltende Bäume (Baumreihe im Süden des Gewerbegebietes „GE 1“)**

Die Erhaltung der Baumreihe an der nördlichen Grenze des Straßenflurstücks Nr. 248/1, die vorwiegend aus Eichen besteht, wird zeichnerisch festgesetzt. Neben dem Wert der einzelnen Bäume für die Natur wird damit auch die prägende Wirkung des Ensembles für das Orts- und Landschaftsbild gewürdigt. Die mit Bäumen üblicherweise verbundenen Nachteile, wie überkragende Äste, Laubfall usw., müssen in Kauf genommen werden.

Sollten Bäume abgängig sein, so schließt das Erhaltungsgebot die Pflicht zum Nachpflanzen an gleicher oder nahezu gleicher Stelle ein. Zur Verdeutlichung der Nachpflanzpflicht wird diese als textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.7.5 Externe Kompensationsmaßnahme**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein unvermeidbarer Verlust an Lebensraum für mehrere Vogelarten (Schutzgut Lebensgemeinschaften, vgl. Grünordnungsplan) verbunden, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich erfolgt daher 250 m westlich des Plangebietes als „externe Kompensationsmaßnahme“ am südwestlichen Rande des städtischen Flurstücks 77/15. Die betroffene Fläche wird in einer Nebenzeichnung räumlich definiert und durch eine textliche Bestimmung der Maßnahmen ergänzt, die eine extensive Landwirtschaft zum Inhalt haben. Damit wird den Vorschlägen des Grünordnungsplanes (Maßnahme M 5) gefolgt.

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

#### **6.7.6 Eingriffsbilanz**

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 20 Ace wird aufgezeigt, im welchem Umfang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, die durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert und durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich dabei eine Überkompensation von etwa 6 980 „Wertpunkten“ im Sinne der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“, die 1996 vom Niedersächsischen Städtetag herausgegeben

worden ist. Dem steht beim Schutzgut Boden ein Eingriffsdefizit von ca. 1 720 Wertpunkten gegenüber. Erhebliche Eingriffe in die sonstigen Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Klima/Luft sind nicht zu erwarten bzw. werden in Bezug auf Retentionsraum für Fuhse-Hochwasser vollständig kompensiert.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 6.8 Hochwasserschutz

Auf Basis des digitalen Geländemodells des Landes Niedersachsen, in dem flächendeckend Höhenpunkte im 12,5 x 12,5 m-Raster enthalten sind, und der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ermittelten Ordinate für das maßgebliche statistische Bemessungshochwasser (HQ<sub>100</sub>) von 40,00 m NN für den Bereich nördlich des Bruchkampweges und 40,03 m NN für den südlichen Planbereich hat die Stadt Celle zum Einen die von Hochwasser betroffenen Gebiete abgegrenzt, zum Anderen die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace auf das Hochwassergeschehen ermittelt.

Ohne Aufschüttungen oder andere geeignete Schutzmaßnahmen werden Nutzungen und bauliche Anlagen in weiten Teilen des Plangebietes vom Bemessungshochwasser betroffen und eventuell beschädigt.

Als Schutzmaßnahme wäre die Festsetzung von Mindest-Geländehöhen oberhalb der Hochwasserordinaten vorstellbar. Dadurch würde das Gebiet hochwasserfrei und Schäden wären ausgeschlossen. Auch andere Hochwasserschutzmaßnahmen, wie z. B. Deichbau, wären möglich, doch für alle Schutzmaßnahmen, sei es Deichbau, die zwingende Geländeanhebungen oder andere Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes, gilt, dass sie unverhältnismäßigen Aufwand auslösen, da anzunehmen ist, dass sich die späteren Bauvorhaben im Gewerbegebiet mit wesentlich geringeren Schutzvorkehrungen realisieren lassen, die auf das jeweilige Vorhaben zugeschnitten sind. Beispielsweise könnte eine Stellplatzfläche auf dem jetzigen Geländeniveau errichtet und der Nachteil in Kauf genommen werden, dass sie bei Eintritt des hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) 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 Erdgeschoss- 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. 20 Ace, die Belange des Hochwasser- und Umweltschutzes mit anderen Belangen, hier insbesondere den Belangen der Wirtschaft, abzuwägen. Dies führt in vorliegenden Fällen dazu, dass der Eingriff in den Retentionsraum der Fuhse vertretbar ist, wenn geeignete Flächen gesichert werden, auf denen Abgrabungen für einen vollständigen Ausgleich sorgen können. Als Eingriffsvolumen ist dabei der „worst case“ anzunehmen, also die Aufschüttung der gesamten Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die *Sicherung* der Abgrabungsflächen ausreichend, während die tatsächliche Durchführung der Abgrabungsmaßnahmen abschnittsweise je nach Umfang der tatsächlichen Einzelbauvorhaben im Gewerbegebiet erfolgen kann. Da die Gewerbeflächen jedoch nicht in einem Zuge, sondern nach und nach bebaut werden, würde dies zu einer Reihe von einzelnen kleinen Abgrabungsmaßnahmen führen. Dies ist kaum praktikabel. Sinnvoll ist die Durchführung einer einzigen großen, von

der Stadt Celle durchgeführten Abgrabungsmaßnahme, die das maximal erforderliche Retentionsraumvolumen schafft.

Das maximale Retentionsraumvolumen wurde auf Grundlage der festgesetzten Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen berechnet. Dort ist davon auszugehen, dass Baumaßnahmen den Retentionsraum reduzieren werden. Nicht eingerechnet wurden die Waldfläche und die öffentlichen Parkanlagen, weil dort prinzipiell nicht mit retentionsraumschädlichen Baumaßnahmen gerechnet werden muss. Gleichwohl sind partielle Geländeanhebungen vorstellbar; hierfür reicht auf Ebene des Bebauungsplanes allerdings der Hinweis Nr. 1 auf die bestehende Hochwasserordinate aus, um der Problematik gerecht zu werden.

Der Retentionsraum im Plangebiet wird vom Hochwasser eingestaut, aber nicht durchflossen, d. h. Aufschüttungen im Bereich der Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen im Plangebiet entfalten keine Barrierewirkung für Hochwasser. Die Eingriffe in das Hochwassergeschehen strahlen also nicht negativ auf Bereiche außerhalb des Planbereiches aus.

Da etwa 46 900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (67 % der Gewerbeflächen im Plangebiet) und rund 1 500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche vom HQ<sub>100</sub>-Hochwasser betroffen sind und der durchschnittliche Wasserstand im Überschwemmungsbereich 17,9 cm beträgt, ergibt sich ein „gefährdetes“ Retentionsraumvolumen von etwa 8 700 m<sup>3</sup>.

Geeignete Abgrabungsflächen im Umfange von etwa 25 800 m<sup>2</sup> stehen in den Grünflächen des Plangebietes zur Verfügung. Die Flächen sind in städtischem Besitz und sofort verfügbar. Allerdings sollen Abgrabungsmaßnahmen auf das Flurstück 77/15 konzentriert werden. Diese etwa 20 600 m<sup>2</sup> große Fläche ist derzeit bereits vom Bemessungshochwasser mit einer Überflutungshöhe von 17,2 cm betroffen. Eine durchschnittliche Abgrabung der Flächen von 42,5 cm ermöglicht den vollständigen Retentionsraumausgleich. Die Abgrabung wird nicht pauschal in Form eines künstlich wirkenden „Beckens“ erfolgen, sondern sich entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes durch Modellierung harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Gesichert wird die Hochwasserschutzmaßnahme durch die Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zur Rückhaltung von Hochwasser“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.

## **6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### Hinweis Nr. 1

Da weite Teile des Plangebiets vom statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser der Fuhse betroffen sind und eine derartige Gefahr über das übliche Baulandrisiko hinausgeht, wird mit dem Hinweis Nr. 1 auf die errechneten Hochwasserordinaten (zwischen 40,00 und 40,03 m über Normalnull) hingewiesen. Weitere Ausführungen zu dieser Problematik finden sich in Kapitel 6.8.

### Hinweis Nr. 2

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Grünordnungsplan sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Da wesentliche Festsetzungen aus diesen Arbeiten entwickelt worden sind, wird mit dem Hinweis Nr. 2 verdeutlicht, dass der Begründung des Bebauungsplanes als Anhänge der Grünordnungsplan und die schalltechnische Untersuchung beigefügt sind.

### Hinweis Nr. 3

Der Bebauungsplan Nr. 2 Ace verdrängt die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 II. Teil. Diese Tatsache ergibt sich aus der Rechtssystematik und muss im Bebauungsplan Nr. 20 Ace 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. 20 Ace als nichtig erweisen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 II. Teil wieder anzuwenden.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 20 Ace bereitet die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt.

#### **7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes**

Derzeit besteht ein starker gewerblicher Ansiedlungsdruck im Südosten der Stadt Celle. Ziel der Planung ist es, diesem Druck durch die westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Bruchkampweg/Vorbruch nachzukommen. Der § 35 des Baugesetzbuches bietet keine Rechtsgrundlage für die beabsichtigte umfangreiche Erweiterung der Gewerbeflächen. Vielmehr ist es erforderlich, die verschiedenen Belange, die in das Vorhaben hineinwirken und auf die sich das Vorhaben auswirken kann, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen und potentielle Konflikte so weit wie möglich zu lösen.

Ergebnis ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 11,2 ha. Neben zwei insgesamt knapp 6,9 ha großen Bauflächen, die als Gewerbegebiete festgesetzt werden, erfolgt eine umfangreiche Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (3,3 ha), die Festsetzung von Waldfläche im Umfang von gut 0,7 ha und die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche im Umfang von ca. 0,2 ha.

Für die zwei Gewerbegebiete „GE 1“ und „GE 2“ werden neben den üblichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche auch unterschiedliche Kontingente für Geräuschemissionen festgesetzt. Die Festsetzung und Anlegung der Grünflächen dient dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Festsetzung der zwei Gewerbegebiete vorbereitet werden. Darüber hinaus sollen innerhalb der Grünflächen Geländeabgrabungen erfolgen, die die zu erwartenden Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet der Fuhse (bei einem statistischen hundertjährigen Bemessungshochwasser – HQ<sub>100</sub>) in den Gewerbegebieten ausgleichen sollen. Schließlich übernehmen die Grünflächen die Funktion einer Einstiegszone in das im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle ausgewie-

sene „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“; eine Funktion, die bisher die Ackerfläche südlich des Bruchkampweges innehatte, die sie aber im Bereich des neuen Gewerbegebietes „GE 2“ nicht mehr wahrnehmen kann.

### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Neben den Zielen, die aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften hervorgehen, ergeben sich für die Planung aus den im Rahmen der Regional- und Landesplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung:

Das Regionale Raumordnungsprogramm (Landkreis Celle 2005) weist den südlichen Teil des Geltungsbereiches als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie gleichzeitig als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft aus. In einiger Entfernung vom Geltungsbereich führt ein regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren) in die freie Landschaft. Für den nördlichen Bereich trifft das Regionale Raumordnungsprogramm keine Aussage.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In einiger Entfernung beginnt ein strukturreiches Gebiet mit Grünland, Acker, Gehölzen und naturnahen Laubwäldern, das als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig eingestuft wurde. Als Entwicklungsziel wird der Erhalt und die Entwicklung des Strukturereichtums durch Nutzungsextensivierung, Erhalt von Grünland, Rückführung von Ackerflächen in Grünland, Erhalt der Gehölze sowie Waldumbau zur Erhöhung des Laubwaldanteils genannt.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung als landwirtschaftliche Fläche. Als Nebennutzung wird die Erholung festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Erschließung eines Gewerbebestandes, werden folgende Maßnahmen aufgelistet:

- Alleeartige Bepflanzung der Haupteinfahrtsstraße;
- Abschirmung des Gesamtkomplexes mit Hilfe einer 15 m breiten Sichtschuttpflanzung aus heimischen Gehölzen;
- Freihalten einer das Gewerbegebiet in West-Ost-Richtung querenden Grünverbindung, die den Zugang ins Allertal gewährleistet.

Zur Verbesserung der Grün- und Freiflächeninfrastruktur sind Ziel, Wege- und Grünverbindungen herzustellen und der Ortsrand einzugrünen.

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete gemäß Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG).

## 7.2 Umweltauswirkungen

### 7.2.1 Umweltzustand

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

Der überwiegende Teil des zukünftigen Baulandes wird derzeit von artenarmen, intensiv genutzten Sandäckern (AS) eingenommen. Am Feldweg „Altenceller Trift“ befindet sich ein Saum aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM). Südlich und östlich an die im Norden des Plangebietes gelegene Ackerfläche angrenzend befindet sich eine ältere Eichenallee (HBA) und eine Baum-Strauch-Hecke (HFM). Im Südosten des Plangebietes steht ein sehr lichter, ca. 80-100/120jähriger Eichenwald (WQL/WCE). Er weist auf Grund seiner Lichtheit, seines Totholzreichtums sowie wegen des Vorkommens geschützter Arten, es handelt sich hierbei um die Art Breitblättrige Sitter (*Epipactis helleborine*), für den Naturschutz einen äußerst großen Wert auf. Die Untersuchung der Avifauna ergab die Einstufung als „Brutvogelgebiet mit lokaler Bedeutung“, da sowohl die Feldlerche, als auch die Schafstelze als Brutvogel festgestellt wurden. Die Nachweise von Breitflügelfledermaus, Abendsegler und Zwergfledermaus belegen die Bedeutung der vorhandenen linearen Gehölzbestände (Eichenreihe und Hecke) als Jagdgebiet.

#### Schutzgut Boden

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen herrschen Sande mittlerer bis stärkerer Entwicklung vor. Das bedeutet, dass der natürliche Prozess der Auswaschung und damit die Tendenz zur Bildung eines verdichteten Grundwasserhorizonts mit zunehmender Versauerung und Entkalkung schon relativ weit vorangeschritten ist.

Der Bodentyp ist als Braunerde-Podsol anzusprechen. Durch den geringen Lehmanteil ist ein eher geringes natürliches Ertragspotential vorhanden. Das geringe Filter- und Puffervermögen von Braunerde-Podsolen bedingt die vorhandene hohe Nitratauswaschungsgefährdung. Zusätzlich besteht bei Böden ohne Dauervegetation (die landwirtschaftliche Nutzung lässt meist nur periodische Vegetation zu) in diesem Bereich eine hohe Winderosionsgefährdung. Es handelt sich also um einen Bereich mit derzeit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention. Darüber hinaus hat der Boden keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Archivfunktion.

#### Schutzgut Wasser, Hydrologie

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Trotzdem liegt das Plangebiet bei Eintritt des statistischen hundertjährigen Bemessungshochwassers (HQ<sub>100</sub>) der Fuhse im Überschwemmungsbereich, da die Geländehöhen des Plangebietes zum Teil unter der Bemessungsordinate liegen. Also würde das Plangebiet im extremen Hochwasserfall eingestaut werden.

### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist wenig gegliedert und monoton. Durch die intensive Nutzung ist die Landschaft überprägt und enthält kaum natürliche Landschaftsbestandteile. Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend liegt ein Landschaftsbildraum, der durch arten- und strukturreiche Biotoptypen miteinander vernetzt und kleinflächig gegliedert ist. Es sind zahlreiche typische Saumbiotope und naturnah wirkende Forste vorhanden.

### Schutzgut Luft / Klima

Lokalklimatisch ist das Klima im überplanten Bereich derzeit als Freilandklimatop zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass ein ungestörter Tagesgang von Temperatur und Feuchte vorherrscht, der eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion auf den Flächen bewirkt. Die Lage ist windoffen. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen ist durch die Straße „Bruchkampweg“, die durch das Plangebiet führt, vorhanden. Im südlich gelegenen Waldstück herrscht ein Waldklimatop vor. Dort ist ein gedämpfter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, durch die Abschirmung der Bäume vor der direkten Sonneneinstrahlung, vorhanden. Der Waldbestand besitzt eine lufthygienische Filterfunktion und dient für das Plangebiet als Windschutz, da er bei südlichen Winden als Windbarriere wirkt.

### Schutzgut Mensch

Der südliche Bereich des überplanten Raumes dient als Vorrangfläche für die ruhige Erholung des Menschen (RROP Landkreis Celle).

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologischer oder naturgeschichtlicher Funde sind im Planungsraum nicht bekannt.

## **7.2.2 Prognose**

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Von den geplanten Neubauf Flächen und Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Ackerflächen (AS) mit randlichem Saum (UHM) betroffen. Die vorhandene Eichenreihe und die vorhandene Baum-Strauch-Hecke bleiben erhalten und durch entsprechende Abstände zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bestand gesichert. Der südlich gelegene Waldbereich liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist aber in seinem Bestand gesichert und soll erhalten werden.

Im überplanten Raum kommen Feldlerche und Schafstelze vor. Der Totalverlust der Brutreviere von Feldlerche und Schafstelze stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Lebensräume der Fledermäuse bleiben in der derzeitigen Ausprägung erhalten. Durch die Sicherung des Hecken- und Baumbestandes in der derzeitigen Form, liegt hier kein erheblicher Eingriff vor. Nur bei einem Verlust der funktionalen Raumvernetzung muss ein Ausgleich erfolgen, der sich auch auf die Wiederherstellung von Jagdhabitaten strukturgebundener Fledermausarten bezieht.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird bei einer angenommenen vollständigen Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 eine Fläche von ca. 57.200 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. versiegelt. Dies führt zum weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher-, Puffer- und klimatische Regelungsfunktion).

Die Flächen der zukünftigen Grünbereiche der Gewerbegrundstücke sowie die Fläche des zukünftigen Feuerschutzstreifens inklusive des Wundstreifens werden durch die zukünftige geringe Naturnähe beeinträchtigt. Die Flächen der Baumreihe, der Hecke und der Grünstreifen, die der Eingrünung dienen, bleiben unverändert.

Durch die geplante Aufhöhung auf ein hochwasserfreies Niveau wird der vorhandene Bodenaufbau verändert. Dies ist bei einer Fläche von gut 2.100 m<sup>2</sup> als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen.

### Schutzgut Wasser, Hydrologie

Die Versiegelung von Flächen – Straßenraum, Baukörper sowie Zuwegungen und Parkplätze – werden nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken beziehungsweise im Bereich des öffentlichen Straßenseitenraumes zu versickern ist. Die Versickerung erfordert ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren. Wegen des zeitweilig hoch anstehenden Grundwassers wird die Untere Wasserbehörde dabei ausschließlich oberflächennahe Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage (Versickerungsmulden, flach Versickerungsbecken) erlauben.

Ein Eingriff in das Grundwassergeschehen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 20 Ace nicht vorbereitet.

Mit der möglichen Aufhöhung der bebaubaren Fläche im Plangebiet ist ein Retentionsverlust für Hochwässer verbunden.

### Schutzgut Landschaft

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes nach Westen. Der wenig strukturierte und monotone Landschaftsbildraum wird durch die erweiterte Ortslage verkleinert. Die zusätzlichen Grünstrukturen, die das Gewerbegebiet umgeben werden, bewirken eine Harmonisierung des Siedlungsrandes mit der Landschaft. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

### Schutzgut Luft / Klima

Durch eine Bebauung wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop wandeln. Das Siedlungsrandklimatop ist durch eine mittlere Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Durch die Bebauung ist die nächtliche Ausstrahlung eingeschränkt und der Luftaustausch geringfügig beeinträchtigt, was den guten Abtransport von Schadstoffen aber nicht erheblich beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das zukünftige Gewerbegebiet verstärken und die lufthygienische Belastung erhöhen. Zusätzliche Grünstrukturen werden eine Dämpfung der lufthygienischen und thermischen Belastung bewirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

## Schutzgut Mensch

Durch die geplante Wegeföhrung in den Begleitgrünstreifen wird ein attraktiveres, von Verkehr unbeeinträchtigt es Entree in die freie Landschaft ermöglicht. Zusätzlich wird die Fläche der Abgrabung durch Modellierungen und Pflanzungen zu einer optischen Bereicherung, die durch die öffentliche Zugänglichkeit ein Erleben der Landschaft ermöglicht und daher für die Erholung geeignet ist.

### **7.2.3 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

#### Vermeidungsmaßnahmen:

Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (Eichenreihe, Strauch-Baum-Hecke und Eichenwald) zur Aufrechterhaltung der Leitstrukturfunktion für Fledermäuse. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern ist eine gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung erforderlich.
- Die geplante Verlängerung der Eichenreihe wird langfristig eine Erweiterung des Jagdhabitats strukturgebundener Fledermäuse bewirken.
- Erhalt der Bombentrichter als Entwicklungsflächen für Gewässerbiotope.
- Bei der Anlage der Straßenbeleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Fallenwirkung für Insekten reduzieren. So sind Natriumdampf-Hochdrucklampen erfahrungsgemäß besser geeignet als Quecksilberdampflampen.
- Bei der Gestaltung der Einmündungsbereiche der zukünftigen Zufahrten ist der Bestand von Straßenbäumen und Heckenstrukturen zu berücksichtigen und zu erhalten.

Boden:

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

Klima:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes (Eichenreihe, Strauch-Baum-Hecke und Eichenwald) zur Vermeidung örtlicher Klimaverschlechterung.
- Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen auf der Abgrabungsfläche zur höheren Kaltluftproduktion in diesem Bereich.

Wasser:

- Niederschläge sollen auf den Grundstücksflächen und im Bereich des öffentlichen Straßenseitenraumes zur Versickerung gebracht werden.

Landschaftsbild:

- Im Hinblick auf eine möglichst günstige Einpassung in die Landschaft sind Grünzonen als Übergangsbereiche zwischen bebautem Bereich und der freien Landschaft vorgesehen. Damit soll gleichzeitig die störende Wirkung der Baukörper gemildert werden.
- Die Verlängerung der Eichenreihe in die freie Landschaft hinein, bereichert das Landschaftsbild.

### Kompensation:

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche von knapp 20.600 m<sup>2</sup> des Flurstückes 77/15 dauerhaft in eine Fläche mit dem Entwicklungsziel „Landschaftspark“ umgewandelt. Das bedeutet ein Mosaik aus extensivem Grünland, angepflanzten Baum/Strauch-Inseln und -Gruppen gemäß der potenziell natürlichen Vegetation. Auf dieser Fläche werden darüber hinaus Abgrabungen als Ausgleich für benötigten Retentionsraum im Hochwasserfall vorgenommen.

Im südlichen Planbereich soll sich durch Anpflanzung und Sukzession eine halbrudera- le Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Strauchheckenbereichen (HFS) bis zum Waldrand mittlerer Standorte (WRM) als Pufferfläche einstellen.

Die Begehrbarkeit der Kompensationsflächen durch Wege ermöglicht das landschaftliche Erleben.

Auf einer externen Kompensationsfläche von 120 m x 42 m Größe wird dauerhaft eine extensive Ackernutzung erfolgen, die die erheblichen Beeinträchtigungen von Feldvögeln (Feldlerche und Schafstelze) kompensiert.

Eine ausführliche Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen und auch der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist dem Kapitel 6 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 20 Ace (als Anhang 2 dieser Begründung beigelegt) zu entnehmen.

### **7.2.4 Planungsalternativen**

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden. Planungsziel ist die Schaffung neuer Gewerbeflächen mit einer Größe von etwa 7 ha. Vorstellbar sind folgende Alternativen:

- a) Verzicht auf die Gewerbefläche südlich des Bruchkampweges (GE 2);
- b) Minimierung der Gewerbefläche westlich des Bruchkampweges (GE 1).

Bei Alternative a), dem Verzicht auf die südliche Gewerbefläche (GE 2), müsste die Gewerbefläche im Westen um etwa 2 ha vergrößert werden. Damit würde die Gewerbefläche verstärkt in die offene Landschaft wachsen und das Wohngebiet Föscherberg stärkeren Schallimmissionen aussetzen. Wegen der fehlenden Medien im westlichen Zweig des Bruchkampweges wäre ein erhöhter Erschließungsaufwand unvermeidlich. Hinzu kommt die ungünstige Tiefe der Gewerbefläche von über 200 m, die einen zusätzlichen überproportionalen Erschließungsaufwand erfordert. Letzteres könnte durch eine geringere Gewerbegebietstiefe zwar reduziert werden, allerdings müsste sich das Gewerbegebiet dann entlang des Bruchkampweges noch weiter in die offene Landschaft Richtung Burger Landstraße erstrecken. Ein weiterer Nachteil dieser Variante ist, dass die geplante Reaktivierung der Altenceller Trift als Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet Föscherberg in Richtung Süden nicht mehr sinnvoll ist und es bei der bestehenden unattraktiven Fußwegeverbindung vom Bublitzer Weg zum Bruchkampweg bleibt. Die Alternative a) ist also für die Umwelt wie auch für die Wirtschaft, die Bevölkerung und die öffentliche Hand mit zahlreichen Nachteilen verbunden, denen als einziger wesentlicher Vorteil gegenübersteht, dass die Ackerfläche südlich des Bruchkampweges, die im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft eingestuft ist, unbebaut bleibt.

Alternative b) stellt das Gegenteil der Alternative a) dar: Der Umfang der westlichen Gewerbefläche „GE 1“ wird soweit wie möglich verringert und durch eine entsprechend größere Gewerbefläche „GE 2“ kompensiert. Die Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbefläche „GE 2“ sind auf etwa 6 700 m<sup>2</sup> begrenzt, da für größere Erweiterungen die Waldfläche reduziert werden müsste und ein solch erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgeschlossen wurde. Die Gewerbefläche „GE 1“ kann dementsprechend nur von jetzt 48 100 m<sup>2</sup> auf ca. 41 400 m<sup>2</sup> verkleinert werden und hat weder für die Umwelt noch für die Bevölkerung (Schallimmissionen) nennenswerte Vorteile. Dem stehen jedoch erhebliche Nachteile für Wirtschaft und Umwelt im südlichen Plangebiet gegenüber, weil dort das Gewerbegebiet näher an den bestehenden Wald rückt. Dadurch entstehen ungünstig tiefe Gewerbegrundstücke (Grundstückstiefen von ca. 160 m), die Betriebe werden mit restriktiven Brandschutzvorschriften konfrontiert, die zu dauerhaften Konflikten führen werden, der Wald wird nicht mehr durch naturnahe Grünflächen begrenzt, sondern grenzt unmittelbar an Gewerbeflächen an und die Fuß- und Radwegverbindung vom Bruchkampweg zum Weggenbruchsweg entfällt.

### **7.3 Beschreibung der Umweltprüfung**

Es erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes eine flächendeckende Biotoptypenkartierung unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (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)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des LRP der Stadt Celle
- Gutachten zum Landschaftsbild (Bielert, 1999)
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD, 1999)
- Karte der Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention (Katenhusen, 2005)
- Karte der potenziell natürlichen Vegetation (1999)

### **7.4 Monitoring**

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

### **7.5 Zusammenfassung**

#### Kurzbeschreibung der Planung:

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am Bruchkampweg in Altencelle wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace vorbereitet.

### Beschreibung der Umwelt:

Von den geplanten Neubauflächen und Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Ackerflächen (AS) mit randlichem Saum (UHM) betroffen. Die vorhandene Eichenreihe und die vorhandene Baum-Strauch-Hecke bleiben erhalten und durch entsprechende Abstände zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bestand gesichert. Der südlich gelegene Waldbereich liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist aber in seinem Bestand gesichert und soll erhalten werden.

### Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden sind hier die besonders beeinträchtigten Schutzgüter:

- Der Totalverlust des Lebensraumes wird durch Umwandlung von Ackerflächen in dauerhaft bewachsene Grünflächen kompensiert.
- Der Totalverlust der Brutreviere von Feldlerche und Schafstelze wird durch Extensivierung einer Ackerfläche gemäß Kapitel 6.2 des Grünordnungsplanes kompensiert.
- Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. die Beeinträchtigung der Bodenorganismen durch Aufhöhung/Bodenverdichtungen wird durch Anlage eines Landschaftsparkes bzw. öffentlicher Grünfläche kompensiert, indem Ackerflächen bepflanzt und begrünt werden.

### Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Der gewählten Fläche kann im Bereich Altencelle keine sinnvollere Alternative für die Entwicklung von Gewerbeflächen gegenüber gestellt werden.

## **8 Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen der Planung auf die UMWELT sind bereits in den Kapiteln 6.7, 6.8 und 7 erläutert. Weitere Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten:

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

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

**TECHNISCHE INFRASTRUKTUR:** Ein Abschnitt des westlichen Zweiges des Bruchkampweges muss eventuell mit Erschließungsmedien, insbesondere Abwasser, versorgt werden (s. Kapitel 9).

**BAULEITPLANUNG:** Der Planbereich überlagert eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 16 II. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ und ersetzt damit dessen Festsetzungen. Der Hinweis Nr. 3 (vgl. Kapitel 6.9) 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. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 20 Ace begründet keine Investitionen in den Straßenbau und Straßenunterhaltung.

Sollten sich Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Verlegung eines Abwasserkanals zur Entsorgung des südlichwestlichen 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.

### Kosten für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die in Abschnitt 6.7 und 6.8 erläuterten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einschließlich der Reaktivierung der Altenceller Trift zwischen Bruchkampweg und Föhrenweg und einschließlich der Maßnahmen zum Hochwasserschutz trägt die Stadt Celle, die zugleich Eigentümerin aller Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist. Die Stadt Celle wird im Gegenzug Einnahmen durch den Verkauf der entwickelten Gewerbeflächen erzielen.

## **10 Realisierung**

Die Stadt Celle wird die Gewerbeflächen unverzüglich in zweckdienliche Gewerbegrundstücke aufteilen und vermarkten. Die Realisierung der gewerblichen Nutzungen ist Aufgabe der Grundstückskäufer.

## **11 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 Ace der Stadt Celle „Gewerbegebiet Bruchkampweg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 18.07.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 14.08.2007, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17. bis 31.07.2007 statt.

Der Ortsrat Altencelle wurde am 26.02.2008 angehört.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04.2008 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 05.06.2008 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.04.2008 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 28.03.2008

und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 26.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie umweltbezogene Gutachten zu Natur und Landschaft, Hochwasser, Kampfmittel, Schallemissionen sowie der Grünordnungsplan in der Zeit vom 06.05. bis 05.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am                    den Bebauungsplan Nr. 20 Ace der Stadt Celle „Gewerbegebiet Bruchkampweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **12 Rechtsgrundlagen**

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

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 19.08.2008

Im Auftrag

(Schwarzer)

Technischer Angestellter

## Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	vor Festsetzung des Bebauungsplanes	nach Festsetzung des Bebauungsplanes
Gewerbefläche	0,33 ha (3 %)	7,02 ha (63 %)
Straßenverkehrsfläche	0,53 ha (5 %)	0,22 ha (2 %)
Landwirtschaftliche Fläche	9,68 ha (87 %)	-
Grünfläche	-	3,20 ha (29 %)
Waldfläche	0,61 ha (5 %)	0,71 ha (6 %)
<i>Plangebiet insgesamt</i>	<i>11,15 ha (100 %)</i>	<i>11,15 ha (100 %)</i>