

Zusammenfassende Erklärung

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Vorwerk/Nord“

Inhalt der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden Mischgebietes im Ortsteil Vorwerk in ein Gewerbegebiet. Damit wird für eine hier befindliche Brachfläche der Katalog möglicher Nutzungen erweitert. Gleichzeitig entsteht ein zusammenhängendes Gewerbeareal, was zur Sicherung des Standortes Vorwerk beiträgt. Zur Umsetzung der Ziele ist die Änderung des gültigen Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsalternativen

Der für das Plangebiet bislang gültige Bebauungsplan schränkt mit der Festsetzung eines Mischgebietes die dort möglichen gewerblichen Nutzungen stark ein. Planungsziel ist aber ein erweiterter, gewerblicher Nutzungskatalog für die Brachfläche, in Ergänzung zum südlich benachbarten Gewerbegebiet. Dies ist nur möglich über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in einem Teilbereich. Planerische Alternativen hierzu bestehen nicht.

Umweltbelange

Zu 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 dem Verlust von Gehölzen als Lebensraum insbesondere für Brutvögel und Fledermausarten sowie dem Verlust der Leistungs-, Versickerungs- und Frischluftbildungsfähigkeit des Bodens.

Im Plangebiet dienen zahlreiche Festsetzungen der Vermeidung, der Minderung oder dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

So wird der vorhandene Gehölzbestand in seiner wichtigen Funktion als Lebens- und Verbindungsraum als „zu erhalten“ festgesetzt sowie um zusätzliche Anpflanzflächen ergänzt. Baumaßnahmen auf benachbarten Flächen sowie Pflegemaßnahmen wie Herausnahmen oder Fällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Zugleich haben die Gehölzstrukturen mit ihrer lufthygienischen Filterfunktion und ihrer Minderung der thermischen Belastung positive Effekte für das Kleinklima am Standort. Des Weiteren dienen die Gehölze der Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der Umgebung.

Der Verminderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt dient die oberflächennahe Versickerung von Niederschlägen zusammen mit offenporigen Oberflächen von Stellflächen.

Für Neubauten besteht eine Pflicht zur anteiligen Herstellung von Gründächern. Diese reduzieren durch Verdunstung die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers und bieten Bodenmikroorganismen sowie wärmeliebenden Insekten einen Lebensraum. Für Fledermäuse stellen letztere eine zusätzliche Nahrungsquelle dar.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Landkreis Celle, Fachabteilung Brandschutz, machte Aussagen zur Erforderlichkeit einer dem Grundschutz entsprechenden Kapazität an Löschwasser sowie zum geltenden Maximalabstand der Löschwasserentnahmestellen zu den zu schützenden Objekten. Ferner dürften bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes nur mit entsprechenden Feuerschutzstreifen errichtet werden.

Tatsächlich ist der Grundschutz im Plangebiet gewährleistet. Der tatsächliche Löschwasserbedarf für einzelne Vorhaben (Objektschutz) sowie notwendige Abstände werden dagegen im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geregelt und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover, verlangte, sicherzustellen, dass entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke keine Lichter aufgestellt werden, die zu einer Blendung des Fahrpersonals oder zu einer Verwechslung mit Signalen führen könnten.

In der Planung wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches der bestehende Fuß- und Radweg als solcher festgesetzt. Er verfügt über keine Beleuchtung, ein technischer Ausbau ist auch nicht vorgesehen. Der bewachsene Böschungstreifen fungiert zudem als Sicht- und Blendschutz.

Aufgestellt:

Celle, den 18.10.2010

Im Auftrag

Tilman Schröder
Technischer Angestellter