

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 32 Wce

„Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“

Ortschaft Westercele



zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbauplan~~ / Stadtplanung

<u>BEWERTUNGSBEREICH</u>	3
<u>SACHVERHALT / VERANLASSUNG</u>	3
<u>PLANINHALT</u>	4
<u>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT</u>	4
<u>PLANVERFAHREN</u>	4

Leistungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche entlang der Hannoverschen Heerstraße (B 3).

Sachverhalt / Veranlassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ ist seit dem 29.05.1995 rechtsverbindlich. Sie beinhaltet die Umwandlung eines Teils des Gewerbegebietes in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsbedarf“. Diese Änderung wurde durchgeführt, um dem in Westercelle ansässigen Möbelhaus die Möglichkeit zu geben, durch Verlegung des Firmenstandortes und dort durch Vergrößerung der Verkaufsfläche auch langfristig gegenüber entsprechenden Einrichtungen in Hannover und Altwarmbüchen konkurrenzfähig zu bleiben und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, in dem der Bestand von Natur und Landschaft im Plangebiet bewertet, auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bilanziert sowie ein Ausgleichs- und Ersatzkonzept erarbeitet und durch entsprechende Festsetzungen in den Plan aufgenommen wurde.

Da sich bei der 1. Änderung die für die Eingriffsregelung maßgeblichen Festsetzungen wie die überbaubare Fläche und der Ausnutzungsgrad der Grundstücke nicht verändert haben, konnte auf eine erneute Bilanzierung verzichtet werden. Die Festsetzungen hinsichtlich der landschaftspflegerischen Maßnahmen wurden daher unverändert beibehalten.

Dazu gehört auch der entlang der B 3 verlaufende, auf einer bis dahin landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehene 30 m breite Gehölzstreifen, der mit einem Pflanzgebot zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern belegt ist. Gemäß GOP ist hier eine mehrreihige, stufig aufgebaute Pflanzung anzulegen, die im Kernbereich eine Höhe von ca. 15,0 m erreichen kann.

Dieser Pflanzstreifen sollte neben seiner Ausgleichsfunktion gleichzeitig eine Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft bewirken, da Gewerbebauten auf Grund ihrer Kubatur sowie der meist zweckmäßigen Architektur in ihrer optischen Erscheinung nicht unbedingt repräsentativ sind.

Da sich der Baukörper des Möbelhauses – insbesondere im Eingangsbereich – hinsichtlich seiner architektonischen Gestaltung von herkömmlichen, zweckmäßigen Gewerbebauten unterscheidet, ist eine Eingrünung aus optischen Gründen hier nicht zwingend notwendig. Darüber hinaus ist für den Betrieb die werbewirksame Lage an der Bundesstraße ein wesentlicher Standortfaktor, und diese wichtige Sichtbeziehung wird durch den 30 m breiten Gehölzstreifen stark eingeschränkt. Durch die Freihaltung eines bestimmten Sichtwinkels vor dem Eingangsbereich könnte diese Situation verbessert werden ohne dadurch die ursprüngliche Plankonzeption aufzugeben.

in diesem Belang Rechnung zu tragen, sollen durch eine vereinfachte Änderung die Bepflanzungsvorschriften für einen Teil der öffentlichen Grünfläche geändert werden und dadurch eine dauerhafte Einsehbarkeit des Möbelhauses von der B 3 aus zu gewährleisten.

Planinhalt

Inhalt der 2. Änderung ist daher die Herausnahme der bindenden Bepflanzungsvorschriften in einem Teilbereich der öffentlichen Grünfläche für die Herstellung einer mehrreihigen, abgestuften Gehölzpflanzung.

Die Fläche wird gärtnerisch gestaltet. Vorgesehen sind hier Pflanzflächen mit niedrigem Bewuchs sowie Wiesenflächen. Die Art und Anlage der Bepflanzung wird vertraglich geregelt.

Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird beibehalten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Umgestaltung eines Teils der öffentlichen Grünfläche im Änderungsbereich sind im Hinblick auf Auswirkungen auf Natur und Landschaft folgende Defizite zu erwarten:

- Flächenhafter Verlust an naturnahen, waldartigen Gehölzbeständen
- Verlust an Vernetzung (stärkere Isolierung) der im Nordosten angrenzenden Waldinsel
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Verringerung des Bewuchses im Fassadenbereich des Möbelhauses.

Der planerisch vorgesehene Verlust an mit klaren Funktionen belegter Gehölzfläche kann daher nur durch entsprechende Funktionsbestimmung auf gleich großer Fläche ausgeglichen werden.

Eine Fläche in der notwendigen Größenordnung kann im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bereitgestellt werden.

Die Sicherung der Durchführung dieser Maßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Celle und dem Verursacher.

Die Inhalte des GOP sind auch für die 2. Änderung weiterhin gültig.

Planverfahren

Bürger sind durch die Änderung nicht betroffen, da auch nachteilige oder beeinträchtigende Auswirkungen nicht zu verzeichnen sind. Außerdem bleibt die Ausweisung als öffentliche Grünfläche beibehalten.

Als Grundstückseigentümer ist unmittelbar nur die Stadt Celle von der Änderung betroffen.

Von den berührten Trägern öffentlicher Belange haben sowohl das Straßenbauamt als auch die Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planänderung vorgebracht.

Da die Grundzüge der Planung durch die 2. Änderung nicht berührt sind, kann in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt und von einer öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Aufgestellt:
Celle, den 31.10.2000

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag



(Brandt)
Techn. Angestellte