

Stadt Celle

Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 153 „Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“ hat das Ziel, die gewerbliche Entwicklung in Celle fortzuführen. Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Celle (Stadtteil Hehlentor). Es gehört zum bisherigen Kasernengelände „Hohe Wende“. Bis zum Abzug der in Celle stationierten britischen Soldaten im Sommer 2012 wurde dieser Bereich von den Soldaten als Sportplatz genutzt.

Es sollen weitere Gewerbeflächen bereitgestellt werden, um dem bestehenden Bedarf nachkommen zu können. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Konkret ist geplant, das Betriebsgeländes eines bereits seit Jahrzehnten ansässigen Unternehmens zu erweitern.

Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Gem. § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wurde auch der Pflicht der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG nachgekommen.

Durch die Planaufstellung ergeben sich erhebliche naturschutzfachliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Biotoptypen), Wasser und Klima/Luft durch die mögliche Versiegelung. Für die anderen Schutzgüter resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung.

Die Kompensation des Eingriffs kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen, da die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht. Daher erfolgt der Ausgleich außerhalb des Plangebietes in einem Ökopoool in der Gemarkung Eversen. Im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird sonstiges feuchtes Intensivgrünland zu sonstigem feuchten Extensivgrünland (GEF) entwickelt. Die Maßnahme wird vertraglich gesichert und damit rechtlich verbindlich. Sie ist geeignet, die bei Realisierung der Planung auftretenden erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden naturschutzfachlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden
Im Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Auslegung und Unterrichtung gemäß §§ 3 (1)/4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß §§ 3 (2)/4 (2) BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde eine Beschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet in die textliche Festsetzung aufgenommen. Das Plangebiet wurde im Norden um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erweitert, um die Erschließung des Gebiets darzustellen. Es wurden Festsetzungen und Hinweise zu externer Kompensation, schalltechnischen Vorgaben, Entwässerung und Denkmalschutz in die Planung aufgenommen. In die Begründung wurden Hinweise zum Brandschutz und zu Altlasten eingebracht und die Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung um den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans ergänzt. Unabhängig von den vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Planung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in einen sog. „Angebots-Bebauungsplan“ geändert, um mit der Umsetzung des Vorhabens flexibler sein zu können.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen. Es wurde ein Hinweis zum Brandschutz sowie zu Luftverteidigungsradaranlagen auf den Plan aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme zu Stadterhaltung und Denkmalschutz wurde ausgetauscht. In der Begründung gab es Ergänzungen in den Kapiteln „Löschwasser“, „Trinkwasser“, „räumlicher Geltungsbereich“, „Externe Maßnahmen“ sowie „Auswirkungen auf verkehrliche Belange“. Außerdem wurde ein Hinweis zu Kampfmitteln ergänzt.

Die zur Planung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend den Abwägungen berücksichtigt (siehe jeweils schriftlich vorliegende und einsehbare Abwägungstabellen).

Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Nach der öffentlichen Auslegung lagen keine zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Da das Plangebiet durch die umfangreichen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft geprägt ist, weist es eine besondere Eignung zur gewerblichen Entwicklung auf. Die Lage des Gewerbegebietes ergibt sich aus außerdem aus dem Standort des bereits bestehenden Betriebes, der sich erweitern möchte. Durch die Planung wird außerdem ein Teil des leerstehenden Kasernengeländes nachgenutzt. Die ausgewählte Planung stellt die ökologisch, verkehrstechnisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.