

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches

für den Bebauungsplan Nr. 20 Ace

„Gewerbegebiet Bruchkampweg“

Inhalt der Planung war die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Bruchkampweg, um dem starken gewerblichen Ansiedlungsdruck in diesem Bereich nachkommen zu können. Für die Erweiterung war die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich, da das ca. 11 ha große Plangebiet bisher einen unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches darstellte.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ein „Hineinentwickeln“ des neuen Gewerbegebietes in bestehende Wohngebiete befürchteten Anwohner. Eine solche Entwicklung war jedoch nicht geplant: Der Abstand zwischen dem neuen Gewerbegebiet und dem nächstgelegenen bestehenden Wohngebiet beträgt 200 m. Die Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit den Ansprüchen der Wohnbevölkerung auf Ruhe ist durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert worden und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet angemessen gesichert.

Anwohner hielten die Festsetzung von Gewerbeflächen in einem Hochwassergefährdungsgebiet für unzulässig. Die Gemeinde Nienhagen und die Samtgemeinde Wathlingen erklärten, dass die Hochwasserproblematik nicht innerhalb des Planverfahrens gelöst, sondern auf private Investoren abgewälzt werde. Der Belang des Hochwasserschutzes ist mit erheblichem Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Durch eine umfangreiche Abgrabung im Westen des Plangebietes wird sichergestellt, dass jede erdenkliche Maßnahme im Plangebiet, die zu einer Reduzierung des Hochwasser-Einstauvolumens führen kann, vollständig ausgeglichen wird. Die Abgrabungsmaßnahme wird von der Stadt Celle durchgeführt. Da das Plangebiet seinerzeit jedoch nur innerhalb des Untersuchungsbereiches, nicht aber innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten lag, konnte eine Unzulässigkeit der Planung nicht festgestellt werden.

Das Forstamt Fuhrberg sowie der Landkreis Celle forderten Abstandsstreifen zum vorhandenen Wald, dem nachgekommen wurde.

Die Fördergemeinschaft Historisches Altencelle wünschte den Erhalt der im Wald befindlichen Bombentrichter. Diesem Wunsch konnte auf planungsrechtlicher Ebene nicht nachgekommen werden, jedoch wurden die Bombentrichter in den zum Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplan als „Entwicklungsfläche für Gewässerbiotope“ aufgenommen und damit geschützt.

Die Landwirtschaftskammer forderte eine Einigung mit den derzeitigen Nutzern der landwirtschaftlichen Flächen. Diese Forderung ist jedoch nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Abwägung, sondern eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen der Stadt Celle als Verpächter und den Pächtern.

Umweltbelange

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

- die Festsetzung der 2,3 ha großen öffentlichen, naturnahen Parkanlage, in der zugleich Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen wird;
- das Gebot zum Erhalt der Einzelbäume entlang des westlichen Zweiges des Bruchkampweges;
- das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher entlang des nördlichen Zweiges des Bruchkampweges;
- der Erhalt des 0,7 ha großen Waldes;
- die Festsetzung der öffentlichen, naturnahen Parkanlage im Umfeld des Waldes in einer Größe von 0,9 ha.

Da die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften unvermeidlich und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar waren, wurde zusätzlich eine externe Kompensationsfläche in der Größe von rund 0,5 ha mit Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung belegt. Die Fläche liegt ca. 250 m westlich des Plangebietes und gehört der Stadt Celle.

Planungsalternativen

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

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

Bei Alternative a) hätte die im Süden wegfallende, ca. 2 ha große Gewerbefläche durch entsprechende Vergrößerung der Gewerbefläche im Westen ausgeglichen werden müssen. Damit wäre das Gewerbegebiet verstärkt in die offene Landschaft gewachsen, näher an das bestehende Wohngebiet Föscherberg gerückt und hätte zusätzlichen Erschließungsaufwand ausgelöst, der beim Gewerbegebiet GE 2 nicht erforderlich ist.

Bei Alternative b) wäre der Umfang der westlichen Gewerbefläche „GE 1“ soweit wie möglich verringert und durch eine entsprechend größere Gewerbefläche „GE 2“ kompensiert worden. Da die Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbefläche „GE 2“ wegen des zu erhaltenden Waldes auf etwa 6 700 m² begrenzt waren, hätte die Gewerbefläche „GE 1“ dementsprechend nur von jetzt 4,8 ha auf 4,1 ha verkleinert werden können. Diese Alternative hat im nördlichen Plangebiet für die Umwelt keine nennenswerten Vorteile gehabt, während erhebliche Nachteile für die Umwelt und die Wirtschaft im südlichen Plangebiet zu erwarten gewesen wären (übergroße Grundstückstiefen, Wegfall einer Fuß- und Radwegeverbindung, restriktive Brandschutzvorschriften wegen des benachbarten Waldes, die erfahrungsgemäß oft nicht eingehalten werden und zu Konflikten führen, usw.).

Aufgestellt: Celle, den 10.03.2009
Im Auftrag

FDL 60 _____

gef. _____

(Schwarzer)
Technischer Angestellter