

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. des Baugesetzbuches (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 38 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Auf der Grafft“

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 Wce der Stadt Celle soll ein Gewerbegebiet westlich der Ortsumgehung B3n und östlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Fuhsekanal“ ausgewiesen werden. Die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der B 3 und die Vorprägung durch die vorhandenen und benachbarten Gewerbeflächen, ergeben eine grundsätzliche Eignung der Fläche.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, für gewerbliche Ansiedlungen ein geeignetes Flächenangebot zu schaffen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass sich vorhandene Gewerbebetriebe im Stadtgebiet erweitern können. Es ist daher vorgesehen die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als Gewerbegebiet festzusetzen. Die bisherige Wohnsiedlung im Außenbereich wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet aufgenommen. Bestehende oder geplante Wald- und andere Grünflächen werden entsprechend berücksichtigt. Mit der 93. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle „Gewerbliche Bauflächen Auf der Grafft“ im Parallelverfahren wird die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sichergestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Wce der Stadt Celle umfasst eine ca. 32 ha große Fläche im Ortsteil Westercelle ca. 4,8 km südlich der Celler Innenstadt. Im Norden und im Westen wird die Fläche durch die Anschlussstelle der Ortsumgehung B3 und die K84 und im Osten durch die B3 begrenzt. Südlich grenzt das Plangebiet mit der Straße „Am Fuhsekanal“ an den Fuhsekanal und die südliche Stadtgebietsgrenze an. Südlich des Fuhsekanals schließt sich das Gebiet der Gemeinde Adelheidsdorf an.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen jenseits der B3 und der Anschlussstelle zur K84 größere Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet Am Fuhsekanal. Südlich grenzt das Gebiet der Gemeinde Adelheidsdorf an, die hier durch die Hengstprüfungsanstalt des Landgestüts und Wohngebäude genutzt wird.

Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Flächen vorbereitet, die sowohl einen vergleichbaren Flächenumfang aufweisen als auch eine ähnliche Lagegunst besitzen. Mit der Nähe zur Bundesstraße 3 werden im geplanten Gebiet gewerbliche Bauflächen mit hoher zu erwartender Nachfrage ausgewiesen. Gleichzeitig wird Ziel- und Quellverkehr durch den zentralen Siedlungsbereich der Stadt Celle weitgehend vermieden. Die Stadt Celle hat an den übrigen Ortseinfahrten der Bundes- und Landesstraßen weitere Gewerbegebiete ausgewiesen. Diese besitzen teilweise nur noch geringe Flächenpotenziale zur Erweiterung vorhandener Betriebe oder weisen unbelegte Flächen aufgrund der fehlenden Lagegunst aus. Im Gebiet der Stadt Celle sind Flächenpotenziale außerhalb der Überschwemmungsgebiete und außerhalb ökologisch hochwertiger Räume (Wald- und Auenbereiche) nur im nördlichen Stadtgebiet verfügbar. Neuanzieselnde Gewerbebetriebe sind aber auf eine gute Vernetzung und Erreichbarkeit über das Fernstraßensystem (Bundesstraßen und Autobahnen) in Richtung der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg angewiesen. Mit einer Ausweisung von Gewerbegebieten an anderer Stelle im Stadtgebiet kann nicht im gleichem Maße das Ziel erreicht werden, Flächen für die Neuan siedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen.

Umweltbelange

Im Rahmen 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 erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und betreffen die Schutzgüter Pflanze, Tiere, biologische Vielfalt; Fläche; Boden; der Mensch und seine Gesundheit sowie das Landschaftsbild. Die Eingriffe in diese Schutzgüter werden entweder am Ort des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen minimiert oder auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Maßnahme wird auf einer Fläche in der Größe von 54.960 m² der Stadt Celle im Ortsteil Altencelle durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende relevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Zu den Belangen von Natur und Landschaft und der Forstwirtschaft: Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg und der Landkreis Celle

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallelen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende relevante Stellungnahmen vorgebracht und wie angegeben abgewogen:

- Stellungnahme des BUND KG Celle vom 27.07.2019:
Den Anregungen zu technischen Maßnahmen, zum Umgang mit dem Klimawandel und zur Anwendung des Bauordnungsrechts wurde nicht entsprochen.
- Stellungnahme des Landkreises Celle vom 21.08.2019:
Den Anregungen zum Brandschutzstreifen und den Ausgleichsmaßnahmen wurde nicht entsprochen.

- Stellungnahme der Niedersächsischen Landesstraßenbaubehörde vom 14.08.2019
Der Anregung zur Bauverbotszone wurde entsprochen. Der Anregung zum Zufahrtsverbot wurde nicht entsprochen.
- Stellungnahme des Bürgers A vom 22.08.2019
Der Anregung zu erfolgten Baumfällungen wurde nicht entsprochen.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 Wce „Gewerbegebiet Auf der Grafft“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 11.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2015 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 13.05.2015, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.04 bis 13.05.2015 statt.

Die Beteiligung des Ortsrates Westercelle nach § 93 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) fand in dessen Sitzung am 11.06.2019 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2019 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 23.08.2019 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 dem ausgearbeiteten Entwurf vom 29.05.2019 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 38 Wce der Stadt Celle lag mit der zugehörigen Begründung sowie wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten bzw. Stellungnahmen in der Zeit vom 23.07. bis 23.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 38 Wce der Stadt Celle „Gewerbliche Bauflächen Auf der Grafft“ gemäß § 10 BauGB mit der zugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Celle, den 18.12.2019

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

André Grote
(Technischer Angestellter)