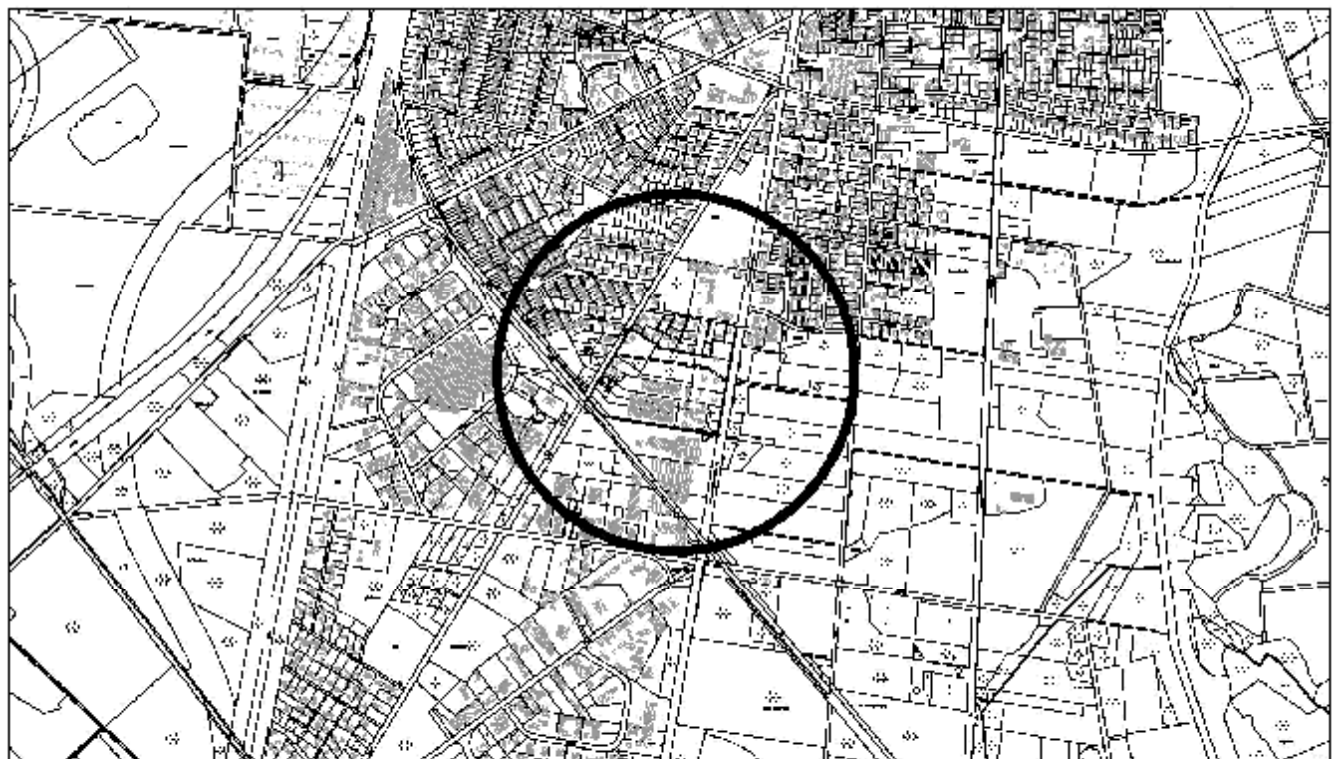


STADT CELLE

Bebauungsplan Nr. 36 Wce "Triftweg / Am Ohlhorstberge" in Westercelle

Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht M. 1 : 20.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

STADT CELLE
– Stadtplanungsamt –

Stand: Satzung
Dezember 2012

sgp
architekten + stadtplaner BDA

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

INHALT

	SEITE
1. Einführung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Planerische Vorgaben	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne	6
3.4 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplanung	6
3.5 Luftverkehrsgesetz / Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	6
4. Bestandsbeschreibung	6
4.1 Städtebauliche Situation	6
4.2 Verkehr- und sonstige Infrastruktur	6
4.3 Altlasten und Kampfmittel	6
5. Anlass und Ziele der Planung	6
6. Planinhalt	7
6.1 Art der bauliche Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.1 Grundflächenzahl	7
6.2.2 Geschossflächenzahl	8
6.3 Höhe baulicher Anlagen	8
6.4 Bauweise	8
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.6 Verkehr und Erschließung	9
6.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	9
6.8 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
6.9 Private Grünflächen	10
6.10 Immissionsschutz	10
6.11 Altlasten	10
7. Umweltbelange	11
7.1 Natur und Landschaft	11
7.2 Umweltbericht	11
7.2.1 Einleitung	11
7.2.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	11
7.2.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
7.2.2 Umweltauswirkungen	12
7.2.2.1 Umweltzustand	12
7.2.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
7.2.2.3 Planungsalternativen	20
7.2.3 Beschreibung der Umweltprüfung	21
7.2.4 Monitoring	21
7.2.5 Zusammenfassung	21
8. Gestalterische Festsetzungen	22
9. Auswirkungen der Planung	22
9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	22
9.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	23
9.3 Verkehr	23
9.4 Ver- und Entsorgung	23

9.5	Natur, Landschaft, Umwelt	23
9.6	Bodenordnende Maßnahmen	23
9.7	Kosten und Finanzierung	23
9.8	Flächenbilanz	23
10.	Verfahren	24
10.1	Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	24
10.2	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	24
11.	Kennzeichnungen und Hinweise	24
11.1	Bodendenkmale	24
11.2	Kampfmittel	25
11.3	Oberboden	25
11.4	Grundwasserverhältnisse	25
11.5	Beleuchtung sowie beleuchtete bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen	25
11.6	Altlasten	25
11.7	Flughafen	25
11.8	Bundesstraße 3	26
11.9	Immissionen	26
11.10	Artenschutz	26
11.11	Niederschlagswasser	26
12.	Rechtsgrundlagen	26

Anlage 1

Umweltbericht

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung

Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 36 Wce "Triftweg / Am Ohlhorstberge" in Westercelle

Begründung

Stand: Satzung
Dezember 2012

1. Einführung

Inhalt der Planung ist die Neuordnung der Flächen zwischen dem Betriebsstandort der Fa. Haacke und der Wohnbebauung an der Ohlhorststraße. Diese Fläche soll zum Teil in Mischgebietsflächen und Allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.

Es besteht die Nachfrage nach Flächen in der unmittelbaren Nähe der Firma zur Ansiedlung von kleinteiligerem nicht störenden Gewerbe. Hier sollen sich Zulieferer oder kleine Firmen aus dem Bereich der im Fertighausbau weiterhin notwendigen Handwerksbetriebe ansiedeln. Des Weiteren besteht Bedarf zur Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich der der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle zwischen Triftweg und Bundesstraße B 3.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 5,4 ha. Dieses Gebiet ist jedoch in seinem überwiegenden Teil bebaut und durch einen Werkentwicklungsplan planerisch fixiert. Lediglich der ca. 70 m breite und 270 m tiefe Streifen zwischen dem Werksgelände und der bestehenden Wohnbebauung soll neu beplant werden.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch die Straße Am Ohlhorstberge und die gradlinige Verlängerung nach Westen
- im Westen durch die Straße Triftweg
- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich der Ohlhorststraße und
- im Osten durch die Hannoversche Heerstraße (B 3).

Während im südlichen Teil des Plangebietes bestehende Gewerbeanlagen und Musterhäuser liegen, prägen im westlichen und nördlichen Bereich Einfamilienhausgebiete mit Einzel- und Doppelhäusern das Bild.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich Feiflächen und kleinere Waldflächen, die aktuell als Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen dienen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Planungsraumes dar unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Gemeinden müssen ihre Bauleitpläne an die im RROP festgesetzten Ziele der Raumordnung anpassen.

Da der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Celle aus den Zielen des RROP entwickelt wurde und dieser für das Plangebiet Bauflächen darstellt, lässt sich auch der Bebauungsplan Nr. 36 Wce problemlos aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung heraus entwickeln.

Die Plangebietsfläche ist als Teil des Celler Siedlungsgebietes dargestellt. Sonstige umweltrelevante Festlegungen bestehen nicht.

Gegenüber der Landes- und Regionalplanung lassen sich also keine Zielkonflikte erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das nördlich und westlich angrenzende Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daran anschließend liegen Waldflächen und eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Reitsport“. Östlich des Plangebiets, jenseits der B3 schließen sich Landwirtschaftliche Flächen und vereinzelte Waldflächen an. In Richtung Süden werden die gewerblichen Bauflächen weitergeführt.

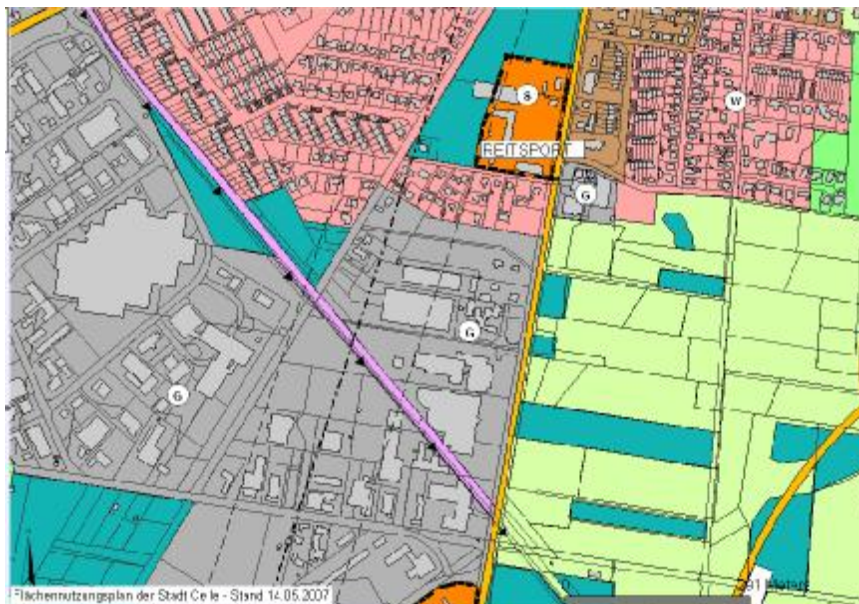


Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan WCE 21 Teil 2 wurde vor Aufstellung des Verfahrens Nr. 36 WCE aufgehoben.

3.4 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991) weist für das Plangebiet keine speziell betreffenden Darstellungen und Planaussagen auf.

Gegenüber der Landschaftsrahmenplanung sind also keine Zielkonflikte für die Entwicklung des Bebauungsplanes erkennbar.

Der Landschaftsplan der Stadt Celle ist in seinem Planungssand 1987 nicht mehr aktuell. Er zeigt keine speziell das Plangebiet betreffenden Darstellungen, so dass kein Zielkonflikt erkennbar ist.

3.5 Luftverkehrsgesetz / Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle – Wietzenbruch (ca. 2,0 km entfernt). Die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes greifen erst ab einer Höhe von 45m über dem Startbahnbezugspunkt. Die festgesetzten Gebäudehöhen durchdringen nicht die Vorlagegrenze.

Mit Fluglärm ist im Plangebiet zu rechnen, jedoch sind keine zusätzlichen Hinweise notwendig, da das Plangebiet eingebunden ist in bestehende Siedlungsstrukturen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

4.2 Verkehr- und sonstige Infrastruktur

Über die Straßen „Am Ohlhorstberge“ und „Triftweg“ ist das Plangebiet an das Verkehrsnetz und über die Straße „Am Ohlhorstberge“ mit dem direkten Anschluss an die B 3 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Mit dem Grundstück Triftweg 39 (Gemarkung Westercelle, Flur 3, Flurstück 104/026) liegt im Plangebiet eine Fläche, die auf Grund der Vornutzung (Malerei/Malerbetrieb) als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet ist. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) allerdings nicht vor.

Die Fläche wird im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen nach Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Ca. 190 m östlich des Planungsbereiches befindet sich die Altablagerung mit der Nummer 3500064011. Bei einer Grundwassernutzung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren und die Grundwasserqualität zu prüfen.

5. Anlass und Ziele der Planung

Das Gebiet westlich der B 3 an der Straße „Am Ohlhorstberge“ ist geprägt durch das Gewerbegebiet. Nördlich angrenzend an das Werksgelände gibt es entlang der B 3 eine klei-

ne Musterhaussiedlung. Nach Westen dehnt sich dieser Geländestreifen heute als mit Großgrün bestandener Puffer zu den nördlich anschließenden Wohnbaugebieten aus. Dieses unbebaute Gelände, das im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, soll als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese Ausweisung stellt eine städtebaulich sinnvolle Abstufung dar und ermöglicht durch eine entsprechende Bebauung eine zukünftige Entwicklung, die sowohl dem bestehenden Gewerbegebiet als auch dem im Norden vorhandenen Wohngebiet Rechnung trägt.

Eine private Straße soll diese Gebiete vom „Triftweg“ aus erschließen, die zur Straße „Am Ohlhorstberge“ weitergeführt wird

Für die Realisierung dieses Projektes wird es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, der zugleich auch Planungsrecht für die vorhandenen Gewerbegebiete schaffen soll.

Planungskonzept

Die Neuplanung bezieht sich auf die Entwicklung eines Wohngebietes, das an die bestehenden Wohngebiete an der Ohlhorststraße südlich anschließt und eines Mischgebietes zwischen Gewerbe und Wohnen. Entlang einer leicht abgewinkelten zentralen Erschließungsstraße sind auf großen Grundstücken im Stile der im östlichen Teil vorhandenen Musterhäuser 19 weitere Einzelhäuser in offener Bauweise so geplant, dass sich eine aufgelockerte Bebauung für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ergibt.

Neben dem vorhandenen Teich im östlichen Bereich schafft ein neuer kleiner Versickerungsbereich im westlichen Teil eine ökologisch wirksame besonders gestaltete Mitte. Ein Graben verbindet diese beiden Bereiche und schafft mit seiner Randbegrünung parallel zur Erschließungsstraße ein ökologisch und gestalterisch wirksames Element, das dieses Wohnquartier mit besonderen ökologischen Qualitäten ausstattet und den Umgang mit dem Oberflächenwasser beispielhaft in die Gesamtgestaltung des Quartiers einbezieht.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Angrenzend an die von der Ohlhorststraße aus erschlossenen Wohnbaugebiete werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Südlich der Planstraße wird angrenzend an das Gewerbegebiet eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Die bisher dort vorhandenen Grünflächen entsprechen nicht dem Flächennutzungsplan. Ein Heranführen der gewerblichen Nutzung bis an die Wohnflächen ist auf Grund der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung ausgeschlossen. Eine Zuführung der Flächen hin zu einer städtebaulich wirksamen Nutzung ist hingegen notwendig. Der hier durch „Nichtnutzung“ entstandene isolierte Naturraum kann einer Nutzung z.B. zur Erholung durch die Anwohner nicht zugeführt werden. Seine Schutzwirkung vor dem Gewerbegebiet kann auch durch eine gestaffelte Nutzungen erreicht werden. Eine Ansiedlung von kleinteiligerem, nicht störendem Gewerbe mit eingestreuter Wohnnutzung, die überwiegend als Wohnung der Gewerbetreibenden dient, ist als Übergang zu den großen sich im Süden anschließenden Gewerbegebieten sinnvoll.

Das derzeit schon genutzte Gewerbegebiet bleibt in seiner Nutzung bestehen. Es werden lediglich Festsetzungen getroffen, die den Schutz der umliegenden Nutzung sicherstellen und die Fortführung des Betriebes in den gesetzlichen Bestimmungen fördern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten das Maß von GRZ 0,4 festgesetzt. Für die Mischgebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Gewerbe-

gebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. In allen Fällen, darf die GRZ gemäß § 19 BauNVO durch Nebenanlagen überschritten werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche wird entsprechend den Werten des § 17 BauNVO differenziert nach den Arten der baulichen Nutzung festgesetzt, wobei die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten noch unterschritten werden:

WA-Gebiete	GFZ = 0,8
MI-Gebiete	GFZ = 1,0
GE-Gebiete	GFZ = 2,4

Mit diesen baulichen Ausnutzungen werden in den WA- und MI-Gebieten Grundstücke mit nicht zu hoher baulicher Dichte geplant, so dass auch hier der grüne Charakter im Bereich des Wohnens und Arbeitens weiter entwickelt werden kann.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird einschließlich der Werbeanlagen in den Baugebieten auf maximal 56 m ü. NN festgesetzt, sofern nicht weitere Festsetzungen für besondere Teilbereiche oder Anlagenteile die maximale Höhe anders festsetzen.

Da das Plangebiet eine maximale Geländehöhe von 40,40 m ü. NN aufweist, verbleibt eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15,60 m.

Da der Bebauungsplan für die Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete eine bis zu 2geschossige Bebauung festsetzt, wird die Maximalhöhe kaum erreicht werden. Die vorgesehene Bebauung lässt sich mit diesen Festsetzungen problemlos realisieren.

6.4 Bauweise

Für die Gewerbegebiete wird ausdrücklich keine Bauweise festgesetzt. Hier soll durch den Bebauungsplan der Bestand gesichert werden. Die vorhandenen Gebäude bestehen im Gewerbegebiet aus Einzelhäusern im östlichen Teil und teilweise bis zu 110 m langen Produktionshallen. Um den sich wandelnden Anforderungen gewerblicher Anlagen an Verwaltung, Forschung, Produktion und Vermarktung gerecht zu werden, werden keine einzelnen Baukörper und Bauweisen festgesetzt.

Für die Mischgebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser zulässig als auch Hausgruppen bis 50,0 m Länge.

Vorgesehen sind hier, den Bestand der vorhandenen Einzelhäuser zu sichern sowie auch weitere Häuser auch als Doppelhäuser und Hausgruppen zuzulassen, um z. B. Mischgebietenutzungen als Hausensemble Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser festgesetzt. Betroffen sind hier nur kleine Grundstücksbereiche. Da das Grundstück an der Ohlhorststraße mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut ist und auch die Nachbarbebauung aus freistehenden Einzelhäusern besteht, setzt der Bebauungsplan hier diese Bauweise fest, um den Einzelhauscharakter dieses Wohngebietes zu erhalten.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen fest.

Um in den Gewerbegebieten die gewünschte Flexibilität in Anordnung und Lage der Baukörper zu erhalten, wird die Baugrenze so positioniert, dass zwar ein Abstand von 10,0 m nach Norden zu den Mischgebieten und nach Osten zur Trasse der Bundesstraße 3 (Hannoversche Heerstraße) einzuhalten ist. Ansonsten umspannt die Baugrenze nahezu das gesamte Gewerbegebiet. Zur Straße Triftweg setzt die Baugrenze einen 3,0 m breiten, nicht zu bebauenden Vorbereich fest, um den Wohngebietscharakter in dieser Straße mit grenzständigen großen Baukörpern nicht zu stören.

Auch in den Mischgebieten werden zusammenhängende Baufelder festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung und Bebauung zu erhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die überbaubare Fläche durch Baufenster stärker eingengt festgesetzt, um hier Gartenbereiche zu sichern.

Im Südwesten und Nordosten des Plangebietes grenzen kleinere Waldflächen direkt an dieses an. Hier wird die Baugrenze bis auf die vorhandenen Baukörper zurückgenommen, um dadurch ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Wald zu unterbinden. Aufgrund der vorhandenen, baurechtlich genehmigten Gebäude kann der nach dem RROP zu fordernde Mindestabstand hier nicht eingehalten werden.

6.6 Verkehr und Erschließung

Die zur Erschließung der Baugebiete notwendige Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, möglichst kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe mit geringen Verkaufsflächen und damit wenigen Kundenverkehren anzusiedeln. Daher werden im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung die Verkehrsfläche mit 6m Breite für ein Mischgebiet schmal gehalten. Der entlang der Erschließung laufende Versickerungsgraben schafft jedoch genügend Bewegungsraum für Fahrzeugüberhänge.

Die verkehrsberuhigt ausgebaute Straße soll als private Straßenspanne an den Triftweg angeschlossen werden und dann im Osten an die Ohlhorststraße einmünden.

Damit es bei der Einmündung der Straßen in die Hannoversche Heerstraße nicht zu Verkehrsproblemen kommt, sind im Bebauungsplan die Sichtdreiecke dargestellt.

Die privaten Verkehrsflächen werden im Plangebiet parallel zu der als Versickerungsfläche ausgebauten privaten Grünfläche und um die vorhandene Teichanlage herumgeführt.

Innerhalb dieser Verkehrsflächen wurden auch die öffentlichen Parkplätze für Besucher untergebracht.

Im Südosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan auch die Verkehrsflächen der Straße Am Ohlhorstberge fest. Die Festsetzung umfasst hierbei die im Bestand vorhandene öffentliche Verkehrsanlage.

Die Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr ist durch die Linien 7-75 und 6-65 sichergestellt.

6.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Um einen möglichst grünen und offenen Charakter in den Wohngebieten und den Mischgebieten zu erhalten, sind Stellplätze und Parkplätze hier nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Die Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, da sie das Wohnen und Arbeiten in dem Plangebiet nicht wesentlich stören.

6.8 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung des Niederschlagswassers wurde ein Versickerungsteich gebaut, in dem das Niederschlagswasser vor Ort naturnah versickert wird. Der Bebauungsplan sieht auch für die neu entstehenden Bauflächen im Bereich der Mischgebiete und Wohngebiete eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers vor sowie über die Festsetzung einer zentralen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Versickerungsmulde".

Der verbleibende Teich am Ortsrand des Plangebietes kann – wie bisher - auch eine Rückhaltefunktion für zufließendes Wasser übernehmen. Für die Entwässerungssituation im bestehenden Gewerbeareal ist keine wesentliche Veränderung des Ist-Zustandes zu erwarten.

6.9 Private Grünflächen

Es wird eine zentrale private Grünfläche mit Zweckbestimmung Versickerungsmulde festgesetzt. Sie dient der Anlage einer naturnahen Versickerungsmulde mit Regenrückhaltung in Form eines offenen Erdbeckens mit vorgeschaltetem Regenklärbecken. Die hierzu erforderlichen baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen im Bereich der privaten Grünflächen. Sie werden im Rahmen der Erschließung der Baugebiete durch den Erschließungsträger errichtet und dauerhaft erhalten sowie naturnah bepflanzt.

Eine weitere private Grünfläche wird entlang der Hannoverschen Heerstraße festgesetzt. Sie dient der Abschirmung der Privatstraße gegenüber der Trasse der Bundesstraße sowie der Eingrünung des Gebiets und der Bestandssicherung der hier vorhandenen Begrünung.

6.10 Immissionsschutz

Da angrenzend an das Plangebiet eine Wohnnutzung anschließt, wurde im Rahmen des Planverfahrens überprüft in wieweit die neuen Festsetzungen zu Konflikten führen, oder die durch derzeitige Nutzung vorhandenen Konflikte verstärken. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die die Anlage 2 dieser Begründung bildet (Schallimmissionsuntersuchung Nr. 2007-720-1, Dipl.-Ing. Helgo Heuer, Wolfenbüttel, 12.11.2007).

Die Untersuchung geht von den zukünftig festgesetzten Nutzungen und Ihren Empfindlichkeiten aus, um anhand der vorhandenen Nutzungen Aussagen über die Verträglichkeit machen zu können.

Im Ergebnis wird, um dem Gewerbe für seine zukünftige Entwicklung Spielraum zugeben, ein flächenbezogener Schallleistungspegel mit folgenden Werten festgesetzt.

tagsüber	(06:00 – 22:00 Uhr)	L'w,T	=	60	dB(a)/m ²
nachts	(22:00 – 06:00 Uhr)	L'w,N	=	45	dB(A)/m ²

Die Untersuchungen zeigen im Bestand tagsüber Maximalwerte von 47,7 dB (A) und nachts von 32,7 d (A), so dass sich gegenüber den festgesetzten Planwerten deutlich ab-

zeichnet, dass zusätzliche Ausbaumöglichkeiten gegeben sind, ohne dass sich eine Lärmproblematik gegenüber der angrenzenden Bebauung abzeichnet.

6.11 Altlasten

Ca. 190 m östlich der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung mit der Nummer 3500064011. Auf diese ALVF wird unter Hinweis Nr. 3.6 im Bebauungsplan hingewiesen.

7. Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchgeführt. Gegenstand dieser Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und zusammenfassend bewertet werden.

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzulegen. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 des BauGB (vergleiche SCHRÖDTER et al. 2004).

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 Westercelle ist nach § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung eingefügt (Verfasser: Prof. Dr. Thomas Kaiser). Das Gutachten zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 36 Westercelle ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7.2 Umweltbericht

7.2.1. Einleitung

Die Aussagen des Umweltberichtes beruhen auf einem Gutachten für den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 „Westercelle – Triftweg / Am Ohlhorstberge“, das vom Landschaftsarchitekturbüro Prof. Kaiser – Arbeitsgruppe Land & Wasser erarbeitet wurde.

7.2.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 Westercelle (Triftweg / Am Ohlhorstberge) erfasst eine im Osten an die Bundesstraße 3 angrenzende Fläche von 5,4 ha, welche der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle als Gewerbegebiet darstellt und die aktuell überwiegend von Werksflächen und einer Musterhaussiedlung der Firma Haacke sowie von Waldbestand und einzelnen Wohngrundstücken eingenommen wird.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Bereich zwischen der vorhandenen und planerisch entsprechend festzusetzenden gewerblichen Nutzung sowie nördlich im Bereich Ohlhorststraße und Triftweg vorhandener Wohnbebauung ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen und somit zusätzliche Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen. Der städtebauliche Vorentwurf sieht vor, entlang einer zentralen Erschließungsstraße auf großen Grundstücken im Stile der im östlichen Teil vorhandenen Musterhäuser gut 20 weitere Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet sind in Orientierung an einen vorhandenen Graben und einen Teich Grünflächen mit der Zweckbestimmung der

Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Der als naturnahes Kleingewässer ausgebildete Teich soll im Wesentlichen gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet, von 0,6 für das Mischgebiet und von 0,8 für das Gewerbegebiet vorgegeben. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Wohngebiet und im Mischgebiet um bis zu 50 % überschritten werden.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan werden planerisch folgende Flächen in Anspruch genommen:

- Gesamtfläche Plangebiet: 5,46 ha
- Überbaubare Flächen: 4,11 ha
- öffentliche Straßenverkehrsflächen: 0,06 ha
- Private Erschließung: 0,32 ha
- Unversiegelte Siedlungsflächen 0,97 ha

7.2.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Regionalplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung.

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die von den Darstellungen beziehungsweise Festsetzungen der Bauleitpläne betroffen werden können. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a BauGB) umzusetzen. Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 13 und § 15 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 15 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teil des Celler Siedlungsgebietes dargestellt. Umweltrelevante Festlegungen bestehen nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle enthält keine speziell das Plangebiet betreffenden Darstellungen. Gleiches gilt für den Landschaftsplan der Stadt Celle.

7.2.2. Umweltauswirkungen

7.2.2.1 Umweltzustand

Schutzgut Menschen

Im äußersten Norden (Ohlhorststraße) und Westen (Triftweg) grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet und vier bereits bebaute Wohngrundstücke liegen dort innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich insgesamt um lockere Einzelhausbebauung mit Ziergärten.

Angesichts des südlich anschließenden Gewerbeareals und vor allem wegen der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der am Ostrand vorbei führenden Bundesstraße 3 haben die unbebauten Frei- beziehungsweise kleinen Waldflächen des Plangebietes praktisch keine relevante Bedeutung für die Erholungsnutzung. Sie dienen aktuell eher als Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und den genannten Verkehrs- und Gewerbeflächen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes ist in Karte 1 des Gutachtens für den Umweltbericht dargestellt und wird im Folgenden erläutert.

Die bestehende Musterhaussiedlung im Osten des Gebietes wird von artenreichen Scherrasen mit einem lockeren Baumbestand aus Stiel-Eiche, Birke, Waldkiefer und Zitter-Pappel eingegrünt. Dazwischen befindet sich ein Wegesystem mit wassergebundener Decke. An den Musterhäusern befinden sich häufig gepflasterte, im Norden auch aus Holzbelag gefertigte Terrassen sowie kleinere Beete mit Zierpflanzen und Rasenflächen.

Eingelagert in das Musterhausgebiet ist ein naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer, an dessen Ufer sich kleinflächig aus Grau-Weiden gebildete Weidensumpfgewächse nährstoffreicher Standorte eingefunden haben. Zur Bundesstraße 3 hin schließen Ziergebüschpflanzungen sowie Verkehrsflächen das Gelände ab.

Im Norden und Westen des Gebietes befinden sich jüngere Waldbestände. Es handelt sich um Kiefernforste, Eichen-Mischwald sowie Birken-Pionierwald. Der Kiefernforst im Nordosten enthält auch einige Stiel-Eichen, Robinien und Spitz-Ahorn. Die Krautschicht ist nur bedingt walddtypisch. Sie zeigt Standorteutrophierungen an. Neben Efeu wachsen hier vor allem Kleinblütiges Springkraut und Giersch.

Im Norden verläuft ein Graben durch den Wald, der sich im Westen langsam verliert und in einen Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte übergeht.

Im Westen befinden sich neben den Waldflächen auch Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung und Ziergärten.

Der zentrale Teil des Geländes wird von Gewerbebauten sowie dazwischen befindlichen versiegelten Flächen eingenommen.

Das nährstoffreiche Kleingewässer einschließlich der dazugehörigen Weidensumpfgewächse und der Hochstaudensumpf erfüllen den Schutzzustand des § 30 BNatSchG als gesetzlich geschützter Biotop.

Die oben beschriebenen Flächen mit Biotoptypen der Wälder sowie die darin eingelagerten Grabenbereiche stellen zugleich Waldflächen im Sinne des § 2 NWaldLG dar.

Zu den natürlichen Lebensräume im Sinne von § 3 Abs. 1 USchadG in Verbindung mit § 19 BNatSchG (Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie) gehört im Plange-

biet der Eichen-Mischwald, der dem FFH-Lebensraumtyp 9190 (Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*) zuzuordnen ist. Weitere Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie treten nicht im Betrachtungsgebiet auf.

Farn- und Blütenpflanzenarten der Roten Liste wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Dies gilt auch für Pilzarten. Die im Waldrand in einem Bestand von über 25 Exemplaren wachsende Gewöhnliche Goldrute befindet sich für das niedersächsische Tiefland auf der Vorwarnliste.

Im Bereich der Sumpffläche im Nordwesten des Untersuchungsgebietes wächst ein kleiner Bestand (zwei bis fünf Exemplare) der Sumpf-Schwertlilie. Diese Art ist im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt, gilt jedoch in Niedersachsen nicht als gefährdet. Im angrenzenden feuchten Birken-Eichenwald befindet sich ein kleiner Bestand (unter 1 m²) des Sumpf-Torfmooses. Auch diese Art ist besonders geschützt, nicht aber gefährdet. In den Waldflächen wachsen wenige Jungpflanzen der Eibe. Auch diese Art ist besonders geschützt. Jedoch handelt es sich im vorliegenden Fall um Aussamungen von Pflanzungen aus angrenzenden Gärten. Die Eibe ist im Landkreis Celle nicht heimisch.

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen systematischer Erfassungen 35 Vogelarten nachgewiesen, von denen 21 als Brutvogelarten und 14 Arten als Durchzügler und Nahrungsgäste einzustufen sind.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden, die auf der Roten Liste in Niedersachsen oder in Deutschland geführt werden. Mit Star, Grau- und Trauerschnäpper treten Brutvogelarten auf, die in Niedersachsen auf der Vorwarnliste stehen. Lediglich als sporadischer Nahrungsgast tritt der regional und landesweit im Bestand gefährdete Grünspecht auf. Bei den im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten handelt es sich um eine Brutvogelgemeinschaft, die typisch ist für Park- und Gartenanlagen mit reich strukturiertem Gehölzbestand. Arten mit besonderen Biotopansprüchen treten nicht auf. Die nachgewiesenen Brutvogelarten weisen eine hohe ökologische Plastizität auf und sind typische, weit verbreitete Bewohner von Grünanlagen im besiedelten Bereich.

Alle nachgewiesenen Brutvogelarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten, streng geschützte Brutvogelarten im Sinne von § 7 BNatSchG wurden im Untersuchungsgebiet nicht als Brutvögel nachgewiesen, lediglich der als Nahrungsgast registrierte Grünspecht gehört in diese Kategorie.

Aus der Artengruppe der Amphibien wurde mit dem Teichfrosch lediglich eine Art am potenziellen Laichgewässer nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der nachgewiesene Bestand im untersuchten Gewässer bodenständig ist. In den Waldflächen wurde außerdem ein Exemplar des Grasfrosches beobachtet, der diese Flächen offensichtlich als Landlebensraum nutzt, ohne dass die Art aber das Kleingewässer zum Ablachen nutzt.

Der Teichfrosch wird weder in Niedersachsen noch in Deutschland auf der Roten Liste der gefährdeten Tierarten geführt. Der Teichfrosch unternimmt keine saisonalen Wanderungen und bleibt ganzjährig in der Nähe seines Gewässers. Die Art stellt keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum und bewohnt die unterschiedlichsten Gewässertypen. Auch der Grasfrosch ist nicht in den Roten Listen verzeichnet.

Teich- und Grasfrosch sind im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten.

Eine Begehung zur Abschätzung der Bedeutung des Gebietes für Totholzkäfer erbrachte ausnahmslos Nachweise allgemein weit verbreiteter Arten. Nachgewiesen wurden zehn Arten.

Aufgrund der sehr dichten Bestockung in Verbindung mit nicht vorhandenem starkmächtigem Totholz in sonnen beschienener Lage ist nicht mit dem Auftreten seltener Totholzkäferarten zu rechnen. Lebensraumspezialisten sind nicht zu erwarten.

Auf dem zu betrachtenden Gelände befindet sich im östlichen Randbereich nahe der Bundesstraße 3 ein Ameisenhaufen der geschützten Waldameise.

Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte weist für das Plangebiet den Bodentyp Podsol aus Flugsanden über fluviatilen Ablagerungen aus und mittlere Grundwasserhöchststände von mehr als 100 cm unter Flur. Aufgrund der Biotoptypenkartierung erscheinen die Darstellungen in der Bodenübersichtskarte für Teilbereiche des Gebietes plausibel. Im nördlichen Gebietsteil sind allerdings stellenweise auch stärker grundwasserbeeinflusste Standortverhältnisse anzunehmen. Darauf weisen die in der Biotoptypenkartierung festgestellten feuchten Ausbildungen des Eichen-Mischwaldes im Umfeld des vorhandenen Grabens sowie der Hochstaudensumpf am Westende des Grabens hin.

Neben den großflächig versiegelten Böden des Werkareals der Firma Haacke sowie den sonstigen bebauten und versiegelten Flächen ist von anthropogenen Überformungen der Böden im Bereich der gärtnerisch angelegten Flächen der Wohngrundstücke und des Musterhausgebietes sowie der Grabenzone auszugehen.

Die Böden mit Waldbeständen sind aktuell nur geringer Beeinträchtigung durch Nutzungen ausgesetzt und insofern von etwas mehr als nur allgemeiner Schutzgutbedeutung wie die sonstigen unbefestigten Böden des Plangebietes. Allerdings ist durch die Lage im Siedlungsbereich von Beeinflussungen auszugehen. Die Anlage des im Nordteil verlaufenden Grabens hat ebenfalls zur Standortbeeinflussung beigetragen. Hier allerdings zeigen die feuchten Ausbildungen des Eichen-Mischwaldes, dass es sich um grundwasserbeeinflusste Böden handelt.

Der nasse Bereich des Hochstaudensumpfes im Nordwesten des Gebietes ist als Extremstandort von besonderer Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Wasser

Einziges Oberflächengewässer sind der bereits erwähnte Graben und der kleine angelegte Teich im Norden des Plangebietes. Sie befinden sich im Verlauf eines in der topografische Karte erkennbaren Entwässerungsgrabens, der gemäß dieser Kartendarstellung die angrenzende Bundesstraße unterquerend östlich davon in Richtung Fuhseniederung weiter führt.

Entsprechend der Ausführungen beim Schutzgut Boden, der leicht bewegten Geländetopografie im nördlichen Gebietsteil und wie die Betrachtung der näheren Umgebung des Plangebietes (unmittelbar östlich der Bundesstraße 3 angrenzende feucht beeinflusste Wald- und Offenlandflächen) zeigt, ist von mittleren Grundwasserständen von etwas unter bis mehr als einem Meter unter Flur auszugehen. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100 bis 200 mm pro Jahr. Dies gilt für die bisher unbebauten und großenteils mit Gehölzen bestandenen Flächen. Im Bereich der großflächig versiegelten Gewerbeflächen ist von einer deutlich geringeren Neubildung auszugehen. Die durchlässige Grundwasserdeckschicht ist im Gebiet von geringer Mächtigkeit.

Gewisse stoffliche Belastungen der örtlichen Grundwassersituation aufgrund siedlungstypischer Nutzungen in und außerhalb des Plangebietes und aufgrund stofflicher Einträge im Randbereich der Bundesstraße sind anzunehmen. Etwa 190 m östlich der östlichen Gren-

ze des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung (Nummer 3500064011). Mögliche Beeinträchtigungen des lokalen Grundwasserleiters durch diese Altablagerung sind nicht auszuschließen.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kommt es auf den Werksflächen der Firma Haacke bei entsprechenden Wetterlagen zu deutlich erhöhten Oberflächentemperaturen und Temperaturschwankungen. Die angrenzenden, überwiegend bewaldeten Flächen des Plangebietes weisen ein relativ ausgeglichenes Temperaturverhalten auf. Die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße 3 und die südlich anschließenden Gewerbeareale stellen vor allem aufgrund der Verkehrsemissionen eine Vorbelastung für die Luftqualität des Raumes dar.

Besondere lokalklimatische Funktionen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und Frischluftleitung sind für das Plangebiet nicht anzunehmen. Die vorhandenen Wald- und sonstigen Gehölzbestände haben allgemein kleinräumig eine temperatenausgleichende Wirkung (zum Beispiel durch Verdunstung bei sommerlich erhöhten Temperaturen) sowie eine Filterwirkung für Luftschadstoffe.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird im Hinblick auf die Landschafts- und Ortsbildsituation von sehr unterschiedlichen Elementen bestimmt:

- Das Werksgelände mit Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Parkplätzen; dieser Bereich stellt sich ähnlich dem südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbeareal dar,
- die wenigen Wohngrundstücke mit Gärten in den nördlichen und westlichen Randzonen des Gebietes,
- die von Baumbestand durchsetzte Musterhaussiedlung der Firma Haacke; diese nimmt eine Sonderstellung ein, vom Charakter her ähnelt sie der Wohnbebauung,
- die kleinen Waldflächen im Umfeld der vorgenannten Bereiche.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben und auf der verbleibenden östlichen Seite durch die Bundesstraße begrenzt, an die sich der unbebaute Landschaftsraum der Fuhseniederung anschließt.

Die überwiegend aus Eichen-Mischwald unterschiedlicher Ausprägung bestehenden kleinflächigen Waldbestände stellen der Eigenart des Naturraums entsprechende raumwirksame Landschaftselemente dar. In den übrigen Teilen des Plangebietes ist diese Eigenart weitestgehend siedlungsbedingt überformt, am stärksten und vollständig im Bereich des Werksgeländes einschließlich der Parkplätze.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bestandssituation im Plangebiet deutet nicht auf das Vorhandensein von Kulturgütern hin.

Als sonstiges umweltrelevantes Sachgut kann die vorhandene intakte und funktionsfähige Bausubstanz im Plangebiet angesehen werden. Für ihre Herstellung wurden Material und Energie in erheblichem Umfang aufgewendet, die insofern auch umweltbezogene Sachwerte darstellen.

Wechselwirkungen

Zwischen den in den vorstehenden Textabschnitten behandelten Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen, die bei der Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen des Planes berücksichtigt werden, indem die Auswirkungen bei jedem - auch indirekt - betroffenen Schutzgut benannt werden, sofern sie von Beurteilungsrelevanz sind.

Die folgenden Wechselwirkungen sind in Bezug auf die zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen und vor allem hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen relevant:

- Die Überbauung und Versiegelung von Böden betrifft nicht nur das Schutzgut Boden, sondern verändert auch die Grundwasserneubildungsmöglichkeiten und kann damit das Schutzgut Wasser beeinträchtigen. Gleichzeitig gehen die Funktionen des Oberbodens als Lebensstätte für Bodenorganismen und als Wuchsort für Pflanzen verloren (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).
- Der Verlust oder die Beeinträchtigung von Biotopen führt gleichzeitig zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Da Biotope außerdem wesentliche Landschaftsbildelemente darstellen, ist auch das Schutzgut Landschaft betroffen.

7.2.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut Menschen

Während der Herstellung neuer baulicher Anlagen gehen von den Bau- beziehungsweise Erschließungsflächen Lärmbelastungen auf die bereits bestehenden Wohnflächen in der Umgebung aus. Diese sind aber nur temporär. Außerdem ist von der Einhaltung entsprechender immissionschutzrechtlicher Regelungen in der Bauphase auszugehen. Insgesamt sind allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen im üblichen Rahmen zu erwarten.

Im Hinblick auf die künftigen Nutzungen im Plangebiet sind insbesondere mögliche Immissionsbelastungen für die Misch- und Wohngebiete im Umfeld des Gewerbegebietes zu betrachten.

Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel fest, um damit im Rahmen der Lärmkontingentierung die durch die gewerbliche Nutzung entstehende Immissionsbelastung für die schutzwürdigen Umgebungsnutzungen zu steuern. Dabei dienen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Tag / Nacht) für Mischgebiete von 60 dB(A) / 45 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) / 40 dB(A) als einzuhaltende Obergrenzen der Lärmbelastung. Grundlage der Festsetzung sind gutachterliche schalltechnische Berechnungen, die zu dem Ergebnis kommen, dass die genannten Obergrenzen der Lärmbelastung mit der Festsetzung der Lärmkontingente von 60 dB(A)/m² (Tag) und 45 dB(A)/m² (Nacht) eingehalten werden.

Die zu erwartenden Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm für die vorhandenen beziehungsweise im Gebiet neu vorgesehenen Wohn- und Mischgebiete werden mit diesem Vorgehen des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes grundsätzlich möglichst gering gehalten.

Im Hinblick auf den mit der Überplanung der vorhandenen Grünflächen (vor allem Gehölzbestände) verbundenen möglichen Verlust von siedlungsbezogenen Erholungsbereichen ist auf die diesbezüglich aktuell geringe Bedeutung des Gebietes im Umfeld von Bundesstraße 3 und vorhandenem Gewerbe hinzuweisen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die bauleitplanerischen Festsetzungen von neuen Bau- und Verkehrsflächen sowie die in der Bauphase zu erwartende sehr intensive Umgestaltung des Gebietes bewirken größtenteils den Verlust der vorhandenen Vegetations- und sonstigen Biotopbestände. Dies betrifft die Waldbestände einschließlich Graben, den Staudensumpf im Westteil und auch sonstige Gehölz- und Grünbestände außerhalb der Waldflächen. Hinsichtlich des Flächenumfangs beinhalten die wesentlichen Verluste:

- 1,37 ha Wald (davon 1,08 ha Laubwald - vorwiegend Eichen-Mischwald),
- 2,18 ha Rasenflächen mit lockerem Einzelbaumbestand,
- 0,3 ha sonstige Scherrasenflächen (zum Teil mit Ziergebüsch oder Zierbeeten durchsetzt).

Zu den sonstigen kleinflächigeren Biotopverlusten gehört auch der des gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Staudensumpfes (0,03 ha).

Im Sumpfbereich beziehungsweise direkt benachbart sind als besonders geschützte, aber in Niedersachsen nicht gefährdete Pflanzenarten die kleinen Bestände von Sumpfschwertlilie und Sumpf-Torfmoos von der Flächeninanspruchnahme betroffen.

Durch entsprechende Festsetzung bleibt das naturnahe Stillgewässer im Ostteil mit dem Weiden-Gebüsch in der Uferzone weitgehend erhalten. Lediglich am Südufer gehen kleinere Teile der genannten, ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen verloren, da hier das Gewässer für die private Erschließungsstraße kleinräumig zurückgebaut werden muss. Ein vollständiger Erhalt des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Kleingewässers ist nicht möglich, da die geplante Erschließungsstraße einen Mindestabstand zu vorhandener Bebauung einhalten muss.

Aus den faunistischen Bestandserhebungen ergibt sich, dass keine Lebensstätten streng geschützter oder gefährdeter Arten von der Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Die beschriebenen Biotopverluste umfassen zugleich Habitatverluste verbreitet vorkommender Arten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht gehören hierzu auch die europarechtlich geschützten Brutvogelarten.

Das erhalten bleibende Gewässer verliert allerdings mit der Überplanung der angrenzenden Waldflächen seine Einbettung in das relativ naturnahe Umfeld. Auch wenn dem Teich keine überdurchschnittliche Bedeutung als Tierlebensraum zukommt, wird diese zukünftig auch durch die Lage an der unmittelbar vorbeiführenden Erschließungsstraße abnehmen. Seine Habitatfunktion wird das Gewässer zum Beispiel für den Teichfrosch behalten. Auch neu entstehende Grünflächen sowie Versickerungsbereiche samt Graben werden in Zukunft eine gewisse Funktion als Lebensraum für Arten wie den Grasfrosch bieten.

Durch Vorkehrungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen können Individuenverluste weitgehend verhindert werden.

Schutzgut Boden

Überbauungen und sonstigen Flächenversiegelungen oder -befestigungen von offenen Böden bedingen den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Es kommt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Im aktuellen Zustand sind 2,81 ha des Plangebietes überbaut beziehungsweise versiegelt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können maximal 4,01 ha überbaut be-

ziehungsweise befestigt werden (einschließlich Straßen, Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen). Insgesamt betrachtet liegt die zulässige Neuversiegelung also bei etwa 1,20 ha.

Sonstige Umlagerungen (vor allem in der Bauphase) mit einer anschließenden gärtnerischen Nutzung belassen die wesentlichen Funktionen des Bodens im Natur- und Wasserhaushalt.

Aufgrund der Überplanung beziehungsweise Umgestaltungen ist vom Verlust des kleinflächigen Standortes mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut (Bereich des Hochstaudensumpfes) auszugehen.

Schutzgut Wasser

Durch Flächenversiegelungen oder -überbauung kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Dieser Effekt lässt sich jedoch durch geeignete Vorkehrungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. So sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die neu entstehenden Bauflächen (Misch- und Wohngebiete) eine grundstücksbezogene Versickerung der Niederschlagswässer vor. Ansonsten wird diese über die Festsetzung einer zentralen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ realisiert. Der verbleibende Teich am Ostrand des Plangebietes kann wie bisher eine Rückhaltefunktion für zufließendes Wasser übernehmen. Für die Entwässerungssituation im bestehenden Gewerbeareal ist keine wesentliche Veränderung des Ist-Zustandes zu erwarten.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Zuge von Bautätigkeit und typischen Gebietsnutzungen lassen sich durch entsprechende Vorkehrungen vermeiden oder minimieren.

Insgesamt ist vor diesem Hintergrund nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Überbauung von Vegetationsflächen (vor allem Gehölzbeständen) sowie die gebietstypischen Emissionsquellen der neuen Bauflächen (Heizung, Brauchwasserbereitung, Erschließungsverkehr) ist lokal von einer leichten Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Deren Ausmaß ist aber insgesamt als nur geringfügig anzunehmen.

Die neuen Siedlungsflächen betreffen keine klimatischen oder lufthygienischen Ausgleichsräume beziehungsweise -funktionen, die beeinträchtigt werden könnten.

Schutzgut Landschaft

Im Bereich des Werksgeländes der Firma Haacke sind keine wesentlichen Veränderungen des Landschafts- beziehungsweise Ortsbildes zu erwarten.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes gehen durch die Überplanung des Bestandes an Wald und sonstigen größeren Bäumen in größerem Umfang raumprägende Strukturen und zugleich Landschaftsbildelemente, die der naturräumlichen Eigenart entsprechen, verloren. Dadurch ergibt sich eine negative Veränderung der Landschaftsbildsituation.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sind nicht betroffen. Vorkehrungen zur Sicherung möglicher vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten sind vorgesehen.

Die Beseitigung der vorhandenen intakten Bausubstanz im Plangebiet (sonstiges Sachgut) ist nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Die folgenden Vorkehrungen dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter:

- Festsetzung zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet zum Schutz geplanter und vorhandener Mischgebiete und Wohngebiete unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
- Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen, vor allem der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der AVV-Baulärm sind bei der Herstellung baulicher Anlagen zu beachten.
- Die zu erhaltenden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Biotopflächen im Bereich des Kleingewässers sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18 920 zu sichern.
- Schutzvorkehrungen zum Erhalt des Vorkommens der geschützten Waldameise und gegebenenfalls Umsetzen des Ameisenhaufens im Falle von Bauarbeiten am betroffenen Standort in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Fällen und Roden von Gehölzbeständen außerhalb der Vegetationsperiode - nicht zwischen 1. März und 30. September.
- Vor dem Fällen und Rode von Bäumen sind die Gehölze auf vorhandene Höhlen zu kontrollieren. Gegebenenfalls vorhandene Höhlen sind durch eine fachkundige Person auf den Besatz mit Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Sollten Tiere vorhanden sein, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob die Tiere schadlos umgesetzt werden können oder die Fällarbeiten zu verschieben sind. Sofern die Fällarbeiten nicht unmittelbar nach der Höhlenkontrolle durchgeführt werden, sind die Höhlen im Rahmen der Kontrolle für Tiere unzugänglich zu verschließen.
- Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder mit Leuchtdioden bestückten Lampen für die Straßen- und Platzbeleuchtung, da diese deutlich weniger Nachtinsekten anlocken.
- Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Ergänzend dazu ist eine Regenwassernutzung beispielsweise zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zulässig.
- Prüfung der Grundwasserqualität auf mögliche Schadstoffbelastung vor einer Nutzung des Grundwassers im Plangebiet vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld gelegenen Altablagerung mit der Nummer 3500064011.
- Die ordnungsgemäße und umweltschonende Verwendung, Lagerung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Materialien sowie Abfällen während des gesamten Baubetriebes und der Nutzung des Plangebietes ist sicherzustellen.
- Meldung möglicher vor- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde bei Bau- oder Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG an die zuständige Denkmalschutzbehörde, Sicherung bis zur Entscheidung der Behörde.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlich. Zugleich ergibt sich aus den forstrechtlichen Regelungen des NWaldLG ein Kompensationsbedarf für die als Folge der Planung entstehende Waldumwandlung.

Für eine vollständige Kompensation besteht ein Bedarf, Ersatzaufforstungen in einem Umfang von 1,9788 ha vorzunehmen. Auf einer gegenwärtig als Acker genutzten Fläche südlich von Hohne im Landkreis Celle (Naturraum Weser-Aller-Flachland) ist eine Ersatzaufforstung in dieser Flächengröße vorgesehen.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen müssen gleichzeitig den Verlust und die Beeinträchtigung der gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope kompensieren. Als Ausgleich für die Verlust des Hochstaudensumpfes sowie die kleinflächigen Verluste von Weidengebüsch und Gewässer ist deshalb auf einem grundwassernahen Standort die Entwicklung eines Feuchtbiotopareals vorgesehen. Es handelt sich um eine 1.530 m² umfassende Fläche am Rand der Fuhseniederung auf der Höhe der Straße „Im Werder“ (Flurstück 50/40). Hier ist im Bereich von ruderalisiertem Intensivgrünland eine Aufgabe der Nutzung und eine natürliche Eigenentwicklung der Fläche vorgesehen, nachdem die Fläche durch Bodenabtrag so weit eingetieft worden ist, dass sich die Geländeoberkante auf dem Niveau der mittleren Grundwasserstandes befindet. Der Mittelwasserstand liegt in dem betreffenden Bereich etwa bei 35,90 mNN.

7.2.2.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen kommen der generelle Verzicht auf die Planung oder die Wahl eines anderen Standortes für neue Wohnbauflächen in Betracht. Andererseits ist der von vorhandenen Siedlungs- beziehungsweise Verkehrsflächen umgebene Standort im Sinne einer städtebaulich konzentrierten Entwicklung von Bauflächen auch aus Umweltsicht als vertretbar anzusehen, so dass sich Planungsalternativen nicht aufdrängen.

7.2.3. Beschreibung der Umweltprüfung

Der Umweltzustand im Plangebiet wurde durch Bestandsaufnahmen vor Ort, durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie durch die Auswertung vorhandener Daten und Luftbildauswertungen ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem ein Gutachten für den Umweltbericht erarbeitet, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Ergebnis sowie die Grünfestsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit weiteren, für Umweltbelange zuständigen Fachdiensten, abgestimmt.

7.2.4. Monitoring

Die vorgeschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind während der baulichen Umsetzung stichprobenartig und danach turnusmäßig im Rahmen der behördlichen Zuständigkeiten zu überprüfen. Die Ausführung der sonstigen festgesetzten oder vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen (Waldaufforstung) sollte durch eine Aufwuchskontrolle überprüft werden.

7.2.5. Zusammenfassung

Der Umweltbericht legt auf der Grundlage einer umweltbezogenen Bestandsaufnahme die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 36 Westercelle (Triftweg / Am Ohlhorstberge) auf die Umweltschutzgüter dar.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Bereich zwischen der vorhandenen und planerisch entsprechend festzusetzenden gewerblichen Nutzung (Firma Haacke) sowie nördlich im Bereich Ohlhorststraße und Triftweg vorhandener Wohnbebauung ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen und somit zusätzliche Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen. Zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Grünflächenzone vorgesehen, in der Niederschläge vor Ort zurückgehalten und versickert werden können. Ein im Plangebiet gelegenes naturnahes Stillgewässer mit einem Weidensaum bleibt weitestgehend erhalten.

Der Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde für die Umweltschutzgüter kurz- und mittelfristig weitestgehend den gegenwärtigen Zustand fortschreiben.

Der Bebauungsplan setzt so genannte flächenbezogene Schalleistungspegel fest, welche die maximal zulässige Lärmemission im Bereich des Gewerbeareals definieren. Damit wird erreicht, dass die Immissionsrichtwerte, welche für die aktuell vorhandene und geplante schutzbedürftige Wohnnutzung gelten, eingehalten werden und somit immissionsrechtlich negative Auswirkungen vermieden werden. Vorübergehende Lärmbelastigungen im Zuge baulicher Erweiterungen sind nicht auszuschließen.

Die Überplanung des Gebietes durch Festsetzungen von zusätzlichen Bau- und Erschließungsflächen führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Dies betrifft vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht überdurchschnittlich bedeutsame Laubwaldbestände, zum Teil auch älteren Kiefernforst und kleinflächig auch gesetzlich geschützte Biotope auf Feuchtstandorten. Ansonsten sind Garten- und gartenähnliche Flächen mit lockerem Baumbestand, Ziergebüschen, Beeten und Scherrasenflächen betroffen. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Bestimmungen zu geschützten Tier- und Pflanzenarten ergeben sich zwar Beeinträchtigungen, die jedoch nicht so gravierend sind, dass sie die Planung infrage stellen.

Durch die zusätzlich mögliche Überbauung und sonstigen Flächenversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Hiervon sind überwiegend Bodenbereiche von allgemeiner Bedeutung betroffen.

Die Erweiterung der Bau- und Erschließungsflächen bewirkt in den bisher unbebauten Teilbereichen des Plangebietes insbesondere durch die Verluste an Gehölzbeständen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft bleiben unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Bedeutsame Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht von Verlust betroffen. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen reduzieren das Ausmaß der Belastungen für alle Umweltschutzgüter. Neben den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind dies vor allem Regelungen zum Biotop- sowie Boden- und Gewässerschutz.

Für die erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild beziehungsweise als Folge der durch die Planung verursachten Umwandlung von Waldbeständen ergibt sich unter naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Gesichtspunkten ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen beziehungsweise Ersatzaufforstungen außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 1,9788 ha.

8. Gestalterische Festsetzungen

Zur Unterstützung der städtebaulichen Mittel, mit denen ein angenehmes und individuell gestaltetes Arbeits- und Wohnumfeld geschaffen werden soll, werden baugestalterische Möglichkeiten genutzt, die die NBauO hierfür bereithält.

So werden die Kriterien der Fassadengestaltung, Dachgestaltung geneigte Dachflächen, Dachformen und Dachaufbauten ebenso eingesetzt wie die Gestaltungsmöglichkeiten für die privaten Freiflächen und für Einfriedigungen, beides, ohne dass dadurch ungerechtfertigte Einschränkungen der individuellen Gestaltungsfreiheit entstehen. Die verbindlichen Gestaltungsvorschriften sollen sich verbindend und harmonisierend in den einzelnen Wohn- und Nutzungsbereichen auswirken und zu einer jeweils charakteristischen Bereichsprägung beitragen.

Die Absicherung erfolgt im Bebauungsplan dadurch, dass örtliche Bauvorschriften nach § 5 und 98 NBauO gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Plan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Des Weiteren werden gestalterische Regelungen zu Stützmauern und zur äußeren Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im Bestand bereits seit vielen Jahren existierenden gewerblichen und Wohnnutzungen zeigen aus funktionaler, gestalterischer, ökologischer und gesamtstädtebaulicher Sicht, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen von dem Gebiet und seinen Nutzungen ausgehen. Vielmehr bilden die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen und baulichen Anlagen einen Arbeitsplatzstandort, der gesichert und weiterentwickelt werden soll. Hierzu dienen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Negative Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen Nutzungen werden durch die Planung nicht erwartet.

Allerdings werden positive Auswirkungen der Planung insofern erwartet, als dass zusätzliche Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten die Qualität des Standortes erhöhen und zusätzliche Arbeitsplätze entstehen können. Darüber hinaus bieten die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete neue Möglichkeiten für Einrichtungen und Gebäude zum Wohnen und Arbeiten.

9.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Da es sich um einen Standort handelt, der umgeben ist von bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Westercelle, sind die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen in gut erreichbarer Nähe.

So liegt die Grundschule II Westercelle ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Der Ev.-Kath. Kindergarten liegt ca. 500 m nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auch verschiedene Einkaufseinrichtungen zur Nahversorgung liegen ca. 500 bis 600 m entfernt nordwestlich des Plangebietes.

9.3 Verkehr

Aus verkehrlicher Sicht stellt der Gewerbestandort deshalb sehr günstig dar, weil er direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die Bundesstraße 3 erschließt das Plangebiet. Dadurch können alle Verkehre direkt auf das überregionale öffentliche Ver-

kehrnetz abgeleitet werden, ohne dass Probleme in anderen Ortsteilen entstehen. Darüber hinaus sind durch die zusätzlichen Ausbaumöglichkeiten zwar geringe Verkehrszuwächse zu erwarten, jedoch keine gravierenden Veränderungen, da die eigentlichen Produktionsanlagen seit vielen Jahren bestehen und ganz wesentlich in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die vorhandenen Netze und Anlagen sichergestellt.

9.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Wie im Umweltbericht näher ausgeführt, werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltschutzgüter dargelegt. Es werden Maßnahmen im Bebauungsplan sowie auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt, welche die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensieren.

9.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden, soweit erforderlich, durch den Eigentümer in Eigenregie durchgeführt.

9.7 Kosten und Finanzierung

Auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB werden sämtliche Kosten, die mit dem Bebauungsplan Nr. 36 Wce im Zusammenhang stehen, durch den Investor getragen. Die Planungskosten sowie die Kosten für Kompensationsmaßnahmen und Erschließung trägt der Investor.

9.8 Flächenbilanz

Plangebiet		5,40 ha	100 %
davon			
	Allgemeines Wohngebiet	0,91 ha	16,9 %
	Mischgebiet	1,32 ha	24,5 %
	Gewerbegebiet	2,60 ha	48,1 %
	Grünfläche	0,25 ha	4,6 %
	Verkehrsfläche	0,32 ha	5,9 %

10. Verfahren

10.1 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Termin	Verfahrensschritt
30.03.2006	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Satz BauGB

01.03.2008	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB
03.03.- 14.03.2008	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 1 BauGB
27.02. – 31.03.2008	Frühzeitige Trägerbeteiligung	gem. § 4 Abs. 1 BauGB
05.06. – 13.07.2012	Formelle Trägerbeteiligung	gem. § 4 Abs. 2 BauGB
30.05. – 29.06.2012	Öffentliche Auslegung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB
09.10. – 22. 10.2012	Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a Abs. 3 BauGB
21.12.2012	Satzungsbeschluss	Gem. § 10 Abs. 1 BauGB

10.2 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden auf Basis des Vorentwurfs die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes integriert.

11. Kennzeichnungen und Hinweise

11.1 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind gemäß § 14 NDenkmSchG unverzüglich der Stadt Celle (Untere Denkmalbehörde) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

11.2 Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

11.3 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

11.4 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

190 m östlich der östlichen Grenze des Planungsbereiches befindet sich die Altablagerung mit der Nummer 3500064011. Bei einer Grundwassernutzung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren und die Grundwasserqualität zu prüfen.

Die ordnungsgemäße und umweltschonende Verwendung, Lagerung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Materialien sowie Abfällen während des gesamten Baubetriebes und der Nutzung des Plangebietes ist sicherzustellen.

11.5 Beleuchtung sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen

Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zu verwenden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 3 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen.

Für die Straßen- und Platzbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten anlocken (vergleiche KOLLIGS & MIETH 2001, SCHANOWSKI 2001, EISENBEIS 2001).

11.6 Altlasten

Das Grundstück Triftweg 39 (Gemarkung Westercelle, Flur 3, Flurstück 104 / 026) ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Malerei / Malerbetrieb) als Altlastverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichnet. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) nicht vor.

Für weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster der Stadt Celle keine weiteren Eintragungen vorhanden.

11.7 Flughafen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Celle-Wietzenbruch. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen III 4-Az 56 R-21/08) zu beantragen.

11.8 Bundesstraße 3

Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 3 sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11.9. Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen, vor allem der Geräte- und Maschinenlärm-schutzverordnung (32. BImSchV) und der AVV-Baulärm sind bei der Herstellung baulicher Anlagen zu beachten.

11.10 Artenschutz

Es sind Schutzvorkehrungen zum Erhalt des Vorkommens der geschützten Waldameise und gegebenenfalls das Umsetzen des Ameisenhaufens im Falle von Bauarbeiten am betroffenen Standort in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Das Fällen und Roden von Gehölzbeständen ist nur außerhalb der Vegetationsperiode (nicht zwischen 1. März und 30. September) erlaubt.

Die zu erhaltenden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Biotopflächen im Bereich des Kleingewässers sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern.

Als Ausgleich für die Verluste des Hochstaudensumpfes im Plangebiet ist auf einem grundwassernahen Standort auf einer im Umweltbericht näher bezeichneten Fläche ein externer Ausgleich vorzunehmen.

11.11 Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Ergänzend dazu ist eine Regenwassernutzung beispielsweise zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zulässig.

12. Rechtsgrundlagen

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

die Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch Artikel 1 der 5. Änd.VO vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 624)

Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 186)

das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2011 (BGBl. I S. 1474)

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 682)

Meckenheim, den 17..12.2012

h:\s_377\sekretariat\2010\begründung_36wce_.doc

gez. Dr. Naumann

SGP

Architekten + Stadtplaner BDA