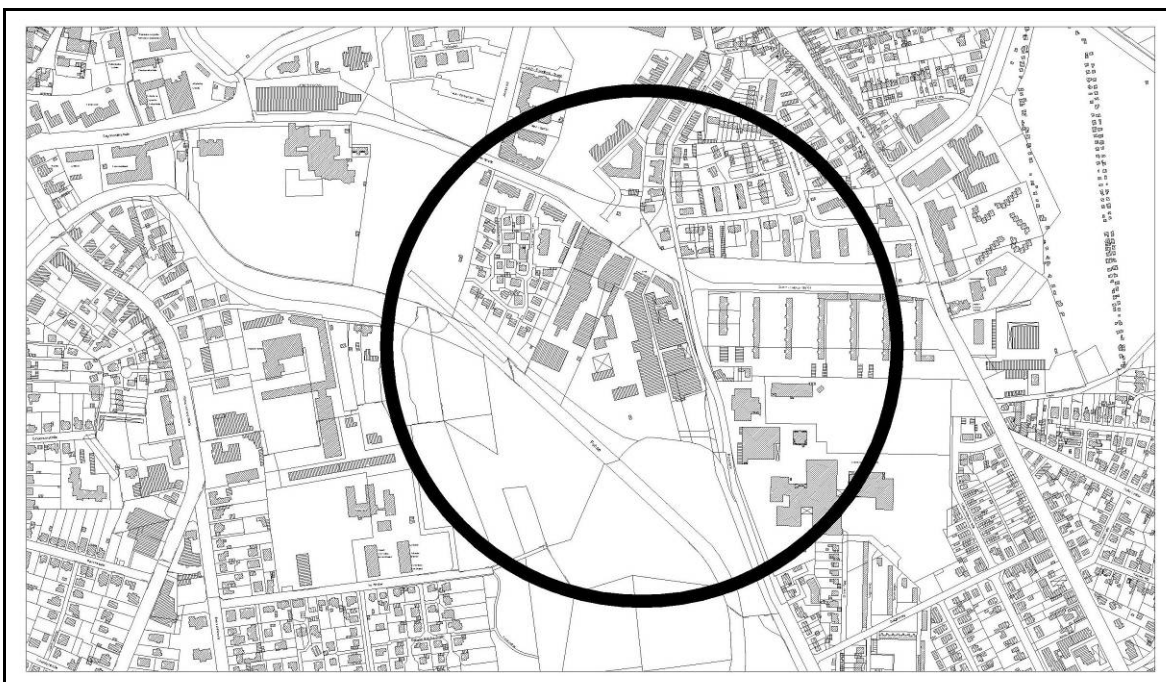


2. Änderung des Bebauungs-  
plans Nr. 64 „**77er Straße / Süd**“  
und

1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 95 „**Burgstraße / Nord**“  
mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung



Übersicht M: 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Telefon 05141 - 12 0 • Fax 05141 - 12 628  
Am Französischen Garten 1 • 29221 Celle

Planverfasser: infraplan GmbH - Frau Dr.-Ing. S. Strohmeier,  
Südwall 32, 29221 Celle

Stand:  
**23.11.2011**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Planerische Vorgaben .....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	3
3.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 .....	3
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005 .....	3
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	4
3.3	Bebauungsplanung.....	5
3.3.1	Bebauungsplan Nr. 64 „77er-Straße / Süd“ aus dem Jahre 1978 .....	5
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 95 „Burgstraße / Nord“ aus dem Jahre 1986 .....	6
3.4	Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle .....	7
4	Bestandsbeschreibung .....	7
4.4.1	Altlasten .....	7
4.4.2	Bauhöhenbeschränkung.....	7
4.4.3	Hochwasserschutz .....	7
4.4.4	Löschwasserversorgung.....	8
4.4.5	Schmutzwasserentsorgung .....	8
5	Planinhalte .....	8
5.1	Städtebauliche Daten der Änderung .....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	9
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	10
6	Örtliche Bauvorschrift .....	10
7	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz .....	10
7.1	Naturschutzrechtliche Belange.....	10
7.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	11
6.2.1	Bestandsbewertung zum Artenschutz.....	11
6.2.2	Konfliktbewertung zum Artenschutz .....	14
8	Verfahren .....	15
9	Rechtsgrundlagen.....	15
10	Anhang .....	16
	Anhang 1: Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mittelaller im Gebiet der Stadt Celle vom 17.03.2011 .....	16

# 1 Einführung

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um das ehemals vollständig von der Deutschen Post AG genutzte Gelände in der 77er Straße. Inzwischen unterliegt ein erheblicher Teil der Gebäude keiner Nutzung mehr und steht leer. Durch die Ausweisung des Geländes im Bebauungsplan Nr. 64 „77er Straße/Süd“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich. Mit der Änderung der Bebauungspläne Nr. 64 „77er Straße/Süd“ und Nr. 95 „Burgstraße/Nord“ soll eine gewerbliche Nutzung der leer stehenden Gebäude ermöglicht werden. Die bestehenden Gebäude sollen umgenutzt werden. Eine weitere Bebauung soll nicht erfolgen.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, da bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 23.200 m<sup>2</sup> weniger als die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen wird.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungsbereiche.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das gut 2,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Blumlage etwa 1,3 km südöstlich der Celler Innenstadt. Die südliche Grenze bilden eine außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grünanlage und der daran anschließende Flusslauf der Fuhse. Im Norden grenzt der Geltungsbereich direkt an die 77er Straße an. Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Osten durch gewerbliche Nutzungen und nördlich der 77er Straße durch gemischte Nutzungen im Übergang zu Wohnnutzungen geprägt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/22, 2/47, 2/31 und 2/41 der Flur 42 in der Gemarkung Celle.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Bebauungsplan-Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

- Die Stadt Celle ist als Oberzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen und den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

#### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

- Im RROP gehört die Stadt Celle zum Ordnungsraum. Hier sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen durchzuführen, die die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erhalten und verbessern, für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen -auch über die Ordnungsräume hinaus- sowie für Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben.

Mit Festsetzung eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich wird das vorgenannte Ziel unterstützt.

- Der Bereich der Fuhse südlich des Plangebietes ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Dieser Bereich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Die Fuhse ist als „Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses“ (künftig: Vorranggebiet Hochwasserschutz) festgelegt. Der Landkreis Celle wies darauf hin, dass die Festlegung nicht „parzellenscharf“ anzuwenden ist, sondern ihre rechtsverbindliche Wirkung im Zusammenhang mit den jeweils aktuellen Ergebnissen der zuständigen Fachbehörde zum Hochwasserschutz entwickelt. Eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes kann ausgeschlossen werden, vgl. Kap. 4.4.3 „Hochwasserschutz“.
- Jeweils südlich und nördlich des Plangebiets - im Zuge der 77er-Straße und entlang der Fuhse - verläuft ein „Regional bedeutsamer Wanderweg; Radwandern“ (mit der rechtlichen Qualität eines verbindlichen Ziels der Raumordnung -> Vorranggebiet). Daneben weist das RROP den zentralen Siedlungsbereich der Stadt Celle als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ (künftig: Tourismus) aus.  
Die Fuhse als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ mit dem sie begleitenden Fuhse-Radweg sowie der Radweg entlang der 77er-Straße, der einen Teilabschnitt der Radwander-Wegeverbindung zwischen der Innenstadt und der Alleraue darstellt, stellen wesentliche Elemente im Rahmen des regionalen und ggf. des überregionalen Radwandertourismus dar und tragen zur Verwirklichung der genannten besonderen Entwicklungsaufgabe bei.  
Die Qualität und Funktion der Radwanderwege wird nicht beeinträchtigt. Bei der Planung handelt es sich lediglich um eine Umnutzung der bestehenden Gebäude, Neubauten sind nicht zulässig.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Celle ist für den Bereich der Bebauungsplan-Änderungen gewerbliche Baufläche (G) sowie „Post“ als Einrichtung für Gemeinbedarf dargestellt. Durch das Gebiet verläuft die Richtfunktrasse 268, für die ein Schutzbereich von beidseits je 100 m dargestellt ist. Diese hat offensichtlich keine Bedeutung mehr und soll bei einer Änderung des F-Planes berichtigt werden.

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderungen entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 3.3 Bebauungsplanung

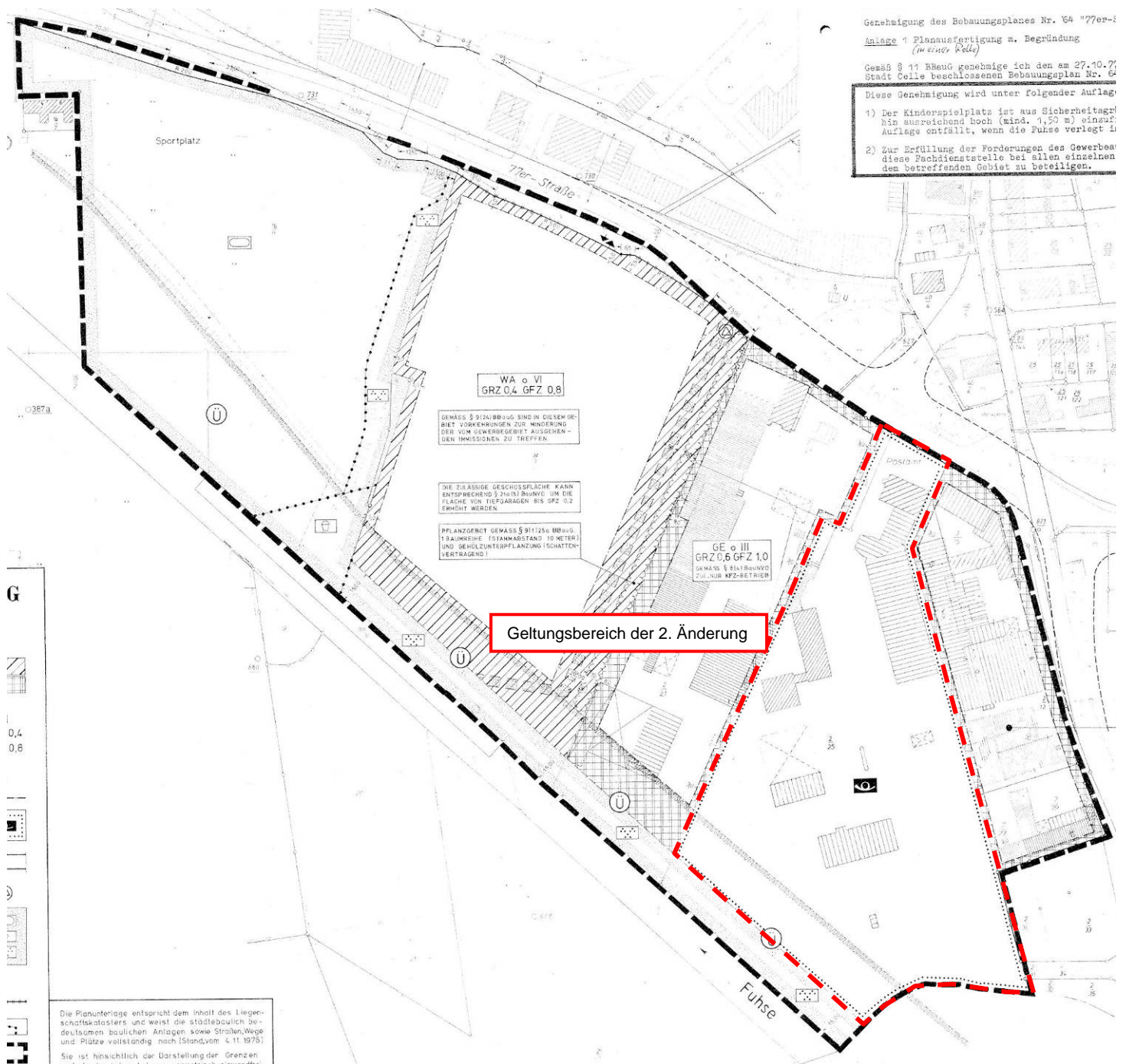
Von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) sind zwei rechtskräftige Bebauungspläne betroffen:

#### 3.3.1 Bebauungsplan Nr. 64 „77er-Straße / Süd“ aus dem Jahre 1978

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen Gewerbegebiet, Fläche für den Gemeinbedarf „Post“, Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz und Parkanlage.

Für den Bebauungsplan Nr. 64 wurde bereits die 1. Änderung durchgeführt. Diese ist von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Der Teilbereich, der Gemeinbedarfsfläche „Post“ festsetzt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert.

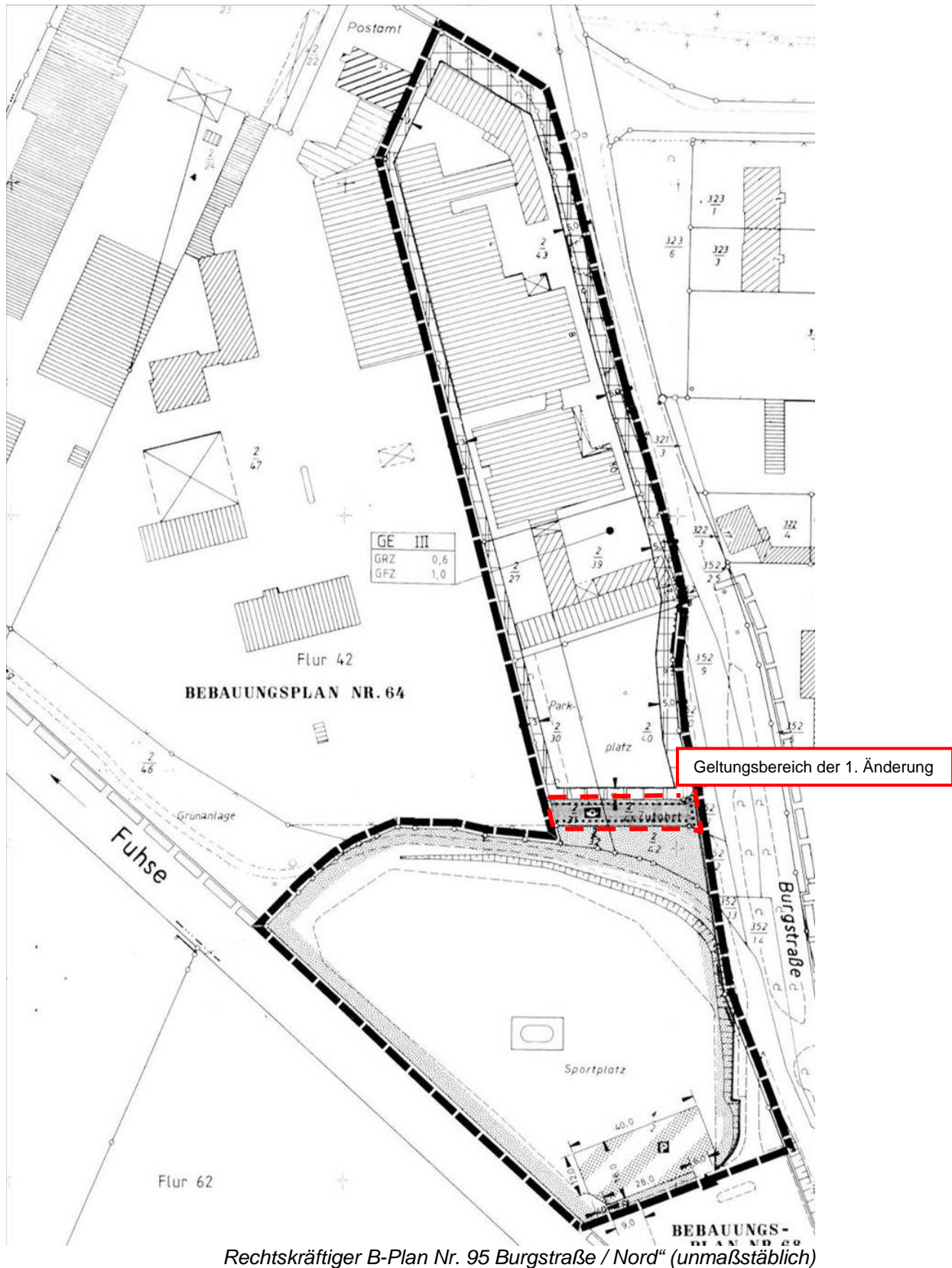


Rechtskräftiger B-Plan Nr. 64 „77er Straße / Süd“ (unmaßstäblich)

### 3.3.2 Bebauungsplan Nr. 95 „Burgstraße / Nord“ aus dem Jahre 1986

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen Gewerbegebiet, Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Post“ wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert. Der kleine Teilbereich dient als Zufahrt von der Burgstraße zum derzeitigen Postgelände.



### 3.4 Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzuzeigen wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH 2009/10 ein Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept (Stand 05. Mai 2010) für die Stadt Celle erarbeitet.

In dem Konzept wurde das Plangebiet „Prüfstandort 8: Postgelände, 77er Straße“ auf seine mögliche Eignung als Einzelhandelsstandort geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie für kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet ist.

Da das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet liegt sind Neubauten ausgeschlossen. Eine Einzelhandelsnutzung wäre somit nur innerhalb der bestehenden Gebäude durchführbar. Bei einer Ansiedlung ist die „Celler Sortimentsliste“ als wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes zu beachten.

## 4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Das Gelände wird nur noch zum Teil von der Deutschen Post AG genutzt. Ein erheblicher Teil der Gebäude steht leer.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die 77er-Straße und im Südosten über die Burgstraße.

### 4.4.1 Altlasten

- Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind im Planungsbereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt.  
Etwa 80 m westlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich die Altlast mit Altlastenkatasternummer 3510064051. Bei einer Grundwassernutzung sind die Grundwasserqualität zu prüfen und der Zweckverband vorab zu informieren.
- Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Celle hat auf einen Eintrag im Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächenkataster hingewiesen, der aufgrund der Vornutzung des Grundstückes als militärische Liegenschaft vorliegt. Die Kennzeichnung des Grundstückes als altlastenverdächtige Fläche bedeutet nicht zwangsläufig, dass konkrete Anhaltspunkte für eine Untergrundverunreinigung vorliegen bzw. Altlastenuntersuchungen erforderlich sind.  
Sollten sich im Rahmen von zukünftigen Tiefbaumaßnahmen auf dem Grundstück Auffälligkeiten im Untergrund ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde unmittelbar davon in Kenntnis zu setzen.

### 4.4.2 Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle - Wietzenbruch gemäß § 12 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Baubeschränkungen greifen erst ab Bauhöhen von mehr als 87 m über dem jetzigen Geländeniveau und sind in Bezug auf die Umnutzungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, nicht relevant. Der Hinweis auf das Luftverkehrsgesetz ist in der Planzeichnung aufgenommen worden. Damit wird auch auf die (geringfügige) Fluglärmentwicklung im Plangebiet hingewiesen.

### 4.4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Mittelaller sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Fuhse. Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete sind nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung der Bebauungsplan-Änderung übernommen worden.

Für den Bereich des ÜSG Mittelaller ist die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mittelaller im Gebiet der Stadt Celle zu beachten. Die Verordnung wurde am 17.03.2010 vom Rat beschlossen und ist mit Bekanntmachung vom 12.05.2011 im Amtsblatt des Landkreises Celle in Kraft getreten. Der Entwurf des Verordnungstextes ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

Durch die vorliegenden Bebauungsplan-Änderungen wird lediglich die Art der Nutzung Gemeinbedarf Post in Gewerbegebiet geändert. Dadurch wird eine Umnutzung der bestehenden Gebäude ermöglicht. Eine zusätzliche Bebauung wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Überschwemmungsgebiete bzw. des Hochwasserabflusses kann damit ausgeschlossen werden.

#### 4.4.4 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist gem. dem Arbeitsblatt des DVGW herzustellen. Für Nutzungsbereiche mit einer Entfernung von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Feuerwehrezufahrt und ggf. Feuerwehrlächen herzustellen.

#### 4.4.5 Schmutzwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist die Stadt Celle zuständig.

Veränderungen von Grundstücksentwässerungsanlagen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und dessen ggf. besonders zu behandelnden Abwassers, sind genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Entwässerungsantrag durch den jeweiligen Mieter/ Grundstückseigentümer bei der Stadt Celle, FB 6 - Straßen, Verkehr und öffentliche Einrichtungen einzureichen.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Städtebauliche Daten der Änderung

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereiches:</b>	
• Nettobauland - Gewerbegebiet (GE):	23.191
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + max. zul. Überschreitung = max. 80 % des Nettobaulands)	(18.553)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(4.638)

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Um den überwiegend leer stehenden Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht zum Einen den im Osten und Westen angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Zum Anderen werden dadurch die vorhandenen Nutzungen wie Post (Geschäft u. Logistik), Maschinenbau/Kfz-Werkstatt und 2 Wohnungen, die zzt. der Post zugeordnet sind, baurechtlich gesichert sowie die geplanten Nutzungen wie z.B. Handwerksbetriebe, Bildungsträger, sportliche Aktivitäten oder eine Werbeagentur ermöglicht.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Zudem wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche

und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Die zulässigen Nutzungen sind in diesem Bereich von Celle aus städtebaulicher Sicht sinnvoll bzw. vertretbar und gewährleisten eine höhere Nutzungsflexibilität des Gewerbegebiets.

Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen gem. § 1 (5) BauNVO begründet sich im Wesentlichen auf der Lage des Plangebietes. Es befindet sich in räumlicher Nähe zu zwei hoch frequentierten Bundesstraßen, an denen bereits Tankstellen vorhanden sind. Zudem wären mit der Ansiedlung von Tankstellen wesentliche bauliche Veränderungen im Plangebiet verbunden, die durch Festsetzungen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen sind. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung sowie die Struktur dieses innerstädtischen Gewerbegebiets einfügen. Das Plangebiet soll im Wesentlichen als Standort für produzierendes/verarbeitendes Gewerbe und Handwerksbetriebe gesichert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung Nr. 1) sind im Plangebiet nicht zulässig. Ziel der Bebauungsplan-Änderungen ist die Ansiedlung von produzierendem und Dienstleistungsgewerbe sowie Handwerksbetrieben. Der Ausschluss erfolgt zudem auch auf Grundlage des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept (Stand 05. Mai 2010) für die Stadt Celle (vgl. Kap. 3.4). Hiernach soll zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nur noch in der Innenstadt sowie in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel sollte sich aus Gründen der Verkehrsvermeidung auf die bestehenden Fachmarktzentren konzentrieren.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse (Z) aus den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan-Bereichen Nr. 64 und Nr. 95 übernommen. Das Plangebiet soll sich dadurch in die Umgebung einfügen.

Es wird eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Wird eine Überschreitung von bis zu 50 % (insgesamt max. 80 %) durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Gewerbegebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Dies entspricht etwa der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Plangebietes.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Für den Planbereich wird entsprechend des Bestands eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hiernach sind zum Einen auch Gebäude zulässig, die eine Länge von über 50 m haben und zum Anderen wird eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht. Mit Festsetzung der abweichenden Bauweise wird eine Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude ermöglicht.

Die Baugrenzen richten sich nach dem vorhandenen Gebäudebestand im Änderungsbereich und lassen Neubauten nicht zu. Zudem werden hochbauliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sowie die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden getroffen, weil der Änderungsbereich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Mittellager sowie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Fuhse liegt (vgl. Kap. 4.4.3 Hochwasserschutz) und der Hochwasserabfluss durch die Planung nicht gefährdet werden soll.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Überdachungen ohne feste Außenwände wird zugelassen, da hierdurch der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

## **5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Planzeichnung dargestellt und sollen zukünftig mit entsprechendem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Celle versehen werden. Die festgesetzten Baufenster schließen eine Bebauung über oder unter der Leitung aus. Die Zugänglichkeit zu Schächten ist zu gewährleisten.

## **6 Örtliche Bauvorschrift**

Gemäß § 9 (4) BauGB wird die örtliche Bauvorschrift als integrierte Gestaltungssatzung in die Bebauungsplan-Änderungen aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderungen.

Der Geltungsbereich hat durch seine hoch frequentierte, innerstädtische Lage an der 77er-Straße und seines durch den Grünzug der Fuhse geprägten Umfeldes eine stadtbildprägende Bedeutung. Um das Erscheinungsbild zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden wird aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt. Überdimensionierte und übermäßig auffällige Werbeanlagen sollen durch die Festsetzung verhindert werden.

## **7 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz**

### **7.1 Naturschutzrechtliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Durch die Änderung der Bebauungspläne werden Umweltbelange nicht berührt. Der vorhandene Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 + Überschreitung nicht erhöht.

Negative Auswirkungen sind auf Grund der Planung nicht zu erwarten.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

### 6.2.1 Bestandsbewertung zum Artenschutz

Der Grünflächenanteil im Plangebiet ist gering. Die Versiegelung beträgt mit Bebauung und Erschließungsanlagen ca. 80 %. Das gesamte Gelände hat einen städtischen Charakter, der keine naturnahen bzw. schützenswerten Biotoptypen trägt. An einigen Stellen befindet sich Funktionsgrün, welches durch jüngere Hainbuchen in Einfassung der Parkplätze und durch inselförmige Grünflächen geprägt wird, die mit jüngerem oder mittel-altem Baumholz bestanden sind (drei Rosskastanien, zwei Roteichen, eine Scharlacheiche, eine Rotbuche, zwei Spitzahorn, eine Vogelkirsche und einige Robinien). Die Bäume werden derzeit weder von Höhlen- noch von Baumbrütern genutzt. Zudem liegt im Südwesten eine eingezäunte Brachfläche, auf der sich Ruderalvegetation und erster Gehölzaufwuchs befinden. Diese Fläche bleibt von Bauvorhaben unberührt.

Das Postgelände wird neben den asphaltierten Verkehrsflächen von vier Baukörpern geprägt. Dies ist ein sehr langes Hauptgebäude für die Logistik im Osten sowie drei kleinere Gebäude mit Werkstätten, Lagerflächen und Büroräumen im Westen, die weitgehend leerstehend sind. Die Gebäude sind aus den 1970-er Jahren und wegen ihrer Nähe zur Fuhse-niederung nicht unterkellert. Entsprechend ihrer Entstehungszeit sind die Bauten vergleichsweise fugenarm. Lüftungsschächte, -öffnungen oder Schlitzsteine sind engmaschig vergittert. Gleiches gilt für die Linien unterhalb von Dachüberständen. Am 07.04.2011 wurde eine Begehung durchgeführt. Die Gebäude waren vollständig geschlossen, zerstörte Fensterflächen sind nicht vorhanden.

Im Nordwesten ist ein unterirdischer Luftschutzbunker vorhanden. Im Süden steht ein einzelner Garagencontainer. Bei diesen Nebenanlagen sind keinerlei Zugänge für Tiere vorhanden.

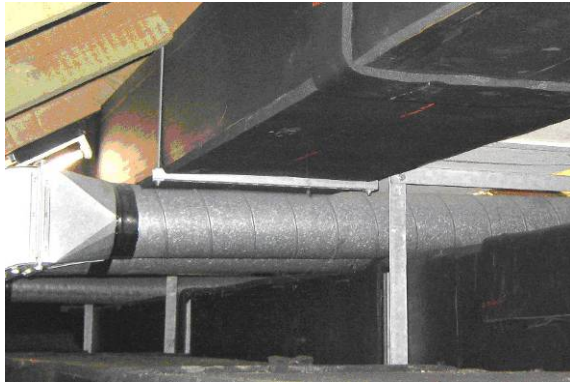
Die Gebäude wurden am 07.04.2011 vom äußeren Zustand beurteilt und im Inneren untersucht (insbesondere in den Dachetagen).



*Einstieg zum Luftschutzbunker im Nordwesten des Plangebietes*

### Hauptgebäude an der Ostseite

Das Hauptgebäude blieb bei der Untersuchung komplett ohne Hinweise auf Bewohner von Gebäudekomplexen oder Gebäudebrütern.



*Der Dachstuhl mit Lüftungsschächten (wie im gesamten Hauptgebäude ohne Befunde)*



*Teerdach des Hauptgebäudes mit geschlossenen Lüftungen (ohne Befunde)*

### Kfz-Werkstatt im Südwesten

Die Kfz-Werkstatt blieb ebenfalls ohne Befund. Sie ist weiterhin in Nutzung (als Werkstatt). Alle Lüftungsöffnungen sind mit engmaschigem Gittern belegt. Es bestehen keine Zutrittsmöglichkeiten für Tiere.

### Gebäudekomplex im Nordwesten

Der Gebäudekomplex im Nordwesten ist weitgehend leerstehend und vollständig verschlossen. Aufgrund der geschlossenen Bauform bestehen keine Zutrittsmöglichkeiten für relevante Tierarten.

In einem Lüftungsrohr an der Westseite wurde aber eine Nestanlage entdeckt, die zum Kontrolltermin unbelegt war (s. Foto).



*Lüftungsrohr in 1,5 m Tiefe mit Nest (ohne aktuellen Befund)*

### **Gebäude mit überdachter Lagerfläche im Westen**

Das westliche Nebengebäude besitzt eine überdachte Lager- und Umschlagsfläche. In diesem Gebäude mit direkt angebauter freier Überdachung, wurde seit zwei Jahren ein Steinmarder (*Martes foina*) beobachtet, der wohl Zugang über das Palettenlager zum Dach gefunden hat. An einer Seite ist die Dachlinie nicht dicht verschlossen. Das Vorkommen des Steinmarders wird u. a. durch mehrere perforierte Stellen der Innenabdeckung (Dachisolation) belegt, aktuell wurde der Marder jedoch nicht nachgewiesen.



*Einstiegsmöglichkeit des Marders im Deckenbereich über das früherer Hochlager*



*Spur des Marders im Deckenbereich*



*Hinterlassenschaften des Marders im Gebäude (Federn verschiedener Beutetiere und Teile der Dämmplatten)*

Unter der offenen Dachkonstruktion waren zwei unbelegte Nester aus den Vorjahren erkennbar (Artstatus unklar). Hinweise auf „streng geschützte Tiere“ nach BNatSchG, wie Gewölle von Eulen oder Fledermauskot wurden nicht im Gebäude oder im Umfeld ausgemacht.



*Nestanlage unter dem Freidach an der Hauswand (ohne Belegung)*



*Nestanlage unter dem Freidach in der Stahlkonstruktion (derzeit ohne Belegung)*

Aktuelle Vorkommen von Vögeln bzw. Fledermäusen im westlichen Gebäude wurden am 07.04.2011 nicht nachgewiesen.

Durch die Anwesenheit von Beutegreifern (Steinmarder), die die für sie erreichbare Dach- etage und die Konstruktion der freien Überdachung nutzen, ist ein aktuelles Vorkommen geschützter Arten (Gebäudebrüter, Gebäudekomplexbewohner) ausgeschlossen.

#### 6.2.2 Konfliktbewertung zum Artenschutz

Vorkommen von Fledermäusen konnten in den untersuchten Gebäuden nicht nachgewiesen werden. Gebäudebrüterkolonien wie z.B. Sperlingsvögel oder Schwalben sind nicht vorhanden. Drei einzelne Nestanlagen der Vorjahre blieben bis zum 07.04.2011 unbelegt. Der aktuelle Zutritt von Beutegreifern, von Mardern bzw. Hauskatzen aus der Umgebung, lässt nicht auf dauerhafte Quartiere oder Brutplätze von potenziellen Beutetieren schließen.

Stein- (und auch Baummarder) unterliegen dem Jagdrecht, sind nach Naturschutzrecht nicht geschützt und selbst nicht in ihrem Bestand bedroht.

Während der Begehung wurden im Ergebnis der Untersuchung keine „besonders“ oder „streng geschützten Arten“ gemäß BNatSchG nachgewiesen. Die Untersuchung erbrachte insgesamt auch keine aktuellen Befunde für Quartiernahmen von geschützten Tierarten.

Sollten sich bauliche Veränderungen im Plangebiet ergeben, sind keine unmittelbaren Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber „besonders“ nach § 7 (2) Nr. 13 oder „streng geschützten Arten i.S.v. § 7 (2) Nr. 14 bzw. § 54 (2) BNatSchG zu erwarten, da derzeit keine Brutvorkommen, Rückzugsräume oder einzelne Quartiernahmen von geschützten Tierarten nachgewiesen wurden.

## 8 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 der Stadt Celle in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2011 bis zum 22.07.2011 durchgeführt.

Der Ortsrat Celle ist gemäß § 55g Abs. 3 Nr. 2 NGO in seiner Sitzung am 17.08.2011 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 vom 02.08.2011 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 08.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2011 bis zum 17.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Celle hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2012 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

---

Aufgestellt:

infraplan GmbH

Celle, den 06.03.2012

gez. S. Strohmeier  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

## 10 Anhang

### Anhang 1: Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mittelaller im Gebiet der Stadt Celle vom 17.03.2011

#### Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mittelaller im Gebiet der Stadt Celle

vom 17.03.2011

Aufgrund des § 115 Abs. 2 NWG in Verbindung mit § 76 Abs. 2 und § 78 Abs. 3 und Abs. 4 WHG, § 91 Abs. 2 NWG sowie § 40 Abs. 1 Nr. 4 NGO hat der Rat der Stadt Celle beschlossen:

#### § 1 Überschwemmungsgebiet

- (1) Zur Sicherung der Hochwasserrückhaltung und des schadlosen Hochwasserabflusses wird das Überschwemmungsgebiet der Mittelaller zwischen der Stadtgrenze bei Osterloh und den Wehren in Celle nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 festgesetzt.

In das Überschwemmungsgebiet wird auch der Talraum des Freitagsgrabens bei Lachtehausen einbezogen, soweit im Falle eines hundertjährlichen Hochwassers der Aller deren Rückstau zu einer weiter reichenden Überschwemmung führt als ein hundertjährliches Hochwasser der Lachte.

- (2) Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets und die nach den Absätzen 3 und 4 ausgegrenzten Flächen ergeben sich aus dem mit veröffentlichten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 40.000 (Anlage 1) sowie 3 Plänen im Maßstab 1 : 5.000 (Anlagen 2/1 bis 2/3). Der Übersichtsplan und die Pläne sind Bestandteile dieser Verordnung. Die Gewässerbetten der Aller und der in sie einmündenden Oberflächengewässer sind nicht Teile des Überschwemmungsgebiets.

- (3) Die überwiegend als Gewerbegebiete und Wohngebiete genutzten Siedlungsbereiche in den Ortsteilen Altencelle und Altstadt / Blumlage, die zwar nach den vom gewässerkundlichen Landesdienst übergebenen Arbeitskarten von Hochwässern der Mittelaller erreicht werden können, für die jedoch eine Auskehrung von Hochwasser durch Schutzmaßnahmen an den Verteidigungslinien Bleckenweg und Hohe Luchte / Albert-Köhler-Straße vorgesehen ist, sind aus dem Überschwemmungsgebiet ausgegrenzt, soweit die dauernde Einsatzbereitschaft dieser Schutzmaßnahmen gegeben ist (Ausgrenzungsbereiche Hochwasserschutz).

Die Ausgrenzung wird für einen Zeitraum von längstens 5 Jahren wirksam mit dem Datum der Bekanntmachung eines Ratsbeschlusses, mit dem unter Bezug auf die technische Ausgestaltung, die organisatorischen Umsetzung sowie die Bereitstellung erforderlicher Sachmittel die Einsatzbereitschaft im Sinne des Satzes 1 verbindlich festgestellt wird.

- (4) Nicht in das Überschwemmungsgebiet einbezogen werden die als Gewerbegebiete zu nutzenden Siedlungsbereiche, die zwar nach den vom gewässerkundlichen Landesdienst übergebenen Arbeitskarten von Hochwässern der Mittelaller erreicht werden können, für die jedoch durch rechtskräftigen Bebauungsplan die Bebaubarkeit einschließlich Herstellung der Hochwasserfreiheit und Berücksichtigung des erforderlichen Ausgleichs von Retentionsraumverlusten festgesetzt ist (Ausgrenzungsbereich Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Celle - Baker Hughes).

- (5) Die Veröffentlichung der Pläne im Maßstab 1 : 5 000 (Anlagen 2/1 bis 2/3) wird dadurch ersetzt, dass deren Ausfertigungen bei der Stadt Celle, untere Wasserbehörde, aufbewahrt werden. Dort können sie während der Dienststunden kostenlos eingesehen werden.

## **§ 2** **Verbote, Freistellungen**

- (1) Verbote und Genehmigungserfordernisse für Handlungen oder Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet richten sich nach den Vorschriften des § 78 Abs. 1 WHG in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Gemäß § 78 Abs. 3 Satz 2 WHG wird innerhalb der im Zusammenhang bebauten, zum Wohnen oder zu gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Siedlungsbereiche die Errichtung von offenen Nebengebäuden bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, insbesondere offenen Kleingaragen und Schuppen, sowie von sonstigen der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung dienenden baulichen Nebenanlagen vom Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG freigestellt, soweit die Errichtung nicht mit einer Erhöhung der Geländeoberfläche verbunden ist (Freistellungsbereiche Siedlung).  
Satz 1 gilt auch für Siedlungsbereiche innerhalb der Ausgrenzungsbereiche nach § 1 Abs. 3, solange ein entsprechender Ratsbeschluss noch nicht bekanntgemacht ist.
- (3) Gemäß § 78 Abs. 3 Satz 2 WHG wird die Errichtung von Stacheldraht-Weidezäunen oder mobilen Elektrozäunen, von Fanggattern außerhalb der flussnahen Hochwasser-Abflussbereiche und von selbsttätigen Viehtränken allgemein zugelassen.
- (4) Gemäß § 78 Abs. 4 Satz 3 WHG wird das Lagern von Stroh-, Heu und Silageballen, Stammholz sowie Lesesteinhaufen in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Oktober eines Jahres allgemein zugelassen mit der Maßgabe, dass die Materialien bei Hochwassergefahr zu entfernen sind; diese tritt ein, sobald die Aller oder in deren Rückstaubereich die Lachte oder der Freitagsgaben bei steigenden Pegelständen über die Ufer zu treten drohen.
- (5) Gemäß § 78 Abs. 4 Satz 3 WHG wird die Wiederaufforstung vorhandener Waldflächen (§ 12 Abs. 4 NWaldLG) allgemein zugelassen.

## **§ 3** **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung im Amtsblatt für den Landkreis Celle in Kraft.
- (2) Gleichzeitig wird die Verordnung der Bezirksregierung Lüneburg über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes für die Mittelaller vom 4.12.1986 - 502.19-62023/2.2 - (Amtsbl. Lbg. Nr. 4 v. 15.02.1987, S. 41) im Geltungsbereich dieser Verordnung aufgehoben.

Celle, den 17.03.2011



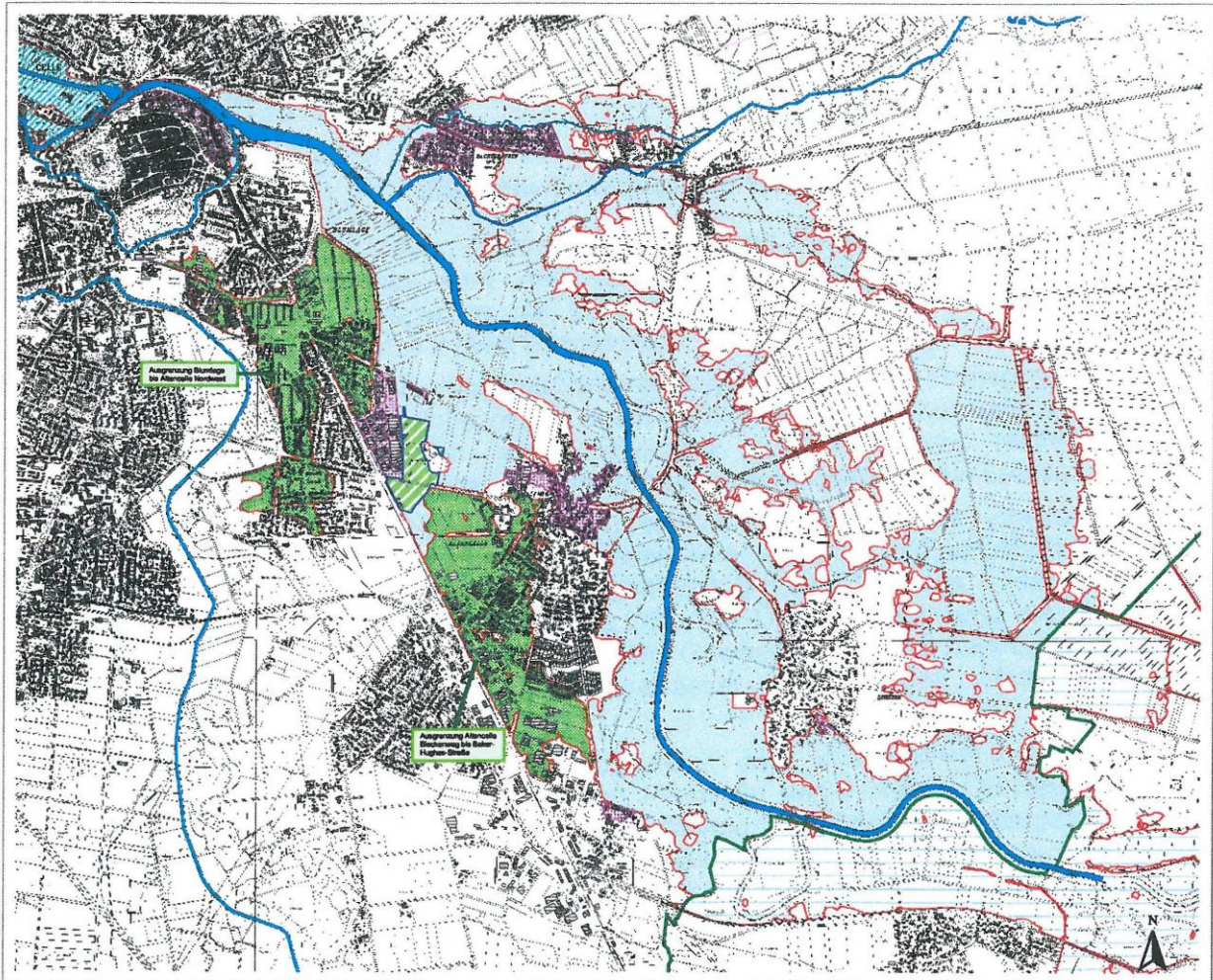
Oberbürgermeister



# Überschwemmungsgebiet der Mittelaller im Gebiet der Stadt Celle

Anlage 1 zu § 1 Abs. 2 der Verordnung vom 17.03.2011

Übersichtskarte Maßstab 1 : 40.000



## Legende

- Überschwemmungsgebiet
- Ausgrenzung durch Hochwasserschutzmaßnahmen (§ 1 Abs. 3)
- Verteidigungslinien Hochwasserschutz (§ 1 Abs. 3)
- Ausgrenzung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 4)
- Siedlungsbereiche mit Freistellung (§ 2 Abs. 2)
- Bearbeitungsgrenzen
- Überschwemmungsgebiet der Unteraller (festgesetzt - nachrichtlich)
- Überschwemmungsgebiet außerhalb des Stadtgebiets (Stand der vorläufigen Sicherung 24.09.2008 - nachrichtlich)
- Fließgewässer Aller und Nebengewässer
- Stadtgrenze

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.03.2011 die Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mittelaller im Gebiet der Stadt Celle einschließlich Verordnungskarte und Begründung beschlossen.

Celle, den 17.03.2011

Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Celle, den 06.04.2011



Oberbürgermeister