

# Stadt Celle



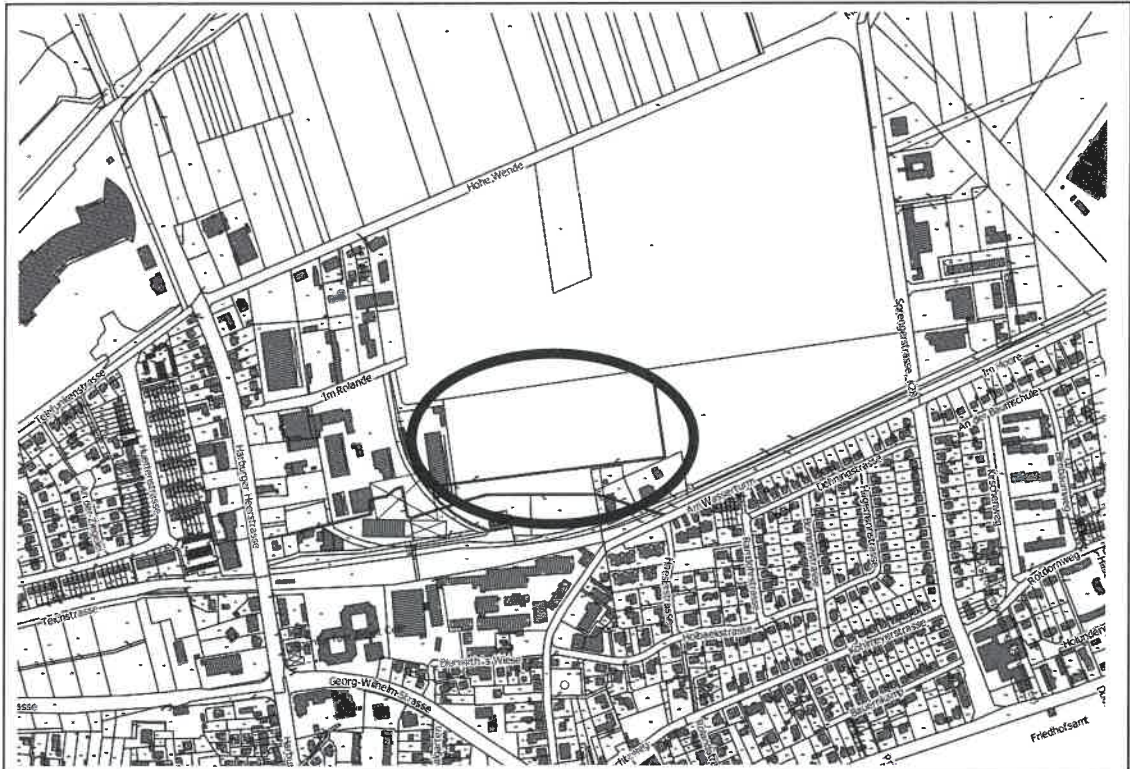
Residenzstadt  
Celle

Bebauungsplan Nr. 153

„Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“

zur **PLANURKUNDE** gehörig

Begründung ~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Telefon 05141 - 12 0

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Planverfasser: infraplan GmbH, Südwall 32, 29221 Celle

Stand:  
**20.08.2020**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3	Planerische Vorgaben .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1	<u>Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008</u> .....	6
3.1.2	<u>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle</u> .....	6
3.1.3	<u>Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung</u> .....	7
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	8
3.3	Bebauungsplan.....	9
3.4	Gender Mainstreaming und Integration .....	9
4	Bestandsbeschreibung .....	10
4.1	Flächennutzung und -ausbildung .....	10
4.2	Ver- und Entsorgung .....	10
5	Planinhalte .....	11
5.1	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes .....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.4	Bauweise, Baugrenzen.....	12
5.5	Entwässerungskanal .....	12
5.6	Oberflächenentwässerung.....	13
5.7	Grünflächen .....	13
5.8	Schalltechnische Vorgaben .....	13
5.9	Straßenverkehrsfläche .....	13
6	Ver- und Entsorgung.....	14
6.1	Versorgung .....	14
6.1.1	<u>Löschwasserversorgung</u> .....	14
6.1.2	<u>Trinkwasserversorgung</u> .....	14
6.1.3	<u>Strom- und Gasversorgung</u> .....	14
6.1.4	<u>Fernmeldenetz</u> .....	14
6.2	Entsorgung .....	14
6.2.1	<u>Oberflächenentwässerung</u> .....	14
6.2.2	<u>Schmutzwasserentsorgung</u> .....	15
6.2.3	<u>Abfallentsorgung</u> .....	15
7	Bodenordnende Maßnahmen .....	15
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
8.1	Auswirkungen auf die Umgebung und die wirtschaftlichen Belange.....	15
8.2	Auswirkungen auf verkehrliche Belange .....	15
8.3	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	16

9	Nachrichtliche Übernahme .....	16
9.1	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz .....	16
10	Hinweis .....	16
10.1	Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen .....	16
10.2	Kampfmittel .....	17
10.3	Luftverteidigungsradaranlagen .....	17
11	Umweltbericht .....	17
11.1	Einleitung .....	17
11.1.1	<u>Ziele und Inhalt des Bebauungsplans</u> .....	17
11.1.2	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> .....	17
11.2	Beschreibung der Umweltprüfung .....	18
11.3	Umweltzustand .....	18
11.3.1	<u>Schutzgut Mensch</u> .....	18
11.3.2	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz</u> .....	18
11.3.3	<u>Schutzgut Boden</u> .....	20
11.3.4	<u>Schutzgut Wasser</u> .....	20
11.3.5	<u>Schutzgut Klima/Luft</u> .....	20
11.3.6	<u>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</u> .....	21
11.3.7	<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u> .....	21
11.4	Prognose der Umweltauswirkungen .....	21
11.4.1	<u>Schutzgut Mensch</u> .....	21
11.4.2	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz</u> .....	21
11.4.3	<u>Schutzgut Boden</u> .....	22
11.4.4	<u>Schutzgut Wasser</u> .....	22
11.4.5	<u>Schutzgut Klima/Luft</u> .....	22
11.4.6	<u>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</u> .....	22
11.4.7	<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u> .....	23
11.5	Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....	23
11.5.1	<u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u> .....	23
11.5.2	<u>Eingriffsbilanzierung</u> .....	23
11.5.3	<u>Ausgleich und Ersatz</u> .....	24
11.6	Planungsalternativen .....	26
11.7	Monitoring / Überwachung .....	26
11.8	Zusammenfassung .....	26
12	Verfahren .....	27
13	Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	27
14	Anlagen .....	28
	Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“ in 29223 Celle (ehem. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Erweiterung der Fa. Luhmann“) (TÜV Nord Umweltschutz, 11.06.2015) .....	28

Geotechnisches Gutachten „Erweiterung Holz-Zentrum Luhmann“ (Dr. F. Krause Erdbaulabor, 08.08.2012) .....	28
Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters GmbH, 13.05.2019) .....	28

Fotos:  
infraplan GmbH

# 1 Einführung

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Celle, Stadtteil Hehlentor, gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 89. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbeflächen - Hohe Wende“ der Stadt Celle durchgeführt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Celle. Es befindet sich im nördlich liegenden Stadtteil Hehlentor, östlich der Bundesstraße B 3. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 100/2 sowie die Flurstücke 982/96 und 984/96 der Flur 27 in der Gemarkung Celle. Zudem ist ein Teil des Flurstücks 96/15, Flur 27, Gemarkung Celle, im Geltungsbereich enthalten. Dieser überdeckt den Bebauungsplan Nr. 149 „Hohe Wende West“, um die gesicherte Erschließung zu verdeutlichen. Diese ist von Nordwesten über die Hohe Wende geplant.

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

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP), das aus dem LROP entwickelt ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.



### 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Celle 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 (Pkt. 2.2 03 LROP).

Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. (Pkt. 3.1.1 04 LROP)

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle

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

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Widernutzbarmachung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Ersatzbau, etc. (Pkt. D 1.5 01 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

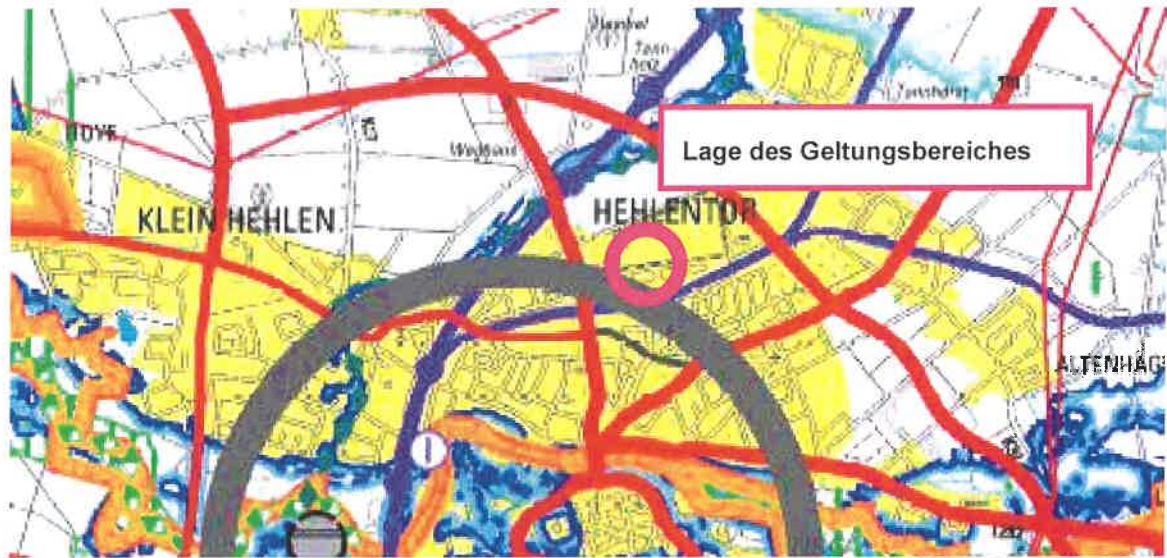
Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden (Pkt. D 1.6 03 RROP).

Südlich des Plangebietes verläuft eine Bahnstrecke.

Weitere zu berücksichtigende Merkmale sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

#### Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle

Zurzeit wird das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) neu aufgestellt. Es liegt der Entwurf mit Stand vom 22.02.2017 vor.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2017, Landkreis Celle

Gemäß Entwurf des RROP liegt das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Celle.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Vorranggebiet „sonstige Eisenbahnstrecke“.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und direkt angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

#### 3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“ hat das Ziel, ehemaliges Kasernengelände in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Das Gewerbegebiet wird die Erweiterung eines bestehenden Unternehmens ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Freifläche für eine Neubebauung bereitgestellt. Mit Überplanung des ehemaligen Sportplatzes werden jedoch keine großen zusammenhängenden Freiräume in Anspruch genommen. Die Fläche liegt isoliert zwischen vorhandenen Gewerbeflächen und dem ehemaligen Kasernengelände. Die direkt im Norden angrenzende Fläche des Kasernengeländes ist durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 149 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei den angrenzenden Gewerbebetrieben handelt es sich um den Bauhof/Grünflächenamt, einige Autohändler, Kfz-Werkstätten und ein Bootsverkäufer. Südlich der Bahnlinie setzt sich mit dem Werkzeughersteller Dr. Kaiser die gewerbliche Nutzung fort. Die östlich verbleibende Freifläche wird zudem von Verkehrsflächen begrenzt. Raumwirksame Grünstrukturen sind nicht betroffen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle als Sonderbaufläche dargestellt.

Das Ziel des RROP, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlichen Funktionen zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung unterstützt. Celle ist als Oberzentrum ausgewiesen.



Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind bzw. eine Agglomeration sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht geplant. Von der Stadt wird das Ziel verfolgt, dieses Gewerbegebiet für produzierende oder handwerkliche Betriebe, wie in angrenzenden Bereichen zum größten Teil bereits vorhanden, zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen und unerwünschte Agglomerationen auszuschließen, wird textlich festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind und dabei eine Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit werden die Ziele des LROP und des RROP unterstützt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden

- die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Celle als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erhalten und verbessert,
- zukunftsbeständige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen sowie
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen ermöglicht.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle (unmaßstäblich)

Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle (unmaßstäblich)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Stadt Celle die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von einer Sonderbaufläche zur gewerblichen Baufläche gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



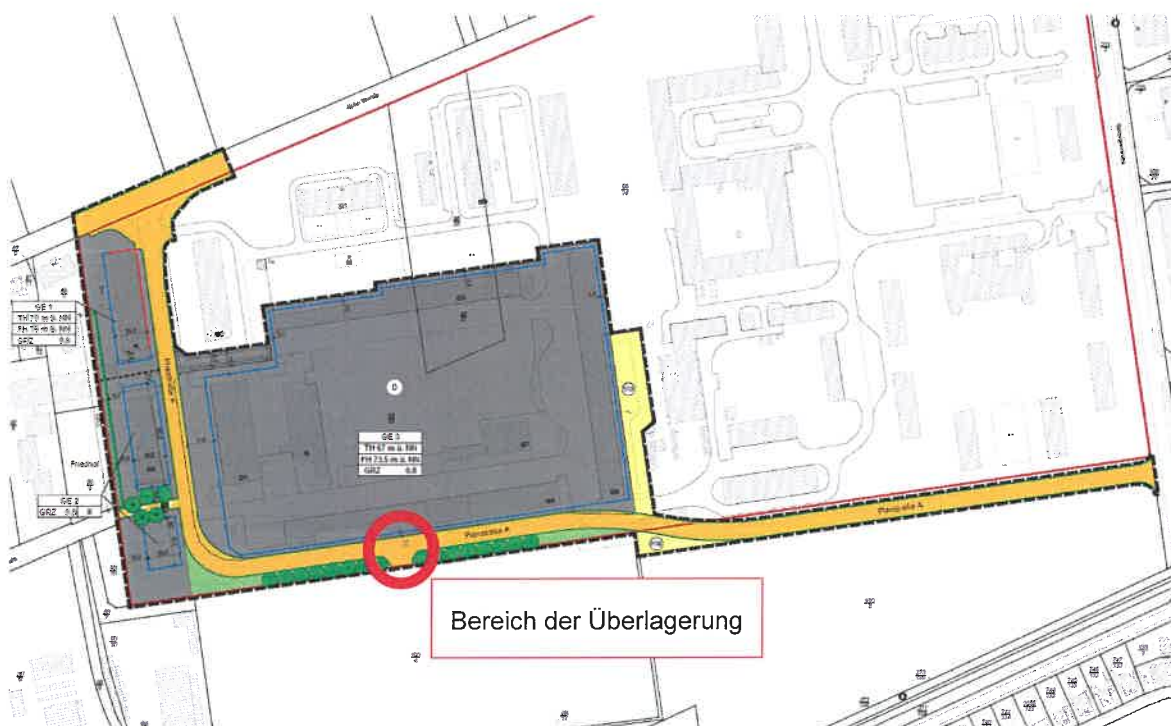
### 3.3 Bebauungsplan

Für den Hauptteil des Plangebiets besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche (gem. § 35 BauGB) im Innenbereich. Das Gelände wurde bisher ausschließlich militärisch genutzt. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche sind gewerbliche Bauvorhaben zurzeit weder als privilegiertes noch als sonstiges Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung eines Teils des Kasernengeländes geschaffen werden können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Nördlich angrenzend ist der Bebauungsplan Nr. 149 „Hohe Wende West“ seit dem 21.03.2019 rechtskräftig. In ihm ist die Erschließungsstraße für das Plangebiet festgesetzt. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird im Bereich der Zufahrt des Bebauungsplanes Nr. 153 durch diesen überlagert. Die Darstellung der Verkehrsfläche wird übernommen, um die gesicherte Anbindung des Plangebiets zu verdeutlichen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 149 „Hohe Wende West“ der Stadt Celle, unmaßstäblich

### 3.4 Gender Mainstreaming und Integration

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen. Bezogen auf die Bauleitplanung soll eine Trennung von Nutzungen angestrebt werden, die störend aufeinander einwirken könnten. Die vorliegende Planung beinhaltet keine untereinander störenden Nutzungen und ist deshalb mit Genderaspekten vereinbar. Es ist ebenso nicht

davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt auslöst.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Flächennutzung und -ausbildung

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des ehemaligen Sportplatzes der britischen Streitkräfte auf dem Kasernengelände „Hohe Wende“. Seit dem Abzug der in Celle stationierten britischen Soldaten im Sommer 2012 ist die Fläche ungenutzt.

Gebäude oder bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Auch Gehölze und besondere Biotopflächen befinden sich nicht in diesem Bereich.

Im Osten und Süden des Plangebietes verläuft ein städtischer Entwässerungskanal und an der Südgrenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Graben.



Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Stadt Celle)

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

#### Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:

• Grünfläche/Sportplatz	38.294 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	476 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>38.770 m<sup>2</sup></b>

#### Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:

• Nettobauland - Gewerbegebiet (GE)	29.964 m <sup>2</sup>	
- überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)		23.971 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubare Grundstücksfläche		5.993 m <sup>2</sup>
• Private Grünfläche „Regenwasserbewirtschaftungsfläche“	3.799 m <sup>2</sup>	
• Private Grünfläche „Entwässerungsmulde“	4.531 m <sup>2</sup>	
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche	476 m <sup>2</sup>	
<b>Summe:</b>	<b>38.770 m<sup>2</sup></b>	

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Um dem konkreten Bedarf zur Erweiterung eines angrenzenden Betriebs nachkommen zu können, wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Damit die Fläche mittelfristig flexibel nutzbar ist, werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ermöglicht.

Im Plangebiet (GE1 – GE4) sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll dieser Standort hauptsächlich für gewerbliche, aber auch handwerkliche Betriebe bzw. Dienstleister sowie zugehörige Nutzungen wie Bürogebäude gesichert werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen gehören typischerweise nicht zu diesen Betrieben. Eine Tankstelle befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Harburger Heerstraße (B 3).

Aufgrund der direkt angrenzenden Gewerbegebiete und der Höhe der zulässigen Lärmemissionskontingente sind im Gewerbegebiet GE1 bis GE3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im GE4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig, da hier die zulässigen Lärmimmissionen geringer sind und südlich bereits Wohnbebauung angrenzt.

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nur zugelassen, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der ansässigen Betriebe stehen und eine Verkaufsfläche von 80 qm nicht überschreiten.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes zu begrenzen und in diesem Sinne ein Einfügen der Bauten in die gewerblich geprägte Umgebung zu sichern, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17,0 m festgesetzt.

Da das Plangebiet leichte Höhenunterschiede aufweist, wird als Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe die gewachsene Geländeoberfläche im Bereich der Überbauung gewählt. Ausnahmen von diesen Höhenfestsetzungen sind nur für untergeordnete technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Antennen, etc. möglich.

### **5.4 Bauweise, Baugrenzen**

Es wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung ist für Gewerbegebiete sinnvoll, da Betriebe sehr unterschiedliche Anforderungen an Gewerbebauten stellen und damit unterschiedliche Gebäudetypen benötigen. Mit der Festsetzung sind die Möglichkeiten hierfür gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu gewährleisten.

### **5.5 Entwässerungskanal**

Der innerhalb des Gebietes verlaufende städtische Entwässerungskanal mit Schutzstreifen ist in der Planzeichnung dargestellt und mit entsprechenden Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger versehen.

Sollten Nutzungen innerhalb des Schutzstreifens des Kanals erfolgen, so sind diese mit der Stadt Celle abzustimmen. Ebenso ist der genaue Verlauf des Kanals in der Umsetzungsphase zu prüfen.

Nach erfolgter wasserrechtlicher Genehmigung und der Aufgabe des Entwässerungskanals, kann auch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfallen. Der Schutzstreifen ist dann nicht mehr einzuhalten.



## **5.6 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mittels dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern.

Für das Plangebiet wurde ein „Geotechnisches Gutachten“ vom Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau erarbeitet (Stand: 08.08.2012). Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung aufgrund anstehender, wenig durchlässiger Bodenschichten nur begrenzt möglich ist.

Das Büro Heidt + Peters hat ein Entwässerungskonzept (s. Anlage) erstellt. Danach soll das Oberflächenwasser über Mulden im Norden, Osten und Süd-Osten in den privaten Grünflächen an den Rändern des Geltungsbereiches versickern. Über eine Regenwasserbewirtschaftungsfläche mit Drosselorgan soll das nicht zur Versickerung gelangte Oberflächenwasser dem öffentlichen Regenwasserkanal, der südlich an das Plangebiet angrenzt (Ratsteichwiesengraben), zugeführt werden. Der Anschluss soll über einen im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes vorhandenen Anschluss erfolgen.

## **5.7 Grünflächen**

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sind am Rand des Gewerbegebietes private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung und Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung.

## **5.8 Schalltechnische Vorgaben**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Juni 2015).

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 übernommen. Es wurde für die gesamte Fläche des Gewerbebetriebes Lärmkontingente dargestellt, wobei das Lärmkontingent des GE 3 den Emissionskontingenten nach DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet entspricht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass aufgrund der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes bestehen. Damit ist die Planung umsetzbar.

## **5.9 Straßenverkehrsfläche**

Die Straßenverkehrsfläche umfasst einen Teilabschnitt des Erschließungsstraße im Gewerbegebiet „Hohe Wende West“. Damit wird die Erschließung des Plangebietes gesichert. Um dies zu verdeutlichen, wird die Zufahrt zum Bereich des Bebauungsplan 153 aus den Festsetzungen des Bebauungsplan 149 „Hohe Wende West“ übernommen.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Versorgung

#### 6.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung, welche in der neuen Erschließungsstraße über die Hohe Wende West angelegt wird. Hierüber ist nach Auskunft der Stadtwerke Celle GmbH auch die für das Gewerbegebiet erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Grundstücks für den Objektschutz ist durch den Eigentümer sicher zu stellen (z. B. durch Löschwasserbrunnen). Hierbei ist zu beachten, dass Löschwasserbrunnen in diesem Bereich nur als Tiefbrunnen zu realisieren sind.

Für Nutzungsbereiche mit einer Entfernung von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

Ein Objektschutz hinsichtlich des Löschwassers wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

#### 6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Celle-Uelzen Netz GmbH.

Unter der Voraussetzung der vorliegenden Zustimmung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Leitungsverlegung auf den, unter der Bundesimmobilienverwaltung stehenden Flurstücken, ist eine Erweiterung des Trinkwassernetzes vorgesehen.

#### 6.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Celle-Uelzen Netz GmbH.

#### 6.1.4 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

### 6.2 Entsorgung

#### 6.2.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mittels dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern. Versickerungsanlagen sind gemäß des technischen Regelwerkes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben.

Das Oberflächenwasser soll über Mulden im Norden, Osten und Süd-Osten in den privaten Grünflächen an den Rändern des Geltungsbereiches versickern. Über eine Regenwasserbewirtschaftungsfläche mit Drosselorgan soll das nicht zur Versickerung gelangte Oberflächenwasser dem öffentlichen Regenwasserkanal, der südlich an das Plangebiet angrenzt, zugeführt werden. Der Anschluss soll über einen im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes vorhandenen Anschluss erfolgen.

Ein Nachweis über die konkrete Oberflächenentwässerung hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

### 6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Celle zuständig.

### 6.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Fläche befindet sich vollständig in Eigentum des angrenzenden Gewerbebetriebs.

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Auswirkungen auf die Umgebung und die wirtschaftlichen Belange**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Celle zwischen der Straße „Hohe Wende“ und der Bahnlinie Richtung Soltau bzw. Wittingen. Westlich grenzt das Plangebiet an bestehende Gewerbeflächen an, südlich liegt das Betriebsgelände eines ehemaligen Wertstoffrecyclingunternehmens. Daran anschließend befindet sich ein einzeln stehendes Wohngebäude und jenseits der Bahnlinie südlich der Straße „Am Wasserturm“ ein allgemeines Wohngebiet. Nördlich des Plangebietes liegen die leerstehenden Gebäude der ehemaligen britischen Kaserne.

Konkrete Planungen sehen vor, den Bauhof der Stadt Celle direkt nördlich vom Plangebiet anzusiedeln.

Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen wird keine grundsätzlich neue Nutzung in die durch Gewerbebetriebe geprägte Umgebung eingefügt. Es ist aber mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

Für die Ermittlung ggf. erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hiernach sind die ermittelten Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen zu erwarten.

Es kommt zu einer kurzfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude. Die Erweiterung oder Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann anschließend zu einer langfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaft führen.

### **8.2 Auswirkungen auf verkehrliche Belange**

Es wird zu einem leichten Anstieg des Lkw-Verkehrs (ca. 10 Lkw/Tag), der lediglich zur Tagzeit (06 – 22 Uhr) stattfindet, kommen. Die Erschließung erfolgt aus nordwestlicher Richtung über die öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 149 von der „Hohe Wende“ kommend. Eine Erschließung über die Sprengerstraße von Osten ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von Norden in das Plangebiet.

### **8.3 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung, internem Ausgleich und externem Ersatz von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden (s. Kap. 11 „Umweltbericht“).

## **9 Nachrichtliche Übernahme**

### **9.1 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 „Hohe Wende – Süd“ befindet sich ein Teil einer Gesamtanlage von Baudenkmalen, die seit 2008 in das Verzeichnis entsprechend § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) eingetragen sind.

Die konkreten Anlagen liegen außerhalb des durch den Bebauungsplan überplanten Gebiets im Bereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 149 „Hohe Wende West“.

Im Bauantragsverfahren kann eine abschirmende Anpflanzung (Umgebungsschutz) mit genügend großen und dichten Gehölzen (nach § 8 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes) zum Schutz der Gruppe baulicher Anlagen "Kasernenanlage Hohe Wende" vor der möglichen beeinträchtigenden Wirkung der evtl. hochaufragenden zusammenhängenden Bebauung gefordert werden.

Die Gestaltung der Fassaden ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **10 Hinweis**

### **10.1 Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen**

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Celle hat mitgeteilt, dass derzeit keine Erkenntnisse über evtl. vorhandene Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs vorliegen. Dennoch ist es möglich, dass das ursprünglich deutlich tiefer liegende Grundstück durch Auffüllböden dem derzeitigen Geländeniveau für die Neuanlage des Sportplatzes angepasst worden ist. Über die Qualität der eingebauten Auffüllböden liegen der Stadt Celle keine Informationen vor.

Sofern bei Bauarbeiten Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auffüllmaterial, welches nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann, unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und wird nach Rücksprache mit der Unteren Abfallbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle verwertet oder ordnungsgemäß entsorgt.

Sollte eine Verunreinigung des Auffüllmaterials vorliegen, ist das Material im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen und durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden (Z0-Boden gemäß LAGA) zu ersetzen. In dem Zuge sind auch aus den Randbereichen der späteren Versickerungsanlagen (mind. 1 m im Umfeld) die Auffüllmaterialien großzügig zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, um einen möglichen Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu unterbinden.



## 10.2 Kampfmittel

Nach Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet. Es wurde weder Luftbildauswertung noch Sondierung durchgeführt, auch wurde die Fläche nicht geräumt. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

## 10.3 Luftverteidigungsradaranlagen

Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich einer Luftverteidigungsradaranlage und im Zuständigkeitsbereich eines Militärflughafens. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten werden.

Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten. Es wird darum gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass das Bundesamt in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig beteiligt wird. Hierbei wird darum gebeten, das o. a. Aktenzeichen [45-60-00/K-III-1658-19] anzugeben.

# 11 Umweltbericht

## 11.1 Einleitung

### 11.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Kap. 1 und 5 beschrieben.

### 11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus umweltrelevanten Fachgesetzen und Fachplanungen. Die im Folgenden genannten wurden bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, in dem sich das Plangebiet an die vorhandenen Gewerbeflächen angliedert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff BNatSchG beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 11.5.2 durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 11.5.3 zu entnehmen.

## 11.2 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben und auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) bewertet. Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Es werden folgende Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Bewertung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft erfolgt verbal-argumentativ. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter (mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch) ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biotoptyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet. In diesem Fall wird eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahme erforderlich.

## 11.3 Umweltzustand

### 11.3.1 Schutzgut Mensch

Südöstlich des Plangebietes liegt ein einzelstehendes Wohngebäude. Jenseits der Bahnlinie, südlich der Straße „Am Wasserturm“ befindet sich weitere Wohnbebauung. Das Plangebiet grenzt im Norden überwiegend an die verbleibenden Flächen des ehemaligen Kasernengeländes an, bzw. schließt einen kleinen Teilbereich (Straßenverkehrsfläche) davon ein. Im Südwesten und Westen schließt sich ein Gewerbegebiet an. Im Osten setzt sich der ehemalige Sportplatz fort. Das Plangebiet hat dadurch gegenüber der Wohnbebauung eine fast abgeschlossene Lage innerhalb gewerblicher Nutzungen. Da der Bereich zudem eingezäunt ist, besteht keine Möglichkeit einer Naherholungsnutzung. Daher ergibt sich für das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### 11.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld wurden am 23.05.2012 kartiert (infraplan GmbH). Am 13.09.2018 wurde das Plangebiet nochmals begangen. Die Ergebnisse von 2012 wurden dabei bestätigt.

#### *Biotoptypen*

Das Gebiet umfasst einen ehemaligen Sportplatz sowie einen kleinen, direkt an den Sportplatz angrenzenden Teilbereich einer Grünfläche auf dem bisherigen Kasernengelände. Die Fläche war zum Zeitpunkt der Kartierung durch die jahrzehntelange Nutzung als Sportplatz gekennzeichnet. Die Fläche ist von artenreichem Scherrasen (GRR, Wertfaktor 1) geprägt. Aufgrund der derzeit fehlenden Nutzung findet eine Entwicklung in Richtung mesophiles Grünland (GMS) statt. Es waren nur wenige Nutz- und Wildgräser sowie Kräuter vertreten. An den Zunsäumen nahm die Zahl einiger mahdverträglicher Kräuter zu. Hier fanden sich etwas häufiger Gewöhnlicher Löwenzahn, Herbstlöwenzahn, Schafgarbe, Gänseblümchen, Spitzwegel, Reiherschnabel, Mauerpippau und Kleines Habichtskraut in gestörter Grasnarbe. Da es sich um verhältnismäßig junge Übergänge zwischen Scherrasen und mesophilem Grünland handelt, wird der Fläche noch der Wertfaktor 1 (sehr geringe Bedeutung) zugeordnet.

Für den Teilbereich der Straßenverkehrsfläche im Norden besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 149. Dieser setzt eine Straßenverkehrsfläche fest. Tatsächlich stellt sich

der Bereich als artenreicher Scherrasen (GRR, Wertfaktor 1) mit beginnendem Übergang zu mesophilem Grünland (GMS) dar.



*Sportplatz mit Scherrasen nach Süden geblickt*



*Westrand des Sportplatzes (angrenzend Gewerbe)*



*Zaunsicherung im Norden unweit der ehem. Kaserne*



*Laufbahn innerhalb des Sportplatz-Bereiches*



*Ehemaliger Sportplatz nach Süden geblickt (2018)*



*Westlicher Teil des ehemaligen Sportplatz (2018)*

### *Vögel*

Aufgrund der einfachen Habitatausstattung mit Scherrasen und dem angrenzenden Gewerbe ist das Gebiet nicht als Bruthabitat für europäisch geschützte Vogelarten geeignet. Es sind lediglich einige weit verbreitete Vogelarten als sporadische Nahrungsgäste zu erwarten. Dies sind z. B. Ringeltaube, Rabenkrähe, Elster, Amsel, Kohlmeise und Haussperling auf der

Rasenfläche oder entlang der Zauneinfassung bzw. auch Mehlschwalbe und Mauersegler im Luftraum über der Fläche.

Gemäß NLWKN (2019) befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete sowie landesweit erfassten wertvollen Brut- und Gastvogellebensräume innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe.

#### *Fledermäuse*

Für Fledermäuse hat das strukturlose und quartierfreie Plangebiet keine Bedeutung.

#### *Pflanzen*

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden auf dem Gelände nicht festgestellt.

#### *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)*

Aus der o. a. Ausgangslage ergeben sich keine Konflikte mit dauerhaften Vorkommen bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten. Diese sind auch aufgrund des gewerblich genutzten Umfeldes des Plangebietes nicht zu erwarten.

#### 11.3.3 Schutzgut Boden

Im Norden von Celle sind Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm verbreitet. Der Boden besitzt eine geringe Bodenfruchtbarkeit (LBEG 2019). Seltene, naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Plangebiet selbst steht mäßig frischer, nur schwach anlehmgiger Sandboden an. Der Boden des ehemaligen Sportplatzes sowie die direkt angrenzenden Bereiche wurde aufgeschüttet und ist nutzungsbedingt als planiert und überprägt zu beurteilen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden ergibt sich daher nicht.

#### 11.3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Norden von Celle im Bereich der Geestplatten und ist durch einen geringen bis mittleren Grundwasserstand gekennzeichnet. Der Südrand liegt aufgrund der Entwässerung durch einen benachbarten Graben weniger grundwassernah. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im zentralen Bereich des Plangebietes bei 250-300 mm/a und im Westen und Südosten mit 250-250 mm/a jeweils im mittleren Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird mit gering und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ebenfalls mit gering angegeben (LBEG 2019).

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Im Süden des Plangebietes verläuft ein oberflächlich nicht sichtbarer, verrohrter Entwässerungskanal, der sich an der Ostgrenze nach Norden fortsetzt.

Gemäß angewandeter Methodik ergibt sich aufgrund der Grundwasserneubildungsrate und dem geringen Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ein besonderer Schutzbedarf.

#### 11.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes. Die Sportplatzfläche sowie die nördlich direkt angrenzende Grünfläche sind klimatisch als kleinflächiger potenzieller Frischluftproduzent einzuordnen. In Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Grünfläche und der im Norden gelegenen, weitläufigen und teilweise durchgrünten Kasernenanlage kommt ihr eine Klimaausgleichsfunktion für die angrenzenden besiedelten Bereiche zu.



Die Fläche ist durch Emissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich für das Schutzgut Klima/Luft nicht.

#### 11.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes ist wesentlich durch die ursprüngliche Nutzung (Sportplatz mit hoher Einzäunung), die im Norden angrenzenden Gebäude der ehemaligen Kasernenanlage sowie durch das im Westen und Südwesten angrenzende Gewerbegebiet geprägt.

Aufgrund der deutlich fortgeschrittenen Überprägung durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und das Fehlen natürlich wirkender Biotoptypen innerhalb des Plangebietes besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

#### 11.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

### 11.4 **Prognose der Umweltauswirkungen**

Mit der Planung sind einerseits die im Folgenden ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und/oder außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Andererseits gewährleistet die Planung eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet von Celle.

Ohne die Planaufstellung wären ausschließlich Nutzungen möglich, die gem. § 35 BauGB zulässig wären (privilegierte Vorhaben im Außenbereich). Eine gewerbliche Entwicklung wäre damit nicht möglich. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Norden wäre als Straßenverkehrsfläche nutzbar, da dort bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 149 besteht. Da für diesen Bereich keine Änderung erfolgt, wird er im Folgenden nicht weiter betrachtet.

#### 11.4.1 Schutzgut Mensch

Die geplante Umnutzung des Geltungsbereiches stellt eine Ergänzung innerhalb der bereits vorhandenen, gewerblich geprägten Nutzung seines Umfeldes dar. Die dadurch schon vorhandene untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch führt dazu, dass es zu keinen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch die Planung kommt.

#### 11.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

##### *Biotoptypen*

Durch die Planung wird eine Überbauung der Fläche mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Hier-von werden ausschließlich Biotoptypen betroffen, die aufgrund der extensiven Nutzungsform als Sportplatz eine sehr geringe Bedeutung (Wertfaktor 1) für das Schutzgut haben und zu kompensieren sind.

##### *Vögel*

Da das Plangebiet zzt. nicht als Bruthabitat geeignet ist, sind keine artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf Vögel von der Umsetzung der Planung betroffen.

#### *Fledermäuse*

Der Verlust der strukturlosen und quartierfreien Fläche berührt keine primären Lebens- oder Funktionsräume dieser Artengruppe.

#### *Pflanzen*

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.

#### *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)*

Da keine Vorkommen bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten im Planungsraum vorhanden sind, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

#### 11.4.3 Schutzgut Boden

Ein besonderer Schutzbedarf des Schutzgutes Boden besteht innerhalb des Plangebietes nicht. Durch die Planung wird jedoch ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung durch Gebäude, Nebengebäude und befestigte Wege- oder Lagerflächen ermöglicht.

Dieser Eingriff ist als erheblich zu beurteilen, da er zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht nicht, so dass ein Ausgleich über die Flächenwerte der Biotoptypen erfolgt.

#### 11.4.4 Schutzgut Wasser

Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen, wodurch eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Wasser bewirkt wird. Für das Grundwasser besteht ein besonderer Schutzbedarf bezüglich der Grundwasserneubildungsfunktion. Da innerhalb des Plangebietes wenig durchlässige Bodenschichten anstehen, ist eine Versickerung nur begrenzt möglich (Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, Stand: 08.08.2012). Das anfallende Oberflächenwasser soll den zwei privaten Grünflächen G 1 und G 2 zugeleitet und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Somit soll es dem Grundwasserkreislauf zugutekommen. Stärkere Regenergieereignisse werden über eine Rückhaltung innerhalb der Regenbewirtschaftungsfläche gedrosselt abgeleitet. Die Ableitung erfolgt über die Grundstücksentwässerungsanlage zum südlich angrenzenden Ratsteichwiesengraben.

#### 11.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die mit der Planung verbundene mögliche Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da hierdurch potenzielle Erwärmungsflächen innerhalb des Plangebietes entstehen können. Gemeinsam mit zusätzlichen Lkw-Fahrten führt dies zu klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Die Verminderung der Klimaausgleichsfunktion für die angrenzenden Bereiche wird über den Biotopflächenwert abgebildet und ausgeglichen.

#### 11.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die angrenzende hohe Einzäunung sowie die Gewerbe- und Kasernenbebauung der direkten Umgebung bereits eine technische Überformung des Landschafts- bzw. Ortsbildes bewirkt. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ist ein Einfügen der zukünftigen gewerblichen Nutzung in den umliegenden Bestand gewährleistet. Erhebliche Auswirkungen für das Ortsbild entstehen nicht.

#### 11.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor, daher ist nicht von Betroffenheiten des Schutzgutes auszugehen.

### 11.5 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

#### 11.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit den folgenden Vorkehrungen werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG vermieden:

- Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird ein Einfügen der zukünftigen gewerblichen Nutzung in den umliegenden Bestand gewährleistet und die Wirkung der Bebauung auf das Landschafts-/Ortsbild vermindert.

Diese Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die mit der Versiegelung verbundenen Eingriffe sind jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

#### 11.5.2 Eingriffsbilanzierung

Die Quantifizierung des Eingriffs erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013). Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biototyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet.

Der Bestandsflächenwert des Plangebietes ermittelt sich wie folgt:

Biototypen - Bestand							bes. Schutzbedarf einzelner Schutzgüter				
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel (V. DRACHENFELS 2011)	Biototypen Ist-Zustand	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Pflanzen/Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschafts-/ Ortsbild
Grünfläche/Sportplatz	12.1.1/ 9.1.5	GRR/ GMS	Artenreicher Scherrasen mit Übergängen zu sonsti- gem mesophilen Grünland	38.294	1	38.294	-	-	X	-	-
Straßenverkehrsfläche	13.4	X	Straßenverkehrsfläche gem. rechtskräftigem B-Plan Nr. 148	476	0	0					
<b>Gesamtsumme</b>				<b>38.770</b>		<b>38.294</b>					

Bestandsflächenwert n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)

Der Bestandsflächenwert beträgt 38.294 Werteinheiten. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich für das Schutzgut Wasser aufgrund der Grundwasserneubildungsrate.

Der Planungswert des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 153 berechnet sich wie folgt:

<b>Biotoptypen - Planung</b>						
Bezeichnung	Nr.	Biotoptypen (V. DRACHENFELS 2011)	Biotoptypen Planung	Biotoptyp- größe (m²)	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Gewerbegebiet (GE)	13.4	X	versiegelbare Grundstücksfläche (80 %)	23.971	0	0
	13.3	TF	unversiegelte Restfläche (20 %)	5.993	1	5.993
Straßenverkehrsfläche	13.4	X	Straßenverkehrsfläche	476	0	0
<b>Grünflächen</b>						
Extensivrasen z. T. mit Entwässerungsmulden	12.1.3	GRR/ SX	Extensivrasen/Naturfernes Stillgewässer	4.531	2	9.062
Regenwasserbewirtschaftungsfläche	4.22.6	SXS	Grünfläche mit Regenwasserbewirtschaftungsfläche	3.799	2	7.598
<b>Gesamtsumme</b>				<b>38.770</b>		<b>22.653</b>

Planungsflächenwert n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)

Der Flächenwert für die Planung beträgt 22.610 Werteinheiten.

Nach Abzug des Bestandsflächenwertes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 15.641 Werteinheiten. Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der restliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	22.653
Flächenwert der Eingriffsfläche (Bestand)	38.294
<b>zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)</b>	<b>-15.641</b>

### 11.5.3 Ausgleich und Ersatz

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Externe Kompensationsmaßnahmen sind in einem Umfang von 15.641 Werteinheiten erforderlich.

Die Kompensation erfolgt anteilig auf dem Flurstück 20/1 der Flur 3 in der Gemarkung Eversen im Rahmen einer Ökokonto-Maßnahme außerhalb des Plangebietes. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF). Im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird die Fläche zu sonstigem feuchtem Extensivgrünland (GEF) entwickelt. Hierfür werden die Flächen extensiv bewirtschaftet und einmal jährlich gemäht. Der Einsatz von Weidetieren ist nicht vorgesehen.



Der Bestandsflächenwert der Maßnahmenfläche beträgt 31.368 Werteinheiten:

Biotoptypen – Bestand						
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel (V. DRACHENFELS 2011)	Biotoptypen Ist-Zustand	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Sonstiges feuchtes Intensiv- grünland	9.6.4	GIF	Mähweide	15.641	2	31.282
<b>Gesamtsumme</b>				<b>15.641</b>		<b>31.282</b>

Der Flächenwert für die Planung der Ausgleichsfläche beträgt 46.923 Werteinheiten:

Biotoptypen – Planung						
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel (V. DRACHENFELS 2011)	Biotoptypen Planung	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Sonstiges feuchtes Extensiv- grünland	9.5.4	GEF	Extensiv-Grünland	15.641	3	46.923
<b>Gesamtsumme</b>				<b>15.641</b>		<b>46.923</b>

Bilanz:

Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung)	46.923
Flächenwert der Ausgleichsfläche (Bestand)	31.282
<b>Flächenwert der Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>15.641</b>
zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)	-15.641
<b>Bilanz</b>	<b>0</b>



Durch die Ausgleichsfläche steht ein Flächenwert (Ausgleich) von 15.641 Werteinheiten zur Verfügung. Der mit der Planung verbundene Ausgleichsbedarf von 15.641 Werteinheiten kann somit durch die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen auf einer Fläche von 15.641 m<sup>2</sup> vollständig kompensiert werden.

Die Maßnahme wird vertraglich gesichert und damit rechtlich verbindlich. Sie ist geeignet, die bei Realisierung der Planung auftretenden erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugleichen.

## **11.6 Planungsalternativen**

Da das Plangebiet durch die umfangreichen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft geprägt ist, weist es eine besondere Eignung zur gewerblichen Entwicklung auf. Zudem möchte sich ein an das Gebiet angrenzender Betrieb erweitern und seine bisherige Fläche weiter nutzen. Durch die Planung wird außerdem ein Teil des leerstehenden Kasernengeländes nachgenutzt. Aus diesem Grund hat man sich für die vorliegende Planung entschieden.

## **11.7 Monitoring / Überwachung**

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung folgender Punkte durch die Stadt Celle sinnvoll:

- Die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze des Überbauungsgrades, der Baugrenzen und der Bauhöhen.
- Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen.

## **11.8 Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“ hat das Ziel, die gewerbliche Entwicklung in Celle fortzuführen. Hierfür wird für einen Teil des ehemaligen Sportplatzes der Kasernenanlage „Hohe Wende“ ein Bebauungsplan aufgestellt und die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes zu begrenzen und ein sich Einfügen in die gewerblich geprägte Umgebung zu gewährleisten, wird eine Gebäudehöhe von max. 17,0 m festgesetzt. Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet durch die angrenzenden Nutzungen Gewerbegebiet und Kaserne bereits stark geprägt ist.

Durch die Planaufstellung ergeben sich erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Biototypen), Wasser und Klima/Luft durch die mögliche Versiegelung. Hieraus resultiert ein Kompensationsbedarf von 15.641 Wertpunkten.

Für die anderen Schutzgüter resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung.

Die Kompensation des Eingriffs kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen, da die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht.

Daher erfolgt der Ausgleich außerhalb des Plangebietes in einem Ökopool in der Gemarkung Eversen.

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

## 12 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.11.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat mit Bekanntmachung vom 13.12.2014 vom 15.12.2014 bis zum 16.01.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 15.12.2014 bis zum 16.01.2015 statt.

Der Ortsrat Hehlentor ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am 23.10.2019 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 153 vom 02.10.2019 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 07.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 153 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.12.2019 bis zum 31.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.12.2019 bis zum 31.01.2020 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 153 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 13 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Planzeichenverordnung - PlanZV
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

## 14 Anlagen

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Gewerbegebiet Hohe Wende - Süd“ in 29223 Celle (ehem. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Erweiterung der Fa. Luhmann“) (TÜV Nord Umweltschutz, 11.06.2015)


Geotechnisches Gutachten „Erweiterung Holz-Zentrum Luhmann“ (Dr. F. Krause Erdbaulabor, 08.08.2012)

Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters GmbH, 13.05.2019)

---

Aufgestellt:  
infraplan GmbH

Celle, den 07.12.2020

  
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

**infraplan GmbH**  
Südwall 32  
29221 Celle  
Telefon: 05141 / 99 169 30  
E-Mail: [info@infraplan.de](mailto:info@infraplan.de)