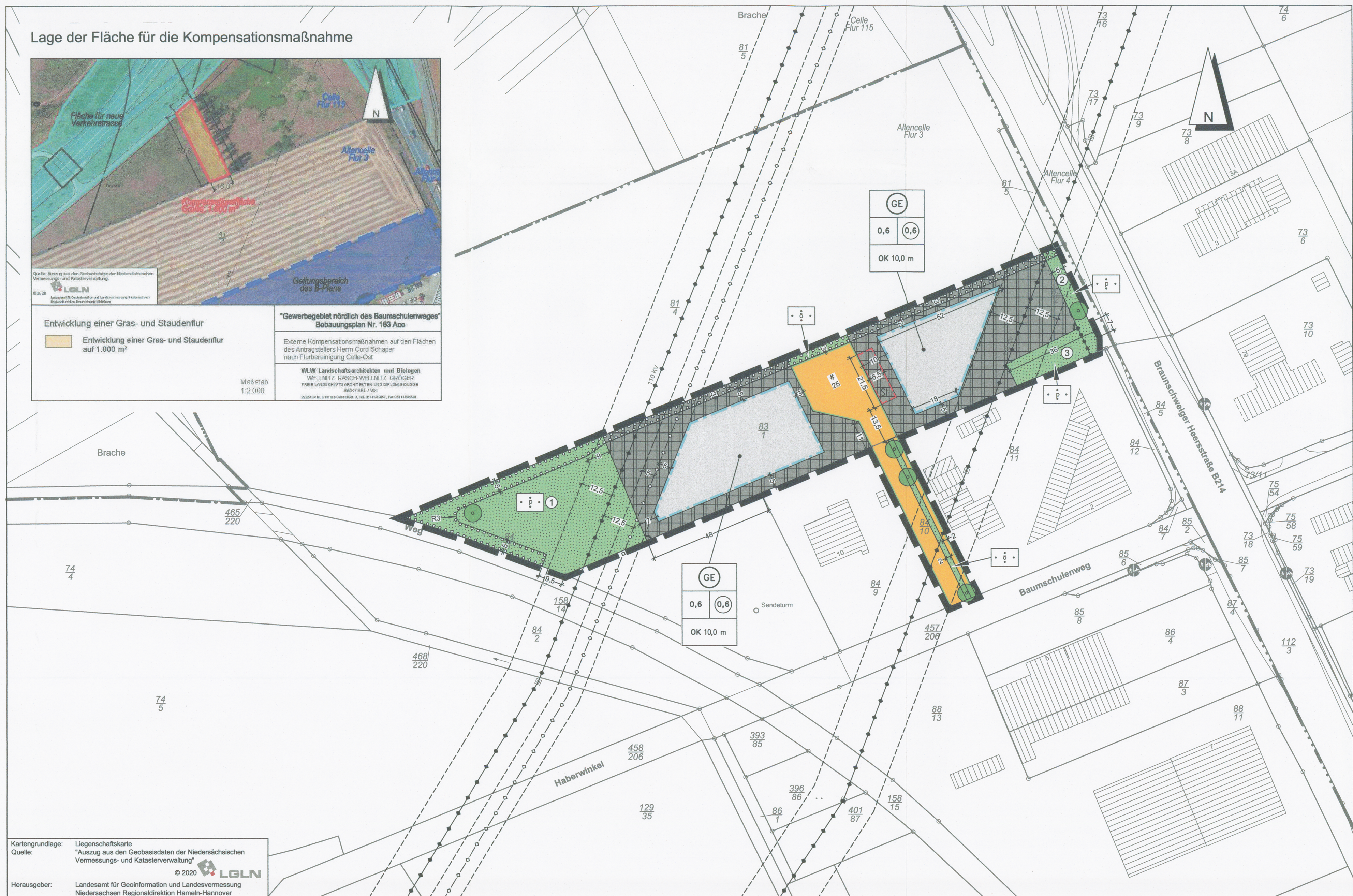


# Bebauungsplan Nr. 162 Ace "Gewerbegebiet Nördlich des Baumschulenweges"



Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Altencelle, Flur 3, Flurstück 83/10

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat im Eilverfahren gem. § 89 NkomVG in seiner Sitzung am 24.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 Ace „Gewerbegebiet nördlich des Baumschulenweges“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 26.04.2022

Oberbürgermeister

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 162 Ace "Gewerbegebiet Nördlich des Baumschulenweges" wurde ausgearbeitet von

Hannover im Februar 2020

BÜRO KELLER

### Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Celle

Gemarkung: Altencelle, Flur 3, Flurstück 83/1, 84/10

Maßstab: 1:1.000

© 2020 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 23.1.2020).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 07.04.2022

Oberbürgermeister



### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 Ace „Gewerbegebiet nördlich des Baumschulenweges“ 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 17.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 Ace „Gewerbegebiet nördlich des Baumschulenweges“ und die zugehörige Begründung sowie der Umweltbericht, Bestandskarten zu Biotypen und Eingriffsregelung, Artenschutzbericht, Bericht der verkehrstechnischen Untersuchung und die Auswertung der umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.07. bis 27.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 26.04.2022

Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 162 Ace „Gewerbegebiet nördlich des Baumschulenweges“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 26.04.2022

Oberbürgermeister

### Ausgefertigt

am 26.04.2022

Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 162 Ace "Gewerbegebiet Nördlich des Baumschulenweges" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.

Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 29.04.2022

Oberbürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 162 Ace "Gewerbegebiet Nördlich des Baumschulenweges" ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

Oberbürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan Nr. 162 Ace "Gewerbegebiet Nördlich des Baumschulenweges", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Celle, den 26.04.2022

Oberbürgermeister

### Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) sowie Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Celle, Fachdienst 61, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Planzeichenerklärung

-Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung -90-

(Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)



Gewerbegebiete  
(§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
0,6  
Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 10,0 m  
Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

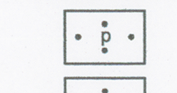
unterirdisch, Gasleitung

oberirdisch, 110 KV-Eit-Freileitung

GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Grünanlage mit Versickerungsfläche, privat



Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR  
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie  
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume, anzupflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a  
und Abs. 6 BauGB)

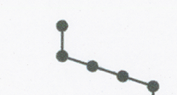
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

1 und 2  
sleie Textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



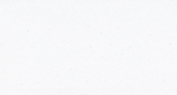
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



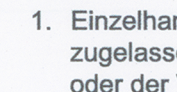
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



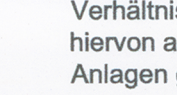
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



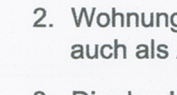
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



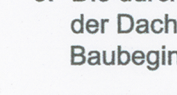
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



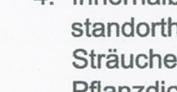
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



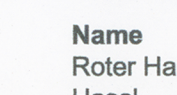
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



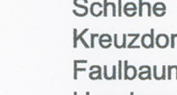
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



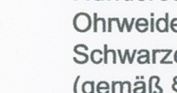
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



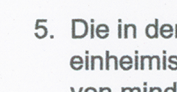
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



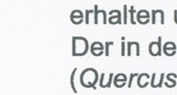
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



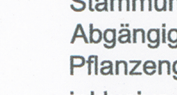
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



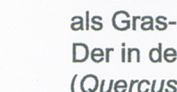
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



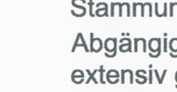
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



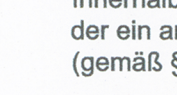
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



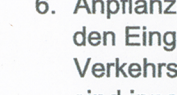
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



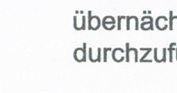
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



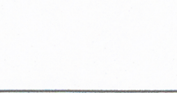
Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen-  
überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

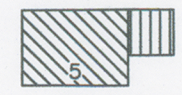


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.  
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

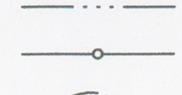


Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



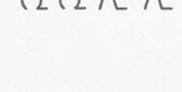
Bebauung



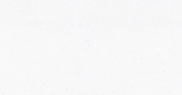
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)



Graben



Wald

## Hinweise

1. Laut § 9 "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. angelegt werden. Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

2. Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

3. Artenschutz  
Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und die damit verbundenen Bautätigkeiten kommt es zu bau- und anlagebedingten Verlusten von Habitatstrukturen für die prüfungsrelevante FFH-Anhang IV - Fledermausarten und für prüfungsrelevante europäische Vogelarten. Für diese Art wurden die Verbotstatbestände vertiefend geprüft. Für alle anderen geprüften Arten wurde in der Relevanzprüfung keine Planungsrelevanz ermittelt, entweder weil die Art im Untersuchungsbereich / Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommt oder weil vom Vorhaben keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Art ausgehen (keine Betroffenheit). Für diese Arten endete die Artenschutzprüfung mit der Relevanzprüfung. Die Beeinträchtigungen der Brutvögel und Fledermäuse können durch die folgende Vermeidungsmaßnahme auf ein Mindestmaß beschränkt werden:  
- keine nächtliche Bautätigkeit zum Schutz der Fledermäuse  
- Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung auf der Ackerfläche  
- Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung aller Gehölzstrukturen  
- Eingrünung des nördlichen Rands des geplanten Gewerbegebietes zur Abschirmung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen gegenüber den angrenzenden potenziellen Habitaten der Feldlerche

Durch diese aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe unter Artenschutzaspekten auf ein Mindestmaß beschränkt oder vollständig vermieden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG für Zaunleichen sowie Brutvogel- und Fledermausarten vermieden. Eine Prüfung der Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

4. Das Verfahrungsgebiet überdeckt laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie den Erdölaltvertrag E 1000 Celle der Gemarkungen Altencelle, Osterhof, Lachtehausen und Flackenhorst.

5. Auf der links oben dargestellten Fläche für die Kompensationsmaßnahme vor der Pappelreihe ist eine Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Diese verläuft als ca. 16 m breiter Streifen in Nord-Südrichtung parallel zu den vorhandenen Gehölzen. Hier soll eine Ansaat mit Regionalsaatgut erfolgen. In den ersten drei Jahren soll die Fläche zur Auslagerung 2 x gemäht werden. Das Mahdgut wird abgefahren. In den darauffolgenden Jahren wird die Fläche je nach Bedarf alle zwei Jahre zwischen Oktober und Februar gemäht, um das Aufkommen von Gehölzen zu unterbinden.

6. Im Plangebiet ist mit archaischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen. Weitere Abstimmungen hierzu erfolgen durch den Veranlasser gemäß Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege Lüneburg.  
Verwiesen wird auf die Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 4 NDschG sowie auf die Anzeigepflicht gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDschG.

7. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.  
Durch das o.a. Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gem. §12 (3) Ziffer 2 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Celle) berührt.

## Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 162 Ace

## "Gewerbegebiet Nördlich des Baumschulenweges"



## PLANURKUNDE

Stadtplanung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen und Umwelt  
und Umwelt  
Fachdienst 61.1 - Stadtplanung  
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 75 6199  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Stand: 14.12.2021

(Satzungsbeschluss)

Büro Keller - Büro für Städtebauliche Planung, Lothringer Straße 15, 30559 Hannover