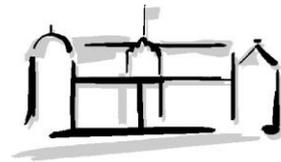


# Stadt Celle

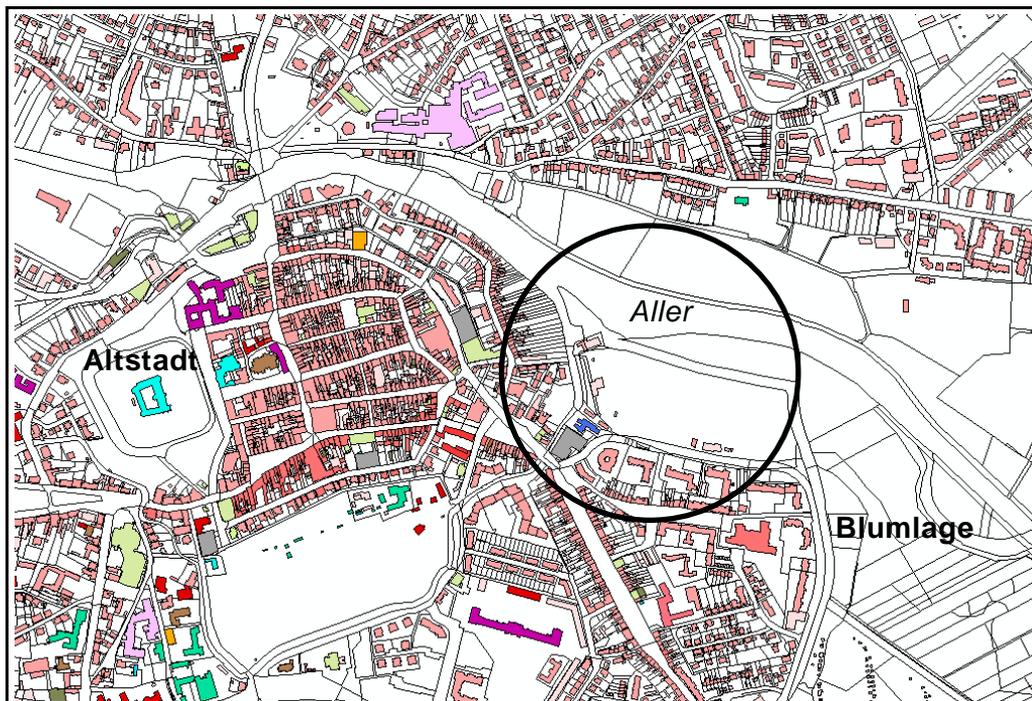


■ Residenzstadt  
Celle

Bebauungsplan Nr. 32 – Neufassung –  
3. Änderung

**„Gebiet zwischen Oberaller/Fischer-  
deich/Allerdeich und Blumlage/Mag-  
nusgraben, Teilbereich Saarfeld“**

Begründung **zur PLANURKUNDE** gehörig



Übersicht M: 1 : 15 000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle · Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt**  
**Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung**

Tel. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-6 28  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

Stand:  
**04.06.2010**  
(Satzung)

## Inhalt

<b>1 Einführung</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Planerische Vorgaben</b> .....	<b>2</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	3
3.3 Bebauungspläne.....	3
3.4 Landschaftsplanung.....	3
3.5 Hochwasserschutz.....	4
3.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch .....	5
<b>4 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Situation .....	5
4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur .....	5
4.3 Altlasten und Kampfmittel.....	6
<b>5 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6 Planinhalt</b> .....	<b>7</b>
6.1 Bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ .....	7
6.2 Bauliche Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	9
6.3 Bauliche Nutzung der privaten Grünflächen „Wassersport“ .....	9
6.4 Erschließung, Verkehr, Stellplätze .....	10
6.5 Grünfestsetzungen .....	11
6.6 Hochwasserschutz.....	16
6.7 Hinweise .....	17
<b>7 Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
7.1 Einleitung.....	18
7.2 Umweltzustand.....	19
7.3 Prognose der Umweltauswirkungen .....	22
7.5 Planungsalternativen .....	24
7.6 Beschreibung der Umweltprüfung .....	25
7.7 Monitoring.....	25
7.8 Zusammenfassung .....	26
<b>8 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>27</b>
<b>9 Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>27</b>
<b>10 Realisierung</b> .....	<b>27</b>
<b>11 Verfahren</b> .....	<b>27</b>
<b>12 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>28</b>
<b>Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten</b>	
<b>Anhang 2: Grünordnungsplan (mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)</b>	

## 1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Festsetzung eines neuen Standortes für die Feuerwehrhauptwache.

## 2 Geltungsbereich

Der gut 2,6 ha große Bereich, auf den sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – erstreckt (im Folgenden „Änderungsbereich“ genannt), liegt etwa 230 m östlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Blumlage und umfasst eine Teilfläche des Geländes zwischen Herzog-Ernst-Ring und Fischerdeich einschließlich je eines Abschnitts der Wege „Fischerdeich“ und „Zur Ziegeninsel“. Im Geltungsbereich liegen dabei die Flurstücke Nr. 19/7, 22/2, 22/4, 64/3, 64/5, 64/6, 64/9 und 74/1 in der Flur 36 (Gemarkung Celle) sowie die Flurstücke Nr. 1/8, 21/4, 21/10, 27 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1/7 in der Flur 123 (Gemarkung Celle).

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem im Januar 2008 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, so dass die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden sollen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen sind, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden;
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen;
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben;
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Der Änderungsbereich ist als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Baufläche“ und „Fläche für die Sicherung des Hochwasserschutzes“ ausgewiesen. Der nördlich des Änderungsbereiches bzw. nördlich des Deiches zur Aller angrenzende Raum ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung, und der Weg auf dem Deich ist als Teil eines regional bedeutsamen Fahrradweges dargestellt.

Der Umgang mit der Landes- und Regionalplanung ist Gegenstand der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Kap. 3.2).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der Änderungsbereich bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie als Teil eines Sanierungsgebietes dargestellt. Das Grundstück des öffentlichen Parkhauses war als Verkehrsfläche dargestellt. Im Zuge der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Grünfläche „Sportplatz“ durch die Darstellung als Fläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ersetzt worden. Die Darstellung des Sanierungsgebietes wurde dabei herausgenommen, weil die Sanierung Blumlage mittlerweile abgeschlossen ist.

### 3.3 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – der Stadt Celle. Dieser Bebauungsplan ist am 01.08.1970 erstmals rechtsverbindlich geworden. Am 10.08.1978 wurde die Neufassung rechtsverbindlich. In diesem Zuge wurde unter anderen die Planung der Verkehrsflächen vom Herzog-Ernst-Ring und Zur Ziegeninsel geändert.

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist im Rahmen einer 1. Änderung 1980 im Bereich des Grundstücks Herzog-Ernst-Ring 47/49 geändert worden. Ein 2. Änderungsverfahren für dasselbe Grundstück ist im Jahre 1982 eingeleitet, aber noch nicht zum Abschluss gebracht worden.

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen als Grünfläche festgesetzt. Östlich der festgesetzten Verkehrsfläche „Zur Ziegeninsel“, deren Lage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von der tatsächlichen Lage abweicht, ist die Grünfläche durch ein Symbol mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ versehen, westlich und nördlich „Zur Ziegeninsel“ fehlt dieses Symbol, so dass die Grünflächen dort formal keine Zweckbestimmung haben. Tatsächlich sind sie durch Bebauung mit Bootshäusern bzw. Nutzung durch Wassersportvereine geprägt.

### 3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Areal nördlich des Änderungsgebietes, d. h. nördlich des „Fischerdeich“, ist als „wichtiger Bereich für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften“ dargestellt. Der Bereich ist mittlerweile auch als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 090 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“) festgesetzt.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung Sportanlage mit vorhandenen Baumpflanzungen entlang der Deichanlagen; die Darstellung der Bäume endet allerdings – von Osten kommend – etwa an der nordöstlichen Änderungsbereichsgrenze.

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan von der Darstellung „Teilraum östliche Aller-Aue“ erfasst. Damit greifen folgende Entwicklungsvorschläge: Die Sicherung der gewachsenen Einheit von Stadt und Fluss sollte im Vordergrund aller städtebaulichen Planung stehen und hat aus landschaftspflegerischer Sicht Priorität gegenüber allen Nutzungsansprüchen, die an diesen Raum gestellt werden. [Der Bereich] ... ist ausschließlich unter den Gesichtspunkten Stadtbildpflege und Erholungsnutzung zu entwickeln.“

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – liegen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### 3.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller, welches unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich bzw. an den Fischerdeich angrenzt. Allerdings weist der gesamte Änderungsbereich Geländehöhen auf, die bis zu 0,9 m unterhalb der Hochwasserordinate von 38,95 m über Normalnull (m NN) der Aller liegen. Diese Ordinate hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) für das statistische hundertjährige Bemessungshochwasser (HQ<sub>100</sub>) ermittelt.

Der Rahmenentwurf „Hochwasserschutz in der Region Celle“ sieht in diesem Bereich am Magnusgraben ein Sperrwerk und entlang des Fischerdeiches sowie des Osterdeiches eine Deichverstärkung mittels Spundwand und aufgesetzter Mauer vor. Mit diesen Maßnahmen wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor 2015 begonnen werden. Diese Planung ist daher für die Beurteilung der Hochwassersituation im Plangebiet nicht relevant.

Der NLWKN hat die Geländehöhen im Umfeld des Sportplatzes Saarfeld untersucht, insbesondere entlang der Deichlinie Zur Ziegeninsel - Fischerdeich - Allerdeich. Ergebnis war, dass das Sportplatzgelände in einem Niederungsbecken liegt, in welches das Bemessungshochwasser (HQ<sub>100</sub>) an zwei Nadelöhren einströmen würde, um eine etwa 13 ha große Fläche zu überfluten. Einer der beiden Einströmungsbereiche lag demnach im Osten auf einem Abschnitt des Allerdeiches südlich der Abzweiges vom Osterdeich. Der zweite Einströmungsbereich befand sich westlich des Sportplatzes Saarfeld zwischen den Verkehrsflächen „Zur Ziegeninsel“, „Herzog-Ernst-Ring“ und „Im Kreise“. Folgerichtig ist das Plangebiet durch das NLWKN als Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 31b Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vorläufig gesichert worden (Niedersächsisches Ministerialblatt vom 24.9.2008, S. 981 ff.). Damit greifen grundsätzlich die restriktiven Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes.

Im September 2009 wurden für die vom NLWKN vermuteten Einströmungsstellen im Auftrage der Stadt Celle detaillierte Vermessungen durchgeführt. Diese ergaben, dass beide Bereiche einschließlich ihres Umfeldes eine durchgängige Linie auf einem Niveau über dem Hochwasserpegel von 38,95 m NN bilden und somit das Hochwasser abhalten:

- Der vom NLWKN als Einströmungsbereich deklarierte, knapp 130 m lange Abschnitt des Allerdeiches ist mindestens 53 cm höher als der dort anzusetzende HQ<sub>100</sub>-Pegel von 38,92 m NN, so dass das Wasser an keiner Stelle über den Deich fließen kann.
- Im angeblichen etwa 140 m breiten Einströmungsbereich westlich des Sportplatzes Saarfeld beträgt die geringste Geländehöhe 38,97 m NN, liegt also 2 cm (genauer: 24 mm) über dem dortigen Pegel des Bemessungshochwassers (HQ<sub>100</sub>) von 38,95 m NN. Auf einer Breite von 3,4 bis 4,0 m liegen weitere Messpunkte mit Geländehöhen, die weniger als 5 cm über dem Bemessungspegel liegen, während auf einer Breite von insgesamt etwa 130 m die Höhen des Geländes und der Gebäudesockel 10 cm und mehr über dem Bemessungspegel liegen. Diese Ergebnisse beruhen auf einer umfangreichen Vermessung, bei der auf dem besonders kritischen, 53 m langen Abschnitt zwischen „Zur Ziegeninsel“ und dem Bootshaus Herzog-Ernst-Ring 40 eine sehr dichte Kette von 114 Höhenmessungen angelegt wurde. Im Ergebnis ist also auch westlich des Sportplatzes Saarfeld der Eintritt des Bemessungshochwassers i. S. v. § 31b Abs. 2 Satz 3 WHG nicht zu besorgen.

Die Untere Wasserbehörde der Stadt Celle hat daher eine Ausnahmegenehmigung nach § 93 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) mit Nebenbestimmungen erteilt (vgl. Kap. 6.6). Die Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 32 bereitet somit zwar die Bebauung des Plangebietes, aber keine Minderung des Retentionsraumes vor, so dass ein Retentionsraumausgleich nicht erforderlich ist.

### **3.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch**

Der Änderungsbereich liegt teilweise im Bauschutzbereich (6 km-Radius) des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung zum Startbahnbezugspunkt liegt zwischen 5,7 und über 6 km. Baubeschränkungen greifen daher erst ab Bauhöhen von mehr als 93 m über dem jetzigen Geländeniveau und sind daher in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Ausführungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich in Kapitel 6.1.2 b) irrelevant. Ein Hinweis auf das Luftverkehrsgesetz ist in der Planzeichnung daher entbehrlich.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – besteht im Wesentlichen aus einer Sportplatzfläche, die sich in Mehrzweckspielflächen und zwei Beachvolleyballfelder gliedert, einem Minigolf-Platz, einer Verkehrsfläche („Zur Ziegeninsel“) und einer baumbestandenen Fläche südlich der Verkehrsfläche „Zur Ziegeninsel“, die teilweise als Hausgarten genutzt wird. Entlang des Herzog-Ernst-Rings befindet sich eine lockere Baumreihe, die im Wesentlichen aus Stieleichen besteht.

Im Osten befinden sich insgesamt vier Bootshäuser, von denen zwei Gebäude mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt werden (Zur Ziegeninsel Nr. 1 und 1A). Im Südosten befindet sich ein zweigeschossiges öffentliches Parkhaus mit ca. 250 Stellplätzen.

Den nördlichen Abschluss des Änderungsbereiches bildet der Fischerdeich mit einer Kastanienallee, die einen regional bedeutsamen Fuß- und Radweg flankiert.

Das Umfeld des Änderungsbereiches lässt sich wie folgt charakterisieren: Im Osten grenzen weitere Sportflächen und im Süden die Straße „Herzog-Ernst-Ring“ an. Südlich des Herzog-Ernst-Ringes befindet sich Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Vollgeschossen sowie – im Südwesten – der Zentralsitz der Volksbank Südheide. Westlich des Änderungsbereiches geht der Altarm der Aller in den Magnusgraben über; jenseits werden Wohngebäude von größeren Gärten mit altem Baumbestand umgeben. Nördlich des Plangebietes befinden sich neben einem Bootshaus ausgedehnte Grünflächen am Ufer der Aller, die Teil eines Gebietes darstellen, das nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union geschützt ist („FFH-Gebiet“).

Das Sportplatzgelände am Herzog-Ernst-Ring war früher, bis zum Bau des Aller- und Fischerdeiches, der nordwestliche Zipfel der „Altenceller Masch“ und wurde durch die Aller im Norden und einen Arm der Aller im Süden begrenzt. Der südliche Allerarm („Tauben Aller“) wurde in den 1960er Jahren zugeschüttet und mit einer Straße (dem Herzog-Ernst-Ring) bebaut, die Voraussetzung war für die Realisierung des dortigen Geschosswohnungsbaus war.

### **4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur**

Die Straße „Herzog-Ernst-Ring“ verläuft entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches und stellt eine teilweise über 20 m breite, öffentlich gewidmete Verkehrsfläche mit allen erforderlichen Medien für die Erschließung des Plangebietes dar. Angrenzend zum Sportplatz befinden sich im Straßenraum neben einer ca. 7 m breiten Fahrbahn und zahlreichen Stellplätzen in Senkrechtaufstellung. Der Herzog-Ernst-Ring wird darüber hinaus von einer Stadtbuslinie frequentiert.

Die Straße „Zur Ziegeninsel“ stellt eine nicht gewidmete Privatstraße der Stadt Celle dar. Gleichwohl wird sie von Fußgängern und Radfahrern als öffentliche Verbindung

des Wohnquartiers Blumlage mit der Celler Altstadt genutzt. Sie besteht im Änderungsbereich aus einer 4 bis 5 m breiten mit Betonsteinen gepflasterten Fläche und dient auch der Erschließung der Bootshäuser Zur Ziegeninsel 1 und 1A sowie der beiden Vereinsgelände Zur Ziegeninsel 4 und 5.

Die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche „Fischerdeich“ nördlich des Änderungsbereiches stellt, soweit sie nicht als Zufahrt zum Grundstück Zur Ziegeninsel 5 benötigt wird, einen Fuß- und Radweg dar. Dieser setzt sich im Westen über eine Brücke, die ebenfalls nicht mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist, zur Straße „Steintor“ fort, von wo die Celler Innenstadt leicht erreicht werden kann. In der Gegenrichtung führt der Weg zum Herzog-Ernst-Ring und dann weiter zur Hohen Lüchte bzw. nach Altencelle.

Im Herzog-Ernst-Ring liegen alle erforderlichen Medien, wie Gas, Strom, Wasser usw. Da der Straßenverlauf im Bereich der Kreuzung mit dem Weg „Zur Ziegeninsel“ früher ein anderer war und mehrere Leitungen noch dem alten Straßenverlauf folgen, liegen in diesem Kreuzungsbereich Leitungen für Abwasser, Gas und Niederspannungsstrom mehrere Meter nördlich des Herzog-Ernst-Ringes auf dem Sportplatzgelände.

#### **4.3 Altlasten und Kampfmittel**

Geogen und durch den Erzabbau im Harz bedingt ist der Bereich, der in den letzten Jahrzehnten von der Aller überschwemmt worden ist, mehr oder weniger schwermetallbelastet. Bodenmaterial, das vor Ort nicht wieder eingebaut werden kann, unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und muss zuvor in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft analysiert werden.

Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen liegen nicht vor.

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Der jetzige Standort der Feuerwehrhauptwache in der Bergstraße erfüllt seit längerer Zeit nicht mehr die heutigen Anforderungen an eine Feuerwehr. Nebenstandorte müssen unterhalten werden, die sehr personalintensiv sind und einer sinnvollen Betriebsorganisation zuwiderlaufen. Eine Erweiterung der Hauptwache am jetzigen Standort ist nicht realisierbar, so dass ein Neubau auf dem jetzigen Sportplatzgelände Saarfeld erfolgen soll. Genauere Ausführungen zu Standortwahl der Feuerwehr finden sich in der Begründung zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung einer zukunftsfähigen Fläche für eine neue Feuerwehrhauptwache, in der die Funktionen der bisherigen Hauptwache einschließlich von Außenstandorten gebündelt werden und auf der ein gewisser Raum für spätere Erweiterungen zur Verfügung steht.

Da das Bauvorhaben des Neubaus der Feuerwache mit der bisherigen Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 – Neufassung – der Stadt Celle als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nicht vereinbar ist und darüber hinaus verschiedene öffentliche und private Belange zum Ausgleich gebracht werden müssen, besteht gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches das Erfordernis, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.

## 6 Planinhalt

### 6.1 Bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“)

Der Feuerwehrstandort wird mit Gebäuden, Zufahrten, Hofflächen usw. stark überbaut werden, so dass es nicht sinnvoll ist, die bisher festgesetzte Grünfläche beizubehalten und lediglich die alte Zweckbestimmung „Sportplatz“ durch die neue Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zu ersetzen. Vielmehr handelt es sich beim geplanten Feuerwehrgelände um eine klassische Baufläche, so dass die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geboten ist.

Auf dem Feuerwehrgelände ist eine etwa 250 m<sup>2</sup> großen Ausbildungsfläche für Löschmittel vorgesehen, die besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz stellt. Der genaue Standort dieser Fläche sowie die von ihr ausgehenden Emissionen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Auf eine Vorab-Prüfung im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wurde verzichtet, weil die Relevanz der Emissionen, die von der Ausbildungsfläche ausgehen können, vom detaillierten Baukonzept der Feuerwache abhängt. Das Baukonzept kann und soll zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch offengehalten werden, um Spielraum für verschiedene Finanzierungsmodelle und Konzeptentwürfe zu haben, so dass sich die Festsetzungen im Baukonzept auf die unbedingt notwendigen Einschränkungen des Baurechts beschränken sollen.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“)

##### a) Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens gut fassen zu können. Damit ist § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO gelten für eine Gemeinbedarfsfläche zwar nicht, sind aber als sachverständige Anhalte für einen Städtebau zu berücksichtigen, der die sozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit und vor allem die Schaffung angemessener Freiflächen sichert.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6. Da die derzeit geplanten Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 3 900 m<sup>2</sup> kaum die Grundflächenzahl von 0,3 erreichen, wird ein großer Spielraum für Erweiterungen der Gebäude eingeräumt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Hofflächen, untergeordnete Nebenanlagen und unterirdische Anlagen geschaffen. Diese Regelung lehnt sich an den grundsätzlich anzuwendenden § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung an, allerdings mit den zwei Besonderheiten, dass im Änderungsbereich auch Hofflächen die Grundflächenzahl überschreiten können und dass die Überschreitungsmöglichkeit nicht, wie üblich, bei einer Grundflächenzahl von 0,8 gekappt wird, sondern bis 0,9 zulässig ist.

Die Gründe hierfür liegen in der besonderen Konstellation vor Ort: Um die vorhandenen Grünflächen größtmöglich zu schonen und in die Eingriffe in die Sportplatznutzungen zu minimieren, soll die Fläche des Feuerwehrstandortes auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Da der Betriebszweck der Feuerwehr ausschließlich versiegelte Flächen erfordert, ist eine höhere Grundflächenzahl als 0,8 geboten. Die strikte Beschränkung des Nutzungsmaßes auf eine Grundflächenzahl von 0,8 hätte eine Vergrößerung des Feuerwehrstandortes um unversiegelte Flächen zur Folge. Dies hätte keine nennenswerten positiven städtebaulichen, mikroklimatischen oder sonstigen umweltbezo-

genen Auswirkungen, würde aber eine unnötig verkleinerte und schlechter ausnutzbare Sportfläche bewirken.

Eine noch größere Überschreitungsmöglichkeit als bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 soll nicht zugelassen werden und ist auch nicht erforderlich: Schon allein für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden unversiegelte Flächen benötigt, und darüber hinaus soll der unversiegelte, begrünte Eindruck des „Vorgartenbereiches“, d. h. des Bereiches zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Herzog-Ernst-Ringes, erhalten werden.

Die besondere Erwähnung von Hofflächen in Buchstabe a der textlichen Festsetzung Nr. 1 dient lediglich der Klarstellung: Abstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge zur Reparatur oder versiegelte Flächen für Feuerlöschübungen, die wie Stellplätze und Zufahrten Teile der Hofflächen bilden, bilden einen Teil der Hauptnutzung. Auch wenn sie wie Stellplätze und Zufahrten wirken und keine Abstandsflächen nach der Niedersächsischen Bauordnung werfen, müssen sie in die Berechnung der Grundflächenzahl als Hauptanlagen einbezogen werden. Problematisch wird die Betrachtung dieser Flächen umso mehr, wenn sie von Zufahrten überlagert werden, deren Breiten nicht eindeutig bestimmt werden können. Da die Begrenzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 0,6 ohnehin in erster Linie die optisch wahrnehmbare Massivität der Bebauung begrenzen soll, sollen Hofflächen daher wie Zufahrten und Stellplätze in die Berechnung einfließen.

#### b) Gebäudehöhen

Auf dem südlichen Feuerwehrgelände sollen Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden können. Da die Fahrzeughallen untypisch hohe Geschosshöhen erhalten werden, ist die Verwendung von Geschosshöhen zur Bestimmung des Nutzungsmaßes ungeeignet. Stattdessen wird die zulässige Gebäudeoberkante bestimmt. Das Maß von 52,0 m NN berücksichtigt die Hochwasserordinate von 38,95 m NN, ein geringes Freibord zur Gewährleistung der Hochwasserfreiheit, eine dreigeschossige Büronutzung und die Konstruktionshöhe eines flach geneigten Daches.

Im 47,5 bis 50 m tiefen nördlichen Bereich des Feuerwehrgeländes wird eine um 4 m geringere Gebäudeoberkante festgesetzt. Dies soll die Auswirkungen der Massivität von Gebäudekörpern auf das FFH-Gebiet und den Erholungswert des Fuß- und Radwanderweges auf dem Fischerdeich mindern.

Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlüberfahrten, Antennen usw., die für die Ausübung der Nutzungen in den Gebäuden notwendig sind und die die Massivität der Gebäudekörper nur unwesentlich beeinflussen, können die Gebäudehöhe im erforderlichen Maße überschreiten (vgl. Buchstabe a der textlichen Festsetzung Nr. 2). *Keine* technischen Aufbauten sind beispielsweise Werbeanlagen, Brüstungen (Attika, Geländer) und Penthäuser – sie müssen die Höhenbeschränkung von 52,0 m NN einhalten.

Darüber hinaus benötigt die Feuerwache einen Turm mit einer relativ kleinen Grundfläche – sie wird im Bebauungsplan auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt –, der zum Üben der Höhenrettung (Anleitern, Abseilen usw.) genutzt werden soll. Dieser Turm soll eine Gesamthöhe von etwa 30 m (bezogen auf die Hochwasserordinate von 38,95 m NN) erreichen können (vgl. Buchstabe b der textlichen Festsetzung Nr. 2); technische Aufbauten, wie Antennen und Blitzschutzanlagen, sind in diesem Maße schon enthalten. Der Mindestabstand des Turmes von 50 m zur nördlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ soll die Wirkung des Feuerwehrturmes auf den nördlich angrenzenden Landschaftsraum (FFH-Gebiet) mindern.

#### **6.1.3 Bauweise (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“)**

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Es gelten daher allein die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Somit haben Gebäudekörper auf der

Gemeinbedarfsfläche – einschließlich des Übungsturmes – grundsätzlich Abstand untereinander und zu Grundstücksgrenzen einzuhalten, es gibt aber keine Regelungen hinsichtlich der maximalen Gebäudelänge im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 2 der Baunutzungsverordnung.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“)**

Zum Herzog-Ernst-Ring hin definiert eine Baugrenze eine 10 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Dies soll den begrünnten Charakter des Straßenraumes sichern und Konflikte zwischen zukünftiger Bebauung und zu erhaltenden Bäumen minimieren.

Im Westen und Norden weist die Baugrenze einen Abstand von 5 m Abstand zur Grenze der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auf: Entlang der Verkehrsfläche „Zur Ziegeninsel“ soll die Bebauung einen Mindestabstand einhalten, um den Straßenraum optisch nicht zu stark einzuengen. Der Begrünungsgedanke ist hier unwesentlich; es ist im Rahmen von Bauanträgen möglich, Stellplätze in größerem Umfang auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen.

Im Norden soll der Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Grünfläche die Auswirkungen der Bebauung auf die Entwicklung des Schilfröhrichts, die eine wichtige Ausgleichsmaßnahme darstellt, mindern (textliche Festsetzung Nr. 11, vgl. Kapitel 6.5.1). Auf einen aus Naturschutzsicht optimalen größeren Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Grünfläche wurde verzichtet, weil dies die Ausnutzung des Feuerwehrgrundstücks zu stark eingeschränkt hätte.

Im Grenzbereich zu den Sportnutzungen wird auf die Festsetzung einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Hier greifen die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung. Da sowohl das Feuerwehrgelände wie auch die angrenzenden Sportflächen in städtischem Besitz sind, können etwaige Konflikte auf nachgeordneter Ebene gelöst werden. Dasselbe gilt für den Fall, dass das Feuerwehrgelände verkauft oder verpachtet wird und die Abstände der Bebauung vertraglich geregelt werden können, so dass die grundsätzlich starren Regelungen eines Bebauungsplanes nicht erforderlich und möglicherweise sogar hinderlich und damit konfliktfördernd wären.

#### **6.2 Bauliche Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die bauliche Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ ist aus dem bisher festgesetzten Bebauungsplan unverändert übernommen worden. Für die Fläche, auf der ein zweigeschossiges Parkhaus steht, wird nach wie vor nur die maximale Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) festgesetzt. Bauweise und Baugrenzen ergeben sich aus den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung. Geringfügig eingeschränkt wird die Bebauungsmöglichkeit nur durch das neue Erhaltungsgebot für vorhandene Bepflanzungen am Uferstreifen zwischen dem vorhandenen Parkhaus und dem Magnusgraben (vgl. Kap. 6.5.2).

Darüber hinaus wird bisherige Bezeichnung „öffentliche Parkfläche“ nun anders ausgedrückt, so dass Verwechslungen mit Grünflächen (Parkanlagen) vermieden werden und die Bezeichnung daher verständlicher lesbar ist. Die Fläche ist in den Änderungsbereich aufgenommen worden, um sie mit der Festsetzung für den Hochwasserschutz zu belegen (s. Kap. 6.6).

#### **6.3 Bauliche Nutzung der privaten Grünflächen „Wassersport“**

Westlich des geplanten Feuerwehrstandortes befinden sich zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wassersport“. Eine dieser Flächen liegt nördlich, die andere südlich des Weges „Zur Ziegeninsel“. Sie waren bisher im Wesentlichen als Grünflächen ohne Zweckbestimmung bzw. mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Die neue Zweckbestimmung entspricht der jetzigen Nutzung und zugleich der planerischen Absicht, diese Nutzungen dort zu erhalten.

Die Bezeichnung „private Grünfläche“ ergibt sich aus dem Gebot, Grünflächen entweder als öffentlich oder privat festzusetzen. Im vorliegenden Falle dienen die Wassersportflächen nicht der Öffentlichkeit, sondern der privaten Vereinsnutzung.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf jeweils ein Vollgeschoss entspricht dem bisher zulässigen Maße.

Südlich des Weges „Zur Ziegeninsel“ sind die Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksfläche umschließen, vom Änderungsverfahren unberührt, das heißt sie sind zeichnerisch genau so eingetragen wie in der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - von 1978. Auf die Darstellung der Maßkette der Baugrenzen wurde verzichtet, so dass die Maße bei der Beurteilung von Vorhaben gegebenenfalls mit einem Lineal in der Planzeichnung abgegriffen werden müssen.

Nördlich des Weges „Zur Ziegeninsel“ sind die bisher festgesetzten Baugrenzen durch den dort vorhandenen Gebäudebestand funktionslos geworden, so dass eine Neufestsetzung geboten ist. Dabei wird ein großer Spielraum für Umbauten bzw. für Neubauten bei Abriss vorhandener Bebauung geschaffen, indem lediglich nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 10 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt werden. Eine erhebliche bauliche Verdichtung auf dieser Grünfläche soll dagegen nicht ermöglicht werden, weshalb hier eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt wird: Da die jetzige Bebauung eine Grundflächenzahl von etwa 0,198 erreicht, ist der effektive Erweiterungsspielraum und damit die Auswirkungen auf Natur und Landschaft unwesentlich.

## **6.4 Erschließung, Verkehr, Stellplätze**

### **6.4.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“**

Die Erschließung des Feuerwehrstandortes, d. h. das Ein- und Ausfahren der Feuerwehrfahrzeuge und der Privatfahrzeuge der Mitarbeiter, soll direkt vom und zum Herzog-Ernst-Ring erfolgen, dies folgt schon zwingend daraus, dass der Herzog-Ernst-Ring die einzige mit Feuerwehrfahrzeugen zu benutzende Verbindung zu den übrigen Stadtteilen Celles ist und die Straßen Fischerdeich und Zur Ziegeninsel zu geringe Breiten der Verkehrsflächen aufweisen. Es besteht kein Erfordernis, Anzahl und Lage der Einfahrten am Herzog-Ernst-Ring festzusetzen; dies würde die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks unnötig einschränken.

Auch der Herzog-Ernst-Ring ist im Falle eines statistischen hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) überschwemmt. Dies betrifft jedoch vor allem den für die Feuerwehr weniger bedeutsamen Straßenabschnitt östlich des Feuerwehrgeländes, in dem das Straßenniveau bis zu 48 cm unter der anzusetzenden Hochwassermarke liegt. Im Straßenabschnitt westlich des Feuerwehrgeländes dagegen beläuft sich die anzusetzende Überflutungshöhe auf höchstens 17 cm, das Straßenniveau steigt Richtung Südwesten an und erreicht nach etwa 60 m die Hochwasserfreiheit.

Die Lage der Stellplätze auf dem Feuerwehrgelände muss nicht geregelt werden. Sie können an beliebiger Stelle auf dem Grundstück angeordnet werden. Die Auswirkungen einer Stellplatzanlage werden für das südlich gelegene Wohngebiet in jedem Falle zumutbar sein. Die Schallemissionen der Stellplatzanlage werden deutlich geringer sein als die Auswirkungen einer Stellplatzanlage für ein Lebensmittelgeschäft oder andere Einzelhandelseinrichtungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Grünfestsetzungen für Stellplatzanlagen sind in Kapitel 6.5.6 erläutert.

### **6.4.2 Leitungsrechte**

Beiderseits von Regen- und Schmutzwasserkanälen sind grundsätzlich 1,5 m breite Streifen von Bebauung und 2,5 m breite Streifen von Bepflanzungen (Bäumen und

Sträuchern), die die Zugänglichkeit der Kanäle beeinträchtigen und deren Wurzeln die Kanäle möglicherweise beschädigen, freizuhalten. Bebauungen und Bepflanzungen sollen in diesen Geländestreifen also mit dem Leitungsträger abgestimmt werden. Für Gas- und Stromleitungen können die Schutzstreifen schmaler sein.

Normalerweise liegen derartige Leitungen im Straßenland und belasten die Baugrundstücke nicht. Im Kreuzungsbereich Herzog-Ernst-Ring/Zur Ziegeninsel jedoch orientieren sich die Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Gas- und Stromleitungen an alten, inzwischen aufgegebenen Straßenzügen bzw. Straßenplanungen. Daher verlaufen Kanäle und Leitungen teilweise mehr als 3 m nördlich der Straßenbegrenzungslinie unter der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“. Der Kanal zur Entwässerung der Straßenoberfläche in der Straße „Zur Ziegeninsel“ weist mit 1 bis 1,6 m ebenfalls zu geringe Abstände zur Gemeinbedarfsfläche auf.

In einem bis zu 1,5 m breiter Geländestreifen entlang der Straße „Zur Ziegeninsel“ und einer größeren Fläche im Kreuzungsbereich dieser Straße mit dem Herzog-Ernst-Ring sind daher Flächen für Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Leitungsträger festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Dabei sind unter dem Begriff Leitung neben Gas- und Strom- auch Abwasserleitungen (Regen- wie auch Schmutzwasserkanäle) zusammengefasst; zuständige Entsorgungsträger sind zur Zeit die SVO Energie GmbH (Strom, Gas) und die Stadt Celle (Wasser, Abwasser).

Auf eine Vermaßung der Flächen für Leitungsrechte in der Planzeichnung wurde verzichtet; das genaue Maß muss sich bei den einzelnen Bauvorhaben an der konkreten Lage der Kanäle orientieren. Maßangaben wären wegen der sehr uneinheitlichen Abstände der Leitungen zu Grundstücksgrenzen sehr umfangreich ausgefallen und hätten die Planzeichnung überfrachtet.

#### **6.4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Anliegerstraße“:**

Die Wege „Zur Ziegeninsel“ und „Fischerdeich“ dienen vorrangig dem öffentlichen Fußgänger- und Fahrradverkehr. Der Kraftfahrzeugverkehr ist auf die Zufahrt vom Herzog-Ernst-Ring zum Grundstück Fischerdeich Nr. 5 sowie zu den Wassersportflächen entlang des Weges „Zur Ziegeninsel“ begrenzt. Dieser Zustand soll durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgeschrieben werden, um insbesondere den Erholungswert des Fischerdeiches nachhaltig zu sichern. Die Zweckbestimmung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definiert.

Die tatsächliche Lage der Verkehrsfläche „Zur Ziegeninsel“ weicht von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 32 – Neufassung – ab. Die Festsetzung wird mit dem Verfahren zur 3. Änderung nun angepasst. Die Verkehrsfläche ist als Anliegererschließung in der bisherigen Breite von 5 m ausreichend dimensioniert.

#### **6.4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliches Parkhaus“**

Die Festsetzungen für die Fläche, auf der das Parkhaus Herzog-Ernst-Ring steht, sind unverändert übernommen worden. Lediglich bisherige Bezeichnung „öffentliche Parkfläche“ wird nun anders ausgedrückt, so dass Verwechslungen mit Grünflächen (Parkanlagen) vermieden werden und die Bezeichnung daher besser lesbar ist. Die Fläche ist in den Änderungsbereich aufgenommen worden, um sie mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 für den Hochwasserschutz zu belegen (vgl. Kap. 6.6).

### **6.5 Grünfestsetzungen**

An dieser Stelle werden die Grünfestsetzungen begründet, soweit dies nicht schon in Kapitel 6.3 – Bauliche Nutzung der privaten Grünfläche „Wassersport“ – erfolgt ist.

### 6.5.1 Öffentliche Grünfläche

Die in den Änderungsbereich hineinragende Deichanlage sowie ein 5 m breiter Geländestreifen im Anschluss an die Deichböschung sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da der Hochwasserschutz hier einen öffentlichen Zweck darstellt. Bei einem eventuellen Verkauf des Feuerwehrgrundstücks im Rahmen einer Privatisierung bzw. eines Public-Private-Partnership-Modells wird die für den Hochwasserschutz erforderliche Deichanlage einschließlich des für die Unterhaltung notwendigen „Pflegestreifens“ damit sinnvollerweise in öffentlicher Hand verbleiben.

Zugleich sorgt die öffentliche Grünfläche dafür, dass die Nutzung des Feuerwehrgeländes nicht mit der Deichanlage des Fischerdeiches und den dortigen Bäumen in Konflikt gerät und sichert einen Mindestabstand der Nutzung zum öffentlichen Fuß- und Radweg auf der Deichanlage. Die Auswirkungen der Planung auf den Erholungswert des Weges, der bislang immerhin durch eine von Gebäuden freigehaltene offene Landschaft führte, werden damit gemindert.

Die Deichböschung ist teilweise von Schilf-Landröhrlicht geprägt. Diese Prägung soll erhalten werden und sich auf die übrige öffentliche Grünfläche ausweiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11). Die Festsetzung stellt eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches dar.

Die öffentliche Grünfläche dient also dem (öffentlichen) Hochwasserschutz sowie als dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nicht vorgesehen ist eine grünflächenspezifische Nutzung, wie eine öffentliche Durchwegung, ein Spielplatz und dergleichen mehr. Daher ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung für die öffentliche Grünfläche nicht erforderlich; die Bestimmungen in der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind hinreichend.

### 6.5.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zwei Bereiche im Plangebiet werden aufgrund des vorhandenen artenreichen Bestandes älterer Bäume (u. a. Birke, Buche, Weide, Robinie) mit einem Erhaltungsgebot für Bäume belegt (s. textliche Festsetzung Nr. 9). Das Erhaltungsgebot soll jedoch nicht jedes kleine Gehölz betreffen, sondern lediglich die vorhandenen größeren Bäume. Daher ist mit einem Stammumfang von 16 cm ein Schwellenwert definiert, ab dem das Erhaltungsgebot greift. Der Schwellenwert gilt natürlich nicht für diejenigen Bäume, die als Ersatz für abgegangene geschützte Bäume nachgepflanzt wurden – sie sind unabhängig von ihrem Stammumfang geschützt.

Abgehende Bäume müssen nicht gleichartig ersetzt werden, es genügt, wenn bei der Nachpflanzung aus der Artenliste ausgewählt wird, die in der textlichen Festsetzung Nr. 12 aufgeführt ist. Die Artenliste soll gewährleisten, dass Neuanpflanzungen nicht zu einem wesentlichen Wertverlust des Biotops führen, indem z. B. eine Buche durch eine „minderwertige“ Tanne ersetzt wird.

Auf die Festsetzung *gleichwertiger* Ersatzpflanzungen wurde verzichtet, um zu verhindern, dass der hohe Biotopwert eines alten, abgängigen Baumes sofort vollständig ersetzt werden müsste, was nur durch das Nachpflanzen einer Vielzahl von jungen Bäumen möglich wäre. Hier wird ein einziger aufwachsender Baum als Ersatz für einen abgängigen Baum akzeptiert.

Das flächenhafte Erhaltungsgebot für Bäume stellt eine sogenannte unselbständige Festsetzung dar; sie überlagert die Flächennutzungen private Grünfläche „Wassersport“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliches Parkhaus“. Dies bedeutet, dass wassersport- oder parkhausbedingte Nutzungen, wie eine Zufahrt oder das Abstellen von Booten auf diesen Flächen grundsätzlich zulässig sein können, wenn dies den Erhalt des Baumbestandes nicht gefährdet.

### **6.5.3 Erhaltung der Allee auf dem Fischerdeich**

Die Kastanienallee auf dem Fischerdeich besitzt besondere Bedeutung für geschützte Artengruppen - Vögel und Fledermäuse - und stellt ein prägendes Element des Landschafts- und Ortsbildes sowie eine Abschirmung der Feuerwehr zur Alleraue dar. Der Erhalt der Allee soll daher gesichert werden.

Die zwei Alleebaumreihen sind symbolhaft festgesetzt, das heißt, dass in der Planzeichnung nicht jeder Einzelbaum der Allee dargestellt und damit geschützt ist, sondern nur die Baumreihen als solche. Zur Sicherstellung, dass der jetzige Charakter einer geschlossenen Kastanienallee gewahrt bleibt, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 10 festgelegt, dass abgängige Bäume gleichartig so nachzupflanzen sind, dass der Eindruck einer geschlossenen Allee gesichert ist. Gesichert bedeutet, dass der neue Baum die Allee nicht sofort an dem Anpflanzen schließen muss, dies aber nach einer angemessenen Zeit von Jahren vermag.

Allerdings liegt nur die südliche Baumreihe der Allee als solche deutlich erkennbar im Plangebiet, während sich die nördliche Baumreihe mit Ausnahme eines 8 m langen Abschnittes an der Nordgrenze des Flurstücks 21/10 außerhalb des Geltungsbereiches befindet, für den die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Neufassung - gilt.

### **6.5.4 Erhaltung von Einzelbäumen am Herzog-Ernst-Ring**

Entlang des Herzog-Ernst-Ringes befindet sich auf dem Sportplatzgelände eine Baumreihe mit erhaltenswerten Stieleichen, die Stammumfänge von 25 bis 45 cm aufweisen. Sie werden in der Planzeichnung mit der Festsetzung als zu erhaltende Einzelbäume gesichert (Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft). Gemäß Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind abgängige Bäume am Herzog-Ernst-Ring zu ersetzen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein oder zwei Baumstandorte mit den erforderlichen Zufahrten zum Feuerwehrgelände kollidieren werden, und es ist im jetzigen Planungsstadium des Feuerwehrprojektes nicht abschätzbar, ob und welche Bäume hiervon betroffen sein werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist daher neben der üblichen Nachpflanzregelung für abgängige (d. h. abgestorbene) Bäume festgelegt, dass Bäume im Rahmen von Ermessensentscheidungen der Baugenehmigungsbehörde beseitigt werden können, wenn sie einer Zufahrt im Wege stehen und es nicht zumutbar ist, die Zufahrt so zu verlegen, dass keine Bäume betroffen sind. Nachpflanzungen müssen (unverzüglich) innerhalb der Linie erfolgen, die die sieben Bäume zur Zeit bilden.

Nicht von dieser Erhaltungsbindung betroffen sind die Laubbäume, die am Einmündungsbereich des Weges „Zur Ziegeninsel“ stehen und lediglich Stammumfänge von höchstens 18 cm aufweisen. Ihre Erhaltung als lokale Baumgruppe ist aus städtebaulicher Sicht wenig bedeutsam und mit der in diesem Bereich höchstwahrscheinlich zu erwartenden Zufahrt zum Feuerwehrgelände nicht vereinbar.

Auf der privaten Grünfläche „Wassersport“ ist ein einziger Einzelbaum aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für Natur und Ortsbild als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang wäre ein gleichartiges Nachpflanzen an derselben Stelle wünschenswert, wird aber nicht vorgeschrieben.

### **6.5.5 Beschränkung der Außenbeleuchtungen**

Nachtaktive Insekten gehören in der Flussaue zu den typischen und charakteristischen Arten. In der Vergangenheit sind deshalb Kartierungen von nachtaktiven Insekten in der Alleraue durchgeführt worden, die das Vorkommen dieser Artengruppe auf der

Artebene differenzierter darlegen. Nach § 34 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf ein Projekt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Da es bei der Nutzung von Lichtquellen auf Grund von wissenschaftlichen Untersuchungen Erfahrungen gibt, bei der Nutzung welcher Lichtquellen mit wenig bzw. weniger Problemen zu rechnen ist, werden die Gestaltungsmöglichkeiten der Außenbeleuchtung als Eingriffsverminderungsmaßnahme auf schonende Arten begrenzt. Dadurch bleibt aus wissenschaftlicher Sicht am ehesten gewahrt, dass es zu keiner unzulässigen erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kommt.

Der Begriff Außenbeleuchtung umfasst die Beleuchtung auf allen Flächen im Plangebiet, also die Beleuchtung auf der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ebenso wie die Beleuchtung von Grünflächen und die Straßenbeleuchtung von „Zur Ziegeninsel“ und „Fischerdeich“.

Aufgrund des schnellen technischen Fortschritts ist dabei nicht die Verwendung von Natriumdampflampen vorgeschrieben worden, sondern der Einsatz von UV-armen, insektenfreundlichen Lampen. Wie diese relativen Anforderungen nach dem heutigen Stand der Technik zu verstehen sind, ergibt sich durch den in Klammern gesetzten Begriff „Natriumdampflampe“. Sollten in Zukunft andere Lampen entwickelt werden, die nicht auf Natriumdampfbasis arbeiten und zu vergleichbaren Kosten die aufgeführten Anforderungen besser erfüllen, so können auch die neuen Lampen verwendet werden.

Die Leuchten müssen darüber eine geschlossene Form aufweisen, damit Insekten nicht direkt an die heiße Lampe geraten können. Das Licht der Lampen soll nur nach unten strahlen, also dorthin, wo es benötigt wird, und so unnötige „Lichtverschmutzungen“ und eine unnötige Anziehungswirkung für Insekten zu vermeiden.

### **6.5.6 Pflanzbindungen für Stellplatzanlagen**

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zielt darauf ab, dass die optische Monotonie, die mit Stellplatzanlagen oft einhergeht, durch vereinzelte Baumpflanzungen gemindert und die versiegelten Flächen wenigstens teilweise durch Bäume überdeckt werden. Die Festsetzung dient damit einem städtebaulichen Ziel, ist aber zugleich als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft einzustufen.

Der Ausdruck „Gliedern von Stellplatzanlagen“ bedeutet, dass die Baumpflanzungen im Wesentlichen zwischen Stellplätzen vorgenommen werden und nicht bzw. nur zu einem geringen Teil als bloße Einfassung einer größeren Stellplatzanlage fungieren. Eine detailliertere Festsetzung ist nicht möglich, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar ist, wo Stellplätze auf dem Grundstück in welcher Anzahl errichtet werden.

Die Festsetzung lässt bewusst großen Gestaltungsspielraum bei der Grundrissgestaltung der Stellplatzanlagen und soll keine Auslegungsschwierigkeiten nach sich ziehen. Der Begriff „Stellplatzanlage“ ist dabei nicht allzu eng auszulegen: Bei Zweifelsfällen, ob mehrere Stellplätze, die nicht unmittelbar aneinandergrenzen, aber doch in dichter Nähe zu einander liegen, gemeinsam eine Stellplatzanlage bilden oder mehrere Stellplatzanlagen darstellen, ist das Ziel der Festsetzung erreicht, wenn von einer einzigen Stellplatzanlage ausgegangen wird.

Die Pflanzbindung gilt nicht für die festgesetzten Verkehrsflächen. Damit ist klar, dass die Stellplätze im Parkhaus am Herzog-Ernst-Ring nicht durch Bäume gegliedert werden müssen und größere Stellplatzanlagen in den Wegeflächen von „Zur Ziegeninsel“ und „Fischerdeich“ sind wegen Platzmangels ohnehin nicht zu erwarten.

### **6.5.7 Externe Kompensationsmaßnahme**

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften können im Plangebiet nicht kompensiert werden. Daher soll dem Vorschlag des Grünordnungsplanes gefolgt

werden und eine etwa 3 000 m<sup>2</sup> große, derzeit intensiv genutzte Ackerfläche in der Gemarkung Altencelle mit Maßnahmen zur Extensivierung belegt werden. Angrenzend an einen Gehölzbestand wird ein Teilstück des Ackers der Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen.

Diese Kompensationsmaßnahmen stellen eine Selbstverpflichtung der Stadt Celle im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 Alternative 2 des Baugesetzbuches dar. Die Selbstverpflichtung erfolgt mit dem Beschluss des Grünordnungsplanes. Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen daher nur zur Information abgebildet, sie liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und stellen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes dar.

### 6.5.8 Eingriffsbewertung

Die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Feuerwache mit umfangreichen versiegelten Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist relativ groß, wenn der jetzige Ist-Zustand mit dem zukünftigen maximal zulässigen Zustand („worst case“) verglichen wird. Der tatsächliche Ist-Zustand des Plangebietes ist im Umweltbericht (s. Kap. 7.2) sowie im Grünordnungsplan (s. Anhang 2 zu dieser Begründung) beschrieben und in die Abwägung der Festsetzungen eingeflossen.

Allerdings ist das derzeit bestehende Planungsrecht nicht ausgeschöpft und Teile des Plangebietes sind mit wertvollen Bäumen und Schilf-Röhricht bestanden, die bisher im Rahmen der Sportplatzunterhaltung oder einem Umbau der Sportanlagen ohne Ausgleichsmaßnahmen hätten beseitigt werden können. Darüber hinaus sind die bestehenden Sportplatzflächen unversiegelt angelegt, hätten aber bisher ohne Ausgleichserfordernis auch mit Tartanbahnen, versiegelten Zuschauerflächen usw. versehen werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches nur die Verpflichtung, diejenigen Eingriffe auszugleichen, die künftig erstmals zulässig sind, die also nach vorherigem Planungsrecht noch nicht zulässig waren. Daher ist eine vergleichende Betrachtung erforderlich und in die Abwägung einzustellen, in der die maximalen Ausnutzungen von bisherigem und neuem Planungsrecht gegenübergestellt werden.

Unberührt davon gilt das Eingriffsvermeidungsgebot nach dem Bundesnaturschutzgesetz, d. h. Eingriffe sind möglichst zu vermeiden, solange dadurch die Ziele der Planung nicht gefährdet werden.

Folgende Eingriffsvermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine öffentliche Grünfläche im Norden des Änderungsbereiches – sie schützt den sensiblen Bereich der Deichanlage mit Freizeitweg und angrenzendem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet);
- zwei flächenhafte Erhaltungsgebote für Bäume im Bereich der privaten Grünflächen und der Fläche des öffentlichen Parkhauses, ein Erhaltungsgebot für die Allee auf dem Fischerdeich sowie ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume am Herzog-Ernst-Ring, wo sie auch zukünftig als Leitstruktur für Fledermäuse gelten können;
- die Festsetzung UV-armer, insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit geschlossenen Beleuchtungskörpern.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen, die naturschutzfachlich als Eingriffsminderungsmaßnahmen bezeichnet werden, sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ die Festsetzungen zu den Baugrenzen, die Konflikte mit vorhandenen Bäumen reduzieren, sowie die Begrenzungen der Gebäudehöhen, die einen größeren Eingriff in das Landschaftsbild vermeiden. Auch der hohe zulässige Überbauungsgrad ist als Vermeidungsmaßnahme einzustufen, weil die Feuerwehr bei Festsetzung geringerer Ausnutzungsgrade ein größeres Grundstück benötigt hätte und damit die Siedlungsgrenze noch weiter Richtung Osten verschoben worden wäre.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen (textliche Festsetzung Nr. 7) und zur Ausbreitung des Schilfröhrichts (textliche Festsetzung Nr. 11) einzustufen.

Bei einer maximalen Ausschöpfung des bisher gültigen Planungsrechtes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, bei der von einer Flächenversiegelung durch Tartanbahnen, Zuschauerflächen, Vereinsheim etc. von 45 % ausgegangen worden ist, würde das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften einen Biotopwert von insgesamt ca. 8 420 Wertpunkten im Sinne der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag im Jahre 2008) aufweisen. Die maximale Ausschöpfung des neuen Planungsrechts läuft auf einen Biotopwert von insgesamt rund 8 230 Wertpunkten hinaus. Die Bilanzierung ergibt ein geringfügiges Ausgleichsdefizit von knapp 200 Wertpunkten, berücksichtigt allerdings nicht die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Stellplatzbegrünung, da ihr Effekt von der Anzahl der Stellplätze abhängt, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist. Würde der Bebauungsvorschlag der vorliegenden Machbarkeitsstudie zum Neubau der Feuerwache mit seinen 60 Stellplätzen realisiert, so wäre mit zehn Bäumen zu je 20 Wertpunkten zu rechnen, so dass dann kein Ausgleichsdefizit im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches mehr vorhanden wäre. Als Fazit kann festgehalten werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, unabhängig von der tatsächlich realisierten Anzahl der Stellplätze, angemessen ausgeglichen ist.

Für das Schutzgut Boden ergibt eine Bilanzierung der bisher und der künftig zulässigen Eingriffe im Plangebiet ein wesentliches Eingriffsdefizit, das durch eine externe Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen wird. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind unwesentlich: Regenwasser ist in der Stadt Celle nach der Abwasserbeseitigungssatzung grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern und die Hochwasserproblematik ist durch die Festsetzung der Flächen für den Hochwasserschutz bewältigt. Auswirkungen auf den Menschen, die Tiere, das Landschaftsbild, die Luft und das Lokalklima (Erläuterungen dazu finden sich im Umweltbericht, Kap. 7.2) sind zwar zu konstatieren, sie sind aber nicht sehr groß und können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus nicht mit vertretbarem Aufwand ausgeglichen werden. Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter sind nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund wurde auf weitere, im Grünordnungsplan vorgeschlagene Festsetzungen verzichtet: Dies betrifft Regelungen zu besonders insektenschützenden Formen der Beleuchtung; derartige Festsetzungen sind bislang unüblich und aufgrund der gebotenen Normenklarheit, der Vielzahl schädlicher und weniger schädlicher Lampenarten und des rasanten technischen Fortschritts schwer zu fassen. Darüber hinaus wird der Verkauf von Quecksilberdampflampen, die als besonders schädlich angesehen werden, ab 2015 ohnehin untersagt sein.

Ebenso wurde darauf verzichtet, die im Grünordnungsplan vorgeschlagene Dachbegrünung verbindlich festzuschreiben. Der Effekt für die Natur ist im Vergleich zu den höheren Baukosten durch die Vorbereitung höherer Dachlasten gering und ihr städtebaulicher Effekt ist zu vernachlässigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen jedoch einer vom Eigentümer freiwillig durchgeführten Dachbegrünung nicht entgegen.

Keinen Eingriff beziehungsweise keinen wesentlichen Eingriff stellen die Festsetzungen der Grün- und Verkehrsflächen dar, da sie keine deutliche Verschlechterung des bisherigen Wertes für die Umwelt vorbereiten.

## 6.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Aller (vgl. Kap. 3.5), da der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) vermutet hat, dass das hundertjährige Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) an zwei Stellen in das Plangebiet einströmen kann. Spätere engmaschige Vermessungen haben ergeben, dass das Gelände in Verbindung mit dort befindlichen Gebäudesockeln

von Bootshäusern und Parkhauswänden an den vermuteten Einströmungstellen durchgängig höher als 38,95 m NN liegt, also oberhalb des HQ<sub>100</sub>-Pegels. Daraufhin hat die Untere Wasserbehörde der Stadt Celle im Oktober 2009 eine Ausnahmegenehmigung nach § 93 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erteilt. Die Genehmigung weist zwei Nebenbestimmungen auf:

1. Die nicht nach Deichrecht gewidmete Linie des Fischerdeiches einschließlich ihres Ausläufers entlang des Magnusgrabens (Flurstücke 40/1 und 73/1 westlich des Änderungsbereiches; in der Planzeichnung als „Altwasser“ bezeichnet) sowie der angebundene Gebäudebestand sind als hochwasserkehrende Einrichtungen festzusetzen, und
2. die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungsplan als überschwemmungsgefährdete Gebiete kenntlich zu machen.

Beiden Nebenbestimmungen ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – Rechnung getragen worden:

- zu 1. Der Änderungsbereich ist um die Deichlinie und hochwasserkehrenden Gebäude nördlichwestlich und westlich des geplanten Feuerwehrgeländes erweitert worden. Dort werden die geeigneten Areale als Flächen für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung „Hochwasserschutzanlagen“ festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 konkretisiert die Zweckbestimmung: Hochwasserschutzanlagen bestehen aus Geländeniveaus und vorhandenen Gebäuden. Damit der Hochwasserschutz effektiv bestehen bleibt, muss sichergestellt werden, dass die durchgehende hochwasserkehrende Höhenlinie bei Beseitigung oder teilweisem Abbruch von Gebäuden oder bei Veränderungen der Geländehöhen zu keinem Zeitpunkt – auch nicht vorübergehend während Bauarbeiten – durchbrochen wird.

- zu 2. Auch wenn das Plangebiet nicht als „Überschwemmungsgebiet“ anzusehen ist, so besteht doch bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen die Gefahr einer Überschwemmung. Der Hinweis Nr. 1 soll die Beachtung dieses Umstandes fördern. Die Bauherren können selbst entscheiden, inwieweit sie hochwasserangepasst bauen möchten, indem sie beispielsweise das gesamte Feuerwehrgelände bis auf eine Geländehöhe von 39,00 m (Hochwasserordinate zuzüglich 5 cm Freibord) aufschütten.

Im Hinweis Nr. 1 ist ausgeführt, dass eine Überschwemmungsgefahr „insbesondere“ bei Versagen von Hochwasserschutz- und hochwasserkehrenden Einrichtungen besteht. Das Adverb „insbesondere“ soll aufzeigen, dass nicht nur ein Versagen der genannten Einrichtungen im Plangebiet zu einer Überschwemmung führen kann, sondern beispielsweise auch hochdrückendes Grundwasser während eines Hochwasserereignisses (ohne dass Wasser über oder durch einen Deich dringt) oder das Versagen von weiter entfernt liegenden Deichen außerhalb des Plangebietes. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz garantieren also nicht die Hochwasserfreiheit der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“.

Der Rahmenentwurf „Hochwasserschutz in der Region Celle“ sieht in diesem Bereich am Magnusgraben ein Sperrwerk und entlang des Fischerdeiches sowie des Osterdeiches eine Deichverstärkung mittels Spundwand und aufgesetzter Mauer vor. Mit diesen Maßnahmen wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor 2015 begonnen werden.

## 6.7 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 zur Hochwasserproblematik wird in Kapitel 6.6 erläutert.

Der Hinweis Nr. 2 soll darauf aufmerksam machen, dass es sowohl einen Grünordnungsplan zur Planänderung gibt, der Anhang zu dieser Begründung darstellt, wie auch

eine spezielle artenrechtliche Prüfung, die dem Grünordnungsplan als Anhang beige-fügt ist.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – wurden ein Grünordnungsplan (Anlage 2 zu dieser Begründung) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage zum Grünordnungsplan) erstellt, auf die im Rahmen des Planverfahrens vorzunehmende Umweltprüfung zurückgreift.

#### **7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes**

Ziel des 3. Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – der Stadt Celle ist die Ansiedlung der Feuerwehrhauptwache auf dem jetzigen Sportplatz-gelände Saarfeld. Dazu ist es erforderlich, die bisherige Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ abzuändern in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Als Nutzungsmaß wird eine Grundflächenzahl einschließlich Hofflächen, Nebenanlagen u. ä. von 0,9 festgesetzt. Abgesehen von einem bis zu 30 m hohen Übungsturm beträgt die zulässige Gebäudehöhe etwa 9 bis 13 m – bezogen auf die Hochwasserordinate von 38,95 m NN, die für ein statistisches hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) ermittelt worden ist.

Der städtische Weg „Zur Ziegeninsel“ wird in seiner jetzigen tatsächlichen Lage festge-setzt und die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Wegeführung zugunsten von priva-ter Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ aufgegeben.

Im Norden des Änderungsbereiches wird eine 7,5 bis 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Hochwasserschutz, aber auch der Ausbreitung von Schilfröhricht dient. Die vorhandenen Baumgruppen südwestlich des Weges „Zur Ziegeninsel“ und nordwestlich des Parkhauses Herzog-Ernst-Ring werden ebenso mit einem Erhaltungs-gebot belegt wie Einzelbäume am Herzog-Ernst-Ring.

#### **7.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltre-levanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Regional- und Landesplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung, die im folgenden kurz wiedergegeben werden.

#### **RRÖP**

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (2005) als „ in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Baufläche“ und „Fläche für die Sicherung des Hochwasserschutzes“ dargestellt.

#### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LANDKREIS CELLE 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und -objekte gemäß Niedersächsischem Aus-führungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden.

## **Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet liegt kein besonders geschütztes Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## **7.2 Umweltzustand**

Zurzeit ist das Vorhabengebiet durch die Nutzung als Sportplatz und Minigolfplatz geprägt. Nähere Angaben zum Umweltzustand finden sich bei den jeweiligen Schutzgütern im folgenden Abschnitt. Wegen der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Nähe zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet an der Aller wurde das Untersuchungsgebiet für einige Schutzgüter über den Änderungsbereich hinaus auf umliegende Flächen ausgedehnt. Im Südwesten wurde das Plangebiet um einige Grundstücke (Parkhaus und Bootshäuser mit Außenanlagen) erst nach der Kartierung erweitert. Daher liegen von diesen Flächen keine Vogel- und Fledermausdaten vor. Diese Flächen werden aufgenommen um Geländehöhen aus Gründen des Hochwasserschutzes festsetzen zu können. Die Ermöglichung von Eingriffen in Natur- und Landschaft über die bestehenden hinaus sind nicht vorgesehen, daher kann in diesem Spezialfall auf die erneute Kartierung verzichtet werden.

### a) Biotoptypen

Die räumliche Darstellung der Biotoptypenausstattung kann der Karte 1 des Grünordnungsplanes entnommen werden. Die nachfolgend verwendeten Biotopkürzel richten sich nach v. Drachenfels (2004).

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit von artenarmen, intensiv genutzten Scherrasen (GRA) eingenommen. Darüber hinaus sind zwei Beachvolleyballfelder mit Sandfüllung (TFW), ein Minigolfplatz mit jüngerem Fichtenbestand (PSZ) und Gärten im Bereich der Bootshäuser (PHG und PSZ) sowie ein Parkhaus vorhanden. Im Norden findet sich ein ca. vier Meter schmaler Schilfröhrrichtbestand (NRS) entlang des Sportplatzrandes. Aufgrund der geringen Größe und Ausdehnung handelt es sich nicht um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop. An das Plangebiet grenzen im Norden ein mit alten Kastanien bestandener Wall und im Osten die restlichen Sportplatzflächen an.

### b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

#### **Vögel**

Im **Untersuchungsgebiet** konnten 21 Vogelarten beobachtet werden (s. Grünordnungsplan), für sechs Arten wurde ein Brutnachweis erbracht, für die übrigen Arten besteht ein Brutverdacht.

Star und Teichrohrsänger sind auf der Roten Liste der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen (Krüger & Oltmanns 2007) in der Vorwarnliste eingestuft, der Kuckuck gilt als gefährdet. Drei Arten (Rohrhammer, Sumpf- und Teichrohrsänger) sind den außerhalb des Plangebiets gelegenen Schilf- und Hochstaudenfluren zuzuordnen, die übrigen brüten in den Baum- und Gebüschstrukturen vor allem im Bereich des Deiches. Der gefährdete Kuckuck wurde ebenfalls nahe des Allerufers beobachtet, er nutzt als Brut-schmarotzer z.B. die Nester der im dortigen Schilf brütenden Rohrsänger, aber auch die einiger anderer im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Singvogelarten in den struktureicheren, bebuschten und mit Bäumen bestandenen Teilen des Untersuchungsgebietes.

Die im Plangebiet nachgewiesenen Arten sind den Brutvogelgemeinschaften der locker bebuschten oder mit Bäumen bestandenen Siedlungsbereichen zuzuordnen und als recht vollständig einzuschätzen. Auch die Siedlungsdichte der einzelnen Arten entspricht dabei den vorhandenen Strukturen.

### **Fledermäuse**

Eine Kartierung der Fledermäuse (2009) hat im Plangebiet das Vorkommen von Breitflügelfledermäusen (Rote Liste 2 Niedersachsen), Großem Abendsegler (RL Nds. 2), Wasserfledermaus (RL Nds. 3) und Zwergfledermäusen (RL Nds. 3) bestätigt. Darüber hinaus wurden weitere nicht sicher zu identifizierende Tiere der Gattung *Myotis* festgestellt. Alle heimischen Fledermäuse sind streng zu schützen gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

### **Pflanzen**

Im Plangebiet wurden aufgrund der intensiven Nutzungen keine Pflanzen der Roten Liste Niedersachsen gefunden.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden, die dem Grünordnungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Prüfung berücksichtigt grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

1. die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)
2. die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VRL)
3. die nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

Die Prüfung basiert auf einerseits Kartierungen aus 2009 (Vögel, Fledermäuse, Biotoptypen, Flora; s. Grünordnungsplan) und andererseits einer Abschätzung aufgrund der ausgeprägten Lebensräume, ob Vorkommen geschützter Arten(gruppen) möglich sind (Potentialabschätzung).

Aufgrund der intensiven Nutzungen des Gebietes sind nur wenige zu berücksichtigende Arten festgestellt worden:

#### *1. Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie):*

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Rote Liste Niedersachsen 2, Rote Liste Deutschland V (Vorwarnliste)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*),
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*,
- nicht genau bestimmte Mausohrfledermaus (*Myotis spec.*).

Alle Arten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche entlang der Gehölzkulisse, Quartiere wurden nicht festgestellt. Die Leitstrukturen bleiben erhalten, daher wird der mittel bis schlechte Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten nicht negativ beeinflusst. Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### *2. Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VRL):*

Die vollständige Liste der kartierten Vögel findet sich im Grünordnungsplan. Zu unterscheiden sind zwei festgestellte Gruppen:

- Arten, die die außendeichs gelegenen Schilf- und Hochstaudenfluren zuzuordnen sind (Rohrhammer, Sumpf- und Teichrohrsänger); Störungen durch das Vorhaben sind aufgrund der Vorbelastungen und der Abschirmung durch Deich und Kastanienbewuchs nicht zu erwarten.
- Gebüsch- und Heckenbrüter im Siedlungsbereich, die in den strukturreichen und bebuschten Teilen brüten (z.B. Amsel, Blaumeise, Buchfink); für diese Arten wird

die Fläche für Nahrungssuche eingeschränkt, die Gehölze werden durch Festsetzungen erhalten.

### *3. Die nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“:*

Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit geringen Lebensraumvielfalt im Plangebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer oder Tagfalter zu erwarten.

#### c) Schutzgüter Boden und Wasser

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen herrscht Gley vor. Die Nutzung als Sportplatz, Minigolfplatz und Beachvolleyballfelder bedingt eine Überformung des Ah-Horizontes durch Anlage und Unterhaltungspflege (z.B. Düngung), so dass von einer geringen Naturnähe auszugehen ist. Daher ist der Boden als „von geringer Bedeutung“ und damit in Wertstufe I einzuordnen (Bewertung nach Niedersächsischem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (NMELF) 2002.

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Aller und kann bei einem hundertjährigen Hochwasser bis zu einer Höhe von 0,9 m überflutet werden – im Durchschnitt wird das geplante Feuerwehrgelände in einer Höhe von etwa 59 cm überschwemmt.

#### d) Schutzgüter Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur in Celle beträgt derzeit 8,8 Grad Celsius, bei einer mittleren Jahres-Sonnenscheindauer von 1500 Std. sowie einer mittleren Jahres-Niederschlagsmenge von 700 mm. Die relative Feuchte beträgt im Jahresmittel 81 %. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,2 m/s vorwiegend aus den Sektoren West-Südwest und West.

Lokalklimatisch ist das Klima im überplanten Bereich derzeit als Stadtrandklimatop zu bezeichnen. Im Bereich der Aller ist eine Leitbahn für Kaltluft in Richtung Innenstadt vorhanden.

#### e) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die heutige Nutzung als Sportplatz und Übungsfläche und die intensive Pflege geprägt. Natürlich erscheinendes Element ist nur der Gehölzstreifen im Süden am Rand des Sportplatzes.

#### f) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch die intensive sportliche Nutzung geprägt.

#### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt.

### **7.3 Prognose der Umweltauswirkungen**

#### a) Biotoptypen

Von der geplanten Verlagerung der Feuerwehrhauptwache sind vorwiegend Scherrasenflächen betroffen. Gehölzbestände werden weitgehend erhalten und durch Festsetzungen gesichert.

#### b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes sind keine seltenen Pflanzen festgestellt worden.

Für Fledermäuse sind keine negativen Einwirkungen zu erwarten, da die randlichen Gehölzstrukturen, die sie als Leitstrukturen nutzen, erhalten bleiben.

Für die siedlungsbewohnenden Vögel verringert sich das Gebiet zur Nahrungssuche.

#### c) Schutzgüter Boden und Wasser

Die durch die Planung im Bereich des geplanten Feuerwehrgeländes hinzukommende zulässige Bodenversiegelung wird die Leitungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigen. Dieser Verlust kann auch nicht durch die Bodenaufwertungen ausgeglichen werden, die sich durch die Ausbreitung des Schilfröhrichts in der öffentlichen Grünfläche und dem Schutz der Bäume auf der privaten Grünfläche ergeben (vgl. Grünordnungsplan).

Sofern das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser zu vernachlässigen. Eine Abführung des Niederschlagswassers per Kanalisation jedoch wäre als klare Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser einzustufen.

#### d) Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Bebauung von 1,2 ha wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop wandeln. Das Siedlungsrandklimatop ist durch eine mittlere Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Durch die Bebauung ist die nächtliche Ausstrahlung eingeschränkt und der Luftaustausch geringfügig beeinträchtigt, was den guten Abtransport von Schadstoffen aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die lokalklimatischen Verhältnisse werden sich an das südlich angrenzende Wohngebiet angleichen.

#### e) Schutzgut Landschaftsbild

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes nach Norden bzw. Osten. Der als strukturarm und monoton eingestufte Landschaftsbildraum wird durch die Feuerwehrhauptwache verkleinert. Aufgrund der bestehenden Überprägung des Landschaftsbildes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu erwarten.

#### f) Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung der Feuerwehrhauptwache entstehen zusätzliche Lärmemissionen; allerdings werden sie geringer als die einer Einzelhandelseinrichtung, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, ausfallen.

### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

## **7.4 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die detaillierte Darstellung der erforderlichen Maßnahmen und ihre Ermittlung sind dem Kapitel 6.5 sowie dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

### a) Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Änderungsbereiches;
- flächenhaftes Erhaltungsgebot auf zwei Grünflächen für Bäume mit einem Stammumfang von größer als 16 cm;
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume am Herzog-Ernst-Ring;
- Baugrenzen (dienen der Konfliktvermeidung mit zu erhaltenden Bäumen und der Ausgleichsmaßnahme zur Verbreitung des Schilfröhrichts);
- Begrenzung der Gebäudehöhen (Vermeidung größerer Eingriffe in das Landschaftsbild);
- Festsetzung der hohen Grundflächenzahl durch die textliche Festsetzung Nr. 1 (Vermeidung einer ansonsten stärkeren Verschiebung der Siedlungsgrenze nach Osten).

### b) Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen:

- Baumpflanzung auf den Stellplätzen

Die Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je sechs Stellplätze soll ein hochstämmiger Baum gemäß folgender Liste (3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) in einer Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> gepflanzt, unterhalten und bei Abgang ersetzt werden.

#### Artenliste für Baumpflanzungen

Art	Botanischer Name	Pflanzqualität
Stieleiche	Quercus robur	Hochstamm, StU 14 - 16 cm
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, StU 14 - 16 cm
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, StU 14 - 16 cm
Esche	Fraxinus excelsior	Hochstamm, StU 14 - 16 cm
Silberweide	Salix alba	Hochstamm, StU 14 - 16 cm

- Erweiterung des bestehenden Schilfröhrichts

Dem bestehenden schmalen Röhrichtstreifen auf der Böschung des Fischerdeichs wird ein vorgelagerter Streifen in einer Größe von 510 m<sup>2</sup> zugeordnet. Dieser Streifen soll sich selbst überlassen bleiben; ein Einwandern des Schilfs ist er-

wünscht und zu erwarten. Um eine Verbuschung zu verhindern, kann eine jährliche Mahd erfolgen, die nach § 39 Abs. 5 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zwischen Oktober und Februar erfolgen darf.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird eine fast vollständige Kompensation für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, bezogen auf die jetzt möglichen Nutzungen, erreicht. Möglich wäre derzeit die Versiegelung von ca. 45 % der Fläche; dann blieben Biotope mit einer Bewertung von 8.423 Wertpunkten. Durch die Umsetzung des geänderten Bebauungsplans verbleiben und entstehen Biotope mit einer prognostizierten Bewertung von 8.234 Wertpunkten. Das rechnerische Defizit von 189 Wertpunkten wird durch die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen im Bereich der Stellplätze minimiert werden. Pro Baum sind dabei 20 Wertpunkte zu rechnen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Selbstentwicklung eines Teilstücks einer intensiv genutzten Ackerfläche in der Gemarkung Altencelle kompensiert.

## 7.5 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden. Planungsziel ist die Ansiedlung des Feuerwehrstandortes auf dem Sportplatzgelände Saarfeld bei geringstmöglicher Einschränkung der bestehenden Sportnutzungen. Vorstellbar sind folgende Alternativen:

- a) mehr Grünfestsetzungen im Änderungsbereich,
- b) Verkleinerung des Feuerwehrgeländes bei gleichzeitiger Erhöhung des Nutzungsmaßes und Verzicht auf Grünfestsetzungen für das Feuerwehrgelände.

### Zu Alternative a

Aufgrund der umfangreichen Grünfestsetzungen führt die Planung nicht zu einem Eingriffsdefizit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches. Faktisch jedoch wird die Planung darauf hinauslaufen, dass die zukünftige Ausnutzung des Änderungsbereiches intensiver sein wird als die jetzige Ausnutzung. Zusätzliche Grünfestsetzungen sind daher grundsätzlich statthaft. So könnten die Bodenversiegelung auf dem Feuerwehrgelände auf 0,8 oder einen noch geringeren Wert begrenzt und zusätzliche Anpflanzgebote für Bäume und Büsche festgesetzt werden. Da der Netto-Flächenbedarf der Feuerwehr an versiegelter Grundfläche (Gebäude, Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten) im Rahmen der Planung bereits mit dem Minimum angesetzt worden ist, würden derartige Veränderungen des Plankonzeptes automatisch zu einem größeren Betriebsgelände führen. Dies hätte gleich mehrere Nachteile: Zum einen würden weitere Sportplatzflächen wegfallen und damit die Belange des Sports erheblich beeinträchtigt, zum anderen würde sich auch die Grenze des Siedlungsbereiches weiter nach Osten verschieben. Die Nachteile dieser Alternative überwiegen klar die Vorteile.

Ähnlich verhält es sich, wenn weitere Grünfestsetzungen außerhalb des geplanten Feuerwehrgeländes erfolgen. Dies könnte nur auf zusätzlichen Grünflächen mit Anpflanzgeboten geschehen. Diese Grünflächen hätten in dieser stadträumlichen Lage nur einen eingeschränkten Nutzen und rechtfertigen die zwangsläufig einhergehenden Einschränkungen der Sportnutzungen nicht.

Alternative a ist damit nur eine suboptimale Alternative.

### Zu Alternative b

Vorstellbar ist auch die Festsetzung einer vollständigen Überbauung des Feuerwehrgeländes (Grundflächenzahl 1,0) mit dem Ziel, die Größe des Feuerwehrgrundstücks zu reduzieren. Die Siedlungsgrenze wird damit weniger stark nach Osten zu verschoben und den Sportnutzungen wird mehr Raum belassen. Bei einer solchen Nutzungsdichte

fehlt der Platz, um das Regenwasser auf dem Grundstück der Feuerwehr in offenen Versickerungsmulden zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen müssten geschaffen werden, die jedoch kostenintensiv sind und die bei Hochwasserereignissen häufig unter den dabei ansteigenden Grundwasserspiegel geraten und damit vorübergehend funktionslos werden. Die weiter oben gelegenen Versickerungsmulden betrifft dieser Funktionsausfall nur bei selteneren, besonders hohen Grundwasserständen. Die wegfallenden unversiegelten Grundstücksbereiche und Bäume müssten an anderer Stelle ausgeglichen werden, z. B. indem die Sportplatzflächen mit entsprechenden Ausgleichsfestsetzungen belegt werden. Dies wäre möglich, bedeutet aber letztlich auch eine Beeinträchtigung der Sportnutzungen, wenn auch nur eine verminderte.

Für eine optimale, hundertprozentige Grundstücksausnutzung müsste das Feuerwehrgebäude dichter an die Straße und die gegenüberliegende Wohnbebauung gerückt werden, damit die versiegelten Freiflächen hinter dem Gebäude möglichst groß sind. Dies ist aus städtebaulicher Sicht und für die Nachbarn sehr nachteilig. Dasselbe gilt für die Beseitigung der bestehenden Baumreihe; ihr Wegfall wäre ein städtebaulicher Verlust, der nur bei schwerwiegenden Vorteilen einer Beseitigung zu rechtfertigen wäre. Derartig gewichtige Vorteile sind nicht erkennbar.

Auch die Alternative b ist daher nur suboptimal.

## 7.6 Beschreibung der Umweltprüfung

Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 2004). Ein Grünordnungsplan und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden erarbeitet.

Für die Bearbeitung wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne, sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (2005),
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (1987) ,
- der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des LRP der Stadt Celle,
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD 1999),
- Bodenübersichtskarte (BÜK 50)(NLFB 1997),
- Karte der potentiell natürlichen Vegetation (1999),
- Gutachten über Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Auftrag der Stadt Celle (2009).

## 7.7 Monitoring

Der Erfolg der Maßnahmen wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens und der Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit überprüft (Monitoring).

- Sicherung des Streifens für die Röhrichtentwicklung im Plangebiet, Kontrolle bei Baustelleneinrichtung
- Anpflanzen von gliedernden Bäumen - Kontrolle nach 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Parkflächen
- Sukzessionsfläche in Altencelle - Kontrolle von Einrichtung und Kenntlichmachung im 1. Wirtschaftsjahr nach Baubeginn.

Danach erfolgen Kontrollen nach Erfordernis in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde.

## 7.8 Zusammenfassung

### Kurzbeschreibung der Planung

Die Verlagerung der Feuerwehrhauptwache wird durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 32 vorbereitet.

### Beschreibung der Umwelt

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als Sportplatz mit Scherrasenflächen genutzt. Schutzgebiete und –objekte gemäß niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Beispiele für Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen (siehe dazu auch Kapitel 7.5)

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<b>Beeinträchtigungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Zunahme der Lärmemissionen</li> </ul>
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<b>Beeinträchtigungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von v.a. Scherrasenflächen</li> </ul> <b>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt und Erweiterung eines Schilfröhrrichts</li> <li>Erhalt von Altbäumen und Baumbeständen</li> <li>Anpflanzen von Bäumen (Stellplatzgliederung)</li> </ul>
3. Schutzgut Boden	<b>Beeinträchtigungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens</li> </ul> <b>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächennahe Regenwasserversickerung auf dem Grundstück gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle</li> </ul>
4. Schutzgut Wasser	<b>Beeinträchtigungen:</b> - <b>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</b> -
5. Schutzgut Luft	<b>Beeinträchtigungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr Feuerwehr</li> </ul>
6. Schutzgut Klima	<b>Beeinträchtigungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung</li> <li>Verminderte Verdunstung</li> <li>Erhöhte Lufterwärmung durch versiegelte Flächen</li> </ul>
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<b>Beeinträchtigungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt.</li> </ul>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### **Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Der gewählten Fläche kann im Bereich Innenstadt keine sinnvollere Alternative für die erforderliche Umsiedlung der Feuerwehrhauptwache gegenübergestellt werden.

## **8 Auswirkungen der Planung**

Der Pachtvertrag mit dem Betreiber des Minigolf-Platzes muss aufgelöst werden. Diese Nutzung ist nicht ortsgebunden und kann auch auf anderen Flächen im Stadtgebiet angesiedelt werden. Ein neuer Standort wird gesucht.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – treten in deren Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkludent außer Kraft, sind aber nicht durch einen Ratsbeschluss endgültig aufgehoben. Sollte sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes als unwirksam erweisen, stellt der Änderungsbereich somit keinen Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuches dar, sondern die bisherigen Festsetzungen als Grünfläche leben wieder auf.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Es ist vorgesehen, den Neubau der Feuerwache in Form einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft zu realisieren („PPP-Projekt“), sodass ein privater Investor in Vorleistung tritt.

## **10 Realisierung**

Der Bau der Feuerwache soll im Sommer 2010 beginnen und im Herbst 2012 fertiggestellt werden.

## **11 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 19.12.2008 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – der Stadt Celle „Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben, Teilbereich Saarfeld“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01. bis 15.06.2009, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.05.2009 (Tag des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 15.06.2009 statt.

Die Anhörung des Ortsrates Blumlage/Altstadt gemäß § 55 g Abs. 3 Nr. 2 NGO fand in dessen Sitzung am 02.03.2010 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 19.02.2010 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 20.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – lag mit der zugehörigen Begründung sowie mit umweltbezogenen Stellungnahmen zu Natur und Landschaft, Altlasten, Hochwasser sowie mit dem Grünordnungsplan in der Zeit vom 29.03. bis 29.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 27.05.2010 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 19.02.2010 wurde bis zur Fassung vom 04.06.2010, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses ist, in folgenden Punkten geändert:

- Die Festsetzung der Baumreihen auf dem Fischerdeich wurden aufgenommen;
- die Fläche für Leitungsrechte wurde am Herzog-Ernst-Ring etwas vergrößert, um vorhandene Gas- und Stromleitungen zu berücksichtigen;
- die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 10 wurden neu aufgenommen;
- eine Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen ist aufgenommen worden.

Darüber hinaus wurden weitere, geringfügige Änderungen der textlichen Festsetzungen und Veränderungen an der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – der Stadt Celle „Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben, Teilbereich Saarfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 04.06.2010

Im Auftrag

(Tronnier)  
Technischer Angestellter

**Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten**

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	-	13 340 m <sup>2</sup> (51 %)
Straßenverkehrsfläche	1 480 m <sup>2</sup> (6 %)	1 500 m <sup>2</sup> (6 %)
öff. Verkehrsfläche „Parkhaus“	3 680 m <sup>2</sup> (14 %)	3 680 m <sup>2</sup> (14 %)
öffentliche Grünfläche	-	710 m <sup>2</sup> (3 %)
Grünfläche „Sportplatz“	17 010 m <sup>2</sup> (65 %)	-
private Grünfläche „Wassersport“	-	6 920 m <sup>2</sup> (26 %)
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	3 980 m <sup>2</sup> (15 %)	-
<i>Plangebiet insgesamt</i>	<i>26 150 m<sup>2</sup> (100 %)</i>	<i>26 150 m<sup>2</sup> (100 %)</i>