

Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
Abteilung Stadtplanung

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 a Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

zum

### **Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil der Stadt Celle „Allerinsel“**

---

Im Jahr 2004 wurde ein Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Allerinsel“ gefasst. Zu diesem Zeitpunkt umfasste das Plangebiet die gesamte Allerinsel. Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans „Allerinsel“ zusammen mit dem Büro Pesch und Partner/ Stadtplaner und Architekten, hat sich für die weitere Umsetzung ein Vorgehen in Bauabschnitten ergeben. Hierbei soll zunächst der Bereich zwischen Hafenstraße und Mühlenaller entwickelt werden. Weitere Abschnitte sollen später folgen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus ein geänderter und besser geeigneter Zuschnitt des Geltungsbereiches. Das Planverfahren ist deshalb unter dem Titel: Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil der Stadt Celle „Allerinsel“ fortgeführt worden.

Dieser Bebauungsplan dient der unmittelbaren Umsetzung der im Rahmenplan Allerinsel von 2009/10 erarbeiteten und am 10.06.2010 durch den Rat der Stadt Celle beschlossenen Sanierungsziele. Durch den Beschluss des Rahmenplans als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, werden dessen Ziele für die weitere Planung und Umsetzung verbindlich. Das Gebiet Allerinsel welches in der Programmkomponente „Stadtumbau West“ als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, ist nach den festgelegten Zielen weiterzuentwickeln. Das bedeutet an dieser Stelle den Umbau von ehemals gewerblich genutzten und heute überwiegend brachliegenden Flächen zu einem gemischten urbanen Quartier, dessen 1. Bauabschnitt eine Mischung aus Wohnnutzung, Freizeit, Vereinen und Dienstleistungen vorsieht. Weil die städtebauliche Situation nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich macht, wurde das entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Für die weitere Umsetzung des Rahmenplans Allerinsel war auch die Verwirklichung des Hochwasserschutzes als Grundlage für die Wiedernutzbarmachung und Weiterentwicklung als städtischem Quartier erforderlich. Die Maßnahmen des Hochwasserschutzes fußen auf dem Planfeststellungsbeschluss „Hochwasserschutzmaßnahmen in der Region Celle, 3. Planfeststellungsabschnitt Bereich Allerinsel“ vom 02.12.2013 und sind nunmehr für den Bereich der Allerinsel umgesetzt.

Im Zuge der Entwicklung im Umfeld der Allerinsel wurde die Erneuerung der Umfassungsbauwerke des Hafens im Kontext mit der künftigen Entwicklung vorgenommen. Die Erneuerung war erforderlich, weil die Hafenmauern einen dringenden Sanierungsbedarf aufwiesen

und für die weitere Entwicklung eine gesicherte Erschließungsvoraussetzung geschaffen werden musste.

Mit der Durchführung des Investorenwettbewerbes hat die künftige bauliche Entwicklung des Hafenumfeldes eine weitere Konkretisierung erfahren. Der Bebauungsplan, der im Wettbewerb eine Leitlinie für die Entwürfe darstellte, wird nun als Angebotsbepauungsplan weitergeführt. Gegebenenfalls erforderliche Regelungen hinsichtlich der weiteren Ausgestaltung der Projekte und die Bindung der Investoren an die Wettbewerbsergebnisse als Grundlage für die Investitionsumsetzung werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages oder ggf. in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen getroffen.

Im Rahmen der Stellungnahmeauswertung aus der erneuten öffentlichen Auslegung und in den fortschreitenden Gesprächen mit den Investoren der Lose 1-3 haben sich am Entwurf des Bebauungsplans Änderungen ergeben, die seine erneute Auslegung erforderlich machten. Insbesondere der Umgang mit gewerblichen Schallimmissionen wurde im geänderten Bebauungsplanentwurf konkretisiert. Im Zuge der Änderung des Baugesetzbuches, hat der Bundesgesetzgeber eine neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Diese neue Kategorie bildet in besserer Weise die städtebauliche Grundkonzeption für die geplante Bebauung und die angestrebte Nutzungsmischung ab. Darüber hinaus ist das gegenüber dem herkömmlichen Mischgebiet geänderte bzw. verringerte Lärmschutzniveau dazu geeignet potentielle Konflikte zu vermeiden.

Insgesamt wurden mit dem Schallgutachten der GTA alle unterschiedlichen Lärmarten betrachtet, welche auf der Allerinsel zum Tragen kommen. Dabei spielten sowohl der Freizeitlärm insbesondere seitens des Schützenfestes, der Verkehrslärm seitens der Hafenstraße und der Eisenbahntrasse und gewerblich bedingte Schallemissionen eine gewichtige Rolle. Insbesondere die gewerblichen Schallemissionen verdienen hierbei eine tiefergehende Betrachtung.

Im Zuge der ursprünglichen Rahmenplanung, in der die ansässigen Gewerbebetriebe explizit informiert und beteiligt wurden, konnte von einem Interesse sowohl von Conmetall/ Conpac als auch Barilla ausgegangen werden, die gewerbliche Nutzung auf der Allerinsel (zumindest weitgehend) aufzugeben und die Tätigkeiten am jeweils weiteren Betriebsstandort in Celle zu konzentrieren. Entsprechende Verlagerungs- bzw. Nachnutzungsuntersuchungen, die im Einvernehmen mit den jeweiligen Betrieben durchgeführt wurden, belegen dies.

Veränderungen im Würth-Konzern, zum dem auch Conmetall/ Conpac gehören, haben dazu geführt, dass einer Verlagerung bzw. Aufgabe des Standortes Allerinsel seitens des Konzerns kurzfristig nicht mehr in Betracht gezogen wird. Die von Barilla bislang als möglich betrachtete Aufgabe des Speichergebäudes wird aufgrund hoher Kosten für eine alternative Lagerung von Spezialgetreidemischungen als zumindest kurzfristig nicht umsetzbar angesehen. Die Stadt Celle anerkennt die Notwendigkeit des Gewerbebetriebes die Nutzung des Speichergebäudes fortzusetzen, erhält aber gleichzeitig das Sanierungsziel, eine Verlagerung der Speichernutzung in Abstimmung mit Barilla durchzuführen, aufrecht. Spätestens mit Eintritt dieser Veränderungen im Gesamtkonzept der Allerinsel, sind die vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Emissionen als Bestand zu berücksichtigen. Zuvor musste nur von einer Übergangszeit ausgegangen werden in der die genannten Betriebe für entsprechende Immissionen bei vorhandenen, wie hinzukommenden Wohnnutzungen führen bzw. noch führen würden.

Zur Einschätzung welches Konfliktpotential tatsächlich besteht, kann in der bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gemengelage angeführt werden, dass die lärmtechnischen Anforderungen, denen sich die neuhinzukommende Wohnbebauung stellen muss, bereits durch die Berücksichtigung des Freizeitlärm sowie des Straßen- und Eisenbahnlärms sehr hoch sind. Die Belastungen durch diese Lärmart sind in der vorliegenden Situation höher als durch die auftretenden gewerblichen Schallimmissionen. Mit der Festlegung der Lärmpegelbereiche im

Zuge dieses Bebauungsplans werden diese hohen Anforderungen für die künftige Wohnbebauung zwingend festgesetzt, wobei die Ausgestaltung der konkreten architektonischen Maßnahmen im Zuge der Bauantragstellung nachgewiesen werden muss. In Betracht kommen hierbei unter anderem sogenannte „Hamburger oder Hafencity-Fenster“ oder ggf. auch Festverglasungen nebst weiteren begleitenden Elementen (z.B. Prallscheiben oder der Einsatz von absorbierenden Materialien.) Die benannten Maßnahmen sorgen zugleich dafür, dass auch Konflikte der Wohnbebauung mit der gewerblichen Nutzung im Bereich des Barilla-Speichers auf der östlichen und der Nutzung von Conmetall/ Conpac auf der westlichen Seite Allerinsel vermieden werden und eine Anlieferung in den Nachtzeiten unproblematisch bleibt. Die in diesem Zusammenhang zuvor erwähnten Hamburger Fenster werden bereits erfolgreich in der Hansestadt Hamburg eingesetzt, um Lärmkonflikte zwischen Wohnnutzungen in der Hafencity und dem Betrieb des Hamburger Hafens zu lösen. Durch die bisher funktionierende Bestandsituation in unmittelbarer Nachbarschaft, kann davon ausgegangen werden, dass sich die potentielle Konfliktsituation durch die neue aber weiter entfernte Wohnnutzung nicht verschärft. Um über das eigentliche Bebauungsplanverfahren hinaus eine Planungssicherheit für die Firma Barilla zu gewährleisten, werden begleitend weitere Vereinbarungen mit den Investoren im Rahmen der Grundstücksverhandlungen getroffen und durch die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten abgesichert.

Um den in der Stellungnahme seitens Barilla geäußerten Besorgnissen, dass der Betrieb des Speichers nicht hinreichend erhoben und berücksichtigt sei Rechnung zu tragen, hat inzwischen eine umfangreiche Nacherhebung und nochmalige Überprüfung der bisherigen Untersuchung stattgefunden. Mit großem technischem Aufwand wurden solche Teilschallquellen nacherhoben, für die unter üblichem Aufwand nur fundierte Annahmen getroffen werden konnten. An Teilschallquellen, die auch mit einer Feuerwehrdrehleiter nicht erreichbar waren, wurde auf die Hilfe von Industriekletterern zurückgegriffen. Im Ergebnis haben sich durch die Nacherhebung niedrigere Lärmpegel im gesamten Untersuchungsgebiet ergeben als dies zunächst angenommen wurde. Die in der letzten Stellungnahme seitens des Speichereigentümers geäußerte Befürchtung, dass der Betrieb des Speichers möglicherweise viel lauter sei, konnte damit ausgeräumt werden.

Mit Blick auf die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan eröffnet sich mit der Anwendung der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ zugleich die Möglichkeit, den BPlan Nr. 138 1. Teil „Allerinsel“ aus den bereits bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen heraus zu entwickeln. Damit wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht mehr erforderlich.

## Planungsalternativen

*(Alternativenprüfung **nur unter Wahrung des Planungszieles und des Geltungsbereiches**; vgl. auch Kap. „Planungsalternativen“ aus der Begründung zum Bauleitplan)*

## Umweltbelange

*(Mustertext BPlan:*

*„Im Rahmen der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet werden können. Diese bestehen vor allem in ...“*

*Im Plangebiet dienen mehrere Festsetzungen der Vermeidung, der Verminderung und der Kompensation (Ausgleich und Ersatz) von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese sind ... Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.“)*

## **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*(Darstellung relevanter Stellungnahmen aus der frühzeitigen und der formellen Beteiligung, sofern diese zu Planänderungen/-konkretisierungen geführt haben; nach Belangen sortiert (ein Belang pro Absatz); jeweilige Nennung des Stellungnahme-Zeitpunktes nicht erforderlich; jeweils Benennung der Stellungnehmer ok; Stellungnahmen von Bürgern werden „private Einwendung“ genannt (da auch Nicht-Bürger Stellungnahmen abgeben können!))*

*Mustertext:*

*Neben der formalen Beteiligung der Öffentlichkeit fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung sowie ein Quartiersspaziergang statt.*

*Mustertext:*

*„Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallelen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende relevante Stellungnahmen vorgebracht: ...“*

Aufgestellt:

Celle, den 10.09.2018

Im Auftrag

(Siol)

Technischer Angestellter