

Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

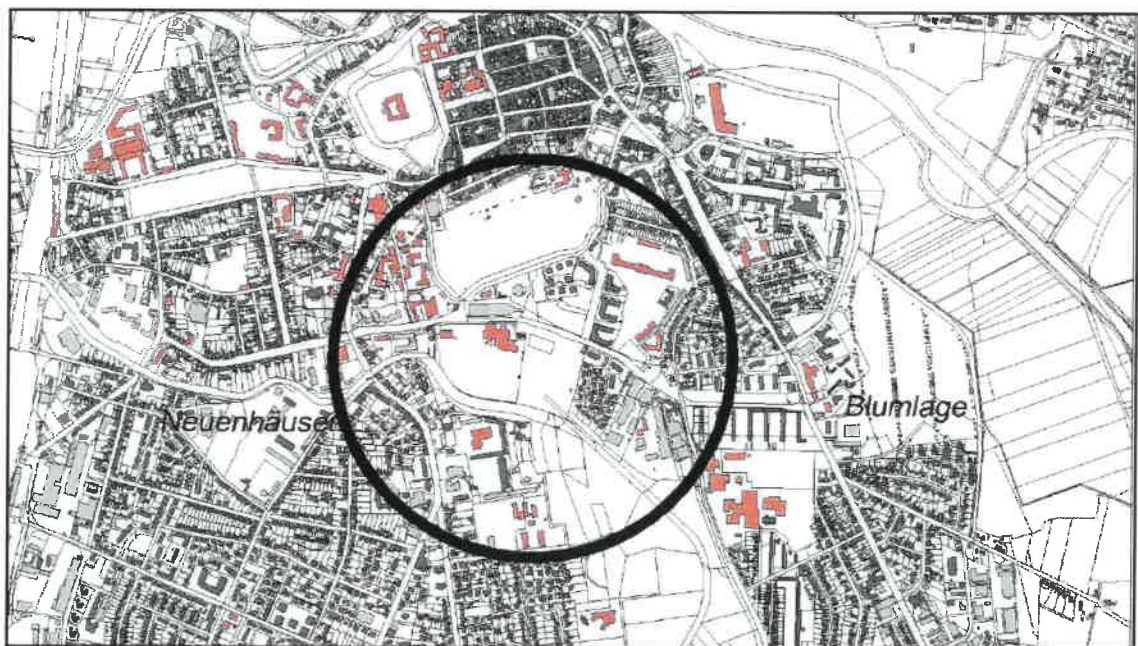
Bebauungsplan Nr. 161

„Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese“

mit Teilaufhebung des
Bebauungsplans Nr. 64 der Stadt Celle
"77er Straße / Süd, 3. Änderung"

Begründung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen, Umwelt
Abteilung Stadtplanung, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 12 - 0 • Fax 0 51 41 / 12 - 6099



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Celle

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage und Eingrenzung	4
2.2	Umgebung	4
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse	4
3	Planerische Vorgaben	4
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Celle	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	6
3.4	Landschaftsplanung	6
3.5	Bebauungsplanung	6
3.6	Satzungen nach Ortsrecht	6
3.7	Natur- und Landschaftsschutz	6
3.8	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	7
3.9	Gender Mainstreaming und Integration	7
4	Bestandsbeschreibung	8
4.1	Nutzungen	8
4.2	Natur und Landschaft	8
4.3	Grün- und Erholungsflächen	8
4.4	Verkehr	8
4.5	Technische Infrastruktur	8
4.6	Sonstiges: Gründungsverhältnisse	9
5	Anlass und Ziele der Planung	9
5.1	Veranlassung	9
5.2	Ziele und Zwecke	9
5.3	Erforderlichkeit	9
5.4	Alternativenprüfung	9
5.5	Vereinbarkeit mit dem Landesraumordnungsprogramm 2017	10
5.6	Vereinbarkeit mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Celle ..	10
5.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6	Planinhalte	11
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption	11
6.2	Arten und Maße der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	12
6.4	Verkehr	12
6.5	Technische Infrastruktur	13
6.6	Gemeinbedarf und Nahversorgung	13
6.7	Grünflächen	13
6.8	Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation	14
6.9	Immissionsschutz	14

6.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
6.11	Hinweise.....	15
7	Umweltbericht.....	16
7.1	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	16
7.2	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen ..	16
7.3	Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung	17
7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
7.6	Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	23
7.7	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	23
7.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
7.9	Zusätzliche Angaben.....	25
7.10	Zusammenfassung.....	25
8	Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung	27
8.1	Auswirkungen.....	25
8.2	Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle	27
8.3	Finanzielle Auswirkungen auf Dritte	27
9	Flächenbilanz.....	27
10	Realisierung.....	27
11	Verfahren	28
12	Rechtsgrundlagen.....	29

1 Einführung

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bereits bestehenden Wohnmobilstellplatzes auf der innenstadtnahen „Herrenwiese“. Die Erweiterungsfläche des Wohnmobilstellplatzes liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 64, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 nicht ausreicht. Deshalb ist die Neuaufstellung dieses B-Plan 161 erforderlich, die für die Erschließung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gleichzeitig eine Änderung des B-Plans Nr. 64 der Stadt Celle „77er Straße / Süd“, 3. Änderung beinhaltet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Eingrenzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Sportplatzfläche und die dazu erforderliche Zuwegung, die mittelbar von der 77er-Straße durch ein Geh- und Fahrrecht über den bereits bestehenden Wohnmobilstellplatz erfolgt. Westlich des Planbereichs befindet sich das Celler Badeland, und im Nordwesten grenzt der Planbereich an den B-Plan Nr. 64, 3. Änderung, an. Im Norden und Osten grenzt der Planbereich an eine dort verbleibende Sportplatzfläche sowie die Anlage des Bahnengolfclubs Celle (BGC). Südlich wird das Plangebiet mittelbar durch den Lauf und die ausgedehnten Uferzonen der nahegelegenen Fuhse begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Umgebung

Der Geltungsbereich des B-Plan 161 umfasst einen Wohnmobil-Stellplatz sowie dessen Zuwegung über den bereits vorhandenen Wohnmobilstellplatz mittels eines Geh- und Fahrrechts auf bereits vorhandenen Wegeflächen. Westlich des Planbereichs befindet sich der bereits vorhandene Wohnmobilstellplatz sowie daran anschließend das Celler Badeland mit den dazugehörigen Betriebswohnungen. Nördlich der 77-er Straße weist der Bebauungsplan Nr. 113 „Gelände der Heidekaserne“ ein Mischgebiet mit bis zu vier Vollgeschossen aus, wobei die Bebauung des Geländes gerade begonnen hat. Im Osten grenzt der Planbereich an das Gelände des bestehenden Sportplatzes mit der Weitsprunggrube und einem Funktionsgebäude. Nordwestlich des Geltungsbereichs bzw. nördlich der bereits bestehenden Wohnmobilstellplatzanlage befindet sich die Anlage mit Vereinsgebäude des Bahnengolfclubs Celle (BGC).

2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Celle.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

In Abschnitt 2.2 06 des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) ist die Stadt Celle als Oberzentrum festgelegt und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg eingebunden. Durch diese Vernetzung und den entsprechenden Austausch werden die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt.

Das LROP 2017 enthält in den Abschnitten 1.1, 1.2 und 2.1 Grundsätze der Raumordnung zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, der Einbindung in die norddeutsche und europäische Entwicklung und der Entwicklung der Siedlungsstruktur. Danach sollen in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotentialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen (1.1 05 LROP). Die Raumansprüche sollen allerdings bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (1.1 02 S.1 Ziff.2 LROP).

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche zur Sicherung des Hochwasserabflusses, wozu Folgendes ausgeführt wird: Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten (LROP 2017 3.2.4 11). Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind dort nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb der Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden (LROP 2017 3.2.4 12).

Die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Fuhse wird im LROP 2017 als linienförmiger Biotopverbund dargestellt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP)

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, 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 sowie
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern (RROP 2005 D 1.5 01 S.1,7 und 9).

Das RROP 2005 stellt im Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung dar; ebenfalls dargestellt sind Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Nördlich und südlich des Plangebiets verlaufen regional bedeutsame Radwanderwege. Südlich der Fuhse ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt, welches durch die Planung nicht berührt wird. Hinsichtlich des Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft wird folgende Regelung getroffen:

„Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.“ (RROP 2005 1.9 B 9 02, S.59)

Die Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses werden wie folgt geregelt: Die Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten bzw. so weit wie möglich wiederherzustellen; Abflusshindernisse sind zu vermeiden bzw. nach Möglichkeit zurückzubauen. (...). Diese Gebiete sollen in ihrer Bedeutung für den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden, indem beispielsweise die Überschwemmungsgebiete durch bauliche Anlagen verkleinert werden. Der Schutzzweck ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (RROP 2005 D 3.9.3 04).

Seit dem 03.04.2017 läuft das Beteiligungsverfahren zur Neuauflage des RROP. Der Entwurf des RROP 2016 hält an den Festlegungen hinsichtlich Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Vorsorgegebiet für Erholung nicht fest. Auch die regional bedeutsamen Radwanderwege werden nicht weiter berücksichtigt. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz bleibt aber weiterhin festgesetzt, und der Bereich der Fuhse ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft in linearer Struktur dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht durch die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes diesem Ziel des RROP 2005 (vgl. Kapitel 3.8, sowie 5.4). Die Auseinandersetzung mit dem Belang des Vorsorgegebiets für Natur und Landschaft erfolgt in Kapitel 5.6.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Darstellungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar; ebenfalls ist der Verlauf der Richtfunktrasse Nr. 268 verzeichnet. Im Zuge der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplan durchgeführt wird, erfolgt durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz“ eine Anpassung der F-Plan-Darstellung an die Ziele dieses Bebauungsplans (siehe hierzu Kapitel 5.7, Seite 11).

Nachrichtliche Übernahmen: In den Flächennutzungsplan wurde nachrichtlich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fuhse aufgenommen.

3.4 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Für den Bereich der Stadt Celle wurde die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes im Jahre 2022 abgeschlossen. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse Bezug genommen, allerdings werden im Detail keine Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen.

Landschaftsplan

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) enthält grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können. Besonders wird die Naherholungsfunktion des Nahbereichs der Fuhse und hier insbesondere die Bedeutung von Wegen entlang des Flusses betont. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgeschlagen.

3.5 Bebauungsplanung

Unmittelbar nordwestlich angrenzend an diesen Bebauungsplan Nr. 161 liegt der B-Plan Nr. 64 „77er-Straße/Süd, 3. Änderung“ der Stadt Celle, der dort die Nutzung als Wohnmobil-Stellplatz nebst ergänzenden Betriebsgebäuden festsetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Überschwemmungsgebiet der Fuhse wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.6 Satzungen nach Ortsrecht

Abwasserbeseitigungssatzung

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 1 der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28.09.2017“ auf dem zu entwässernden Grundstück mittels des Standes der Technik in entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern. Für die Versickerung des Oberflächenwassers werden nördlich, südlich und östlich der künftigen Stellplatzfläche Mulden mit hinreichender Erdüberdeckung angelegt.

3.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Nahbereich von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, und gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht berührt.

3.8 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Hochwasser- und Küstenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Dieses wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich unter Angabe der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ermittelten Wasserspiegelhöhe von 38,28 m NHN für das statistische 100-jährliche Hochwasser (HQ₁₀₀), bzw. 38,48 m NN HQ_{extrem} im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies setzt eine hochwasserangepasste Bauweise für alle baulichen Anlagen voraus.

Aus der Festsetzung als Überschwemmungsgebiet folgt gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dass ein Anforderungskatalog bei der Ausweisung neuer Baugebiete in diesen Bereichen erfüllt sein muss (§ 78 WHG). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde hierfür bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Ausnahmegenehmigung beantragt und mit Schreiben der UWB vom 20.04.2023 (Az.:65011-2023) genehmigt, weil im Ergebnis die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung derzeit erfüllt sind. Nach den Berechnungen zum Überschwemmungsgebiet erfüllt der betroffene Bereich die Funktion eines bei Hochwasser eingestauten Retentionsraums. Dies bedeutet, dass das verfügbare Retentionsvolumen durch bauliche Anlagen und Erdarbeiten nicht verringert werden darf. Dieser Forderung wird vor allem durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Rechnung getragen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den vorgenannten Regelungen § 78 Abs. 5 WHG Anwendung findet, nach welchem innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde zulässig ist. Die o.g. Ausnahmegenehmigung enthält folgende Nebenbestimmungen:

1. Die durch die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Fuhse von 2007 und vorläufige Sicherung von 2018 im Gebiet der Stadt Celle vom Hochwasser der Fuhse betroffenen Bereiche sind als überschwemmungsgefährdete Bereiche unter Angabe der vom Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz ermittelten Wasserspiegelhöhe von 38,28 m NN HQ₁₀₀ bzw. 38,48 mNN HQ_{extrem} im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

2. Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass diese Ausnahmegenehmigung nur erteilt wird, weil eine Bauausführung ohne Retentionsraumverlust beabsichtigt ist. Es wird nicht die wasserbehördliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zur Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Fuhse ersetzt und insbesondere die Verpflichtung zum Ausgleich für den Verlust von Rückhalteraum nach Maßgabe des Hochwasserspiegels bei HQ₁₀₀ und der Geländedaten des DGM_1m (Stadt Celle, 03/2013) vom Vorhabenträger ist weiterhin zu erfüllen.

Immissionsschutz

Das Bauleitplanverfahren wird durch eine schalltechnische Untersuchung begleitet: „Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens zur geplanten Errichtung von Wohnmobilständen in Celle“, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, April 2020, aktualisiert März 2022; die Ergebnisse und Schlussfolgerungen werden im Kapitel 6.8 dargestellt.

Altlasten

Im Geltungsbereich besteht allgemeiner Kampfmittelverdacht. Der Bereich wurde durch die ehemalige Heidekaserne genutzt. In einiger Entfernung östlich des Planbereichs befindet sich die Altablagerung 351.006.4.051 (ehemalige Schwärzefabrik). Sofern eine Grundwassernutzung im Plangebiet beabsichtigt ist, ist dies mit dem Zweckverband für Abfallwirtschaft Celle abzustimmen.

Bestehende und planfestgestellte Vorhaben anderer Planungsträger

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 161 liegt ca. 5,4 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP) des Flughafens Celle - Wietzenbruch entfernt, somit innerhalb des Bauschutzbereichs (6 km-Radius) des Flughafens gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Der Einsatz von Baukränen bedarf der gesonderten Bewertung und Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstraße 1 in 51147 Köln.

3.9 Gender Mainstreaming und Integration

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Celle wird die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohnmobilstellplatzes vorbereitet. Geschlechtsspezifische Aussagen sowie Aussagen zur Integration können auf dieser Ebene der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden; vielmehr sind diese Ziele in nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen

Der Bereich des zukünftig erweiterten Wohnmobilstellplatzes wird bislang als Sportplatz genutzt. Die Flächen zur Sicherung der Erschließung werden im jetzigen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64, 3. Änderung als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Betreiber und Nutzer des SO-Gebiets „Wohnmobilstellplätze“ festgesetzt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung: Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Weser-Aller-Flachland unter der naturräumlichen Haupteinheit Obere Allertalung (626) als Untereinheit Celler Allertalung (626.1) gemäß Institut für Landeskunde (Meisel, S., 1960).

Landschaftsbild: Der Geltungsbereich befindet sich im Nahbereich der Fuhse und fällt nach Süden zum Gewässer hin leicht ab. Durch die Einbindung in den Siedlungskörper der Stadt Celle zwischen Badeland und den östlich angrenzenden Wohngebieten liegt der Geltungsbereich nicht in der „freien“ Landschaft.

Topographie: Das Plangebiet ist von der 77er-Straße und dem bestehenden Wohnmobil-Stellplatz zur Fuhse hin leicht abfallend. Etwa 60 Meter südlich des Geltungsbereichs verläuft das neue Flussbett der Fuhse.

Boden: Die Fuhseniederung ist durch einen Auelehm geprägt, der von Grundwasser beeinflusst wird. Der Boden im Geltungsbereich wurde durch die Bestandsnutzungen stark überprägt.

Flora: Das Plangebiet weist eine intensiv gepflegte Scherrasenfläche auf. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußweg im Osten ist in wassergebundener Oberfläche hergestellt und wird von größeren Gehölzen gesäumt, die aber durch den B-Plan nicht betroffen sind. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Nähere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht (s. Kap. 7).

4.3 Grün- und Erholungsflächen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Wohnmobil-Stellplatz sowie mittelbar an das Celler Badeland und den ca. 60 m entfernten Uferbereich entlang der Fuhse an, die beide Naherholungsfunktionen erfüllen. Durch die Ausgestaltung der zukünftigen Nutzung mit Bäumen und Flächen für die Aufnahme von Oberflächenwasser wird sich diese nicht störend in die bestehende Lage einfügen.

4.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt mittelbar von der 77er-Straße und dann über den bereits bestehenden Wohnmobil-Stellplatz. Um diese und weitere für die Erschließung erforderliche Rechte zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Betreiber und Nutzer des SO-Gebiets „Wohnmobilstellplätze“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

4.5 Technische Infrastruktur

Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die Verlängerung der bereits vorhandenen Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den zentralen Abwasserkanal in der 77er-Straße und über das weitere Kanalnetz zur zentralen Kläranlage der Stadt Celle. Die bestehenden Nutzungen werden von der normalen Abfallentsorgung frequentiert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min wird durch das im Zusammenhang mit dem schon bestehenden System im nördlich angrenzenden Wohnmobilstellplatz (Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64, 3. Änderung) sichergestellt und wird entsprechend beschildert.

Straßenbeleuchtung

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch im Bereich der inneren Erschließung des bestehenden und erweiterten Wohnmobil-Stellplatzes ist bereits Straßenbeleuchtung vorhanden bzw. wird dort installiert.

4.6 Sonstiges: Gründungsverhältnisse

Gemäß geotechnischer Untersuchung wurden Torf-Zwischenlagerungen im Untergrund des Plangebiets festgestellt, die kompressibel sind und ein hohes Setzungspotential besitzen.

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Allerinsel beiderseits der Hafenstraße werden die dort vorhandenen Stellmöglichkeiten für Wohnmobile mittelfristig wegfallen. In Innenstadtnähe ist bisher keine bewirtschaftete Wohnmobilstellplatzanlage vorhanden, so dass die Möglichkeit geprüft wurde, einen qualitativ hochwertigen Standort für einen Wohnmobil-Stellplatz zu entwickeln. In diesem Rahmen hatte sich dafür die unmittelbar östlich an das Celler Badeland angrenzende öffentliche Grünfläche als sinnvollster Standort herausgestellt. Diese im städtischen Eigentum befindliche Fläche wurde bislang und wird auch künftig in Teilen als Sportplatz genutzt. Die Errichtung und der Betrieb der bestehenden und künftig erweiterten Wohnmobilstellplatzanlage für insgesamt ca. 60 Wohnmobile erfolgt durch die Celler Parkbetriebe.

5.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bereits bestehenden hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Innenstadtnähe. Damit soll die Innenstadt an touristischer Attraktivität gewinnen und die mittelfristig wegfallenden Stellplatzkapazitäten im Bereich der Allerinsel kompensiert werden. Durch die Inanspruchnahme bereits intensiv genutzter Sportfreiflächen erfolgt zudem ein schonender Umgang mit Boden und Fläche.

5.3 Erforderlichkeit

Die Neuerrichtung von Wohnmobilstellplätzen erfordert die Festsetzung dieser Nutzung durch die Bauleitplanung. Mit dem vollständigen Wegfall der Stellplatzkapazitäten auf der Allerinsel könnten große Teile dieser touristischen Zielgruppe nicht mehr ausreichend erreicht werden. Im Ergebnis würden touristische Potentiale reduziert, so dass Ausweichtendenzen, wie z.B. die Zweckentfremdung anderer Stellplatzflächen zu verzeichnen wären. Durch die bereits erfolgte Errichtung sowie geplante Erweiterung eines qualitativ hochwertigen Stellplatzes lassen sich darüber hinaus weitere touristische Zielgruppen ansprechen.

5.4 Alternativenprüfung

Der Ersatz des Wohnmobilstellplatzes auf der Allerinsel setzte schon in der ersten Stufe eine Reihe von Rahmenbedingungen voraus, die am neuen Standort erfüllt sein mussten und die nun auch für die Erweiterung gelten:

- möglichst innenstadtnahe Lage,
- angemessene Begrünung und landschaftliche Einbindung im unmittelbaren Umfeld,
- freie und zeitnahe Verfügbarkeit der Fläche für die Nutzung sowie das Vorhandensein bzw. die problemlose Nachrüstbarkeit der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

In der weiteren Prüfung erwiesen sich alle anderen Flächen bis auf den Standort am Badeland als ungeeignet, um die geplante Nutzung zu ermöglichen, weil sie entweder nicht verfügbar waren, zwingende rechtliche Restriktionen bestanden, störende Umgebungseinflüsse gegeben waren oder konkurrierende Nutzungsansprüche bestanden.

Die weitergehende Prüfung hatte seinerzeit für den ersten Teil des Wohnmobilstellplatzes ergeben, dass der Sportentwicklungsplan der Stadt Celle die Freigabe von Sportplatzflächen östlich des Badelandes ermöglichte. Deutschlandweit gibt es positive Beispiele für Wohnmobilstellplatzanlagen in unmittelbarer Nähe zu Freizeitbadeinrichtungen, sodass hier zusätzliche Synergien gewonnen werden können. Im Ergebnis war es nicht möglich, die geplante Nutzung eines innenstadtnahen Wohnmobilstellplatzes anderweitig im Stadtgebiet zu verorten. Die damalige Entscheidung hatte sich als richtig erweisen, weil die aufgrund der schon im ersten Betriebsjahr sehr positiven Resonanz des bestehenden Wohnmobil-Stellplatzes die nunmehr angestrebte Erweiterung der Kapazitäten in Ergänzung zu den vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen erfolgen kann.

5.5 Vereinbarkeit mit dem Landesraumordnungsprogramm 2017

Die Ziele des LROP 2017 werden durch die Planung nicht berührt. Die Auseinandersetzung hierzu erfolgt in den Kapiteln 5.4 (Alternativenprüfung) und 3.8 (Hochwasser- und Küstenschutz).

5.6 Vereinbarkeit mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Celle

Das RROP des Landkreises Celle stellt in der Fassung von 2005 ein „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorsorgegebiet für Erholung“ dar. In der Fassung von 2016 ist die Festsetzung des Bereichs der Fuhse als linienhaftes „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ vorgesehen. Aus der Festlegung von 2005 folgt, dass eine Beeinträchtigung der genannten Belange möglichst zu vermeiden ist und die Belange mit einem hohen Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche eingestellt werden müssen.

Durch die teilweise Änderung der Bestandsnutzung vom Sportplatz hin zu einem Wohnmobilstellplatz besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sowohl das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, als auch das Vorsorgegebiet für Erholung beeinträchtigt werden. Diesen Beeinträchtigungen stehen die geplante Nutzung und die hierin vorgesehenen Minderungsmaßnahmen entgegen. Zunächst ist festzustellen, dass es sich um eine bereits heute intensiv genutzte Fläche handelt, die aufgrund ihrer Ausprägung als Sportplatz den Charakter einer intensiv gepflegten Grünfläche aufweist und sich dadurch auf das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktionen auswirkt.

Der bestehende und künftig erweiterte Wohnmobilstellplatz tritt ebenfalls durch seine flächenhafte Wirkung in Erscheinung, nimmt jedoch eine andere Prägung von Natur und Landschaft vor. Dies wird dadurch verringert, dass zum einen die Begrünung und Baumpflanzungen vorgesehen sind, zum anderen die wesentlichen Versorgungsbauwerke ausschließlich im nordwestlich bereits bestehenden Platzbereich vorhanden sind, sodass ihre räumliche Wirkung minimiert wird.

Auch die Erholungsfunktion wird modifiziert, sodass künftig nicht mehr die Sportnutzung, sondern die touristische Erholung in den Vordergrund gerückt wird. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt erweisen sich aufgrund der intensiven Vornutzung als relativ gering. Zunächst ist festzustellen,

dass nur wenige Standorte für die Nutzung grundsätzlich in Frage kamen und durch die Sportplatznutzung bereits eine Vorbelastung vorlag. Durch eine Verortung im zentralen Siedlungskörper der Stadt wird eine Minimierung der betroffenen Belange erreicht.

Darüber hinaus erweist sich die Zweckbestimmung des bestehenden und künftig erweiterten Platzes als hochwertiges touristisches Angebot in Innenstadt Nähe und als wichtiger Aspekt für Celle als Tourismusziel. Dies wird nochmals durch die Nähe zum Badeland, welches die Platznutzung funktional ergänzt, bekräftigt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass zwar eine gewisse Beeinträchtigung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sowie des Vorsorgegebietes für Erholung durch die geänderte Nutzung der Fläche nicht gänzlich auszuschließen sind, diese aber durch die besondere Zweckbestimmung gerechtfertigt sind und durch flankierende Maßnahmen möglichst gering ausfallen. Die Festlegung von Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses werden durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt (siehe auch Kap. 3.10).

5.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den Planbereich zurzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Im Zuge der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplan durchgeführt wird, erfolgt durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz“ eine Anpassung der F-Plan-Darstellung an die Ziele dieses Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

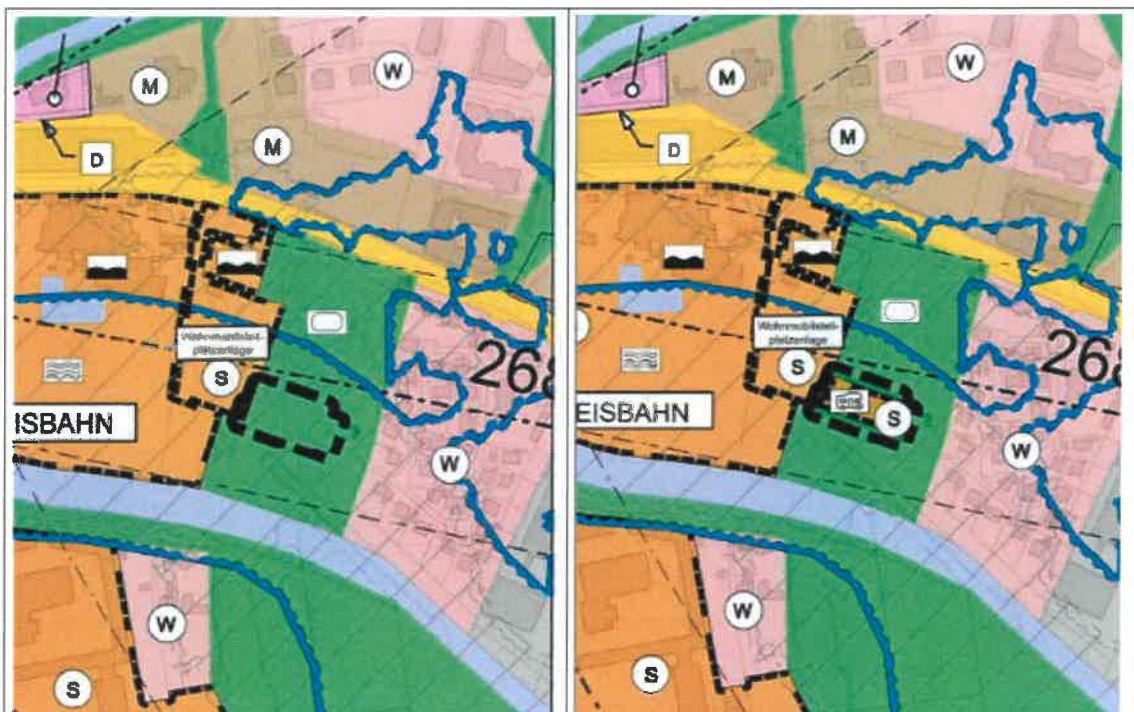


Abb. Flächennutzungsplan der Stadt Celle, zurzeit gültige Darstellung

Abb. Flächennutzungsplan der Stadt Celle, künftige Darstellung im Rahmen der 101. Änderung: Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz“

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die Erweiterung des bestehenden Wohnmobilstellplatzes wird entsprechend der örtlichen Topographie gegliedert. Da die Erweiterung an bereits bestehend Ver- und Entsorgungsstrukturen anbinden kann, sind im Geltungsbereich des B-Plan keine weiteren technischen Funktionsgebäude vorgesehen. Einzig an der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird ein im Bereich des Badelandes bestehendes Sanitärgebäude nebst einem vergrößerten Grillplatz in den Geltungsbereich einbezogen, wodurch aber kein neues Hindernis für den Wasserabfluss entsteht.

Das aktuelle Entwurfskonzept für die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes sieht eine intensive Begrünung vor, bestehend aus Mulden für die Entwässerung sowie Baumpflanzungen für die landschaftliche Einbindung und auch Verschattung der Aufenthaltsbereiche. Auf diese Weise kann die Beeinträchtigung des Platzes durch Hochwasser minimiert und das Einpassen der Platzanlage in den Landschaftsraum in Ufernähe der Fuhse ermöglicht werden.

6.2 Arten und Maße der baulichen Nutzung

Nutzungsarten: Bewirtschaftete Wohnmobilstellplätze sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Campingplatzverordnung zu bewerten (Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser - CPI-Woch-VO). Dementsprechend weist der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet (Wohnmobilstellplatz) gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Als zulässige Nutzungen werden festgesetzt: Stellplatzanlage zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen- und Reisemobilen wie Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern und Klappanhängern. Ebenfalls zulässig sind die zum Betrieb und der Ausübung dieser Nutzung erforderlichen Außenanlagen zur Ermöglichung des Nutzungszwecks. Betriebswohnungen sind nicht zulässig. Im Gebiet ist ein Störgrad durch Ausübung der Nutzung vergleichbar dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugelassen; diese Festsetzung dient dem Wohnmobilstellplatz selbst, aber auch dem Schutz des östlich gelegenen Wohngebietes.

Nordwestlich der zu erweiternden Wohnmobilstellplatzfläche und in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64, 3. Änderung hineinreichend wird der Bereich der Zuwegung als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Betreiber und Nutzer des SO-Gebiets „Wohnmobilstellplätze“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Diese hat Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des Bahngolf-Geländes, die wiederum an die 77-er-Straße angebunden ist.

Nutzungsmaße: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zwei Festsetzungen getroffen: Zunächst ist die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen, die dem maximal zulässigen Wert gemäß § 19 BauNVO entspricht.

Die zweite Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung betrifft die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bauliche Anlagen in der Stellplatzfläche sind höchstens in einer Höhe zugelassen, die der gewachsenen Geländeoberfläche entspricht und im Mittel bei 36,60 m über NHN (Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO) liegt. Wo dies nicht möglich ist (z.B. zur Erzielung von Gefälle zum Abfluss von Oberflächenwasser, zur Nivellierung für Aufstellflächen etc.) sind Überschreitungen der gewachsenen Geländeoberfläche in geringem Ausmaß zulässig. Nach § 78 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) dürfen diese in Summe über die Gesamtfläche der Stellplatzanlage keine neuen Volumina in das Überschwemmungsgebiet einbringen und sich nicht negativ auf die Hochwassersituation auswirken.

Einzig im westlichen Bereich ist die Einbeziehung eines bereits im Außengelände des Badelandes befindlichen Sanitärgebäude in den Geltungsbereich vorgesehen, das von den Gästen des Wohnmobilstellplatzes mitgenutzt werden kann. Weitere technische Einbauten wie z.B. Masten der Platzbeleuchtung, Versorgungspoller etc. werden durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist der Nachweis des Ausgleichs etwaiger eingebrachter Volumina in das Überschwemmungsgebiet durch neu errichtete bauliche Anlagen zu führen (§ 78 WHG). Die genaue Lage dieser Festsetzung ist der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Diese Festsetzungen erfolgen sowohl aus städtebaulicher Perspektive, als auch zur Vermeidung von Hochwasserschäden, da das Gelände zum Norden hin ansteigt. Etwaige Ausgleichspflichten nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) bleiben davon unberührt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Der für die Wohnmobilstellplätze vorgesehene Teil des Geltungsbereichs wird durch

Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (§23 BauNVO). Dies ist in der besonderen Zweckbestimmung von Wohnmobilstellplätzen begründet, deren Nutzungen teilweise auch in Randbereichen der Anlage verortet werden können. Diese Festsetzung entbindet nicht von weiteren rechtlichen Anforderungen, wie beispielsweise der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen oder dem Hochwasserschutz. Das bestehende Sanitärgebäude wird durch eine eng an den Bestand anliegende Baugrenze gefasst, so dass die Zugänglichkeit gewährleistet ist, aber keine Erweiterung mehr realisiert werden kann die zu einem Verlust an Retentionsvolumen im Überschwemmungsgebiet führen könnte.

6.4 Verkehr

Einbindung und äußere Erschließung: Das Plangebiet grenzt mittelbar an die 77er-Straße an und wird über den bereits bestehenden Wohnmobil-Stellplatz mittels eines Geh- und Fahrrechtes an diese angebunden.

Innere Erschließung: Die verkehrliche Anbindung erfolgt an der Nordwestecke des Plangebiets über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Betreiber und Nutzer des SO-Gebiets „Wohnmobilstellplätze“ im Geltungsbereich des jetzigen B-Plan Nr. 64, 3. Änderung (s. Planzeichnung).

Anbindung an den ÖPNV: Im Nahbereich zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Celle Hallenbad“, durch die eine Anbindung des Bereichs an den Öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Celle gegeben ist.

Fußgänger und Radfahrer: Die mittelbar an das Plangebiet angrenzende 77er-Straße verfügt über Geh- und Radwege, die in das städtische Verkehrssystem eingebunden sind. Vor dem Celler Babeland sowie an der Kreuzung zur Wehlstraße befinden sich Lichtsignalanlagen, die eine sichere Querung ermöglichen.

Ruhender Verkehr: Erforderliche Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min wird durch das im Zusammenhang mit dem schon bestehenden System im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Plan Nr. 64, 3. Änderung sichergestellt und entsprechend beschildert.

Straßenbeleuchtung: An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch im Bereich der inneren Erschließung des bestehenden und künftig erweiterten Wohnmobil-Stellplatzes ist Straßenbeleuchtung vorhanden bzw. wird installiert.

6.5 Technische Infrastruktur

Versorgung: Die umliegenden Grundstücke sind an die Leitungen der technischen Versorgung angeschlossen. Hierzu zählen Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikation. Diese können bei Bedarf ins Plangebiet hinein verlängert werden.

Entsorgung: Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen, Niederschlagswasser wird im Plangebiet selbst versickert. Die künftige Nutzung wird von der normalen Abfallentsorgung bedient. Für das Plangebiet besteht die allgemeine Abfallentsorgungspflicht mit der Teilnahme an den üblichen regelmäßigen Abfuhrten. Wertstoff-Sammelcontainer für z. B. Altglas sind an der Zufahrt zum bereits bestehenden Wohnmobil-Stellplatz vorhanden.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung mit einer Entnahme von mindestens 800 l/min wird durch die Erweiterung des bereits bestehenden Systems des Wohnmobilstellplatzes sichergestellt.

Straßenbeleuchtung: An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch im Bereich der inneren Erschließung des bestehenden und erweiterten Wohnmobil-Stellplatzes ist Straßenbeleuchtung vorhanden bzw. wird installiert.

6.6 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Im Plangebiet sind keine zusätzlichen bzw. eigenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung geplant. Die im Stadtteil Blumlage / Altstadt vorhandenen Einrichtungen und Flächen können von den Benutzern des Plangebiets mitbenutzt bzw. in Anspruch genommen werden.

6.7 Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen: Nördlich der Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an. Diese wird weiter östlich von einem begrünten Fußweg in Dammlage flankiert, der im Süden an die regional bedeutsamen Wege entlang der Fuhse anschließt.

Weiter im Süd-Osten schließt sich der Auenbereich der Fuhse mit weitläufigen Frei- und Grünflächen an. Aus Sicht des Naturschutzes ist es erforderlich, Störungen aus dem Randstreifen entlang der Fuhse fernzuhalten, um Ruhebereiche für geschützte Tierarten zu erhalten. Daher ist eine geeignete Einzäunung vorzusehen, die im Hochwasserfall bei Sperrung des Platzes entfernt werden kann. Die genaue Regelung der Einzäunung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Pflanzflächen und -maßnahmen: Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Bäume mit einer positiven Eignung für den prognostizierten Klimawandel mit einer Endhöhe von über 10 m (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

6.8 Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden bislang als öffentliche Grünflächen genutzte, weitgehend unversiegelte Flächen in teilweise versiegelte Bereiche für das Befahren mit und Abstellen von Wohnmobilen versiegelt; die festgesetzte GRZ beträgt 0,8. Dieser Eingriff ist so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsprinzip) und wird im Weiteren bilanziert und kompensiert.

Für erforderliche Ersatzmaßnahmen stehen Flächen im Eigentum der Stadtwerke Celle zur Verfügung, die spätestens bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern und naturschutzfachlich zu qualifizieren sind (s. hierzu Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung, Kapitel 7 ff.).

6.9 Immissionsschutz

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen regelmäßig von erheblicher Bedeutung. Bei der Planung der Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese betrifft dies neben den Belangen des Hochwasserschutzes insbesondere Fragestellungen zu etwaigen Lärmbelastungen. Um diese fachtechnisch beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt: „Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens zur geplanten Errichtung von Wohnmobilständen in Celle“, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, April 2020, Fortschreibung April 2022. Diese hat sowohl die Wirkung von Schallquellen auf den Wohnmobilstellplatz, als auch die vom Wohnmobilstellplatz ausgehenden Schallemissionen zum Inhalt; es werden nur die schalltechnischen Auswirkungen auf / durch die Erweiterung erläutert.

Wie bereits für die Bestandsfläche ergeben sich auch für die Erweiterungsfläche geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund des Sportlärms, die sich innerhalb des Abwägungsspielraums von 5 dB(A) bewegen. Grundsätzlich kommt demnach eine Abwägung vergleichbar zur bestehenden Fläche in Betracht, welche die ausschließlich vorübergehende Nutzung sowohl der Sportanlage zum Spielbetrieb als auch der geplanten Wohnmobilstellfläche in Bezug nimmt. Gleichzeitig ist auf die vorhandenen Geräuschemissionen der Wohnmobilstellfläche selbst zu verweisen.

Durch die Nutzung der Wohnmobilstellplätze werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Nacht mit dem dargestellten Berechnungsansatz vollständig ausgeschöpft. Da die vorgenommene Betrachtung auf konservativen Annahmen beruht und keine Schallschutzvorkehrungen berücksichtigt wurden, ist eine Aufnahme textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Für die geplante Errichtung von Wohnmobilständen wurden Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt und die zu erwartenden Geräuschemissionen nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden durch den

Sportlärm bei Fußballspielen von den benachbarten Flächen im Beurteilungszeitraum Tag um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Durch die vorgesehene Nutzung der Wohnmobilstellplätze sind an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser im östlich benachbarten Wohngebiet) keine schädlichen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bauhöhenbeschränkung: Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle - Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu beachten. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) zu beachten. Der Einsatz von Baukränen bedarf der gesonderten Bewertung und Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstraße 1 in 51147 Köln.

Überschwemmungsgebiet Fuhse: Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Dieses wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich unter Angabe der vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ermittelten Wasserspiegelhöhe von 38,28 m NHN für das statistische 100-jährliche Hochwasser (HQ₁₀₀), bzw. 38,48 m NN HQ_{extrem} im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies setzt eine hochwasserangepasste Bauweise für bauliche Anlagen voraus.

Nach § 78 Abs. 5 WHG ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Vom Vorhabenträger ist die Verpflichtung zum Ausgleich für den Verlust von Rückhalteraum nach Maßgabe des Hochwasserspiegels bei HQ₁₀₀ und der Geländedaten des DGM_1m (Stadt Celle, 12/2015) zu erfüllen.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 4 Abs. 1 der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28.09.2017“ auf dem zu entwässernden Grundstück durch nach dem Stand der Technik geeignete Versickerungsanlagen versickert; die ausreichende Bodenüberdeckung wird gewährleistet.

Richtfunktrasse: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Richtfunktrasse Nr. 268. Eventuelle Bauhöhenbeschränkungen aus funktechnischer Sicht bedürfen der Klärung mit der Bundesnetzagentur - Referat 226, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin.

6.11 Hinweise

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 64 der Stadt Celle „77er-Straße / Süd“ sowie Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Celle, 3. Änderung außer Kraft.

7 Umweltbericht

7.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Celle beabsichtigt, einen bestehenden Wohnmobilstellplatz östlich des Celler Badelandes zu erweitern, um die mittelfristig verloren gehenden Stellplätze auf der Allerinsel zu ersetzen. Dafür soll der südliche Teil einer als Sportplatz genutzten öffentlichen Grünfläche genutzt werden. Da auf dem vorhandenen Wohnmobilstellplatz bereits Ver- und Entsorgungsstrukturen bestehen, sind im Geltungsbereich des B-Plans keine technischen Funktionsgebäude vorgesehen.

Der B-Plan sieht die Ausweisung eines Sondergebiets mit einer GRZ von 0,8 vor. Hier soll eine Wohnmobil-Stellplatzanlage mit 21 Plätzen entstehen. Zur Entwässerung sind randliche Mulden vorgesehen. Baumpflanzungen dienen zur Durchgrünung und zur landschaftlichen Einbindung. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Wohnmobilstellplatz. Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen m²

Sondergebiete SO 1 und SO 2 GRZ 0,8 Wohnmobilstellplatz + Sanitärgebäude		1.831
	davon versiegelt 80 %	1.465
	davon Freiflächen	366
Versickerungsfläche		534
Geh- und Fahrrecht über bestehenden Platz		1.345
Plangebiet		3.710

7.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (**BauBG**) strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren. Die Berücksichtigung der Eingriffsregel erfolgt in Kap. 7.5. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch die Festsetzung von Baumpflanzungen berücksichtigt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) ist zur Berücksichtigung der Eingriffsregel anzuwenden (s.o.). Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (**BBodSchG**) sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) setzt in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (**NWG**) Überschwemmungsgebiete fest und sieht besondere Schutzvorschriften vor.

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle (1991) trifft keine Zielaussagen zum Plangebiet. Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle wurde 2022 neu aufgestellt. Für das Plangebiet selbst sind keine Zielsetzungen dargestellt. Das unmittelbar angrenzende Fuhse-Ufer gehört zu den Komplexen Nr. 171 „Fuhse zentral“ und Nr. 202 „Fuhse A“, die eine potenzielle Schutzwürdigkeit als Naturschutzgebiet aufweisen. Es bestehen die folgenden Entwicklungsziele:

- Sicherung und Entwicklung der Flächen des Biotopverbundsystems
- Entwicklung und/oder Wiederherstellung oder Neuschaffung von Gebüsch und Kleingehölzen bzw. von Feuchtgrünland
- Entwicklung und/oder Wiederherstellung oder Neuschaffung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren bzw. Ruderalfluren
- Sicherung, Entwicklung und/oder Wiederherstellung hoher Grundwasserstände in Teilen der Niederungen
- Sicherung, Entwicklung und/oder Wiederherstellung der Retentionsräume

Die Aussagen zu den Schutzgütern werden im Kapitel 7.3 dargestellt.

Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet NSG LÜ 276 „Obere Aller-Niederung bei Celle“, das ca. 900 m nordöstlich des Plangebiets liegt, gleichzeitig FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331). Es ist von dem Vorhaben nicht berührt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen der Planung betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

Lage und Naturraum

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Celler Badelandes zwischen der 77er Straße und der Fuhse. Im Westen grenzt ein Wohnmobilstellplatz an, im Osten ein Grünzug bzw. eine Einfamilienhaussiedlung. Der Bereich liegt in der naturräumlichen Einheit "Celler Allertalung" in der Landschaftseinheit „Fuhseniederung“. Die potenziell natürliche Vegetation ist ein feuchter Eichen-Hainbuchenwald.

7.3 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Bestandsaufnahme des Schutzguts Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt erfolgt durch eine gesonderte Erfassung der Vegetation und faunistische Kartierungen (Büro Infraplan, Celle, Zusammenfassung Mai 2021, s. Kapitel 7.4).

Biotoptypen, Bestand

Nach Verkleinerung des Plangebiets besteht es neben versiegelten Flächen aus einem Sportplatz mit Scherrasen. Er wird in der Kartendarstellung als „Sonstige Sport- Spiel- und Freizeitanlage“ bezeichnet, da entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen Niedersachsen (Drachenfels 2021) im besiedelten Bereich i. d. R. Biotopkomplexe und Nutzungstypen verwendet werden. Weniger üblich, aber möglich, wäre die Einordnung als Scherrasen. Für die Bewertung nach der Arbeitshilfe des Städtetages ist dies jedoch unerheblich, da sowohl die Sportplätze als auch artenarme/artenreiche Scherrasen in die Wertstufe 1 eingeordnet werden. Die Überplanung von Biotoptypen der Wertstufe I muss entsprechend der Arbeitshilfe des Städtetages 1:1 kompensiert werden. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro Infraplan) wurde die Fläche als Scherrasen mit der Wertstufe II eingestuft. Dies entspricht der Einstufung der Biotoptypen durch das NLWKN. Damit verbunden ist eine schutzgutbezogene Bilanzierung nach dem Modell Breuer/NLWKN. Diese unterscheidet sich von der Arbeitshilfe des Städtetages, da für Arten und Lebensgemeinschaften eine Überplanung von Biotoptypen der Wertstufen I und II nicht als Eingriff gilt. Dies bedeutet, dass für die Versiegelung eines artenreichen Scherrasens der Wertstufe II kein Ausgleich erfolgen muss. Kompensiert werden müsste hier nur die Versiegelung für das Schutzgut Boden mit einem Kompensationsbedarf von 1:0,5. Für 10 m² versiegelte Rasenfläche wären somit 5 m² zu kompensieren. Im Vergleich wird deutlich, dass durch das von der Stadt Celle gewählte Bilanzierungsmodell für geringwertigere Biotoptypen eine höhere Kompensation zu leisten ist, was im Sinne des Naturschutzes ist, da auch Rasenflächen Bedeutung im Biotopverbund haben.

Außerhalb des Plangebiets verläuft im Osten ein Grünzug mit begleitenden Gehölzbeständen. Weitere Gehölzbestände befinden sich südlich des Plangebiets nahe der Fuhse. Hier ist gemäß Bebauungsplan Nr. 64 ein Spielplatz festgesetzt. Die Fläche hat sich zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur entwickelt.

Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten

Im Untersuchungsgebiet wurden keine autochthonen, bestandsbedrohten oder nach Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Ein Bestand der Walddulpe (Tulipa sylvestris, RLN 3) im Gewässersaum der Fuhse mit ca. 150 Exemplaren, bis Mitte Mai 2021 blühend, wird durch die Planung nicht berührt. Die Vorkommen der Walddulpe in Celle sind die größten in ganz Niedersachsen. Der Stadt Celle kommt daher eine besondere Bedeutung für den Erhalt der Art und ihrer Wuchsorte zu. Daher ist hier ein weiträumiger Schutzabstand vor allen während der Baumaßnahmen notwendig, damit auch keine Beeinträchtigung durch die Lagerung von Materialien und Gerätschaften erfolgen kann. Dies gilt ebenfalls für die Insektenarten.

Der Landschaftsrahmenplan (Entwurf) weist südlich des Plangebiets am Fuhse-Ufer einen Bereich mit hoher Bedeutung für den Artenschutz durch Vorkommen einer landesweit gefährdeten Pflanzenart (Wilde Tulpe) aus.

Fauna

Für das Plangebiet erfolgte eine Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei das Plangebiet sowie die im Osten und Süden angrenzenden Brach- und Gehölzflächen. Bereits im Herbst 2020 erfolgte eine Kontrolle der älteren Bäume angrenzend an das Plangebiet. Quartierbäume für Fledermäuse wurden dabei nicht festgestellt.

Europäische Vogelarten

Die Kartierungen im Herbst 2020 und Frühjahr 2021 hatten folgendes Ergebnis: Im Untersuchungsgebiet kommen nur weitverbreitete Vogelarten vor, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Es wurden 10 heimische Brutvogelarten als Ganzjahresvögel bzw. als Nahrungsgäste nachgewiesen, bei denen es sich um sehr häufige Arten handelt, die in den angrenzenden Gehölzbeständen brüten, z.B. Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise und Rotkehlchen. Innerhalb des aktuellen Plangebiets wurden aufgrund der intensiven Nutzung der Rasenflächen keine Brutplätze festgestellt. Das Plangebiet dient demnach nur als Nahrungsgebiet. Nahrungsgebiete sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Störungen der benachbarten Brutplätze sind nicht zu erwarten, da das Gelände bereits heute durch den Sportbetrieb Störungen aufweist und die vorkommenden Arten unempfindlich sind. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Fledermäuse

Das Plangebiet liegt nahe des nördlichen Fuhseufers in der Nähe eines Bereiches mit Fledermausvorkommen, darunter FFH-Arten mit höchster Priorität (Kleine und Große Bartfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler). Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Jagdrevier. Quartiere oder Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Sonstige Arten

Die südlich des Plangebiets liegende ruderalen Staudenflur hat Bedeutung als Lebensraum für **Insekten und Mollusken**. Diese Artengruppen behalten dort ihren Lebensraum, ohne dass die lokalen Populationen beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes hat die Fuhse sehr hohe Bedeutung für den **Fischotter**. Bei den Kartierungen gab es im Uferbereich der Fuhse dafür aber keine Hinweise.

Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt.

Schutzgut Boden / Fläche

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang von Celle. Es handelt sich um den südlichen Teil eines Sportplatzes. Der geologische Untergrund wird durch Auenlehme über eiszeitlichen Sanden gebildet. Aus den tonigen Schluffen hat sich ein Gley-Vega-Boden gebildet. Der von Grundwasser beeinflusste Boden weist eine sehr hohe Fruchtbarkeit auf, wird jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan (Neufassung 2022) stellt deshalb keine besonderen Funktionen und Werte dar.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Die Grundwasserneubildung liegt mit 150 - 200 mm pro Jahr im Mittel. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Die Durchlässigkeit der Deckschichten und damit das Schutzpotenzial gegenüber Schadstoffeinträgen ist gering. In Hinblick auf die Eingriffsbewertung ist gemäß der Arbeitshilfe Städtetag kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser

Südlich des Plangebiets verläuft die Fuhse. Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Fuhse.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet weist ein Stadtrandklima auf. Die Grünfläche dient der Kaltluftproduktion. Der Landschaftsrahmenplan (Entwurf) stellt für das Gebiet eine mittlere potenzielle Überwärmungsintensität und eine hohe potenzielle Durchlüftungsintensität dar. Geringfügige Beeinträchtigungen der Luft bestehen innerhalb einer Zone von ca. 50 m durch den Fahrzeugverkehr entlang der 77er Straße.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Celler Allertalung". Dabei handelt es sich um ein eiszeitliches Urstromtal, das das Stadtgebiet Celle von Südosten nach Nordwesten durchquert. Die weite Talniederung wird nach Entwässerungsmaßnahmen weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch immer noch durch Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken gegliedert, teilweise haben sich auch Reste von Erlen- und Birkenbrüche erhalten. Das Plangebiet liegt zwischen einem Grünzug im Osten und dem bereits bestehenden Wohnmobilstellplatz im Westen. Es ist als Rasenfläche ausgeprägt. Östlich des Plangebiets verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von regionaler Bedeutung, die von Gehölzbeständen gesäumt wird. Einzelbäume befinden sich an der Fuhse. Zur 77er Straße besteht ebenfalls eine Einbindung in Form einer Baumreihe. Das naturraumtypische Erscheinungsbild des Plangebiets ist überprägt, ist jedoch als Freiraum mit flankierenden Gehölzbeständen noch als Teil der Kulturlandschaft erkennbar.

Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Das Plangebiet wird zurzeit als Sportplatz genutzt. Der Grünzug im Osten ist Teil einer Wegeverbindung über die Fuhse. Mögliche Lärmimmissionen werden durch den Straßenverkehr, die angrenzenden Freizeitanlagen sowie den Sportplatz verursacht. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (AMT April 2020, Ergänzung Mai 2021, Aktualisierung März 2022) werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrs- und Freizeitlärm eingehalten bzw. unterschritten. Für den Sportlärm werden sie tagsüber bei freier Schallausbreitung geringfügig überschritten. Sobald die Stellplatzanlage teilweise oder vollständig ausgelastet ist, ist gemäß Gutachten AMT eine schallreduzierende Wirkung an den einzelnen Wohnmobilständen anzunehmen.

Schadstoffemittierende Betriebe sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die Fuhsenie-
derung hat eine besondere Bedeutung als Erholungsraum. Der Sportplatz dient zur Erholung der
Mitglieder des Sportvereins.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Archäologi-
sche Funde oder Befunde sind bisher nicht bekannt. Historische Ortssilhouetten sind von der Pla-
nung nicht betroffen.

7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes wird der Sportplatz zum großen Teil in versiegelte
Flächen umgewandelt. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel (s. Kapitel 7.6) sind damit
erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden,
die teilweise innerhalb des Plangebiets, überwiegend jedoch auf externen Flächen erfolgen. Die
durch die neue Stellplatzanlage potenziell möglichen Beeinträchtigungen des Fuhse-Ufers durch
Betreten, Hundeauslauf etc. werden durch eine geeignete Einzäunung sowie die diesbezügliche
Hausordnung für den Wohnmobilstellplatz und dessen Erweiterung unterbunden. Störungen der
Fauna sind durch den Betrieb auf der Fläche nicht zu erwarten. Die künstliche Beleuchtung kann
zu Störungen von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren führen.

Artenschutzrechtliche Prüfung, Auswirkungen auf Europäische Vogelarten

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kartierungen kann festgestellt werden, dass sich keine
Brutplätze im Plangebiet befinden. Durch die Umwandlung des Sportplatzes kann eine potenzielle
Nahrungsfläche für Vogelarten verloren gehen. Nahrungsgebiete fallen nicht unter das besondere
Artenschutzrecht. Der Verlust wird ggf. über die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Ein-
griffsregelung kompensiert.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Quartierbäume konnten nicht festgestellt werden. Die primären Funktionalräume im Osten und Sü-
den bleiben erhalten. Durch die Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Störungen ver-
ursacht, die so stark auf Fledermäuse wirken, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Popu-
lation verschlechtert. Um einen möglichen Verlust des Nahrungsangebots zu vermeiden, sind ins-
besondere Maßnahmen zu Art und Umfang der Beleuchtung vorzusehen.

Fischotter

Ein Vorkommen des Fischotters konnte durch die Kartierungen nicht belegt werden.

Auswirkungen auf Fläche und Boden

Für die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes wird eine bislang unbebaute Fläche so hergerich-
tet, dass sie während der Saisonzeiten für Wohnmobile genutzt werden kann. Für die Erschließung
dient ein vorhandener befestigter Weg. Für die Stellplätze ist eine Versiegelung von Rasenflächen
in der Größenordnung von 1.465 m² erforderlich, die mit dem Verlust aller ökologischen Boden-
funktionen einhergeht. Dies ist gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel als erhebliche Be-
einträchtigung anzusehen. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen.

Auswirkungen auf Wasser

Mit der Versiegelung ist ein erhöhter Oberflächenabfluss zu erwarten. Der Ausführungsplan zum
Bebauungsplan sieht deshalb Mulden zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers vor.
Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass das Niveau der gewachsenen Geländeoberfläche
allenfalls in sehr geringem Ausmaß überschritten werden darf, um negative Auswirkungen auf das

Hochwassergeschehen zu vermeiden. Direkte Auswirkungen auf die Fuhse sind nicht zu erwarten. Störungen des Ufers können durch Betreten der künftigen Nutzer des Stellplatzes verursacht werden. Dafür sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen

Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Umwandlung einer Sportplatzfläche in teilweise versiegelte Flächen für eine temporäre Nutzung durch Wohnmobile hat keine erheblichen Auswirkungen für das Lokalklima. Kleinklimatisch kommt es zwar durch die starke Versiegelung zu Beeinträchtigungen, die aber durch die Festsetzung von Baumpflanzungen vermindert werden. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen können auch die Folgen des Klimawandels abgemildert werden. Bei einer durchschnittlichen Verweildauer der Wohnmobilsten von 3 Tagen erfolgt durch die Zunahme des KFZ-Verkehrs eine geringfügige zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen, die aufgrund der guten Durchlüftung allerdings nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft führen. Die Kaltluftleitbahn der Fuhse wird durch das temporäre Aufstellen von Wohnmobilen nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild

Mit der Umwandlung des Sportplatzes in einen Wohnmobilstellplatz geht ein Stück überprägter Kulturlandschaft verloren. Die randliche Gehölzkulisse bleibt jedoch erhalten. Zum Ausgleich sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Gesundheit

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Durch den vom Wohnmobilstellplatz verursachten Kfz-Verkehr ist eine geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets aber als unerheblich einzustufen ist.

Geräuschemissionen

Derzeit besteht eine Vorbelastung durch Sportlärm. Diese bewegt sich mit 2 dB(A) innerhalb des Abwägungsspielraums von max. 5 dB(A). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Prognose sich auf die freie Schallausbreitung bezieht. Sobald die Stellplatzanlage teilweise oder vollständig ausgelastet ist, ist gemäß Gutachten AMT eine schallreduzierende Wirkung an den einzelnen Wohnmobilständen anzunehmen. Durch Betrieb der Anlage werden Lärmemissionen verursacht. Für die angrenzenden Wohngebiete wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags deutlich unterschritten (47 bis 49 dB(A)), der Nachtwert von 40 dB(A) wird eingehalten.

Erholung

Die Grünverbindung von der 77-er Straße zur Fuhse bleibt uneingeschränkt erhalten. Mit der Umwandlung des Sportplatzes geht Fläche für potenzielle sportliche Nutzungen verloren. Die Schaffung eines Angebots für Wohnmobile dient gleichzeitig der touristischen Erholung.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Funde und Befunde vorhanden; Auswirkungen auf Sachgüter werden nicht verursacht.

Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Erweiterung des Wohnmobilstandorts keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle

Baubedingt werden keine Abfälle erzeugt. Zu den Emissionen s.o. Die von den künftigen Nutzern verursachten Abfälle werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Stadt Celle entsorgt.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Durch die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohnmobilstellplatzes sind keine besonderen Risiken zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht vorgesehen, eine Kumulierung mit deren Auswirkungen auf die Umwelt ist deshalb nicht zu erwarten.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages, das von einer die Schutzgüter zusammenfassenden Bewertung der Biotoptypen ausgeht. Jeder Biotoptyp hat einen spezifischen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Wertstufen zwischen 0 (ohne Bedeutung) bis 5 (sehr hohe Bedeutung). Ein besonderer Schutzbedarf einzelner Schutzgüter ist bei der Planung durch geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Bewertung der Biotoptypen des Bestandes und der Planung.

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen Bestand

Kürzel	Biotoptyp	Wertst.	Fläche m²	Werteinh.	Schutzbedarf
PSP	Sportanlage	1	2.331	2.331	Wasser
PSZ	Sonstige Grünanlage (Grillplatz)	1	67	67	
X	Versiegelte Fläche (Geh- und Fahrrecht)	0	1.285	0	
X	Versiegelte Fläche Sanitärgebäude	0	27	0	
	Plangebiet		3.710	2.398	

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen Planung

	Biotoptyp (Bewertung einschl. Ausgleichsmaßnahmen)	Wertst.	Fläche m²	Werteinh.
HE	Baumpflanzungen Wohnmobilstellplatz 4 x 10 m² = 40 m² (zzgl. zur Grundfläche)	2	0	80
GR	Scherrasen (Versickerungsmulden)	1	534	534
OVP	WOMO-Stellplätze, versiegelte Flächen 80 %	0	1.465	0
OVP (GR)	WOMO-Stellplätze, begrünte Flächen 20 %	1	366	366
X	Versiegelte Fläche (Geh- und Fahrrecht)	0	1.345	0
	Plangebiet		3.710	980
	Differenz Werteinheiten zu Bestand			1.418

Die Differenz an Werteinheiten zwischen Bestand und Planung beträgt 1.418 Werteinheiten. Es werden entsprechende Maßnahmen zur externen Kompensation vorgesehen, beispielsweise die Entwicklung von Ruderalfluren, die Anlage von Gehölzbeständen oder die Umwandlung von Acker in extensives Grünland. Bei einer Aufwertung um 1 Wertstufe ist eine Fläche von 1.418 m², bei einer Aufwertung von 2 Wertstufen 709 m² Fläche erforderlich. Dafür geeignete Flächen werden im Flächenpool der Stadtwerke Celle in der Gemarkung Garßen, Flur 10, Flurstück 2/3 zur Verfügung gestellt und werden bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

Für das Schutzgut Boden ist eine ergänzende Kompensation erforderlich, die mit den nachfolgenden Tabellen ermittelt wird:

Tabelle 4: Bewertung Schutzgut Boden (Bestand und Planung)

Bewertung	Wertst.	Biotoptyp Bestand	Fläche m²	Biotoptyp Planung	Fläche m²
Besonders hohe Naturnähe, besondere Standorteigenschaften, besondere Bedeutung	V	im Plangebiet nicht vorhanden	0		
Hohe Naturnähe, besondere bis allgemeine Bedeutung	IV	im Plangebiet nicht vorhanden	0		
durch menschliche Nutzung überprägt, Bodenfunktionen noch gegeben, allgemeine Bedeutung	III	im Plangebiet nicht vorhanden	0		
Überformte Böden, beeinträchtigte Bodenfunktionen, geringe bis allgemeine Bedeutung	II	Sportplatz, Spielplatz	2.398	Scherrasen	900
Sehr stark überformte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend verloren, geringe Bedeutung	I	versiegelte Flächen	1.312	Versiegelte Flächen	2.810
Plangebiet					

Tabelle 5: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Wertminderung von Boden der Wertstufe II, Kompensation 1:0,5	1.498 m ² x 0,5	749 m ²
Summe Kompensationsbedarf Boden		749 m²

Damit besteht ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden von 749 m². In der Summe besteht ein Flächenbedarf von voraussichtlich 1.398 m² für die externe Kompensation. Für das Schutzgut Wasser sind Maßnahmen zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes vorzusehen.

7.6 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes würde der Sportplatz erhalten bleiben. Das Angebot von Stellplätzen müsste aufgrund des entsprechenden Bedarfs dann an anderer Stelle erfolgen, die möglicherweise empfindlicher in Hinblick auf die Schutzgüter der Umweltprüfung wäre.

7.7 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen, die für Natur und Landschaft durch die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes entstehen können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutz des Fuhseufers

Zum Schutz der Uferzone der Fuhse vor Betreten / Hundeauslauf wird ein 1,2 m hoher Zaun vorgesehen. Die Zaunpfähle erhalten im Fußpunkt Gelenke, so dass der Zaun im Fall von Hochwasserereignissen kurzfristig in die Horizontale „umgeklappt“ werden kann.

Bodenschutz

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 BBodSchG und § 1a BauGB). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauphase.

Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die der Wiederherstellung der verlorengehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen. Gemäß § 1a BauGB erfolgt keine Unterscheidung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kompensation kann auch an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen (= externe Ausgleichsmaßnahme).

Insgesamt ist ein Kompensationsbedarf von 1.298 Werteinheiten gemäß Arbeitshilfe des Städtetages zzgl. 534 m² für das Schutzgut Boden erforderlich.

Die nachfolgend beschriebene Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Plangebiets durchgeführt und ist in der Bilanzierung bereits berücksichtigt:

Baumpflanzungen Stellplatzflächen

Im SO 1 sind im Bereich der Stellplätze mind. vier mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Geeignete Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Aufgrund des versiegelten Standortes können auch Zuchtformen verwendet werden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm. Die Baumpflanzungen dienen zur Kompensation für die Versiegelung, zum vorsorgenden Klimaschutz und zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Der in den Tabellen 2 - 5 ermittelte Kompensationsbedarf von 1.418 m² Fläche muss durch externe Maßnahmen gedeckt werden. Dafür steht eine Fläche im Flächenpool der Stadtwerke Celle zur Verfügung, die in der Gemarkung Garßen liegt (Flur 10, Flurstück 2/3, Teilfläche). Hier sieht das Entwicklungskonzept "Kompensationspool Eigentumsflächen Stadtwerke Celle GmbH" (Thomas Kaiser ALW, Mai 2019) die Umwandlung von Fichtenforsten in naturnahe Laubwälder vor. Der Bestand befindet sich im Randbereich des Naturschutzgebiets „Henneckenmoor“. Es handelt sich um stärker grundwasserbeeinflusste, grundfeuchte Standorte mit einer mäßig versorgten, schwach mesotrophen Nährstoffversorgung auf lehmigen, schluffigen und schlickigen Feinsanden mit anlehmiger bis verlehmtter Sandüberlagerung, der potenzieller Standort eines Stieleichen-Hainbuchenwaldes ist.

Die Ausgleichsfläche liegt in der forstlichen Abteilung 105, Unterabteilung A, Unterfläche 2 (Gesamtgröße 0,85 ha). Der ca. 100jährige Kiefernbestand (Bestockungsgrad 0,8) weist nennenswerte Anteile an der nicht heimischen Weymouthkiefer (Strobe) auf, auch mit Naturverjüngung.

Laubgehölze wie Birke oder Eberesche bzw. Eichelhäfersaat sind nicht vorhanden. Ziel ist die Umwandlung in einen Eichen-Hainbuchenwald mit entsprechenden Begleitbaumarten. Die Weymouthskiefer soll entfernt werden.

Bei der Maßnahme erfolgt eine Aufwertung um 2 Wertstufen gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages. Die Fläche ist bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.

Mit der Durchführung der externen Maßnahmen ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten zu beginnen.

7.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine anderweitigen Planungsabsichten.

7.9 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Eingriffsbeurteilung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (2013). Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können. Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzrechts (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Celle ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

7.10 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 161 "Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese" wird ein Sondergebiet für einen Wohnmobilstellplatz festgesetzt. Das ca. 0,37 ha große Plangebiet liegt in der Nähe des Stadtkerns von Celle und unmittelbar benachbart zum Celler Badeland, nördlich der Fuhse und grenzt unmittelbar an den bereits vorhandenen Wohnmobilstellplatz. Die Fläche besteht aus einem Sportplatz und einer vorhandenen Erschließung. Einbezogen ist ein kleiner Teil des bestehenden Wohnmobilstellplatzes. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umwandlung von Rasenflächen in versiegelte Flächen zu erwarten. Zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation werden Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Da auf diese Weise nicht alle Beeinträchtigungen kompensiert werden können, müssen externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen für die biologische Vielfalt.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche sind durch die vorgesehene Neuversiegelung in der Größenordnung von knapp 0,15 ha gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Das Oberflächenwasser wird vor Ort zurückgehalten und in den dafür vorgesehenen Mulden versickert. Damit bleibt ein kleinräumiger Wasserhaushalt erhalten. Für Klima/Luft sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet weist ein überprägtes Landschaftsbild mit Resten der historischen Kulturlandschaft im südlichen Teil auf. Die Umwandlung in einen Wohnmobilstellplatz stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung sowie durch Aufwertung des Landschaftsbildes auf den externen Ausgleichsflächen kompensiert wird.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 161 „Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes auf der Herrenwiese“ unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Literatur/Quellen

DRACHENFELS, O.v. / MEY, H. (2021): Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, hrsg. Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: Bodenübersichtskarte 1:50.000, NIBIS-Kartenserver

NIEDERS. STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Eingriffsbeurteilung in der Bauleitplanung

STADT CELLE: Landschaftsrahmenplan Stadt Celle (Neufassung 2022)

Gutachten AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens zur geplanten Errichtung von Wohnmobilständen an der 77er Straße in Celle (Entwurf April 2020, Ergänzung Mai 2021 und Fortschreibung April 2022)

Infraplan (Celle): Kartierung Vegetation, Brutvogel, Fledermäuse, Amphibien, Zusammenfassung Mai 2021 und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mai 2022

Der Umweltbericht wurde verfasst im Auftrag der Stadtwerke Celle von:
Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL) c/o Planungsgruppe Stadtlandschaft

8 Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung

8.1 Auswirkungen

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits bestehenden, hochwertigen Wohnmobilstellplatzes in Innenstadtnähe geschaffen. Damit kann die Innenstadt an touristischer Attraktivität gewinnen und die wegfallenden Stellplatzkapazitäten im Allerinselnbereich können kompensiert werden. Durch die Inanspruchnahme bereits intensiv sportlich genutzter öffentlicher Freibereiche erfolgt zudem ein schonender Umgang mit Boden und Fläche.

Auswirkungen auf soziale Belange: Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 der Stadt Celle wird die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohnmobilstellplatzes ermöglicht. Geschlechtsspezifische Aussagen sowie Aussagen zur Integration können auf dieser Ebene der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden. In nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sind diese Ziele zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Eigentumsverhältnisse: Eigentumsverhältnisse werden von der Bebauungsplanung nicht berührt.

8.2 Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle

Der Bebauungsplan löst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt Celle aus.

8.3 Finanzielle Auswirkungen auf Dritte

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele erfolgt durch die Celler Parkbetriebe GmbH.

9 Flächenbilanz

Aus der Flächenbilanz ergibt sich, dass weniger als 20.000 m² Grundflächen festgesetzt werden (die GRZ in den Sondergebieten beträgt 0,8). Im sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang wurden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in dieser Berechnung zu berücksichtigen sind. Damit ist das Flächenkriterium nach § 13a Abs. 1 BauGB gegeben.

bisherige Festsetzungen		geplante Festsetzungen	
öffentliche Grünfläche Sportplatz	3.710 m ²	Sondergebiet Wohnmobilstellplatz SO 1 und SO 2 (GRZ 0,8)	1.831 m ²
		Geh- und Fahrrecht im Geltungsbereich des B-Plan 64 der Stadt Celle „77er Straße / Süd“ 3. Änderung,	1.345 m ²
		Versickerungsflächen	534 m ²
Summe	3.710 m ²	Summe	3.710 m ²

10 Realisierung

Eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens wird angestrebt.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 der Stadt Celle „Erweiterung des Wohnmobil-Stellplatzes an der Herrenwiese“ als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.02.2021 bis 28.02.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 01.02.2021 bis 28.02.2021 statt.

Der Ortsrat Neuenhäusern ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 14.07.2021 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Ortsrat Blumlage/Altstadt ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 14.07.2021 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.07.2022 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung – in Kooperation mit der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover ausgefertigten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 14.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 „Erweiterung des Wohnmobil-Stellplatzes an der Herrenwiese“ und die zugehörige Begründung sowie die Wasserhaushaltsrechtliche Genehmigung und eine schalltechnische Untersuchung, lagen in der Zeit vom 22.07.2022 bis 26.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.2022 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 26.08.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 „Erweiterung des Wohnmobil-Stellplatzes an der Herrenwiese“ und die zugehörige Begründung sowie die Wasserhaushaltsrechtliche Genehmigung und eine schalltechnische Untersuchung, lagen in der Zeit vom 18.07.2023 bis 25.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.2022 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 25.08.2023.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 den Bebauungsplans Nr. 161 der Stadt Celle „Erweiterung des Wohnmobil-Stellplatzes an der Herrenwiese“ als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Aufgestellt:

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21
30161 Hannover

im Einvernehmen mit

Stadt Celle
Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen und Umwelt
Abteilung Stadtplanung



Stadtlandschaft
Lister Meile 21
D 30161 Hannover
Tel: 0511-1 43 91/92
Fax: 0511-1 53 38

Dr.-Ing. Harald Meyer (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover)