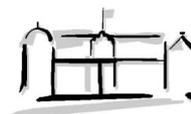


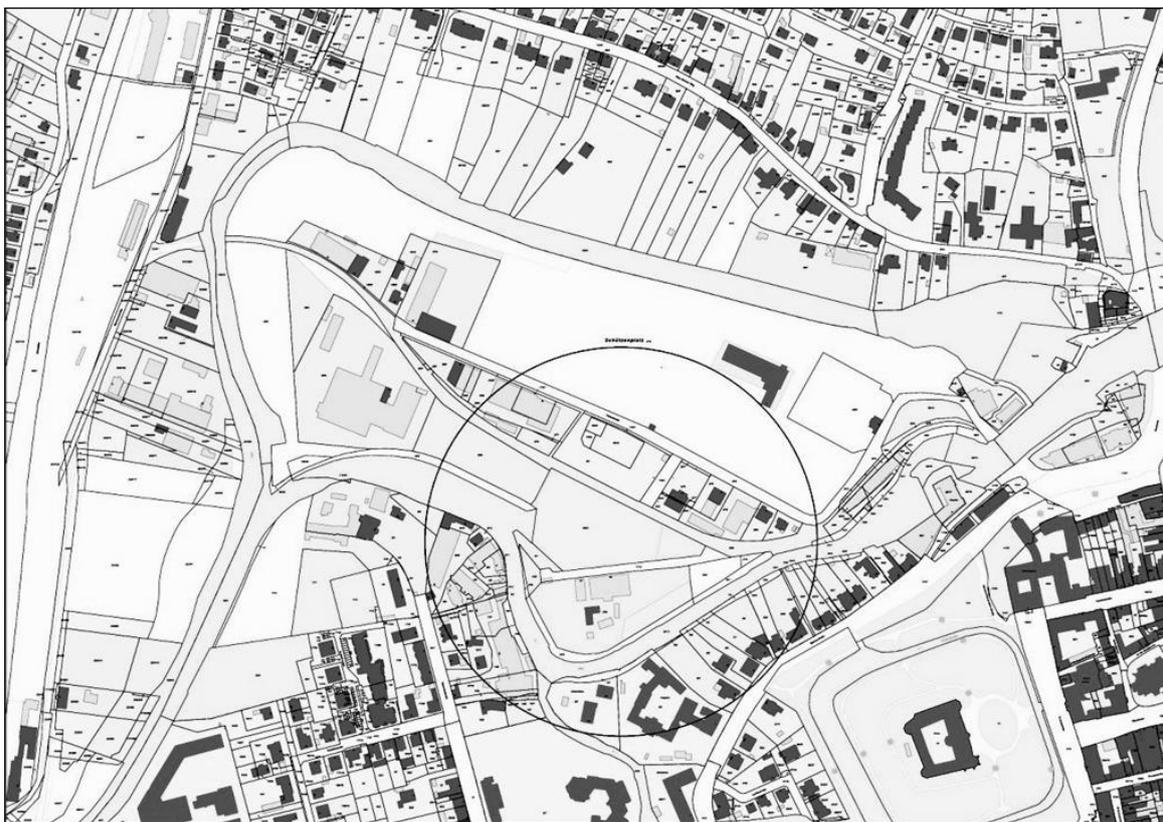
# Stadt Celle



Residenzstadt  
**Celle**

## Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“

### Begründung (mit integriertem Umweltbericht)



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtplanung

**Satzung**

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften  
Abteilung 60.1 – Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 6019 · Fax 0 51 41 / 12 - 6099  
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:  
30.04.2018

Planverfasser:

Verfasser im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH und der Stadt Celle

**Stadtlandschaft**

Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel.: 0511 -14391, Fax: 0511 – 15338  
[email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)

Bearbeitung der Begründung:  
Dr.-Ing. Harald Meyer, Architekt + Stadtplaner

Bearbeitung des Umweltberichts:  
Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

21.10.2014, ergänzt:

26.02.2015

23.05.2016

25.05.2016

27.12.2016

04.10.2017

10.10.2017

12.10.2017

10.01.2018

12.01.2018

30.04.2018

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.1	Lage und Eingrenzung.....	5
2.2	Umgebung .....	6
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse .....	6
3	Planerische Vorgaben.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
3.2	Landschaftsplanung .....	7
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	7
3.4	Bebauungsplanung.....	8
3.5	Außenbereich / Innenbereich.....	8
3.6	Sonstiges Städtebaurecht.....	8
3.8	Natur- und Landschaftsschutz .....	9
3.9	Bestehende informelle Planungen .....	9
3.10	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen .....	9
4	Bestandsbeschreibung.....	11
4.1	Nutzungen .....	11
4.2	Natur und Landschaft .....	12
4.3	Grün- und Erholungsflächen .....	14
4.4	Verkehr.....	14
4.5	Technische Infrastruktur .....	15
4.7	Gemeinbedarf und Nahversorgung.....	15
4.8	Sonstiges.....	15
5	Anlass und Ziele der Planung .....	15
5.1	Veranlassung .....	15
5.2	Ziele und Zwecke .....	16
5.3	Erforderlichkeit.....	17
5.4	Alternativenprüfung .....	17
5.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	17
6	Planinhalte .....	17
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption .....	17
6.2	Arten und Maße der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	19
6.4	Verkehr.....	19
6.5	Technische Infrastruktur .....	20
6.6	Gemeinbedarf und Nahversorgung.....	21
6.7	Grünflächen und Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft.....	21
6.8	Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation .....	22
6.9	Immissionsschutz .....	23
	Schienerverkehrslärm auf öffentlichen Bahnstrecken.....	26

6.10	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach § 84 NBauO .....	34
6.11	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	34
7	Umweltbericht .....	35
7.1	Einleitung.....	35
7.2	Beschreibung der Umweltprüfung.....	36
7.3	Umweltzustand (Schutzgüter).....	36
7.4	Prognose der Umweltauswirkungen .....	41
7.5	Vermeidung, Ausgleich und Ersatz.....	44
7.6	Entwicklungsprognosen.....	46
7.7	Monitoring / Überwachung.....	46
7.8	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	47
	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	47
	Ausgleichsmaßnahmen .....	47
7.9	Zusammenfassung .....	48
8	Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung .....	49
8.1	Auswirkungen.....	49
8.2	Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle .....	49
9	Realisierung.....	50
9.1	Bodenordnungsmaßnahmen .....	50
9.2	Enteignungsmaßnahmen.....	50
9.3	Baulasten und Vorbereitung der Bauantragsunterlagen.....	50
10	Verfahren.....	51
11	Rechtsgrundlagen .....	52

- Anlage 1 Städtebauliche Daten / Flächengrößen
- Anlage 2 Grünordnungsplan (GOP)
- Anlage 3 Karte 1 - Biotoptypen
- Anlage 4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
- Anlage 5 Karte 2 - Brutvögel

# 1 Einleitung

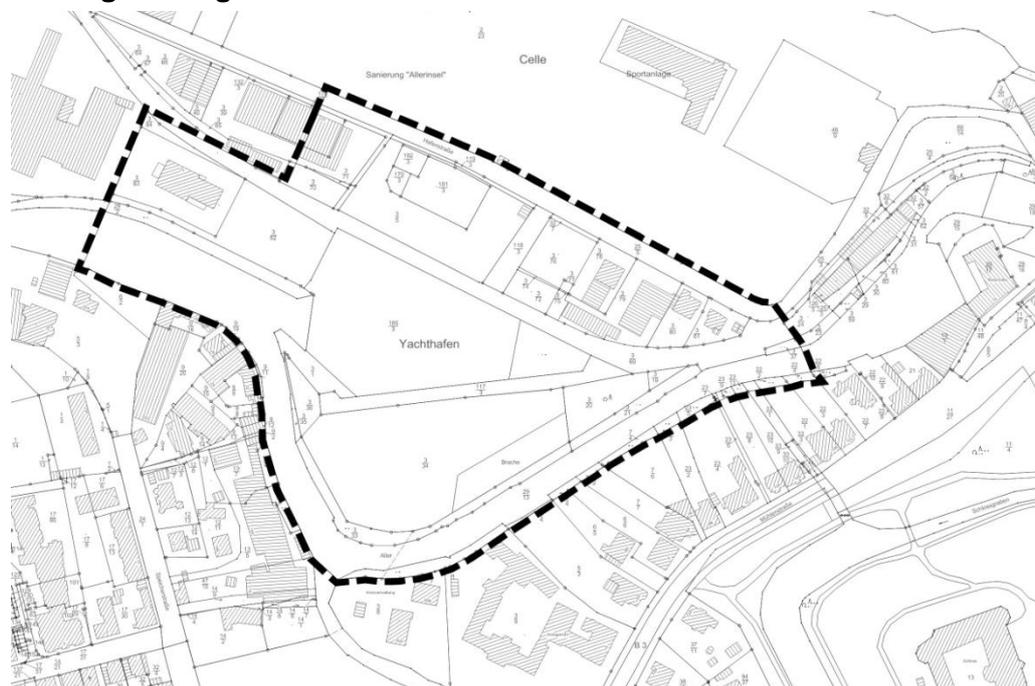
Die Allerinsel (früher „Mühlenmasch“) bestand ursprünglich überwiegend aus den so genannten „Maschwiesen“, die regelmäßig bei Hochwasser überspült wurden und in den Sommermonaten als Weidefläche dienten. Ab dem 17. Jahrhundert wurde sie zuerst als Standort für die Schützen entwickelt (Schützenhaus und Schießstand). Erst 1888 kam der städtische Schlachthof hinzu. Mit dem Bau des Hafens ab 1904, des Elektrizitätswerkes und eines Gleisanschlusses begann die flächenhafte Nutzung als Gewerbegebiet. Seit den 1980er Jahren verzeichnete die gewerbliche Nutzung der Allerinsel eine rückläufige Entwicklung. Die vorhandene Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz entsprach nicht mehr den gewachsenen Anforderungen an einen modernen Gewerbebestandort. Mit der Aufgabe des Speditionswesens wurde im Jahre 2004 der Bahnverkehr auf der Allerinsel eingestellt. Heute befinden sich noch zwei Gewerbebetriebe (Conmetall und Conpac) mit Produktion, Logistik und Verwaltung, das Büro des Bauunternehmens Wehner, die Stadtwerke, der Silo-Betrieb der Barilla Deutschland GmbH und das Schützenhaus auf der Allerinsel. Neben der industriellen (Vor-) Geschichte diente und dient die Allerinsel als großräumiger Parkplatz (incl. Wohnmobil-Stellplätze) und vor allem als Festplatz für das traditionsreiche, alljährlich stattfindende Schützenfest.

Als erster Baustein soll der Bereich zwischen Hafenstraße und Mühlenaller im Rahmen der hier behandelten Bauleitplanung entwickelt werden. Weitere Abschnitte werden später folgen. Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus zunächst ein Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 7,28 ha unter dem Titel: Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“. Die vorgesehenen Nutzungen sind Wohnen, verträgliches Gewerbe, Hafen, Freizeit, Gemeinbedarf und Vereine.

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 bedeutet an dieser Stelle den Umbau von ehemals gemischt und gewerblich genutzten Flächen zu einem gemischten urbanen Quartier, dessen 1. Bauabschnitt eine Mischung aus Wohnnutzung, Freizeit, Vereinen und Dienstleistungen vorsieht.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Eingrenzung



Der Lageplanausschnitt zeigt die räumliche Begrenzung des Geltungsbereichs. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte in Sichtweite des Turms der Stadtkirche St. Marien. Die Entfernung bis zum Neumarkt als nördlichem Tor zur Altstadt beträgt Luftlinie wenige hundert Meter. Das Plangebiet wird an seiner Nordostflanke durch die Hafenstraße begrenzt, im Süden durch den markanten Bogen der Mühlenaller als Nebenarm des Aller-Hauptstroms. Nördlich der Hafenstraße liegt der Schützenplatz. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,28 ha (= 72.836,3 m<sup>2</sup>).

## **2.2 Umgebung**

Das Plangebiet liegt auf der Allerinsel zwischen der Hafenstraße im Norden und der Mühlenaller im Süden. Südöstlich angrenzend befinden sich die Altstadt und das Schloss, westlich die DB-Bahnstrecke Hannover-Hamburg sowie die der OHE von Celle in Richtung Wittingen. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind aus der Übersichtskarte des Titelblatts dieser Begründung sowie aus der Planzeichnung ersichtlich.

## **2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend im Eigentum der Stadt Celle.

# **3 Planerische Vorgaben**

## **3.1 Landes- und Regionalplanung**

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP 2017)

Im LROP 2017 ist die Stadt Celle als eines der 11 Oberzentren in Niedersachsen festgelegt. Als wichtige Infrastrukturlinien sind die Haupteisenbahnstrecken Hannover – Celle – Uelzen (Hamburg) bzw. Hildesheim- Lehrte – Celle – Uelzen (Hamburg) sowie für den Straßenverkehr die Bundesstraßen 3, 191 und 214 verzeichnet, die in Celle gebündelt werden. Die Flussläufe von Aller und Lachte durchziehen als Vorranggebiete für „Natura 2000“ das Stadtgebiet von Celle.

Vorrangig sind solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die z. B. auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet sind und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessern, dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht werden und den Wohnungsneubau an vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohnstätten konzentrieren, gesunde städtische Lebensräume erhalten und negative Verdichtungsfolgen verhindern.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist als Grundsatz die vorrangige Nutzung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche (Innenentwicklung) vorgegeben. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen (LROP, Erläuterung zu 3.1.1 Ziffer 04). Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes sind Grundlagen für die Raumordnung der Regionalen Raumordnungsprogramme und Handlungsvorgaben für die Landkreise und Städte.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Die städtebauliche Planung der Residenzstadt Celle zur Errichtung eines Urbanen Quartiers auf der Allerinsel entspricht den im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Geboten. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005) stellt das Plangebiet als Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses dar, in dem die natürlichen Überschwemmungsgebiete erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Die bestehenden Siedlungsgebiete sollen vor Hochwasser geschützt werden. Der Hafen ist als Sportboothafen dargestellt, die Aller als regional bedeutsame Fläche für den Wassersport. Die Mühlenaller ist Bundeswasserstraße. Die Einstufung Celles als Oberzentrum ist noch nicht in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, Stand: 16.12.2005) für den Landkreis Celle eingearbeitet. Das RROP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Landschaftsprogramm / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für das Stadtgebiet wird derzeit von der Stadt Celle neu aufgestellt. Darin werden die Zielaussagen des bislang gültigen Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle für das Plangebiet im Wesentlichen übernommen. Diese beinhalten die Entwicklung eines naturnah ausgebildeten Flusses mit Bruch- und Auwäldern, Flutmulden und extensiv genutztem Grünland.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Celle (Gondolf 1987) sieht für die Allerinsel die Umwandlung der gewerblichen Nutzung in extensiv nutzbare innerstädtische Freiräume vor.

Grünordnungspläne

Grünordnungspläne sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zu berücksichtigen ist aber gleichwohl die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995.

### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Celle**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Bereich der Allerinsel wie folgt differenziert dar: Nördlich der Hafenstraße bis an die Aller heran Grünflächen, südlich der Hafenstraße und im westlichen Abschnitt beiderseits gewerbliche Bauflächen, im östlichen Teil und um den Hafen herum gemischte Bauflächen, die die Standorte der Stadtwerke, des Barilla-Silobetriebs, der Gemeinbedarfseinrichtung „hafen21“ (Yachtclub Celle e.V., DLRG und weiteren gemeinnützigen Vereinen) abdecken. Große Teile des Areals liegen im Überschwemmungsbereich der Aller, der sich vom Flussbett aus zu beiden Uferseiten erstreckt. Ein Richtfunktrasse überstreicht die Allerinsel nahezu mittig in südöstlich-nordwestlicher Richtung. Im nordöstlichen Teil der Allerinsel ist zwischen dem Schützenhaus und der Hafenstraße eine größere Fläche als Parkplatz dargestellt.

Die geplante Entwicklung von vorwiegend Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO steht im Einklang mit der aktuellen Darstellung gemischter Bauflächen, weshalb eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist, da seine Grundzüge nicht berührt werden. Die Flächen wurden bereits baulich genutzt, und die Flächengröße beträgt unter 1 ha. Die vorgesehenen MU-Gebiete sind aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

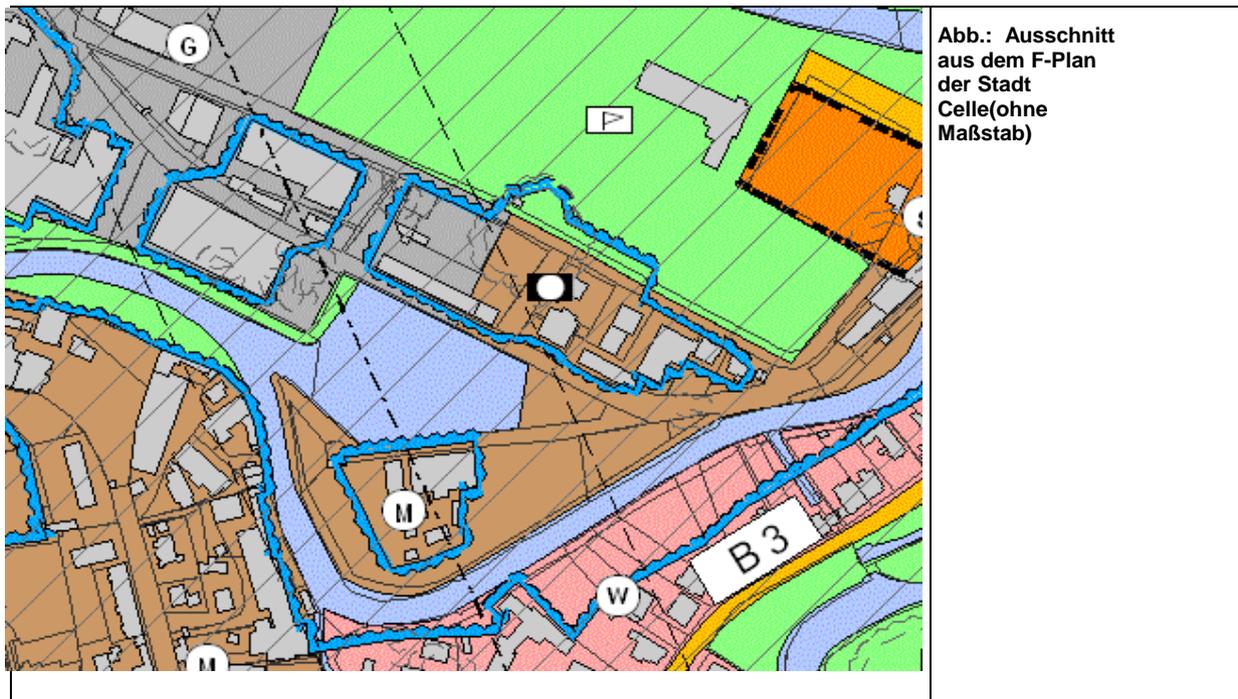


Abb.: Ausschnitt aus dem F-Plan der Stadt Celle(ohne Maßstab)

### 3.4 Bebauungsplanung

Im Plangebiet ist derzeit kein Bebauungsplan rechtskräftig. Es existieren ferner keine sonstigen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen, Vermerke oder Hinweise. Seit 2004 besteht für den Bebauungsplan 138 „Allerinsel“ ein Aufstellungsbeschluss, der seinerzeit noch die gesamte Fläche der Allerinsel umfasste. Nachdem eine Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung in Teilabschnitten angegangen wurde, wurde die Abgrenzung für den hier vorliegenden I. Teilabschnitt deutlich reduziert. Dies auch, um einer künftigen Fortschreibung des Rahmenplans nicht vorzugreifen.

### 3.5 Außenbereich / Innenbereich

Das Plangebiet ist zurzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

### 3.6 Sonstiges Städtebaurecht

Das Plangebiet liegt im Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 ff. BauGB, für das der Rat der Stadt Celle am 10.02.2011 den Beschluss gefasst hat.

### 3.7 Satzungen nach Ortsrecht

#### Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind derzeit keine Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung rechtskräftig.

#### Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt gemäß der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ dem Grundstückseigentümer und

ist durch geeignete technische Anlagen (z. B. Versickerung) auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen.

### Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle

Nach der „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995“ der Stadt Celle stehen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Einzelbäume unter besonderem Schutz.

### **3.8 Natur- und Landschaftsschutz**

Nördlich und westlich des Plangebiets verläuft der Nordarm der Aller, der zum FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ gehört. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Das FFH-Gebiet ist allerdings von der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im nördlichen Bereich der Allerinsel betroffen.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG und § 21 bzw. § 45 Abs. 1 NAGBNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG und § 22 bzw. § 45 Abs. 1 NAGBNatSchG) etc. sind im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

### **3.9 Bestehende informelle Planungen**

Für den Bereich der Allerinsel wurde im Jahre 2010 eine städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung erarbeitet (Pesch & Partner, Stadtplaner, Herdecke zusammen mit LohausCarl, Landschaftsarchitekten, Hannover). Die Rahmenplanung wurde und wird zeitgleich mit der hier vorliegenden Bauleitplanung modifiziert und fortgeschrieben. Der Rahmenplan wurde am 10.06.2010 vom Rat der Stadt Celle beschlossen und beschreibt unter Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ziele der Sanierung (s. Kapitel 5.2, Seite 17).

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Energiekonzept für die Allerinsel erarbeitet. Geprüft wurden dabei unter anderem die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien bzw. die Möglichkeiten der Energieeinsparungen (s. „Energiekonzept Allerinsel“, Planungsbüro Graw, Osnabrück, Juni 2014).

### **3.10 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen**

#### Bauordnungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vorab für ein „Haus der Vereine“ auf der künftigen Gemeinbedarfsfläche eine Baugenehmigung erteilt. Dies war erforderlich, weil das Vorgängergebäude südlich des Hafens an der Mühlenaller durch einen Brandschaden völlig zerstört worden war. Das neue Gebäude ist inzwischen fertiggestellt und in Nutzung.

#### Kultur- und Sachgüter

Das ehemalige Städtische Elektrizitätswerk an der Hafenstraße mit dem ehemaligen Direktionsgebäude und der ehemaligen Maschinenhalle sind als Gruppe baulicher Anlagen Bau- und Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und sind als solche in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

#### Hochwasser- und Küstenschutz

Große Bereiche der Allerinsel und damit auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich noch im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Aller. Voraussetzung für jegliche weitere (bauliche) Entwicklung auf der Allerinsel ist die Realisierung von Hochwasserschutzmaßnahmen.

Das seit Januar 2013 laufende Planfeststellungsverfahren ist mit dem Planfeststellungsbeschluss des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) vom 02.12.2013 rechtsverbindliche Grundlage (Az.: VI L – 62025-491-004)

für die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der Hochwasserschutz ist inzwischen umgesetzt. Der formale Akt der Herausnahme der nun hochwasserfreien Flächen aus dem Überschwemmungsgebiet muss noch vollzogen werden.

Wasserrecht: Die Aller ist als Bundeswasserstraße I. Ordnung eingestuft. Wasserschutzgebiete (§ 51 Abs. 1 WHG und § 91 NWG), Trinkwasserschutzgebiete (§ 51 Abs. 2 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG und § 94 NWG) und Schutzzonen um Wassergewinnungsanlagen sind von der Planung nicht betroffen. Es bestehen mit Planreife dieses Bebauungsplans keine Nutzungsbeschränkungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und / oder Niedersächsischem Wassergesetz (NWG).

Immissionsschutz: Teile des Plangebietes liegen im Einwirkungsbereich von Bahn-, Straßen und Gewerbelärm, so dass im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, die entsprechende Bauausführungen der Gebäudehüllen erforderlich machen sowie auch Restriktionen hinsichtlich der Nutzung von Freiräumen bedeuten (s. Kap. 6). Weiterhin werden Baulasten und die Vorbereitung von Bauantragsunterlagen thematisiert (s. Kap. 9.3).

Straßenrecht: Das Plangebiet liegt ausschließlich an Stadtstraßen, so dass Anbaubeschränkungen /-verbote (wie z.B. an Bundesstraßen außerhalb von Ortslagen) nicht gegeben sind.

Bergbau: Verdachtsflächen auf Bergbaufolgeschäden und / oder Baubeschränkungsgebiete (s. § 107 BBergG) sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Altlasten: Aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung des Plangebiets sind Bodenbelastungen und Altablagerungen vorhanden; Kampfmittelverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen fällt Bodenmaterial an, welches zu einem erheblichen Teil nicht unmittelbar durch Umlagerung verwertet werden kann. Eine spätere Verwertung im Sanierungsplanbereich „Allerinsel“ wird angestrebt. Der planmäßige Umgang mit den vorgefundenen Belastungen ist in einem gesondert aufgestellten Sanierungsplan erfasst (FUGRO 2012) und mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde abgestimmt.

In Abstimmung mit dem Abfallzweckverband Celle (ZAC) wurde eine orientierende Beprobung der dominierenden Bodenfraktion der Altablagerungen (Feinfraktion < 20mm) durchgeführt. Die Halbinsel am Hafenbecken im Bereich des Yacht Clubs und des Parkplatzes am Schiffsanleger wurde komplett mit Bauschutt in Schichtdicken von 1,0 bis 2,0 m aufgehöhht. Dieser ist mit polyzyklischen aromatisierten Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet und teilweise der Deponieklasse Z 1 zuzuordnen. Mit Ausnahmen einer Probe ist hingegen die Schwermetallbelastung der Böden entgegen der Vermutungen gering und wird gemäß LAGA der Einbauklasse Z 0 bis Z 1 zugeordnet. Vergl. hierzu: „Hochwasserschutz an der Aller (3. PFA), Untersuchungen zum Bodenmanagement im Bereich der Allerinsel“, Ergebnisbericht Nr.:4111405 / HWS Allerinsel vom 08.10.2012, Fugro Consult GmbH, Burgwedel mit Ing.-Büro Heidt & Peters, Celle). Der Bericht beschreibt u.a. detaillierte Vorgaben, die im Rahmen des Bodenmanagements für den Hochwasserschutz (HWS) „Allerinsel“ zu berücksichtigen sind.

### **Sanierungsplan Boden**

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG, § 13, Absatz 1) bietet die Möglichkeit, bei Altlasten, bei denen u.a. wegen der Verschiedenheit der Maßnahmen ein abgestimmtes Vorgehen erforderlich ist, einen Sanierungsplan zu erstellen. Dabei handelt es sich um ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept, bei dem auf der Grundlage von historischen Fakten, einer gezielten Abgrenzung und Untersuchung von Verdachtsflächen sowie unter einer Berücksichtigung der späteren Nutzung der Teilgrundstücke, Strategien für eine bauliche Erschließung und Sanierung entwickelt werden.

Im Rahmen der Sanierungsplanung für die Böden auf der Allerinsel wird aktuell eine Verbindlichkeitserklärung nach § 13 Abs. 6 BBodSchG zwischen Gewerbeaufsicht, Zweckverband Abfallwirtschaft und Bauordnungsamt erarbeitet, die für den Zeitraum von 10 Jahren

gelten soll und auf deren Grundlage Transporte und Zwischenlagerungen von Böden vereinfacht werden.

Diese Verbindlichkeitserklärung dient dazu, sämtliche für die Bodensanierung erforderlichen Genehmigungen einzuschließen und sorgt damit für ein Mehr an Rechts- und Planungssicherheit. Darüber hinaus wird mit der Verbindlichkeitserklärung gemäß § 13 Abs. 5 BBodSchG der Anlagenvorbehalt nach § 27 Abs. 1, Satz 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) aufgehoben und der Umgang mit kontaminierten Aushubmassen auf der betroffenen Verfahrensfläche ausschließlich dem Regime des Bodenschutzrechtes unterstellt, womit sich ein höheres Maß an Flexibilität bei der Sanierung ergibt. Das kann z. B. bedeuten, dass es zulässig ist, bei geeigneten Standortverhältnissen und nach Maßgabe der beabsichtigten Folgenutzung belastetes Aushubmaterial innerhalb der Fläche eines genehmigten und verbindlich erklärten Sanierungsplanes umzulagern und wieder einzubauen. Zudem regelt der § 5 Abs. 6 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), dass der Sanierungsstandort grundsätzlich auch mehrere Grundstücke umfassen kann und sich die vorgenannten Regelungen dann auf das gesamte Gebiet eines für verbindlich erklärten Sanierungsplans beziehen.

Bestehende und planfestgestellte Vorhaben anderer Planungsträger: Mit Ausnahme der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahmen sind keine weiteren Vorhaben anhängig.

Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Leitungstrassen der Medien wie Trinkwasser, Abwasser, Erdgas, Elektrizität, und Telekommunikation sind im Wesentlichen in der Hafestraße vorhanden und werden von dort aus ins Plangebiet hinein verlängert. Als Anlage der Energieerzeugung hat die Turbine am Wehr der Mühlenaller in der Nähe des Plangebietes eine gewisse Bedeutung, als touristische Einrichtung der Hafen mit seinen Sportboot-Liegeplätzen, dem Kulturschiff sowie der saisonalen Fahrgastschiffahrt auf der Aller.

Desgleichen sind nachfolgend genannte raumbedeutsame Vorhaben nicht im Plangebiet vorhanden: Anlagen der Wasserversorgung, Anlagen der Abwasserbehandlung, Telekommunikations- und Sendeanlagen, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Krankenhäuser, Sportstätten, Verteidigungsanlagen und Flurbereinigungen.

Von den sonstigen Merkmalen findet die (historische) Sichtachse vom Hafen zur Stadtkirche Erwähnung. Diese bleibt auch nach der Umsetzung der Planung als solche erhalten. Sonstige Bauschutzbereiche wie z.B. um Flughäfen (§ 12 LuftVG), beschränkte Bauschutzbereiche um Landeplätze und Segelfluggelände (§ 17 LuftVG), Einflugbereiche von Hubschrauberlandeplätzen, Schutzbereiche um Verteidigungsanlagen nach Schutzbereichsanordnung (§ 2 SchBG), für Gewässer und Gewässerteile: Fisch- und Laichschonbezirke, Winterlager (§ 43 Nds. FischG), Erdbebengefährdete Gebiete sowie Gefährdungen von und Einwirkungen auf Bebauungen durch Naturgewalten sind nicht relevant. Eine Ausnahme bildet das Aller-Hochwasser, gegen das die planfestgestellten Schutzmaßnahmen bereits weitgehend durchgeführt wurden bzw. zeitnah weiterhin komplettiert werden.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Nutzungen**

#### Arten und Maße der baulichen Nutzung

Auf der Allerinsel selbst sind noch vier Betriebe mit gewerblichen Nutzungen mit den zugehörigen Arbeitsplätzen vorhanden sowie auch die denkmalgeschützten Betriebsgebäude der städtischen Werke. Die Ausnutzung ist als mittel bis gering zu bezeichnen, da das Areal großflächig für Parkplätze und Wohnmobilstellplätze genutzt wird. Die Allerinsel ist auch die Heimat des traditionsreichen Schützenvereins mit seinem alljährlich dort stattfindenden Schützenfest.

Die Stadt Celle anerkennt die Notwendigkeit des Gewerbebetriebes, die Nutzung des Speichergebäudes zumindest kurz bis mittelfristig fortzusetzen, erhält aber gleichzeitig das Sanierungsziel aufrecht, eine Verlagerung der Speichernutzung in Abstimmung mit Barilla durchzuführen. Spätestens mit Eintritt der 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.

Bewohnerstruktur: Die Wohnnutzung hat auf der Allerinsel bislang nur eine untergeordnete Bedeutung und ist im Wesentlichen beschränkt auf einige Wohnungen (ca. 9 Wohnungen) im Bereich der Städtischen Werke und wenige Wohnungen westlich des Conmetall Verwaltungsgebäudes.

## 4.2 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung: Der geologische Untergrund wird durch Kiese und Sande der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den grundwasserbeeinflussten sandigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte ein Gley gebildet.

Landschaftsbild und Topografie: Das Plangebiet weist sehr unterschiedliche Bereiche hinsichtlich seines Erscheinungsbildes auf. Wenngleich künstlichen Ursprungs, so bietet der Hafen mit den dort liegenden Booten doch einen besonderen Blickfang. Es besteht ein attraktiver Ausblick auf den westlichen Abschnitt der Mühlenaller. Die Mühlenaller selbst hat mit den begleitenden historischen Speichergebäuden und den naturnahen Gehölzbeständen eine hohe Bedeutung für das Ortsbild.

Gewässer: Die Mühlenaller ist für den Schiffsverkehr ausgebaut (Bundeswasserstraße). Ihre Ufer sind befestigt. Mit dem Bau der Fuß- und Radwegebrücke auf das Westufer der Mühlenaller bleibt die Widmung als Bundeswasserstraße erhalten, während die Unterhaltungspflicht in die Zuständigkeit der Stadt Celle übergeht. Die Mühlenaller wird der Strukturgüteklasse 6 zugeordnet. Die Wasserqualität ist vermutlich wie im Nordarm der Aller einzustufen, d.h., Gewässergüteklasse II = mäßig belastet. Teile des Plangebietes liegen formal noch im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

Klimatische Bedingungen: Die Innenstadt von Celle ist als klimatisch belasteter Siedlungsbereich einzustufen. Der die Stadt querende Gewässerlauf der Aller dient als Luftleitbahn; davon profitiert auch der südliche Bereich der Allerinsel. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung dieser stadtklimatischen Funktionen ist durch die geplante Bebauung, insbesondere die des 11-geschossigen Solitärs am Westrand des Hafens nicht zu erwarten. Stark emittierende Betriebe sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Beeinträchtigungen der Luft bestehen entlang der Hafenstraße durch den Kfz-Verkehr sowie beim Silo-Betrieb durch Stäube infolge der Einlagerung und Entnahme von Getreide. Durch den guten Luftaustausch handelt es sich allerdings nur um vergleichsweise geringe Belastungen.

Boden: Der geologische Untergrund wird durch Kiese und Sande der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den grundwasserbeeinflussten sandigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte ein Gley gebildet. Das natürliche Bodenprofil ist im Plangebiet jedoch durch bis zu 2,00 m starke künstliche Auffüllungen überprägt (überwiegend Bauschutt sowie Sand). Es besteht in Teilbereichen eine Belastung mit polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (Einbauklasse Z0 bis Z1). Entgegen den Erwartungen beschränkt sich die Schwermetallbelastung auf den Bereich des Pionierwaldes, wo in einer Tiefe von 2,30 m eine hohe Belastung mit Cadmium festgestellt wurde (Deponieklasse I). Teile des Plangebietes sind durch Gebäude und Verkehrsflächen vollständig versiegelt. Hier sind die Böden durch die vorherige Nutzung überformt bzw. beeinträchtigt.

Grundwasser / Hydrologie: Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserstände liegen oberflächennah bei 0,3 m bis 1,0 m unter der Geländeoberfläche (GOK). Die Grundwasserneubildung ist mit 150 - 200 mm pro Jahr gering bis mittel. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist gering. Aufgrund der Altablagerungen sowie möglicher Stoffeinträge durch die frühere gewerbliche Nutzung ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

**Flora:** Für die Erfassung der Biotoptypen wurden die bestehenden Kartierungen für das Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahme ausgewertet und durch mehrere Ortsbegehungen überprüft und aktualisiert. Die ausführliche Beschreibung der Biotoptypen erfolgt im grünordnerischen Fachbeitrag; nachfolgend wird die Biotopstruktur zusammenfassend beschrieben.

- Der an der Hafenstraße liegende Teil des Plangebietes besteht aus überwiegend brachgefallenen Gewerbeflächen. Nach Abriss der Gebäude und eines ehemaligen Bahngleises haben sich die Offenbodenbereiche weitgehend durch die natürliche Sukzession mit Pionierpflanzen begrünt, teilweise haben sich bereits ausdauernde Staudenfluren und Gebüsche entwickelt. Am Ostrand befinden sich mehrere Grundstücke mit Wohnhäusern und Gärten im Zusammenhang mit den Städtischen Werken.
- Südlich des Hafenbeckens befand sich bis zum Brand im Jahre 2014 das vom Yachtclub Celle e.V. und DLRG genutzte Gelände mit verschiedenen Gebäuden. Die Freiflächen sind teilweise versiegelt, teilweise als Rasenflächen ausgebildet. Am Westrand befinden sich zwei gärtnerisch genutzte Grundstücke. Östlich grenzt ein Parkplatz mit einer wasergebundenen Decke an.
- Der Ufer- und Böschungsbereich zur Mühlenaller ist durch Ruderalfluren, Brombeergebüsche und einen Pionierwald aus Esche und Ahorn geprägt. Entlang der Uferkante zieht sich fast durchgängig ein ca. 5 m breites Weidengebüsch hin. Hervorzuheben sind mehrere alte Einzelbäume am Rand des Yachtclub-Geländes. Der Brand im Sommer 2014 hat die Bäume nachhaltig geschädigt bzw. zerstört. Die Waldumwandlung wurde bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Hochwasserschutzmaßnahme, 3. Bauabschnitt kompensiert. Das betroffene Waldstück wird in der betreffenden Unterlage 3.2.2 zum Planfeststellungsverfahren als „WPE 70“ bezeichnet (s. dort Tabelle S. 109 und Lageplan S. 110). Obwohl bereits zu Beginn dieses Bauleitplanverfahrens naturschutzrechtlich und rechnerisch kein Wald mehr zu berücksichtigen war, wird zur Verbesserung des bestehenden Auwalds, dieser nach Westen vergrößert. Dazu wird auf einer Fläche die Pflanzung von 20 Eschen (*Fraxinus excelsior*) vorgenommen; die Fläche bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.

**Fauna:** Zur Ergänzung und Aktualisierung der aus dem Planfeststellungsverfahren vorliegenden Unterlagen wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien beauftragt (siehe hierzu Umweltbericht Kap. 7.3.1); nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst.

**a) Brutvögel:** Im Plangebiet ist das normale Artenspektrum des Siedlungsraumes anzutreffen. Es handelt sich um häufige und nicht gefährdete Singvogelarten wie Rotkehlchen, Grünsfink, Meisenarten, Zilp-Zalp, Heckenbraunelle, Mönchs- und Dorngrasmücke, Amsel, Wacholderdrossel. Bemerkenswert sind lediglich zwei Nistplätze des Haussperlings (Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen) an einem Gebäude an der Hafenstraße. Das Gebiet ist außerdem Nahrungsgebiet des gefährdeten Grünspechts.

**b) Fledermäuse:** Das Plangebiet ist Jagdgebiet für Fledermäuse (streng geschützte Arten gemeinschaftlichen Interesses). Häufig beobachtet wurden Wasserfledermaus und Zwergfledermaus, sporadisch Abendsegler und einmalig eine Rauhauffledermaus. Quartiere wurden bei den bisherigen Ortsbegehungen nicht festgestellt.

**c) Amphibien und Reptilien:** Bislang wurden keine Beobachtungen von Ringelnatter und Zauneidechse gemacht. Als einzige Amphibien-Art wurde der Teichfrosch festgestellt.

**d) sonstige Arten:** In den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren wird als potenziell im Gebiet vorkommende Art der Fischotter aufgeführt. Dieser nutzt die Aller als Verbindungsgewässer und könnte den Uferbereich der Mühlenaller als Wanderkorridor nutzen. Ein Vorkommen wurde bislang nicht bestätigt.

### 4.3 Grün- und Erholungsflächen

Nach dem weitgehenden Rückzug der gewerblichen Nutzung hat das Plangebiet vor allem Bedeutung für die wasserbezogene Erholung.

### 4.4 Verkehr

Äußere Anbindung: Die Erschließung der Allerinsel erfolgt über die Hafenstraße, die im Einzugsbereich von Aller und Mühlenaller eine wichtige innerstädtische Querverbindung darstellt. Sie bindet im Westen an die Biermannstraße an, die parallel zur DB-Trasse wiederum in nord-südlicher Richtung wichtige Erschließungsfunktion hat. Im Osten schließt die Hafenstraße mit einem neu gebauten Kreisverkehr im Bereich Neumarkt unmittelbar an den Altstadtrand an.

Innere Gliederung: Die Erschließung im Gebiet des B-Plan 138 I. Teil „Allerinsel“ umfasst die Hafenstraße selbst, eine im Abstand von ca. 70 m südlich parallel dazu verlaufende interne Straße, die den nördlichen Hafensrand tangiert (Planstraße 2 in der Planzeichnung) und die mit zwei Querspangen an die Hafenstraße angebunden ist (Planstraßen 3 und 4). Eine weitere Straße (Planstraße 1) führt parallel zum südlichen Hafensrand bis zu einer Verlängerung über die Mühlenaller, um hier eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Speicherstraße / Trift und damit auch zum Bahnhof herzustellen.

Westlich und östlich des Hafens befinden sich größere platzartige Aufweitungen, die u.a. auch Raum bieten für teilweise Barriere freie Zugänge zum Hafen, dessen normaler Wasserspiegel um ca. 3,5 m unterhalb des Niveaus der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen liegt. Der Raumbedarf für die Festsetzung der Verkehrsflächen resultiert aus den detaillierten Planungen zum Hochwasserschutz aus dem Planfeststellungsverfahren.

Am Nordufer der Mühlenaller befindet sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die die Fortsetzung einer in der städtebaulichen Rahmenplanung angedachten Fuß- und Radwegeverbindung um die gesamte Allerinsel herum berücksichtigt. Außer der Hafenstraße selbst erfolgt die Festsetzung der Erschließungsbereiche als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, um den angestrebten verkehrsberuhigten und besonderen Charakter hervorzuheben.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV): Das Gebiet ist derzeit nur eingeschränkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt an der Hafenstraße in unmittelbarer Nähe zum Hafen wird derzeit nicht mehr angefahren. Der nächste Haltepunkt befindet sich momentan im Bereich des Schlossplatzes, an dem sich alle städtischen Buslinien treffen. Bei fortschreitender baulicher Entwicklung hin zu einem Urbanen Quartier auf der Allerinsel ist eine verbesserte Einbindung in das ÖPNV-Angebot anzustreben.

Fahrgastschiffahrt: Der auf der Allerinsel und vollständig im Plangebiet befindliche Celler Stadthafen ist Ausgangspunkt einer Schifffahrtslinie, die saisonal zwischen Celle und Bannetze (Schleuse) verkehrt: zwischen April und Oktober einmal täglich zu fünf bzw. sechs Haltpunkten flussabwärts bis Bannetze und von dort wieder flussaufwärts mit Anfahrt der Haltepunkte in umgekehrter Reihenfolge zum Celler Stadthafen zurück. Die „MS Loretta“ liegt als Kulturschiff mit entsprechenden Veranstaltungen fest im Celler Hafen.

Fußgänger und Radfahrer: Für Spaziergänger und Radfahrer hat die Allerinsel bislang nur eine geringe Bedeutung. Die Hafenstraße stellt aufgrund ihrer Ausprägung und ihrer Verkehrsbelastung keine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung dar. Zum nahe gelegenen Schlosspark und zur Altstadt sowie in Richtung Kreishaus / Bahnhof fehlt bislang eine Verbindung über die Mühlenaller, die deshalb im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt wird.

Ruhender Verkehr: Die Allerinsel wird in ihrem östlichen Teil großflächig als Parkplatz für die nahe gelegene Innenstadt genutzt. Für den aus dieser Planung entstehenden ruhenden Verkehr sind die Stellplätze (1 EP je Wohneinheit) in Tiefgaragen unterzubringen.

## 4.5 Technische Infrastruktur

Versorgung: Alle Grundstücke können an die Leitungen der technischen Versorgung angeschlossen werden; hierzu zählen Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.

Entsorgung: Die Grundstücke im Plangebiet und in seiner Umgebung sind an das Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen. Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Die bestehenden Nutzungen werden von der normalen Abfallentsorgung bedient.

Löschwasserversorgung: Im Plangebiet steht der gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbe-/ Wohn- und Mischgebieten zu gewährleistende Grundsatzschutz von 1.600 l/min = 96 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für eine Mindestdauer von 2 Stunden zur Verfügung.

Straßenbeleuchtung: An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden. Diese wird entsprechend dem Umfang der Planung ergänzt.

## 4.6 Energiekonzept

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Energiekonzept für die Allerinsel erarbeitet. Geprüft wurden darin unter anderem die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien bzw. die Möglichkeiten der Energieeinsparungen (siehe „Energiekonzept Allerinsel“, Planungsbüro Graw, Osnabrück, Juni 2014).

## 4.7 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur historischen Altstadt von Celle mit den dort vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung. Der zu erwartende Zuwachs an Wohnraum aus dem mit dieser Planung vorbereiteten I. Bauabschnitt wird nicht zum spürbaren Anstieg des Bedarfs an Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen führen.

Im Plangebiet wird ein Gebiet für Gemeinbedarf festgesetzt, auf dem inzwischen bereits eine Gemeinbedarfseinrichtung eröffnet wurde. Sie bietet Platz für die Wasserrettung (DLRG) sowie wasserbezogene und weitere gemeinnützige Vereine, die bis zum Brandschaden im Sommer 2014 im Bereich südlich des Hafens ansässig waren. Sonstige Nahversorgungs- und / oder Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 4.8 Sonstiges

Es erfolgt der Hinweis auf die Schallimmissionen im Gebiet, die insbesondere von der westlich gelegenen Eisenbahntrasse, aber auch von den umliegenden, der Hafenstraße, den gewerblichen Nutzungen sowie von dem alljährlich stattfindenden Schützenfest herrühren (siehe hierzu mehrere Schalltechnische Untersuchungen, Kapitel 6.9). Weitere Immissionen, wie z.B. Feinstaub, werden als normale Vorbelastung in einem städtischen Umfeld angesehen. Weiterhin sind die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der städtischen Werke zu erwähnen, die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

# 5 Anlass und Ziele der Planung

## 5.1 Veranlassung

Die „Allerinsel“ in Celle ist 2009 in die Komponente „Stadtumbau-West“ der Städtebauförderung des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Damit ist der Startschuss zu einer umfassenden Neustrukturierung des Areals gefallen.

Auf der Allerinsel soll in den nächsten Jahren ein Stadtquartier mit den Schwerpunkten Wohnen, Vereine, Hafen, Freizeit und Erholung entstehen, mit hochwertigen öffentlichen Räumen und einem urbanen Wohnumfeld, in dem der Stadthafen und der wiederentdeckte Fluss besondere Anziehungsmomente für Bewohner und Besucher darstellen.

Mit der Allerinsel wird in der Stadt Celle ein maßgeblicher Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Dies entspricht der Zielstellung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden sowie der Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme (vergl. § 1 a Abs. 2 BauGB). Der Rahmenplan wurde am 10.06.2010 vom Rat der Stadt Celle beschlossen und beschreibt unter Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ziele der Sanierung.

Die Stadt Celle hat die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Sanierungstreuhänder mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Allerinsel“ beauftragt. Aufbauend auf dem „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ (ISEK) wurde zunächst der „Rahmenplan Allerinsel“ entwickelt (Pesch Partner Architekten zusammen mit LohausCarl Landschaftsarchitekten, 2010).

## 5.2 Ziele und Zwecke

In der o.g. Städtebaulichen Rahmenplanung, die parallel zu dieser Bauleitplanung aktualisiert und fortgeschrieben wird, werden u.a. die nachfolgend zusammengefassten Ziele für die künftige Entwicklung formuliert:

*„Das ca. 22 ha große innerstädtische Areal der Allerinsel soll in den kommenden Jahren Zug um Zug zu einem urbanen Stadtquartier mit Schwerpunkt Wohnen, Freizeit und Erholung entwickelt werden und dadurch die Innenstadt in ihrer Funktion ergänzen und nachhaltig stärken. Das geplante Wohnungsangebot umfasst (im Endausbau) ca. 250 Einheiten [lt. Entwurf Rahmenplanfortschreibung 2018 ca. 400 WE auf der Allerinsel ohne Speicherstraße], wobei alle Quartiere einen Mix aus verschiedenen Wohnformen enthalten sollen. Dienstleistungs-, Nahversorgungs- und gastronomische Flächen ergänzen das Angebot. Durch die Stärkung und Entwicklung der Erholungs- und touristischen Infrastruktur soll ein lebendiges, attraktives Stadtquartier entstehen, das die Stadt Celle selbst näher an die Aller heranrücken lässt. Das neue Stadtquartier soll modellhaft zu einem nachhaltigen, weitestgehend energieautarken und klimaneutralen Stadtbaustein entwickelt werden. Zudem wird besonderer Wert auf die Möglichkeit einer stufenweise Entwicklung gelegt, die auf sich verändernde Rahmenbedingungen flexibel reagieren kann.“* Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Allerinsel 2010

Die Rahmenplanung wird parallel zur Bauleitplanung aktualisiert und fortgeschrieben. Unter Bezug auf § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB finden die in der Rahmenplanung formulierten Ziele der Sanierung bei der Aufstellung dieses Bebauungsplaners Berücksichtigung.

Zur Ideenfindung für den ersten Bauabschnitt um den inzwischen neu gebauten Hafen herum hat die Stadt Celle in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger im Sommer / Herbst 2015 einen Wettbewerb ausgelobt, zu dem Architekten und Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Investoren zugelassen waren. Es waren insgesamt neun Teams angetreten, die für drei Lose um das Hafenbecken herum komplett oder auch für Teilbereiche Lösungen erarbeitet haben. Die Sitzung des Preisgerichts fand am 09.12.2015 statt. Die prämierten Arbeiten haben wichtige Impulse für die städtebaulichen Leitideen den neuen Quartiers am Hafen gegeben: Fassung der nördlichen Hafenpromenade, städtebauliche Akzentuierung des westlichen Hafenplatzes und Ausformung des Quartiers zwischen Hafen und Bogen der Mühlenaller mit besonderer Bezugnahme auf den Flusslauf und das dort vorhandene Grün. Die Ideen wurden im Zuge weiterer Gespräche präzisiert und finden Eingang in diesen B-Plan.

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 als Angebotsbebauungsplan 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 Verlauf des Planungsprozesses haben sich die aktuellen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der TA Lärm als besondere Chance für die Stadt Celle herausgestellt: Die Möglichkeit zur Ausweisung Urbaner Gebiete entspricht in optimaler Weise den inhaltlichen Zielen der Stadt Celle und mindert Immissi-

onskonflikte zwischen der gewünschten Mischung aus hochwertigem Wohnen mit verträglichen gewerblichen und kulturellen Nutzungen.

- Im Sanierungsgebiet „Allerinsel“ wird mit dem Prozess die Entwicklung eines vielfältigen und altstadt- bzw. innenstadtnahen, verdichteten Quartiers auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen umgesetzt.
- Das Projekt dient der Innenentwicklung - ein Ansatz, der den Kommunen durch den Gesetzgeber aufgegeben wurde - und der Nachverdichtung auf zentrumsnahen Flächen.
- Der Gesetzgeber hat die Schwierigkeiten, die sich daraus ergeben erkannt und mit dem "Urbanen Gebiet" das geeignete Mittel geschaffen, um entsprechende Situationen planerisch zu lösen. Dies gilt auch und gerade für gewachsene Situationen, wie sie für die seit Jahrzehnten ausgeübte Wohnnutzung auf dem Stadtwerkegelände und dem durch Barilla betriebenen Speicher vorliegt.
- Grundsätzlich verfolgt die Stadt Celle das Ziel, ein Urbanes Gebiet um den gesamten Hafen herum zu verwirklichen. Um dabei der gewachsenen Situation Rechnung zu tragen, wird das östliche Baufeld in MU 5 und MU 6 vertikal gegliedert. Die vorhandene Wohnnutzung genießt dabei Bestandsschutz. Von Seiten der Stadt wird davon ausgegangen, dass das Nebeneinander der Nutzungen auch künftig funktionieren wird, da es hier bislang zu keinen Beanstandungen gekommen ist.

### **5.3 Erforderlichkeit**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um für einen ersten Baustein der gesamten Allerinsel die städtebaulich gewünschte Entwicklung hinsichtlich Nutzung und Ausnutzung abzusichern. Nur so ist es möglich, die in der städtebaulichen Rahmenplanung formulierten allgemeinen Ziele und die durch das Wettbewerbsverfahren weiter konkretisierten Ziele verbindlich zu verankern und so das Stadtumbau-Projekt „Allerinsel“ in angemessener Weise zu steuern.

### **5.4 Alternativenprüfung**

Die Chance, in unmittelbarer Nähe zur Celler Altstadt und in spürbarer Nähe zum Celler Stadthafen ein qualitativ hochwertiges Urbanes Quartier zu entwickeln ist an diesem Standort für die Stadt Celle einmalig und deshalb ohne Alternativen.

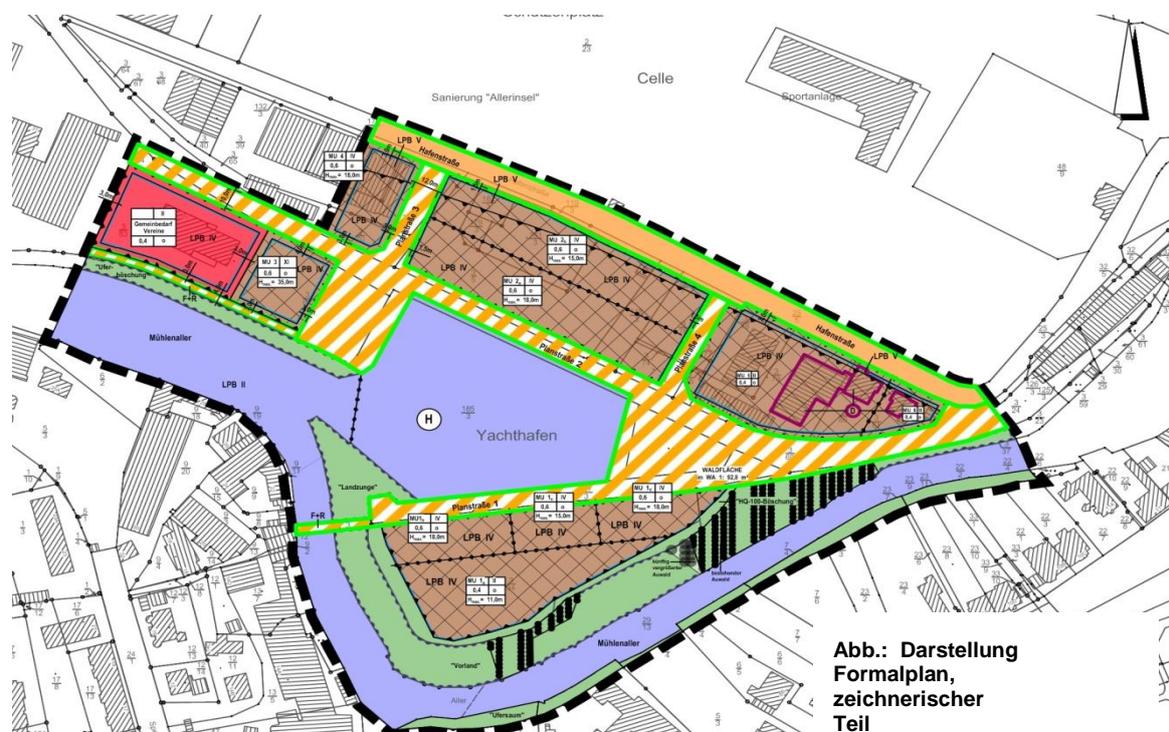
### **5.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Die geplante Entwicklung von vorwiegend Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO steht im Einklang mit der aktuellen Darstellung gemischter Bauflächen, weshalb eine Änderung des FNP nicht erforderlich ist, da seine Grundzüge nicht berührt werden. Die Flächen wurden bereits baulich genutzt, und die Flächengröße beträgt unter 1 ha. Die vorgesehenen MU-Gebiete sind aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Celle entwickelbar.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Städtebauliche Grundkonzeption**

Um den Stadthafen herum und entlang der Hafenstraße gruppieren sich Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO, deren Zweckbestimmung vor allem auch das Wohnen ist. Damit wird einer wichtigen Zielstellung aus der städtebaulichen Rahmenplanung entsprochen, in diesem ersten Realisierungsabschnitt stadtkernnahe Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Im östlichen Teilbereich wird zur Standortsicherung das Areal der Städtischen Werke ebenfalls als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, und die in diesem Gebiet befindlichen Baudenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im westlichen Teilbereich befindet sich ein Gebiet für Gemeinbedarfseinrichtungen, das u.a. auch als neuer Standort für die aus dem südlichen Bereich umgesiedelten Nutzungen (Yachtclub, DLRG) dient.



Die konkreten Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden nachfolgend unter Bezug auf den § 9 (1) BauGB genannt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz begründet. Die jeweils zutreffende Ziffer des BauGB wird dabei in Kursivschrift vorangestellt und die numerische Reihenfolge des BauGB in der Aufzählung übernommen.

## 6.2 Arten und Maße der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

... „die Art und das Maß der baulichen Nutzung“;

Es erfolgt eine numerische Kennzeichnung der insgesamt fünf MU-Gebiete mit Unterbenennungen mit Kleinbuchstaben, damit die Gebiete zweifelsfrei benannt werden können. Die Nummerierung übernimmt die Bezeichnung der Lose aus dem Wettbewerbsverfahren. Als wesentliche Kenngröße wird jeweils die Grundflächenzahl festgesetzt (§ 16 (3) Nr. 1 BauNVO).

In den Urbanen Gebieten MU 1b-d und MU 2a+b wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um so die im Quartier am Hafen gewünschte angemessene städtebauliche Struktur und Dichte erzielen zu können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dadurch gewährleistet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die GRZ 0,6 entspricht im Übrigen dem zulässigen Maß in MI-Gebieten, in denen vor allem auch Wohngebäude unter der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse allgemein zulässig sind.

Der im Urbanen Gebiet zulässige Einzelhandel kann sich nur unter der Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegen. Sofern überhaupt eine Form von Einzelhandel im Quartier etabliert wird, bewegt sich dieser in einer weit geringeren Größenordnung und dient ausschließlich der Quartiersversorgung. Er stellt insoweit auch keine Konkurrenz zur Altstadt dar.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Als zusätzliches Regulativ dient die differenzierte Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. mit der Festsetzung maximaler Bauhöhen:

- Im MU 1a zwei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,30 m mit Rücksicht auf die landschaftlichen Qualitäten unmittelbar am Ufer der Mühlenaller.
- Im MU 1b vier Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18,00 m mit der die gewünschte städtebauliche Dominante an der geplanten Brücke im Bereich eines Nicht-Vollgeschosses ermöglicht wird.

- Im MU 1c vier Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,00 m zur Gewährleistung einer parallel zum südlichen Hafенrand traufständigen Bebauung.
- Im MU 1d drei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,00 m, mit der hier im Nicht-Vollgeschoss die gewünschte städtebauliche Fassung des Ensembles am südlichen Hafенrand im Bereich eines Nicht-Vollgeschosses ermöglicht wird.
- Im MU 2a vier Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18,00 m, um eine raumwirksame und homogene Fassung entlang der nördlichen Hafенpromenade sicherzustellen.
- Im MU 2b vier Vollgeschosse mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 15,00 m zur angemessenen städtebaulichen Fassung der Hafенstraße an ihrer Südseite.
- Im MU 3 elf Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 35,00 m, um am westlichen Hafенrand die gewünschte markante städtebauliche Wirkung der Bebauung in Form eines solitärhaften Hochhauses sicherzustellen.
- Im MU 4 vier Vollgeschosse mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 18,00 m, um hier eine mit der Wohnbebauung im benachbarten MU 2 korrespondierende Bebauung zu ermöglichen.
- Im MU 5 zwei Vollgeschosse ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, weil es hier insbesondere um den Erhalt der Baudenkmale geht.
- Im MU 6 zwei Vollgeschosse ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, weil es hier insbesondere um den Erhalt der Baudenkmale geht.

Die zuvor festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und beziehen alle baukonstruktiv erforderlichen Elemente wie massive Brüstungen, Attiken, Abdeckungen, Verwahrungen etc. mit ein. Die Höhen sind so festgesetzt, dass die erforderlichen Tiefgaragen nicht vollständig unterirdisch liegen müssen und dass zum Schutz der Privatsphäre in den Wohnräumen und Terrassen / Loggien ein gegenüber den umliegenden Straßen, Wegen und Plätzen erhöhter EG-Fußboden möglich ist.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB	... „die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen“;
---------------------	--

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 wird generell offene Bauweise festgesetzt, die sowohl Gebäudelängen bis zu 50 m erlaubt als auch die gewünschten Gliederungen ermöglicht, wie z.B. am Nordrand des Hafens. Mit der Gebäudestellung parallel zur Hafенstraße lässt sich dort die gewünschte bauliche Fassung des Straßenraumes erreichen und gleichzeitig ein gewisser Schallschutz für die den Wohnhäusern südlich vorgelagerten Freibereiche erzielen. Die mögliche West-Ost-Ausrichtung der Gebäude ermöglicht ferner breite Südfassaden und begünstigt so die Möglichkeit zu passiver Solarnutzung.

Die überbaubaren Bereiche werden in allen Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. An der Nordgrenze des MU 1 und an der Südgrenze des MU 2 fallen die Baugrenzen jeweils auf die Grenzen der Baufelder zu den angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, um so im Bereich des Hafенbeckens die Übernahme der städtebaulichen Leitvorstellungen aus dem Wettbewerbsverfahren mit markanten Raumkanten sicherzustellen.

### 6.4 Verkehr

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB	... „die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“;
----------------------	---

Es erfolgt eine differenzierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Auf diese Weise wird dem beabsichtigten unterschiedlichen Ausbaugrad und der Gestaltung der öffentlichen Räume Rechnung getragen.

Einbindung und äußere Erschließung: Die Hafенstraße hat im städtischen Straßennetz eine wichtige Erschließungsfunktion und wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innere Erschließung: Die in das Gebiet hineinführenden Planstraßen (Planstraße 3 und Planstraße 4), die Abschnitte entlang des Hafенbeckens (Planstraße 1 und Planstraße 2)

sowie die platzartigen Aufweitungen dienen vorwiegend der Quartierserschließung sowie dem Fußgänger- und Fahrradverkehr und werden deshalb als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Planstraße“ sowie „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die sechs erforderlichen Stellplätze der „MS Loretta“ werden künftig auf dem Flurstück 2 / 19, der Gemarkung Celle, Flur 20 berücksichtigt und durch Baulast gesichert.

Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Stellplätze für die entstehenden Wohnungen (Faktor 1,0 EP je WE) sind innerhalb der MU-Gebiete nachzuweisen, wobei aus Platzgründen die Unterbringung in Tiefgaragen obligatorisch ist. Diese werden unter Bezug auf § 21 a (1) BauNVO nicht auf die zulässige GRZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Unter besonderen Umständen kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn alternative Konzepte angeboten werden.

Anbindung an den ÖPNV: Die Anbindung erfolgt weiterhin über die Hafestraße, an der auch künftig mit Zunahme der Wohnnutzung wieder eine oder mehrere Bushaltestellen eingerichtet werden sollen. Eine Führung von Linienbussen in das Gebietsinnere ist nicht vorgesehen. Lediglich Reisebusse, die Fahrgäste zum Schiffsanleger bringen oder von dort abholen, können in den Bereich unmittelbar am Hafen.

Fußgänger und Radfahrer: Der beabsichtigte verkehrsberuhigte Ausbau des inneren Erschließungsgerüsts kommt insbesondere den Fußgängern und Radfahrern zugute. Zur Verbesserung des innerstädtischen Fuß- und Radwegenetzes ist eine Brücke über die Mühlenaller vorgesehen und als Fuß- und Radweg in der Planzeichnung festgesetzt.

Anforderungen der Müllentsorgung: Die Wohn- und Mischgebiete sowie die Gemeinbedarfsfläche können jeweils direkt von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Das Sammeln des Abfuhrgutes erfolgt bis zum jeweiligen Abfuhrtag auf den privaten Grundstücken.

Anforderungen des Brandschutzes: Für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und -fahrzeugen kann die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet werden. Weitere erforderliche Maßnahmen, wie z.B. die Herstellung von Aufstellflächen und / oder Wendebereichen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festzulegen; dies gilt insbesondere für eventuelle „Hinterlieger“- Grundstücke.

## **6.5 Technische Infrastruktur**

Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlegt, weshalb hierzu keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen müssen. Die Standorte möglicher Energiezentralen gemäß Energiekonzept (Büro Graw, siehe dort Kapitel 3.9) könnten ggf. im Urbanen Gebiet MU 5 bei den „Städtischen Werken“ mit untergebracht werden und sind dort ebenfalls ohne spezielle Festsetzungen zulässig.

Ein Nahwärmenetz zur Verteilung ab Energiezentrale(n) kommt mit vergleichsweise kleinen Querschnitten für Leitungen und Ummantelungen aus und kann problemlos im Bereich der öffentlichen Straßenflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untergebracht werden. Eine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für Wohngebäude das „KfW-Effizienzhaus 55“ als energetischer Mindeststandard vorgegeben, um auf diese Weise die Klimaschutzziele der Stadt Celle zu sichern bzw. zu unterstützen. Der verbleibende Energiebedarf soll weitestgehend aus regenerativen Quellen gedeckt werden. Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Versorgung: Die umliegenden Grundstücke sind an die Leitungen der technischen Versorgung wie Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen, die ins Plangebiet hinein verlängert und ausgebaut werden.

**Entsorgung:** Die Grundstücke werden an das Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen. Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen versickert.

**Abfallentsorgung:** Für die Grundstücke besteht die allgemeine Abfallentsorgungspflicht mit der Teilnahme an den üblichen regelmäßigen Abfuhrungen. Wertstoff-Sammelcontainer für z.B. Altglas sind in der Umgebung vorhanden. Bei „Hinterlieger“-Grundstücken und solchen, die die Müllabfuhr nicht direkt anfahren kann oder im Falle privater Flächen nicht anfahren darf, sind Regelungen zu treffen, dass die Bewohner die Behältnisse zu den Abfuhrtagen selbst an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche bereitstellen.

**Löschwasserversorgung:** Im Plangebiet besteht der gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Wohngebieten zu gewährleistende Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden.

**Straßenbeleuchtung:** An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden. Diese wird entsprechend an den neu entstehenden Erschließungsstraßen, Platzbereichen und Wegen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) fortgesetzt.

## 6.6 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Im Plangebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die der Unterbringung der durch den Brand 2014 zerstörten Einrichtungen der Wasserrettung (DLRG) sowie der wasserbezogenen Freizeitnutzung in einem inzwischen errichteten neuen Gebäude dient. Es sind innerhalb des BPlan-Gebiets keine weiteren Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung geplant. Die im nahegelegenen Stadtzentrum vorhandenen Einrichtungen und Flächen können von den künftigen Bewohnern des Plangebiets mit genutzt bzw. in Anspruch genommen werden dazu beitragen, deren Auslastung zu stärken.

## 6.7 Grünflächen und Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB	... „die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe“;
----------------------	--

**Öffentliche Grünflächen:** Die „Landzunge“ zwischen der Mühlenaller und dem Hafenbecken ist eine der festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Sie ist von der südlich gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße Nr.1) trockenen Fußes zu erreichen und wird künftig wie auch heute von Anglern genutzt werden. Weiterhin sind festgesetzt die „Uferböschung“, das „Vorland“ und der „Ufersaum“ als Flächen für Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelungen des Wasserabflusses.

**Waldflächen:** Eine im Grünordnungsplan (GOP) ermittelte Fläche „Pionierwald“ basiert auf den Kartierungen für den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahme, 3. Bauabschnitt. Das betroffene Waldstück wird in der Unterlage 3.2.2 zum Planfeststellungsverfahren als „WPE 70“ bezeichnet (s. dort Tabelle S. 109 und Lageplan S. 110). Die Waldumwandlung wurde nach den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens kompensiert. Obwohl bereits zu Beginn dieses Bauleitplanverfahrens naturschutzrechtlich und rechnerisch kein Wald mehr zu berücksichtigen war, wird zur Verbesserung des bestehenden Auwalds, dieser nach Westen vergrößert. Dazu wird eine Fläche abgezaunt und der natürlichen Sukzession überlassen. Ergänzend kann die Pflanzung von 20 Eschen (*Fraxinus excelsior*) erfolgen.

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB	... „die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelungen des Wasserabflusses“;
----------------------	---

**Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft:** Im Plangebiet befinden sich der Celler Stadthafen und der Gewässerlauf der Mühlenaller selbst sowie die im Zusammenhang damit stehende Bereiche für den Hochwasserschutz in Form von Überschwemmungsbereichen sowie Aufschüttungen zum Schutz des höher liegenden MU 1-Gebietes vor Überschwemmungen. Diese Festsetzungen korrespondieren mit den im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Hochwasserschutz getroffenen Festsetzungen und Abmessungen. Die im nördlichen Bogen der Mühlenaller gelegenen Bereiche sollen aus Gründen des Natur- und Biotopschutzes nicht betreten und genutzt werden. Die „Landzunge“ zwischen der Mühlenaller und Hafenbecken wird hingegen überlagernd als öffentliche Grünfläche festgesetzt und kann betreten werden, z.B. von Sportanglern, obwohl sie ebenfalls temporär überschwemmt sein kann.

## 6.8 Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation

Die zusammenfassende Darstellung des durch den Bebauungsplan erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der geplanten Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als integrierter Teil dieser Begründung (siehe Kapitel 7). Die Berücksichtigung der Umweltbelange geschieht im Rahmen dieser Bauleitplanung wie folgt:

**Grünordnungsplan:** Als Grundlagenermittlung für die Erstellung des Umweltberichts und für die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Belange des besonderen Artenschutzes wird ein Grünordnungsplan mit folgenden Inhalten erstellt:

- Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturschutzrechts und der Umweltprüfung,
- Auswirkungen der Planung, naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) und dem modifizierten Verfahren des MELF (Nordrhein-Westfalen) für das Schutzgut Boden,
- Darstellung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensation, Formulierung als Textliche Festsetzungen für den B-Plan, Abstimmung mit der städtebaulichen Planung und
- Darstellung von Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).

**Faunistisches Fachgutachten** als Basis für die Beurteilung des Plangebietes mit der Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Das Gutachten wurde 2014 abgeschlossen und ergab keine Ergebnisse, die die beabsichtigte Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans grundsätzlich in Frage stellen würden.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)** auf der Grundlage des o.g. faunistischen Fachgutachtens aus dem Jahre 2014.

Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden werden § 1 a Abs. 3 Satz 4 Abs. 2 BauGB auf den nachfolgend genannten Flächen folgende Maßnahmen durchgeführt: Flurstücke 42/1, 46/3, 167/5, 168/6 und 170/6 der Gemarkung Celle, Flur 6:

**Grünlandentwicklung:** Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) wird in einem Umfang von 7.889 m<sup>2</sup> zu mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) entwickelt.

**Magerrasenentwicklung:** Eine Fläche von 3.905 m<sup>2</sup> wird von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) zu einem Mischtyp aus sonstigem Sandtrockenrasen (RSZ) und halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) entwickelt.

**Gebüschentwicklung:** Auf einer Fläche von 4.132 m<sup>2</sup> wird das bestehende sonstige naturnahe Sukzessionsgebüsch (BRS) zu Laubgebüsch trockenwarmer Sandstandorte (BTS) bzw. zu einem Mischtyp aus beidem entwickelt.

Mit diesen Maßnahmen werden 22.872 Werteinheiten erreicht, die die benötigten 22.559 Werteinheiten kompensieren. Mit den Maßnahmen geschieht gleichzeitig eine Aufwertung von 11.362 m<sup>2</sup> Boden der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) zur Wertstufe IV (von

besonderer bis allgemeiner Bedeutung), womit die „Naturnähe“ der Böden erhöht wird und der Kompensationsbedarf von 2.102 m<sup>2</sup> ausgeglichen wird.

## 6.9 Immissionsschutz

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 Freizeitlärms sowie des Straßen- und Eisenbahnlärms sehr hoch sind.

Im Plangebiet sind außer dem Verkehrslärm der öffentlichen Straßen, der Bahnstrecke und der öffentlichen Parkplätze weiterhin Immissionen der benachbarten Betriebe und Anlagen gegeben und zu beurteilen. Als Betriebe sind eine Spedition, ein Verpackungsmittelhersteller, ein Metallwarengroßhandel, ein Bauunternehmen, Einzelhandel, ein Dämmstoffhersteller, eine Siloanlage sowie eine Wehranlage mit Turbinenstation zu nennen (s. Übersicht).

Zur Bearbeitung dieser komplexen Teilaufgabe hatte die Stadt Celle zu Beginn der Planung im Jahre 2014 die TÜV-Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG mit der Erarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieser Ursprungsuntersuchung sind dokumentiert und ausgewertet in: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 138 I. Teil „Allerinsel“, Stadt Celle (Auftrags-Nr. 8000 644 653/213 UBS 111, Juni 2014, im Weiteren kurz „TÜV-2014“ genannt). In dieser Schalltechnischen Untersuchung wurden die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge des westlich verlaufenden Schienenverkehrs sowie des auf der Hafestraße vorliegenden Straßenverkehrs berechnet und beurteilt sowie Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnutzung im Plangebiet erarbeitet. Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen durch das jährlich stattfindende Schützenfest beurteilt.

Im Jahre 2016 wurden im Rahmen einer I. Fortschreibung der o.g. Schalltechnischen Untersuchung zusätzlich die Geräuschimmissionen des Silo-Betriebs der östlich des Plangebiets gelegenen Barilla Deutschland GmbH untersucht und nach TA Lärm beurteilt (ebenfalls TÜV-Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hannover, Dezember 2016, im Weiteren kurz „TÜV-2016“ genannt). Gleichzeitig wurden in einem zweiten Schritt die in der Ursprungsuntersuchung (TÜV-2014) genutzten Schienendaten nach Schall03-1990 durch aktuellere Schienendaten nach Schall03-2015 ersetzt und neu beurteilt.

In einem dritten Schritt hat die Stadt Celle im Sommer 2017 die GTA – Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover mit weitergehenden und differenzierten Untersuchungen beauftragt, dokumentiert in: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 138.1 „Allerinsel“ der Stadt Celle“, Hannover, 26.09.2017, Projekt-Nr. B1011707, im Weiteren kurz „GTA-2017“ genannt, auf die wegen ihrer Aktualität nachfolgend Bezug genommen wird.

Insgesamt wurden mit dem Schallgutachten der GTA (09/2017) alle unterschiedlichen Lärmarten betrachtet, welche auf der Allerinsel zum Tragen kommen. Dabei spielten sowohl der Freizeitlärm insbesondere seitens des Schützenfestes, der Verkehrslärm seitens der Hafestraße und der Eisenbahntrasse und gewerblich bedingte Schallemissionen der vorhandenen Betriebe eine gewichtige Rolle. Insbesondere die gewerblichen Schallemissionen erfahren hierbei eine tiefergehende Betrachtung.

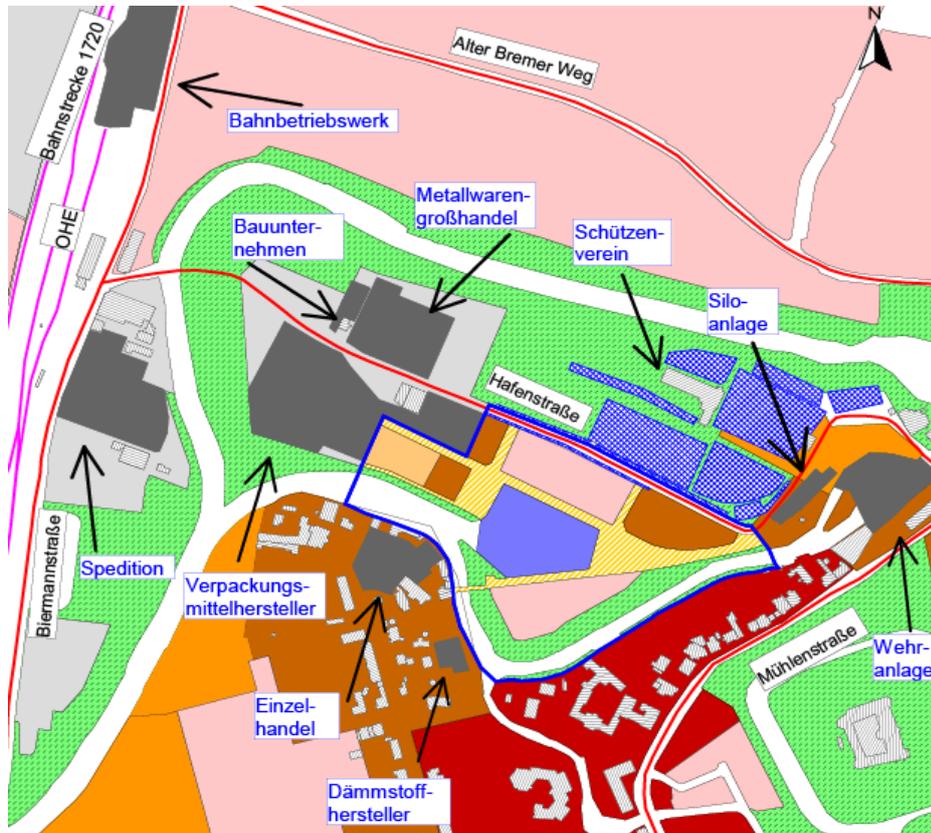


Abb.: Übersicht der im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Verkehrswege (Straßen, Parkplätze, Schienenwege) sowie Gewerbebetriebe und technischen Anlagen (aus GTA-2017).

Das Gutachten (GTA-2017) ist wie folgt gegliedert:

- Benennung und auszugsweises Zitieren der relevanten Verordnungen, Vorschriften und Normen,
- Darlegung der verwendeten Emissionsansätze einzelner Geräuschquellen sowie Auf-führung der relevanten Häufigkeiten und Einwirkzeiten,
- Erläuterung der Berechnungsverfahren der Geräuschimmissionen, d. h. die Verknüpfung der zuvor dargestellten quellseitigen Emissions-Kennwerte mit den im-missionsseitigen Beurteilungspegeln an den jeweils zu betrachtenden Immissionsorten sowie abschließende
- Beurteilung der ermittelten Beurteilungspegel und Diskussion gegebenenfalls daraus re-sultierende Maßnahmen.

Bei Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Geräuschquellen wird dabei beachtet, dass die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu ver-schiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung von **städtebaulichen Planungen** bildet die DIN 18005 mit ihren schalltechnischen Orientierungswerten. Die nach den Lärmarten auf un-terschiedliche Weise ermittelten Immissionspegel (Beurteilungspegel) werden zur Beurtei-lung mit den Orientierungswerten verglichen.

Grundlage der Beurteilung von **Anlagengeräuschen** ist die TA Lärm. Diese nennt Immissi-onsrichtwerte für Immissionsorte abhängig von der Gebietsart, in der sich der betreffende Immissionsort befindet. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Im-missionsorte außerhalb von Gebäuden in den im Rahmen dieser Bauleitplanung festgesetz-ten urbanen Gebieten tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für den **Freizeitlärm** ist in Niedersachsen die „Niedersächsische Freizeitlärmrichtlinie“ relevant die besagt, dass „Freizeitanlagen wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i. S. der TA Lärm betrachtet werden“. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt nach den entsprechenden Vorgaben der TA Lärm. Abweichend zu Nummer 7.2 TA Lärm wird entsprechend der 18. BImSchV die Anzahl der Tage oder Nächte, an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ herangezogen werden können, auf maximal 18 begrenzt.

Eine Beurteilung von **Schießlärm** erfolgt im Wesentlichen analog zu den Regelungen der TA Lärm. Allerdings ist zu beachten, dass gemäß der zur Ermittlung von Schießlärm anzuwendenden VDI 3745 Blatt 1:05-1993 gebietsartunabhängig Ruhezeitenzuschläge zum Beurteilungspegel angesetzt werden: 6 dB werktags ab 19 Uhr, sonntags ganztägig.

### Straßenverkehrslärm

Für die dem Plangebiet naheliegenden Straßen - Hafensstraße, Biermannstraße, Alter Bremer Weg, B 3 / B 214 Mühlenstraße, B 3 Harburger Straße und B 214 Bahnhofstraße - wurden von der Stadt Celle Angaben für die prognostizierte Verkehrsbelastung im Jahr 2025 (DTV und Schwerlastanteil M) genannt. Der Straßentagesgang, d. h. die Aufteilung der Verkehrszahlen in Tag- und Nachtwerte wurde programmintern gemäß RLS-90, Tabelle 3, für Bundes- bzw. Gemeindestraßen angesetzt. Ausgehend von diesen Angaben ergeben sich folgende Verkehrsmengen für das Jahr 2025:

Bezeichnung	DTV	M <sub>T</sub> (Tag)	p <sub>T</sub> (Tag)	M <sub>N</sub> (Nacht)	p <sub>N</sub> (Nacht)
Hafensstraße	5.600	336	4,0 %	62	4,0 %
Biermannstraße	10.290	617	5,0 %	113	5,0 %
Alter Bremer Weg	5.560	334	5,0 %	61	5,0 %
B 3 Harburger Straße	17.500	1.050	6,0 %	193	6,0 %
B 3 / B 214 Mühlenstraße	18.030	1.082	4,0 %	198	4,0 %
B 214 Bahnhofstraße	13.000	780	3,0 %	143	3,0 %

**Tabelle 1 aus GTA-2017: Gesamtverkehr und LKW-Anteile (M und p) gem. RLS-90 im Jahr 2025**

Bezeichnung	zulässige Höchstgeschwindigkeit	$L_{m,E,Tag}$	$L_{m,E,Nacht}$
Hafensstraße	50 km / h	58,8 dB(A)	49,7 dB(A)
Biermannstraße	50 km / h	62,0 dB(A)	52,6 dB(A)
Alter Bremer Weg	50 km / h	59,3 dB(A)	49,9 dB(A)
B 3 Harburger Straße	50 km / h	64,6 dB(A)	57,2 dB(A)
B 3 / B 214 Mühlenstraße	50 km / h	63,8 dB(A)	56,4 dB(A)
B 214 Bahnhofstraße	50 km / h	62,9 dB(A)	55,6 dB(A)

**Tabelle 2 aus GTA-2017: Emissionspegel aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastungen**

## Schienenverkehrslärm auf öffentlichen Bahnstrecken

Für den Bereich der Öffentlichen Gleisanlagen sind seit dem 01.01.2015 die Emissionen von Zugbewegungen grundsätzlich nach dem Verfahren der Schall 03-2012 zu ermitteln. Von der Deutschen Bahn AG als Betreiber der Bahnstrecke Celle-Hamburg wurden Verkehrsdaten über mögliche Zugbewegungen als Prognose für das Jahr 2025 eingeholt. Angaben zum Prognosezeitraum bis 2030 werden durch die DB noch nicht gemacht und konnten daher der vorliegenden Planung nicht zugrunde gelegt werden.

Die Anzahl der jeweiligen Zugfahrten zur Tag- und Nachtzeit, die zulässige Streckengeschwindigkeit des jeweiligen Zugverbandes sowie die Zugarten und Traktionsarten sind in der folgenden Tabelle 3 aufgeführt. Insgesamt werden 206 Zugbewegungen innerhalb der Tagzeit und 77 Zugbewegungen in die Nachtzeit prognostiziert; sämtliche Züge werden elektrisch betrieben. Es wird als Szenario berücksichtigt, dass die sog. Y-Trasse als Hochgeschwindigkeitsverbindung zwischen Hannover und Hamburg bis 2025 nicht realisiert wird, womit die ICE-Strecke Hannover-Hamburg weiterhin über Celle führt.

Ifd. Nr.	Anzahl		Zugart- Traktion	v_max km/h
	Tag	Nacht		
1	69	39	GZ-E	100
2	28	17	GZ-E	120
3	2	2	GZ-E	160
4	32	6	RV-E	160
5	15	1	IC-E	200
6	15	3	ICE	200
7	41	5	ICE	200
8	4	4	AZ/D-E	160
Σ	206	77		

Tabelle 3 aus GTA-2017: Betriebsprogramm als Prognose für 2025 bei Nichtrealisierung der Y-Trasse

Für die Güterzugstrecke der OHE (Celle - Bechedorf / Celle - Wittlingen) werden konservativ aus einer vorangegangenen Untersuchung 8 Züge am Tag und 4 Züge in der Nacht mit 700 m Streckenlänge berücksichtigt. Diese Angaben basieren auf den Angaben im vorgenannten Schalltechnischen Bericht des TÜV aus dem Jahre 2014 (TÜV-2014) und sind im Sinne eines konservativen Ansatzes am Tage um 2 und nachts um 1 Zug erhöht worden. Die Höchstgeschwindigkeit auf der Güterzugstrecke beträgt 50 km/h. Für das Rangieren von Zügen in das Eisenbahnbetriebswerk der OHE werden 3 Bewegungen zur Tageszeit und 2 Bewegungen zur Nachtzeit mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h als Abschätzung berücksichtigt.

### Anlagen und Gewerbe:

Zur modellhaften Beschreibung bzw. Berücksichtigung der Gewerbebetriebe im Planungsumfeld (s. Abb. Seite 23) wurden Betriebserhebungen jedes einzelnen Betriebes durchgeführt mit einer Detailgenauigkeit entsprechend der detaillierten Prognose gemäß Punkt A.2.3 der TA Lärm. Dabei wurden alle Einzelvorgänge erhoben, die jeweiligen Häufigkeiten und Einwirkzeiten mit den Verantwortlichen geklärt sowie gegebenenfalls Schallpegelmessungen zur Ermittlung der relevanten Emissionsparameter durchgeführt. Das Bahnbetriebswerk wurde anhand von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Hinsichtlich etwaiger Staub- und Geruchsentwicklung aus den Betriebsvorgängen beim Silo-Betrieb wird davon ausgegangen, dass sowohl die Getreidebeschickung als auch die Getreideentnahme innerhalb des Ladebereichs und zumeist bei geschlossenen Rolltoren vorgenommen wird, so dass die diesbezüglichen Emissionen begrenzt werden können. Zudem kann für den Bereich der Allerinsel eine gute Belüftung, d.h. ein guter Luftaustausch angenommen werden.

### **Kulturschiff ‚Loretta‘:**

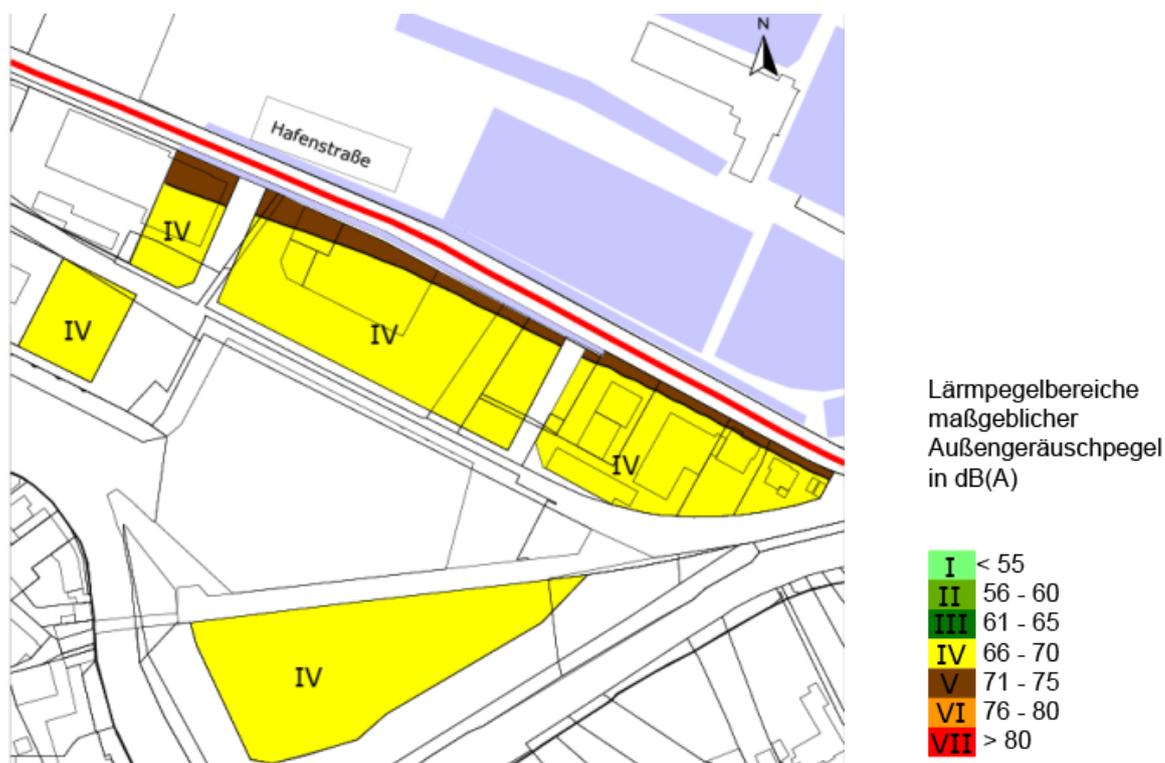
Die MS Loretta - 1913 ursprünglich als Frachtschiff für Binnengewässer und den küstennahen Bereich gebaut - liegt seit 2015 als Kulturschiff im Celler Hafen vor Anker und bietet an Bord Raum für Musik, Literatur, Philosophisches, Theater, Kunst etc. Es handelt sich um ein privates Kulturprojekt, das von drei Privatpersonen getragen wird. Die Kulturveranstaltungen finden in wechselnden Abständen von zwei bis acht Wochen statt, wobei es nach dem Veranstaltungskalender aufs Jahr gerechnet insgesamt nicht mehr als 10-12 Veranstaltungen sein werden. Die Nutzung passt zur Festsetzung der „Urbanen Gebiete“ gemäß § 6a BauNVO um den Hafen herum, die neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

### **Ergebnisse Verkehrslärm:**

Die festgestellten Ergebnisse sind im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung (GTA-2017) in insgesamt 31 farbigen Karten differenziert zusammengestellt. In den Plänen der Anlagen 2.1 bis 2.6 sind die bei freier Schallausbreitung berechneten Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke Hannover-Hamburg und der im Gebiet bzw. in der Umgebung liegenden Straßen für den Prognosehorizont 2025 flächenhaft in 5-dB-Intervallen am Tage und in der Nacht im Plangebiet dargestellt. Die Anlage 2.7 zeigt die resultierenden Lärmpegelbereiche (s. Abb. unten). Entsprechende Darstellungen finden sich in den Anlagen 3.1 bis 4.3 für Anlagengeräusche. Die Anlagen 5.1 bis 5.3 enthalten Darstellungen der Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse, beispielhaft für das Erdgeschoss.

Da der Entwicklung des Hafenuartiers zu einem besonders hochwertigen, stadtkernnahen Urbanen Gebiet der Vorrang eingeräumt wird, wird die gegebene Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Wohn- und Mischgebiete hingenommen. Da das Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu urbanen Gebieten (noch) keine Angaben macht, werden hier ersatzweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen, für die betragsmäßige Übereinstimmung festzustellen ist. Es wird davon ausgegangen, dass eine Beurteilung des Verkehrslärms in urbanen Gebieten mit einem Orientierungswert von 63 dB(A) am Tage sachgerecht ist.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen zur Gewährleistung des gebietsbezogenen Immissionsschutzes kommen wegen der räumlichen Disposition des Plangebietes und großer zulässiger Gebäudehöhen im MU 3 nicht in Betracht. Die ermittelten Immissionskonflikte müssen daher durch passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den zukünftigen Gebäuden) sowie „architektonische Selbsthilfe“ (z. B. Gebäudeorientierung, Grundrissgestaltung) kompensiert werden.



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). Sogenannte „Hamburger Fenster“ sorgen durch ihre besondere Konstruktion, dafür, dass bei Teilöffnung oder gekipptem Fensterflügel Innenschallpegel erreicht werden, die einen gesunden Schlaf ermöglichen. Gleichzeitig kann durch diese Fensterkonstruktion eine natürliche Belüftung der Schlaf- und Aufenthaltsbereiche gewährleistet werden.

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. Unter rechtlicher Betrachtung kommen für Barilla keine neuen Anforderungen hinzu, welche nicht vorher schon zu beachten gewesen wären. Zu beachten ist auch, dass es in der vorhandenen Gemengelage bislang zu keinen Beanstandungen gekommen ist. Die neuhinzukommende Nutzung des Urbanen Gebietes, welche auch Wohnen enthält, liegt zudem weiter entfernt von Barilla als die bereits vorhandene Wohnnutzung im östlichen Bereich des Plangebietes.

Es werden bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden festgesetzt. Hinsichtlich der wohnlich genutzten Außenbereiche ist festzustellen, dass im Großteil des Plangebiets zumindest der Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten wird. Für das Wohnen unzumutbare Verhältnisse liegen somit nicht vor. Im Nahbereich zur Hafenstraße sollten Außenwohnbereiche allerdings ausgeschlossen werden.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB	...“die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG);
----------------------	--

In der Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche (LPB) **IV** und **V** nach DIN 4109 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung der erforderlichen baukonstruktiven und bauphysikalischen Eigenschaften von Gebäudehülle und Bauteilen, insbesondere der resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile. Folgendes wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

- Aufgrund der Überschreitungen der mit Bezug auf die TA Lärm angenommenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke, der Hafestraße und der umliegenden Straßen tags bereichsweise und nachts überall sind im gesamten Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.
- Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone...) ausschließlich in den Gebieten MU 1, MU 2, MU 4 und MU 5 auf der der Hafestraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Sollte diese Anordnung bei Aufenthaltsräumen nicht möglich sein, sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.
- Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen; dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen geschehen.
- In Betracht kommen auch sogenannte „Hamburger bzw. Hafencity Fenster“, die in geöffnetem oder teilgeöffnetem Zustand einen Innenraumpegel von 30 d(B)A erreichen und gleichzeitig eine natürliche Belüftung gewährleisten können sowie auch Festverglasungen nebst weiteren begleitenden Elementen (z.B. Prallscheiben oder schallabsorbierenden Fassadenmaterialien).

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die in der DIN 4109 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

### Freizeitlärm Schützenplatz:

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Festplatz besteht grundsätzlich Konfliktpotential. Auf der Basis der in Punkt 7.3 (TÜV-2014) aufgeführten Eingangsdaten wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel des Schützenfestes berechnet. Neben der Ausgangssituation werden auch erforderliche Zwischenstände sowie der laut Rahmenplan „Allerinsel“ angestrebte Endausbau der Entwicklung in der gutachterlichen Beurteilung berücksichtigt. Der Schützenplatz und die weiteren Veranstaltungen werden nach dem heutigen Umfang im Gutachten berücksichtigt. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Allerinsel werden Simulationen für

die unterschiedlichen Standorte des Schützenfestes vorgenommen, damit eine rechtlich einwandfreie Beurteilung der weiteren Bauleitplanung zugrunde gelegt werden kann.

Da das Schützenfest nur an wenigen Tagen im Jahr stattfindet, sind die Regelungen der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse heranzuziehen. Der dann im Tageszeitraum geltende Richtwert von tags 70 dB(A) kann bis in einer Entfernung von ca. 65 m zum Festplatz überschritten werden. Der Nachtrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten.

In den an die Hafestraße angrenzenden Baugebieten müssen die für den Lärmpegelbereich IV (LPB IV) maßgeblichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile erreicht werden. Es ist zu empfehlen, für die erste, zum Schützenplatz hin orientierte Baureihe keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an der Nordostfassade sowie auch den Seiten zuzulassen. Dies kann z. B. durch Passivhausbauweise oder Laubengänge realisiert werden. Mit Blick auf die Häufigkeit der Schützenfesttage im Bereich von unter 10 Tagen (aktuell 5 Tage), und damit im Bereich der „Seltenen Ereignisse“, kommen sowohl Festverglasungen nebst weiteren begleitenden Elementen (z.B. Prallscheiben oder schallabsorbierenden Fassadenmaterialien), als auch sogenannte „Hamburger bzw. Hafencity Fenster“ in Betracht, welche in geöffnetem oder teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von 30 d(B)A erreichen können.

Den Berechnungen des TÜV Gutachtens kann zur Tageszeit entnommen werden, dass zur Einhaltung des Tagesrichtwertes von 70 dB(A) eine erhebliche Einschränkung der Nutzungen auf dem Festplatz notwendig wird, dies ist heute schon der Fall. Voraussetzung hierzu ist ein im Tageszeitraum geregeltes Schützenfest sowie eine auf das Plangebiet abgestellte Aufstellung der Fahrgeschäfte / des Festzeltes. Die Stadt Celle als zuständige Ordnungsbehörde setzt nach § 60 b Abs. 2 in Verbindung mit § 69 (1) der Gewerbeordnung (GewO) die Veranstaltung jährlich erneut fest. Darin werden insbesondere der Zeitraum der Veranstaltung, die täglichen Öffnungszeiten und die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte geregelt. Eine weitere Einschränkung des Schützenfestes über das heutige Maß hinaus ist nicht vorgesehen.

Im Normalfall endet der Tageszeitraum nach TA Lärm um 22 Uhr. Nach Pkt. 6.4 TA Lärm kann die Nachtzeit um eine Stunde hinausgeschoben werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse erforderlich ist. Im Nachtzeitraum ist bei seltenen Ereignissen ein Richtwert von 55 dB(A) heranzuziehen. Eine Einhaltung des Richtwertes für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) erscheint jedoch auch bei einem geregelten Schützenfest nicht möglich, deshalb müssen hier technische Lösungen zu einem geeigneten passivem Schallschutz an den Gebäuden beitragen. Der Festplatzbetrieb in der heute bereits ausgeübten Form wird dabei zugrunde gelegt.

### **Gewerbelärm Silo-Betrieb:**

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Barilla Deutschland GmbH. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden die von diesem Betrieb im Plangebiet hervorgerufenen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Betriebsvorgänge (Gebäudeabstrahlung, Getreideansaugung) wurden im Rahmen eines Ortstermins am 11.11.2016 gemessen (TÜV-2016).

Ergänzend zu den Beurteilungsmaßstäben auf Basis der DIN 18005 im Rahmen von Bauleitplanungen werden für die Geräuschimmissionen durch gewerbliche Anlagen die Vorgaben der TA Lärm herangezogen. Die TA Lärm dient zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des BImSchG unterliegen (Ziff. 1 „Anwendungsbereich“ der TA Lärm).

Im vorliegenden Fall hatte die ergänzend durchgeführte Berechnung und Beurteilung der ermittelten Geräuschimmissionen von Barilla (fremdgeräuschkorrigiert) unter Berücksichtigung des Lkw-Verkehrs eine Überschreitung des im beurteilungsrelevanten Nachtzeitraum in allgemeinen Wohngebieten anzusetzenden Immissionsrichtwerts nach TA Lärm von 40

dB(A) in Dreiviertel des Plangebiets ergeben. Nach Umstellung der Gebietsfestsetzungen zum Urbanen Gebiet, ist der anzusetzende Wert auf bis zu 45 dB(A) angehoben worden. Unter Berücksichtigung von bis zu 10 nächtlichen Anlieferungen, ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte mehr. Hilfsweise wurde betrachtet, wie sich die Lärmsituation ergibt, wenn mehr als 10 nächtliche Betriebsfahrten berücksichtigt werden müssen.

Die sich für diesen Sonderbetrieb errechnenden Geräuschimmissionen sind (ohne Wasserrauschen des Wehres) in den Anlagen 3.10 bis 3.12 GTA-2017 dargestellt. Hier kann am Tage von einer Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte ausgegangen werden. Nachts muss jedoch von deren deutlicher Überschreitung ausgegangen werden, wie den Anlagen 3.13 bis 3.15 zu entnehmen ist. Eine schalltechnische Beurteilung der nur saisonal in einem kurzen Zeitraum auftretenden Geräuschimmissionen anhand der Regelungen der TA Lärm zu „seltenen Ereignissen“ kann nur erfolgen, wenn sichergestellt wird, dass die Inanspruchnahme dieser Regelungen an nicht mehr als 10 Beurteilungszeiten (hier Nächten) erfolgt. Die Anlagen 5.1 und 5.2 zeigen beispielhaft für das Erdgeschoss, dass die Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse den jeweiligen Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse am Tage um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU tags und nachts deutlich unterschreitet.

Es wurde aber auch festgestellt, dass bereits jetzt am nächstgelegenen bestehenden Wohnhaus „Hafenstraße 1“ der im Nachtzeitraum anzusetzende Immissionsrichtwert von 45dB(A) mit einem Beurteilungspegel von  $L_r=57\text{dB(A)}$  um 12 dB(A) überschritten wird. Die Tageswerte werden sowohl hier als auch bei der neuen Bebauung eingehalten. Aus den durchgeführten Untersuchungen folgt zusammenfassend, dass der Konflikt Wohnen-Gewerbe nicht durch diesen Bebauungsplan erst entsteht, sondern bereits heute gegenüber der bestehenden Wohnbebauung potentiell vorhanden ist, wenngleich auch hingenommen wird. Eine Beschwerde hinsichtlich betrieblicher Fahrten hat es bisher jedoch nicht gegeben. Um künftigen Konfliktsituationen vorzubeugen bzw. nicht zu verschärfen, wird in dem dem Silobetrieb nächstgelegenen MU 6 über den geschützten Bestand hinausgehende Wohnnutzung ausgeschlossen. Die neu hinzukommende Wohnbebauung liegt weiter vom Betreiber entfernt, als die bereits bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld des Speichers. Die bereits aus dem Schutz vor Verkehrslärm resultierenden Maßnahmen an der Neubebauung schützen zugleich vor betrieblichen Geräuschen der Firma Barilla insbesondere bei betrieblich bedingten Fahrten zur Anlieferung und Abholung am Speichergebäude.

### **Zusammenfassung GTA-2017**

Für die Bauflächen wurden die sich durch Verkehrslärm und Anlagengeräusche ergebenden Geräuschimmissionen rechnerisch ermittelt. Es ergaben sich am Tage bereichsweise und nachts im gesamten Plangebiet Überschreitungen der zur Beurteilung des Verkehrslärms in städtebaulichen Planungen anzusehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005. Da die DIN 18005 (noch) keine Orientierungswerte für die neuen MU-Gebiete enthält, werden ersatzweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Beurteilung herangezogen.

Auf die Überschreitungen wird zum Schutz von Aufenthaltsräumen zukünftiger Gebäude vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm planerisch durch Vorgaben erforderlicher Bau-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen reagiert. Somit ergibt sich das Erfordernis der Einhaltung von Vorgaben zum baulichen Schallschutz, die im Wesentlichen durch den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 beschrieben werden. Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche auf den der Hafenstraße abgewandten Fassadenseiten anzuordnen, um die Eigenabschirmung der Baukörper zur Senkung des Verkehrslärms in den Außenwohnbereichen zu nutzen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind bei Schlafräumen im gesamten Plangebiet vorzusehen.

Anlagengeräusche durch Gewerbelärm verursachen tags und nachts im Plangebiet bereichsweise Immissionskonflikte, die an Gebäuden nur durch eine von den betreffenden Geräuschquellen abgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen mit zu öffnenden Fenstern gelöst werden können. An anderen Fassaden können Immissionskonflikte durch Gewerbelärm bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den betreffenden Fassadenabschnitten durch nicht zu öffnende Fenster gelöst werden. Weiterhin kommen ggf. sogenannte

„Hamburger bzw. Hafencity Fenster“ in Betracht, die in geöffnetem oder teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von 30 d(B)A gewährleisten können.

Diese Maßnahmen ergeben sich aus dem Regelungsgehalt der TA Lärm, nach der als Beurteilungspunkt das geöffnete Fenster von Aufenthaltsräumen bei einer schalltechnischen Beurteilung von Anlagengeräuschen zu beachten ist. Durch die beabsichtigte Ausweisung aller Bauflächen als „Urbane Gebiete“ gemäß § 6 a BauNVO ergeben sich für diese Flächen keine Immissionskonflikte durch Gewerbelärm oder nur solche, welche bereits durch Maßnahmen zum Schutz vor anderen Lärmquellen kompensiert werden. Die sich am Tage ergebenden Immissionskonflikte durch Anlagengeräusche treten für den perspektivischen Fall einer teilweisen Anlagenverlagerung nicht mehr auf. Für die sich aus dem Betrieb des Schießstands ergebenden Anlagengeräusche sind keine Konflikte im Plangebiet ermittelt worden. Für die einzelnen Lose ergeben sich die nachfolgend dargestellten Situationen:

### **Los 1 (südlich des Hafenbeckens):**

Auf diese Fläche wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms der Hafenstraße und der Mühlenstraße, der öffentlichen Parkflächen sowie der Schienenverkehre der DB-Strecke und dem Betrieb der OHE auf den öffentlich gewidmeten Gleisanlagen ein.

Am Tage kann davon ausgegangen werden, dass keine Interessenskonflikte vorliegen. Nachts hingegen ist das gesamte Plangebiet von Überschreitungen betroffen. Somit sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB festzusetzen. Darüber hinaus sind bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungselemente zur Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung bei geschlossenen Fenstern vorzusehen. Durch Festsetzung eines Lärmpegelbereiches von IV werden die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen beschrieben. Der konkrete Nachweis des Erfüllens der Anforderungen eines aus Einzelbauteilen zusammengesetzten Außenbauteils erfolgt im Baugenehmigungsverfahren (Schallschutznachweis).

Die Fläche kann an 5 Tagen im Jahr von den Geräuschemissionen des Schützenfestes betroffen sein. Die zu erwartenden Geräuschemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord quantifiziert. Aufgrund des Abstandes zum Festplatz ist selbst bei freier Schallausbreitung von geringeren Geräuschemissionen als auf den nähergelegenen Bauflächen auszugehen. Im Falle der Errichtung von Gebäuden auf den Flächen zwischen Los 1 und dem Festplatz ergeben sich durch Abschirmung geringere Pegel. Der Schießlärm des Schießstands unterschreitet die relevanten Immissionsrichtwerte der niedersächsischen Freizeitlärmsichtlinie am Tage. Nachts sind keine Schießgeräusche zu erwarten.

Darüber hinaus können Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Tätigkeiten im Umfeld der Bauflächen hervorgerufen werden. Für die Fläche des Loses 1 ist aufgrund des Abstands im Vergleich zu den anderen Bauflächen von geringeren Geräuscheinwirkungen auszugehen, die ebenfalls von zukünftiger Bebauung abgeschirmt werden können. Die für Los 2 weiter unten im Text ausführlich beschriebene Immissionssituation gilt auch für Los 1 entsprechend, wobei aufgrund des größeren Abstands zum westlich gelegenen Gewerbebetrieb die hierdurch hervorgerufenen Geräuschemissionen geringer ausfallen werden. Der Abstand der Fläche zum Silo und auch zum Wehr entspricht in etwa dem des Loses 1. Durch das Wehr ist demnach ein Geräuschpegel von bis zu rd. 42 dB(A) zu erwarten.

### **Los 2 (mittlere Fläche zwischen Hafenstraße und Hafenbecken):**

Auch auf diese Fläche wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms der Hafenstraße und der Mühlenstraße, der öffentlichen Parkflächen sowie der Schienenverkehr der DB-Strecke und dem Betrieb der OHE auf den öffentlich gewidmeten Gleisanlagen ein.

Am Tage muss davon ausgegangen werden, dass im Nahbereich der Hafenstraße Immissionskonflikte durch Straßenverkehrslärm auftreten können. Nachts liegen in der gesamten Fläche Immissionskonflikte vor, sodass wiederum nur durch die Vorgabe erforderlicher Bau-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen und den Einbau von schallgedämmten Lüftern ge-

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Der Umfang des baulichen Schallschutzes wird durch die Lärmpegelbereiche IV und straßennah durch V beschrieben. Hinzu treten noch die oben beschriebenen Geräuscheinwirkungen durch das Schützenfest, den Schießstand sowie durch gewerbliche Anlagen. Die Geräusche des Schießstands unterschreiten trotz des geringeren Abstands weiterhin das Maß der Zulässigkeit. In Bezug auf die Geräuschimmissionen des Schützenfestes ist diese Fläche stärker betroffen als die Flächen mit größerem Abstand.

Es ist mit Geräuscheinwirkungen durch den westlich gelegenen Betrieb, die im Nordosten gelegene Siloanlage und durch das Wehr der Aller zu rechnen. Am Tage wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) bei Beurteilungspegeln von 53 dB(A) im Westen und bis 46 dB(A) im Osten deutlich unterschritten. Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Osten bis 40 dB(A) im Westen. Der Anteil der Geräusche des Wehres an den Gesamtmissionen beträgt rd. 42 dB(A) und unterschreitet den Gesamtpegel nachts im Osten um rd. 3 dB. Würde man somit den Anteil des Wehres aus den Gesamtmissionen nachts herausrechnen ergäben sich im Ostteil der Fläche rd. 3 dB geringere Gesamtmissionen. In der ungünstigsten Nachtstunde ist somit bei IV-geschossiger Bebauung mit Beurteilungspegeln des Gesamtlärms von bis zu 42 dB(A) ohne Wehr und bis zu 45 dB(A) mit dem Anteil des Wehres zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 45 dB(A) kann somit eingehalten werden.

Eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts am Tage ergibt sich bei Beurteilungspegeln von 43 dB(A) bis 49 dB(A) auch für den saisonalen Betrieb der Siloanlage im Sommer, wenn es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen bei der Anlieferung durch Lkw und damit einer erhöhten Geräuschentwicklung bei der Annahme kommt. Die Beurteilungspegel können dann im östlichen Teil der Fläche nachts von 45 auf 49 dB(A) steigen. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) wäre somit eingehalten, wenn der Pegel an nicht mehr als 10 Nächten pro Jahr auftritt. Tritt er häufiger auf, wäre der Beurteilungspegel von 49 dB(A) mit dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) zu vergleichen. Dieser wäre um rd. 4 dB überschritten.

Auf diese Überschreitung muss planerisch reagiert werden. Vergleicht man diese Beurteilungspegel von 49 dB(A) mit dem Verkehrslärmpegel von rd. 56 dB(A) nachts in diesem Bereich so kann bei Umsetzung des ohnehin aufgrund des Verkehrslärms erforderlichen Bauschalldämm-Maßes ein ausreichender Innenpegel auch während des saisonalen Silobetriebs angenommen werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen während dieses saisonalen Betriebs weisen keine besonderen spektralen Auffälligkeiten auf, die auf einen unzureichenden Schutz der Verglasung bei geschlossenen Fenstern hindeuten. Aufgrund des Verkehrslärms muss das Fenster ohnehin nachts geschlossen gehalten werden, um ausreichende Innenpegel zu gewährleisten.

Würden die während des saisonalen Betriebs entstehenden Geräuschimmissionen ganzjährig vorliegen, wäre nicht von einer Gesundheitsgefährdung im Sinne des GG auszugehen. Diese wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung bei ganzjährigen Geräuscheinwirkungen von Verkehrslärm bei mehr als 60 dB(A) nachts angenommen. Dieser Schwellwert wird auch bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 57 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm nicht überschritten. Insofern entfällt auch eine in Einzelfällen erforderliche Gesamtlärbetrachtung, da ganzjährig dauerhaft vorliegende gewerbliche Geräuschimmissionen von ebenfalls 57 dB(A), welche in der Summe mit den Verkehrsgeräuschen rein rechnerisch den Schwellwert erreichen würden, nicht vorliegen.

Der Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse (am Tage um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) erhöhter Immissionsrichtwert) von tags 93 dB(A) und nachts 65 dB(A) wird am Tage und in der Nacht durch die Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse unterschritten.

### Los 3 (Hochhaus)

Hier gelten die Aussagen für Los 2 entsprechend. Auch hier wird der bauliche Schallschutz durch den Lärmpegelbereich IV beschrieben. Die gewerblichen Geräuschimmissionen durch den saisonalen Betrieb der Siloanlage fallen aufgrund des Abstandes geringer aus und unterschreiten auch dann nachts bei Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde sowohl im Regelbetrieb als auch im saisonalen Betrieb den

Immissionsrichtwert für urbane Gebiete. Die durch den im Westen benachbarten Gewerbebetrieb am Tage hervorgerufenen Geräuschimmissionen unterschritten den Immissionsrichtwert für urbane Gebiete bei Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) ebenfalls deutlich. Auch der Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse von 93 dB(A) wird am Tage durch die Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse unterschritten.

Für die sich aus dem Betrieb des Schießstands ergebenden Anlagengeräusche sind keine Konflikte für die Fläche ermittelt worden. Die Geräuschimmissionen fallen aufgrund des Abstandes geringer aus als bei den anderen Flächen. Allerdings ist aufgrund der Geschossigkeit in den Obergeschossen nicht von einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper auszugehen.

#### **6.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach § 84 NBauO**

Eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Architektonisch-gestalterische Zielvorstellungen, die insbesondere aus dem Ende 2015 durchgeführten Investorenwettbewerb resultieren, werden im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Lose in gesonderten vertraglichen Vereinbarungen (Städtebauliche Verträge, Kaufverträge etc.) festgeschrieben und auf diese Weise abgesichert.

#### **6.11 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 138 I. Teil "Allerinsel" ist der erste Schritt zur Umsetzung des Rahmenkonzepts für die Entwicklung der Allerinsel im Umfeld des Stadthafens und der Mühlenaller. Vorgesehen ist die Ausweisung von Urbanen Gebieten sowie einer Gemeinbedarfsfläche für Vereine. Die Planung sieht außerdem die Neugestaltung der Hafentplätze sowie eine neue öffentliche Fuß- und Radverbindung vor, die vom Hafen über die Aller in Richtung Bahnhof führen soll.

Teile des Plangebietes liegen derzeit formal noch im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Voraussetzung für die Ausweisung neuer Bauflächen ist die Herausnahme der Flächen aus dem Überschwemmungsgebiet. Mit der Durchführung der im Planfeststellungsbeschluss vorgesehenen Maßnahmen sind die Voraussetzungen dafür geschaffen worden. Deshalb sieht das abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz für das Plangebiet folgende inzwischen durchgeführte Maßnahmen vor:

- Flächige Auffüllungen im Bereich des geplanten Urbanen Gebiets Süd (MU 1) sowie im Bereich westlich des Hafens
- Erneuerung der Hafenmauern und Bau von Rampenanlagen (in 2016 erfolgt)

Für das Bauleitplanverfahren besteht bis zur formalen Herausnahme der Flächen aus dem Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung nach WHG. Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen (vergl. Städtebauliche Kennzahlen, S.42):

**Tabelle 1 Flächengrößen**

Bauflächen		23.843,7
	Versiegelbar 60 %	14.306 m <sup>2</sup>
	Freiflächen 40 %	9.538 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen incl. Fußwege		15.826,8
Öffentliche Grünflächen		2.263,0
Flächen für Hochwasserschutz		8.877,6
Wasserflächen		22.015,2
<b>Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>72.791</b>
Versiegelte und nach Baurecht versiegelbare Flächen Bestand*:		23.178 m <sup>2</sup>
Versiegelbare Flächen Planung:		30.133 m <sup>2</sup>
<b>Differenz = Neuversiegelung</b>		<b>6.955 m<sup>2</sup></b>

#### 7.1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen / Fachplanungen

##### Fachgesetze

Das Baugesetzbuch 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung sind ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die TA Lärm zu berücksichtigen.

## Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Celle (2005) stellt das Plangebiet als Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses dar, in dem die natürlichen Überschwemmungsgebiete erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Die bestehenden Siedlungsgebiete sollen vor Hochwasser geschützt werden. Der Hafen ist als Sportboothafen dargestellt, die Aller als regional bedeutsame Fläche für den Wassersport. Die Mühlenaller ist Bundeswasserstraße.

Der **Landschaftsrahmenplan** für das Stadtgebiet wird derzeit von der Stadt Celle neu aufgestellt. Darin werden die folgenden Zielaussagen des bislang gültigen Landschaftsrahmenplanes des Landkreis Celle für das Plangebiet im Wesentlichen übernommen. Diese beinhalten die Entwicklung eines naturnah ausgebildeten Flusses mit Bruch- und Auwäldern, Flutmulden und extensiv genutztem Grünland.

Der **Landschaftsplan** Celle (1987) sieht für die Allerinsel die Umwandlung der gewerblichen Nutzung in extensiv nutzbare innerstädtische Freiräume vor.

Zu berücksichtigen ist außerdem die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995.

## Schutzgebiete

Nördlich und westlich des Plangebiets verläuft der Nordarm der Aller, der zum FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ gehört. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Das FFH-Gebiet ist allerdings von der Hochwasserschutzmaßnahme betroffen, die wiederum Voraussetzung für die Umwandlung des Plangebiets in ein Urbanes Gebiet ist.

## 7.2 Beschreibung der Umweltprüfung

### 7.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Für die Hochwasserschutzmaßnahme wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, in dem ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Da Doppelprüfungen zu vermeiden sind, werden die Ergebnisse der entsprechenden Prüfungen im Umweltbericht nachrichtlich übernommen. Auf ggf. abweichende Bewertungen wird hingewiesen.

### 7.3 Umweltzustand (Schutzgüter)

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-

lung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abzielt und vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben zu verstehen ist, anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die sich auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene bezieht.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover). Dabei kann auf die vorliegenden Unterlagen aus dem Planfeststellungsverfahren zurückgegriffen werden, die durch eigene Erhebungen und faunistische Kartierungen (Büro Abia, Neustadt a. Rbge.) aktualisiert und ergänzt werden. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

### 7.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt auf der Allerinsel unmittelbar nordwestlich der Innenstadt von Celle. Es umfasst den Bereich um den Stadthafen zwischen der Mühlenaller im Süden und der Hafenstraße im Norden. Es handelt sich überwiegend um ehemalige gewerbliche Flächen sowie Flächen, die derzeit vom Celler Yachtclub und der örtlichen Sektion des DLRG genutzt werden.

Nach dem fortschreitenden Rückzug der gewerblichen Nutzung hat das Plangebiet vor allem Bedeutung für die wasserbezogene Erholung. Vom Stadthafen verkehrt im Sommerhalbjahr ein Fahrgastschiff einmal täglich flussabwärts bis nach Bannetze. Ein weiteres Schiff wird von Touristengruppen genutzt. Der Hafen dient weiterhin als Anlegestelle und als Liegeplatz für private Yachten (Yachtclub Celle).

Für Spaziergänger und Radfahrer hat die Allerinsel bislang nur eine geringe Bedeutung. Die Hafenstraße bietet aufgrund ihrer Ausprägung und ihrer Verkehrsbelastung keine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung. Zum nahe gelegenen Schlosspark und zur Altstadt fehlt eine entsprechende Verbindung über die Mühlenaller.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Schützenplatz an, der mehrmals im Jahr für größere Veranstaltungen genutzt wird, insbesondere für das Schützenfest und Jahrmarkt. Außerhalb der Festveranstaltungen dient der Schützenplatz als Parkplatz für Besucher der Innenstadt, für Reisebusse und als Abstellplatz für Wohnmobile.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs-, Gewerbe und Freizeitlärm vorbelastet. Die Schallimmissionen durch den Verkehr werden vor allem durch den Schienenverkehr auf der ca. 400 m westlich gelegenen Bahnstrecke sowie den Kfz-Verkehr auf der Hafenstraße und anderen umliegenden Straßen wie z.B. Mühlenstraße und Biermannstraße verursacht. Anlagengeräusche im Sinne der TA Lärm werden durch die in der Nähe des Plangebietes liegenden Betriebe verursacht. Die Lärmarten wurden in Verlauf des Planungsprozesses in mehreren Schallgutachten untersucht, um so Hinweise für geeignete Festsetzungen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu erhalten. Als weitere Lärmquelle sind die Veranstaltungen auf dem Schützenplatz zu nennen, insbesondere das jährlich an 5 Tagen stattfindende Schützenfest. Hier kommt es zur Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm, die in Niedersachsen gemäß der Freizeitrichtlinie für die Beurteilung von Freizeitlärm maßgeblich ist.

### 7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

**Biotoptypen:** Für die Erfassung der Biotoptypen wurden die bestehenden Kartierungen für das Planfeststellungsverfahren für die Hochwasserschutzmaßnahme ausgewertet und durch mehrere Ortsbegehungen überprüft und aktualisiert. Nachfolgend wird die Biotopstruktur zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zusammenfassend beschrieben. Die ausführliche Beschreibung der Biotoptypen erfolgt im grünordnerischen Fachbeitrag.

Der an der Hafenstraße liegende Teil des Plangebietes bestand aus überwiegend brach ge- fallenen Gewerbeflächen. Nach Abriss der Gebäude und einer ehemaligen Bahnstrecke hat- ten sich die Offenbodenbereiche weitgehend durch die natürliche Sukzession mit Pio- nierpflanzen begrünt, teilweise hatten sich bereits ausdauernde Staudenfluren und Gebü- sche entwickelt.

Durch die Bauarbeiten am Hafenbecken und die bereits erfolgten Aufschüttungen sind diese Bereiche aktuell überformt. Am Ostrand befinden sich mehrere Grundstücke mit Wohnhäu- sern und Gärten.

Südlich des Hafenbeckens befindet sich das vom Yachtclub und der DLRG genutzte Gelän- de mit verschiedenen Gebäuden. Die Freiflächen sind teilweise versiegelt, teilweise als Ras- enflächen ausgebildet. Am Westrand befinden sich zwei gärtnerisch genutzte Grundstücke. Östlich grenzt ein Parkplatz mit einer wassergebundenen Decke an.

Der Böschungsbereich zur Mühlenaller ist durch Ruderalfluren, Brombeergebüsche und ei- nen Pionierwald aus Esche und Ahorn geprägt. Die Waldumwandlung wurde bereits im Rah- men des Planfeststellungsverfahrens der Hochwasserschutzmaßnahme, 3. Bauabschnitt kompensiert. Das betroffene Waldstück wird in der Unterlage 3.2.2 zum Planfeststellungsver- fahren als „WPE 70“ bezeichnet (s. dort Tabelle S. 109 und Lageplan S. 110). Obwohl be- reits zu Beginn dieses Bauleitplanverfahrens naturschutzrechtlich und rechnerisch kein Wald mehr zu berücksichtigen war wird zur Verbesserung des bestehenden Auwalds dieser nach Westen vergrößert. Dazu wird eine Fläche abgezaunt und der natürlichen Sukzession über- lassen. Ergänzend kann die Pflanzung von 20 Eschen (*Fraxinus excelsior*) erfolgen.

Entlang der Uferkante zieht sich fast durchgängig ein ca. 5 m breites Weidengebüsch. Ge- schlossene Weidengebüsch-Ufersäume sind ab 20 m Länge und 5 m Breite gemäß § 30 BNatschG besonders geschützt. Hervorzuheben mehrere alte Einzelbäume am Rand des Yachtclub-Geländes. Sie wurden auf der hier befindlichen Altablagerung angepflanzt. Ein Brand im Sommer 2014 hat die Bäume teilweise geschädigt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die (ehem.) Biotoptypen mit ihren Wertstufen gemäß Ar- beitshilfe des Städtetages dargestellt:

**Tabelle 1: Biotoptypen B-Plangebiet**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe</b>
Ahorn-Eschen-Pionierwald WPE	4
Birken-Zitterpappel-Pionierwald WPB	3
Weiden-Auengebüsch BAA, BAA/UFT	5
Ruderalgebüsche BRR, BRS	3
Siedlungsgehölz HSE	4
Einzelbäume, Baumbestand HB *	3 bis 4
Stark ausgebauter Fluss FZS	3
Hafenbecken an Flüssen FZH	2
Nährstoffreicher Graben FGR	2
Offenboden/Ruderalflur DOS/URT	2
Uferstaudenflur/Gebüsch UFT/BAA/UHB	4
Halbruderales Gras- Staudenflur UHM/UHT	3
Trockene Ruderalflur URT	3
Offenbodenbereich/Ruderalflur DOS/URT	2
Scherrasen GRA, GRR	1
Hausgarten PHZ	2
Befestigte Flächen OF, OV	0
Versiegelte Flächen (Gebäude) X	0

Im Plangebiet wurden folgende gefährdete bzw. besonders geschützte Pflanzenarten festgestellt:

<i>Pflanzenart</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>Rote Liste*</i>	<i>Bes. geschützt</i>	<i>Standort</i>
Fuchs-Segge	Carex vulpina	3	---	Einzelexemplar westlich Hafen
Langblättriger Ehrenpreis	Pseudolysimachion longifolium Veronica longifolia	3	ja	2013: Nordwestlicher Uferbereich Mühlenaller, ca. 20 Exemplare
Sand-Grasnelke	Armeria maritima	(RL D: 3)	ja	Böschungsoberkante westlicher Abschnitt Mühlenaller, 6-25 Exemplare
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudoacorus	---	ja	Vereinzelt im Uferbereich Mühlenaller
Wilde Tulpe	Tulipa sylvestris	3	ja	Nordwestlicher Böschungsbereich Mühlenaller

Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (2004), 3 = gefährdet RL D =

Rote Liste Deutschland

## Faunistische Bedeutung

Zur Ergänzung und Aktualisierung der vorliegenden Unterlagen aus dem Planfeststellungsverfahren wurden Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

**a) Brutvögel:** Im Plangebiet ist das normale Artenspektrum des Siedlungsraumes anzutreffen. Es handelt sich um häufige und nicht gefährdete Singvogelarten wie Rotkehlchen, Grünsfink, Meisenarten, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Mönchs- und Dorngrasmücke, Amsel, Wacholderdrossel. Bemerkenswert sind lediglich zwei Nistplätze des Haussperlings (Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen) an einem Gebäude an der Hafenstraße. Das Gebiet ist außerdem Nahrungsgebiet des gefährdeten Grünspechts.

**b) Fledermäuse:** Das Plangebiet ist Jagdgebiet für Fledermäuse (streng geschützte Arten gemeinschaftlichen Interesses). Häufig beobachtet wurden Wasserfledermaus und Zwergfledermaus, sporadisch Abendsegler und einmalig eine Rauhautfledermaus. Da noch keine Unterlagen aus der aktuellen Erhebung vorliegen, wird für die Aussagen zu Flugrouten auf die Untersuchung im Rahmen der UVP zum Planfeststellungsverfahren zurückgegriffen. Danach wurde das Gebiet an der Mühlenaller von Fledermäusen auf der Jagd heterogen beflogen. Wasserfledermäuse flogen artspezifisch generell ausschließlich in geringer Höhe über der Wasseroberfläche, während Große Abendsegler meist in Höhe der Baumwipfel und darüber ihre Jagdflüge unternahmen. In weiten Teilen des Hafengeländes konnte keine oder eine nur sehr geringe Jagdaktivität festgestellt werden, da Gehölzbestände als Leitstrukturen fehlen.

Quartiere wurden nicht festgestellt.

**c) Amphibien und Reptilien:** Bisher wurden keine Beobachtungen von Ringelnatter und Zauneidechse gemacht. Als einzige Amphibien-Art wurde der Teichfrosch festgestellt.

**d) sonstige Arten:** In den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren wird als potenziell im Gebiet vorkommende Art der Fischotter aufgeführt. Dieser nutzt die Aller als Verbindungsgewässer und könnte den Uferbereich der Mühlenaller als Wanderkorridor nutzen. Ein Vorkommen wurde bislang nicht bestätigt. Gleiches gilt für den Biber.

Trotz gezielter Nachsuche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens konnte auch die Käferart Eremit (Juchtenkäfer) nicht nachgewiesen werden. Gefährdete oder streng geschützte Nachtfalter konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

## Europäische Vogelarten

Der überwiegende Teil der Brutplätze in den Gehölz- und Ruderalflächen entlang der Mühlenaller bleibt erhalten. Die Nistplätze des Haussperlings sind durch den inzwischen erfolgten Abbruch des Gebäudes bereits verloren gegangen. Durch die kleinflächige Beseitigung von Gehölzbeständen können einzelne Brutplätze der im Gebiet vorkommenden Singvogelarten verloren gehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten ist nicht zu befürchten, da es sich um häufige Arten handelt und durch neue Garten- und Grünflächen neue Brutmöglichkeiten geschaffen werden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist sicherzustellen, dass die Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Dies entspricht auch der Naturschutzgesetzgebung, die die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September untersagt.

## Pflanzenarten

Standorte streng geschützter Pflanzen sind nicht betroffen. Die im Plangebiet vorkommenden gefährdeten Pflanzenarten befinden sich weitgehend im Uferbereich der Mühlenaller und bleiben erhalten. Die an bzw. auf der Böschung des westlichen Abschnitts der Mühlenaller vorkommenden Arten Wilde Tulpe und Sand-Grasnelke werden im Rahmen der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen der Hochwasserschutzmaßnahme umgesiedelt bzw. kompensiert.

### 7.3.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird durch Kiese und Sande der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den grundwasserbeeinflussten sandigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte ein Gley gebildet. Das natürliche Bodenprofil ist im Plangebiet jedoch durch bis zu 2,00 m starke künstliche Auffüllungen überprägt (überwiegend Bauschutt sowie Sand)<sup>3</sup>. Es besteht in Teilbereichen eine Belastung mit polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (Einbauklasse Z0 bis Z1)<sup>4</sup>. Entgegen den Erwartungen beschränkt sich die Schwermetallbelastung auf den Bereich des Pionierwaldes, wo in einer Tiefe von 2,30 m eine hohe Belastung mit Cadmium festgestellt wurde (Deponieklasse I).

Teile des Plangebietes sind noch durch Gebäude und Verkehrsflächen vollständig versiegelt, während ein Teil der ehemals versiegelten Flächen entsiegelt wurde. Hier sind die Böden durch die vorherige Nutzung überformt bzw. beeinträchtigt.

### 7.3.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserstände liegen oberflächennah bei 0,3 m bis 1,0 m unter Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildung ist mit 150 – 200 mm pro Jahr gering bis mittel. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist gering. Aufgrund der Altablagerungen sowie möglicher Stoffeinträge durch die frühere gewerbliche Nutzung ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

Oberflächenwasser: Die Mühlenaller ist für den Schiffsverkehr ausgebaut (Bundeswasserstraße). Ihre Ufer sind befestigt. Sie wird der Strukturgüteklasse 6 zugeordnet. Die Wasserqualität ist vermutlich wie im Nordarm der Aller einzustufen (Gewässergüteklasse II = mäßig belastet).

<sup>3</sup> Untersuchung durch Fugro Consult GmbH, 2012

<sup>4</sup> Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA TR Boden

Teile des Plangebietes liegen formal noch im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Sie werden mit dem Beschluss der Verordnung zum Überschwemmungsgebiet der Aller im Stadtgebiet der Stadt Celle aus dem gesetzlichen Schutz des Überschwemmungsgebietes herausgenommen. Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Ausnahmegenehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz erteilt.

#### 7.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Die Innenstadt Celle ist als klimatisch belasteter Siedlungsbereich einzustufen. Der die Stadt querende Gewässerlauf der Aller dient als Luftleitbahn. Davon profitiert auch der südliche Bereich der Allerinsel. Emittierende Betriebe sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Beeinträchtigungen der Luft bestehen entlang der Hafestraße durch den Kfz-Verkehr. Durch den guten Luftaustausch handelt es sich nur um geringe Belastungen.

#### 7.3.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Gemäß der Bestandsbeschreibung des Grünordnungsplans hatte das Plangebiet sehr unterschiedliche Bereiche hinsichtlich seines Erscheinungsbildes. Einen besonderen Blickfang bietet der Hafen mit seiner Wasserfläche und den dort liegenden Booten. Hier besteht außerdem ein attraktiver Ausblick auf den westlichen Abschnitt der Mühlenaller. Die Mühlenaller selbst hat mit den begleitenden historischen Speichergebäuden auf ihrer Südseite und den naturnahen Gehölzbeständen auf ihrer Nordseite eine hohe Bedeutung für das Ortsbild.

Von geringer Bedeutung sind die gewerblich genutzten Grundstücke sowie größere versiegelte Flächen. Insgesamt handelt es sich um einen Landschaftsraum mit teils geringer, teils mittlerer bis hoher Bedeutung.

#### 7.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Allerinsel war bis in das ausgehende 19. Jahrhundert kein Siedlungsgebiet, sondern wurde als Weideland genutzt. Im 16. Jahrhundert entstand hier außerdem ein Schützenhaus mit Schießanlage. Mit der Anlage des Schlachthofes ab der Mitte des 19. Jahrhunderts, die später folgende Anbindung an das Schienennetz und den Bau des Hafens wurde die gewerbliche Nutzung eingeleitet, die eine Aufschüttung des Geländes erforderlich machte.

Im Hafenbecken wurden bei Bauarbeiten Anfang des 20. Jahrhunderts in den tieferen Schichten Bodendenkmale gefunden. Vom Plangebiet aus ist der Turm der Stadtkirche St. Marien als Teil der historischen Stadtsilhouette sichtbar.

Das ehemalige Städtische Elektrizitätswerk an der Hafestraße mit dem ehemaligen Direktionsgebäude und der ehemaligen Maschinenhalle ist als Gruppe baulicher Anlagen Baudenkmal nach § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

### **7.4 Prognose der Umweltauswirkungen**

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 Entwicklung des Wohngebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

#### 7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch :

Auswirkungen auf die **Gesundheit** können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Das Gebiet ist durch Verkehrs-, Freizeit- und Gewebelärm vorbelastet. Zur Minderung der Geräuschmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr sieht der Bebauungsplan passive Maßnahmen zum Schallschutz vor. Mit der Einteilung in die Lärmpegelbereiche IV bis V werden Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz

im Hochbau“ festgesetzt. Danach sind Außentüren, Fenster, Außenwände und Dachflächen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem festgelegten Schalldämm-Maß auszuführen. Damit können die einschlägigen schalltechnischen Normen für die neue Wohnbebauung eingehalten werden.

Für die durch das Schützenfest bedingten Lärmimmissionen schlagen die Gutachter für die am stärksten betroffenen Bereiche im Plangebiet restriktive bauliche Maßnahmen in Form von Laubengängen oder nicht in Richtung Schützenplatz zu öffnende Fenster vor. Alternativ können die Geräuschemissionen auf dem Schützenplatz vermindert werden, indem die Nutzungszeiten beschränkt werden und der durch die Lautsprecher verursachte Lärm gemindert wird. Entsprechende Beschränkungen bestehen bereits heute und werden der künftigen Situation zu Grunde gelegt.

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes für die künftige Bebauung werden die Anforderungen der Benutzer und der vorhandenen Gewerbebetrieben weitestgehend in Einklang gebracht. Seitens der vorhandenen Wohnbebauung hat es bislang keine Beschwerden über die vorhandenen betrieblichen Fahrten gegeben. Die neu hinzukommende Wohnnutzung liegt zudem deutlich weiter entfernt vom Emissionsort als die bereits vorhandene. Mit der Fertigstellung der Lose 1-3 ist etwa Ende 2019 / Anfang 2020 zu rechnen. Durch die Umsetzung der Planung wird der Hafengebiete aufgewertet und erhält eine höhere Bedeutung als attraktive Freizeitstätte. Weiterhin wird mit der vorgesehenen Fuß- und Radwegebrücke über die Mühlenaller eine neue Wegeverbindung zwischen der Allerinsel und der Altstadt geschaffen, die auch eine kurze Verbindung zum Bahnhof beinhaltet. Für die **Erholung** sind insgesamt positive Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

#### 7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

##### **a) Biotoptypen**

Durch die Entwicklung des Baugebietes und die bereichsweise Aufschüttung des Geländes erfolgt die Umwandlung von Gehölzbeständen (Wertstufe 3-4), Ruderalfluren (Wertstufe 3), Scherrasen und Gartenflächen (jeweils Wertstufe 1) in versiegelte Flächen der Wertstufe 0. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Ein Ausgleich ist allerdings nur in den Bereichen erforderlich, für die aktuell keine Baurechte bestehen und die über die Eingriffe durch den Hochwasserschutz hinausgehen (siehe oben).

##### **b) Artenschutzrechtliche Bewertung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten. Zum B-Plan-Verfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verfasst, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

##### **c) Streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie:**

Das Jagdgebiet für Fledermäuse wird durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich um Arten des Siedlungsraumes handelt und die Wasserflächen von Mühlenaller und Hafen weiterhin als Nahrungsgebiet zur Verfügung stehen. Quartiere sind nach den Untersuchungen vermutlich nicht betroffen.

Für den das Plangebiet möglicherweise als Wanderkorridor nutzenden Fischotter sind keine Störungen zu erwarten, da der Uferbereich der Mühlenaller erhalten bleibt und die übrigen Flächen auch bislang bereits bebaut waren. Gleiches gilt für den Biber. Weitere streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht betroffen.

#### 7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 60 % dauerhaft versiegelt. Der Bereich zwischen Hafen und Mühlenaller wird darüber hinaus komplett aufgefüllt. Belasteter Boden wird dabei vorher entfernt. Für die geplanten und teilweise bereits durchgeführten Abtragungen und Aufschüttungen wurde von der Firma Fugro Consult eine Konzeption für das Bodenmanagement erarbeitet. Diese sieht vor, dass die schadstoffhaltige Altablagerung nördlich der Mühlenaller bis zu 1,3 m tief abgetragen und entsorgt wird. Die weniger belasteten Böden können teilweise mit Einschränkungen auf dem Gelände eingebaut werden.

Versiegelte und nach Baurecht versiegelbare Flächen Bestand*:	23.178 m <sup>2</sup>
Versiegelbare Flächen Planung:	30.133 m <sup>2</sup>
<b>Differenz = Neuversiegelung</b>	<b>6.955 m<sup>2</sup></b>

Für die Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass für den Bereich mit bestehenden Baurechten kein Ausgleich erfolgen muss und dass die Auffüllung im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme kompensiert wird. Durch die geplante Bebauung und Erschließung können Flächen in der Größenordnung von 3 ha versiegelt werden. Gegenüber dem Bestand von ca. 2,3 ha bedeutet dies eine Neuversiegelung von 0,7 ha. Betroffen sind vor allem stark überprägte und teilweise belastete Böden der Wertstufen I und II (siehe Tabellen). Im grünordnerischen Fachbeitrag wird ein Kompensationsbedarf von 2.978 m<sup>2</sup> ermittelt.

Weitere Eingriffe erfolgen durch die Abgrabung der Böschungen an der Mühlenaller sowie am Westrand des Hafens. Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme kompensiert.

#### 7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Grundwasser: Durch den Abtrag und die Entsorgung belasteter Böden erfolgt eine Entlastung für das Grundwasser. Mit der Neuversiegelung von 0,7 ha sind nur geringe Beeinträchtigungen für das Grundwasser verbunden.

Oberflächenwasser: Westlich des Yachtclubs wird der Abflussquerschnitt der Mühlenaller durch eine Abgrabung aufgeweitet. Am Magnusgraben wird ein Sielbauwerk errichtet, das den Zufluss von der Aller im Fall von Hochwasser absperren soll. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes beinhaltet die Planung eine Aufwertung der Situation, da es sich bislang um ein Gewerbegebiet gehandelt hat. Mit der Umwandlung in ein Wohngebiet kann eine Aufwertung verbunden sein. Beeinträchtigungen sind allerdings durch den Verlust von Gehölzbeständen und prägenden Einzelbäumen verbunden, die durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung kompensiert werden sollen.

#### 7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Derzeit sind keine wesentlich emittierenden Betriebe im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Durch die Umwandlung von ehemaligen Gewerbeflächen zu Mischbauflächen (Urbane Gebiete MU) tritt deshalb eine dauerhafte Entlastung für das

Schutzgut Luft ein. Die eher untergeordnete Luftleitbahn entlang der Mühlenaller bleibt erhalten bzw. wird in ihrer Wirksamkeit durch die Hochwasserschutzmaßnahmen verbessert.

#### 7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das vorhandene Baudenkmal (Gruppe baulicher Anlagen im Bereich der Städtischen Werke) bleibt erhalten, ebenso die Blickbeziehung auf die Stadtsilhouette. Für den Hafenbetrieb sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### 7.4.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen, die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Plangebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Mit der Umwandlung einer Gewerbebrache in ein innenstadtnahes Urbanes Gebiet wird der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt.
- Durch die zentrale Lage des neuen Urbanen Gebietes und die vorgesehene neue fußläufige Verbindung in Richtung Bahnhof wird der individuelle Autoverkehr mit seinen Emissionen verringert.

### **7.5 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

#### 7.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Weitgehender Erhalt von Gehölzbeständen im Böschungsbereich der Mühlenaller
- Erhalt der Einzelbäume an der Hafenstraße
- Berücksichtigung der Brutzeit bei Entfernung von Gehölzbeständen (nur im Zeitraum von Oktober bis Februar)
- ggf. Verpflanzung von gefährdeten Pflanzenarten (erfolgt im Rahmen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme)
- Rückhaltung bzw. gedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser (ist derzeit noch nicht geklärt).

#### 7.5.2 Ausgleich und Ersatz

Für die Eingriffe durch die Hochwasserschutzmaßnahme sind vor allem externe Maßnahmen in der Allerniederung vorgesehen. Es handelt sich um die Entwicklung von extensivem Grünland und von naturnahen Gehölzbeständen.

Für den Bebauungsplan ist ebenfalls eine externe Maßnahme durchzuführen. Das gemäß Arbeitshilfe des Städtetages ermittelte Defizit beträgt 22.559 Werteinheiten. Die dafür erforderliche Flächengröße lässt sich entsprechend der möglichen Aufwertung ermitteln. Zusätzlich ist eine Fläche von 2.102 m<sup>2</sup> zur Kompensation für das Schutzgut Boden erforderlich. Die Kompensation erfolgt ergänzend zu den Maßnahmen für die Hochwasserschutzmaßnahme in der Allerniederung.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für den dann noch erforderlichen Ausgleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Aus-

gleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan sind gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Baurechte bestehen teilweise nach § 34 BauGB außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Dabei handelt es sich vorwiegend um die bereits bebauten Grundstücke.

Im grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt eine Eingriffsbilanzierung für die Bereiche mit neuen Baurechten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffe durch die Hochwasserschutzmaßnahme im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bewertet und kompensiert werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen den Bestand (mit vorhandenen Baurechten) und die Planung gegenüber (Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages).

**Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen (vorhandene Baurechte F-Plan unter Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete)**

<i>Biotoptyp</i>	<i>Wertst.</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Werteinh.</i>	<i>Schutzbedarf</i>
Pionierwald WPE	4	329	1.316	Arten
Ruderalgebüsch/Gras- und Staudenflur BRR/UHM	3	12	36	Arten
Ruderalfluren UHM, UHT, URT	3	4.525	13.575	
Vegetationslose Fläche Y/Ruderalflur URT	2	2.666	5.332	
Scherrasen GRA, GRR	1	581	581	
Hausgarten PHZ	1	1.308	1.308	
Versiegelte Flächen OVP, OVS, OFG, OVZ	0	9.115	0	
Versiegelte Flächen (M- und G-Gebiet) X (80%)	0	14.063	0	
Freiflächen (M- und G-Gebiet) GR (20 %)	1	3.765	3.765	
Baumbestand* 2.276 m <sup>2</sup>	4	0	9.104	
<b>Eingriffsgebiet</b>		<b>36.364</b>	<b>35.017</b>	
Fläche Hochwasserschutzmaßnahme		36.426		
Plangebiet		72.790		

**Tabelle 4: Bewertung Biotoptypen, Planung (ohne Hochwasserschutzmaßnahme)**

<i>Biotoptyp</i>	<i>Wertst.</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Werteinh.</i>
Freiflächen Wohngebiet (Hausgarten)	1	6.281	6.281
Freiflächen Mischgebiete (Scherrasen)	1	1.784	1.784
Straßenflächen OV	0	11.472	0
Gebäude, versiegelte Flächen neu X	0	16.827	0
Baumbestand, Erhalt* (829 m <sup>2</sup> )	4	0	3.316
<b>Eingriffsgebiet</b>		<b>36.364</b>	<b>11.381</b>
Fläche Hochwasserschutzmaßnahme		36.426	
Plangebiet		72.790	
Differenz zu Bestand (= Werteinheiten)			<b>23.636</b>
* Kronenbereich, Bewertung zusätzlich zur Grundfläche			

Die Differenz an Werteinheiten zwischen Bestand und Planung beträgt 23.636 Werteinheiten. Dafür sind entsprechende Maßnahmen zur externen Kompensation vorzusehen, beispielsweise die Entwicklung von Ruderalfluren, die Anlage von Gehölzbeständen oder die Umwandlung von Acker in extensives Grünland.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Stadt Celle vorsieht, dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden durchzuführen sind. Der Kompensationsbedarf wurde mit 2.978 m<sup>2</sup> ermittelt.

## **7.6 Entwicklungsprognosen**

### **Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

### **Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung würden die Baurechte nach § 34 BauGB ihre Gültigkeit behalten. Das Gelände des Yachtclubs und der DLRG würde bestehen bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen zur Böschungsgestaltung an der Mühlenaller auch ohne den Bebauungsplan im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme erfolgen werden.

### **Planungsalternativen**

Das Plangebiet ist eingebunden in die städtebauliche Rahmenplanung für die Allerinsel, deren Ziel hier die Schaffung eines innenstadtnahen attraktiven Urbanen Quartiers ist. Alternative Flächen mit ähnlicher Standortgunst sind im Raum Celle nicht vorhanden.

## **7.7 Monitoring / Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dabei nutzen sie die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens von den Behörden mitgeteilten erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Durchführung der im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt Celle kontrolliert. Dabei sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Kompensationsmaßnahmen, die als funktionserhaltende Maßnahmen (Artenschutzmaßnahmen) festgelegt wurden, sind hinsichtlich ihrer Qualität und langfristigen Wirksamkeit drei Jahre zu überwachen und der Unteren Naturschutzbehörde durch Vorlage von Belegen nachzuweisen.

Kompensationsmaßnahmen, die als funktionsausgleichende bzw. funktionsersetzende Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) festgelegt wurden, sind hinsichtlich der Erreichung des Entwicklungsziels (Kompensationsziel) einmal jährlich zu begutachten. Bei erkennbarer Fehlentwicklung sind nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zur Zielerreichung durchzuführen. Der Entwicklungsstand ist nach drei Jahren nach Durchführung der Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zu berichten.

### **Technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages (Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover) erfolgt gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013). Für die faunistischen Kartierungen wurden die von der Fachbehörde festgesetzten Methoden angewendet.

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden entsprechend den einschlägigen durchgeführt (z.B. DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm etc.).

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

## 7.8 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Weitgehender Erhalt von Gehölzbeständen im Böschungsbereich der Mühlenaller
- Berücksichtigung der Brutzeit bei Entfernung von Gehölzbeständen (nur im Zeitraum von Oktober bis Februar)
- Kontrolle möglicher Fledermausquartiere in abzureißenden Gebäuden
- ggf. Verpflanzung von gefährdeten Pflanzenarten (erfolgt im Rahmen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme)
- Rückhaltung bzw. gedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser.

### Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe durch die Hochwasserschutzmaßnahme sind vor allem externe Maßnahmen in der Allerniederung vorgesehen. Es handelt sich um die Entwicklung von extensivem Grünland und von naturnahen Gehölzbeständen.

Für den Bebauungsplan ist ebenfalls eine externe Maßnahme durchzuführen. Das gemäß Arbeitshilfe des Städtetages ermittelte Defizit beträgt 23.636 Werteinheiten.

Für die externe Kompensation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Grünlandentwicklung (7.889 m<sup>2</sup>)  
Entwicklung von feuchtem Intensivgrünland (GIF) zu einem mesophilen Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)
- Magerrasenentwicklung (3.905 m<sup>2</sup>)  
Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) zu einem Mischtyp aus sonstigem Sandtrockenrasen (RSZ) und halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT).
- Gebüschentwicklung (4.132 m<sup>2</sup>)  
Entwicklung eines sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüsch (BRS) zu einem Laubgebüsch trockenwarmer Standorte (BTS) bzw. zu einem Mischtyp aus beidem

Diese Maßnahmen beinhalten eine Aufwertung um 22.872 Werteinheiten. Damit wird der erforderliche Kompensationsbedarf weitgehend gedeckt. Die Kompensation erfolgt auf den nachfolgenden städtischen Flurstücken:

Flurbezeichnung	Ist-Biototyp	Ist-Wertstufe	Größe in m <sup>2</sup>	Zielbiototyp	Ziel-Wertstufe	Werteinheiten
Ce 6, 46/3	GIF	2	4.678	GMF	3	4.678
Ce 6, 42/1	GIF	2	3.211	GMF	3	3.211
Ce 6, 167/5	UHT	3	3.905	UHT / RSZ	4	3.905
	BRS	2	1.952	BTS	5	5.856
Ce 6, 168/6	BRS	2	862	BTS	5	2.586
	WQT	5	839	WQT	5	-
Ce 6, 170/6	BRS	2	1.318	BRS / BTS	4	2.636
	WQT	5	618	WQT	5	-
Gesamt						22.872

Zusätzlich ist eine Fläche von 2.978 m<sup>2</sup> zur Kompensation für das Schutzgut Boden erforderlich. Die Kompensation erfolgt auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken:

Flurbezeichnung	Ist-Biotoptyp	Ist-Wertstufe	Fläche m <sup>2</sup>	Zielbiotoptyp	Ziel-Wertstufe	Werteinheiten
Ce 6, 46/3	GIF	III	4.678	GMF	IV	4.678
Ce 6, 42/1	GIF	III	3.211	GMF	IV	3.211
Ce 6, 167/5	UHT	IV	3.905	UHT / RSZ	IV	-
	BRS	III	1.952	BTS	IV	1.952
Ce 6, 168/6	BRS	III	862	BTS	IV	862
	WQT	V	839	WQT	V	-
Ce 6, 170/6	BRS	III	1.318	BRS / BTS	III – IV	659
	WQT	V	618	WQT	V	-
Gesamt						11.362

Mit der Aufwertung von 11.362 m<sup>2</sup> Boden der Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) zur Wertstufe IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung) wird die „Naturnähe“ der Böden erhöht und gleicht den Kompensationsbedarf von 2.978 m<sup>2</sup> aus. Die Kompensationsmaßnahmen werden in das Kompensationsflächenkataster der Stadt Celle aufgenommen.

## 7.9 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 138 1. Teil „Allerinsel“ soll das städtebauliche Konzept für die Entwicklung der Allerinsel im südlichen Teil umgesetzt werden. Die Planung sieht Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO sowie ein Sondergebiete für Gemeinbedarf und Vereine vor.

Parallel zur Bauleitplanung erfolgte ein Planfeststellungsverfahren für den 3. Abschnitt der Hochwasserschutzmaßnahme im Stadtgebiet Celle, das inzwischen abgeschlossen wurde. Es sieht im Plangebiet Aufhöhungen des Geländes und den Bau einer Hochwasserschutzwand vor. Diese Maßnahmen sind weitgehend durchgeführt. Dies ist wiederum die Voraussetzung dafür, dass neue Bauflächen geschaffen werden können. Formal müssen die Flächen, welche auf der Allerinsel hochwasserfrei sind noch aus dem gesetzlichen Schutz von Überschwemmungsflächen herausgenommen werden. Dies erfolgt mit dem Beschluss über die Verordnung zur Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Aller im Stadtgebiet von Celle. Für die Bauleitplanung liegt eine Ausnahmegenehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz vor.

Das ca. 7,3 ha große B-Plangebiet liegt auf der Allerinsel zwischen Hafenstraße und Mühlenaller unmittelbar nördlich der Altstadt und umfasst auch den Stadthafen von Celle. Es handelt sich zu einem erheblichen Teil um eine Gewerbebrache.

Für das entlang des Nordarmes der Aller ausgewiesene FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen. Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind durch die Planung vor allem erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Gehölzbeständen und Ruderalfluren zu erwarten. Diese werden teilweise bereits durch die Hochwasserschutzmaßnahme verursacht und werden nachrichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren übernommen. Darüber hinaus sind jedoch weitere Maßnahmen in der Größenordnung von 23.636 Werteinheiten (Arbeitshilfe Niedersächsischer Städtetag) erforderlich. Außerdem ist für das Schutzgut Boden eine Kompensation von 2.978 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Boden ist im Plangebiet durch Aufschüttungen und Altablagerungen überprägt. Bei dem überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um bebaute bzw. ehemals bebaute Flächen. Es ist vorgesehen, die teilweise belasteten Böden aus dem Plangebiet zu entfernen. Dafür

ist ein Bodenmanagement vorgesehen. Für die Versiegelung von Vegetationsflächen werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Für das durch die frühere gewerbliche Nutzung beeinträchtigte Grundwasser sind keine negativen Auswirkungen durch die Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes zu erwarten.

Die Funktionen des Schutzgutes Klima/Luft werden durch die Umwandlung ehemaliger Gewerbeflächen in Urbane Gebiete nicht verschlechtert. Die Luftleitbahn der Mühlenaller wird durch die Hochwasserschutzmaßnahme geringfügig in ihrer Wirksamkeit erhöht.

Für das Orts- und Landschaftsbild hat das Gebiet eine geringe bis hohe Bedeutung. Eine Beeinträchtigung ist durch den Verlust von Einzelbäumen zu erwarten. Diese wird durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Gebietes ausgeglichen.

Für Kultur- und Sachgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

## **8 Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung**

### **8.1 Auswirkungen**

auf soziale Belange: Auswirkungen auf gleichstellungspolitische und / oder integrationspolitische Belange sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

auf den Verkehr: Durch die Bebauung eines innerstädtischen Gebietes in sehr günstiger Verkehrslage kann der Kfz-Verkehr vermindert und die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes vermieden werden.

auf die lokale Ökonomie: Die Stärkung der Wohnfunktion im Nahbereich der Innenstadt kann einen Beitrag zur Stabilisierung des dort ansässigen Einzelhandels leisten. Die Realisierung des Baugebietes kann sich für die ortsansässigen Bauunternehmen und Handwerksbetriebe günstig auswirken.

auf die Eigentumsverhältnisse: Die Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Celle und werden im Zuge der Durchführung der Stadtumbaumaßnahme an die neuen Eigentümer / Investoren veräußert.

### **8.2 Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle**

Die vorgelegte Bauleitplanung befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes Allerinsel, welches in die Städtebauförderung in die Programmkomponente „Stadtumbau West“ aufgenommen worden ist. Die Stadt Celle hat die Gegenfinanzierung des kommunalen Kostenanteils zugesichert und die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Treuhänderin mit der Wahrnehmung aller im Zusammenhang mit dieser Planung anfallenden Schritte und Kosten beauftragt.

Folgekosten (als laufende Kosten) entstehen für die Stadt Celle durch die laufende Unterhaltung der öffentlichen Erschließung, der Grünflächen bzw. Flächen für den Hochwasserschutz / die Wasserwirtschaft, der Gemeinbedarfseinrichtung „Haus der Vereine“ sowie die Überwachung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen („Monitoring“).

## **9 Realisierung**

### **9.1 Bodenordnungsmaßnahmen**

Grunderwerb ist zur Umsetzung des Bebauungsplans allenfalls in geringem Umfang erforderlich. Eine Umlegung von Flächen wird nicht erforderlich. Im Zuge der Umsetzung sind allerdings Grundstücke neu zu bilden.

### **9.2 Enteignungsmaßnahmen**

Enteignungsmaßnahmen sind zur Umsetzung dieser Planung nicht erforderlich.

### **9.3 Baulasten und Vorbereitung der Bauantragsunterlagen**

#### **Eintragung von Baulasten**

Für die neu hinzukommende Bebauung in Los 2 ist die Eintragung einer Baulast ins Baulastenregister der Stadt Celle bzw. einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch mit folgendem Text erfolgt:

a) „Dem / der Grundstückseigentümer(-in) ist bekannt, dass sich im Bereich nördlich der Hafestraße und in der Nähe seines Grundstückes ein Festplatz befindet, auf welchem das jährliche Schützenfest sowie weitere öffentliche Veranstaltungen stattfinden, die sich belästigend auf sein Grundstück auswirken können. Der / die Eigentümer(-in) verpflichten sich, diese Belästigungen entschädigungslos zu dulden, solange keine Gesundheitsgefährdungen zu besorgen sind und sich diese Veranstaltungen im zeitlichen Umfang der seltenen Ereignisse (höchstens 10 Tage im Jahr) bewegen.“

b) Um Gesundheitsgefährdungen auszuschließen und Rechtssicherheit für alle Beteiligten herzustellen, verpflichten sich der / die Eigentümer(-in) die in Richtung Hafestraße ausgerichteten Fenster von Aufenthaltsräumen in den vom Festplatzbetrieb des Schützenfestes betroffenen Nachtstunden geschlossen zu halten und in dieser Zeit zur ausreichenden Belüftung dieser Räume auf technische Belüftungsanlagen zurückzugreifen. Sofern in diesen Zeiten dennoch die Fenster geöffnet werden, kann dies dem Festplatzbetrieb nicht entgegengehalten werden. Soweit der erforderliche Schallschutz auf andere Weise sichergestellt werden kann, ist dies durch Gutachten zu belegen.

c) Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung verpflichten sich der / die Eigentümer(-in), diese Verpflichtung durch geeignete vertragliche Regelungen an den jeweiligen Mieter/die jeweilige Mieterin oder Pächter(-innen) weiterzureichen. Diese Erklärung ist unwiderruflich und gilt auch für alle Rechtsnachfolger(-innen).“

#### **Vorbereitung der Bauantragsunterlagen**

Die Beurteilung der Immissionssituation des Bauvorhabens erfordert den gutachtlichen Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, ob und ggf. in welchem Umfang die beabsichtigten Wohnnutzungen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgesetzt sein kann.

Soweit die Ergebnisse der sachverständigen Bewertung erkennen lassen, dass das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Bereich der beabsichtigten Wohnnutzung nicht auszuschließen ist, können mit einem Immissionsgutachten auch praktisch umsetzbare Vorschläge der wirksamen architektonischen Selbsthilfe zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse unterbreitet werden. Hierbei ist die heutige Schützenplatznutzung mit den dazu durch die Stadt Celle getroffenen Auflagen zugrunde zu legen.

## 10 Verfahren

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 01.10.2013 bis zum 25.10.2013, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2013 bis zum 08.11.2013 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 22.08.2016 durchgeführt.

Der Ortsrat Celle ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 29.03.2017 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ vom 26.05.2016 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 09.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung haben in der Zeit vom 19.07.2016 bis zum 22.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ vom 27.12.2016 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute – zweite - öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 04.02.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung haben in der Zeit vom 14.02.2017 bis zum 14.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ vom 27.12.2016 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute - dritte - öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 28.10.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung haben in der Zeit vom 07.11.2017 bis zum 07.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil „Allerinsel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 11 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12.05.2017, BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.),

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2012** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46) sowie

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 01.11.2011, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311).

### Städtebauliche Kennzahlen:

	Teilfläche(n)	Gesamtfläche(n)	
<b>Plangebiet insgesamt</b>			<b>72.836,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugebiete</b>		%	
MU 1 und MU 2	13.198,1 m <sup>2</sup>		
MU 3 und MU 4	2.841,7 m <sup>2</sup>		
Gemeinbedarf Vereine	2.936,2 m <sup>2</sup>		
MU 5 (Bereich Städtische Werke)	4.867,7 m <sup>2</sup>		
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>23.843,7 m<sup>2</sup></b>	32,8	
<b>Verkehrsflächen</b>			
Hafenstraße	3.889,5 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11.508,9 m <sup>2</sup>		
Fuß- und Radweg Mühlenaller	428,4 m <sup>2</sup>		
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>15.826,8 m<sup>2</sup></b>	21,7	
<b>Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>			
	<b>11.150,6 m<sup>2</sup></b>	15,3	
<b>Wasserflächen</b>	<b>22.015,2 m<sup>2</sup></b>	30,2	
Plangebiet insgesamt			<b>72.836,3 m<sup>2</sup></b>

Aufgestellt:

Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover

Dr.-Ing. Harald Meyer (Begründung)

Dipl.-Ing. Karin Bukies (Umweltbericht)

in Abstimmung mit:

Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

Abteilung 60.1 - Stadtplanung

Hannover, den 27.12.2016 / zuletzt ergänzt: 12.10.2017 / 12.01.2018 / 30.04.2018