

# Stadt Celle



1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 36 Wce

**„Triftweg / Am Ohlhorstberge“**  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage:  
Auszug aus dem WebAtlasNI  
© 2021

**zur Planurkunde gehörig**

**Stadt Celle - Der Oberbürgermeister**  
**Abteilung 61.1 - Stadtplanung**

Telefon 05141 - 12 0 · Fax 05141 - 12 6199  
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Planverfasser: infraplan GmbH, Südwall 32, 29221 Celle

Stand:  
**22.12.2022**  
(Satzung)

# Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planänderung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	3
2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand .....	3
4	Flächennutzungsplan.....	4
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung .....	4
4.3	Bebauungsplan.....	5
5	Städtebauliche Daten .....	6
6	Begründung der Festsetzungen.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3	Bauweise.....	8
6.4	Private Verkehrsfläche.....	8
6.5	Schalltechnische Vorgaben.....	8
7	Örtliche Bauvorschriften .....	9
7.1	Werbeanlagen .....	9
8	Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	10
8.1	Auswirkungen auf die Raum- und Landesplanung.....	10
8.2	Auswirkungen auf die Umgebung.....	11
8.3	Gender Mainstreaming und Integration .....	11
8.4	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	11
8.5	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange/Artenschutz, Eingriffsregelung .....	11
9	Hinweise .....	15
9.1	Kampfmittel .....	15
9.2	Altablagerung .....	15
9.3	Niederschlagswasser.....	16
10	Verfahren .....	16
11	Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	17
12	Anlagen.....	17
	Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle.....	17
	Anlage 2 Lärmtechnisches Gutachten 2020-1141-1 der bbs/martens+puller vom 18.11.2020 .....	17

## **1 Erfordernis der Planänderung: Allgemeine Ziele und Zwecke**

Der Bebauungsplan Nr. 36 Wce der Stadt Celle „Triftweg/Am Ohlhorstberge“ ist seit dem 21.01.2013 rechtskräftig. Mit der Aufstellung wurden ca. 4 km südlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle zwischen dem Triftweg und der „Hannoverschen Heerstraße“ ein allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiets- und Gewerbeflächen festgesetzt. Diese seinerzeitige Festsetzung stellte eine städtebaulich sinnvolle Abstufung dar und ermöglichte durch eine entsprechende Bebauung eine zukünftige Entwicklung, die sowohl dem bestehenden Gewerbegebiet als auch den im Norden vorhandenen Wohngebiet Rechnung trug. Im Bereich des Mischgebietes wurde in Richtung der „Hannoverschen Heerstraße“ eine Musterhaussiedlung errichtet.

Inzwischen wurde jedoch die Nutzung der Musterhaussiedlung aufgegeben und die Gebäude teilweise als Wohngebäude veräußert. Im restlichen Bereich des Mischgebietes haben sich bereits Wohnnutzungen angesiedelt. Gemäß dem städtischen Ziel, insbesondere Wohnraum für Familien zu schaffen, ist die Umnutzung der weiteren Musterhaussiedlung in Wohngebäude geplant. Da hiermit keine gleichwertige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe mehr gegeben ist, muss das Mischgebiet neu gefasst werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist hierbei das verträgliche Miteinander von Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce.

## **2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Ortsteil Westercelle). Der Geltungsbereich hat eine Größe von 40.786 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 30.826 m<sup>2</sup> (für MI 18.835 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 + max. zulässige Überschreitung = 80 % des Nettobaulands = 15.068 m<sup>2</sup> und für das GE überbaubare Grundstücksfläche 19.806 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 + ohne Überschreitung = 80 % des Nettobaulands = 15.845 m<sup>2</sup>) zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Somit hat gem. § 13a (2) BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erfolgen.

Auf Grund der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (s. Vorprüfung des Einzelfalls, Anlage zum Bebauungsplan). Auch werden keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung berührt. Daher wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

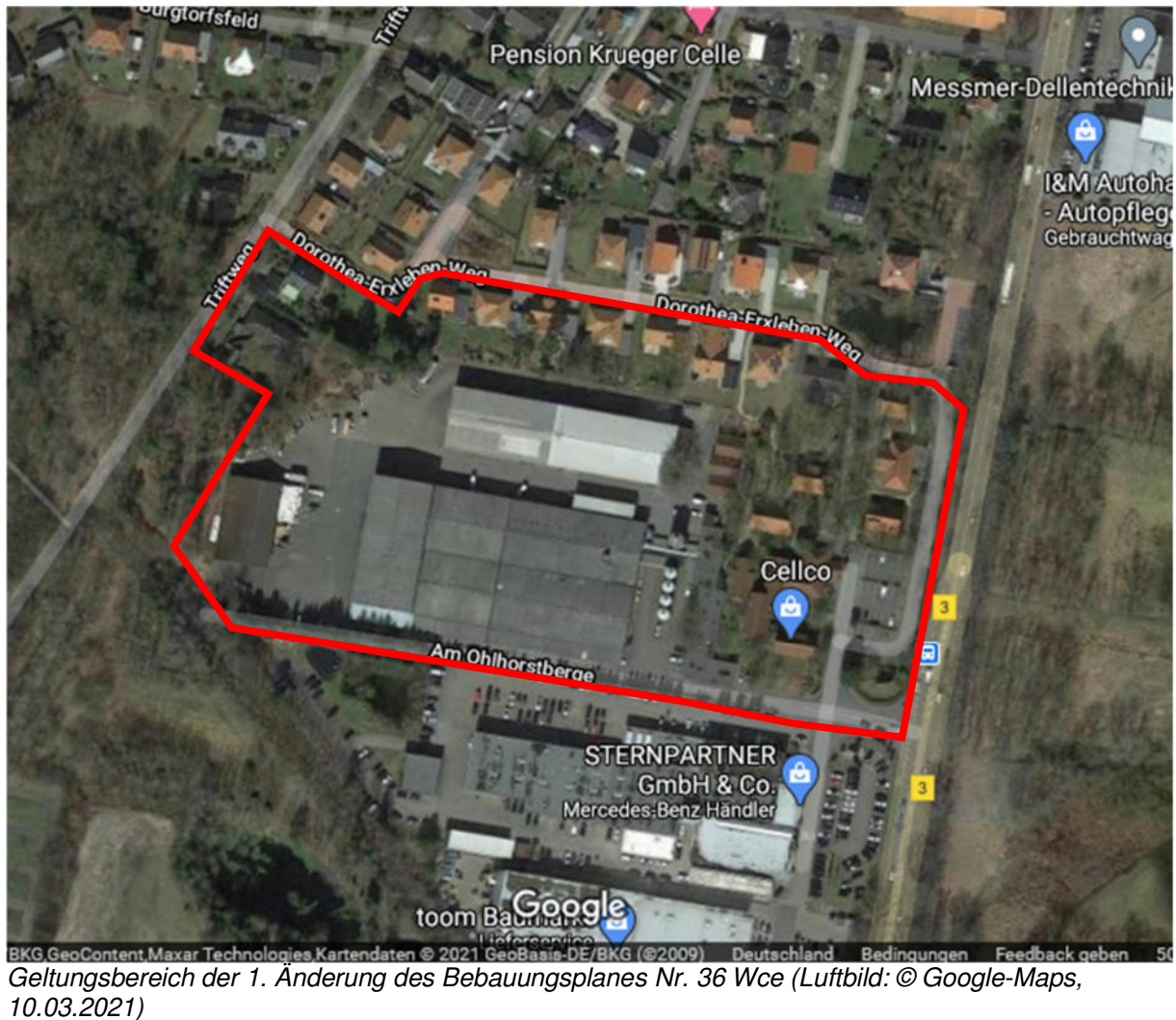
## **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

Die 1. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg / Am Ohlhorstberge“. Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich der Celler Innenstadt im südwestlichen Bereich des Stadtteiles Westercelle.

Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende „Hannoversche Heerstraße“ und dem westlich verlaufenden „Triftweg“.

Nördlich wird der Geltungsbereich von der Straße „Dorothea-Erxleben-Weg“ mit straßenbegleitender Wohnbebauung und südlich von der Straße „Am Ohlhorstberge mit anschließender Gewerbeansiedlung begrenzt.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.



## 4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind in der Anlage 1 dargestellt.

### 4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Mit der Festsetzung einer „gemischten Baufläche“ wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

### 4.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) 2. BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.  
Für einen Teil des Geltungsbereiches wird der Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass er von „gewerblicher Baufläche“ in „gemischte Baufläche“ geändert wird.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

### 4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 36 Wce der Stadt Celle „Triftweg / Am Ohlhorstberge“ ist seit dem 21.01.2013 rechtskräftig. Im wirksamen Bebauungsplan wurden die Gebietstypen Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



*Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 36 Wce „Triftweg / Am Ohlhorstberge“*

Die 1. Änderung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die nördliche Grenze bildet die Straße „Dorothea-Erxleben-Weg“.

Um die Wohnbebauung in einem Teilbereich des derzeit festgesetzten Gewerbegebietes umsetzen zu können, erfolgt im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens die Gebietsumstufung in Mischgebiets.

Wie aus den unter Kapitel 5 „Städtebauliche Daten“ aufgezeigten Angaben entnehmbar ist, wird die Mischgebietsfläche um ca. 4.627 m<sup>2</sup> vergrößert.



## 5 Städtebauliche Daten

	Fläche [m²]	
<b>Festsetzungen des wirksamen B-Planes Nr. 36 Wce::</b>		
• Nettobauland – Mischgebiet (MI), davon	13.073	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + max. zulässige Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		10.458
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		2.615
• Nettobauland – Gewerbegebiet (GE), davon	25.567	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 + ohne Über- schreitung = 80 % des Nettobaulands)		20.453
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		5.114
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	589	
• private Verkehrsfläche	1.158	
• private Grünfläche	399	
<b>Summe:</b>	<b>40.677</b>	
<b>Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 36 Wce:</b>		
• Nettobauland – Mischgebiet (MI), davon	18.835	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + max. zulässige Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		15.068
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		3.767
• Nettobauland – Gewerbegebiet (GE), davon	19.806	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 + ohne Über- schreitung = 80 % des Nettobaulands)		15.845
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		3.961
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	589	
• private Verkehrsfläche	954	
• private Grünfläche	602	
<b>Summe:</b>	<b>40.786<sup>1</sup></b>	

## 6 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 36 Wce werden im Wesentlichen übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden beschrieben:

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in einem Teilbereich das Mischgebiet erweitert. Die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 36 Wce festgesetzten zulässigen Nutzungen in diesem Mischgebiet werden beibehalten. Gemäß dem städtischen Ziel, insbesondere Wohnraum für Familien zu schaffen ist die Umnutzung der ehemaligen Musterhaussiedlung in Wohngebäude damit gesichert. Im Gewerbegebiet sind weiterhin ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und

<sup>1</sup> Die Abweichung der Gesamtfläche des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ergibt sich aus Abweichungen zwischen der ursprünglichen und der aktuellen amtlichen Plangrundlage.

Betriebsleiter zulässig. Die textliche Festsetzung hierzu wurde vom „Maß der baulichen Nutzung“ zur „Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet“ verschoben.

Die ebenfalls im Gebiet ansässigen Verwaltungsgebäude werden planungsrechtlich mit der Festsetzung gesichert. Um dem Anspruch des Gebietscharakters eines Mischgebietes gerecht zu werden und flexible Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung / Durchmischung zu bieten, sind auch sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Letztere waren gem. der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch nur bis zu einer Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> und wenn der Einzelhandel im Zusammenhang mit der im Mischgebiet angesiedelten Gewerbebetrieben steht, zulässig. Damit sollte eine Einzelhandelsansiedlung im üblichen Sinne ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce dahingehend aktualisiert, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Bei der Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten wird auf die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Celle von 2020 zurückgegriffen. Bei produzierenden Betrieben ist ein sog. untergeordneter Werksverkauf mit einer Verkaufsfläche von max. 80 qm zulässig. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird in gleicher Weise auch für die Gewerbegebiete geändert. Hier werden zudem Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. In Mischgebieten sind diese ohnehin nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstätten in Misch- und Gewerbegebieten im Geltungsbereich wird geändert und ergänzt, damit die Innenstadt oder nahversorgungsrelevante Standorte nicht geschwächt werden. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an Festsetzungen, die aktuell in Gewerbegebieten der Stadt Celle getroffen werden. Die Stadt verfolgt hiermit eine Vereinheitlichung der Festsetzungen im Stadtgebiet.

Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen bzw. größere Grundstücksflächen erfordern sowie mit zusätzlichem erheblichem Besucherverkehr verbunden wären und bedeutend mehr Parkraum benötigen. Zum anderen soll dem notwendigen Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung in Bezug auf Lärm Rechnung getragen werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich besser in angrenzenden, stärker gewerblich geprägten Bereichen bzw. in anderen (zentraleren) Stadtbereichen ansiedeln.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Hierbei werden die Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen, da sich diese bewährt haben.

Für das Mischgebiet wird danach eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das Gewerbegebiet von 0,8 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, also insgesamt ebenfalls bis zu 80 % überbaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet mit 1,0 und im Gewerbegebiet mit 2,4 beibehalten, die Geschossigkeit im Mischgebiet mit max. 2 Vollgeschossen übernommen. Im Gewerbegebiet ist keine Geschossigkeit festgesetzt, weil dies bei Baukörpern mit gewerblicher Nutzung (z.B. Werks- oder Lagerhallen mit höheren Geschossen) nicht zielführend ist. Es greift hier die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet, die ebenfalls übernommen wird (56 m ü.NN, dies entspricht bei einer Geländeoberfläche von ca. 40,4 m ü.NN der baulichen Anlage von max. 15,60 m).

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten, da sie einerseits eine große Flexibilität in der Grundstücksnutzung zulassen und den Flächenverbrauch minimieren, andererseits aber ein Einfügen in den Bestand und die Umgebung gewährleisten.

### **6.3 Bauweise**

Im wirksamen Bebauungsplan war für den gesamten Geltungsbereich eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass im Mischgebiet Gebäudelängen von 20 m und im Gewerbegebiet von 150 m zulässig waren.

Die Vorgabe für das Gewerbegebiet wird beibehalten, da sie sich bewährt hat und dort entsprechende gewerbliche Betriebe ermöglicht.

Die Festsetzung im Mischgebiet wird dahingehend geändert, dass für den nördlichen Bereich eine offene Bauweise festgesetzt wird. Dies bedeutet, dass nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig sind. Dies entspricht einerseits dem vorhandenen Bestand und ermöglicht andererseits ausreichend Flexibilität für die Mischnutzungen.

Im südöstlichen Bereich des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise dahingehend zugelassen, dass Gebäude eine Länge von bis zu 60 m haben dürfen. Damit wird der bereits vorhandene Bestand aufgenommen und größere Gebäude im Übergang zum Gewerbegebiet ermöglicht. Ansonsten sind die Vorgaben der offenen Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen einzuhalten.

### **6.4 Private Verkehrsfläche**

Die private Verkehrsfläche an der „Hannoverschen Heerstraße“ wird aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die aktuellen Flurstücksgrenzen. Für die Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger und für die Öffentlichkeit gesichert.

### **6.5 Schalltechnische Vorgaben**

Es wurde von bbs /martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH ein Lärmtechnisches Gutachten erarbeitet (18.11.2020, s. Anlage).

Für das Gewerbegebiet im Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 Wce wurde im Rahmen der Schallimmissionsuntersuchung eine Kontingentierung für die gewerbliche Baufläche vorgenommen. Dieses Lärmkontingent wurde nach DIN 45691 in Bezug auf die relevanten, nächstgelegenen Immissionspunkte an schutzbedürftigen Wohngebäuden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgenommen.



Daraus ergeben sich ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  Tag von 60 db(A) und ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  Nacht von 45 db(A). Da diese Kontingente identisch mit denen des bisherigen Bebauungsplanes sind, ist somit keine Einschränkung der bisher zulässigen Bestandsnutzung gegeben. Ein (rechnerischer) Nachweis, dass die momentane Nutzung durch das Kontingent nicht gefährdet oder eingeschränkt wird, kann deshalb entfallen.

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung einschließlich der rechtskonformen Formulierung wurden in die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce übernommen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ergeben sich keine schalltechnischen Bedenken gegen die Planung.

Zudem wird die textliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen, dass für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen ist, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und Anlagengeräuschen aus angrenzenden Gebäudeteilen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Wohnräumen tagsüber ein Innenpegel von 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts ein Innenpegel von 25 dB (A) eingehalten wird. Die textliche Festsetzung hierzu wurde vom „Maß der baulichen Nutzung“ zu „Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Gewerbegebiet (GE)“ verschoben.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen, da sie sich bewährt haben und die Gestaltung im Gebiet beibehalten werden soll.

### **7.1 Werbeanlagen**

Die Formulierung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, wird dahingehend umformuliert, dass Werbeanlagen nur auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebes zulässig sind. Dies dient der Klarstellung darüber, dass z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf ihrem Grundstück werben dürfen, nicht (nur) an dem Ort, an dem sie ihre Handwerksarbeiten bzw. Dienstleistungen durchführen.

Davon unabhängig wird eine Vorschrift aufgenommen, die Werbeanlagen auf der privaten Grünfläche (Flurstück 104/34) regelt. Die Fläche befindet sich direkt an der „Hannoversche Heerstraße“ (ehemalige B 3 und weiterhin eine der Haupteinfahrtstraßen in das cellesche Zentrum) und an der Zubringerstraße in das Gewerbegebiet der Straße „Am Ohlhorstberge“. Sie ist aufgrund ihrer Lage geeignet, auf die im Gewerbe- und Mischgebiet und näherer Umgebung angesiedelten Unternehmen hinzuweisen. Auf der Grünfläche befinden sich bereits eine genehmigte Werbetafel und 3 Fahnenmasten. Da diese auch zukünftig zulässig sein sollen, werden sie in die örtliche Bauvorschrift als zulässig aufgenommen. Die Werbeanlagen werden auf die Nutzungen im Plangebiet (also den Misch- und Gewerbegebieten) begrenzt und in ihrer Dimension beschränkt.

Auch für den restlichen Geltungsbereich werden Begrenzungen hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen vorgenommen, um eine Überdimensionierung zu verhindern und somit eine harmonische Gestaltung in den Misch- und Gewerbegebieten zu erzielen:

- Für freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Werbeballons und vergleichbare Anlagen wird die zulässige Höhe von 10 m auf 8 m reduziert.

Es wird ergänzt, dass sonstige freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen im Gewerbe- und Mischgebiet unzulässig sind. Hiervon ausgenommen ist eine (Sammel-)Werbeanlage in der Nähe der Straße „Am Ohlhorstberge“. Diese Werbeanlage ist bereits vorhanden und dient auch der Information, welche Betriebe im Gebiet aufzufinden sind.

- Es wird geändert, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur parallel zur Fassade an diese angebracht werden dürfen (Flachwerbung). Je Fassadenseite ist max. 1 Werbeanlage zulässig. Diese darf max. 1,50 m Höhe und 4 m Breite aufweisen. Im wirklichen Bebauungsplan waren 2/3 der Gebäudebreite und 1/3 der Gebäudehöhe zulässig. Mit der neuen Vorschrift wird die Dimension der Werbeanlagen an größeren Gebäuden deutlich begrenzt.
- Es wird ergänzt, dass Werbeanlagen nur in einem Bereich bis 4 m Höhe an die Fassade angebracht werden dürfen und dass Werbeanlagen oberhalb der Traufe/Attika nicht zulässig sind. Damit werden hoch liegende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf und über den Dächern verhindert.

## **8 Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Auswirkungen auf die Raum- und Landesplanung**

Durch die Bebauungsplan-Änderung erfolgt im Wesentlichen eine Verschiebung von Gewerbe- zu Mischgebietsfläche, um die weitere Umnutzung einer Musterhaussiedlung in Wohngebäude zu ermöglichen. Grundsätzlich bleiben die Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen als Planungsziele im Geltungsbereich erhalten. Diese wurden in Hinblick auf die Ziele der Raum- und Landesplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits geprüft.

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes (Rechtskraft seit 2013) wurde eine Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Celle beschlossen. Diese liegt derzeit im Entwurf vom 22.02.2017 vor.

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) haben die Aussagen des RROP 2005 zur allgemeinen Siedlungsentwicklung weiterhin Bestand.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 als Teil des Celler Siedlungsgebietes dargestellt. Celle ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Östlich vom Plangebiet befindet sich eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (Pkt. 3.6.3 RROP), die in ihrem Bestand zu sichern und im Rahmen der Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Förderung des Umweltschutzes auszubauen ist. Damit ist die ehemalige Bundesstraße 3 gemeint, welche inzwischen an anderer Stelle verläuft. Westlich des Plangebietes wird eine sonstige Eisenbahnstrecke (Pkt. 3.6.2 RROP) dargestellt, bei der das Streckennetz zu sichern ist.

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) haben die Aussagen des RROP 2005 zur allgemeinen Siedlungsentwicklung überwiegend Bestand. Änderungen für den Geltungsbereich, der im Celler Siedlungsgebiet liegt, ergeben sich nicht.

Die Planung ist demnach auch weiterhin mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, sowohl in der derzeit gültigen Fassung (RROP 2005) als auch im Entwurf des RROP 2016, vereinbar.

## **8.2 Auswirkungen auf die Umgebung**

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich der Celler Innenstadt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Westercelle. Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch gewerbliche Nutzungen, Büro- und Mischnutzungen sowie Wohnen geprägt.

Durch die Umwidmung der gewerblichen Teilfläche in ein Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Mischnutzung nur um eine vergleichsweise kleine Fläche erweitert. Die Festsetzung der Mischnutzung berücksichtigt die vorhandene Nutzung. Da die Flächen bebaut sind, ist keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente für den Teilbereich der gewerblichen Nutzung wird der Schutzanspruch der Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches als auch der benachbarten Wohnnutzung in der Umgebungsbebauung sichergestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Teilumwidmung von GE in MI voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung lebenden Menschen des Plangebietes ergeben.

## **8.3 Gender Mainstreaming und Integration**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Wesentlich sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen eine Verschiebung von Gewerbe- zu Mischgebietsfläche erfolgt, ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt, auf die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung oder auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst.

## **8.4 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch die Teilumwidmung in ein Mischgebiet kommt es zu einer kurzfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zur Errichtung/ Modernisierung baulicher Anlagen und der Gestaltung von Freiflächen.

## **8.5 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange/Artenschutz, Eingriffsregelung**

Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Damit darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. In diesem Fall ist zu prüfen, ob ein Ausgleich gem. § 1a (3) 5 BauGB erforderlich ist oder nicht.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Triftweg / Am Ohlhorstberge“ wird für einen Teilbereich die Nutzungsart von Gewerbe- in Mischgebietsfläche geändert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben beibehalten.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce zeichnet sich durch bereits bebaute Gewerbe- und Wohngrundstücke aus. Die Gewerbeflächen sind hoch versiegelt und weisen kaum prägnanten Grünbestand aus. Die Wohngrundstücke sind durch typische Hausgärten mit Scherrasen und solitären Nadel- und Laubgehölzen von schwacher bis zu mittlerer Strukturklasse (Stieleichen, Birken, Koniferen und Rhododendron) geprägt. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope bekannt.

Im Plangebiet wurden bei einer Vorortbegehung am 17.03.2021 keine augenscheinlichen Quartierpotenziale für Vorkommen von Fledermäusen bzw. störepfindlichen oder streng geschützten Brutvögeln kartiert. Baumbestände oder Gebäude, die solche Quartiervoraussetzungen böten, befinden sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die übersichtlichen Grünbestände bieten aber möglicherweise sehr verbreiteten und robusten Siedlungsfolgern wie z. B. Elster, Ringeltaube, Amsel und Hausrotschwanz Brutmöglichkeiten. Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich Straßen und nördlich/nordwestlich Wohnbebauung. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet an. Südwestlich befindet sich eine stillgelegte Gleisanlage und weiteren Freiflächen, die mit Gehölzen bewachsen sind. Diese werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da die Gebietsart erhalten bleibt und die Bebauung nicht näher heranrückt.

Gemäß Gutachten zum Umweltbericht für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Randbereich nahe der „Hannoversche Heerstraße“ ein Ameisenhaufen der geschützten Waldameise. Daraufhin wurde im Ursprungsplan ein Hinweis mit Schutzvorkehrungen auf den Plan aufgenommen. Dieser Bereich befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36. Der Ameisenhaufen wurde entsprechend der Vorgaben durch bauliche Maßnahmen (Anlage eines Grünstreifens) geschützt. Inzwischen ist der Ameisenhaufen nicht mehr vorhanden. Der Hinweis zum Umgang mit dem Ameisenhaufen wurde deshalb gestrichen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung, der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Verkehrsanbindung an die „Hannoversche Heerstraße“ sowie der überwiegend strukturarmen Ausprägung ist ein Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen und Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung nicht zu erwarten. Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

Dennoch sind im Falle der Fällung oder Rodung von Gehölzen artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Gehölzabtrieb ist deshalb nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich, um Nest- und Individualverluste zu vermeiden.

Nachfolgend sind einige Aufnahmen des Plangebietes vom 17.03.2021 dargestellt:



*Bürogebäudekomplex im Südosten*



*Parkplatz im Südosten*



*Gewerbeflächen (Baustofflager) im Südwesten*



*Großvolumige Halle im Gewerbegebiet*



*Muster-Wohnhäuser im Norden am Dorothea-Erxleben-Weg*



*Wohngrundstücke am Westrand (Triftweg) und südwestlich angrenzende Baumbestände*

Im Folgenden werden die Versiegelungsmöglichkeiten der 1. Änderung im Vergleich zum wirksamen Bebauungsplan ermittelt.

a) Beschreibung/Zuordnung	b) Flächengröße (m²)	c) Max. zulässiger Überbauungs- grad	d) Max. versiegelbare Fläche (m²) Spalte b) x Spalte c)
<b>Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 Wce</b>			
Mischgebiet (MI)	13.073	0,6 + 0,2 max. zulässige Über- schreitung = 0,8	10.458
Gewerbegebiet (GE)	25.567	0,8	20.454
Öffentliche Straßenverkehrs- fläche	589	1,0	589
Private Verkehrsfläche	1.158	1,0	1.158
Private Grünfläche	399	0	0
<b>Summe</b>	<b>40.786</b>		<b>32.659</b>

Derzeit ist unter Berücksichtigung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 36 eine Versiege-  
lung von max. 32.659 m² möglich.

a) Beschreibung/Zuordnung	b) Flächengröße (m²)	c) Max. zulässiger Überbauungs- grad	d) Max. versiegelbare Fläche (m²) Spalte b) x Spalte c)
<b>Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce</b>			
Mischgebiet (MI)	18.835	0,6 + 0,2 max. zulässige Über- schreitung = 0,8	15.068
Gewerbegebiet (GE)	19.806	0,8	15.845
Öffentliche Straßenverkehrs- fläche	589	1,0	589
Private Verkehrsfläche	954	1,0	954
Private Grünfläche	602	0	0
<b>Summe</b>	<b>40.786</b>		<b>32.456</b>

Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/Am Ohlhorst-  
berge“ ergeben sich Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von max. 32.456 m²:

Daher werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce „Triftweg/Am Ohlhorst-  
berge“ innerhalb des Plangebietes Versiegelungsmöglichkeiten in Höhe von 203 m² zurück-  
genommen (32.659 m² überbaubare Fläche gem. wirksamer Bebauungsplan Nr. 36 – 32.456  
m² überbaubare Fläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 = - 203 m² über-  
baubare Fläche).

Zudem sind die Flächen bereits durch Gewerbe- und Wohngrundstücke bebaut.



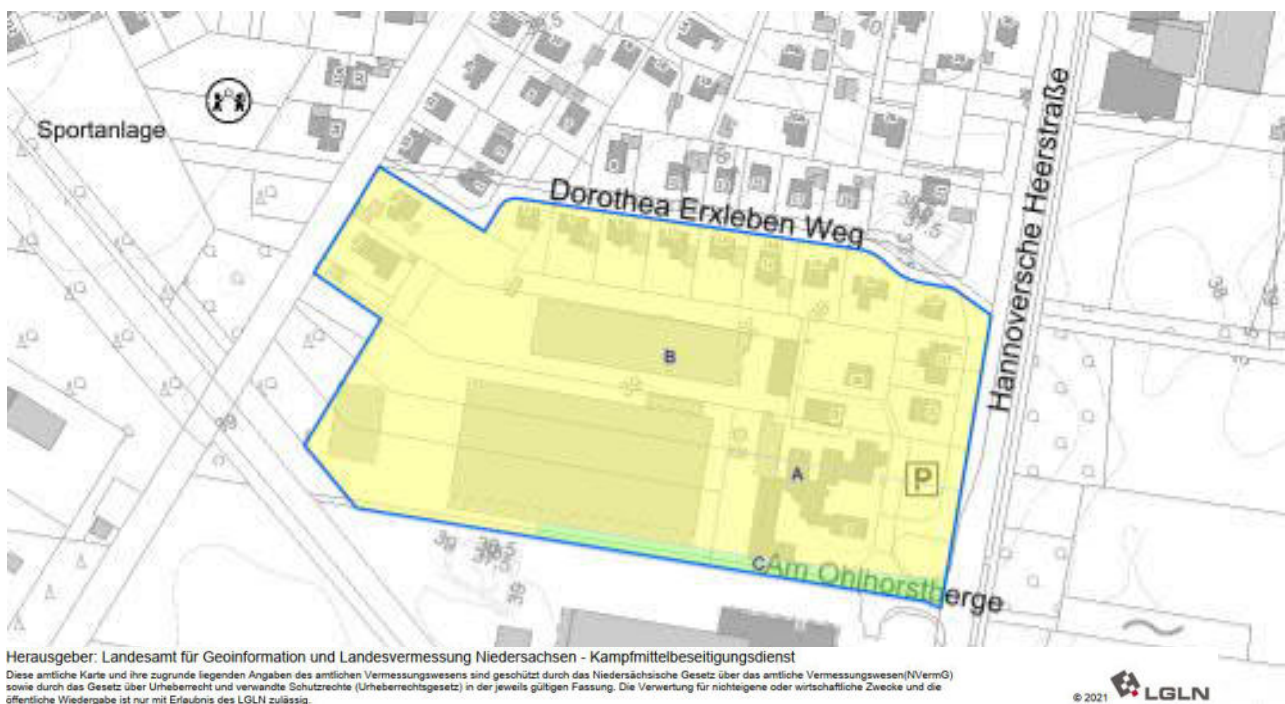
Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## 9 Hinweise

### 9.1 Kampfmittel

Laut des niedersächsischen Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hannover wurden die vorliegenden Luftbilder der Flächen A und B nicht vollständig ausgewertet und keine Luftbildauswertung vorgenommen. Es wurde keine Sondierung durchgeführt und keine die Fläche nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

Die vorliegenden Luftbilder für Fläche C wurden gemäß LGLN vollständig ausgewertet. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet und der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht daher kein Handlungsbedarf.



Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen, etc.) gefunden werden, wird darum gebeten, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln – Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

### 9.2 Altablagerung

Es gibt keine konkreten Hinweise auf Altlasten und somit sind im geltenden Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen erforderlich. Der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) liegen nur Hinweise auf einen ehemaligen Malerbetrieb vor. Diese Erkenntnisse reichen aus

Sicht der UBB nicht für die Festsetzung einer Altlastenverdachtsfläche aus. Die Altlastenverdachtsfläche wird somit aus den zeichnerischen Festsetzungen als auch aus den textlichen Hinweisen auf dem Plan gestrichen.

### **9.3 Niederschlagswasser**

Das auf den Wohn- und Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über ausreichend dimensionierte, ausschließlich oberflächennahe Versickerungsanlagen, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser ist fachgerecht komplett in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen, sie sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 zu dimensionieren und auszuführen. In begründeten Fällen ist die Ableitung in oberirdische Gewässer oder die städtische Regenwasserkanalisation möglich, dieses gilt auch für bestehende Entwässerungsanlagen. Die dabei ggf. erforderlich werdende Nutzung dritter Grundstücke ist rechtlich zu sichern.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser oder die Ableitung in ein offenes Gewässer bedürfen bei gewerblich genutzten Grundstücken einer gesonderten wasserbehördlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu beantragen ist. Dieses gilt auch für bestehende Entwässerungsanlagen.

### **9.4 Löschwasserversorgung**

Hinsichtlich der baulichen Nutzung eines Teilbereiches als Gewerbegebiet verweist Stadtwerke Celle GmbH auf die maximale Löschwasserkapazität von 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h).

## **10 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.02.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat mit Bekanntmachung vom 09.11.2021 vom 10.11.2021 bis zum 10.12.2021 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 10.11.2021 bis zum 10.12.2021 statt.

Der Ortsrat Westercelle ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am 08.02.2022 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce vom 19.04.2022 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 24.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 31.05.2022 bis zum 30.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.05.2022 bis zum 30.06.2022 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 Wce nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **11 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
- Planzeichenverordnung - PlanZV
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

## **12 Anlagen**

### **Anlage 1:**


**Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle**

### **Anlage 2**

**Lärmtechnisches Gutachten 2020-1141-1 der bbs/martens+puller vom 18.11.2020**

Aufgestellt:  
infraplan GmbH

Celle, den 04.05.2023

  
[Dr. Ing. S. Strohmeier]

**infraplan GmbH**  
Südwall 32  
29221 Celle  
Telefon: 05141 / 99 169 30  
E-Mail: [info@infraplan.de](mailto:info@infraplan.de)