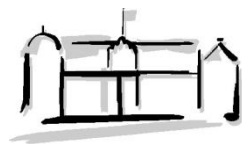


# Stadt Celle



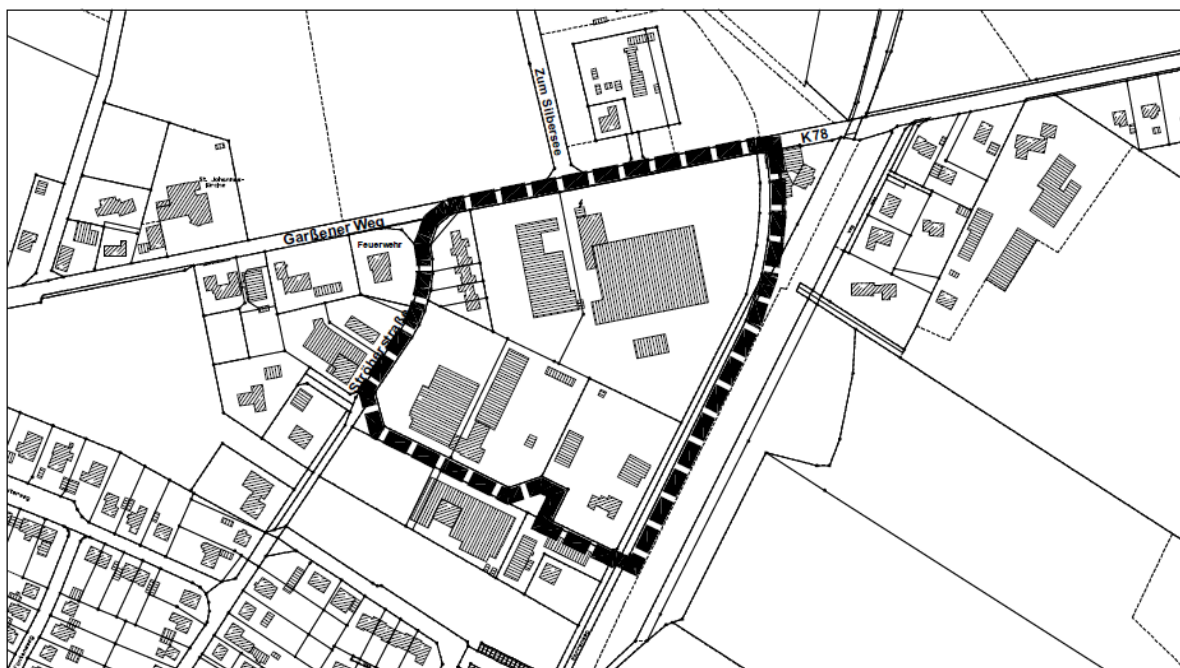
■ Residenzstadt  
Celle

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

### „Gewerbegebiet Vorwerk / Nord“

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtentwicklungsplanung

## Begründung



Übersicht (ohne Maßstab)

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Telefon 0 51 41 / 12-4 79 · Fax 0 51 41 / 12-6 28  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

Stand:  
**20.08.2010**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	4
2	Geltungsbereich .....	4
2.1	Lage und Eingrenzung .....	4
2.2	Umgebung .....	4
3	Planerische Vorgaben .....	4
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Bebauungsplanung .....	5
3.4	Landschaftsplanung .....	6
3.5	Satzungen nach Ortsrecht .....	6
3.6	Natur- und Landschaftsschutz .....	6
3.7	Nutzungs- und Baubeschränkungen .....	6
4	Bestandsbeschreibung .....	7
4.1	Nutzung .....	7
4.2	Natur und Landschaft .....	7
4.3	Öffentliche Infrastruktur .....	7
4.4	Verkehr .....	7
4.5	Technische Infrastruktur .....	8
4.6	Immissionen .....	8
5	Anlass und Ziele der Planung .....	8
5.1	Veranlassung .....	8
5.2	Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) .....	9
5.3	Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	9
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) .....	9
6	Planinhalte .....	10
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption .....	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze .....	11
6.4	Verkehr .....	12
6.5	Technische Infrastruktur .....	12
6.6	Öffentliche Infrastruktur .....	13
6.7	Grünflächen .....	13
6.8	Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	13
6.9	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB .....	14
6.10	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB .....	14
6.11	Hinweise .....	14
7	Umweltbericht .....	15
7.1	Einleitung .....	15
7.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes .....	15
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	15

7.2	Umweltzustand .....	16
7.2.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	16
7.2.2	Schutzgüter Boden und Wasser .....	17
7.2.3	Schutzgut Luft / Klima .....	18
7.2.4	Schutzgut Landschaftsbild .....	18
7.2.5	Schutzgut Mensch .....	18
7.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
7.3	Prognose der Umweltauswirkungen .....	19
7.3.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	19
7.3.2	Schutzgüter Boden und Wasser .....	19
7.3.3	Schutzgut Luft / Klima .....	20
7.3.4	Schutzgut Landschaftsbild .....	20
7.3.5	Schutzgut Mensch .....	20
7.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
7.4	Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....	20
7.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	20
7.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	21
7.5	Planungsalternativen .....	21
7.6	Beschreibung der Umweltprüfung .....	22
7.7	Monitoring .....	22
7.8	Zusammenfassung .....	22
8	Auswirkungen der Planung .....	24
9	Kosten und Finanzierung, Durchführung .....	24
10	Redaktionelle Korrekturen nach erfolgter Öffentlicher Auslegung .....	24
11	Verfahren .....	25
12	Rechtsgrundlagen .....	26
13	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz .....	27

Anlage 1	Grünordnungsplan (GOP)
Anlage 2	Karte Nr. 1 – Biotoptypenausstattung
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
Anlage 4	Karte Nr. 2 – Brutvögel

# 1 Einführung

Das Plangebiet ist Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Vorwerk / Nord“, 1. Änderung (Neufassung). Hier liegt eine vormals gewerblich genutzte Brachfläche, die einer Wiedernutzung zugeführt werden soll.

Zwei Gewerbebetriebe haben gegenüber der Stadt konkretes Interesse an einem Flächen-erwerb geäußert. Da die geplanten Nutzungen mit der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzung „Mischgebiet MI“ nicht möglich sind, ist für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer Ausweisung als „Gewerbegebiet GE“ notwendig.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Eingrenzung

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Rand des Celler Stadtteils Vorwerk und hat eine Größe von 4,52 ha (45.211 m<sup>2</sup>). Als Begrenzungen bestehen nördlich der Garßener Weg (K 78), östlich der Karrenweg sowie südlich und westlich die Ströherstraße. Die Entfernung zur Celler Innenstadt (Stadtkirche) in Richtung Südwest beträgt ca. 4.000 m.

### 2.2 Umgebung

Im Norden hinter dem Garßener Weg befindet sich das Gelände eines Tierheims, östlich befindet sich am Garßener Weg ein Einzelgrundstück mit Wohnen und Gewerbe. Hinter dem Karrenweg als östlichem Plangebietsrand verläuft die Bahnstrecke Celle – Soltau, südlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Westlich schließt ebenfalls ein Gewerbegebiet mit teils Mischnutzung an, weiter nordwestlich befindet sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Als Grundsatz in Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist die vorrangige Nutzung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche (Innenentwicklung) vorgegeben (Erläuterung zu 3.1.1 Ziffer 04). Damit wird wiederum dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen (3.1.1 Ziffer 04).

Die östlich des Plangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke Celle – Soltau ist im Landes-Raumordnungsprogramm als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Diese wird als erforderlich eingestuft, um die Einbindung aller Landesteile in das Eisenbahnnetz zu gewährleisten (Erläuterung zu 4.1.2 Ziffer 04 Satz 2) und ist in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (4.1.2 Ziffer 04 Satz 2).

#### Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete ausgeschöpft werden, z. B. über Brachflächenrecycling (Ziel der Regionalen Raumordnung, D 1.5 01). Auch im Sinne des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft hat die Bereitstellung von Siedlungsflächen vorrangig über die Verdichtung der innerörtlichen Bebauung zu erfolgen (Ziel der Regionalen Raumordnung, D 2.2).

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Baufläche dargestellt.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Güterverkehrs-Eisenbahnstrecke Celle – Soltau soll erhalten bleiben (Ziel der Regionalen Raumordnung, D 3.6.2).

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle, Stand 72. Änderung vom 17.03.2009, stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Garßen.

### **3.3 Bebauungsplanung**

Der Geltungs- bzw. Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Vorwerk/Nord“, 1. Änderung (Neufassung) vom 17.10.2002.

#### Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen weisen den Änderungsbereich als „Gewerbegebiet“ (GE; südlicher Teil) und als „Mischgebiet“ (MI; nördlicher Teil) aus. Am nordwestlichen Rand ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet werden weitere nutzungsbezogene Festsetzungen getroffen. So sind untergeordnete, einem Betrieb zugeordnete Betriebsleiterwohnungen allgemein zulässig (eine Wohnung pro Betrieb). Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist auf „nicht wesentlich störend“ beschränkt, Ausnahmen können bei Einhaltung eines festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegels von tagsüber 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> zugelassen werden. Im Einzelfall kann bei Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, einem einzelnen Betrieb untergeordnete Verkaufsstätten sind zulässig. Die ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das GE und das MI 0,6, für das WA 0,3; für das MI ist überdies eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal I für das GE und das WA sowie maximal II für das MI festgesetzt. Für das MI und das GE ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im MI ist eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

Für das ehemalige Furtex-Gelände im Mischgebiet (Garßener Weg 3 und 3a) ist an drei Seiten ein nicht überbaubarer Grundstücksrand ausgewiesen, in dem Stellplätze und Garagen unzulässig sind und für den vielmehr die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt ist. Ein zum WA angrenzender Bereich des GE ist ebenfalls als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, auf der auch Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Der Karrenweg am östlichen Planrand ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### Kennzeichnungen

Der nördliche Planbereich (WA und GE) ist umgrenzt als Fläche mit Boden- und Grundwasserbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe, einzelne Bereiche sind hier zudem entsprechend mit einer punktförmigen Kennzeichnung versehen.

#### Hinweise

Die Anlage von Hausbrunnen und eine Grundwassernutzung gemäß § 169 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist für die nachfolgend aufgezählten Flurstücke untersagt:

Gemarkung Celle, Flur 127, Flurstücke 36/154, 36/155, 36/156, 36/210, 36/214, 36/225 sowie 36/226.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Garßen. Die Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Garßen findet Anwendung.

### **3.4 Landschaftsplanung**

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

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung im Bereich des Plangebietes als Gewerbefläche.

### **3.5 Satzungen nach Ortsrecht**

#### Abwasserbeseitigungssatzung

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 3 der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ vom 17.12.1998 vor Ort zu versickern, soweit kein entsprechender Kanalanschluss vorhanden ist.

### **3.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorhanden. Es liegt kein besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG vor.

### **3.7 Nutzungs- und Baubeschränkungen**

#### Straßenrecht

Die Grundstücke am Garßener Weg (Kreisstraße K 78) befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt, sodass eine Anbaubeschränkung nach § 24 NStrG gilt.

Der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Karrenweg ist keine gewidmete Verkehrsfläche.

#### Flächen mit Bodenbelastungen

Auf dem Grundstück Garßener Weg 3 wurde im Zeitraum von 1963 bis 1991 eine chemische Reinigung mit Pelzveredelung betrieben. Sämtliche hieraus resultierenden oberflächennahen Verunreinigungen sind vollständig entfernt worden, sodass eine weitergehende Bebauung des Grundstücks möglich ist.

Nach Stilllegung wurde tiefer im Boden ein CKW-Grundwasserschaden entdeckt, für den von 1998 bis 2006 eine Sanierung über Brunnen durchgeführt wurde. Diese Arbeiten wurden 2006 mit Feststellung eines Durchbruchs des CKW-Vorkommens unterhalb des Grundwasserleiters abgebrochen. Das tatsächliche Ausmaß der Rückstände im tieferen Untergrund sowie der eventuell notwendigen Maßnahmen wird aktuell (November 2009) ermittelt.

#### Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Garßen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Anlage von Hausbrunnen und eine Grundwassernutzung gemäß § 169 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist für die nachfolgend aufgezählten Flurstücke untersagt:

Gemarkung Celle, Flur 127, Flurstücke 36/154, 36/155, 36/156, 36/210, 36/214, 36/225 sowie 36/226.

### Kultur- und Sachgüter

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Vergangenheit in der Umgebung, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, Bodendenkmale entdeckt wurden, beispielsweise Grabhügel und Einzelfunde.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Nutzung**

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe mit teils großflächigen Werkhallen, Verwaltungsgebäuden sowie überwiegend versiegelten Lager- / bzw. Nutzflächen.

Der nördliche Bereich ist dreigeteilt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes besteht ein kleines Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Mietwohnungen in einem Kettenhaus. Mittig befindet sich ein Verwaltungsgebäude mit Flachdach, welches eine Freikirche beherbergt. Östlich anschließend, den überwiegenden Flächenanteil des Nordteils ausmachend, befindet sich eine Brachfläche, die vormals gewerblich und später als Veranstaltungsort genutzt wurde. Die geräumte und altlastensanierte Brachfläche wurde inzwischen an einen benachbarten Gewerbebetrieb veräußert (Stand: Mai 2010).

### **4.2 Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich sind die bebauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Gewerbegebietes (GE) überwiegend von neuzeitlichen Ziergärten umgeben. Teilbereiche, wie der Übergang zwischen WA und südlich angrenzendem GE sowie der Übergang zwischen WA und östlich angrenzendem Mischgebiet (MI), sind naturbelassener und weisen zahlreiche Großbäume auf.

Der überwiegende Bereich des Mischgebietes mit der gewerblichen Brache weist einen durch die vorangegangene Flächensanierung (Gebäudeabbruch und Entsiegelung) bedingten, anthropogen stark veränderten, nahezu unbewachsenen Standort auf. In den Randbereichen dieses Gebietes sind Gehölzstreifen vorhanden, die durch lange Sukzession inzwischen mit überwiegend einheimischen Baumarten bestanden sind. Die östliche Begrenzung bildet ein teilweise befestigter Weg (Karrenweg).

### **4.3 Öffentliche Infrastruktur**

Im Stadtteil Vorwerk sind gut erreichbare Flächen und Einrichtungen der Infrastruktur und Versorgung vorhanden. Dies umfasst Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Arztpraxen sowie Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

### **4.4 Verkehr**

Der direkt am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Garßener Weg (K 78) bindet das Plangebiet in das örtliche Straßennetz ein. Im weiteren Verlauf der K 78 sind die Bundesstraße 191 in Richtung Lüneburg und über die Kreisstraße 28 auch die Bundesstraße 3 Richtung Hamburg bzw. Hannover erreichbar.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die Grundstücke über die Ströherstraße erschlossen, die als Stichstraße vom Garßener Weg in einem südlich-östlichen Bogen verläuft und in einem Wendehammer abschließt.

Das Plangebiet ist über die Linien 1 bzw. 1-45 der Celler CeBus GmbH mit einem 60 min-Takt an die Celler Innenstadt angebunden. Die Haltestelle „Am Tierheim“ befindet sich unmittelbar angrenzend.

Die umliegenden Straßen verfügen mindestens über einen einseitigen Gehweg. Die Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer an den übrigen Siedlungsbereich Vorwerks geschieht über einen eigenen Verbindungsweg zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet (Ströherstraße) und dem südlich anschließenden Wohngebiet (Klaus-Groth-Weg). Über einen kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Garßener Straße besteht eine weitere Verbindung zum Ortskern Vorwerk sowie zum Ortsteil Garßen. Ein weiterer kurzer Gehweg verbindet die Ströherstraße mit dem östlich entlang der Bahntrasse verlaufenden Karrenweg, der eine direkte Rad- und Fußwegeverbindung mit dem Celler Stadtzentrum herstellt und daher von großer lokaler Bedeutung ist.

Stellplätze für Anlieger und Besucher werden auf den Grundstücken untergebracht. Entlang der Ströherstraße bestehen öffentliche Parkmöglichkeiten.

#### **4.5 Technische Infrastruktur**

Alle Grundstücke sind an die Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Hierzu zählen Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser.

Niederschlagswasser wird gemäß Satzung der Stadt Celle auf den Grundstücken vor Ort versickert.

Im Plangebiet besteht der gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten zu gewährleistende Löschwasser-Grundschatz von 1.600 l/min für eine Mindestdauer von 2 Stunden.

An den bestehenden öffentlichen Straßenflächen ist Beleuchtung vorhanden.

#### **4.6 Immissionen**

In der direkten westlichen und südlichen Umgebung, die als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sowie im Plangebiet selbst sind zahlreiche gewerbliche Betriebe vorhanden. Nutzungsbedingt ergibt sich hier ein für Gewerbegebiete typisches Emissionsverhalten insbesondere bezogen auf Geräusche. Entsprechend verhält es sich mit den Lärmimmissionen, die auf die einzelnen Nutzungen im Plangebiet wie das im Allgemeinen Wohngebiet vorhandene Ketten-Wohnhaus oder die im Mischgebiet vorhandene Freikirche einwirken.

Westlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Haupt-Eisenbahnstrecke Hannover – Uelzen – Hamburg, östlich verläuft die Trasse der Bahnstrecke Celle – Soltau. Es ist mit erhöhter Lärmeinwirkung besonders nachts zu rechnen.

Im Umfeld des Tierheims nördlich des Garßener Weges ist mit nutzungstypischen Tierlauten zu rechnen.

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

#### **5.1 Veranlassung**

Ein in Celle-Vorwerk angesiedelter Gewerbebetrieb hat gegenüber der Stadt konkretes Interesse an einem Flächenerwerb im Änderungsbereich geäußert (der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ebenfalls an einer Erweiterung interessierte zweite Gewerbebetrieb verfolgt diese Planungen zwischenzeitlich nicht mehr weiter). Die geplanten Nutzungen sind mit der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) jedoch nicht möglich. Da-



her ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer Ausweisung als „Gewerbegebiet“ (GE) im nordöstlichen Teil erforderlich.

## **5.2 Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)**

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Umwandlung eines Teilbereichs des Mischgebietes MI in ein Gewerbegebiet GE. Mit dieser Festsetzung kann der o. g., direkt zu dieser Fläche benachbarte Gewerbebetrieb seiner Erweiterungsabsicht nachkommen. Dadurch werden zusätzliche Arbeitsplätze in Celle geschaffen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes entsteht so ein attraktives zusammenhängendes Gewerbeareal, was zur Sicherung des Gewerbebestandes in Vorwerk beiträgt.

Darüber hinaus wird mit der Wiedernutzung einer vormals belasteten Gewerbefläche die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und der Landschaft vermieden.

Des Weiteren wird für das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) die Festsetzung in Mischgebiet MI geändert. Damit soll einerseits die Wohnnutzung gesichert werden, gleichzeitig bleibt auf diese Weise eine gewisse Mindestgröße des Mischgebietes, welches durch die Umwandlung des Teilbereichs in GE verkleinert wird, im Plangebiet erhalten. Die Festsetzung als Mischgebiet macht den Nutzungskatalog in dem von weiteren Mischgebiets-, Gewerbegebiets- und Gemeinbedarfsflächen umgebenen Areal flexibler.

Es wird ein Gehölzstreifen planungsrechtlich festgesetzt, der für das Mischgebiet sowie für die nördliche und östliche Umgebung als Lärm- und Sichtschutz gegenüber dem Gewerbegebiet fungiert.

## **5.3 Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Die geplante gewerbliche Nutzung ist mit dem bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstab nicht vereinbar. Eine Veränderung der Zulässigkeit baulicher Anlagen ist daher notwendig, was eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in einem Teilbereich erforderlich macht. Anderweitige Möglichkeiten einer Ausdehnung des zulässigen Nutzungskataloges bestehen an dieser Stelle nicht.

## **5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle, Stand 72. Änderung vom 17.03.2009, stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen neuen Festsetzungen entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Gewerbeflächen.

Mit der Festsetzung Mischgebiet MI für den übrigen Teil des Änderungsbereiches wird keine wesentliche Änderung der städtebaulichen Grundordnung im Stadtteil Vorwerk vorgenommen. Bereits im bestehenden Bebauungsplan war die Festsetzung Mischgebiet MI enthalten.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns im Bebauungsplan konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, unter der Voraussetzung, dass dabei die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unberührt bleiben. Auch Verschiebungen der Grenzen zwischen im Flächennutzungsplan dargestellten unterschiedlichen Nutzungsarten sind grundsätzlich zulässig, wenn die Abweichung räumlich nicht wesentlich ist.

Die von den Darstellungen abweichenden Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind daher aus planungsrechtlicher Sicht als geringfügig einzustufen, sodass vom Umfang und von der Art der Nutzung den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – dem Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan – Rechnung getragen wird.

## 6 Planinhalte

### 6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Vorwerk / Nord“ hat vorwiegend die Wiedernutzung einer zwischenzeitlich brachgefallenen Gewerbefläche, des sogenannten „Furtex-Areals“, zum Ziel. Hier wurde im Zeitraum von 1963 bis 1991 eine chemische Reinigung mit Pelzveredelung betrieben. Nach Entfernung aller Gebäude und Flächenversiegelungen sowie einer Bodensanierung steht diese Fläche wieder für eine Nutzung zur Verfügung und wird vom Eigentümer, der Stadt Celle, vermarktet. Gegenüber der Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelter Landschaft bietet diese Wiedernutzung einer zuvor versiegelten und bereits erschlossenen Brachfläche einen erheblichen ökologischen und ökonomischen Vorteil.

Die Brachfläche wird, vormalig Mischgebiet, als Gewerbegebiet ausgewiesen und stellt somit eine Angebotsplanung dar. Demgegenüber haben die planerischen Aussagen zum übrigen Plangebiet den Charakter einer Bestandsplanung. Der Einbezug von südlich und westlich angrenzenden Flächen, die bereits bebaut und gewerblich bzw. gemischt genutzt werden, dient der besseren Einbindung der Gewerbebranche in die Umgebungsstruktur.

Als Sicht- und Immissionsschutz zwischen den Nutzungen Gewerbegebiet und Mischgebiet sieht der Bebauungsplan einen Gehölzstreifen vor, der mit seiner bandartigen Struktur auch gleichzeitig eine Verbindung von örtlichen Grünstrukturen sowie einen Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten darstellt.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Nutzungsarten

Der nordöstliche Bereich mit dem ehemaligen Furtex-Areal erfährt eine Ausweisung als „Gewerbegebiet“ (GE), um hier gegenüber der vormaligen Ausweisung als „Mischgebiet“ (MI) die zulässige gewerbliche Nutzungsbreite zu erweitern. Das entstehende Gewerbegebiet ist zusammen mit dem GE im südlichen Planbereich als funktionale Einheit zu sehen. Zur Wahrung der bisherigen Nutzungs- und Betriebsstruktur werden auf Grundlage von § 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im GE werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, jedoch nur eine Wohnung pro Betrieb. Diese Festsetzung bestand auch im vorangegangenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet, weshalb diese beibehalten wird. Sie gilt auch für die GE-Erweiterung.

Mittels entsprechender textlicher Festsetzungen wird im Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nur auf solche beschränkt, die nicht wesentlich störend sind. In Ausnahmen können auch andere als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn die für diesen Bereich festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Beide Festsetzungen dienen vor allem der Rücksichtnahme des Gewerbegebietes auf die benachbarten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen. Damit wird eine wesentliche nachbarschützende Festsetzung des vorigen Planstandes auch in die 2. Änderung übernommen. Zudem wird mit dieser Einschränkung der Ortsrandlage mit Übergang in die offene Landschaft nach Norden Rechnung getragen.

Begleitend werden Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die das GE nach Norden und Osten umschließen und so als Sicht- und Immissionsschutz für die sensibleren Nachbarnutzungen Wohnen und Freikirche dienen. Die Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet zueinander bleibt auf diese Weise weiterhin gewährleistet.

Das nördlich mittig liegende Grundstück mit der Nutzung „Freikirche“ wird in der Ausweisung als Mischgebiet MI belassen. Dieses wird ausgedehnt auf den unmittelbar westlich angrenzenden, bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesenen und mit einem Kettenhaus mit Mietwohnungen bestandenen Bereich des Plangebietes. Damit wird hier der zulässige Nutzungskatalog erweitert – bei gleichzeitig weiterhin bestehender Zulässigkeit von Wohnhäusern und Wohnungen.

Für eine fortbestehende Beschaffenheit als Wohnstandort werden im MI gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Mit der Umwandlung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet wird auch die Toleranzschwelle der verschiedenen Nutzungen zueinander angehoben. Das heißt, dass theoretisch einzelne Nutzer, also auch Bewohner, höhere Belastungen insbesondere in Bezug auf Lärm tolerieren müssen.

De facto allerdings ergibt sich aus der Umwandlung von WA in MI keine Verschlechterung für die Bewohner des ehemaligen Allgemeinen Wohngebietes, da die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen bereits bestehen und bereits Lärm emittiert wird. Die bestehenden Wohngebäude genießen Bestandsschutz, auf den auch künftig bestehende und neue Gewerbebetriebe in allen Baugebieten und in der Umgebung Rücksicht nehmen müssen.

Darüber hinaus werden Gehölzstreifen zum Erhalt oder als Anpflanzung festgesetzt, die das Gewerbegebiet im neuen Zuschnitt eingrünen und es gegenüber dem Mischgebiet mit der Wohnnutzung abschirmen (siehe auch Kap. 6.7 und 6.8).

### Nutzungsmaße

Bei den Nutzungsmaßen orientieren sich die neuen Festsetzungen am bisherigen Rahmen. So bleiben die Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,6 für GE und MI unverändert, auch die Geschossflächenzahl (GFZ) für das MI bleibt mit 1,2 gleich. Hier sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig, während für das GE die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wegfällt und durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, definiert als die Höhe der Gebäude-Oberkante (OK) über dem Gehweg der zum Grundstück zugehörigen Straße, ersetzt wird. Diese OK gilt auch neu für das Mischgebiet.

Die GRZ von 0,6 ist im Gewerbegebiet durch die Grundfläche baulicher Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschreitbar. Damit soll eine höhere Ausnutzbarkeit und Flexibilität der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden. Für das Mischgebiet wird die Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen, um einen gegenüber dem GE höheren Freiflächenanteil mit unversiegelten Flächen als für eine Wohn- und Mischnutzung gerechtes Maß zu erreichen. Beide Regelungen zur Überschreitung der GRZ sind auch Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, 1. Änderung, und werden in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

Aufgrund des mit der 2. Änderung höheren Flächenanteils des Gewerbegebietes gegenüber anderen Flächennutzungen ergibt sich in Zusammenhang mit der GRZ-Überschreitung auch eine insgesamt höhere mögliche Versiegelung im Plangebiet (siehe Kap. 13, Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz). Hieraus resultiert ein höherer Eingriff in den Naturhaushalt mit entsprechendem Ausgleichsbedarf (siehe Kap. 6.8).

Im Mischgebiet MI wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal vier beschränkt. Damit sollen einerseits Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, diese aber andererseits auf ein gebietsverträgliches Nutzungsmaß beschränkt bleiben.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**

Für beide Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit sich an der bestehenden Bebauung und am bisherigen Planungsrecht orientiert wird.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen. Das Mischgebiet im nördlichen Planbereich erhält eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“), die sowohl das Freikirchengebäude als auch das Kettenhaus umfasst und damit für die weitere Flächennutzung eine höhere Flexibilität bietet.

Der Abstand des Baufensters zum Garßener Weg und zur Ströherstraße beträgt 10 m, zu den südlichen und östlichen Nachbargrundstücken werden 5 m festgelegt.

Im Gewerbegebiet GE wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den verschiedenen Abschnitten des Gehölzstreifens zurückversetzt, sodass sich zwischen Baufenster und Gehölzstreifen jeweils 5 bzw. 10 m Abstand befinden und die Grünbestände geschont werden. Im Bereich der Anpflanzfläche A2 und der Erhaltungsfläche E2 reicht dagegen die überbaubare Grundstücksfläche an die Gehölzflächen heran, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Der schmalere Zuschnitt des Gehölzstreifens (5 m) im Bereich der Anpflanzfläche A1 dient der hier geplanten Verbindungs- und Rangierfläche auf und zwischen den Gewerbegrundstücken.

Das GE erhält ein einziges zusammenhängendes Baufenster, um auch hier eine hohe Flexibilität zu erzielen.

Im Bereich des Garßener Wegs wird straßenseitig eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, welche als Parkplatz für die Mitarbeiter und Besucher des zugehörigen Grundstücks dienen kann. Eine Parkplatz-Nutzung ist an dieser Stelle sinnvoll, da Hauptnutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht möglich sind. Die Zulässigkeit weiterer Stellflächen an anderer Stelle im Plangebiet bleibt unberührt.

## **6.4 Verkehr**

Über den Garßener Weg ist der Bebauungsplan-Änderungsbereich an das örtliche Straßennetz angebunden, die innere Erschließung erfolgt über die Ströherstraße. Der ruhende Verkehr für Anlieger und Besucher wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken untergebracht. Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Ströherstraße.

Der Karrenweg am östlichen Rand des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist obsolet geworden, sodass die Ausweisung als Fuß- und Radweg dem aktuellen und künftigen Nutzungsanspruch vollends genügt und gleichzeitig der Karrenweg als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Vorwerk/Garßen und Altenhagen/Hehlentor/Altstadt sowie in seiner Bedeutung für das Naherholungs-Wegenetz erhalten bleibt.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind über die vorhandenen und ausgebauten Straßen ausreichend erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6.5 Technische Infrastruktur**

### Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über das bereits vorhandene Netz der jeweiligen Versorgungsträger.

### Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentralen Abwasserkanäle in den Straßen Ströherstraße und Klaus-Groth-Weg und über das weitere Kanalnetz zur zentralen Kläranlage.

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ vor Ort zu versickern (siehe Nachrichtliche Übernahme, Kap. 6.9). Entsprechende Flächen sind bei der Bebauung mit zu berücksichtigen. Für die Versickerung des auf Gewerbeflächen anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren für die jeweiligen Grundstücke erforderlich (siehe Hinweis, Kap. 6.11).

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über das vorhandene Regenwasserkanalnetz in die Vorfluter abgeleitet.

Die Grundstücke werden von der allgemeinen öffentlichen Abfallentsorgung frequentiert.

#### Löschwasserversorgung

Im Plangebiet besteht der gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten zu gewährleistende Löschwasser-Grundschatz von 1.600 l/min für eine Mindestdauer von 2 Stunden.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf für einzelne Vorhaben (Objektschutz) sowie notwendige Kennzeichnungen und Abstände werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### Straßenbeleuchtung

An den bestehenden Erschließungsstraßen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

### **6.6 Öffentliche Infrastruktur**

Da im Plangebiet lediglich Wohnraum im Bestand gesichert wird und Flächen für zusätzlichen Wohnraum mit neuen Bewohnern nicht hinzukommen, sind innerhalb des Plangebietes keine Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung geplant. Die im Stadtteil vorhandenen Einrichtungen und Flächen können weiterhin von den Bewohnern des Plangebietes mitbenutzt bzw. in Anspruch genommen werden.

### **6.7 Grünflächen**

Entlang des Karrenwegs am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine 10 m breite öffentliche Grünfläche (M1) festgesetzt. Diese dient einerseits der Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes selbst, andererseits als Sicht- und Lärmschutzmaßnahme zwischen Gewerbegebiet und den weiter östlich befindlichen Wohn- und Gewerbenutzungen. Hierzu wird für die Grünfläche ein Erhaltungsgebot in Kombination mit einem Ersatzgebot bei Verlust der Gehölze und Großbäume festgesetzt.

### **6.8 Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser ist nach § 1a Abs. 3 BauGB so weit wie möglich zu vermeiden und auszugleichen.

Eine Eingriffsminimierung stellt bereits die Wiedernutzung einer vormals belasteten Gewerbefläche dar, wodurch die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen oder der Landschaft vermieden wird.

Ebenfalls der Eingriffsminimierung dient der Erhalt vorhandener Gehölzstreifen, die heute als „gewachsene Abgrenzung“ zwischen Teilen des Plangebietes bestehen. Diese Grünstrukturen sind ein wichtiger Lebens- bzw. Nahrungsraum für Pflanzen und Tiere und fungieren gleichzeitig als zusammenhängende Grünverbindung. Daher wird der überwiegende Teil dieser Gehölzstrukturen planungsrechtlich als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (E1, E2, E3, E4) festgesetzt.

Als Teil der Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, A2) festgesetzt, die die o. g. Erhaltungsflächen und damit die Grünverbindung ergänzen.

Für alle Erhalt- und Anpflanzflächen sowie für die öffentliche Grünfläche (siehe Kap. 6.7) werden weitere dem Artenschutz dienende Festsetzungen getroffen, die ein Fällverbot während der Brutzeit der Vögel (März bis September eines jeden Jahres), die Einhaltung von räumlichen Abständen zu den Gehölzen bei Bautätigkeiten sowie den gleichwertigen, standorttypischen Ersatz mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste umfassen.

Zur Reduzierung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, auf das Lokalklima und auf die Luftqualität werden weitere Maßnahmen festgesetzt.

Hierunter fällt die Maßgabe, dass Stellplätze auf den ausgewiesenen Stellflächen mit einem offenporigen Belag zu versehen sind. Damit wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und die an die Kanalisation abgegebene Menge reduziert bzw. verzögert. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von anteiligen Gründächern auf Neubauten im Plangebiet. Neubauten in allen Baugebieten müssen zu wenigstens 50 % über Gründächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm verfügen. Damit wird die Aufheizung der Flächen reduziert, die lokale Luftqualität über die zusätzliche Filterung und Verdunstung verbessert sowie ein Lebensraum für Insekten und Vögel geschaffen.

## **6.9 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB**

Es wird die „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ vom 17.12.1998 nachrichtlich übernommen. Gemäß § 4 Abs. 3 dieser Satzung ist das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit kein entsprechender Kanalanschluss vorhanden ist. Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbeflächen beinhaltet dieser Bebauungsplan zusätzlich einen Hinweis (siehe Kap. 6.11).

## **6.10 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB**

In den Bebauungsplan werden Kennzeichnungen bezüglich der Altlastensituation im nördlichen Planbereich aufgenommen. Hier sind, bedingt durch die gewerbliche Vornutzung auf dem ehemaligen Furtex-Gelände, zwei lokal begrenzte Schäden (Kennzeichnungsbereiche 1 und 2) im tieferen Erdreich vorhanden. Aufgrund der Tiefe der Fundstellen ist in beiden Bereichen eine oberflächige bauliche Nutzung bzw. Überbaubarkeit ausdrücklich möglich, unter Einhaltung folgender Auflagen:

- Im besonders gekennzeichneten Bereich 1 wurden in der Vergangenheit Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen durchgeführt. Bodenbewegungen im Zuge von Neubau- und Umbaumaßnahmen in diesem Bereich haben nur unter gutachterlicher Begleitung und Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen, um noch eventuell vorhandene Kontaminationsbereiche zeitnah erkennen und separieren zu können.
- Im besonders gekennzeichneten Bereich 2 sind weiterführende Sanierungsmaßnahmen nicht auszuschließen. Dieser Bereich darf für Wohnzwecke erst nach Freigabe durch die Untere Bodenschutzbehörde genutzt werden.

## **6.11 Hinweise**

Es werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Garßen. Hier bestehen erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz. Es sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

- Für die Versickerung des auf Gewerbeflächen anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren für die jeweiligen Grundstücke erforderlich.
- Die Anlage von Hausbrunnen und eine Grundwassernutzung gemäß § 169 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist für die nachfolgend aufgezählten Flurstücke untersagt: Gemarkung Celle, Flur 127, Flurstücke 36/154, 36/155, 36/156, 36/210, 36/214, 36/225, 36/226.
- Die nördlich begrenzende Straße Garßener Weg – K 78 – befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich bestehen gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) Anbauverbote und -beschränkungen. Die Lage von Baugrenzen weist keinen Zusammenhang mit diesen Vorschriften auf.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Vorwerk / Nord“, 1. Änderung, außer Kraft.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Umwandlung eines Teilbereichs des „Mischgebietes“ (MI) in ein „Gewerbegebiet“ (GE), um Erweiterungsflächen für einen benachbarten Gewerbebetrieb zu schaffen. Die Wiedernutzung einer vormals überbauten Gewerbefläche vermeidet in diesem Fall die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und der Landschaft.

Für das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) wird die Festsetzung in Mischgebiet MI geändert, womit einerseits die Wohnnutzung gesichert werden soll und gleichzeitig der Nutzungskatalog in dem von weiteren Mischgebiets-, Gewerbegebiets- und Gemeinbedarfsflächen umgebenen Areal flexibler wird.

Mittels eines planungsrechtlich festgesetzten, das Gewerbegebiet an entsprechenden Stellen umgebenden Gehölzstreifens als Lärm- und Sichtschutz bleibt die Verträglichkeit mit den umliegenden Flächennutzungen gewährleistet.

#### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

##### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle stellt den Geltungsbereich als Baufläche dar.

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

##### Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) vorhanden.

##### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet liegt kein besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG vor.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung des Plangebietes mit „Gewerbefläche“.

## **7.2 Umweltzustand**

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden ein Grünordnungsplan (GOP; siehe Anlage zu dieser Begründung) und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP; siehe Anlage zu dieser Begründung) erstellt, auf die die im Rahmen des Planverfahrens vorzunehmende Umweltprüfung zurückgreift.

### 7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Biototypen

Die räumliche Darstellung der Biototypenausstattung des Untersuchungsgebietes kann der Karte 1 (siehe Anlage 2) entnommen werden. Die nachfolgend verwendeten Biotopkürzel richten sich nach v. Drachenfels (2004).

Im Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung ist im Bereich des bisherigen „Allgemeinen Wohngebietes“ eine Bebauung vorhanden. Dabei handelt es sich um ein „Verdichtetes Reihenhausesgebiet mit relativ kleinen Hausgärten“ (OED). Die Gärten sind als Mischform aus „Neuzeitlichen Ziergärten“ (PHZ) und „Hausgärten mit Großbäumen“ (PHG) anzusprechen. Der Bereich des bisherigen Gewerbegebietes beherbergt bereits kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und ist somit als „Gewerbegebiet“ (OGG) mit entsprechendem Versiegelungsgrad und einem geringen Anteil „Neuzeitlicher Ziergärten“ (PHZ) anzusprechen.

Der Bereich des bisherigen Mischgebietes ist mit einem Gebäude bestanden, das einerseits als kirchliche Begegnungsstätte, andererseits als gewerblicher Lagerraum genutzt wird und deshalb ebenfalls zum „Gewerbegebiet“ (OGG) zu rechnen ist. Des Weiteren war auf einer großen Teilfläche des Mischgebietes ein ehemaliger Pelzveredelungsbetrieb mit entsprechenden Gebäuden vorhanden, der aber im Zuge der Sanierung abgebrochen wurde und einen überwiegend unbewachsenen, anthropogen stark veränderten Standort hinterließ, der als „Baustelle“ (OX) mit ersten Tendenzen einer „Ruderalflur trockenwarmer Standorte“ (URT) zu bezeichnen ist. In den Randbereichen dieses Gebietes sind Gehölzstreifen vorhanden, die durch lange Sukzession inzwischen zu „Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (HSE) geworden sind.

Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Karrenweg als „Weg“ (OVW).

#### Pflanzen und Tiere

##### *Vögel*

Die von April bis Juni 2009 erfolgte Brutvogelkartierung erbrachte folgende Nachweise nicht gefährdeter Vogelarten: Buchfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Zaunkönig, Zilpzalp.

Darüber hinaus konnte mit der Rauchschnalze eine Art der Roten Liste Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANNS 2007) festgestellt werden, deren Brutplatz in einer am südlichen Plangebietsrand vorhandenen Fabrikhalle zu vermuten ist.

Grundsätzlich sind alle wildlebenden europäischen Vogelarten besonders geschützt. Streng geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG konnten darüber hinaus nicht festgestellt werden.

##### *Fledermäuse*



Es werden drei Fledermausarten prognostiziert, die bei einer entsprechenden Kartierung in der näheren südlichen Umgebung des Plangebietes festgestellt wurden. Die Arten Großer Abendsegler, Bartfledermaus und Zwergfledermaus sind daher als Nahrungsgäste im Bereich der Gehölzstrukturen anzunehmen.

### *Pflanzen*

Im Plangebiet wurden keine Pflanzen der Roten Liste Niedersachsen gefunden.

### *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP; siehe Anlage 3)*

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, berücksichtigt die SaP alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

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

Die Prüfung basiert auf Kartierungen aus 2008 (Fledermäuse) bzw. 2009 (Biototypen, Flora, Vögel).

Zu 1. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

Es wurden drei Fledermausarten prognostiziert. Die Arten Großer Abendsegler, Bartfledermaus und Zwergfledermaus sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für die Fledermäuse ergeben sich durch die beabsichtigte Bebauung keine Quartierverluste und keine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats. Eine Einschränkung raumbedeutsamer Verbindungsachsen wird durch den Erhalt von Grünstrukturen (Gehölzstreifen) vermieden. Die Durchführung des Vorhabens wird zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des bereits jetzt ungünstigen Erhaltungszustands der Fledermauspopulation führen.

Zu 2. europäische Vogelarten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie:

Es wurden acht Brutvogelarten, die den Gebüsch- und Heckenbrütern zuzurechnen sind, sowie eine Art (Rauchschwalbe), die an vorhandene Gebäude gebunden ist, festgestellt. Die artspezifische Prognose der Wirksamkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kam zu dem Ergebnis, dass für die Gebüsch- und Heckenbrüter-Gilde baubedingt der Verbotstatbestand sowohl des Schädigungsverbotes als auch des Störungsverbotes (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) erfüllt werden.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für diese europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie so weit wie möglich eingeschränkt werden.

Die Durchführung des Vorhabens wird zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Vogelpopulation führen.

Zu 3. streng geschützte Arten:

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

### 7.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen herrscht Braunerde-Podsol vor. Durch den geringen Lehmanteil und das geringe Filter- und Puffervermögen von Podsolen handelt es sich um einen Bereich mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention. Darüber hinaus hat der Boden keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Archivfunktion.

Die Einstufung des Schutzgutes „Boden“ erfolgt nach der Naturnähe (NMELF 2002). Die bisherige Nutzung mit Wohnbebauung/Gärten und Gewerbebetrieben mit hohem Stellflächenanteil bedingt einen hohen Versiegelungsgrad. Die bisher versiegelbaren Bereiche sind als Flächen mit weitgehendem Verlust der Bodenfunktionen und damit in Wertstufe I (geringe Bedeutung) einzustufen. Die Gartenbereiche der Flächen sind durch anthropogene Eingriffe stark beeinflusst und dadurch überformt, sodass von einer geringen Naturnähe auszugehen ist. Daher ist der Boden als „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ und damit in Wertstufe II einzuordnen. Die vorhandenen Gehölzstreifen haben in den letzten 40 Jahren keine Umwälzung erfahren, sodass hier Bereiche mit „allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe III) vorliegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Garßen. Über die Genehmigungspflicht ist durch die Untere Wasserbehörde sichergestellt, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen.

Gemäß der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ vom 17.12.1998 ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit kein entsprechender Kanalanschluss vorhanden ist. Dadurch hat der hohe Versiegelungsgrad im Bereich der Gewerbegebietsflächen keinen mindernden Einfluss auf die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwasserbeeinträchtigten Bereich.

#### 7.2.3 Schutzgut Luft / Klima

Lokalklimatisch ist das Klima im überplanten Bereich derzeit als Stadtklimatop mit Übergang zum Stadtrandklimatop zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass bereits eine starke Beeinflussung von Temperatur und Feuchte vorherrscht, die eine durchschnittliche Frisch- und Kaltluftproduktion auf den Flächen unterbindet. Die Lage ist nicht windoffen. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Straße „Garßener Weg“ vorhanden.

Die vorhandenen Gehölzstreifen reichen nicht aus, um hier ein unbeeinflusstes Lokalklima zu schaffen, allerdings besitzen sie eine gewisse lufthygienische Filterfunktion.

#### 7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Da dieser Bereich bereits bebaut und damit die Landschaft vollständig überprägt ist, kann nur bedingt von einem „Landschaftsbild“ gesprochen werden. Ein natürlich erscheinendes Element stellt der Gehölzstreifen parallel zum Karrenweg dar.

#### 7.2.5 Schutzgut Mensch

Mit dem bestehenden Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung durch Lärmemissionen vorhanden.

Der Karrenweg am östlichen Plangebietsrand wird von der Bevölkerung intensiv als Fuß- und Radweg genutzt. Er dient einerseits der Erholung (Spazierweg), andererseits als Verbindungsweg der Ortsteile Vorwerk und Garßen mit Hehlentor, Altenhagen und der Altstadt.

#### 7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen historischer Kulturlandschaftselemente sowie archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Plangebiet nicht bekannt.

In der Umgebung, außerhalb des Geltungsbereiches, wurden in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt, beispielsweise Grabhügel und Einzelfunde.

## 7.3 Prognose der Umweltauswirkungen

### 7.3.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Biotoptypen

Das Plangebiet umfasst ausschließlich mehr oder weniger intensiv bebaute Grundstücke, die aus einem bebauten/versiegelten Bereich und einem gärtnerischen/waldartigen Grünbereich bestehen. Die größte Veränderung durch die Planung besteht in der Neuordnung der Gehölzbereiche. Vorhandene hochwertigere Gehölze mit Großbäumen (HSE) werden gesichert und zum „Baumbestand des Siedlungsbereichs“ (HE) entwickelt. Die jetzt vorhandene Gehölzkulisse in der Mitte des Geltungsbereiches wird zur Abgrenzung und auch zur Eingrünung zwischen das Gewerbe- und Mischgebiet verlegt (HSE). Das bedeutet einen zeitlich begrenzten Verlust an Grünstrukturen.

#### Pflanzen und Tiere

##### *Vögel*

Die festgestellten Vogelarten aus der Gilde der Gebüsch- und Heckenbrüter sind als Tierarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt und können bei Fällung von Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit erheblich beeinträchtigt werden. Eine Beschädigung und/oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit einhergehend eine Verletzung und/oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen liegt gemäß Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP; siehe Anlage 3) dann vor, wenn innerhalb der Zeit von März bis September Gehölzfällungen erfolgen.

Im Untersuchungsgebiet konnte mit der Rauchschnalbe eine Art der Roten Liste Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANNS 2007) festgestellt werden, deren Brutplatz sich wahrscheinlich in einer im südlichen Plangebiet vorhandenen Fabrikhalle befindet. Dieser Brutplatz ist durch die Planung nicht gefährdet.

##### *Fledermäuse*

Für den Geltungsbereich werden drei Fledermausarten (Großer Abendsegler, Bartfledermaus, Zwergfledermaus) prognostiziert. Diese Arten nutzen die Gehölzstrukturen als Nahrungshabitate. Durch die Umgestaltung und Verlegung der Strukturen ist gemäß Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP) jedoch nicht mit einer nachhaltigen Verschlechterung der Habitatstruktur zu rechnen, sondern nur mit einer kurzfristigen Beeinträchtigung.

### 7.3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Im Plangebiet wird mit den zukünftigen Festsetzungen eine Versiegelung (in Baugebieten) von max. 31.132 m<sup>2</sup> ermöglicht. Bisher war eine Versiegelung von 28.773 m<sup>2</sup> möglich. Damit besteht für die Differenz in Höhe von 2.359 m<sup>2</sup> ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher-, Puffer- und klimatische Regelungsfunktion). Daher ist der Boden von „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe II) auf Wertstufe I (von geringer Bedeutung) abzuwerten.

Die Flächen der gärtnerisch gestalteten Bereiche reduzieren sich künftig von 9.020 m<sup>2</sup> auf 6.456 m<sup>2</sup>, bleiben jedoch in ihrer Wertigkeit gleich. Eine leichte Steigerung ergibt sich bei den Flächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot (von 5.074 m<sup>2</sup> auf 5.279 m<sup>2</sup>), die Naturnähe erreichen bzw. behalten.

Auswirkungen auf das Grundwasser der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Garßen sind nicht zu erwarten, da die Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde Beeinträchtigungen ausschließt.

Der hohe Versiegelungsgrad im Bereich der Gewerbegebietsflächen hat keinen mindernden Einfluss auf die Grundwasserneubildung, da gemäß der „Satzung der Stadt Celler über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ vom 17.12.1998 jeder Grundstücks-

eigentümer verpflichtet ist, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, sofern kein entsprechender Kanalanschluss vorhanden ist.

### 7.3.3 Schutzgut Luft / Klima

Mit Erhöhung des Gewerbegebietsanteils wird sich lokalklimatisch keine wesentliche Veränderung ergeben. Der Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung und die damit einhergehende verminderte Verdunstung sowie erhöhte Lufterwärmung sind insgesamt als sehr geringfügig zu beurteilen.

Daher wird der überwiegende Teil des Plangebietes aufgrund der bestehenden Bebauung auch künftig als Stadtklimatop mit Übergang zum Stadtrandklimatop, der Randbereich weiterhin als Stadtrandklimatop zu bezeichnen sein.

Die vorhandenen und anzulegenden Gehölzstreifen reichen nicht aus, um hier ein gänzlich unbeeinflusstes Lokalklima zu schaffen, allerdings besitzen sie eine gewisse lufthygienische Filterfunktion und verringern die thermische Belastung geringfügig. Die gleichen positiven Effekte werden über die Anlage von Gründächern auf Neubauten erreicht.

Da zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht zu erwarten ist, wird sich auch die lufthygienische Belastung nicht entscheidend verstärken.

### 7.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Eine Verschiebung des Siedlungsrandes wird mit der Planung nicht vollzogen, da lediglich bereits bebaute Bereiche und eine wieder zu nutzende Brachfläche erfasst werden. Der Erhalt bestehender naturnaher Grünstreifen mit Großbäumen führt zusammen mit neu entstehenden Heckenstreifen zu einer Zunahme an Strukturelementen und zu einer Eingrünung der Gewerbebetriebe.

### 7.3.5 Schutzgut Mensch

Mit der Erhöhung des Gewerbegebietsanteils wird eine Zunahme der Lärmemissionen eintreten, deren Einwirkung als Immissionen mittels der geplanten Eingrünung durch Gehölzstreifen gemindert werden soll. Die Gehölzkulisse am Karrenweg am östlichen Plangebietsrand wird verbreitert, sodass durch Abschirmung die Attraktivität der Fuß- und Radwegeverbindung erhalten bleibt.

### 7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen historischer Kulturlandschaftselemente sowie archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Plangebiet nicht bekannt. Da jedoch in der Umgebung, außerhalb des Plangebietes, in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt wurden, beispielsweise Grabhügel und Einzelfunde, wird vorsorglich auf die gültigen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), hier den dritten Teil „Ausgrabungen und Bodenfunde“, hingewiesen.

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

### 7.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Arten und Lebensgemeinschaften:

- Anlage und Erhalt von Heckenstreifen (Flächen A1 und A2 sowie E1 bis E4): dauerhafter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes als Lebens- und Verbindungsraum
- Fällungen bzw. Herausnahmen von Gehölzbeständen haben außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit von März bis September eines jeden Jahres.

- Die Beeinträchtigung von zu erhaltenden Gehölzstrukturen und Großbäumen durch Bauaktivitäten ist mittels Einhaltung entsprechender räumlicher Abstände zu vermeiden. Dies gilt besonders in der Brutzeit der Vögel von März bis September eines jeden Jahres.

#### Boden und Wasser:

- Niederschläge sollen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung auf den Grundstücksflächen oberflächennah zur Versickerung gebracht werden.
- Auf Stellflächen sind die Stellplätze selbst mit einem offenporigen Belag zu versehen.
- Festsetzung von anteiligen Gründächern für Neubauten: Retentions- und Versickerungseffekte

#### Landschaftsbild:

- Anlage und Erhalt von Heckenstreifen (Flächen A1 und A2 sowie E1 bis E4) mit dauerhafter Bepflanzung: Eingrünung des nördlichen Gewerbegebietes gegenüber dem nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsraum

#### Luft / Klima:

- Anlage und Erhalt von Heckenstreifen (Flächen A1 und A2 sowie E1 bis E4) mit dauerhafter Bepflanzung: lufthygienische Filterfunktion, Verringerung der thermischen Belastung
- Festsetzung von anteiligen Gründächern für Neubauten: lufthygienische Filterfunktion, Verringerung der thermischen Belastung

#### 7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der öffentlichen Grünfläche werden, mit der gleichzeitigen Festsetzung als Maßnahmenfläche M1 die vorhandenen hochwertigeren Gehölze mit Großbäumen (HSE) gesichert und zum „Baumbestand des Siedlungsbereichs“ (HE) entwickelt. Es besteht hierbei das Ziel, besonders die nicht heimischen Baum- und Straucharten vollständig durch heimische Arten zu ersetzen. Langfristig soll hier ein hochwertiger Bestand mit Großbäumen entwickelt werden, der neben der Eignung als Brut- und Nahrungshabitat für Gebüsch- und Heckenbrüter auch eine Quartierseignung für Fledermäuse aufweist.

Die Ersatzpflanzung von naturnahen Gehölzstrukturen auf den Flächen A1 und A2 dient einerseits der Eingrünung des Gewerbegebietes (Schaffung eines durchgehenden Gehölzstreifens zur Minderung optischer Störungen) und andererseits der Vervollständigung, der Ergänzung und dem Ersatz von Brut- und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Die Anlage und der Erhalt von Heckenstreifen mit dauerhafter Bepflanzung haben daneben noch einen lokalklimatischen Ausgleichseffekt.

Die notwendige Kompensation für das Schutzgut Boden soll einerseits durch die offenporige Gestaltung von Stellflächen erfolgen, wobei der benötigte Umfang an Stellplätzen derzeit nicht bezifferbar ist.

Andererseits soll ein Ausgleich durch die Verwendung von Gründächern erfolgen. Damit sind zwar nicht alle Bodenfunktionen zu ersetzen, aber bei entsprechender Ausgestaltung (Substrathöhe mindestens 10 cm) eignen sich Gründächer sehr wohl als Lebensraum für Bodenmikroorganismen und tragen durch die Wasserverdunstung zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Zusätzlich sind Gründächer Lebensraum für thermophile Insekten, die auch für Fledermäuse eine Bereicherung des Nahrungsangebotes bilden können.

### **7.5 Planungsalternativen**

Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Betriebes ist die Planung örtlich gebunden. Die bereits vorhandene Bebauung setzt dem planerischen Gestaltungsspielraum enge Grenzen,

sodass mit den bestehenden Strukturen und Gegebenheiten zur vorliegenden Planung keine wesentlich unterschiedlichen städtebaulichen Alternativkonzeptionen bestehen.

## 7.6 Beschreibung der Umweltprüfung

Es wurden ein „Grünordnungsplan (GOP)“ und eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ erarbeitet. Hierfür wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (2005)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuauflistung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Celle
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (1987)
- Flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels 2004)
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD 1999)
- Bodenübersichtskarte (BÜK50) (NLFB 1997)
- Karte der potenziell natürlichen Vegetation (1999)
- Gutachten über Vorkommen von Vögeln im Auftrag der Stadt Celle (2009)

## 7.7 Monitoring

Die Maßnahmen A1 und A2 sind nach Bauabschluss in den ersten 3 Jahren jährlich zu überprüfen (Durchführung, Anwachsen der Gehölze). Danach muss in mehrjährigen Intervallen die Entwicklung der Flächen E1 bis E4 sowie M1 hinsichtlich der Erreichung des Entwicklungsziels beobachtet werden.

## 7.8 Zusammenfassung

### Kurzbeschreibung der Planung

- Umwandlung eines Teilbereichs des Mischgebietes MI in ein Gewerbegebiet GE, um Erweiterungsflächen für einen benachbarten Gewerbebetrieb zu schaffen
- Wiedernutzung einer vormals überbauten Gewerbefläche
- Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in „Mischgebiet“ (MI): Sicherung Wohnnutzung und Aufweitung Nutzungskatalog
- Festsetzung eines umgebenden Gehölzstreifens als Lärm- und Sichtschutz

### Beschreibung der Umwelt

Im Geltungsbereich sind die bebauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Gewerbegebietes (GE) überwiegend von neuzeitlichen Ziergärten umgeben. Teilbereiche, wie der Übergang zwischen WA und südlich angrenzendem GE sowie der Übergang zwischen WA und östlich angrenzendem Mischgebiet (MI), sind naturbelassener und weisen zahlreiche Großbäume auf.

Der überwiegende Teil des Mischgebietes mit der gewerblichen Brache weist einen durch die vorangegangene Flächensanierung (Gebäudeabbruch und Entsiegelung) bedingten, anthropogen stark veränderten und nahezu unbewachsenen Standort auf. In den Randbereichen sind hier Gehölzstreifen vorhanden, die durch lange Sukzession inzwischen mit überwiegend einheimischen Baumarten bestanden sind. Die östliche Begrenzung bildet der teilweise befestigte Karrenweg.

<b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Beispiele für Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen</b>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Tiere und Pflanzen	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Gehölzen als Lebensraum insbesondere für Brutvögel und Fledermausarten</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Sicherung von Siedlungsgehölzen</li> <li>• Anpflanzung von Heckenstreifen mit dauerhafter Bepflanzung</li> <li>• Verbot des Fällens von Gehölzbeständen in der Vogel-Brutzeit (März bis September)</li> <li>• bei Bauaktivitäten in der Vogel-Brutzeit: Einhaltung entsprechender Abstände zu Gehölzen</li> </ul>
2. Boden und Wasser	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung</li> <li>• Verlust versickerungsfähiger Flächen</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oberflächennahe Niederschlagswasserversickerung</li> <li>• offener Belag für Stellplätze</li> <li>• Festsetzung von anteiligen Gründächern bei Neubauten</li> </ul>
3. Luft / Klima	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung von geringer Bedeutung</li> <li>• geringfügig verminderte Verdunstung</li> <li>• erhöhte Lufterwärmung über versiegelten Flächen</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage und Erhalt von Gehölzstreifen</li> <li>• Festsetzung von anteiligen Gründächern bei Neubauten</li> <li>• offener Belag für Stellplätze</li> </ul>
4. Landschaftsbild	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung: vollständige Überprägung durch Bebauung</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage und Erhalt von Gehölzstreifen zur Eingrünung und für Übergang in Landschaftsraum</li> </ul>
5. Mensch	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung: Geräusch- und Schadstoffemissionen durch Verkehr und bestehendes Gewerbegebiet</li> <li>• Zunahme der Emissionen</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• flächenbezogener Schallleistungspegel für Gewerbegebiet</li> <li>• stärkere Abschirmung des Spazierweges durch breitere Gehölzkulisse</li> </ul>

6. Kultur- und Sachgüter	Ein Vorkommen historischer Kulturlandschaftselemente sowie archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Plangebiet nicht bekannt. Da in der Umgebung, außerhalb des Geltungsgebietes, in der Vergangenheit Einzelfunde gemacht wurden, wird an dieser Stelle auf den gültigen Regelungsbestand zu Bodenfunden gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

## 8 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen in Form von Mehrbedarfen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Wiedernutzung der Gewerbebrache „Furtex-Areal“ werden zusätzliche Verkehre entstehen. Bei Herstellung einer Zufahrt zum Gelände vom Garßener Weg, mit entsprechender straßenrechtlicher Genehmigung, kann der Garßener Weg Teilverkehre aufnehmen, die ansonsten über die Ströherstraße erfolgen können.

## 9 Kosten und Finanzierung, Durchführung

Die bereits baulich genutzten Flächen sind in privatem Eigentum. Das „Furtex-Areal“ wurde zwischenzeitlich seitens der Stadt an einen Gewerbebetrieb veräußert (Stand: Mai 2010), der diese Fläche selbständig entwickeln wird. Auch die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen müssen von ihm durchgeführt und die Kosten hierfür getragen werden.

Der Stadt Celle werden im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich als Kosten entstehen:

- Grünflächen:  
Der Gehölzstreifen M1 verbleibt im Eigentum der Stadt Celle. Hier sind unverändert und weiterhin Aufwendungen zum Erhalt und zur standortgerechten Pflege und Weiterentwicklung der Gehölzstrukturen zu erwarten. Zusätzliche Kosten entstehen hierdurch voraussichtlich nicht.
- Gegenrechnung durch Erlöse aus Veräußerung:  
Die Aufwendungen können mit den Erlösen aus der Veräußerung des „Furtex-Areals“ an den Gewerbebetrieb verrechnet werden.

## 10 Redaktionelle Korrekturen nach erfolgter Öffentlicher Auslegung

Im Bebauungsplan wurden nach erfolgter Öffentlicher Auslegung redaktionelle Korrekturen vorgenommen, die der Klarstellung bereits enthaltener Regelungen dienen:

1. Anpassung des Grenzverlaufes zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet

Erläuterung:

Es kam im April 2010 zu einem verkaufsmäßigen Flächentausch im Bereich des Grundstückes Garßener Weg 5 (rückwärtiger Bereich sowie Ostrand). Der tatsächlich neu entstandene Flurstücks-Zuschnitt weicht geringfügig von der ursprünglichen Planung des Bebauungsplan-Entwurfes zur öffentlichen Auslegung ab, sodass sich die Grenze zwi-



schen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet um wenige Meter nach Süden verschiebt. Damit verbunden ist auch eine Anpassung der in diesem Bereich befindlichen Baugrenzen in beiden Baugebieten, um weiterhin eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleisten zu können. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

2. Spezifizierung bzw. Konkretisierung einer Nutzungsbeschränkung in einem gekennzeichneten Bereich

Erläuterung:

Die textliche Bestimmung zum gekennzeichneten Bereich Nr. 2 enthielt irrtümlich in der Fassung der Öffentlichen Auslegung einen falschen Wortlaut (Einschränkung jeglicher Nutzung statt Einschränkung, die sich nur auf Wohnnutzungen in diesem Bereich des Plangebietes bezieht). Nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde diese Kennzeichnung entsprechend der Planungsabsicht korrigiert und spezifiziert (siehe 6.10).

3. Neuberechnung der Flächengrößen

Erläuterung:

Der Planentwurf zur Öffentlichen Auslegung wurde auf einer älteren digitalen Grundlage gezeichnet. Diese Grundlage wurde inzwischen ausgetauscht gegen die amtliche Plangrundlage mit Stand vom 16.09.2009. Bei einem solchen Vorgang treten regelmäßig Abweichungen der Datensätze auf, die auch neue Flächengrößen zur Folge haben. Die Städtebaulichen Kenndaten (siehe Kap. 13) sind entsprechend angepasst worden, die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (GOP, siehe Anlage 1) enthaltene Bilanzierung des Eingriffs-/Ausgleichsgeschehens im Sinne des Natur- und Bodenschutzes ist neu berechnet worden.

Durch die drei oben genannten Korrekturen bleiben die Grundzüge der Planung unverändert. Die direkt von diesen Korrekturen betroffenen Grundstückseigentümer sind hierüber in Kenntnis gesetzt worden, Einwände wurden nicht erhoben.

## 11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.05.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Vorwerk / Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 01.06. bis zum 15.06.2009, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.06. (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 26.06.2009 stattgefunden.

Der Ortsrat Vorwerk ist gemäß § 55g Abs. 3 Nr. 2 NGO in seiner Sitzung am 24.11.2009 bezüglich dieses Verfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 dem im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt – Fachdienst Stadtentwicklungsplanung angefertigten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 11.11.2009 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 23.01.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die zugehörige Begründung sowie der Grünordnungsplan und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung haben ge-

mäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2010 bis zum 01.03.2010 öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 12.03.2010 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2010 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **12 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Planzeichenverordnung – PlanZV

## 13 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

Bruttobauland: Summe aller bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke inklusive aller für die Bebauung zusätzlich notwendigen Flächen (Abtretungsflächen) wie z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen, Flächen für Nahversorgung, Grundschulen, Kindergärten etc., aber ohne überörtlich notwendige Anlagen und Flächen

Nettobauland: Bruttobauland abzüglich aller Abtretungsflächen (Grundlage für die Berechnung von GRZ und GFZ)

**Plangebiet gesamt**  
davon Abzugsflächen

**45.211 m<sup>2</sup>**  
keine

	ALT		NEU	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
<b>Bruttobauland</b>	<b>45.211 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>45.211 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon Verkehrs-/Erschließungsflächen	2.344 m <sup>2</sup>	5 %	2.344 m <sup>2</sup>	5 %
davon öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1)	--		1.916 m <sup>2</sup>	4 %
<b>Nettobauland</b>	<b>42.867 m<sup>2</sup></b>	<b>95 %</b>	<b>40.951 m<sup>2</sup></b>	<b>91 %</b>
<b>davon Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>2.257 m<sup>2</sup></b>	<b>5 %</b>	--	--
überbaubar (GRZ 0,3)	677 m <sup>2</sup>		--	--
überbaubar inkl. 50%-Überschreitung (GRZ 0,45)	1.016 m <sup>2</sup>		--	--
nicht überbaubar Gesamt	1.241 m <sup>2</sup>		--	--
<b>davon Mischgebiet (MI)</b>	<b>23.652 m<sup>2</sup></b>	<b>52 %</b>	<b>8.146 m<sup>2</sup></b>	<b>18 %</b>
überbaubar (GRZ 0,6, Überschreitung nicht mögl.)	14.191 m <sup>2</sup>		4.888 m <sup>2</sup>	
nicht überbaubar Gesamt	9.461 m <sup>2</sup>		3.258 m <sup>2</sup>	
davon mit Erhalt von Bäumen	5.074 m <sup>2</sup>		--	
davon sonstige	4.387 m <sup>2</sup>		3.258 m <sup>2</sup>	
<b>davon Gewerbegebiet (GE)</b>	<b>16.958 m<sup>2</sup></b>	<b>38 %</b>	<b>32.805 m<sup>2</sup></b>	<b>73 %</b>
überbaubar (GRZ 0,6)	10.175 m <sup>2</sup>		19.683 m <sup>2</sup>	
überbaubar inkl. Überschreitung (GRZ 0,8)	13.566 m <sup>2</sup>		26.244 m <sup>2</sup>	
nicht überbaubar Gesamt	3.392 m <sup>2</sup>		6.561 m <sup>2</sup>	
davon mit Erhalt von Bäumen (E1, E2, E3, E4)	--		2.200 m <sup>2</sup>	
davon mit Anpflanzen von Bäumen (A1, A2)	--		1.163 m <sup>2</sup>	
davon als Abstand zum WA	590 m <sup>2</sup>		--	
davon sonstige	2.802 m <sup>2</sup>		3.198 m <sup>2</sup>	
<b>Summe der versiegelbaren Flächen (Verkehrsflächen und in Baugebieten)</b>	<b>31.117 m<sup>2</sup></b>	<b>69 %</b>	<b>33.476 m<sup>2</sup></b>	<b>74 %</b>
<b>Summe der nicht versiegelbaren Flächen (Maßnahmenflächen und nicht überbaubar)</b>	<b>14.094 m<sup>2</sup></b>	<b>31 %</b>	<b>11.735 m<sup>2</sup></b>	<b>26 %</b>

*Alle Daten sind gerundet!*

---

Aufgestellt:

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 20.08.2010

Im Auftrag

Tilman Schröder  
Technischer Angestellter