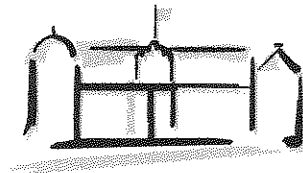


Stadt Celle

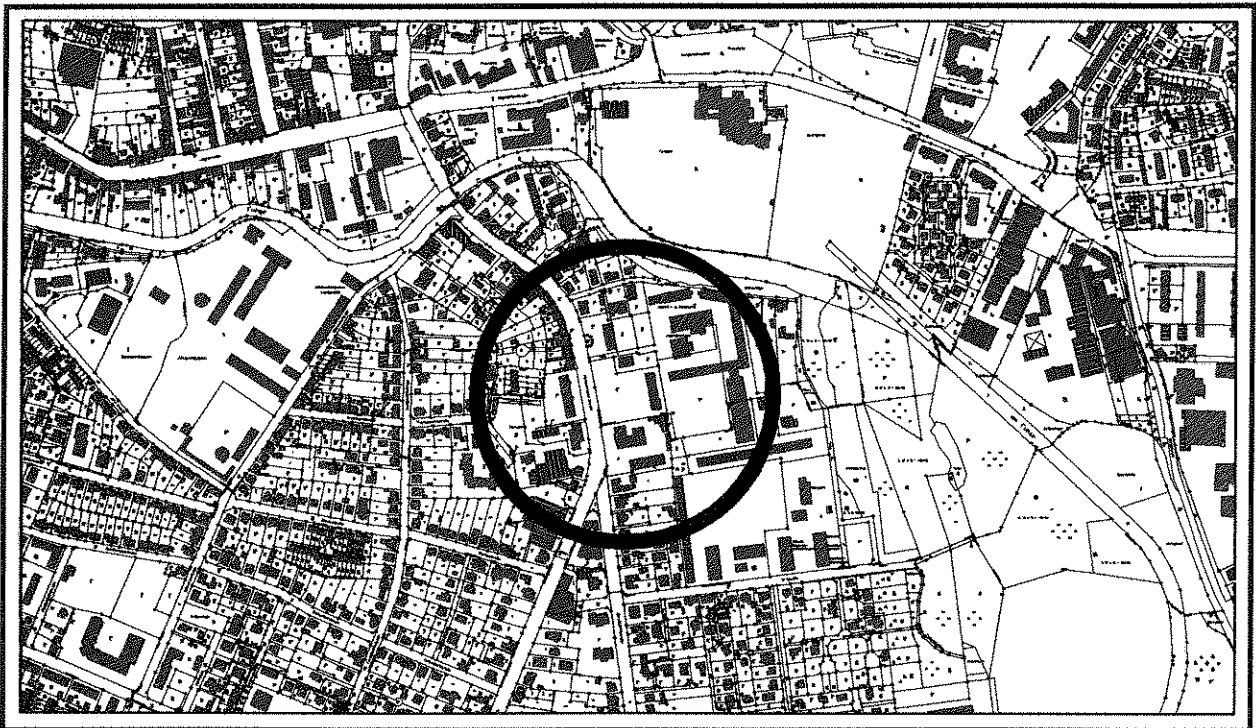


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 114, 1. Änderung „Gelände der Cambridge-Dragonerkaserne“

ZUR **PLANURKUNDE** gehörig

Begründung ~~Stadtbauamt / Stadtplanung~~



Übersicht M: 1 : 10 000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-7 56 17
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

Stand:
Satzung
16.11.2004

Inhalt:

1	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Verfahren	2
4	Raumordnung und Landesplanung	3
5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
6	Angaben zum Bestand	3
6.1	Prägung des Plangebietes und des Umfeldes	3
6.2	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114	4
6.3	Landschaftsplan und Denkmalschutz	4
7	Anlass und Ziel der Planung	4
8	Planinhalt	5
8.1	Art der baulichen Nutzung	5
8.2	Maß der baulichen Nutzung	5
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
8.4	Öffentliche Verkehrsfläche	6
8.5	Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
8.6	Flächen für Leitungsrecht (Abwasserleitung)	6
9	Umweltbericht	7
9.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	7
9.2	Ziele des Umweltschutzes und Umgang mit diesen Zielen	7
9.3	Umweltzustand	8
9.4	Umweltauswirkungen	9
9.4.1	Eingriffe bzw. Auswirkungen	9
9.4.2	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	11
9.4.3	Ersatzmaßnahmen auf externer Kompensationsfläche	13
9.4.4	Ergebnis	13
9.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	13
9.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
9.7	Beschreibung der Umweltprüfung	14
9.8	Überwachung	14
9.9	Zusammenfassung	14
10	Kosten	15

1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle „Gelände der Cambridge-Dragonerkaserne“ liegt an der Hannoverschen Straße im Ortsteil Neuenhüsen und umfasst das gesamte, ca. 6 300 m² große Flurstück 32/6 der Gemarkung Celle, Flur 44.

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

3 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle „Gelände der Cambridge-Dragonerkaserne“ fand vom 02. bis 16. September 2004, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 01. (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 17. September 2004 statt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30. September 2004 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle „Gelände der Cambridge-Dragonerkaserne“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Rat hat in derselben Sitzung dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 10. September 2004 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 23. Oktober 2004, die öffentliche Auslegung wurde am 02. Oktober 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 lag mit der zugehörigen Begründung und einer umweltbezogenen Stellungnahme in der Zeit vom 12. Oktober bis 12. November 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. Oktober 2004 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 12. November 2004 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.12.04 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle „Gelände der Cambridge-Dragonerkaserne“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

4 Raumordnung und Landesplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen,

- die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- die der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- die zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten.

5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, so dass die Festsetzung eines Mischgebietes und die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

6 Angaben zum Bestand

6.1 Prägung des Plangebietes und des Umfeldes

Am östlichen Rande des städtischen Flurstücks 32/6 befindet sich ein um 1903 errichtetes Gebäude mit Mansarddach und vier Vollgeschossen. Es diente seit seiner Errichtung bis Anfang der 90er Jahre als Offizierskasino und Wohnhaus für Offiziersfamilien. Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks liegt ein etwa 750 m² großes Spielfeld. Der sonstige Bereich des Flurstücks stellt eine im Wesentlichen unversiegelte Brachfläche dar, die im Westen einen beachtlichen Bestand an Bäumen und Spontanvegetation aufweist.

Das nähere Umfeld des Flurstück 32/6 ist im Norden und Osten durch Nachnutzungen des ehemaligen Kasernengeländes geprägt. Dabei handelt es sich im Osten und Nordosten um städtische Flächen, die von einem Jugendzentrum belegt sind und dessen Verwaltungsgebäude und bisherige Zufahrt nördlich an das Flurstück 32/6 grenzen, während die Gebäude für kulturelle und Freizeitnutzungen nordöstlich angrenzen. Östlich des Plangebietes handelt es sich um Flächen des Bundes und des Landes mit verschiedenen Dienststellen dieser Körperschaften.

Südlich des Flurstücks 32/6 grenzt ein privates, mit zwei eingeschossigen Geschäftshäusern genutztes Grundstück an. Westlich, jenseits der Hannoverschen Straße liegen Privatgrundstücke mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Insgesamt ist das Umfeld des Flurstücks 32/6 im Norden, Süden und Westen als Mischgebiet zu charakterisieren, im Osten als Sondergebiet für ein Jugendzentrum und für Verwaltung.

6.2 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114

Die Fläche des Flurstücks 32/6 war seit den 1840er Jahren Teil einer Kasernenanlage („Cambridge-Dräger-Kaserne“). Die militärische Nutzung wurde Anfang der 1990er Jahre aufgegeben. Die zivile Nachnutzung wurde mit dem seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 114 gesteuert. Dazu sind große Teile der Kasernenanlage als Sondergebiet „Jugendzentrum“ sowie als Sondergebiet „Verwaltung“ und kleinere Teilbereiche an der Hannoverschen Straße sind als Mischgebiete sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Auf das Flurstück 32/6 entfallen dabei eine ca. 4 600 m² große Mischgebietsfläche sowie eine ca. 1 760 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Grünfläche ist vollständig, das Mischgebiet ist teilweise durch Flächen überlagert, auf denen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind. Das Gebäude auf dem Flurstück ist (nachrichtlich) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als denkmalgeschützt dargestellt. Diese Festsetzungen für das Flurstück 32/6 sollten die ökologischen Funktionen der Fläche, wie sie bei Aufgabe der Kasernenanlage vorgefunden wurden, bewahren, das Ortsbild weitgehend konservieren und zugleich eine bauliche Nutzung ermöglichen. Verschiedene Anstrengungen zur zivilen Nachnutzung sind jedoch fehlgeschlagen.

6.3 Landschaftsplan und Denkmalschutz

Ein Landschaftsplan liegt nicht als beschlossenes Planwerk, sondern nur als Entwurf vor. Er hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen herangezogen. Im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 als Siedlungsfläche dargestellt, im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ ist der vorhandene Baumbestand entlang der Hannoverschen Straße hervorgehoben.

Aus dem Denkmalschutz ist das Gebäude auf dem Flurstück 32/6 im Jahre 2004 entlassen worden. Es stehen jedoch Gebäude im Umfeld des Flurstücks 32/6 nach wie vor unter Denkmalschutz, sodass im Rahmen des Umgebungsschutzes Rücksicht auf diesen Gebäudebestand zu nehmen ist.

7 Anlass und Ziel der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 waren im Bereich des Flurstücks 32/6 bislang auf die Existenz eines denkmalgeschützten Gebäudes zugeschnitten. Dieses Gebäude ist 2004 aus dem Denkmalschutz entlassen worden. Sowohl das Gebäude wie auch die Fläche rund um das Gebäude konnten seit etwa zehn Jahren keiner entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Anlass der Planung sind Investitionsabsichten, die nunmehr für das Flurstück 32/6 bestehen, die sich jedoch nicht mit allen bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vereinbaren lassen. Eine Nutzung ist möglich, wenn die vorhandene Bausubstanz beseitigt und wenn ein Großteil des gesamten Flurstücks einschließlich des Spielplatzes mischgebietskonform genutzt werden können.

Ziel der Planung ist, dass die brachliegende Fläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann und eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten eröffnet wird. Ein weiteres Ziel ist die Verlegung der Hauptzufahrt zum Jugendzentrum „CD-

Kaserne“ um etwa 30 m nach Süden in den Geltungsbereich der 1. Änderung hinein. Zur Verwirklichung der Ziele ist die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 erforderlich.

8 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die bislang festgesetzte Nutzungsart „Grünfläche - Spielplatz -“ entfällt und wird durch die Nutzungsart „Mischgebiet“ ersetzt. Diese Festsetzung ist sinnvoll, da das Umfeld des Flurstücks 32/6 von Mischgebieten geprägt ist und Immissionen vom östlich angrenzenden Sondergebiet „Jugendzentrum“ zu erwarten sind. Durch die Vergrößerung des bislang ca. 4 600 m² großen Mischgebietes auf dem Flurstück 32/6 auf eine Größe von ca. 6 250 m² ist das Flurstück insgesamt besser nutzbar.

Der im Änderungsbereich festgesetzte Spielplatz wird um ca. 150 m nach Osten auf die städtische Fläche innerhalb des Sondergebietes „Jugendzentrum“ verlegt. Der neue Standort ist in das Jugendzentrum integriert und kann Synergieeffekte schaffen. Der geplante Standort befindet sich in städtischem Eigentum und der Spielplatz ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 114 dort zulässig. Ein Erfordernis i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB zur Festsetzung des neuen Standortes gibt es somit nicht und dem Erfordernis zur Schaffung eines Spielplatzes ist Rechnung getragen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Nutzungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im Mischgebiet wird beibehalten und erstreckt sich jetzt auch auf das Gelände, welches bisher als Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt war. Allerdings kann die Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze nunmehr bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, damit z. B. bei einer Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden kann; bislang war eine Grundflächenzahl von lediglich 0,6 zulässig.

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 entfällt, da das Nutzungsmaß durch die flächendeckende Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend bestimmt ist.

Die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen wird auf das gesamte Mischgebiet ausgedehnt. Die bisherige Festsetzung von vier Vollgeschossen im Bereich des aus dem Denkmalschutz entlassenen Gebäudes entfällt. Das Gebäude ist hinsichtlich seines Standortes und seiner Größe nicht in die Bebauung des Umfeldes eingebunden. Es besteht aus städtebaulicher Sicht kein Anlass, nach Abriss des Gebäudes gerade an dieser Stelle einen viergeschossigen Neubau zuzulassen, der aufgrund der deutlich niedrigeren Bebauung im Umfeld als Solitär wirken würde.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird Richtung Osten und Westen erweitert, in Richtung Norden etwas eingeschränkt. Der größere Spielraum für die Lokalisierung von Gebäuden (Hauptanlagen) ist entstanden, weil die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen entfallen ist (vgl. Abschnitt 9.4.1). Die neuen Baugrenzen orientie-

ren sich im Norden, Süden und Westen an den zu erhaltenden Bäumen, darüber hinaus im Norden an der geplanten Zufahrt zur CD-Kaserne (vgl. Abschnitt 8.5) und im Westen an der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Hannoversche Straße 31.

8.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Ein Geländestreifen am westlichen Rande des Geltungsbereiches der 1. Änderung soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, damit in der Hannoverschen Straße für Fahrzeuge, die von Norden her kommen, eine Linksabbiegespur zur Verfügung gestellt werden kann. Die Breite jenes Streifens beträgt auf einer Länge von 10,8 m im Norden zwischen 2,2 und 2,45 m, dann erfolgt ein Versatz von 0,85 m und im weiteren Verlauf in Richtung Süden verjüngt sich die Straßenbegrenzungslinie von ca. 1,6 auf ca. 0,2 m. Der variierende Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ist im Bebauungsplan nur näherungsweise darstellbar. Eindeutig ablesbar ist die Straßenbegrenzungslinie nur im Straßenausbauplan des Fachdienstes 66 - Tief- und Landschaftsbau -. Hinweis Nr. 6 stellt die Verbindung zwischen Straßenausbauplan und Bebauungsplan her.

8.5 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bestehende Zufahrt zum Jugendzentrum „CD-Kaserne“ (Flurstück 32/3) weist eine Breite von nur etwa 5 m auf. In der Vergangenheit kam es insb. bei größeren Veranstaltungen zwischen den motorisierten und den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern zu Konflikten. Diese Konflikte sollen entschärft werden, indem der motorisierte Verkehr zukünftig überwiegend über eine neue Zufahrt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung abgewickelt werden soll. Eine entsprechende Fläche (Fläche „B“) für Fahrrechte wird festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Von der Hannoverschen Straße aus Richtung Osten beträgt die Breite der Zufahrtsfläche 7,0 m. Eine zu erhaltende Kastanie stellt einen „Zwangspunkt“ dar. In diesem Bereich wird die Zufahrtsbreite auf 6 m reduziert, dies trägt gleichzeitig zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten bei.

Um die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstücks nicht zu stark einzuschränken, wird im weiteren Verlauf auf eine genaue Festlegung der Lage der Zufahrt verzichtet, die Breite der Fläche beträgt hier 13 m, in der die 7 m breite Zufahrt den Erfordernissen entsprechend angelegt werden kann.

Für einen reibungslosen Betrieb des Jugendzentrums ist es sinnvoll, die Erschließung des Geländes ggf. auch für Fußgänger und Leitungen über das Flurstück 32/6 gewährleisten zu können. Somit wird für die Fläche „B“ neben dem Fahrrecht auch ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

8.6 Flächen für Leitungsrecht (Abwasserleitung)

Die bisher im südlichen Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzte Abwasserleitung wird in Richtung Norden verlegt und entsprechend neu festgesetzt. Aus Kostengründen wird die Leitung auf möglichst kurzem Wege über die Flächen „C“ und „B“ durch den Planbereich geführt und nördlich der Fläche „B“, also außerhalb des Planbereiches, an eine bestehende (bisher im Bebauungsplan Nr. 114 nicht festgesetzte) Leitung herangeführt. Diese Leitung verläuft in Ost-West-Richtung zur Hannoverschen Straße und durchschneidet den Planbereich der 1. Änderung im Bereich der Fläche „A“..

Die bisherige Darstellung der Leitung mit dem Planzeichen für eine Abwasserleitung wird zugunsten einer flächenmäßigen Darstellung aufgegeben, die auch den notwendigen Schutzstreifen beinhaltet. Bauliche Anlagen sind in einem Streifen von 1,5 m, Baumpflanzungen in einem Streifen von 2,5 m beiderseits der Leitung grundsätzlich unzulässig, Ausnahmen sind nur möglich, wenn der Entsorgungsträger zustimmt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Fläche „A“ für das Leitungsrecht tangiert die Festsetzung zum Erhalt eines Baumes. Beide Festsetzungen schließen sich nicht aus, weil es technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar ist, den Abwasserkanal ohne Beeinträchtigung des Baumes zu unterhalten und auch zu erneuern.

Die Fläche „C“ für das Leitungsrecht wird teilweise durch die überbaubare Grundstücksfläche (vgl. Abschnitt 8.3) überlagert. Vordergründig scheint dies konfliktreich. Es gibt jedoch Hauptanlagen, wie z. B. Terrassen (in einem Mischgebiet sind Terrassen durchaus vorstellbar), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten sind und die durchaus eine Abwasserleitung überlagern können. Zudem ist es nicht ausgeschlossen, wenn auch sehr teuer, eine Leitung mit Gebäuden zu überbauen. Die textliche Festsetzung Nr. 4 vermeidet mögliche Nutzungskonflikte angemessen.

9 Umweltbericht

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Flurstück 32/6 liegt seit 1998 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Celle „Gelände der Cambridge-Dräger-Kaserne“, dessen Festsetzungen im Bereich des Flurstücks 32/6 zunächst nicht zu einer zivilen Nachnutzung der ehemaligen Militärfäche geführt haben. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist, dass die brachliegende Fläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann. Ein weiteres Ziel ist die Verlegung der Hauptzufahrt zum Jugendzentrum „CD-Kaserne“ um etwa 30 m nach Süden in den Geltungsbereich der 1. Änderung hinein.

Die wesentlichen Änderungen des bislang gültigen Bebauungsplanes bestehen in der Vergrößerung des Mischgebietes um eine zuvor als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche, der Erhöhung des Nutzungsmaßes im Mischgebiet, einer Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist und als wesentliche Erschließung des benachbarten Jugendzentrums dienen soll. Der mit dem Bebauungsplan Nr. 114 bisher vorgesehene praktisch vollständige Erhalt der ökologischen Funktionen des Gebietes sowie die weitgehende Konservierung des Ortsbildes werden nun geringer gewichtet: Die flächenmäßigen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfallen und werden durch die Festsetzung einzelner Baumstandorte ersetzt. Weitere Grünfestsetzungen entfallen oder werden eingeschränkt.

9.2 Ziele des Umweltschutzes und Umgang mit diesen Zielen

Neben den Zielen, die aus den einschlägigen Fachgesetzen hervorgehen, sind hinsichtlich des Umweltschutzes i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Ziele zu beachten:

Der in Abschnitt 6 bereits erwähnte Landschaftsplan stellt das Flurstück 32/6 im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ als Siedlungsfläche dar. Im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ ist der vorhandene Baumbestand entlang der Hannoverschen Straße hervorgehoben.

Im Umfeld existieren Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Es besteht eine kommunale Satzung, nach der das auf Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Dies vermeidet Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dient dem Bodenschutz.

9.3 Umweltzustand

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffen ist ein derzeit weitgehend unbebauter, ursprünglich parkartig angelegter Bereich als in räumlicher Ausdehnung und Gestaltung angepasstes Vorfeld eines langgestreckten und hohen, der Hannoverschen Straße frontal zugewandten ehemaligen Kasernengebäudes. Dieses Gebäude soll im Zuge der Umnutzung des Geländes beseitigt werden, so dass auch die ursprüngliche Funktion des Grünbereichs hinfällig wird.

Das Gebiet ist vielfältigen verkehrs- und siedlungsbezogenen Einwirkungen ausgesetzt. Besondere Funktionen des Naturhaushalts sind von der geplanten Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht betroffen. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen oder vermutet. Das Gebiet hat hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima keine größere Bedeutung, insb. keine Bedeutung, die über das Plangebiet hinaus wirkt.

Boden- und Grundwasserverunreinigungen können nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes durch das Militär nicht ausgeschlossen werden; vorbeugende Untersuchungen sind jedoch nicht notwendig, die Problematik kann auf Ebene von Baugenehmigungs- oder anderen Verfahren bewältigt werden. Vorbeugend - auch in Hinblick auf jetzt oder nach zukünftigen Gesetzesänderungen genehmigungsfreie Baumaßnahmen - wurde der Bitte der Unteren Bodenschutzbehörde gefolgt und der Hinweis Nr. 3 aufgenommen.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Fuhse, jedoch teilweise innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes, welches sich bei einem berechneten Hochwasserstand HQ₁₀₀, der statistisch gesehen alle 100 Jahre erreicht werden kann, ergibt. Betroffen ist dabei lediglich ein Geländestreifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, und zwar nördlich der Fläche B in einer Tiefe von bis zu ca. 16 m, ansonsten bis zu einer Tiefe von lediglich ca. 8 m. Diese Flächen sind als Straßenverkehrsfläche oder als nicht überbaubare Grundstücksflächen des Mischgebietes festgesetzt. Bauleitplanerische Festsetzungen sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich; mit dem Hinweis Nr. 4 soll jedoch eine Beachtung - gerade im Zusammenhang mit genehmigungsfreien Vorhaben - gefördert werden.

Die bisherigen Funktionen des Gebietes in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ sind von sehr geringem Gewicht. In Bezug auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist der prägende Charakter der Vegetation entlang der Hannoverschen Straße und der prägende Charakter von zwei großen Kastanien an der nördlichen Plangebietsgrenze hervorzuheben. Das auf dem Flurstück 32/6 stehende Gebäude hat dagegen einen relativ geringen prägenden Charakter, weil es von der Hannoverschen Straße aus nur von sehr aufmerksamen Beobachtern wahrgenommen wird. Der Abriss des Gebäudes wäre keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

Allerdings ist im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern auf den Denkmalschutz im Umfeld des Plangebietes hinzuweisen.

9.4 Umweltauswirkungen

Es besteht ein weitreichendes Gebot, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Dieses Vermeidungsgebot reicht jedoch nicht soweit, als dass es die Ziele des Bebauungsplanes gefährdet. Ist die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens zwangsläufig mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, sind diese durch Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu beschränken (vgl. Kapitel 9.4.2). Nur für Eingriffe, die nicht vermieden bzw. gemindert werden können und die zugleich nach dem bisherigen Bauplanungsrecht nicht zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB), sind Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

9.4.1 Eingriffe bzw. Auswirkungen

Die Ermittlung des Eingriffsvolumens erfolgt durch Zuordnung von Wertfaktoren der vorhandenen Biotoptypen, wie sie in der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“, die 1996 vom Niedersächsischen Städtetag herausgegeben worden ist, vorgeschlagen werden. Das Ergebnis ist eine Summe von Wertpunkten, die das Eingriffsvolumen repräsentieren. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Abschnitt 9.4.2 sowie die Ersatzmaßnahmen in Abschnitt 9.4.3 werden nach demselben Verfahren bewertet und das Ergebnis, also die Summe der Wertpunkte für die Maßnahmen, dem Eingriffsvolumen gegenübergestellt.

Bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden ist durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 von folgenden Eingriffen auszugehen:

- a) Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl, die gemäß „alter“ textlicher Festsetzung Nr. 3.6 des Bebauungsplanes Nr. 114 bei 0,6 lag und gemäß der „neuen“ textlichen Festsetzung Nr. 2 bei 0,8 liegt, wird die zulässige Bodenversiegelung um ca. 915 m² erhöht. Die Wertigkeit der Fläche sinkt vom Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 0. Das Eingriffsvolumen beträgt somit 915 Punkte.
- b) Die bisher flächenmäßige Ausweisung zum Erhalt von Bepflanzungen, die ca. 675 m² des Mischgebietes betraf, entfällt. Somit sinkt der anzunehmende Wertfaktor dieser Flächen von 3 auf 1. Das Eingriffsvolumen beträgt mithin 1 350 Wertpunkte.
- c) Durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf der Fläche, die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt war, erhöht sich die zulässige Bodenversiegelung. Bisher befand sich ein ca. 750 m² großer, versiegelter Spielplatz in der etwa 1 670 m² großen Grünfläche. Der Bereich des Spielplatzes ist mit dem Wertfaktor 0 zu betrachten, die sonstige, unversiegelte Grünfläche in einer Größe von ca. 920 m² mit dem Wertfaktor 3. Somit kann die bisherige Wertigkeit der Grünfläche mit 2 760 Wertpunkten angesetzt werden.

Als Mischgebiet hat die Fläche folgende Wertigkeit: Aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 sind 80 % der ca. 1 670 m² großen Fläche mit dem Wertfaktor 0, und 20 % der Fläche, dies sind ca. 335 m², mit dem Wertfaktor 1 anzusetzen. Die Wertigkeit der Mischgebietsfläche liegt somit bei 335 Wertpunkten.

Der Eingriff ist als Differenz zwischen der bisherigen Wertigkeit von 2 760 Wertpunkten und der geplanten Wertigkeit von 335 Wertpunkten mit 2 435 Wertpunkten zu veranschlagen.

- d) Es wird eine ca. 95 m² große Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die als vollversiegelte Fläche anzusehen ist. Zuvor waren ca. 76 m² davon als unversiegelte Grünfläche festgesetzt. Weitere 17 m² waren als Mischgebiet festgesetzt, welches im Wesentlichen durch Flächen mit Bindung für Bepflanzungen versehen war. Die Wertigkeit dieser jetzigen Gehölzflächen ist jedoch aufgrund ihres Zustandes nicht mit dem Wertfaktor 3, sondern lediglich mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten. Der Eingriff durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche beträgt damit 190 Wertpunkte.
- e) Satz 1 der „alten“ textlichen Festsetzung Nr. 3.6 des Bebauungsplanes Nr. 114 sagt aus, dass diejenige Grundstücksfläche, die außerhalb der Pflanzbindungsflächen liegt und die nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, zu 20 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Bislang war auf dem Flurstück 32/6 eine Mischgebietsfläche von ca. 3 900 m² festgesetzt, die nicht von einer Pflanzbindungsfläche überlagert ist. Bei einer anzusetzenden Grundflächenzahl von 0,6 bedeutete dies die Verpflichtung, eine Fläche von ca. 0,4 (rund 1 560 m²) zu 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies entspricht einer Fläche von 310 m². Diese Regelung ist als „neue“ textliche Festsetzung Nr. 9 sinngemäß übernommen worden. Durch die o. g. Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 hat sich die Fläche, die nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, halbiert. Andererseits sind die Pflanzbindungsflächen entfallen und das Mischgebiet wurde auf die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erweitert. Statt von 3 900 m² ist somit von 6 350 m² auszugehen, von denen 0,8 mit baulichen Anlagen überdeckt werden können und 0,2 - ca. 1 270 m² - nicht. 20 % dieser 1 270 m² entspricht einer ca. 250 m² großen Grundstücksfläche, die mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Der Eingriff beträgt somit ca. 60 m² Gehölzfläche. Die Wertigkeit von Gehölzflächen ist mit dem Faktor 2 anzunehmen. Der Eingriff ist in die Bilanzierung mit 60 Wertpunkten¹⁾ einzustellen.
- f) Satz 2 der „alten“ textlichen Festsetzung Nr. 3.6 entfällt. Damit erfolgt ein Eingriff von einem Baum je angefangene 2 000 m² Mischgebietsfläche; bei einem ehemals 4 600 m² großen Plangebiet entspricht dies 3 Bäumen. Jeder dieser neu anzupflanzenden Bäume ist mit 10 Wertpunkten anzusetzen, der Eingriff beträgt somit 30 Wertpunkte¹⁾.
- g) Die bisherige Festsetzung, dass auf Stellplatzanlagen ein Baum je 6 Stellplätze neu anzupflanzen ist (vgl. „alte“ textliche Festsetzung Nr. 3.2), wird auf ein Verhältnis von einem Baum je 16 Stellplätze verändert (vgl. „neue“ textliche Festsetzung Nr. 8). Vordergründig scheint damit die Vegetation, die in Zusammenhang mit Stellplatzanlagen steht, erheblich reduziert worden zu sein. Tatsächlich stellt sich die Sachlage jedoch folgendermaßen dar: Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,8 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 kann nun eine wesentlich größere Stellplatzanlage errichtet werden. Gleichzeitig sind zahlreiche Einzelbäume festgesetzt, die entweder zu erhalten oder neu anzupflanzen sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass acht zu erhaltende Bäume und drei an festgelegten Standorten neu anzupflanzende Bäume auf die Stellplatzanlage wirken.
- Bei einer Stellplatzanlage mit beispielsweise 106 Stellplätzen läuft die neue textliche Festsetzung Nr. 8 auf sieben neu anzupflanzende Bäume hinaus, die zu den o. g. acht zu erhaltenden und drei anzupflanzenden Bäumen hinzukommen. Mithin wird eine Zahl von 18 Bäumen erreicht. Zum Vergleich: Nach dem bisher vorgeschriebenen Verhältnis von 1 Baum je 6 Stellplätze und ohne Einzelbaumfestsetzungen hätten ebenfalls 18 Bäume die Stellplatzfläche geprägt.

¹⁾ Da die Fläche, auf der die Bäume bzw. Gehölze stehen, bereits ohne Bäume mit dem Wertfaktor 1 (Scherrasen) in der Bilanzierung enthalten ist, werten die Bäume/Gehölze die Fläche rechnerisch nur noch von Faktor 1 auf Faktor 2 auf.

Die zu erhaltenden Bäume werden in der Eingriffsbilanzierung in Abschnitt 9.4.2 unter Punkt a) berücksichtigt. An dieser Stelle bleibt festzustellen, dass die „alte“ textliche Festsetzung Nr. 3.2 zur Neuanpflanzung von etwa 18 Bäumen und entsprechend ca. 180 Wertpunkten geführt hätte, während die neue textliche Festsetzung Nr. 8 zur Neuanpflanzung von ca. 7 Bäumen, mithin ca. 70 Wertpunkten, führt. Es erfolgt also ein Eingriff von 110 Wertpunkten.

Die Summe aller o. g. Aspekte des Eingriffs in die Schutzgüter Pflanzen und Boden beträgt 5090 Wertpunkte. Diese Bewertung beinhaltet auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima. Wesentliche, darüber hinaus gehende Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind nicht festzustellen. Die Auswirkungen der Planung strahlen nicht auf Bereiche außerhalb des Plangebietes aus. Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind für diese Schutzgüter nicht notwendig.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild durch die Reduzierung der Vegetation und den Abriss historischer Bausubstanz sind zu konstatieren. Im Abschnitt 9.4.2 sind Maßnahmen beschrieben, welche die Auswirkungen angemessen mindern bzw. ausgleichen.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar. Lärm- und Schadstoffemissionen sind durch Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 114 in dem für Mischgebiete üblichen Maße zu erwarten. Sie können wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Belastung durch den Verkehr auf der Hannoverschen Straße ohnehin erheblich ist. Das Flurstück 32/6 hatte bislang keine Erholungsfunktion, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 keine wesentliche Beeinträchtigung des Erholungswertes bedeutet. Auch hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ sind Ausgleichsmaßnahmen somit nicht erforderlich.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar; Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9.4.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich sowohl der Eingriffe in Natur und Landschaft wie auch der Beeinträchtigungen des Ortsbildes dienen nachstehende Festsetzungen:

- a) Festsetzung zum Erhalt sowie zum Anpflanzen einzelner Bäume entlang der Hannoverschen Straße und der südlichen Grenze des Flurstücks 32/6: Hier ist das Ortsbild seit Generationen von einem straßenbegleitenden, reichen Baumbestand geprägt. Durch die Verpflichtung zum Erhalt der herausragenden Bäume und zum Anpflanzen von Bäumen, die sich in Bezug auf Art (Stil-Eiche) und Standort in den zu erhaltenden Baumbestand einfügen, werden sowohl die Eingriffe in Natur und Landschaft wie auch die Beeinträchtigung des Ortsbildes in einem gewissen Maße gemindert bzw. ausgeglichen. Zudem werden die Bäume eine positive Barrierewirkung zwischen der Wohnbebauung westlich der Hannoverschen Straße und möglichen größeren Stellplatzflächen im Plangebiet entfalten. Die Vermaßungen der Baumstandorte sind in Abbildung 1 eingetragen.

Die Wertigkeit dieser Maßnahme ist mit grundsätzlich 10 Wertpunkten je bestehenden oder neu anzupflanzenden Baum berücksichtigt. Bei großen älteren Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 0,6 werden 20 Wertpunkte angesetzt. 11 Bäume mit jeweils 20 Wertpunkten und 7 Bäume mit jeweils 10 Wertpunkten ergeben eine Wertigkeit von insgesamt 290 Wertpunkten¹⁾.

¹⁾ Da die Fläche, auf der die Bäume bzw. Gehölze stehen, bereits ohne Bäume mit dem Wertfaktor 1 (Scherrasen) in der Bilanzierung enthalten ist, werten die Bäume/Gehölze die Fläche rechnerisch nur noch von Faktor 1 auf Faktor 2 auf.

- b) Baumstandorte werden nicht nur zeichnerisch festgesetzt, sondern es soll durch flankierende textliche Festsetzungen ein hohes Maß an Baumschutz gewährleistet werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Darüber hinaus sollen die Eingriffe durch die vorgeschriebenen relativ großen Stammumfänge der neu anzupflanzenden Bäume (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 5 und 8) angemessen schnell und nachhaltig wieder ausgeglichen werden.
- c) Die Lokalisierung der Baugrenzen und der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, berücksichtigt den Baumschutz.
- d) In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist festgesetzt, dass die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen anzupflanzende Gehölzstruktur aus einer Mischung von mindestens sechs Arten bestehen muss, damit eine unqualifizierte, monotone Flächenbelegung vermieden wird.

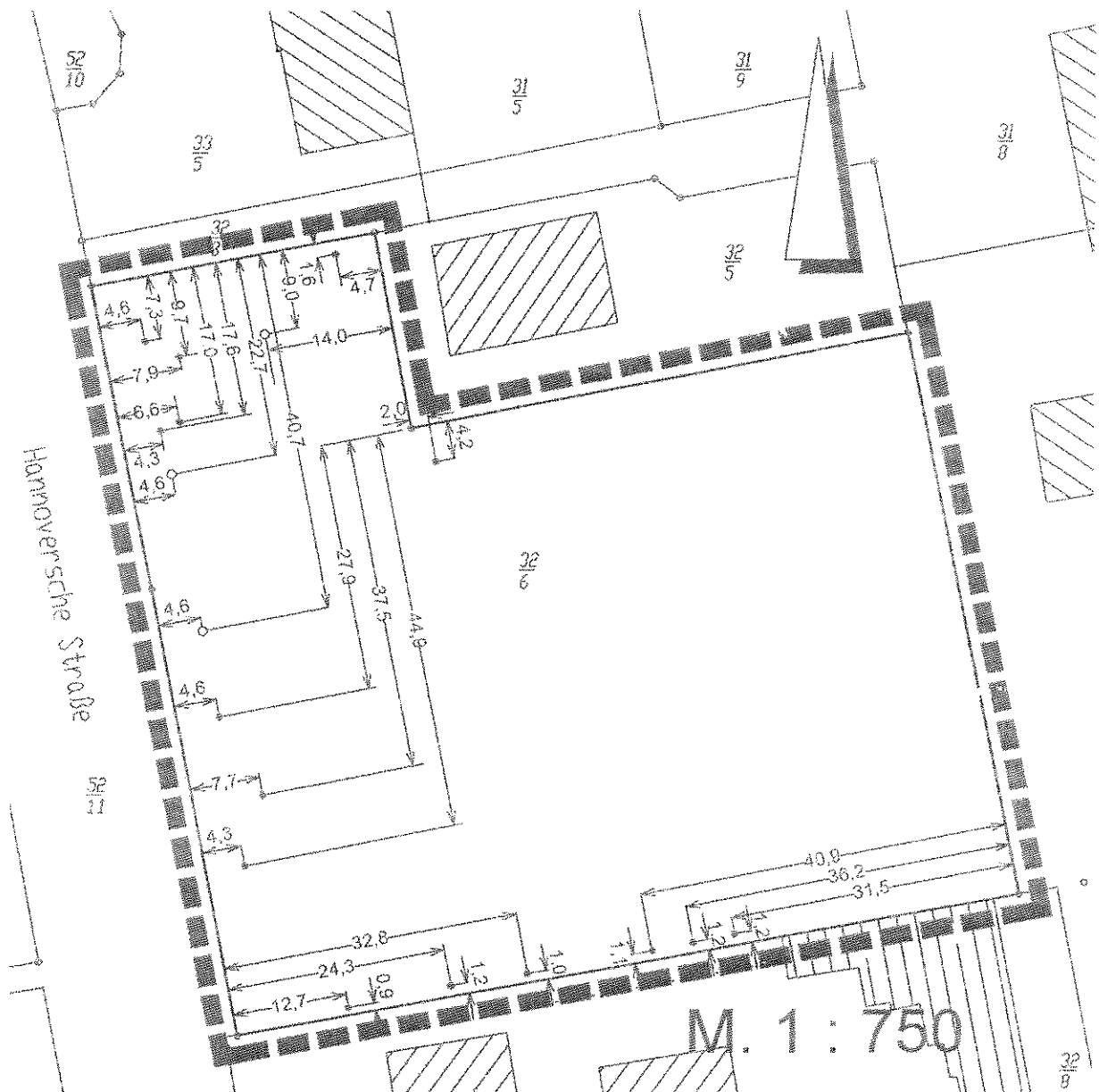


Abb. 1: Vermaßung der Baumstandorte

Legende: ● zu erhaltender Baum; ○ anzupflanzender Baum; Maßangaben in m

9.4.3 Ersatzmaßnahmen auf externer Kompensationsfläche

Um die geplante Nutzung des Mischgebietes zu gewährleisten, kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 in einem nur geringen Maße bewältigt werden. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 4 800 Wertpunkten. Daher sind auf einer externen Kompensationsfläche Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich um das ca. 34 800 m² große Flurstück 74/2 der Gemarkung Celle, Flur 115. Auf diesem städtischen Flurstück im Außenbereich, welches im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, soll eine 2 400 m² große Fläche mit Feldgehölzen (einheimische Bäume und Sträucher) entwickelt werden. Die Wertigkeit dieser Fläche steigt damit von Faktor 1 auf Faktor 3, d. h. die Maßnahmen sind mit 4 800 Wertpunkten anzusetzen. Die Maßnahmen werden von der Stadt Celle durchgeführt werden.

9.4.4 Ergebnis

Das ermittelte Eingriffsvolumen ist somit rechnerisch ausgeglichen. Zu beachten ist, dass in der Bilanzierung nicht alle Belange eingerechnet werden konnten, die durch die Planung berücksichtigt worden sind. Beispielsweise vermeidet die Festsetzung von Bäumen entlang der Hannoverschen Straße in einem erheblichen Maße die Beeinträchtigungen des Ortsbildes, obgleich diese Bäume nur mit einer vergleichsweise geringen Wertigkeit berücksichtigt werden können. Andererseits erreichen die Ausgleichsmaßnahmen erst nach vielen Jahren den Wert des alten, „gereiften“ Biotopes. Im Plangebiet wird dieser negative zeitliche Faktor durch die für Neuanpflanzungen vergleichsweise hohe vorgeschriebene Qualität der Bäume entschärft. Rechnerisch lassen sich diese Aspekte in der Eingriffsbilanzierung nicht abbilden.

Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen als angemessen ausgeglichen angesehen werden.

9.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung, also bei Realisierung eines Vorhabens, welches die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten maximal ausnutzt, sind die in Abschnitt 9.4 genannten Eingriffe zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Flurstück 32/6 voraussichtlich weiter als Brachfläche entwickeln, d. h. die Spontanvegetation wird sich verdichten.

9.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 wäre ein Konzept, in welchem die Belange der Wirtschaft stärker und andere Belange, insb. die der Umwelt, geringer gewichtet werden. Dies ginge vor allem zu Lasten der Eingriffsvermeidung bzw. -minderung. Mit Ausnahme der Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wären keine weiteren Bäume standortbezogen festgesetzt. Zu erwarten wäre die Beseitigung der grünen Baumkulisse entlang der Hannoverschen Straße und vielleicht das Anpflanzen einiger Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze. Eine Gliederung der Stellplatzfläche gäbe es nicht. Insgesamt würde diese Planung die Umwelt erheblich stärker beeinträchtigen.

9.7 Beschreibung der Umweltprüfung

Das Plangebiet stellt eine städtische Fläche dar, die in den letzten 15 Jahren häufig Gegenstand von Betrachtungen war. Insbesondere wurde die Fläche bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 eingehend betrachtet und der Eingriff durch diese Planung bewertet. Der Umweltzustand des Flurstück 32/6 ist somit schon vor Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 weitgehend bekannt gewesen.

Ergänzend wurden im August 2004 sämtliche Bäume mit einem Stammumfang von 0,3 m oder mehr vermessen. Eine nachfolgend durchgeführte Ortsbegehung diente zur Bewertung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes und vertiefend zur Bewertung der zu erhaltenden Bäume.

9.8 Überwachung

Die Überwachung der Festsetzungen erfolgt durch die übliche baurechtliche Überwachung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der zu erwartenden geringen Umweltauswirkungen der Planung ist es nicht angemessen, bereits jetzt weitergehende Maßnahmen zur Überwachung festzulegen.

9.9 Zusammenfassung

Gegenstand der Betrachtungen ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, der teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und teilweise als Mischgebiet festgesetzt ist. Die Eingriffe durch diese Festsetzungen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 114 bewertet worden.

Vor diesem Hintergrund sind Eingriffe in Schutzgüter im Wesentlichen aufgrund folgender Planänderungen zu erwarten:

- Aufhebung der Festsetzung Grünfläche - Spielplatz - und Festsetzung dieser Fläche als Mischgebiet,
- Erhöhung der Grundflächenzahl im Mischgebiet,
- Wegfall der flächenmäßigen Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen.

Die bedeutendsten Maßnahmen im Plangebiet zur Vermeidung und zur Minderung dieser Auswirkungen sind:

- Erhalt von 15 wertvollen Bäumen,
- Anpflanzung von drei Stileichen an festgesetzten Standorten.

Da die Auswirkungen im Plangebiet nicht vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden können, erfolgt die Ausweisung einer externen Kompensationsfläche südlich der Straße Altenceller Feld. Dort sollen 2 400 m² Ackerfläche mit Feldgehölzen aufgewertet werden.

Als Ergebnis kann der Eingriff durch die Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 getroffen werden, als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

10 Kosten

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten. Die Kosten für den Umbau der Hannoverschen Straße sowie für die Verlegung des Spielplatzes, der städtischen Abwasserleitung und die Errichtung der Zufahrt zur CD-Kaserne sind im Rahmen des Verkaufes des Flurstücks 32/6 vertraglich geregelt worden.

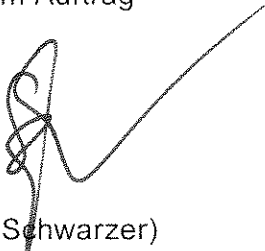
Aufgestellt:

Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 16.11.2004

Im Auftrag



(Schwarzer)
Technischer Angestellter