

#### **Gliederung der Vorlage**

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



## **Beschlussvorlage Nr. BV/0384/15**

Datum: 25.08.2016  
Az: 61.27.27 Ta/Se

Ziele:

### **Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Celle und die Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen "Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost"**

**- Entwurf und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Beratungsfolge:**

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	25.11.2015	Ortsrat Blumlage/Altstadt
Ö	26.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	15.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	17.12.2015	Rat der Stadt Celle

#### **Bisheriges Verfahren:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand für den Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am kleinen Plan“ in der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014 statt. Die Ergebnisse für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in die Planung eingeflossen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Verfahrenswechsel für einen Teilbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier Am kleinen Plan“ von einem regulären Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Einzelhandelsquartier Bergstraße Südost“ wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Celle „Wohn- und Einzelhandelsquartier Bergstraße Südost“ einschließlich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie der zugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

## Sachverhalt:

Lage des Plangebietes:	Ortsteil Blumlage/Altstadt
Entfernung zum Stadtzentrum:	420 m (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	rd. 6.650 m <sup>2</sup>
geplante Nutzungen:	Kerngebiet, Straßenverkehrsfläche

Zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwehr wurde 2014 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbs ist der Ankauf der Fläche sowie die Umsetzung des entwickelten Konzeptes. Jedoch ist ohne die Anpassung des Planungsrechtes die Veräußerung bzw. die Nachnutzung des Geländes nicht möglich, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ von 1980 für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche „Feuerwache“ festsetzt. Um eine adäquate Nachnutzung u.a. des ehemaligen Feuerwehrareals zu ermöglichen bzw. das Planungsrecht anzupassen, sollte der Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ neu aufgestellt werden.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass für die Umsetzung des Investorenwettbewerbs auf dem Gelände der ehemalige Feuerwache ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag höhere Rechtssicherheit für den Investor und die Stadt Celle darstellt. Die im Durchführungsvertrag zu regelnden Details können zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht werden, z.B. Fassadengestaltung, Materialität. Sie gelten damit gegenüber jedermann und nicht nur gegenüber dem Vertragspartner. Beim Wechsel des Vorhabenträgers bedarf es zudem der Zustimmung des Rates der Stadt Celle.

Der Investor hat u.a. die Sicherheit, dass sein Vorhaben, genauso umgesetzt werden kann, wie der Wettbewerbsbeitrag war. Die Aufstellung des Bauleitplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird daher von der Verwaltung empfohlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die neue Bezeichnung lautet vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“. Da es sich hier um die Umstellung des Verfahrens handelt ist für das Plangebiet die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ erfolgt.

Des Weiteren soll das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist dass es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von weniger als insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Neben der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der Bauweise und Geschossigkeit sowie der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden die rechtliche Regelung zur Umsetzung des Entwurfes des Wettbewerbssiegers sowie zum Umbau der Erschließungsanlagen des Vorhabens und Erschließungsplanes in einem Durchführungsvertrag vorbereitet.

Da sich der Bereich westlich des Stadtgrabens im denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Celle“ befindet, sind für den Geltungsbereich gestalterische Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle getroffen worden. Diese sind in einer eigenständigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, die den gleichen Geltungsbereich wie der vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufweist, festgesetzt.

Der Ortsrat Blumlage/Altstadt wird gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 25.11.2015 bezüglich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan angehört.

### Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen: nein, durch den Auslegungsbeschluss gibt es unmittelbar keine über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen. Einnahmen und Ausgaben entstehen im Laufe des Bauleitplanverfahrens und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Umsetzung (Veräußerung von Grundstücken und Umbau Erschließungsanlagen).

(Darstellung der zu erwartenden hauswirtschaftlichen Auswirkungen in Euro)

Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen  (ankreuzen, falls zutreffend)

### Ergebnishaushalt

Dezernat		Produkt (Produktnummer und Bezeichnung)	
Erträge (Spenden, Verwaltungsgebühren, Zuweisungen, Entgelte)	Euro	Aufwendungen (z. B. Sach- und Dienstleistungen, Abschreibungen, Zinsen, Personalaufwendungen)	Euro
<b>Saldo Ergebnis:</b> (Formel: Aufwendungen abzgl. Erträge; negativ = Belastung des Haushalts)			-

### Investiver Finanzhaushalt

Dezernat		Produkt (Produktnummer und Bezeichnung)	
Einzahlungen (Zuweisungen, Beiträge)	Euro	Auszahlungen (z. B. Baumaßnahmen, Grundstücksankauf, Planungskosten für investive Maßnahmen, Anschaffung von Vermögensgegenständen)	Euro
<b>Saldo Investitionstätigkeit:</b> (Formel: Auszahlungen abzgl. Einzahlungen; negativ = Belastung des Haushalts)			-

### Anmerkungen:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwache für Einzelhandel und Wohnen geschaffen und ist Voraussetzung für die Veräußerung des städtischen Geländes der ehemaligen Feuerwache. Lang- bis mittelfristig werden durch die Um-

setzung des Vorhabens weitere Einzelhandelsflächen geschaffen, die den Standort und die angrenzenden Einzelhändler in der Bergstraße stärken, dies generiert zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen bzw. Steuereinnahmen durch die Anwohner der neu geschaffenen Wohneinheiten etc.

Durch das Bauleitplanverfahren werden Kosten für ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie die externe Erstellung des Durchführungsvertrages verursacht. Dieses Gutachten wurde schon im Jahre 2014 durchgeführt und die Kosten hierfür sind bereits abgerechnet. Im weiteren Planverfahren werden Kosten bei der externen Erstellung des Durchführungsvertrags durch die Kanzlei Appelhagen - Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH entstehen. Da der Durchführungsvertrag zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt ist, steht auch die Höhe der Kosten noch nicht fest und wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Erst mit der Umsetzung des Vorhabens resultieren weitere Kosten durch den Umbau bzw. der Erneuerung der Erschließungsanlagen (Kreuzungspunkt Bergstraße Südwall) sowie Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks (s.o.). Da hier die Verhandlungen über die Höhe der Einnahmen durch den Verkauf und die Höhe des Anteils der Erschließungskosten durch den Investor noch nicht abschließend feststehen, kann erst zum Satzungsbeschluss Angaben über die Höhe der Einnahmen und Ausgaben gemacht werden.

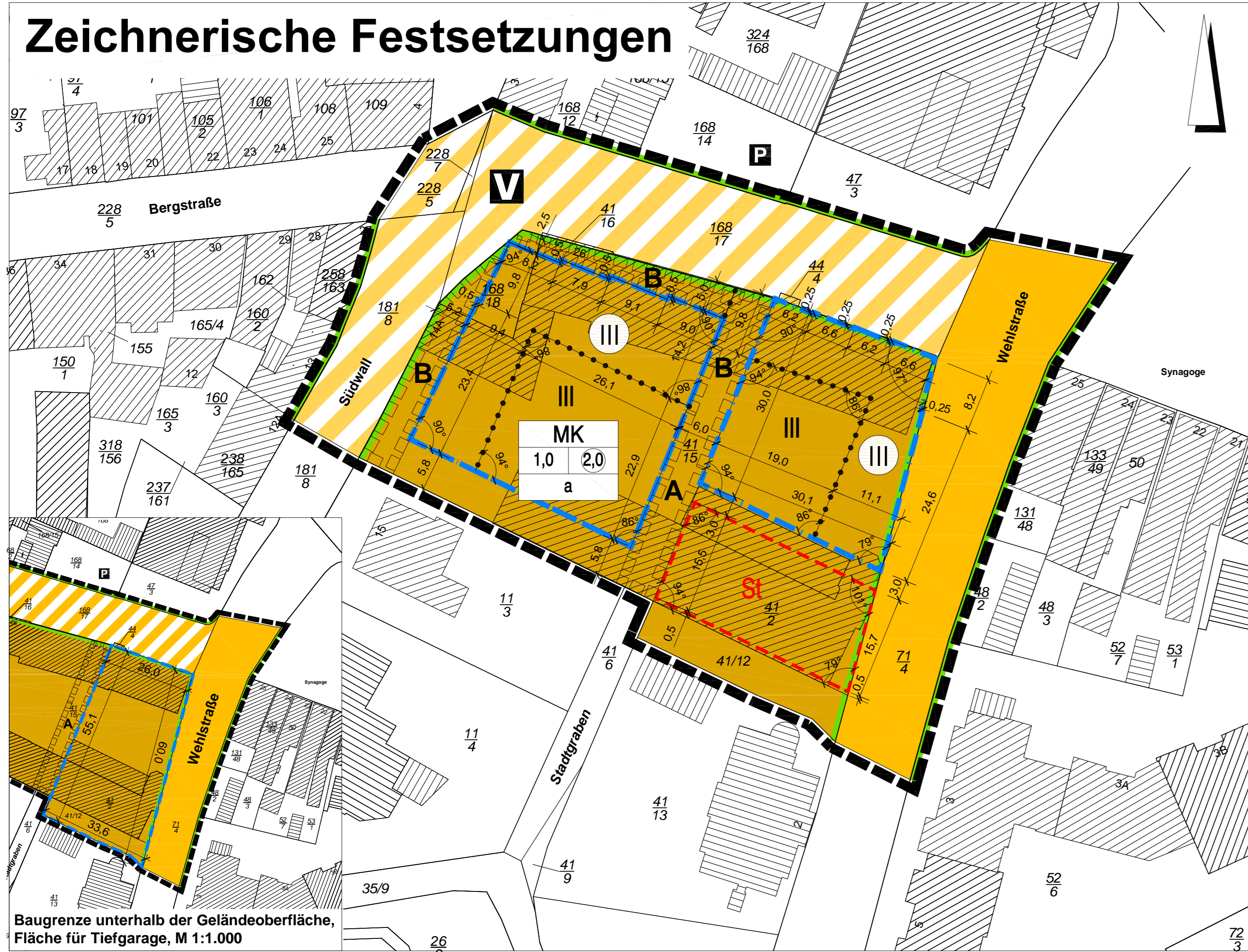
### **Auswirkung für Integration: nein**

(Ulrich Kinder)  
Stadtbaurat

### **Anlage/n:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Schalltechnisches Gutachten
- Pläne zum Hochbauentwurf des Vorhabens

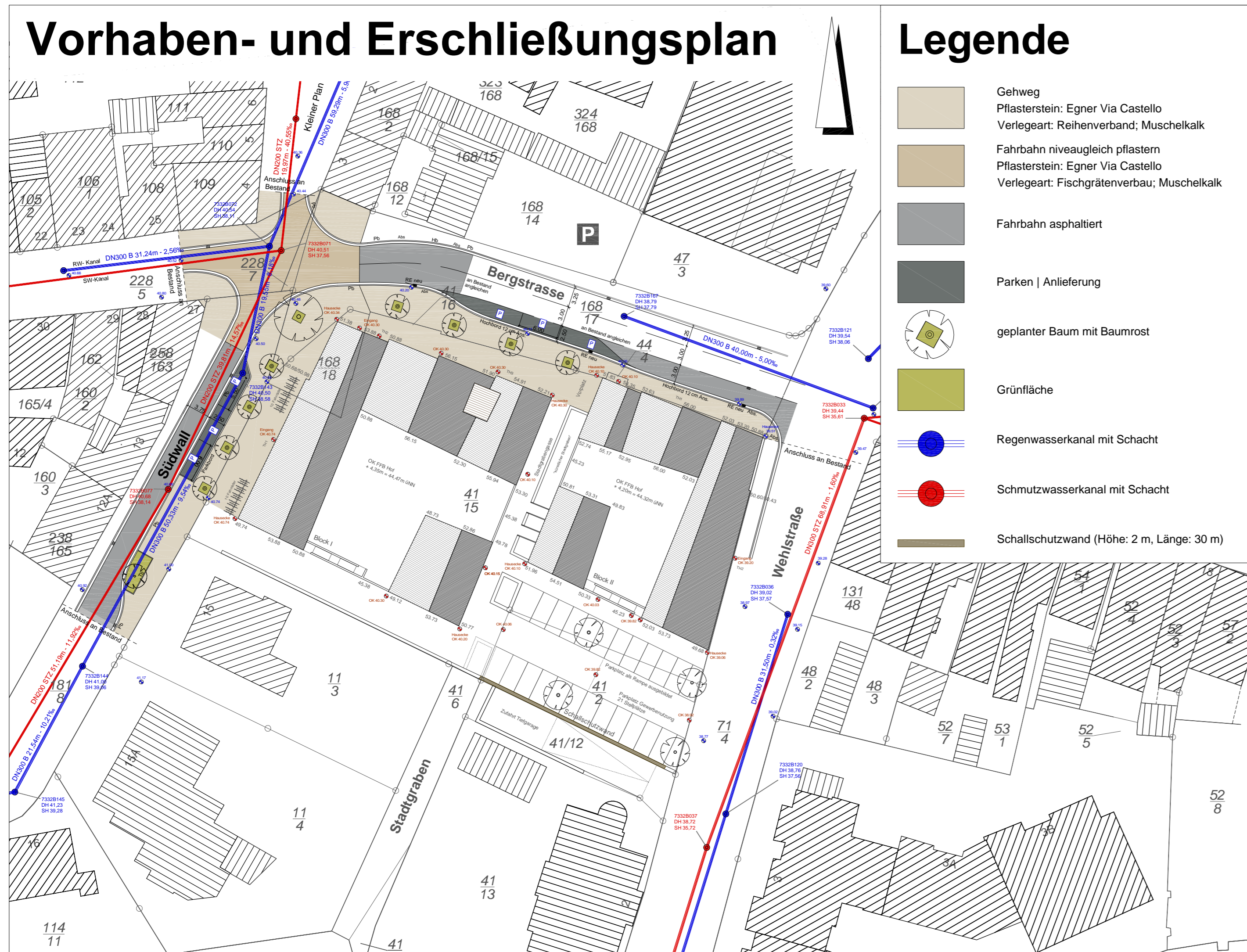
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost"



## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß Planzeichenerklärung 1990 -  
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung)

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
<b>MK</b>	Kerngebiete (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr. 7) (§ 7 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)
<b>1,0</b>	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
<b>2,0</b>	Geschossflächenzahl (GFZ) (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2) (§ 20 BauNVO)
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2) (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 2) (§ 17 Abs. 4 und 18 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)
<b>a</b>	abweichende Bauweise (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 3) (§ 22 Abs. 4 BauGB)
<b>---</b>	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>■</b>	Straßenverkehrsfläche
<b>---</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>■</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>V</b>	hier: Verkehrsbenutzter Bereich
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>---</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
<b>St</b>	hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>A</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. a. Textl. Festsetzung Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>B</b>	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Celle (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>---</b>	Gerecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>---</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.12.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### Verfahrenswechsel

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 dem Verfahrenswechsel für einen Teilbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 148 von einem regulären Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 beschlossen.  
Der Verfahrenswechsel wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Auftragsnr.: 1551209-9  
Gemarkung: Celle, Flur 36, 54 und 55, Flurstück 41/15 und weitere  
Maßstab: 1:500

Die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 31.08.2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zuletzt gültigen Fassung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)  
Kerngebiet (MK)  
Innerhalb des festgesetzten MK-Gebietes sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Vergnügungsstätten" und "Tankstellen" sowie die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen" ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 21a BauNVO)  
Die Tiefgarage ist gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.  
Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen zu erhöhen.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist für die Gebäude beiderseits des Stadtgrabens ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstände in Ost-West-Richtung zulässig. Das Maß der Tiefe der Abstände muss jeweils mindestens 0,2 H einhalten und zwischen den Gebäuden darf ein Mindestabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)  
Die baulichen Anlagen für die Herstellung des oberirdischen Verlaufs des Stadtgrabens bzw. seiner Abbildung in der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche A und B sind vom Gehrecht für die Allgemeinheit ausgenommen.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Öffentlicher Verkehr  
Weisen schutzbedürftige Wohnräume einen Beurteilungspegel von > 65 dB(A) tags und > 45 dB(A) nachts auf, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand gemäß der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sichergestellt werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.  
Gewerbliche und wohnanlagenbezogene Geräuschemissionen  
Am südlichen Rand der Stellplatzanlage ist auf Höhe der Fahrbahnoberkante eine 2,0 m hohe und 30,0 m lange Schallschutzwand zu errichten. Zusätzlich ist die Stellplatzanlage mit einer Schrankenanlage, zur Verhinderung der nächtlichen Stellplatznutzung, zu betreiben.  
Es sind nur max. 2 Anlieferungen pro Tag im Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Die Anzahl an Hubwagenbewegungen während der Warenanlieferung ist auf 20 beladene und 20 unbeladene Fahrten zu beschränken.  
Lüftungsanlagen der Einzelhandelsbetriebe sind mit Schalldämpfern auszustatten, da die Richtwerte bereits durch die benachbarten Geräuschquellen ausgeschöpft sind.
- Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
An den Gebäuden entlang des Südwalls sind auf dessen Ostseite insgesamt mindestens zwei Fledermauskästen als dauerhafte Quartiere in die Fassade zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
- Vorhaben- und Erschließungsplan** (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Fachdienst strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften, Abteilung Stadtplanung.

Celle, den .....  
Lfd. Baudirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 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 ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

### § 2 Antennen und sonstige Aufbauten

Parabolantennen und andere Antennen sowie sonstige technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Parabolantennen sind die Fassaden- bzw. Dachfläche anzupassen. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine bis zu einer Kantenlänge von 80 x 80 cm und kleinteilige technische Aufbauten wie z. B. Rohr-entlüftungen.

### § 3 Markisen und Vordächer

Markisen und Vordächer können auf Antrag zugelassen werden, wenn das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Markisen dürfen maximal 1,8 m in der Horizontalen ausladen, gemessen von der Fassadenkante. Markisenbanspannungen müssen eine textillnliche, nichtglänzende Oberfläche haben. Die Farbgebung der Markisenanlage muss auf das Gebäude abgestimmt sein und ist im Einvernehmen mit der Stadt Celle festzulegen. Beschriftungen oder Abbildungen sind nicht zulässig. Volants sind gerade auszubilden. Korb- und feststehende Markisen sind unzulässig. Markisen und Vordächer sind, wenn sie dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind, allgemein zulässig.

### § 4 Anlagen zur Nutzung von Wind- und Solarenergie

Windenergie  
Anlagen und Maßnahmen zur Gewinnung und Nutzung von Windenergie sind unzulässig.  
Solarenergie  
Anlagen und Maßnahmen zur Gewinnung und Nutzung von Sonnenenergie sind nur in/ auf den Dachflächen zulässig, wenn sie dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind und sie die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen und die Module weitestgehend blendfrei ausgeführt sind.

### § 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Seite der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen als Werbebanner, Werbenetze oder -bahnen, Ballons mit Werbeaufdruck, mit wechselndem Licht, Leuchtlicht, mit aufleuchtender Leuchtkraft oder als Wandtafeln mit Werbung.  
Schriftzüge sind nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis zu 40 cm zulässig. Zu den Gebäudeaußenwänden ist ein Abstand von min. 40 cm einzuhalten. Logos, Embleme und Markenzeichen sind auch als flächenhafte Werbetafeln bis zu einer Größe von 50 x 50 cm zulässig.  
Je Nutzungseinheit ist ein Ausleger bzw. bei Nutzungseinheiten über mehrere Fassadenseiten maximal ein Ausleger pro Fassadenseite zulässig. Werbeausleger dürfen maximal 80 cm in der Horizontalen ausladen. Die Werbefläche selbst darf in der Höhe 80 cm nicht überschreiten.  
Weitere sonstige flächenhafte Werbeanlagen am Gebäude sind unzulässig.  
Schaufenster dürfen je Scheibe zu höchstens 10 % flächig und zusätzlich zu höchstens 15 % mit separat ausgesparten Einzelbuchstaben beklebt werden. Schaufenster müssen mindestens eine Tiefe von 30 cm aufweisen.  
Warenautomaten und Schaukästen an den Fassaden sind nicht zulässig. Für Speisekarten und Gaststätten sind am Ort der eigenen Leistung maximal zwei Schaukästen mit den Höchstmaßen von 55 cm Breite und 40 cm Höhe zulässig.  
Technisches Zubehör wie z. B. Kabelführungen bei Lichtwerbung o. ä. ist verdeckt anzubringen. An der Fassade dürfen außer der Werbeanlagen und ihrer Haltekonstruktion keine weiteren Bauteile angebracht werden. Hierunter fallen auch Bauteile, die in Zusammenhang mit der Anlage stehen (z. B. Transformatoren, Sicherungen und Anschlussdosens).

### § 6 Einfriedungen

Einfriedungen auf den mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind nicht zulässig.

### § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 3 NBauO, in der zuletzt gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

### § 8 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

### § 9 Ausgefertigt

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### § 10 Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Anzeigenteil für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

### § 11 Prämambel

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### § 12 Präambel

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Anzeigenteil für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

### § 13 Prämambel

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### § 14 Prämambel

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### § 15 Prämambel

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### § 16 Prämambel

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

### § 17 Prämambel

Celle, den .....  
Oberbürgermeister

## Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### Regenwasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 1 der "Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014" auf dem zu entwässernden Grundstück mittels dem Stand der Technik (S. d. T.) in entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern. Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Einleiten von Regenwasser in Gewässer oder ins Grundwasser bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu beantragen ist.

## Hinweise

Mit Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost" wird der entsprechende Teil des im Plangebiet legenden und seit dem 21.12.1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 II, Teil der Stadt Celle "Nordwest mit anschließenden Rangställen (Feuerwache)" sowie der entsprechende Teil der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt vom 12.10.1978 aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle-Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu berücksichtigen. Es sind bei Bauvorhaben (Ausführung von Baugruben) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Es muss mit Lärmwirkungen gerechnet werden.

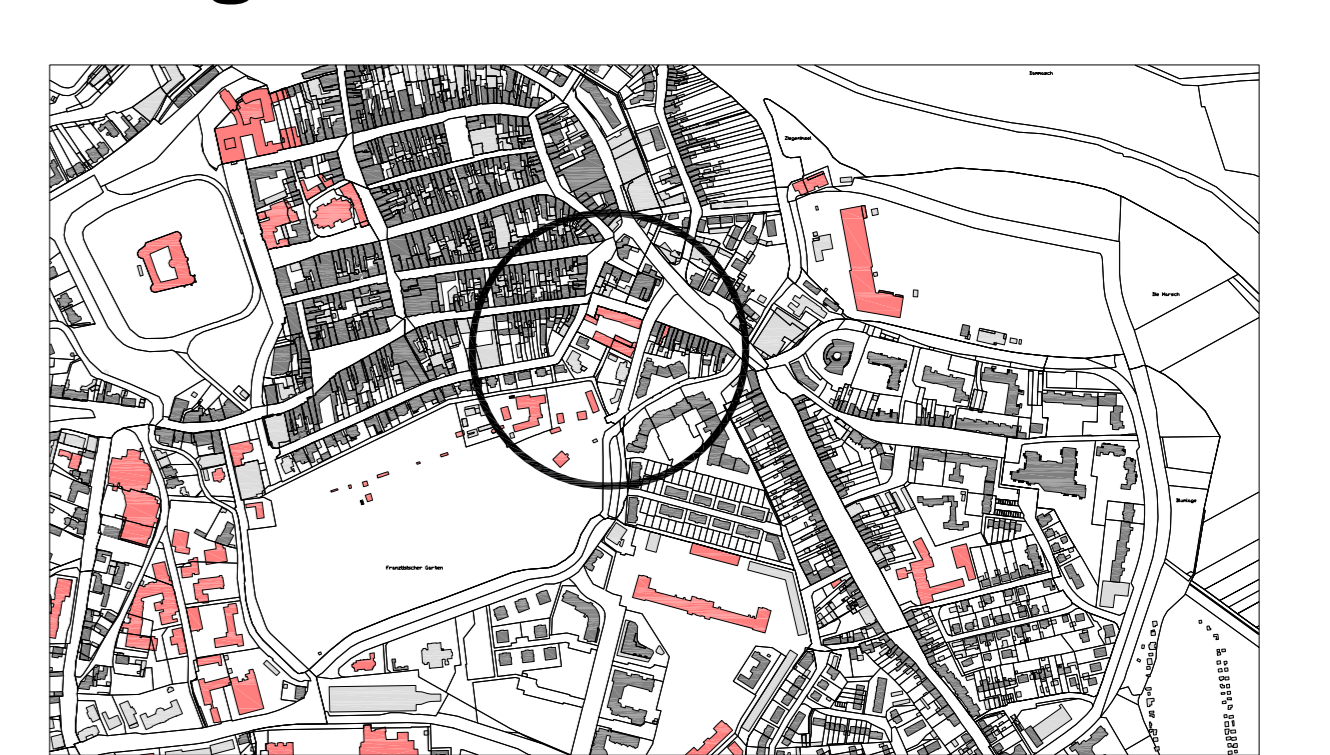
Aufgrund der Nutzung im Plangebiet kann eine Boden- bzw. Grundwasseruntersuchung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zur Erfassung und Beurteilung von evtl. möglichen Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind die Erdarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Bodengutachter begleiten zu lassen. Der Umfang der Arbeiten ist vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern zu rechnen. Daher ist für Erdarbeiten gemäß § 13 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

## Stadt Celle

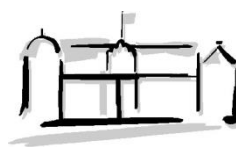
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 27  
und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## "Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost"



Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 60 - Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften  
Abteilung 60.1 - Stadtplanung  
Stand: 09.11.2015  
(Auslegung)  
Tel. 05141 - 12 0, Fax 05141 - 12 628  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

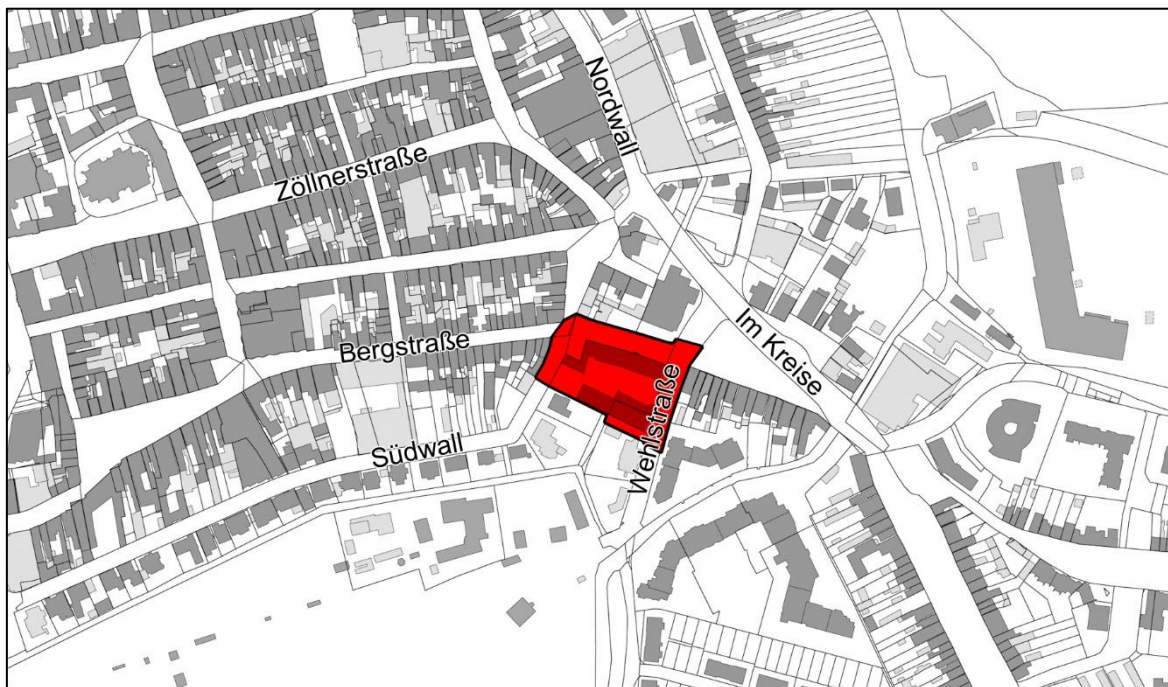
# Stadt Celle



Residenzstadt  
**Celle**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 und Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung **„Wohn- und Handelsquartier Südost“**

### Begründung



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

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

Telefon 0 51 41 / 12 - 479 · Fax 0 51 41 / 12 - 628  
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:  
**09.11.2015**  
(Auslegungsbeschluss)

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	4
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung .....	4
1.2	Verfahrensumstellung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
1.3	Zielsetzung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3	Planerische Vorgaben.....	7
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	8
3.3	Landschaftsplanung .....	8
3.4	Bebauungsplanung.....	9
3.5	Sonstiges Städtebaurecht.....	9
3.6	Satzungen nach Ortsrecht .....	10
3.7	Natur- und Landschaftsschutz .....	10
3.8	Bestehende informelle Planungen .....	11
3.9	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen .....	13
4	Bestandsbeschreibung.....	15
4.1	Städtebauliche Situation .....	15
4.2	Verkehr- und technische Infrastruktur .....	16
4.3	Gemeinbedarf und Nahversorgung.....	16
4.4	Grün- und Erholungsflächen .....	16
4.5	Natur und Landschaft .....	16
4.6	Immissionen .....	17
4.7	Kultur und Sachgüter .....	17
5	Anlass und Ziele der Planung .....	17
6	Festsetzungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	19
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.2	Maße der baulichen Nutzung.....	19
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen .....	19
6.4	Tiefgarage und Stellplätze .....	20
6.5	Verkehrsflächen.....	20
6.6	Flächen mit Geh- und Leitungsrechten .....	20
6.7	Immissionsschutz .....	20
6.8	Nachrichtliche Übernahme.....	21
6.9	Hinweise.....	22
6.10	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung bauliche Anlagen nach § 84 NBauO.....	22
7	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	24
7.1	Naturschutzrechtliche Belange .....	24
7.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	25
7.3	Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen .....	26

8	Auswirkungen der Planung .....	27
8.1	Verkehr und technische Infrastruktur .....	27
8.2	Immissionsschutz .....	28
8.3	Gemeinbedarf und Nahversorgung.....	29
8.4	Kultur- und Sachgüter.....	29
8.5	Eigentumsverhältnisse.....	31
9	Kosten für die Gemeinde.....	31
10	Verfahren.....	31
11	Rechtsgrundlagen.....	32

Anlage 1 Städtebauliche Kenndaten

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

## 1.2 Verfahrensumstellung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 2. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ von 1980 sind in mehreren Bereichen des Plangebietes obsolet geworden. Dies betrifft u.a. die nicht umgesetzte öffentliche Grünfläche an der Altencellertorstraße, das Gelände der ehemaligen Feuerwache, sowie das Ärztehaus an der Wehlstraße. Um in den zuvor genannten Bereichen eine adäquate Nachnutzung zu ermöglichen bzw. das Planungsrecht anzupassen, soll der Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ neu aufgestellt werden.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass für die Umsetzung des Investorenwettbewerbs auf dem Gelände der ehemalige Feuerwache ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag höhere Rechtssicherheit für den Investor und die Stadt Celle darstellt. Die im Durchführungsvertrag zu regelnden Details können zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht werden, z.B. Fassadengestaltung und Materialität. Sie gelten damit gegenüber jedermann und nicht nur gegenüber dem Vertragspartner. Beim Wechsel des Vorhabenträgers bedarf es der Zustimmung der Stadt Celle, so dass bei einer Nichtumsetzung durch Verkauf, die Stadt ein Mitspracherecht hat. Der Investor hat u.a. die Sicherheit, dass sein Vorhaben so umgesetzt werden kann. Die Aufstellung des Bauleitplans als vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher von der Verwaltung empfohlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die neue Bezeichnung lautet vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“. Da es sich um die Umstellung des Verfahrens handelt ist für das Plangebiet die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ erfolgt.

Des Weiteren soll das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist dass es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von weniger als insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dabei sind allerdings die Grundfläche mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ hat eine Größe von insgesamt ca. 19.040 m<sup>2</sup>. Da die Planungen in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang liegen, ist von der Gesamtfläche von rd. 19.000 m<sup>2</sup> auszugehen, die unter der Grenze von 20.000m<sup>2</sup> liegt.

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) es beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Gemäß § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO sind (1) Einkaufszentren, (2) großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sowie (3) sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den zuvor bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Entwicklung eines Wohn- und Handelskomplexes mit zwei Gebäudeeinheiten auf dem Areal der ehemaligen Feuerwache mit zwei separaten Verkaufsflächen von rd. 740 m<sup>2</sup> und 510 m<sup>2</sup> entspricht nicht dem Typus eines Einkaufszentrums<sup>1</sup>.

Durch die Entwicklung der genannten Verkaufsflächen entstehen auch keine großflächigen Einzelhandels- oder Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO, die sich aufgrund von Art und Umfang negativ auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Sie entsprechen der Struktur der Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt sowie den Zielen des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der CIMA aus dem Jahre 2010 (siehe hierzu Kapitel 3.8).

Die Durchführung der Vorprüfung im Einzelfall zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG muss demnach nicht durchgeführt werden. Da die Gesamtgröße des zu entwickelnden Gebietes mit rd. 19.000 m<sup>2</sup> kleiner ist als die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird das Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB weitergeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Bereich nördlich der Bergstraße soll als regulärer Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am kleinen Plan“ fortgeführt werden. Für den Bereich südlich des Geländes der ehemaligen Feuerwache, Südwall 15 du Wehlstraße 2 gilt weiterhin der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil sowie der Aufstellungsbeschluss Nr. 141 Südwall.

### 1.3 Zielsetzung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Areal der ehemaligen Feuerwache südlich der Bergstraße ist mit Haupt- und Nebengebäuden, wie Schlauchturm, Bürotrakt, Garagen, einer Tankstelle etc. bebaut. Die Bebauung befindet sich hauptsächlich entlang der Bergstraße und der südlichen Grundstücksgrenze. Nördlich des Grundstückes Wehlstraße 2 befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage. Das Gelände ist vollflächig versiegelt und liegt seit der Verlegung des Feuerwehrstandortes an den Herzog-Ernst-Ring Ende 2012 brach.

Nachdem mehrere Versuche ein großflächiges Einkaufszentrum im Bereich südlich der Bergstraße zu etablieren gescheitert sind, wurde 2014 ein Investorenwettbewerb zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwache ausgeschrieben. Ziel des Wettbewerbs ist der Ankauf der Fläche sowie die Umsetzung des entwickelten Konzeptes.

<sup>1</sup> Eine Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist im Kommentar zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger wie folgt definiert: „Einkaufszentren sind eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks, und von Dienstleistungsbetrieben, die in der Regel einen einheitlich geplanten und finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zu meist verbunden mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben – bilden.“... „Geht man vom Erfordernis einer räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe sowie sonstiger Betriebe aus, ist es naheliegend, eine Größe anzunehmen, die deutlich über 1200 qm Geschossfläche liegt. Mit Rücksicht auf den Charakter des Einkaufszentrums als Zusammenfassung bestimmter Betriebe mit bestimmten raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen dürfen einige Tausend Quadratmeter Geschossfläche je nach den betrieblichen Eigenarten und der Standortsituation zu verlangen sein.“

Ohne die Anpassung des Planungsrechtes ist die Veräußerung bzw. die Nachnutzung des Geländes jedoch nicht möglich, da der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 66 2. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ von 1980 für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche „Feuerwache“ festsetzt. Um eine adäquate Nachnutzung zu ermöglichen bzw. das Planungsrecht anzupassen, soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für diesen Bereich neu aufgestellt werden.

Dieser Bereich soll, wie die nördlich angrenzenden Bereiche auch, als Kerngebiet festgesetzt werden. Planungsrechtlich sind alle kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 BauNVO zulässig. Allerdings sollen aufgrund ihres Störungsgrades Vergnügungsstätten sowie Tankstellen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die öffentlichen Flächen werden gemäß ihrer Zweckbestimmung als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Baugrenzen werden dem Vorhaben angepasst festgesetzt. Die Festsetzungen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl liegen kerngebietstypisch bei 1,0 (GRZ) und 2,0 (GFZ). Durch die Festlegung der Baugrenzen und der Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung ist eine vollflächige Bebauung des Areals zwar nicht möglich, aber eine vollflächige Versiegelung der Flächen mit Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Zuwegungen und -fahrten. Um das Einfügen in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten ist eine Geschossigkeit von zwingend 3 Vollgeschossen entlang der Hauptverkehrsstraßen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich können die baulichen Anlagen eine Geschossigkeit von einem bis drei Vollgeschossen aufweisen.

Da sich der Bereich westlich des Stadtgrabens im denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Celle“ befindet, sind für den Geltungsbereich gestalterische Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle getroffen worden. Diese sind in einer eigenständigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

### Lage und Eingrenzung

Der rd. 6.650 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt im Ortsteil Blumlage/Altstadt und befindet sich am südöstlichen Rand der Celler Innenstadt mit einer Entfernung zum Kirchturm der Stadtkirche von ca. 420 m (Luftlinie). Der Geltungsbereich wird im Nordosten von der nördlichen Straßenseite der Bergstraße begrenzt. Im Südosten bildet die östliche Straßenseite der Wehlstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Die Grenze im Südwesten wird gebildet durch die Grundstücke Wehlstraße 2 und Südwall Nr. 15. Die westliche Straßenseite des Südwalls bildet die Grenze im Nordwesten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 41/2, 41/12, 41/14, 44/4 und teilweise 71/4 der Flur 36, die Flurstücke 168/16 und teilweise 181/8 der Flur 54 und die Flurstücke 228/7 und teilweise 228/5 der Flur 55, alle in der Gemarkung Celle. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### Umgebung

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich die Bebauung des ehemaligen Stadteinganges des „Altencellertors“ sowie die überörtliche Bundesstraße 4 (Nordwall). Im Osten grenzen die Wohnbebauung im Kreise und der 4-5 geschossige Wohnkomplex der Wehlstraße an den Geltungsbereich. Im Süden liegen das Ärztehaus Wehlstraße 2, das Wohnhaus Südwall 15 sowie die Parkanlage des französischen Gartens mit dem Verlauf des historischen Stadtgrabens. Westlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich die historische Altstadt mit ihren denkmalgeschützten Fachwerkhäusern und der Fußgängerzone.

## Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Celle. Im Verlauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Areal der ehemaligen Feuerwache an den privaten Investor veräußert werden. Die gewidmeten Straßenverkehrsflächen bleiben weiterhin im Eigentum der Stadt Celle.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung 2012

Das Landes-Raumordnungsprogramm von 2008, mit der Änderungsverordnung 2012, stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Oberzentrum ein.

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

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

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen sind in Kapitel 2.3 wie folgt beschrieben: Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

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

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

Die städtebauliche Planung der Residenzstadt Celle zur Errichtung eines Wohn- und Handelsquartiers entspricht den im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Geboten, der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Stadt Celle ist seit Anfang 2008 Oberzentrum im zentralörtlichen System Niedersachsens. Diese Einstufung ist noch nicht in das Regionale Raumordnungsprogramm (Stand: 16.12.2005) für den Landkreis Celle eingearbeitet.

## Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle 2005 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle hat die vorrangige Sicherung und die Entwicklung der Arbeits- und Wohnstätten als Schwerpunkt. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete ausgeschöpft werden, z. B. über Baulückenschließung oder Reaktivierung von Brachflächen (D 1.5 01). Auch im Sinne des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft hat die Bereitstellung von Siedlungsflächen vorrangig mittels Verdichtungen der innerörtlichen Bebauung zu erfolgen (D 2.2).

Die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsstätten sowie die Freizeiteinrichtungen sollen möglichst räumlich gebündelt werden, wenn dies dazu beiträgt, gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie wirtschaftlich, sozial, kulturell und ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen.

Es gelten die Grundsätze und Ziele der Landesraumordnung gemäß LROP 2008, Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ unmittelbar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der regionalplanerischen besonderen Entwicklungsaufgabe für die Innenentwicklung entsprochen.

### **3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle für die bebauten Bereiche des Geländes der ehemaligen Feuerwache „Gemischte Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Die Straßen Südwall und Bergstraße sind im FNP als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurde im FNP die über das südliche Plangebiet verlaufende Richtfunktrasse 216. Zudem liegt der Änderungsbereich innerhalb der ebenfalls dargestellten Fläche des Bauschutzbereiches des Flugplatzes „Wietzenbruch“.

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen für den neuen Standort der Hauptfeuerwache am Herzog-Ernst-Ring geschaffen. Daher ist das Symbol „Feuerwehr“ am alten Standort in der Bergstraße zu korrigieren. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht dann der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Celle.

### **3.3 Landschaftsplanung**

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

Für den Bereich der Stadt Celle wird zurzeit der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes kann auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen werden. Nach derzeitigem Stand hat der Geltungsbereich als Siedlungsbiotop keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden und Wasser“. Das Klima im Plangebiet und seiner Umgebung ist als Stadtklimatop eingestuft. Durch die vorhandene Bebauung und die versiegelten Flächen in der Umgebung werden die Temperatur und die Feuchte stark beeinflusst. Zusätzlich kommt es zur Störung der lokalen Windsysteme. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewirkt keine Veränderung in der Einstufung der Klimatope. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine speziellen Aussagen getroffen, die gegen die Änderung sprechen.

Im Übrigen enthält auch der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können. Der Landschaftsplan (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung im Geltungsbereich als Siedlungsfläche.

### 3.4 Bebauungsplanung

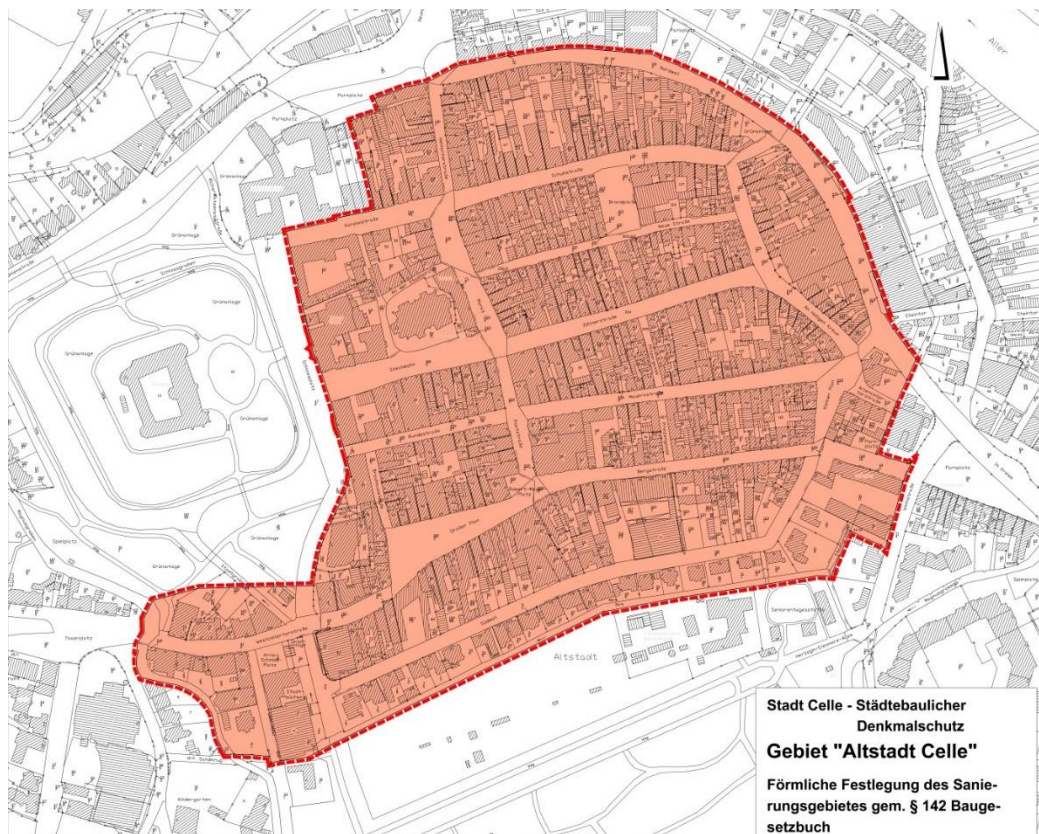
Der Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ von 1980 setzt für den Bereich der ehemaligen Feuerwache Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwache“ fest. Mittig in nordsüdlicher Richtung ist der unterirdische Verlauf des Stadtgrabens zeichnerisch dargestellt. Das Areal östlich davon, darf mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die Zufahrt der Tiefgarage ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 41/2 und 41/11 begünstigt. Die Wehl- und Bergstraße sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Da im Geltungsbereich zum Teil ehemalige Wallanlagen/Grabenanlagen, die sehr unterschiedliche Aufschüttungen enthalten, liegen, ist im B-Plan Nr. 66 2. Teil der Hinweis aufgenommen, dass vor Errichtung von baulichen Anlagen gründliche Bodenuntersuchungen durchzuführen sind, um eventuellen Setzungsschäden an Bauwerken vorzubeugen.

### 3.5 Sonstiges Städtebaurecht

Die Altstadt der Residenzstadt Celle wurde 2010 in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen mit dem Ziel, das Celler Erbe als historische Fachwerkstadt mit seiner baulichen und strukturellen Eigenart zu erhalten und gleichzeitig zukunftsweisend weiter zu entwickeln. Einen Schwerpunkt im Sinne einer attraktiven und belebten Altstadt stellen die Erhaltung, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum, insbesondere das barrierefreie Wohnen, dar. Die Celler Altstadt soll dabei keinesfalls zu einem reinen Museum werden, sondern sich zu einem lebendigen Ort entwickeln, der auch unter kommenden Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist.

Die Fläche der ehemaligen Feuerwache liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Celle“. Sanierungsziele sind die Erhaltung des kulturellen Erbes, als auch die behutsame Anpassung der historischen Strukturen und Anlagen an die Erfordernisse heutiger Nutzungen, so dass zugleich die zentralen Funktionen der Innenstadt gestärkt werden. Auf diese Weise soll die Innenstadt nachhaltig als unverwechselbarer Standort für Kultur, Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleitungen, Gastronomie sowie für qualitativvolles innerstädtisches Wohnen weiter entwickelt werden.



### **3.6 Satzungen nach Ortsrecht**

#### Regenwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 1 der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014“ auf dem zu entwässernden Grundstück mittels dem Stand der Technik (S. d. T.) in entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern.

Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Einleitungen von Regenwasser in Gewässer oder ins Grundwasser bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu beantragen ist.

### **3.7 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Regionalplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung.

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die von den Darstellungen beziehungsweise Festsetzungen der Bauleitpläne betroffen werden können.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a BauGB) umzusetzen. Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 13 und § 15 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 15 Abs. 2 BNatSchG).

Das Gelände der ehemaligen Feuerwache als Fläche für Gemeinbedarf sowie die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind voll versiegelt. Durch die Festsetzung als Kerngebiet in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwar die Art, aber nicht das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet verändert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten zu zerstören. Die Planung könnte zu einer Beeinträchtigung/Zerstörung dieser führen. Mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Schwere und die Zulässigkeit eventueller Eingriffe ermittelt.

Die erforderlichen Maßnahmen sind als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.8 Bestehende informelle Planungen**

#### Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, 2010)

Gemäß dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2010 stellt die Innenstadt den Schwerpunkt der Entwicklung im Einzelhandel bei den zentrenrelevanten Sortimenten dar. Ziel ist es, eine deutliche Positionierung gegenüber der nicht-integrierten Einzelhandelsagglomeration und den Konkurrenzorten im Umland zu erreichen. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten deshalb zukünftig ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt werden.

Als Ziel sollten die innenstädtischen Werte bei den Verkaufsflächenanteilen weiter erhöht werden. Insbesondere im Bereich Bergstraße-Feuerwehreal bietet sich die Möglichkeit, neue Innenstadtfächen für den Einzelhandel zu aktivieren. Eine wichtige Voraussetzung für Neuansiedlungen muss dabei eine attraktive Anbindung an die bestehenden Haupteinkaufslagen sein. Insbesondere bei großflächig dimensionierten Vorhaben muss die Verträglichkeit für die bestehenden Strukturen in Celle und der Region gewährleistet sein (ausführlicher vgl. CIMA Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Shopping-Centers 2008). Zudem sollte angestrebt werden, die Neuansiedlungen baulich sowie konzeptionell harmonisch an die Strukturen der historischen Altstadt anzupassen.

Für das Plangebiet wurden in dem Zentren- und Einzelhandelskonzept weitere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft: Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist in seiner Funktion als Hauptzentrum für die Stadt Celle zu sichern und zu stärken. Grundsätzlich sollte deshalb die Ansiedlung von nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (auch großflächig) möglich sein. Aufgrund seiner geringen Größe ist der Prüfstandort allein für die Ansiedlung eines Shopping-Centers mit regionaler Ausstrahlungskraft nicht geeignet. Das Feuerwehreal stellt jedoch eine wichtige Ergänzungsfläche für Großvorhaben an anderer Stelle dar, insbesondere für eine Shopping-Center-Ansiedlung auf dem Areal zwischen Bergstraße und Südwall (vgl. CIMA-Gutachten 2008). Aufgrund der großen Bedeutung des Feuerwehreal als Ergänzungs- und Entlastungsfläche für ein mögliches Shopping-Center (z. B. Nutzung als Parkhaus) sollte eine eigenständige Entwicklung der Fläche vorerst zurückgestellt werden. Zu prüfen ist dabei insbesondere die Entwicklung eines sog. offenen Centers, wie es bereits in Osnabrück oder Rheine zu finden ist.

Erst falls eine Shopping-Center-Entwicklung an der Bergstraße definitiv auszuschließen ist, sollte die Ansiedlung von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben auf dem Feuerwehreal erfolgen. Zu begrüßen wäre in diesem Falle insbesondere die Ansiedlung eines attraktiven Nahversorgers oder eines Elektrofachmarktes.

Nach den Entwicklungen in den letzten Jahren ist die Ansiedlung eines „Shopping-Centers“ definitiv auszuschließen und mit der Eröffnung von Saturn Ende 2011 ist auch das große Defizit im Elektrofachmarkt-Sektor in der Celler Innenstadt behoben. Die Entstehung eines großflächigen Nahversorgers an der Wehlstraße ist in Planung, so dass die Ansiedlung von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben auf dem Areal der ehemaligen Feuerwache als Ziel des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes angesehen werden kann.

#### Lärmaktionsplan der Stadt Celle (LK Argus GmbH, Berlin und Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010)

Ziel der Lärmaktionsplanung für die Stadt Celle ist es, mit geeigneten und sich an den örtlichen Gegebenheiten der Stadt orientierenden Maßnahmen die Lärmbelastung zu senken und die städtische Lebensqualität zu erhöhen. Konkret geht es darum, potenziell gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu vermeiden, Belästigungen zu verringern und den Bewohnern einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen.

Über die Lärmkennziffer (LKZ) lässt sich die Schwere der Lärmbetroffenheit im Untersuchungsgebiet abbilden. Anhand der Lärmkennziffer kann der Handlungsbedarf abgeleitet werden. Die Bestandsaufnahme hat dabei ergeben, dass ein hoher Handlungsbedarf für die Straßenabschnitte mit mittlerer Betroffenheit, wie die Berg- und Wehlstraße besteht.

Der Südwall hingegen weist nur einen mittleren bis geringen Handlungsbedarf aufgrund von geringen Schwellenüberschreitungen im gesamtstädtischen Vergleich auf.

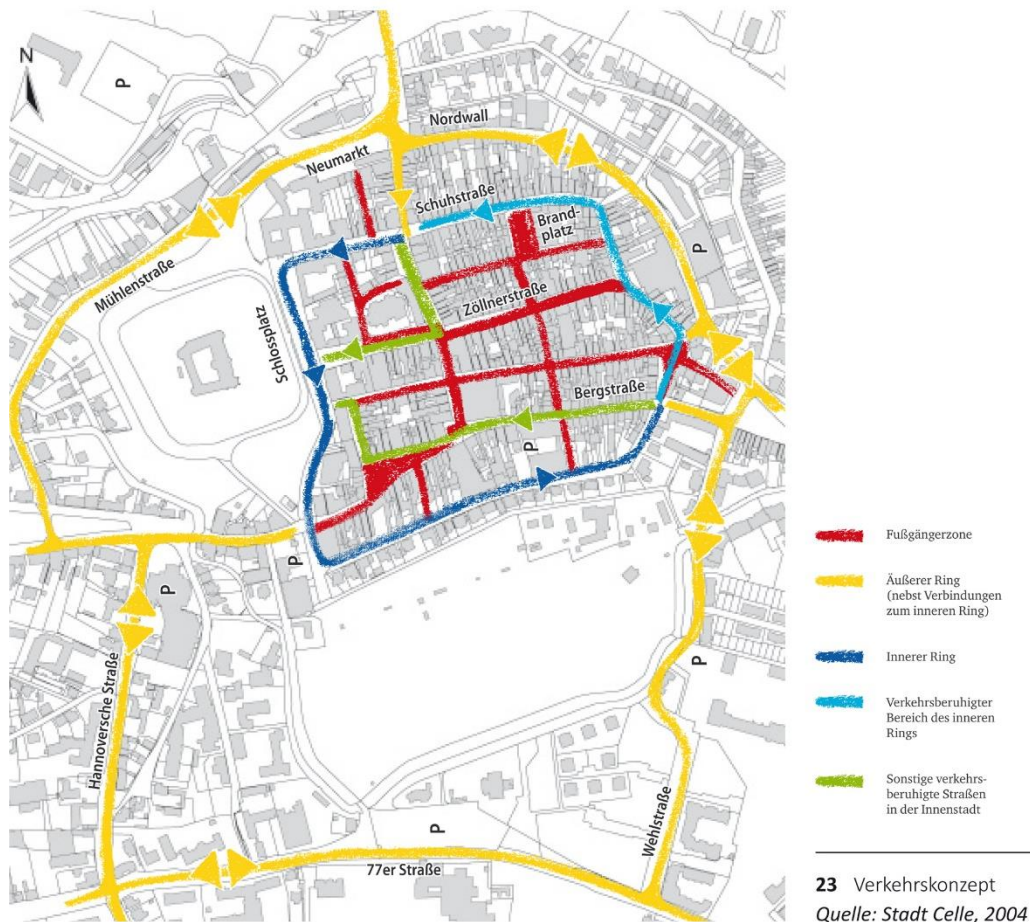
Generelle Maßnahmen zur Lärminderung sind die Vermeidung von Kfz-Verkehr, Förderung von lärmarmen Verkehrsmitteln, Bündelung und Verlagerung von Verkehr, verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs sowie die Schaffung von höheren Aufenthaltsqualitäten und baulichem Schallschutz.

Eine Entlastung der zuvor genannten Straßen, gerade im Bereich des Inneren Rings (Südwall/Bergstraße) wird durch den geplanten gegenläufigen Ausbau des Nordwalls und die Fertigstellung der Ortsumgehung B3 (neu) erreicht. Eine weitere lärmindernde Maßnahme, die in Teilen bereits umgesetzt worden ist, ist die Geschwindigkeitsreduzierung der Straßen auf 30 km/h.

Durch den Ausbau des Kreuzungspunktes Südwall/Bergstraße mit einer veränderten Nutzung der Straßenräume, der angewendeten Fahrbahn- und Seitenraumbreiten, der Bedingungen für die verschiedenen Verkehrsarten und der Anordnung der angrenzenden Bebauung sowie die daraus resultierende Verkehrsberuhigung kann eine weitere Lärminderung darstellen.

### Verkehrskonzept 2004 für den Bereich der Celler Innenstadt

Das Verkehrskonzept für den Bereich der Innenstadt von Celle sieht den zweispurigen Ausbau des Nordwalls vor, so dass der äußere Innenstadtring komplett gegenläufig befahrbar wird. Eine Voraussetzung für den Ausbau ist der derzeitige Ausbau des Bereiches Neumarkt. Die Umsetzung der Planungen hätte künftig eine spürbare Entlastung der inneren Ringstraßen, gerade im Bereich des Südwalls zur Folge.



### 3.9 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

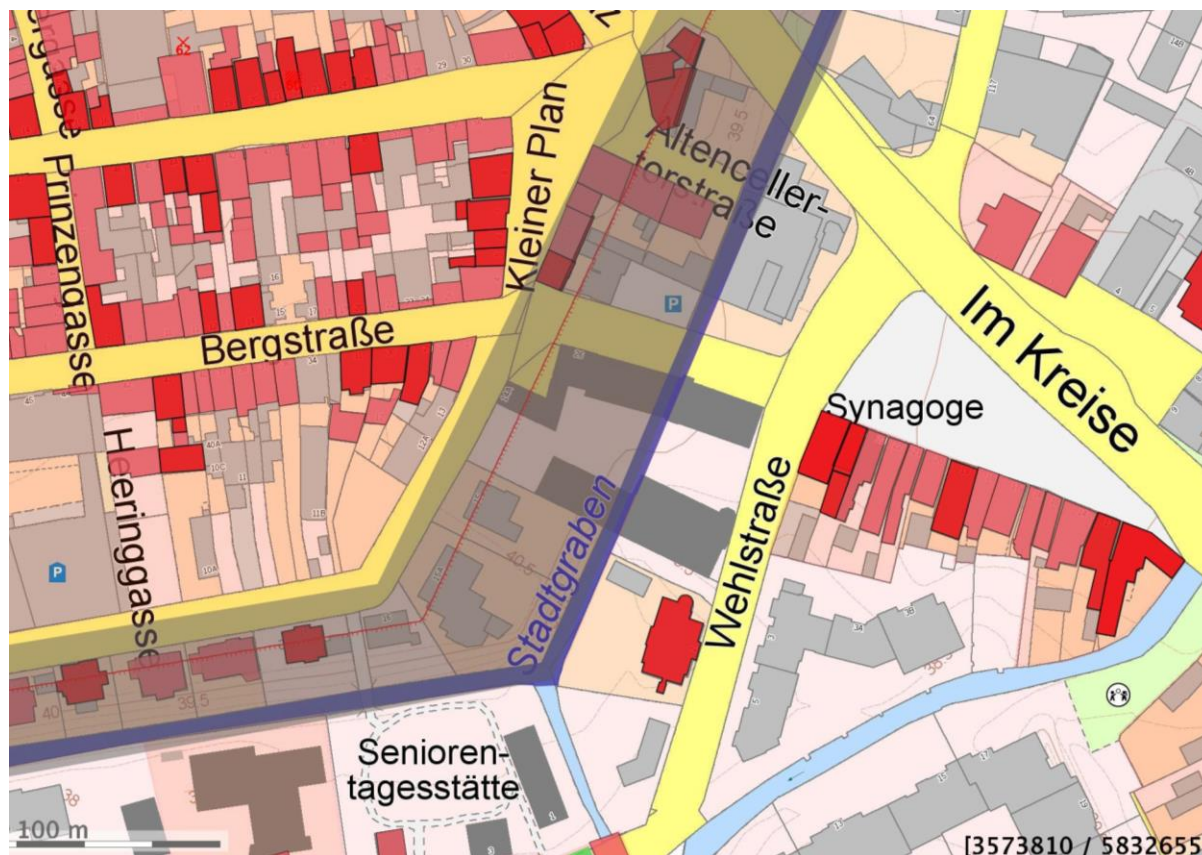
#### Bauordnungsrecht

Für die Flurstücke im Plangebiet existieren noch Baulasten in Form von Vereinigungs- und Abstandsbaulasten sowie einer gegenseitigen Anbauverfügung. Diese sind im Rahmen des Verkaufs der Grundstücke zu klären und gegebenenfalls zu löschen. Der Verlauf des Stadtgrabens sollte mit der Veräußerung des Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeiten für die Stadt Celle ins Grundbuch eingetragen werden.

#### Kultur- und Sachgüter

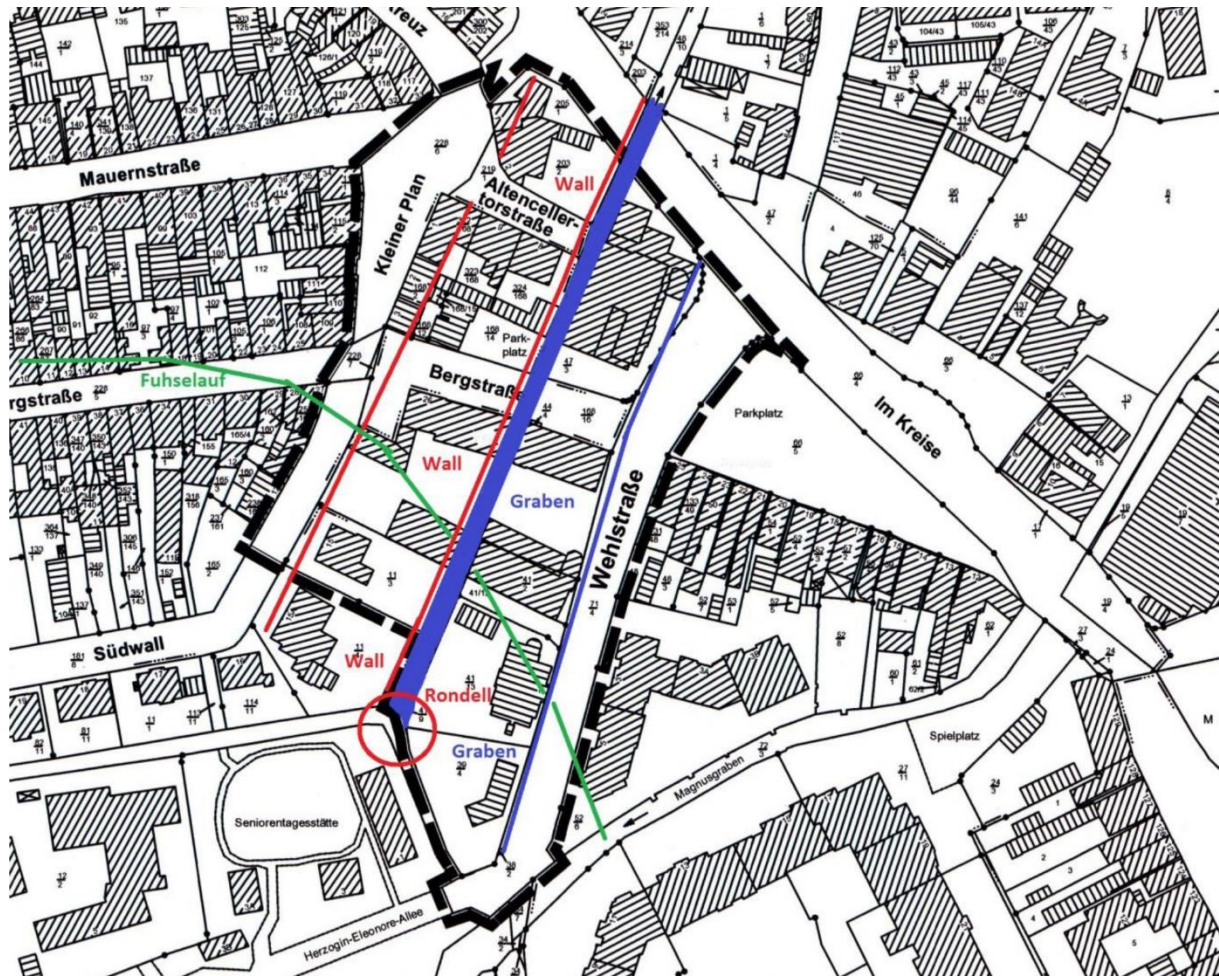
Der westliche Bereich des Plangebietes inklusive des unterirdischen Verlaufs des Stadtgrabens liegt im Baudenkmal „Altstadt Celle“. Der Stadtgraben ist ein Einzeldenkmal sowie als konstituierender Bestandteil des Baudenkmal „Altstadt Celle“. Darüber hinaus sind keine weiteren Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Allerdings befinden sich mehrere Einzel- und Gruppendenkmale im direkten Umfeld des Plangebietes. In deren Umgebung dürfen nur Veränderungen vorgenommen werden, wenn dadurch ihr Denkmalwert nicht beeinträchtigt wird. Daher sind die Festsetzungen sowie die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für diesen Bebauungsplan mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle erarbeitet und abgestimmt. Die Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Maßnahmen im Plangebiet bleibt hiervon unberührt.

Die ehemaligen Wallanlagen der historischen Altstadt verliefen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans westlich des Stadtgrabens. Im Plangebiet ist daher mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Demzufolge ist für Erdarbeiten gemäß § 13 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.



Auszug aus dem ADABWEB des NLD mit Darstellung von Einzeldenkmalen (kräftiges Rot), Gruppendenkmalen (blasses Rot) und Bodendenkmalen im Bereich der ehemaligen Wallanlagen (grau schattiert)

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem der Stadt vorliegenden Fehlstellenkataster (Arcontor Projekt GmbH 2012) ist in der nachfolgenden Karte skizziert, wo mit archäologischer Substanz zu rechnen ist.



Auszug aus dem Fehlstellenkataster (Arcontor Projekt GmbH 2012) zu den Vorkommnissen archäologischer Substanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 zum Aufstellungsbeschluss 20.12.2013

1. Der frühneuzeitliche heute einplanierte Südwall lag zwischen den beiden roten Linien; mit erhaltenen Grundmauern ist daher zu rechnen.
2. Der weitgehend verfüllte Stadtgraben lag in etwa zwischen den beiden blauen Linien. Die westliche blaue Linie markiert der noch vorhandene Verlauf als Baudenkmal.
3. Die grüne Linie skizziert den historischen Verlauf der Fuhse, wie dieser bis zur neuzeitlichen Änderung des Stadtgrundrisses und Umlenkung des Gewässers vorhanden war. Die exakt genaue Lage ist allerdings nicht bekannt.

Der Boden im Planbereich ist zu großen Teilen frei von modernen Eingriffen und ist daher vermutlich archäologisch ungestört, von guten Erhaltungsbedingungen darf dort zunächst ausgegangen werden. Zur Darstellung und Präzisierung der denkmalrechtlichen Pflichten für Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist eine nähere Ermittlung erforderlich. Falls Bodendenkmale gefunden werden, kann die Pflicht zur Erhaltung oder Dokumentation bestehen, sowie ggf. die Verpflichtung zur Bergung ausgesprochen werden.

#### Flächen mit Bodenbelastungen, Altablagerungen

Aufgrund der ehemaligen Nutzung im Plangebiet kann eine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zur Erfassung und Beurteilung von evtl. möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind die Erdarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Bodengutachter begleiten zu lassen. Der Umfang der Arbeiten ist vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Plangebiet sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Etwa 200 m südwestlich befindet sich die Altablagerung 351.006.4.060 (Bieneninstitut).

### Sonstiges

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle-Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu berücksichtigen. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Es muss unter Umständen mit erhöhten zunehmenden Lärmauswirkungen gerechnet werden.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Altstadt Celle und umfasst das Gelände der ehemaligen Feuerwache mit den angrenzenden öffentlich Verkehrsflächen Südwall, Berg- und Wehlstraße. Die Flächen im Plangebiet sind derzeit im Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil als Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwache“, Straßenverkehrsflächen und Fläche mit Geh- und Fahrrechten im Bereich der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt.

Das Plangebiet ist vollflächig versiegelt. Der heutige Standort der ehemaligen Feuerwache liegt auf der ehemaligen Wallanlage der historischen Altstadt und der westliche Bereich einschließlich des Stadtgrabens ist Teil des Denkmalensembles „Altstadt“. Westlich an das Plangebiet grenzt die Celler Innenstadt mit ihren denkmalgeschützten Fachwerkbauten und der Fußgängerzone.

Im Jahre 2005 wurde ein Investorenwettbewerb für ein Einzelhandelsgroßprojekt der Zentro-Gruppe (ECE) ausgeschrieben. Dieses Shoppingcenter sah eine vollständige Überplanung des Areals der Feuerwache vor und sollte zwischen dem Südwall und Wehlstraße entstehen und sich bis zum Nordwall erstrecken. Auch das seit 2007 geplante Einzelhandelsgroßprojekt der Firma Gedo zwischen Südwall und Bergstraße sah eine Überplanung des Geländes der Feuerwache mit einem Parkhaus vor. Beide Einzelhandelsgroßprojekte scheiterten und wurden nicht realisiert.

Nach dem Umzug der Feuerwache im Jahr 2012 an den heutigen Standort am Herzog-Ernst-Ring liegt die Fläche brach.

Die Fläche der ehemaligen Feuerwache liegt zudem im Sanierungsgebiet „Altstadt Celle“. Sanierungsziele sind die Erhaltung des kulturellen Erbes, als auch die behutsame Anpassung der historischen Strukturen und Anlagen an die Erfordernisse heutiger Nutzungen, so dass zugleich die zentralen Funktionen der Innenstadt gestärkt werden. Auf diese Weise soll die Innenstadt nachhaltig als unverwechselbarer Standort für Kultur, Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie sowie für qualitativ hochwertiges innerstädtisches Wohnen weiter entwickelt werden. Einen Schwerpunkt im Sinne einer attraktiven und belebten Altstadt stellen die Erhaltung, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum, insbesondere das barrierefreie Wohnen, dar.

Zur Reaktivierung der Brachfläche im Sinne der Sanierungsziele einschließlich des Verkaufs der Fläche und der Umsetzung des Projektes wurde 2014 für das Areal der ehemaligen Feuerwache ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Diesen Investorenwettbewerb hat der Investor Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG aus Bremen in Kooperation mit dem Architekturbüro Lorenzen Architekten GmbH aus Berlin gewonnen. Zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Areal der ehemaligen Feuerwache sowie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden. Da es sich hier um die Umstellung des Verfahrens handelt ist für das Plangebiet die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ erfolgt.

## **4.2 Verkehr- und technische Infrastruktur**

### Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen Südwall, Berg- und Wehlstraße. Über die Wehlstraße gelangt man in nördliche Richtung auf die überregionale Bundesstraße 214 (Nordwall).

Entlang der Straßen Südwall (Tempo-30-Zone), Berg- und Wehlstraße sind jeweils beidseitig Gehwege vorhanden. Parkplätze im öffentlichen Raum sind im weiteren Verlauf der Bergstraße und auf dem öffentlichen Parkplatz „Im Kreise“ vorhanden. Notwendige Einstellplätze für die geplante Wohn- und Gewerbenutzung sind im Plangebiet auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Die Buslinie 14 mit den Haltestellen „Nordwall“ und „Blumenlage“ ist in ca. 250 m und 220 m fußläufiger Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich am Schlossplatz in 600 m fußläufiger Entfernung die Haltestelle „Schlossplatz“, von hier erreicht man alle Buslinien der Stadt und der Region.

### Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der Celle-Uelzen Netz GmbH bzw. der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

Für die Abwasserentsorgung ist die Stadt Celle zuständig. Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Regenwasserbeseitigungssatzung zu versickern (siehe auch Kapitel 3.7).

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW herzustellen. In Kerngebieten ist demnach ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Mindestdauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Da der Änderungsbereich in einem bebauten Ortsteil liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung auch künftig für die neue Bebauung gewährleistet werden kann.

## **4.3 Gemeinbedarf und Nahversorgung**

Aufgrund der gut integrierten Lage am Rande der Altstadt Celle im Ortsteil Blumenlage sind alle relevanten Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen vorhanden.

## **4.4 Grün- und Erholungsflächen**

Grün- und Erholungsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings befindet sich in ca. 150 m fußläufiger Entfernung südlich vom Plangebiet der Eingang zur öffentlichen Grünanlage „Französischer Garten“. Auch ist der Schlosspark in rd. 600 m fußläufig erreichbar.

## **4.5 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt südöstlich am Rande der Celler Altstadt und weist eine innerstädtische bauliche Struktur auf. Die Verkehrsflächen sowie das Gelände der ehemaligen Feuerwache sind vollflächig versiegelt. Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude kann es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten kommen. Mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Schwere und die Zulässigkeit eventueller Eingriffe ermittelt.

Die erforderlichen Maßnahmen sind als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 4.6 Immissionen

Die größte Belastung der Immissionen resultiert aus dem Verkehr der inneren Ringstraßen Südwall und Bergstraße, die aufgrund des einläufigen Nordwalls sehr stark frequentiert sind. Die Planung um Umsetzung des gegenläufigen Ausbaus des Nordwalls führt langfristig zur Entlastung der zuvor genannten Straßen.

Die aus Gewerbe und Handwerk entstehenden Immissionen sind kerngebietstypisch und spielen daher eine untergeordnete Rolle.

## 4.7 Kultur und Sachgüter

Der westliche Bereich des Plangebietes bis zum unterirdischen Verlauf des Stadtgrabens liegt im Denkmalensemble „Altstadt Celle“. Der Stadtgraben ist ebenfalls als Kulturgut geschützt. (siehe auch Kapitel 3.9)

### Einzel- und Gruppendenkmale

Im Plangebiet selber sind keine Denkmale vorhanden. Allerdings befinden sich mehrere Einzel- und Gruppendenkmale im direkten Umfeld zum Plangebiet.

### Bodendenkmale

Die ehemaligen Wallanlagen der historischen Altstadt verliefen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans westlich des Stadtgrabens. Im Plangebiet ist daher mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen.

## 5 Anlass und Ziele der Planung

### Veranlassung

Das Areal der ehemaligen Feuerwache südlich der Bergstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Celle und ist mit Haupt- und Nebengebäuden, wie Schlauchturn, Bürotrakt, Garagen, einer Tankstelle etc. bebaut. Die Bebauung befindet sich hauptsächlich entlang der Bergstraße und der südlichen Grundstücksgrenze. Nördlich des Grundstückes Wehlstraße 2 befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage. Das Gelände ist vollflächig versiegelt und liegt seit der Verlegung des Feuerwehrstandortes an den Herzog-Ernst-Ring Ende 2012 brach.

Daher soll das Gelände der ehemaligen Feuerwache einer Nachnutzung zugeführt werden. Im Sinne einer Innenbereichsverdichtung und der Ziele des Sanierungsgebietes „Altstadt Celle“ soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

### Ziele und Zwecke

Nachdem mehrere Versuche ein großflächiges Einkaufszentrum im Bereich südlich der Bergstraße zu etablieren gescheitert sind, wurde 2014 ein Investorenwettbewerb zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwache ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs ist der Ankauf der Fläche sowie die Umsetzung des entwickelten Konzeptes.

Den Wettbewerb hat der Investor Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG aus Bremen in Kooperation mit dem Architekturbüro Lorenzen Architekten GmbH aus Berlin gewonnen. Zur Realisierung des entwickelten Konzeptes und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ mit Durchführungsvertrag für das Areal der ehemaligen Feuerwache sowie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden.

Dieser Bereich soll, wie die nördlich angrenzenden Bereiche auch, als Kerngebiet festgesetzt werden. Planungsrechtlich sind alle kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 BauNVO zulässig. Allerdings sollen aufgrund ihres Störungsgrades Vergnügungsstätten sowie Tankstellen von vornherein ausgeschlossen werden. Die öffentlichen Flächen werden gemäß ihrer Zweckbestimmung als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Baugrenzen werden dem Vorhaben angepasst festgesetzt. Die Festsetzungen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl liegen kerngebietstypisch und an ihre Umgebung angepasst bei 1,0 (GRZ) und 2,0 (GFZ). Durch die Festlegung der Baugrenzen und den Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung ist eine vollflächige Bebauung des Areals zwar nicht möglich, aber - wie bereits heute - eine vollflächige Versiegelung der Flächen mit Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Zuwegungen und -fahrten.

Um das Einfügen in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten ist für die Geschossigkeit entlang der Hauptverkehrsstraßen die Anzahl der Vollgeschosse von zwingend 3 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich können die baulichen Anlagen eine Geschossigkeit von einem bis drei Vollgeschossen aufweisen.

Da sich der Bereich westlich des Stadtgrabens im denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Celle“ befindet, sind für den Geltungsbereich gestalterische Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle getroffen worden. Diese sind in einer eigenständigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

#### Erforderlichkeit

Das Gelände der ehemaligen Feuerwache liegt seit dem Umzug der Feuerwehr an den Neuen Standort Ende 2012 brach. Die funktionalen Zweckbauten entlang der Straßen Südwall, Berg- und Wehlstraße fügen sich optisch nicht in das Stadtgefüge ein und bieten keine gestalterisch qualitätsvolle Stadteingangssituation in die Altstadt. Eine Nachnutzung des Geländes mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und der Herstellung attraktiver Neubauten führt langfristig zu einer optischen Aufwertung des südöstlichen Stadteingangs.

Die Fläche der ehemaligen Feuerwache liegt zudem im Sanierungsgebiet „Altstadt Celle“. Sanierungsziel ist es, das Celler Erbe als historische Fachwerkstadt mit seiner baulichen und strukturellen Eigenart zu erhalten und gleichzeitig zukunftsweisend weiter zu entwickeln. Einen Schwerpunkt im Sinne einer attraktiven und belebten Altstadt stellen die Erhaltung, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum, insbesondere für barrierefreies Wohnen, dar. Die Celler Altstadt soll dabei keinesfalls zu einem reinen Museum werden, sondern sich zu einem lebendigen Ort entwickeln, der auch unter kommenden Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist. Auf diese Weise soll die Innenstadt nachhaltig als unverwechselbarer Standort für Kultur, Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie sowie für qualitativvolles innerstädtisches Wohnen weiter entwickelt werden.

Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA aus dem Jahre 2010 hat als Zielsetzung die Schaffung von weiteren Verkaufsflächen im Bereich der Celler Innenstadt. Laut Konzept bietet sich hierfür insbesondere das Areal der ehemaligen Feuerwache im Bereich der Bergstraße an, um neue Innenstadtfächen für den Einzelhandel zu aktivieren. Eine wichtige Voraussetzung für die Neuansiedlung ist dabei eine attraktive Anbindung an die bestehenden Haupteinkaufslagen und eine bauliche sowie konzeptionell harmonische an die Strukturen der historischen Altstadt angepasste Bauweise.

Das Plangebiet sowie der Wettbewerbsentwurf erfüllen diese Voraussetzungen.

## **6 Festsetzungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Da der Geltungsbereich in der Celler Innenstadt liegt und das städtebauliche Zielsetzung die Erhöhung der Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels ist, werden die Bauflächen als Kerngebiet festgesetzt. Die genaue Nutzung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Demnach sind dann im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und diese im Kerngebiet allgemein und/oder ausnahmsweise zulässig sind. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind dabei zulässig. Im Durchführungsvertrag ist festgelegt, dass im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen mit einer Verkaufsfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> und 510 m<sup>2</sup> entstehen sollen sowie 28 Wohneinheiten (WE) ab dem 1. Obergeschoss mit 1 bis 4 Zimmerwohnungen in einer Größe von 35 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>.

Allerdings sollen die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) von vorneherein ausgeschlossen werden. Bei dem Standort handelt es sich um eine sensible Lage im Stadtgebiet der Altstadt von Celle. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der ehemaligen Wallanlagen und liegt zwischen der historischen Altstadt und der Neustadt. Die Errichtung einer Tankstelle an diesem Standort ist aufgrund der städtebaulichen Situation und Lage und der umliegenden Baudenkmale daher nicht gewünscht.

Der Störungsgrad der von Vergnügungsstätten ausgeht, ist mit der geplanten Wohnnutzung in den oberen Geschossen des Vorhabens unter Bewahrung von gesunden Wohnverhältnissen dauerhaft nicht vereinbar. Daher sollen künftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### **6.2 Maße der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl liegen kerngebietstypisch und an ihre Umgebung angepasst bei 1,0 (GRZ) und 2,0 (GFZ). Durch die Festlegung der Baugrenzen und der Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung ist eine vollflächige Bebauung des Areals zwar nicht möglich, aber - wie bereits heute - eine vollflächige Versiegelung der Flächen mit Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Zuwegungen und -fahrten.

Um das Einfügen in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten ist für die Geschossigkeit entlang der Hauptverkehrsstraßen die Anzahl der Vollgeschosse von zwingend 3 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich können die baulichen Anlagen eine Geschossigkeit von einem bis drei Vollgeschossen aufweisen. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung der Gebäude anhand des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes, der Anhang des Durchführungsvertrages wird, fixiert.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen**

Die Abstände zwischen den beiden Gebäuden beidseitig des Verlaufs des Stadtgrabens werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend vom Bauordnungsrecht festgesetzt. Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche muss jeweils mindestens 0,2 H einhalten und zwischen den Gebäuden darf ein Mindestabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden. Mit dieser abweichenden Festsetzung soll einerseits die optische Wirkung einer weitestgehend geschlossenen Fassadenfront analog der Verlängerung zwischen den giebelständig aneinandergereihten Fachwerkbauten in der Bergstraße und im Kreise erzielt werden. Andererseits soll der Verlauf des Stadtgrabens wieder erlebbar gemacht werden. Dies setzt städtebaulich eine schluchtenartige Bebauung voraus, die bauordnungsrechtlich nur mit der Festsetzung einer Abweichung zulässig ist. Darüber hinaus gilt die offene Bauweise.

Die Baugrenzen werden dem Vorhaben angepasst festgesetzt. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen können zugelassen werden, soweit sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

#### **6.4 Tiefgarage und Stellplätze**

Mit den Festsetzungen gemäß § 21a Abs. 1 und 5 BauNVO zur vorhandenen Tiefgarage soll bauordnungsrechtlich sichergestellt werden, dass die Tiefgarage nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet bzw. sie auf die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht wird.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl sind also nur auf die oberhalb der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile anzurechnen. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind für die Anwohner bzw. Geschäftstreibende vorgesehen und diese über ein Rolltor geschlossen.

Die notwendigen Einstellplätze für die gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone werden auf der Fläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches als Umgrenzung von Fläche für Stellplätze festgesetzt. Je nach der tatsächlichen Nutzung kann der Stellplatzschlüssel unterschiedlich sein, so dass ggf. weitere Stellplätze ausgelöst werden müssen.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen gewidmeten Straßen Bergstraße, Wehlstraße und Südwall werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßen Bergstraße und Südwall als verkehrsrechtlich ausgewiesenem Tempolimit von 30 km/h, werden planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist eine planungsrechtliche Festsetzung, die nicht unmittelbar den verkehrsrechtlichen Festlegungen entspricht. Dies bedeutet lediglich, dass in diesem Bereich weniger als 50 km/h gefahren werden soll.

#### **6.6 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten**

Zur Sicherung des Verlaufs des Stadtgrabens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Leitungsrecht A zugunsten der Stadt Celle festgesetzt. Neben der privatrechtlichen Sicherung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch, wird mit der Festsetzung auch der öffentliche planungsrechtliche Aspekt abgebildet und der Hinweis gegeben, dass dieser Bereich zu Kontroll- und Reparaturzwecken jederzeit von Mitarbeitern der Stadt Celle oder von ihnen beauftragten Firmen betreten werden darf.

Die Gehrechte innerhalb der Flächen B werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass die privaten Grundstücksflächen entlang der Schaufenster von der Öffentlichkeit jederzeit betreten werden dürfen. Dies betrifft auch den Bereich des Verlaufs des Stadtgrabens um sicherzustellen, dass die Benutzer des Stellplatzes zwischen den Gebäuden zur Bergstraße gelangen können. Von dem zuvor genannten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind die Flächen der baulichen Anlagen für die Herstellung der oberirdischen Abbildung des Verlaufs des Stadtgrabens ausgenommen.

#### **6.7 Immissionsschutz**

Die itap GmbH wurde vom Investor beauftragt, die Geräuschsituation durch den öffentlichen Straßenverkehr, die auf das Vorhaben einwirkt und die Belastung durch das Vorhaben auf die umliegende Nutzungen zu untersuchen und zu beurteilen.

Die Untersuchung ergab folgendes Ergebnis, welches im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird:

## Öffentlicher Straßenverkehr

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ können nicht auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. An der Berg- und an der Wehlstraße ergeben sich Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) nachts.
- Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an das Mindestschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind einzuhalten.

Daher gilt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dass wenn schutzbedürftige Wohnräume einem Beurteilungspegel von  $\geq 65$  dB(A) tags und  $\geq 45$  dB(A) nachts aufweisen, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sichergestellt werden muss. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

## Gewerbliche und wohnanlagenbezogene Geräuschemissionen

- Die Geräusche, welche künftig vom Plangebiet ausgehen, erfordern die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Parkplatz und organisatorische Maßnahmen bzgl. Der Anliefervorgänge für zukünftige Einzelhandelsbetriebe.
- Der Prognoseansatz bzgl. Der Warenanlieferung stellt das lauteste mögliche Szenario und mit die maximal mögliche Geräuscheinwirkung dar.

Daher wird am südlichen Rand der Stellplatzanlage auf Höhe der Fahrbahnoberkante die Errichtung einer 2,0 m hohen und 30 m langen Schallschutzwand festgesetzt. Zusätzlich ist die Stellplatzanlage mit einer Schrankenanlage, zur Verhinderung der nächtlichen Stellplatznutzung, zu betreiben.

Darüber hinaus sind nur max. 2 Anlieferungen pro Tag im Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung innerhalb der Gebäudekomplexe ist die Anzahl an Hubwagenbewegungen während der Warenanlieferung auf 20 beladene und 20 unbeladenen Fahrten zu beschränken.

Lüftungsanlagen der Einzelhandelsbetriebe sind mit Schalldämpfern auszustatten, damit hierdurch kein wesentlicher Immissionsbeitrag geleistet wird, da die Richtwerte bereits durch die berücksichtigten Geräuschquellen ausgeschöpft werden.

## **6.8 Nachrichtliche Übernahme**

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 1 der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014“ auf dem zu entwässernden Grundstück mittels dem Stand der Technik (S. d. T.) in entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern.

Versickerungsanlagen sind gemäß des technischen Regelwerkes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen, zu gestalten, zu betreiben und nach § 6 (Entwässerungsgenehmigung) der Satzung, zu beantragen.

Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Einleitungen von Regenwasser in Gewässer oder ins Grundwasser bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu beantragen ist.

## 6.9 Hinweise

### Teilaufhebung

Mit Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ wird der entsprechende Teil des im Plangebiet liegende und seit dem 21.12.1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 II. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ aufgehoben.

### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle-Wietzenbruch. Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu berücksichtigen. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Es muss mit Lärmauswirkungen gerechnet werden.

### Bodenbelastungen/-verunreinigungen

Aufgrund der ehemaligen Nutzung im Plangebiet kann eine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zur Erfassung und Beurteilung von evtl. möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind die Erdarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Bodengutachter begleiten zu lassen. Der Umfang der Arbeiten ist vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### Bodendenkmale

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Daher ist für Erdarbeiten gemäß § 13 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

## 6.10 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung bauliche Anlagen nach § 84 NBauO

Mit der Aufstellung der eigenständigen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den Festschreibungen im Durchführungsvertrag ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung des Plangebietes festgesetzt.

Da sich das Plangebiet zu Teilen in dem denkmalgeschützten Ensemble der Celler Altstadt befindet und von Einzel- und Gruppendenkmalen umgeben ist, ist bei der Gestaltung baulicher Anlagen, gerade bei genehmigungsfreien Bauteilen, besondere Rücksicht auf die Denkmale und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu nehmen.

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“.

Die Trauf- und Firshöhen und Aussagen zu Dachneigung, Materialität und Farbgebung sowie zu Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

### Antennen und sonstige technische Aufbauten

Parabolantennen und andere Antennen sowie sonstige technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Parabolantennen sind der Fassaden- bzw. Dachfarbe anzupassen. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine bis zu einer Kantenlänge von 80 x 80 cm und kleinteilige technische Aufbauten wie z.B. Rohrentlüftungen.

Ausrichtungen auf Satelliten sind häufig in auffälliger Position ohne gestalterischen Bezug zum Gebäude angebracht. Das gilt für Wand- und Dachflächen gleichermaßen. Um visuelle Beeinträchtigungen durch Antennenanlagen etc. künftig zu vermeiden, sind diese nur an straßenabgewandten Wand- und Dachflächen zulässig und der Fassaden- bzw. Dachfarbe anzupassen.

Diese Einschränkungen und der hieraus u.U. resultierende Mehraufwand sind vor dem Hintergrund des im öffentlichen Interesse stehenden Erhaltens des harmonischen Erscheinungsbildes der Altstadt, das durch die Gestaltungsregelungen künftig gesichert werden soll, vertretbar.

### Markisen und Vordächer

Markisen und Vordächer sind aus bauhistorischer Sicht ortsunüblich und sollen daher nur auf Antrag zugelassen werden können, wenn das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei sollen sich Vordächer und Markisen visuell zurücknehmen.

Markisen dürfen dabei maximal 1,8 m in der Horizontalen ausladen, gemessen von der Fassadenkante. Die Beschränkungen hinsichtlich der Auskragungen gewährleisten zum einen die Freihaltung des Straßenraumes. Zum anderen ermöglichen sie die Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Fassaden in ihrer Gesamtheit.

Darüber hinaus müssen Markisenbespannungen eine textilähnliche, nichtglänzende Oberfläche haben. Die Farbgebung der Markisenanlage muss auf das Gebäude abgestimmt sein und ist im Einvernehmen mit der Stadt Celle festzulegen. Beschriftungen oder Abbildungen sind nicht zulässig. Volants sind gerade auszubilden.

Die visuellen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Fassaden sollen durch diese Festlegungen so gering wie möglich gehalten werden.

Korbmarkisen werden generell ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer typischen seitlichen Abschlüsse oft „plump“ wirken. Feststehende Markisen sind ebenfalls unzulässig. Markisen und Vordächer sind, wenn sie dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind, allgemein zulässig.

### Anlagen zur Nutzung von Wind- und Solarenergie

Anlagen und Maßnahmen zur Gewinnung und Nutzung von Windenergie sind meist freistehend und wirken störend im historischen Altstadtgefüge. Daher werden sie von vorneherein ausgeschlossen.

Das Erscheinungsbild von Anlagen und Maßnahmen zur Gewinnung und Nutzung von Sonnenenergie ist auch untypisch innerhalb des historischen Ensembles der Altstadt und Vorstadt. Daher sind sie nur in/auf den Dachflächen zulässig, wenn sie dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind und sie die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen und die Module weitestgehend blendfrei ausgeführt sind.

### Werbeanlagen

Für den Bereich der Altstadt gilt die örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von 1978. Diese findet sich derzeit in Überarbeitung. Um ein einheitliches Werbeanlagenkonzept für den Bereich der Innenstadt zu erzielen und Rücksicht auf den historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand zu nehmen, soll in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen zu Werbeanlagen auch für den Geltungsbereich Festsetzungen getroffen werden.

Um die Werbeanlagen optisch in den Bereich der gewerblichen Erdgeschosszonen zu konzentrieren sind Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Aufgrund ihres Störungsgrades und ihrer Größe/Häufung sind Werbeanlagen als Werbebanner, Werbenetze oder -fahnen, Ballons mit Werbeaufdruck, mit wechselndem Licht, Lauflicht, mit aufdringlicher Leuchtkraft oder als Wandleuchten mit Werbung unzulässig.

Schriftzüge sind, wie bereits heute in der Altstadt auch, nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis zu 40 cm zulässig. Zu den Gebäudeaußenseiten ist ein Abstand von min. 40 cm einzuhalten. Logos, Embleme und Markenzeichen sind auch als flächenhafte Werbetafeln bis zu einer Größe von 50 x 50 cm zulässig.

Je Nutzungseinheit ist ein Ausleger bzw. bei Nutzungseinheiten über mehrere Fassadenseiten maximal ein Ausleger pro Fassadenseite zulässig. Werbeausleger dürfen maximal 80 cm in der Horizontalen ausladen. Die Werbefläche selbst darf in der Höhe 80 cm nicht überschreiten.

Aufgrund der sensiblen Lage im Stadtgefüge, zwischen der als denkmalgeschützten Ensemble der Altstadt und den Denkmalen der Vorstadt „Im Kreise“ sind darüber hinaus weitere sonstige flächenhafte Werbeanlagen sowie Warenautomaten und Schaukästen nicht zulässig. Allerdings gilt für Gaststätten eine Ausnahme, hier sind am Ort der eigenen Leistung maximal zwei Schaukästen mit den Höchstmaßen von 55 cm Breite und 40 cm Höhe zulässig.

Um weitere optische Beeinträchtigungen an den Fassaden zu vermeiden, ist technisches Zubehör wie z.B. Kabelführungen bei Lichtwerbung o. ä. verdeckt anzubringen. An der Fassade dürfen außer der Werbeanlage und ihrer Haltekonstruktion keine weiteren Bauteile angebracht werden. Hierunter fallen auch Bauteile, die in Zusammenhang mit der Anlage stehen (z.B. Transformatoren, Sicherungen und Anschlussdosen).

Damit Schaufenster nicht als flächiges geschlossenes Fassadenelement wirken und ihre Transparenz und optische Tiefe beibehalten, dürfen Schaufenster je Scheibe zu höchstens 10 % flächig und zusätzlich zu höchstens 15% mit separat ausgeschnittenen Einzelbuchstaben beklebt werden. Schaufenster müssen mindestens eine Tiefe von 30 cm aufweisen.

### Einfriedungen

Damit die Zugänglichkeit auf den Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gewährleistet wird und der Raum entlang der Schaufensterfronten optisch einen öffentlichen Charakter behält sind Einfriedungen auf zuvor genannten Flächen unzulässig.

## **7 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz**

### **7.1 Naturschutzrechtliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Umweltbelange nicht berührt.

Der planungsrechtlich mögliche Versiegelungsgrad für die Gemeinbedarfsfläche ist für den Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil nicht angegeben. Auch der § 17 BauNVO „Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ trifft keine Aussage über einen maximal möglichen Versiegelungsgrad für Gemeinbedarfsflächen. Allerdings ist derzeit der Geltungsbereich bereist vollflächig versiegelt.

Durch die künftig festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0, wird die Versiegelung bzw. der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht. Negative Auswirkungen sind auf Grund der Planung daher nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Da sich dort Quartiere für geschützte Tierarten befinden können, sind unabhängig von § 1a (3) Satz 5 BauGB die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Deswegen wurde für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Sonstige erhebliche, negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Belange

### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 2. Teil) wurden 14 Vogelarten festgestellt, darunter eine Art, die lediglich als Nahrungsgast im Gebiet auftrat. Brutvögel wurden vor allem im Bereich der Gehölze am Stadtgraben sowie an den Altbauten (überwiegend Fachwerkhäuser) am Kleinen Plan und der Altencellertorstraße gefunden.

Im Gebiet treten typische und weit verbreitete Siedlungsarten auf, die sich in zwei Brutvogelgemeinschaften unterteilen lassen. Zum einen sind Arten vorhanden, die an Gebäuden brüten, zum anderen solche Arten, die durch ihre Brutökologie an Gehölze gebunden sind. Bezüglich der Artenzahl überwiegen die Frei- oder Bodenbrüter. Bezüglich der Individuenzahl sind die Arten, die überwiegend an Gebäuden brüten, häufiger vertreten. In Bezug auf die Nahrung sind fast alle im Gebiet auftretenden Brutvögel zumindest in der Brutzeit als Insektenfresser beziehungsweise als omnivor einzuordnen. Nur Girlitz und Grünfink ernähren sich ganzjährig überwiegend vegetabilisch.

Mit Girlitz und Buchfink treten zwei Arten im Gebiet auf, die einen gewissen Anspruch an die Mindesthöhe der Bäume stellen. Für beide Arten stellen ältere Bäume mit mindestens acht bis zehn Metern Höhe eine notwendige Requisite in ihrem Habitat dar. Die sehr ortstreuen Mauersegler sind auf höhere Gebäude (mindestens 5 bis 6 m) mit raueren Fassaden, Einschulpmöglichkeiten mit anschließenden Hohlräumen im Dachbereich und einen freien Anflug angewiesen. Auch Haussperlinge nutzen Fassaden und Dachbereich von Gebäuden meist erst ab einer Mindesthöhe von 3 m als Brutstätte.

Landes- wie auch bundesweit wird keine der festgestellten Arten als im Bestand gefährdet angesehen. Unter den Brutvögeln wird bundes- wie auch landesweit der Haussperling in der Vorwarnliste geführt, der Girlitz landesweit.

Alle heimischen Vogelarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt. Von den im Gebiet festgestellten Arten gilt keine als streng geschützt. Als Umsetzung der „Niedersächsischen Strategie für den Arten- und Biotopschutz“ hat die Fachbehörde für Naturschutz im Rahmen einer Prioritätenliste diejenigen Brutvogelarten ausgewählt, für die vordringlich Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung notwendig sind. Unter den Vögeln des Untersuchungsgebiets ist keine hiervon betroffen.

### Fledermäuse

Bei den durchgeführten Detektor-Erfassungen wurden im Untersuchungsraum mindestens die vier folgenden Fledermausarten über die Rufanalyse und/oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Breitflügelfledermaus. Daneben ist die Gattungen Nyctalus sowie der Ruf-Typ Nyctaloid erfasst worden. Damit ist anhand der Kartierung eine Artendiversität von mindestens vier unterschiedlichen Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt worden.

Die Zwergfledermaus wies mit einer sehr hohen Anzahl an Kontakten die höchste Aktivität im Untersuchungsgebiet auf. Jagdgebiete der Zwergfledermaus konnten vor allem bei der Zufahrt der Tiefgarage der ehemaligen Feuerwehrwache im südöstlichen Gebiet und der Fläche im Westen auf dem Feuerwehr-Gelände festgestellt werden.

Auch der Ausflug aus einem Tagesquartier eines einzelnen Tieres konnte beobachtet werden. Dieser Ausflug fand aus einem Eternitvorsprung eines der Flachdächer der ehemaligen Feuerwehr statt. Ein vermutetes Balzquartier befindet sich im Giebel des Hauses Kleiner Plan Nr. 1.

Eine Breitflügelfledermaus wurde kurz nach Sonnenuntergang fliegend an dem Dach des Hauses am Kleinen Plan Nr. 2 festgestellt. Hier wird ein Tagesquartier im Dachbereich vermutet.

Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konnte bei Dämmerung entlang des Kleinen Planes ein regelmäßiger Durchflug des Großen Abendseglers von zwei bis drei Tieren (Flugroute) festgestellt werden, was auf ein nahe gelegenes Quartier hindeutet.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert. Die nachgewiesenen Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

Die Zwergfledermaus ist landesweit gefährdet. Die Einstufungen datieren aus dem Jahre 1991 und entsprechen nicht dem heutigen Kenntnisstand. Als Hauptgefährdungsfaktor gelten Quartierverluste. Zu erhalten sind daher bekannte Sommer- und Winterquartiere an und in Gebäuden und alten Baumbeständen (MESCHÉDE & HELLER 2000). Bundesweit wird die Art nicht in der Roten Liste geführt. Der Erhaltungszustand in Niedersachsen für die atlantische Region wird für die Zwergfledermaus als gut bezeichnet.

Der Große Abendsegler kommt in ganz Deutschland vor, jedoch aufgrund seiner Zugaktivität saisonal in unterschiedlicher Dichte (BMU 2010). Wochenstubenkolonien sind vorwiegend in Norddeutschland zu finden (GLOZA et al. 2001). Der wichtigste Gefährdungsfaktor ist Quartierverlust, insbesondere von großen Baumhöhlen, die auch im Winter genutzt werden. Durch die geografischen Lage Deutschlands ergibt sich eine besondere Verantwortung für den größten Teil der zentraleuropäischen Population als Durchzugs-, Paarungs- und Überwinterungsgebiet (BOYE et al. 1999). In der Roten Liste Deutschlands wird die Art auf der Vorwarnliste geführt. Der Erhaltungszustand für die atlantische Region in Niedersachsen wird als ungünstig angesehen; landesweit wird die Art als stark gefährdet in der Roten Liste eingestuft.

In Deutschland ist die Breitflügelfledermaus flächendeckend verbreitet, mit einem Verbreitungsschwerpunkt in Mecklenburg-Vorpommern und der norddeutschen Tiefebene (BMU 2010). In der Roten Liste Deutschlands wird die Art als gefährdet mit unbekanntem Ausmaß geführt. Durch die enge Bindung an Gebäudequartiere sowohl als Wochenstube als auch als Winterquartier, ist der Hauptgefährdungsfaktor deren Zerstörung. In der atlantischen Region für Niedersachsen wird der Erhaltungszustand als ungünstig bezeichnet; landesweit gilt die Art als stark gefährdet.

Die Rauhaufledermaus wurde in Deutschland in allen Bundesländern nachgewiesen, wobei Wochenstuben nur aus Norddeutschland bekannt sind (BOYE et al. 1999). Da diese Art auf ein großes Quartierangebot im Wald angewiesen ist, wird das Konfliktpotenzial bezüglich potenzieller Quartiere durch Rodungen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) als hoch eingeschätzt (BRINKMANN et al. 2006). In der Roten Liste Deutschlands sind keine Angaben zur Gefährdung dieser Art angegeben. In der atlantischen Region für Niedersachsen wird der Erhaltungszustand als günstig bezeichnet; landesweit gilt die Art als gefährdet.

### **7.3 Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen**

#### Brutvögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 2. Teil hat eine mittlere Bedeutung für verbreitete und nicht gefährdete Vogelarten der Siedlungsbereiche. Das Niststättenpotenzial für Gebäudebrüter ist an den alten Gebäuden (inklusive ihrer Hinterhofbauten) am Kleinen Plan und der Altencellertorstraße sehr hoch. Hier sind Brutvorkommen des Mauerseglers (mindestens drei Paare), des Hausrotschwanzes (zwei Brutpaare) und des Haussperlings (mindestens fünf Brutpaare) festgestellt wurden. An den übrigen Gebäuden ist das Niststättenpotenzial eher gering. Auch der ältere Baumbestand im Gebiet, die sporadisch vorhandenen Fassadenbegrünungen und die Gehölzbereiche am Stadtgraben spielen als Brutstätten und Nahrungshabitat für Vögel eine besondere Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 konnte kein Niststättenpotenzial an den vorhandenen Gebäuden nachgewiesen werden.

## Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für die mindestens vier vorkommenden Fledermausarten. Eine Flugroute des Großen Abendseglers konnte entlang des Kleinen Planes festgestellt werden.

Bedeutung als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus hat die Zufahrt der Tiefgarage der Feuerwache im südöstlichen Bereich sowie die Fläche im Westen auf dem Gelände. Ebenfalls konnte die Nutzung eines Tagesquartiers durch eine Zwergfledermaus hinter dem Eternitvorsprung des Flachdaches des Feuerwehrgebäudes und die Nutzung eines Balzquartiers im Giebelbereich des Hauses Kleiner Plan Nr. 1 festgestellt werden. Bei dem Quartier an der Feuerwache handelte es sich wohl um ein Einzelquartier, die Wahrscheinlichkeit, dass sich hinter den Eternitvorsprüngen der Flachdächer der ehemaligen Feuerwehrgebäude Wochenstuben verbergen könnten, ist eher gering. Ein Einzelquartier der Breitflügelfledermaus wird im Bereich des Hauses Kleiner Plan Nr. 2 vermutet.

Die alten Häuser entlang des Kleinen Plans und der Altencellertorstraße weisen ein hohes Quartierpotenzial auf. Obwohl 2014 nur Einzelquartiere ermittelt wurden, können hier auch potenzielle Wochenstuben- und Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Kontrolle in den Innenbereichen der Gebäude der ehemaligen Feuerwache wurden keine Spalten und sonstige Öffnungen gefunden, welche potenziell geeignete Quartiere für Fledermäuse darstellen. Potenziell geeignete Winterquartiere für Fledermäuse konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Die Kontrolle der Gebäude ergab keinerlei Hinweise auf eine Quartiernutzung von Fledermäusen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der nicht zugängliche Bereich des Dachbodens von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

In den Außenbereichen der ehemaligen Feuerwehr weisen die Gebäude mit den Eternitvorsprüngen der Flachdächer Quartierpotenzial für Tagesquartiere auf. Da diese Eternitvorsprünge eine geringe Tiefe aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass eine Nutzbarkeit als Wochenstube besteht. Der Eingang der Unterführung des Stadtgrabens bietet dagegen kein Quartierpotenzial.

Um beim Abriss der Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache, den Anforderungen der geschützten Fledermausarten Rechnung zu tragen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass an den Gebäuden entlang des Südwalls auf dessen Ostseite insgesamt mindestens zwei Fledermauskästen als dauerhafte Quartiere in die Fassade zu integrieren und dauerhaft zu erhalten sind.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Verkehr und technische Infrastruktur**

#### Verkehr

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird zusätzlicher Verkehr generiert. Im Einzelnen sind das die Warenlieferungen der Geschäfte in der Erdgeschosszone, der An- und Abfahrtsverkehr der Kunden sowie der künftigen Anwohner.

Zur besseren Anbindung des Quartiers an die Fußgängerzone und der Optimierung der Verkehre soll der Knotenpunkt Südwall/Bergstraße bis zur Wehlstraße neu ausgebaut werden.

Dazu wird auf Höhe des Gebäudes Südwall 15 die Fahrbahn auf eine Spur verengt und der Kreuzungspunkt (Südwall/Bergstraße) niveaugleich mit den angrenzenden Bürgersteigen mit Pflastersteinen ausgebaut (shared space). Auf der östlichen Seite des Südwalls entstehen so 3 öffentliche Parkplätze, die auch als Warenlieferung dienen können. Der Verlauf der Bergstraße bis zur Einmündung in die Wehlstraße wird zweispurig und erhält so eine separate Links- sowie Rechtsabbiegerspur, um dem Aufstauen der Fahrzeuge entgegenzuwirken. Auch hier entstehen auf der Südseite drei öffentliche Parkplätze, die ebenfalls zur Warenan-

lieferung genutzt werden können. Weitere Anlieferzonen sind südlich des neuen westlichen Gebäudes oder auf der Stellplatzanlage im südöstlichen Geltungsbereich.

Die Anwohner sowie die Geschäftstreibenden sollen ihre Stellätze künftig in der vorhandenen Tiefgarage nutzen können. Die Kunden nutzen die Stellplatzanlage nördlich der Tiefgaragenzufahrt von der Wehlstraße kommend.

Das Verkehrsaufkommen durch die Nutzung der Tiefgarage ist nahezu identisch mit dem Aufkommen der vorherigen Nutzung als Feuerwehrturm. Es ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen durch die Warenanlieferung geringer ist als durch die Nutzung der Feuerwehrturm zuvor. Lediglich die Verkehrsbewegungen durch die Kunden der Geschäfte im Erdgeschoss werden künftig zusätzlich erwartet. Diese Belastung ist aber aufgrund der Lage innerhalb der Celler Altstadt hinnehmbar. Nach dem geplanten gegenläufigen Ausbau des Nordwalls wird im Bereich des Südwalls/Bergstraße eine verkehrstechnische Entlastung erwartet.

### Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der Celle-Uelzen Netz GmbH bzw. der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

Für die Abwasserentsorgung ist die Stadt Celle zuständig. Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Regenwasserbeseitigungssatzung zu versickern (siehe auch Kapitel 3.7).

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW herzustellen. In Kerngebieten ist demnach ein Grundsatz von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Mindestdauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Da der Änderungsbereich in einem bebauten Ortsteil liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung auch künftig für die neue Bebauung gewährleistet werden kann.

Aus der Planung resultieren keine neuen oder geänderten Anforderungen an die technische Infrastruktur.

## **8.2 Immissionsschutz**

Die itap GmbH wurde von der Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG beauftragt, die Geräuschsituation durch den öffentlichen Straßenverkehr, die auf das Vorhaben einwirkt und die Belastung durch das Vorhaben auf die umliegende Nutzungen zu untersuchen und zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

### Öffentlicher Straßenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ können nicht auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. An der Berg- und an der Wehlstraße ergeben sich Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) nachts. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an das Mindestschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind einzuhalten.

Daher gilt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dass wenn schutzbedürftige Wohnräume einem Beurteilungspegel von  $\geq 65$  dB(A) tags und  $\geq 45$  dB(A) nachts aufweisen, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand gemäß der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sichergestellt werden muss. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Die größte Belastung der Immissionen resultiert aus den Verkehren der inneren Ringstraßen Südwall und Bergstraße, die aufgrund des einläufigen Nordwalls sehr stark frequentiert sind. Die Planung und Umsetzung des gegenläufigen Ausbaus des Nordwalls führt langfristig zur Entlastung der Lärmsituation an dem Standort.

#### Gewerbliche und wohnanlagenbezogene Geräuschimmissionen

Die Geräusche, welche künftig vom Plangebiet ausgehen, erfordern die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Parkplatz und organisatorische Maßnahmen bzgl. der Anliefervorgänge für zukünftige Einzelhandelsbetriebe. Daher wird am südlichen Rand der Stellplatzanlage auf Höhe der Fahrbahnoberkante die Errichtung einer 2,0 m hohen und 30 m langen Schallschutzwand festgesetzt. Zusätzlich ist die Stellplatzanlage mit einer Schrankenanlage, zur Verhinderung der nächtlichen Stellplatznutzung, zu betreiben.

Die Richtwerte am prognostizierten Immissionsort Wehlstraße 2 (1. OG) werden tagsüber aufgrund der Geräuschimmissionen des Parkplatzes um bis zu 2,5 dB(A) und nachts von denen der Tiefgaragenzufahrt um 4,2 dB(A) überschritten. Gemäß TA Lärm (Kapitel 6.7) kann bei Gemengelagen zwischen Kern- und Allgemeinem Wohngebiet von den Immissionsrichtwerten abgewichen werden und ein Zwischenwert für die Beurteilung zugrunde gelegt werden. Damit würde sich der Immissionswert um 2,5 dB(A) erhöhen, so das am Tage ein Höchstwert von 57,5 dB(A) und in der Nacht von 42,5 dB(A) am Immissionsort Wehlstraße 2 erreicht werden dürfte. Damit wird der Richtwert durch den Beurteilungspegel tagsüber gewährleistet.

Das Gebäude Wehlstraße 2 wird als Ärztehaus genutzt und es ist davon auszugehen, dass sich nachts keine Menschen im Gebäude aufhalten. Demzufolge ist eine Überschreitung des nächtlichen Richtwertes als unkritisch anzusehen. Da dem Berechnungsmodell ein konservativer Prognoseansatz zugrunde liegt, sich nachts in dem Gebäude Wehlstraße 2 keine Menschen dauerhaft aufhalten und 2,5 PKW-Bewegungen in der lautesten Stunde nach 22:00 bei der Berechnung angenommen wurde, wird die geringe Überschreitung des Richtwertes als zumutbar eingestuft. Dies gilt ebenfalls für den Immissionsort der Südfassade des geplanten westlichen Gebäudes im 2. Obergeschoss (Überschreitung des Richtwertes um 0,1 dB(A)). Hier sind ohnehin zusätzliche Maßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau notwendig, die aus den Belastungen des öffentlichen Verkehrs rühren.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen auf der Stellplatzanlage und durch die Entladung der LKW werden an allen Immissionsorten im beurteilungsrelevanten Tagzeitraum eingehalten.

Aufgrund des Untersuchungsumfanges des schalltechnischen Gutachtens sind nur maximal zwei Warenanlieferungen pro Tag im Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Weitere Warenanlieferungen am Tag bedürfen des Nachweises einer erneuten bzw. erweiterten schalltechnischen Untersuchung. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung innerhalb der Gebäudekomplexe ist zudem die Anzahl an Hubwagenbewegungen während der Warenanlieferung auf 20 beladene und 20 unbeladenen Fahrten zu beschränken.

Lüftungsanlagen der Einzelhandelsbetriebe sind mit Schalldämpfern auszustatten, damit hierdurch kein wesentlicher Immissionsbeitrag geleistet wird, da die Richtwerte bereits durch die berücksichtigten Geräuschquellen ausgeschöpft werden.

### **8.3 Gemeinbedarf und Nahversorgung**

Aufgrund der gut integrierten Lage am Rande der Altstadt Celle im Ortsteil Blumenlage sind alle relevanten Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen vorhanden und werden durch die künftigen Läden in der Erdgeschosszone des Vorhabens noch ergänzt.

### **8.4 Kultur- und Sachgüter**

Der westliche Bereich des Plangebietes inklusive des unterirdischen Verlaufs des Stadtgrabens liegt im Baudenkmal „Altstadt Celle“. Der Stadtgraben ist ein Einzeldenkmal sowie konstituierender Bestandteil des Baudenkmals „Altstadt Celle“.

Die ehemalige Wallanlage der historischen Altstadt verlief im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans westlich des Stadtgrabens. Im Plangebiet ist daher mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen. Der Vorhabenträger wird demzufolge nach Abriss der Hochbauanlagen eine nähere Ermittlung des Bodenuntergrundes in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle vornehmen. Falls Bodendenkmale gefunden werden, kann die Pflicht zur Erhaltung oder Dokumentation bestehen, sowie ggf. die Verpflichtung zur Bergung ausgesprochen werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Allerdings befinden sich mehrere Einzel- und Gruppendenkmale im direkten Umfeld des Plangebietes. In deren Umgebung dürfen nur Veränderungen vorgenommen werden, wenn dadurch ihr Denkmalwert nicht beeinträchtigt wird.

Bereits vor Auslobung des Investorenwettbewerbs zur Entwicklung des ehemaligen Feuerwehrareals fand eine Auseinandersetzung bei der Vorgabe eines städtebaulichen Rahmens mit den Belangen des Denkmalschutzes statt. Diese sind in den Auslobungstext zum Investorenwettbewerb, bei der Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge und in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie in der Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen eingeflossen bzw. berücksichtigt worden.

Nach eingehender Betrachtung und Analyse wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflege der Stadt Celle folgender städtebaulicher Rahmen für den Investorenwettbewerb festgelegt: *„Es sollte eine straßenbegleitende, weitgehend geschlossene, in der Höhe der Umgebung angepasste Bebauung entwickelt werden. Dabei sollte die Traufhöhe an den Grundstücksgrenzen mit Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmale und abhängig von der architektonischen Ausformulierung im Bereich der Bergstraße 13,0 m sowie an der Wehlstraße und am Südwall 10,0 m nicht überschreiten. Die max. Gebäudehöhe beträgt 16,0 m. Eine Abstufung von den Traufseiten bis zur maximalen Gebäudehöhe kann in einem Winkel von 45 Grad oder kleiner ausgeführt werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zum Südwall 15 und Wehlstraße 2 sind für die Bebaubarkeit und die Höhenentwicklung die Baulasten sowie die Abstandsregelungen der NBauO einzuhalten. Auch hier soll die Traufhöhe der Gebäude 10,0 m nicht überschreiten.“*

Mit der Entwicklung des ehemaligen Feuerwehrareals zu einem Wohn- und Handelsquartier wird der stadträumlich wichtige östliche Eingang in die Celler Altstadt neu gefasst und städtebaulich sowie architektonisch hochwertig und anspruchsvoll gestaltet. Hinsichtlich ihre Struktur und Kubatur passt sich die Neubebauung sorgsam in die sensible umgebende Bebauung ein. Durch ihre Lage im Bereich der ehemaligen Wallanlage fügen sie die neuen Gebäudekomplexe selbstbewusst und eigenständig zwischen die kleinteilige, geschlossene mittelalterlich geprägte und denkmalgeschützte Altstadtbebauung und die heterogeneren Bebauung am inneren und äußeren Stadtring ein und vermitteln so zwischen den beiden Stadtbereichen der historischen Altstadt und der historischen Vorstadt „Im Kreise“.

Das Erscheinungsbild der Denkmale in der Umgebung wird durch den schlichten, sich in seiner Formensprache zurücknehmenden Baukörper, nicht beeinträchtigt. Der Baukörper und die Fassaden sind so gestaltet, dass sie in ihrer Maßstäblichkeit, Gliederung und Detaillierung, nach Vorgaben des Auslobungstextes zum Investorenwettbewerb, Rücksicht auf die Baudenkmale der Umgebung nehmen. Die Wirkung der neuen geplanten Gebäude auf das Ensemble „Altstadt Celle“ wird durch die Wiedererlebarmachung und die Aufnahme der Giebelreihungen der Gebäude in der Bergstraße sowie Im Kreise besonders zu berücksichtigt.

Durch die moderne, eigenständige und unaufdringliche Formensprache und Materialität des Entwurfes des Wettbewerbssiegers werden die Bezüge zur umgebenden historischen Bebauung aufgenommen bzw. gewahrt.

Mit der Umsetzung des Konzeptes wird auch der Umgang mit dem verrohrten Stadtgraben besonders berücksichtigt. Hier wurde auf eine vollflächige Erdgeschossbebauung verzichtet und der Verlauf des Stadtgrabens wird künftig zwischen den beiden neuen Gebäudekomplexen symbolisch wieder erlebbar gemacht werden. Eine spätere Anbindung an den Französischen Garten ist dabei nicht ausgeschlossen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist bei den Abriss- und Neubauarbeiten sicherzustellen, dass die benachbarten Baudenkmale nicht gefährdet werden (§6 Abs. 2 NDSchG). Es ist davon auszugehen, dass die Fundamente und die Konstruktion der benachbarten Baudenkmale sensibel gegenüber Veränderungen des Bodens sind. Dies ist bei allen Bauarbeiten und auch den damit in Verbindung stehen Maßnahmen (z.B. Wasserhaltung) zu beachten.

## **8.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich derzeit noch alle im Eigentum der Stadt Celle. Im Verlauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Areal der ehemaligen Feuerwache an den Investor Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG aus Bremen veräußert werden. Die gewidmeten Straßenverkehrsflächen bleiben weiterhin im Eigentum der Stadt Celle.

## **9 Kosten für die Gemeinde**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwache für Einzelhandel und Wohnen geschaffen und ist Voraussetzung für die Veräußerung des städtischen Geländes der ehemaligen Feuerwache. Lang- bis mittelfristig werden durch die Umsetzung des Vorhabens weitere Einzelhandelsflächen geschaffen, die den Standort und die angrenzenden Einzelhändler in der Bergstraße stärken, dies generiert zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen bzw. Steuereinnahmen durch die Anwohner der neu geschaffenen Wohneinheiten etc. Durch das Bauleitplanverfahren selbst werden Kosten für ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie die externe Erstellung des Durchführungsvertrages verursacht. Erst mit der Umsetzung des Vorhabens resultieren weitere Kosten durch den Umbau bzw. der Erneuerung der Erschließungsanlagen (Kreuzungspunkt Bergstraße Südwahl) sowie Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks.

## **10 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.12.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.12.2013 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 07.02.2014 stattgefunden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 2. Teil, den Verfahrenswechsel vom regulären Bauleitplanverfahren in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Celle „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und dem von der Abteilung Stadtplanung angefertigten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 vom 09.11.2015, die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ortsrat Blumlage/Altstadt ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 25.11.2015 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am [xx.yy.zzzz] gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, die zugehörige Begründung, eine artenschutzrechtliche Prüfung über Fledermäuse und Häuserbrütende Vogelarten sowie ein Lärmgutachten zum Anlieferverkehr und der Parkens auf dem Areal der ehemaligen Feuerwache haben in der Zeit vom [xx.yy.zzzz] bis zum [xx.yy.zzzz] gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [xx.yy.zzzz] (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum [xx.yy.zzzz] durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung baulicher Anlagen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am [xx.yy.zzzz] als Satzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 11 Rechtsgrundlagen

### Bundes- und Landesgesetze:

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Planzeichenverordnung – PlanZV
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### Satzungen der Stadt Celle:

- Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung vom 27.11.2014 (Abwasserbeseitigungssatzung)

---

Aufgestellt:

Dezernat IV – Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Technische Dienste  
Fachdienst 60 – strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften  
Abteilung 60.1 - Stadtplanung

Celle, den 09.11.2015

Im Auftrag

(Tann)

Technische Angestellte

**Anlage 1 Städtebauliche Kenndaten**

Nutzung	Werte (ca.)			
	alte Festsetzung Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil		neue Festsetzung vorhabenbezogener Be- bauungsplan Nr. 27	
<b>Fläche für Gemeinbedarf:</b>	<b>3.433 m<sup>2</sup></b>	<b>51,6%</b>	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>- %</b>
- überbaute Fläche	1.806 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>	
- nicht bebaute Fläche	1.627 m <sup>2</sup>		- m <sup>2</sup>	
<b>Kerngebiet gesamt:</b>	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>- %</b>	<b>3.744 m<sup>2</sup></b>	<b>56,2 %</b>
- überbaute Fläche	- m <sup>2</sup>		2.129 m <sup>2</sup>	
- nicht bebaute Fläche	- m <sup>2</sup>		1.615 m <sup>2</sup>	
<b>Straßenverkehrsfläche gesamt:</b>	<b>3.028 m<sup>2</sup></b>	<b>45,5 %</b>	<b>2.913 m<sup>2</sup></b>	<b>43,8 %</b>
- Hauptstraße	1.164 m <sup>2</sup>		1.164 m <sup>2</sup>	
- verkehrsberuhigter Bereich	1.864 m <sup>2</sup>		1.749 m <sup>2</sup>	
<b>Geh- und Fahrrechte (Tiefgarage)</b>	<b>196 m<sup>2</sup></b>	<b>2,9 %</b>	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>- %</b>
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>6.657 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>6.657 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

**Faunistischer Fachbeitrag  
für den Bebauungsplan Nr. 148  
(Stadtquartier am Kleinen Plan)  
der Stadt Celle**

**November 2014**

Verfasser:



Prof. Dr. Thomas Kaiser  
Landschaftsarchitekt und Diplom-Forstwirt

**alw** Arbeitsgruppe Land & Wasser

Am Amtshof 18 29355 Beedenbostel (Lkr. Celle)  
Fon 0 51 45 / 25 75 Fax 0 51 45 / 28 08 64  
Email: Kaiser-alw@t-online.de www.Kaiser-alw.de

## **Projektbearbeitung**

MARK HALLFELDT, Dipl.-Biologe (Biodata GbR)

TOBIAS MÜNCHENBERG, Dipl.-Biologe (Biodata GbR)

SIMONE BECKER, Dipl.-Biologin (Biodata GbR)

Prof. Dr. THOMAS KAISER, freischaffender Landschaftsarchitekt und Dipl.-Forstwirt

Beedenbostel, den 6.11.2014



Prof. Dr. Kaiser

## Inhalt

---

	Seite
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Brutvögel</b>	<b>5</b>
2.1 Methodische Hinweise	6
2.2 Bestandssituation	7
2.3 Bewertung	11
<b>3. Fledermäuse</b>	<b>12</b>
3.1 Methodische Hinweise	12
3.2 Bestandssituation	13
3.3 Analyse	17
3.3.1 Biotopspezifität	17
3.3.2 Gefährdete Arten und gesetzlicher Schutzstatus	22
3.4 Bewertung	23
<b>4. Gebäudekontrolle</b>	<b>24</b>
4.1 Methodische Hinweise	24
4.2 Bestandssituation	24
4.3 Bewertung	25
<b>5. Quellenverzeichnis</b>	<b>25</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes.	5
Abb. 2: Vorkommen von Gebäudebrütern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148.	9
Abb. 3: Vorkommen von Gebäudebrütern im Dachbereich am Haus Kleiner Plan 3.	10
Abb. 4: Flugroute des Großen Abendseglers; Jagdgebiete der Zwergfledermaus; Tagesquartier der Zwergfledermaus; Tagesquartier der Breitflügelfledermaus.	16
Abb. 5: Tagesquartier einer Zwergfledermaus.	17

## Verzeichnis der Tabellen

	Seite
Tab. 1: Im Rahmen der Brutvogelkartierungen 2014 nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet.	7
Tab. 2: Fledermausarten des Untersuchungsgebietes.	15

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

An der Bergstraße in der Altstadt von Celle sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ Bestandserfassungen für Fledermäuse und Brutvögeln mit einem Schwerpunkt auf Gebäude besiedelnde Arten erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen Südwall, Kleiner Plan, Wehlstraße und Im Kreise (siehe Abb. 1). Die Gebäudestruktur im Gebiet ist sehr heterogen und reicht von Einzelhäusern, einer Feuerwehration und alten Fachwerkhäusern bis zu einem kleineren Wohn- und Geschäftskomplex. Entlang der Ufer des offen fließenden Abschnittes des Stadtgrabens im Gebiet sind reich strukturierte Gehölze aus Bäumen unterschiedlichen Alters und Gebüsch vorhanden. Ansonsten finden sich Gehölze im Gebiet eher spärlich und sind meist in Form einiger weniger älterer Bäume auf Hinterhöfe und Parkplätze beschränkt.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes (**rote Umgrenzung**).

## 2. Brutvögel

Vögel gehören zu den gebräuchlichsten Indikatorgruppen, die für die Beurteilung umweltrelevanter Planungen unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten herangezogen werden. Aufgrund der hohen Zahl stenöker Arten und deren guter autökologischer

Erforschung lassen sich für landschaftsplanerische Fragestellungen zahlreiche bioindikatorisch aussagekräftige Arten benennen. Als strukturabhängige Biotopkomplexbewohner mit teilweise hohem Requisitenanspruch eignen sich Vögel als Indikatoren von relativ kleinflächigen und speziellen Fragestellungen bis hin zu großflächigen und allgemeinen Gebietsbewertungen.

## 2.1 Methodische Hinweise

Die Brutvogelfauna wurde in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005) flächendeckend in zwei Kartierungsdurchgängen in den frühen Morgenstunden und drei Terminen während der Fledermausuntersuchungen in der Dämmerungs- und Nachtphase erfasst. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich insgesamt von Anfang Mai bis Anfang Juli 2014.

Als sichere Brutvögel wurden solche mit der Kategorie „Brutnachweis“ (Nestfund, fütternde Altvögel, Nachweis von Jungvögeln) eingestuft. Tiere mit Territorialverhalten (singende Männchen, Balzverhalten) oder Paarbeobachtungen wurden ebenfalls als Brutvögel mit dem Status „Brutverdacht“ eingestuft, wenn diese Verhaltensweisen bei mindestens zwei Begehungen im geeigneten Bruthabitat festgestellt werden konnten. Wurden die Tiere nur einmal zur Brutzeit im geeigneten Habitat beobachtet, erfolgte eine Einordnung als „Brutzeitfeststellung“ und in der Auswertung eine Zuordnung zu den Gastvögeln. Als Gastvögel (Nahrungsgast, Durchzügler, Wintergast) wurden Vögel eingestuft, für deren Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Hinweise vorlagen, wohl aber für eine Nutzung als Nahrungshabitat entweder regelmäßig zur Brutzeit („Nahrungsgäste“ = Brutvögel in angrenzenden Bereichen) oder nur zur Zugzeit („Durchzügler“).

Punktgenau erfasst wurden Rote-Liste-Arten, Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) sowie ausgewählte biotopspezifische Arten, insbesondere geeignete Leitarten nach FLADE (1994). Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, welche nicht notwendig mit dem tatsächlichen Brutplatz übereinstimmen. Reviere, die nicht vollständig im Untersuchungsgebiet liegen, wurden unabhängig vom Reviermittelpunkt zum Gebiet gerechnet, wenn zumindest ein wichtiger Teil des Reviers im Untersuchungsgebiet lag. Die übrigen Arten wurden halbquantitativ (in Größenklassen) für das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Angaben zur Ökologie und zu Gefährdungsursachen stammen aus BAUER et al. (2005).

## 2.2 Bestandssituation

Im Untersuchungsgebiet wurden 14 Vogelarten festgestellt, darunter eine Art, die lediglich als Nahrungsgast im Gebiet auftrat (siehe Tab. 1). Brutvögel wurden vor allem im Bereich der Gehölze am Stadtgraben sowie an den Altbauten (überwiegend Fachwerkhäuser) am Kleinen Plan und der Altzellertorstraße gefunden (Abb. 2 und 3).

Tab. 1: Im Rahmen der Brutvogelkartierungen 2014 nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet (systematisch geordnet).

Rote Listen (RL): **RL D** = Deutschland (SÜDBECK et al. 2007); **RL Nds** = Niedersachsen (KRÜGER & OLTMANN 2007); **RL T-O** = Region Tiefland Ost; Kategorien: **0** = Bestand erloschen (ausgestorben), **1** = vom Erlöschen bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **R** = Art mit geografischer Restriktion, **V** = Vorwarnliste, **♦** = nicht bewertet (Vermehrungsgäste / Neozoen).

EU-Vogelschutzrichtlinie: **EU VSR** = Arten, die im Anhang I dieser Richtlinie aufgeführt sind, wurden mit einem § gekennzeichnet.

Arten der Roten Listen sowie des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie sind grau unterlegt.

BNatSchG = im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten (+) beziehungsweise streng geschützte Arten (#).

EHZ: Erhaltungszustand für Brutvögel in Niedersachsen (NI), atlantische Region: **günstig**, **stabil**, **ungünstig**, **schlecht**, **unbekannt** (NLWKN 2010, 2011).

Verantwortung: **V(Ni)** = Verantwortung Niedersachsens für den Erhalt der Art.

Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen (NLWKN 2010, 2011).

Häufigkeitsklassen der Brutvögel: **BN** = Brutnachweis, **BV** = Brutverdacht; **A** = 1 Brutpaar (BP), **B** = 2-3 BP, **C** = 4-7 BP, **D** = 8-20 BP, **E** = 21-50 BP, **F** = 51-150 BP, **G** = über 150 BP; bei den punktgenau erfassten Arten ist die tatsächliche Zahl der ermittelten Reviere angegeben; knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegene Brutreviere und Artnachweise sind in Klammern gefasst.

Rast- und Gastvögel: **BZF** = Brutzeitfeststellung, **NG** = Nahrungsgast, **DZ** = Durchzügler.

Art	Gefährdung			Schutz		EHZ atlantische Region	V(NI)	Priorität	Untersuchungs- gebiet
	RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU- VSR	NI			
Straßentaube <i>Columba livia domestica</i>				+					NG
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>				+					B

Art	Gefährdung			Schutz		EHZ atlantische Region	V(NI)	Priorität	Untersuchungs- gebiet
	RL T-O	RL Nds	RL D	BNat SchG	EU- VSR	NI			
Mauersegler <i>Apus apus</i>				+					mind. 3 BV, max. 15 Ind.
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>				+					A
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>				+					A
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>				+					B
Amsel <i>Turdus merula</i>				+					C
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>				+					B
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>				+					A
Kohlmeise <i>Parus major</i>				+					B
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	V	V	V	+					mind. 5 BN
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>				+					A
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	V	V		+					A
Grünling <i>Carduelis chloris</i>				+					A

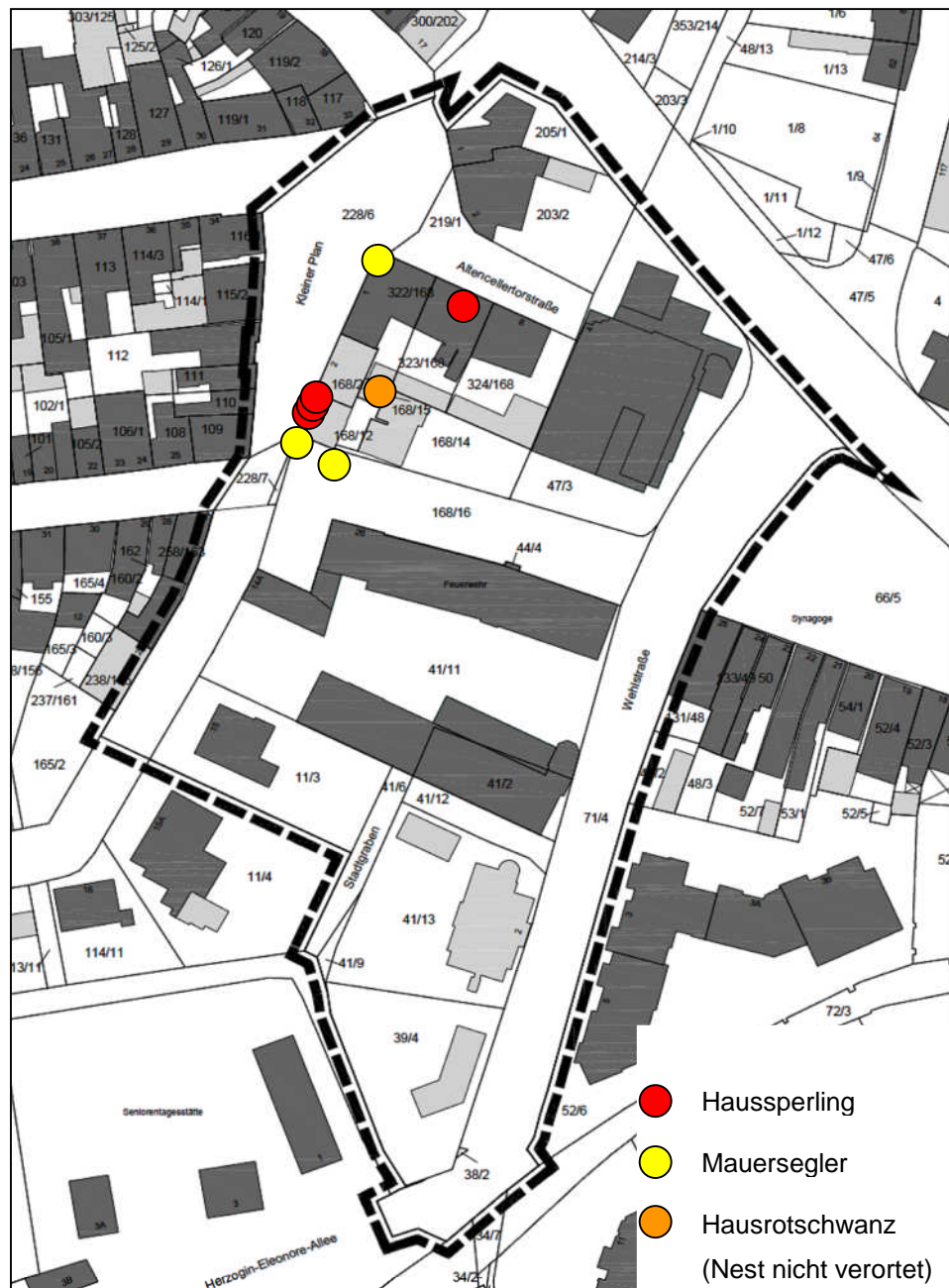


Abb. 2: Vorkommen von Gebäudebrütern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 (schwarz gestrichelt); Karte genordet.



Abb. 3: Vorkommen von Gebäudebrütern im Dachbereich am Haus Kleiner Plan 3 (Haussperling = rot, Mauersegler = gelb).

### **Biotopspezifität**

Im Gebiet treten typische und weit verbreitete Siedlungsarten auf, die sich in zwei Brutvogelgemeinschaften unterteilen lassen. Zum einen sind Arten vorhanden, die an Gebäuden brüten, zum anderen solche Arten, die durch ihre Brutökologie an Gehölze gebunden sind. Bezüglich der Artenzahl überwiegen die Frei- oder Bodenbrüter, bezüglich der Individuenzahl sind die Arten, die überwiegend an Gebäuden brüten, häufiger vertreten. In Bezug auf die Nahrung sind fast alle im Gebiet auftretenden Brut-

vögel zumindest in der Brutzeit als Insektenfresser beziehungsweise als omnivor einzuordnen. Nur Girlitz und Grünfink ernähren sich ganzjährig überwiegend vegetabilisch.

Mit Girlitz und Buchfink treten zwei Arten im Gebiet auf, die einen gewissen Anspruch an die Mindesthöhe der Bäume stellen. Für beide Arten stellen ältere Bäume mit mindestens acht bis zehn Metern Höhe eine notwendige Requisite in ihrem Habitat dar. Die sehr ortstreuen Mauersegler sind auf höhere Gebäude (mindestens 5 bis 6 m) mit raueren Fassaden, Einschluflmöglichkeiten mit anschließenden Hohlräumen im Dachbereich und einen freien Anflug angewiesen. Auch Haussperlinge nutzen Fassaden und Dachbereich von Gebäuden meist erst ab einer Mindesthöhe von 3 m als Brutstätte.

### **Gefährdung und Schutz**

Landes- wie auch bundesweit wird keine der festgestellten Arten als im Bestand gefährdet angesehen. Unter den Brutvögeln wird bundes- wie auch landesweit der Haussperling in der Vorwarnliste geführt, der Girlitz landesweit.

Alle heimischen Vogelarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt. Von den im Gebiet festgestellten Arten gilt keine als streng geschützt.

Als Umsetzung der „Niedersächsischen Strategie für den Arten- und Biotopschutz“ hat die Fachbehörde für Naturschutz im Rahmen einer Prioritätenliste diejenigen Brutvogelarten ausgewählt, für die vordringlich Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung notwendig sind. Unter den Vögeln des Untersuchungsgebiets ist keine hiervon betroffen.

### **2.3 Bewertung**

Der Vorhabensbereich hat eine mittlere Bedeutung für verbreitete und nicht gefährdete Vogelarten der Siedlungsbereiche. Das Niststättenpotenzial für Gebäudebrüter ist an den alten Gebäuden (inklusive ihrer Hinterhofbauten) am Kleinen Plan und der Altcellerstorstraße sehr hoch. Hier sind Brutvorkommen des Mauerseglers (mindestens drei Paare), des Hausrotschwanzes (zwei Brutpaare) und des Haussperlings (mindestens fünf Brutpaare) festgestellt wurden. An den übrigen Gebäuden ist das Niststättenpotenzial eher gering. Auch der ältere Baumbestand im Gebiet, die sporadisch vorhandenen Fassadenbegrünungen und die Gehölzbereiche am Stadtgraben spielen als Brutstätten und Nahrungshabitat für Vögel eine besondere Bedeutung.

### 3. Fledermäuse

Fledermäuse haben sehr differenzierte Biotopansprüche und sind aufgrund ihres großen Aktionsraumes von fast allen raumbedeutsamen Planungen betroffen. Wegen ihrer besonderen Lebensweise benötigen sie unterschiedliche Teillebensräume als Sommer-, Zwischen-, Balz- oder Winterquartier sowie als Jagdhabitat. Die zu einer Zeit genutzten Teillebensräume können dabei zum Teil mehrere Kilometer voneinander entfernt liegen oder auch kleinräumig ineinander verzahnt sein, so dass sich Fledermäuse sehr gut zur Beurteilung von Biotopkomplexen eignen. Mit der laufenden Untersuchung der Fledermausfauna werden das Artenspektrum und die Raumnutzung des Plangebietes durch Fledermäuse erfasst. Ein spezielles Augenmerk lag auch auf mögliche Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Plangebiet (vergleiche Kap. 4).

#### 3.1 Methodische Hinweise

Angaben zu den Habitatansprüchen der nachgewiesenen Fledermausarten sind DIETZ et al. (2007), SCHÖBER & GRIMMBERGER (1998), MESCHÉDE et al. (2000) sowie MESCHÉDE & RUDOLPH (2004) entnommen.

#### Detektorkontrollen

Die Detektorerfassungen dienen vor allem der Ermittlung von wichtigen Flugrouten beziehungsweise -korridoren und Jagdrevieren der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet. Hierzu sind im Zeitraum von Juli bis August/September vier Begehungen in warmen und trockenen Nächten zur Untersuchung der Fledermausfauna vorgenommen worden. Zudem fand Anfang August eine frühmorgendliche Schwärmkontrolle statt.

Für die Erfassung der Fledermäuse wurde ein Fledermausdetektor (Batlogger M, Fa. elekon AG) eingesetzt. Dabei wurden neben den optischen, morphologisch erfassbaren Silhouetten, die eine Hilfe für die Artdifferenzierung sein können, akustische Signale der Fledermauslaute (Ultraschalllaute) registriert und aufgezeichnet. Zur Registrierung der Diversität und der Raumnutzung der Fledermäuse wurden jeweils flächendeckende Detektorkartierungen durchgeführt. Die im Gelände nicht sicher ansprechbaren Rufaufnahmen konnten durch die digitale Aufzeichnung anschließend mittels computergestützter Rufanalytik determiniert werden (BatExplorer 1.10.4.0, Fa. elekon AG).

Da sich jedoch Rufe unterschiedlicher Taxa in Grenzbereichen in ihrer Modulation überschneiden können, ist in manchen Fällen lediglich eine Angabe der Gattung möglich. Insbesondere die Rufe der artenreichen Gattung *Myotis* sind oft nicht auf Artnei-

veau bestimmbar. Sind Überschneidungen im Rufdesign gattungsübergreifend, wird nur der Ruftyp angegeben. Dies betrifft hier den Ruftypus „Nyctaloid“, der von den beiden Abendseglerarten, der Breitflügelfledermaus, der Nordfledermaus und der Zweifarbfledermaus genutzt werden kann. Innerhalb dieser Artengruppe ist eine genauere Differenzierung bzw. eine Bestimmung auf Artniveau in vielen Fällen nicht möglich.

Die im Detektor als so genannte „Kontakte“ wahrgenommenen Fledermauslaute wurden – soweit möglich – nach den jeweiligen Arten differenziert. Als Jagdgebiet wurden die Bereiche eingestuft, in denen sich ein Tier etwa eine Minute aufhielt und seinem Flugverhalten nach zu urteilen auf Beutefang war. Sichere Hinweise auf ein Jagdverhalten waren die im Detektor zu hörenden „feeding-buzzes“, das heißt die Lautsalven, die in der Endphase der Annäherung an ein Beuteobjekt ausgestoßen werden.

### **Quartierpotenzial in Gebäuden**

In einer Begehung am 7.10.2014 wurde das Quartierpotenzial des Untersuchungsgebietes beziehungsweise der Gebäude der ehemaligen Feuerwehrwache erfasst. Aufgrund schlechter Erreichbarkeit der zuständigen Ansprechpartner kam dieser Termin recht spät im Jahr zustande. Dabei wurden potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse untersucht und aufgenommen.

### **3.2 Bestandssituation**

Bei den durchgeführten Detektor-Erfassungen am 11.07., 31.07., 5.08., 11.08. und 25.09.2014 wurden im Untersuchungsraum mindestens vier Fledermausarten über die Rufanalyse und/oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Breitflügelfledermaus. Daneben ist die Gattungen *Nyctalus* sowie der Ruf-Typ Nyctaloid erfasst worden. Damit ist anhand der Kartierung eine Artendiversität von mindestens vier unterschiedlichen Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt worden (siehe Tab. 2).

Die Zwergfledermaus wies mit einer sehr hohen Anzahl an Kontakten die höchste Aktivität im Untersuchungsgebiet auf. Jagdgebiete der Zwergfledermaus konnten vor allem bei der Zufahrt der Tiefgarage der ehemaligen Feuerwehrwache im südöstlichen Gebiet und der Fläche im Westen auf dem Feuerwehr-Gelände festgestellt werden. Auch der Ausflug aus einem Tagesquartier eines einzelnen Tieres konnte beobachtet werden. Dieser Ausflug fand aus einem Eternitvorsprung eines der Flachdächer der

ehemaligen Feuerwehr statt (siehe Abb. 5). Ein vermutetes Balzquartier befindet sich im Giebel des Hauses Kleiner Plan Nr. 1.

Eine Breitflügel-Fledermaus wurde kurz nach Sonnenuntergang fliegend an dem Dach des Hauses am Kleinen Plan Nr. 2 festgestellt. Hier wird ein Tagesquartier im Dachbereich vermutet.

Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes konnte bei Dämmerung entlang des Kleinen Planes ein regelmäßiger Durchflug des Großen Abendseglers von zwei bis drei Tieren (Flugroute) festgestellt werden (siehe Abb. 4), was auf ein nahe gelegenes Quartier hindeutet.

Tab. 2: Fledermausarten des Untersuchungsgebietes.

Rote Listen Deutschlands: **RL D** = Rote Liste Deutschland (MEINIG et al. 2009); **RL Nds91** = Rote Liste Niedersachsen (HECKENROTH 1993); **RL Nds\*** = Entwurf der Roten Liste Niedersachsen (NLWKN, in Vorbereitung); Kategorien: **0** = ausgestorben oder verschollen, **1** = vom Aussterben bedroht, **2** = stark gefährdet, **3** = gefährdet, **V** = Arten der Vorwarnliste, **G** = Gefährdung unbekanntem Ausmaßes, **D** = Daten unzureichend, **R** = extrem seltene Art beziehungsweise Arten mit geografischer Restriktion, **n.g.** = nicht geführt; Arten der Roten Listen sind grau unterlegt.

Europäische Rote Liste: **RL EU27** (TEMPLE et al. 2007): Rote Liste für die 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union; Kategorien: **RE** = Regionally Extinct; **CR** = Critically Endangered, **EN** = Endangered, **VU** = Vulnerable, **NT** = Near Threatened, **LC** = Least Concern, **DD** = Data Deficient.

Schutzstatus: **BNatSchG** = im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten (+) beziehungsweise streng geschützte Arten (#); **FFH-Richtlinie:** **II** = Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen, **IV** = streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse.

EHZ: Erhaltungszustand in Deutschland (D) und Niedersachsen (NI), atlantische/kontinentale Region: **g** = günstig, **u** = ungünstig, **s** = schlecht, **x** = unbekannt, - keine Einstufung (NLWKN 2009, 2010).

V: Verantwortung Deutschlands (NLWKN 2011): Kategorien: **!!** = in besonders hohem Maße verantwortlich, **!** = in hohem Maße verantwortlich, **(!)** = in besonderem Maße für hochgradig isolierte Vorposten verantwortlich (diese werden in den Kommentaren benannt, sofern nicht alle Vorkommen in Deutschland isolierte Vorposten sind), **?** Daten ungenügend, eventuell erhöhte Verantwortlichkeit zu vermuten, **nb** = nicht bewertet, **[leer]** = allgemeine Verantwortlichkeit.

Vorkommen: Gesamtanzahl registrierter Kontakte

fd Nr	Art	Gefährdung				Schutz		EHZ atlantische Region		V	Vorkommen
		RL Nds91	RL Nds*	RL D	RL EI	BNat SchG	FFH- RL	NI	D		
	<i>Nyctalus spec</i>					#	IV	-	-		3
	<i>Nyctaloid</i>					#	IV	-	-		3
11	Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	2	3	V	LC	#	IV	u	g	?	11
12	Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3			LC	#	IV	g	g		176
13	Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	2	3		LC	#	IV	g	g		1
14	Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	2	G	LC	#	IV	u	u	!	5



Abb. 4: Flugroute des Großen Abendseglers (**gelber Pfeil**); Jagdgebiete der Zwergfledermaus (**rote Flächen**); Tagesquartier der Zwergfledermaus (**rotes Kreuz**); Tagesquartier der Breitflügelfledermaus (**blaues Kreuz**); Karte genordet.

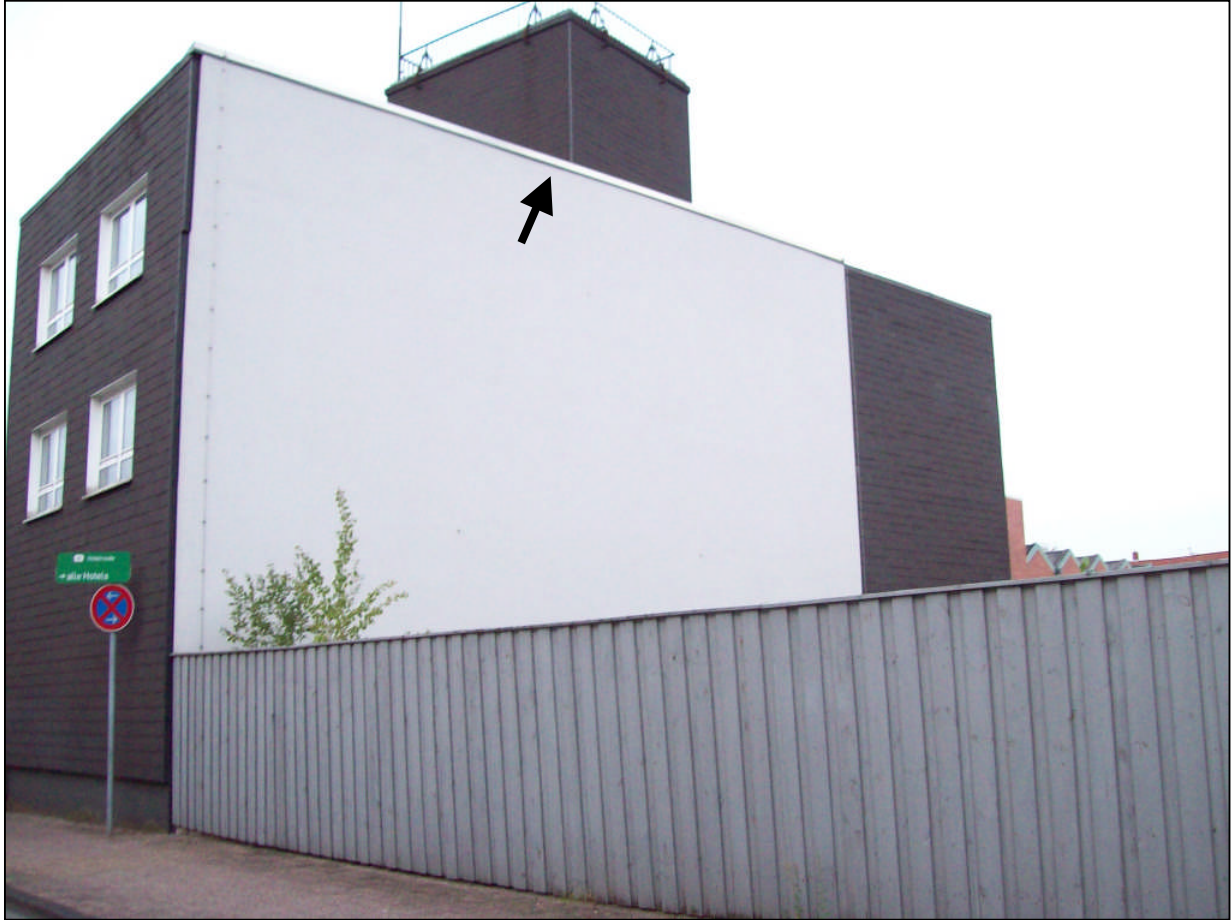


Abb. 5: Tagesquartier einer Zwergfledermaus (schwarzer Pfeil).

### 3.3 Analyse

#### 3.3.1 Biotopspezifität

##### **Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)**

Die Zwergfledermaus gilt als typische synanthrope Art (Kulturfolger) und bewohnt Spaltenquartiere an Gebäuden, meist hinter Verkleidungen, Zwischendächern, Verschalungen und sonstigen kleinen Spaltenräumen (zum Beispiel Rolladenkästen), oft an der Außenseite von Gebäuden. Vereinzelt werden Tiere dieser Art auch in Felspalten und hinter abstehender Borke gefunden (DIETZ et al. 2007). Die Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig, im Durchschnitt alle elf bis zwölf Tage ihre Quartiere. Die Tiere beziehen dabei ein anderes Spaltenquartier, wodurch ein sogenannter Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht. Die Wochenstuben umfassen meist 11 bis 50 (bis 100) Weibchen, in seltenen Fällen bis zu 250 Individuen. Paarungsquartiere von Männchen befinden sich

an Ein- und Ausflugbereichen von Winterquartieren, manchmal auch an Fledermauskästen, auch im Wald, zum Beispiel an Jagdkanzeln, an denen Zwergfledermäuse vor dem Einflug schwärmen.

Die Nahrungshabitate der Zwergfledermaus sind meist an linearen Grenzstrukturen, wie Waldränder und Heckenzügen gelegen. Aber auch an und über Gewässern, um Straßenlampen und auf Waldwegen jagt die Art regelmäßig. Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von 50 m bis etwa 2,5 km um das Quartier. Zwischen Quartier und Jagdhabitat beträgt die Distanz im Durchschnitt weniger als 1 bis 2 km, während der Laktation kann sie unter Umständen mehr betragen (2 bis 4 km). Die individuelle Jagdgebietsgröße beträgt etwa 19 ha, der Aktionsraum der Kolonie maximal 1,5 km<sup>2</sup>. Insgesamt gilt die Zwergfledermaus als ortstreu. Durch Knicklichtversuche an Zwergfledermäusen wurden nach Angaben von EUROBATS (2011) Flughöhen bis in Rotorhöhe von Windenergieanlagen nachgewiesen.

Die Zwergfledermaus ernährt sich vorwiegend von kleinen Fluginsekten wie Zuckmücken, Fliegen, Kleinschmetterlingen und kleinen Käfern.

Zum Überwintern suchen Zwergfledermäuse kalte und trockene unterirdische Höhlen, Keller, Tunnel oder Stollen auf. Wie im Sommer kriechen sie in enge Spalten und hängen nicht frei. Bei der Art werden regional zentrale Massenwinterquartiere vermutet, wobei trockene Kellerräume von Schloss- und Burganlagen von bis zu 5.000 Zwergfledermäusen aufgesucht werden, die im Spätsommer erkundet und von einem Teil als Winterquartier genutzt werden. Die Wanderstrecken zwischen Sommer- und Winterquartier können bis zu 20 km betragen.

Die Zwergfledermaus wurde im Untersuchungsgebiet am häufigsten registriert, dabei dienten vor allem die Zufahrt der Feuerwache im südöstlichen Bereich und die Fläche im Westen auf dem Gelände als Jagdhabitate. Ein Balzquartier der Art wurde in dem Gebäude am Kleinen Plan Nr. 1 festgestellt. Auch der Ausflug eines einzelnen Tieres aus einem Quartier an der ehemaligen Feuerwache konnte beobachtet werden.

### **Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)**

Der Große Abendsegler ist eine typische Waldfledermausart, die sowohl im Sommer als auch im Winter häufig Baumhöhlen, bevorzugt alte Spechthöhlen (meist Schwarzspecht), als Quartier bezieht. Seltener werden auch Spalten und Fäulnishöhlen in 4 bis 12 m Höhe genutzt. Dabei besteht eine Präferenz für Buchen, die Bäume in Waldrandnähe werden dabei bevorzugt bewohnt. Vereinzelt werden auch Fledermauskästen oder Gebäude, in Südeuropa auch Höhlen, als Wochenstuben aufgesucht. Die Weib-

chen nutzen dabei mehrere Quartiere (bis zu 60 Stück im Jahresverlauf) im Verbund, zwischen denen die einzelnen Individuen häufig wechseln. Wochenstuben umfassen von 20 bis zu 60 adulte Weibchen, auch Männchenkolonien können gebildet werden und bestehen meist aus bis zu 20 Tieren.

Der flächenmäßige Waldanteil ist für den Großen Abendsegler jedoch nicht entscheidend und kann sogar unter 10 % liegen. Abendseglervorkommen treten häufig in Gebieten auf, die Anschluss an alte Waldkomplexe haben. Auch nährstoffreiche Gewässer werden bevorzugt aufgesucht. Die Tiere verlassen ihr Quartier bereits in der frühen Dämmerung und nutzen Jagdgebiete in Entfernungen von über 10 bis 26 km, meist aber im Umkreis von 6 km um das Quartier. Die Art präferiert als Nahrungshabitate relativ opportunistisch offene Lebensräume, die einen schnellen (bis über 50 km/h) und hindernisfreien Flug ermöglichen. Sie jagen dabei in großen Höhen zwischen 10 und 50 m über den Baumkronen großer Waldgebiete, Einzelbäume sowie über großen Wasserflächen, Agrarflächen und an Straßenlampen im Siedlungsbereich. Teilweise erfolgt die Jagd auch in mehreren hundert Metern (DIETZ et al. 2007).

Die bevorzugte Beute sind weichhäutige Insekten wie Eintags- und Köcherfliegen, Zuckmücken oder Schmetterlingen, aber je nach Jahreszeit auch Käfer wie Mai- und Junikäfer.

Der Große Abendsegler zählt zu den Langstreckenwanderern, der nach Auflösung der Wochenstuben vornehmlich in südwestliche Richtung zu den Winterquartieren zieht. Die Fortpflanzungsgebiete liegen vorwiegend im nordöstlichen und östlichen Mitteleuropa (WEID 2002). Die Wanderung wird wahrscheinlich durch eine Kombination aus Breitfrontzug und Zugkorridoren mit einer erhöhten Konzentration an Individuen vollzogen, wobei sie sich vorzugsweise an Küsten- und Gewässerlinien orientieren, auch Gebirge und Meere werden überflogen (BACH & MEYER-CORDES 2004, HUTTERER et al. 2005). Die Zugstrecken betragen nicht selten über 1.000 km, wobei die weiteste festgestellte Entfernung etwa 1.600 km betrug. Auf den Herbstzügen werden die Tiere häufig schon während des Nachmittags gesichtet. Es wird angenommen, dass die Tiere während der Wanderung in größerer Höhe nur noch wenige Ortungslaute abgeben, da die Rufe energieaufwändig sind und nicht bis zum Boden reichen und somit auch keine Orientierungshilfe geben können.

Während des Durchzuges ab Anfang August findet die Paarung statt. Dazu besetzen die Männchen individuelle Paarungsquartiere (Fortpflanzungsstätte) vor allem in Baumhöhlen und locken mit Balzgesängen vorbeiziehende Weibchen an.

Als Winterquartiere werden neben dickwandigen Baumhöhlen auch Felsspalten, Gebäude-, Brücken- und Deckenspalten von Höhlen genutzt, in denen sich zum Teil sehr

viele Individuen versammeln können. So wurden in einer alten Eisenbahnbrücke über 5.000 winterschlafende Tiere gezählt. Auch in geeigneten Baumhöhlen können bis 700 Große Abendsegler überwintern (BOYE et al. 1999).

Der Große Abendsegler konnte im Untersuchungsgebiet am zweithäufigsten registriert werden. Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wurde entlang des Kleinen Planes eine Flugroute des Großen Abendseglers festgestellt.

### **Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)**

Die Breitflügelfledermaus ist eine synanthrope Art (Kulturfolger), die bevorzugt Spaltenquartiere an Gebäuden bewohnt, wie Hohlspalten in Dachkonstruktion und Zwischendecken sowie Außenmauerspalten und hinter Holzfassadenverkleidungen, aber auch versteckte und unzugängliche Zwischendächer und Dachüberstände. Strukturierte Quartiere werden bevorzugt genutzt, in denen die Tiere je nach Witterungsverhältnissen in unterschiedliche Spalten mit dem passenden Mikroklima wechseln können. Einzeltiere beziehen ihr Quartier auch in Baumhöhlen und Fledermauskästen. Ob Quartierwechsel und damit ein Quartierverbund besteht, ist umstritten. Die Art gilt aber als orts- und quartiertreu, dabei wird ein und dasselbe Wochenstubenquartier von den Weibchen regelmäßig jedes Jahr bezogen. Die Wochenstuben werden von etwa 10 bis 60 adulten Weibchen gebildet – in Ausnahmefällen können es bis zu 300 sein. Die Männchen können vereinzelt in der Wochenstube geduldet werden, oder sie bilden eigene Kolonien von bis zu 20 Tieren.

Die Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus liegen meist im strukturierten Offenland. Entlang an Vegetationskanten, wie baumbestandene Weiden, Gärten, Parks, an Heckenzügen und Waldrändern wird gejagt, aber auch im freien Luftraum. Im Siedlungsbereich jagt sie häufig um Straßenlampen. Als synanthrope Art ist die Breitflügelfledermaus im allgemeinen unempfindlich gegenüber Lärm und Licht. Je nach Beutespektrum fliegt die Art während des Jagdfluges nah über dem Boden (zum Beispiel abgemähte Wiesen) oder im Kronendachbereich der Bäume (Maikäfer). Je nach Beuteangebot reagiert die Breitflügelfledermaus opportunistisch (flexibel), so dass sich die Nahrung aus Käfern, Netzflügler, Nachtfaltern sowie Zweiflüglern zusammensetzt und andere Insektengruppen regional und saisonal in einem unterschiedlichen Maß erbeutet werden.

Die Nahrungshabitate der säugenden Weibchen liegen meist in einem 4,5 km-Radius um das Quartier, selten in einer größeren Entfernung von bis zu 12 km. Im städtischen Bereich jagen Breitflügelfledermäuse selten weiter als 1.000 m vom Quartier entfernt.

Transferflüge finden meist entlang von Leitlinien wie Heckenzüge entlang von Gewässern und Waldwegen in einer Höhe von 10 bis 12 m statt.

Die Winterquartiere liegen häufig in einer Nähe von etwa 50 km zum Sommerlebensraum. Auch die Nutzung eines Jahresquartiers ist nicht selten. In Höhlen werden nur einzelne Tiere und selten kleinere Gruppen in Spalten gefunden. Sie bevorzugen dabei trockene und kalte Spaltenräume.

Im Untersuchungsgebiet konnten wenige Registrierungen der Breitflügelfledermaus festgestellt werden, dabei handelte es sich hauptsächlich um Durchflüge aus verschiedenen Richtungen im Bereich Kleiner Plan. Ein vermeintliches Einzelquartier der Art befindet sich im Dachbereich des Hauses am Kleinen Plan Nr. 2.

### **Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)**

Die Rauhautfledermaus ist eine typische Waldfledermaus, die Baumhöhlen und –spalten als Quartiere nutzt, wobei naturnahe, reich strukturierte, höhlenreiche Laubmischwälder, Auwälder, aber auch Nadelwälder und Parklandschaften bewohnt und auch als Nahrungshabitat genutzt werden, welche oft in der Nähe zu Gewässern liegen.

Die Art nutzt bevorzugt Spaltenquartiere an Bäumen und Baumhöhlen, oft hinter abstehender Rinde von Eichen, Rindenspalten und Stammrissen, die meist im Wald oder an Waldrändern in Gewässernähe liegen. Als Quartiere werden auch Fledermauskästen, Jagdkanzeln, seltener auch Holzstapel oder waldnahe Gebäudequartiere aufgesucht. Die Quartiere werden regelmäßig gewechselt. An Gebäuden werden Holzverkleidungen, Zwischendächer von Scheunen und Dehnungsfugen von Brücken angenommen, wo es auch zu Vergesellschaftungen mit Großen und Kleinen Bartfledermäusen, Teich- und Zwergfledermäusen kommt. Die Wochenstuben bestehen je nach Quartiergröße aus 20 bis 50, in Ausnahmefällen aus bis zu 200 adulten Weibchen.

Die Nahrungshabitats befinden sich in einem Radius von 5 bis 6 km um das Quartier und liegen meist innerhalb des Waldes an Schneisen, Waldrändern und -wegen oder über Wasserflächen, wobei Auwaldgebiete in den Niederungen größerer Flüsse bevorzugt werden. Im Herbst ist die Art auch im Siedlungsbereich anzutreffen. Die Tiere sind Patrouillenjäger in 5 bis 20 m Höhe, wo sie kleine Fluginsekten erbeuten. Nach Angaben einer Auswertung von telemetrischen Studien (EUROBATS 2011) fliegen diese Tiere während der Jagd bis in Höhen von 20 m. Transferflüge finden in Höhen zwischen 30 und 50 m statt. Die individuellen Jagdgebiete können bis zu 20 km<sup>2</sup> groß sein, und bestehen meist aus bis zu elf Teiljagdgebieten.

Ein hoher Anteil der Beutetiere besteht aus Zuckmücken, aber auch Stechmücken, Köcherfliegen, Kriebelmücken, Netzflügler sowie kleine Käferarten werden erbeutet.

Im Streckenflug orientieren sich Rauhautfledermäuse nach Möglichkeit an Leitstrukturen, zum Beispiel an Waldrändern, Heckenzügen, Wegen und Schneisen.

Die Rauhautfledermaus zählt zu den Langstreckenwanderern. Im August und September verlassen die meisten Tiere Richtung Südwesten ihre Wochenstubegebiete, dabei orientieren sie sich vorzugsweise an Küsten- und Gewässerlinien. Auch Gebirge und Meere werden überflogen. Bei den Wanderungen werden Entfernungen von bis zu 1.925 km zurückgelegt. Während des Durchzuges von Mitte Juli bis Anfang Oktober findet die Paarung statt. Dazu besetzen die reviertreuen Männchen individuelle Paarungsquartiere (Fortpflanzungsstätte) und locken durch Balzrufe vorbeiziehende Weibchen an (BACH & BARRE 2004).

Als Winterquartiere werden oberirdische Spaltenquartiere und Hohlräume an und in Bäumen, Gebäuden und Holzstapeln bevorzugt, seltener werden Quartiere in Höhlen, Stollen, Kellern oder anderen vorherrschend frostfreien unterirdischen Hohlräumen aufgesucht.

Im Untersuchungsgebiet konnte ein Durchflug der Rauhautfledermaus entlang des Südwalles auf Höhe der Feuerwehrwache festgestellt werden.

### **3.3.2 Gefährdete Arten und gesetzlicher Schutzstatus**

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert. Die nachgewiesenen Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

Da sich die Rote Liste in Bearbeitung befindet, wird in Tab. 2 auch die Einstufung der nachgewiesenen Arten nach dem „aktuellen“ Entwurf von 2004 mit angegeben.

Die Zwergfledermaus ist landesweit gefährdet. Die Einstufungen datieren aus dem Jahre 1991 und entsprechen nicht dem heutigen Kenntnisstand. Als Hauptgefährdungsfaktor gelten Quartierverluste. Zu erhalten sind daher bekannte Sommer- und Winterquartiere an und in Gebäuden und alten Baumbeständen (MESCHEDE & HELLER 2000). Bundesweit wird die Art nicht in der Roten Liste geführt. Der Erhaltungszustand in

Niedersachsen für die atlantische Region wird für die Zwergfledermaus als gut bezeichnen.

Der Große Abendsegler kommt in ganz Deutschland vor, jedoch aufgrund seiner Zugaktivität saisonal in unterschiedlicher Dichte (BMU 2010). Wochenstubenkolonien sind vorwiegend in Norddeutschland zu finden (GLOZA et al. 2001). Der wichtigste Gefährdungsfaktor ist Quartierverlust, insbesondere von großen Baumhöhlen, die auch im Winter genutzt werden. Durch die geografischen Lage Deutschlands ergibt sich eine besondere Verantwortung für den größten Teil der zentraleuropäischen Population als Durchzugs-, Paarungs- und Überwinterungsgebiet (BOYE et al. 1999). In der Roten Liste Deutschlands wird die Art auf der Vorwarnliste geführt. Der Erhaltungszustand für die atlantische Region in Niedersachsen wird als ungünstig angesehen; landesweit wird die Art als stark gefährdet in der Roten Liste eingestuft.

In Deutschland ist die Breitflügelfledermaus flächendeckend verbreitet, mit einem Verbreitungsschwerpunkt in Mecklenburg-Vorpommern und der norddeutschen Tiefebene (BMU 2010). In der Roten Liste Deutschlands wird die Art als gefährdet mit unbekanntem Ausmaß geführt. Durch die enge Bindung an Gebäudequartiere sowohl als Wochenstube als auch als Winterquartier, ist der Hauptgefährdungsfaktor deren Zerstörung. In der atlantischen Region für Niedersachsen wird der Erhaltungszustand als ungünstig bezeichnet; landesweit gilt die Art als stark gefährdet.

Die Rauhautfledermaus wurde in Deutschland in allen Bundesländern nachgewiesen, wobei Wochenstuben nur aus Norddeutschland bekannt sind (BOYE et al. 1999). Da diese Art auf ein großes Quartierangebot im Wald angewiesen ist, wird das Konfliktpotenzial bezüglich potenzieller Quartiere durch Rodungen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) als hoch eingeschätzt (BRINKMANN et al. 2006). In der Roten Liste Deutschlands sind keine Angaben zur Gefährdung dieser Art angegeben. In der atlantischen Region für Niedersachsen wird der Erhaltungszustand als günstig bezeichnet; landesweit gilt die Art als gefährdet.

### **3.4 Bewertung**

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die mindestens vier vorkommenden Fledermausarten. Eine Flugroute des Großen Abendseglers konnte entlang des Kleinen Planes festgestellt werden.

Bedeutung als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus hat die Zufahrt der Tiefgarage der Feuerwehrwache im südöstlichen Bereich sowie die Fläche im Westen auf dem Gelände (vergleiche Abb. 4). Ebenfalls konnte die Nutzung eines Tagesquartieres durch

eine Zwergfledermaus hinter dem Eternitvorsprung des Flachdaches des Feuerwehrgebäudes (Abb. 5) und die Nutzung eines Balzquartiers im Giebelbereich des Hauses Kleiner Plan Nr. 1 festgestellt werden. Bei dem Quartier an der Feuerwache handelte es sich wohl um ein Einzelquartier, die Wahrscheinlichkeit, dass sich hinter den Eternitvorsprüngen der Flachdächer der ehemaligen Feuerwehrgebäude Wochenstuben verbergen könnten, ist eher gering (siehe Kap. 4). Ein Einzelquartier der Breitflügel-fledermaus wird im Bereich des Hauses Kleiner Plan Nr. 2 vermutet.

Die alten Häuser entlang des Kleinen Plans und der Altencellertorstraße weisen ein hohes Quartierpotenzial auf. Obwohl 2014 nur Einzelquartiere ermittelt wurden, können hier auch potenzielle Wochenstuben- und Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden.

## **4. Gebäudekontrolle**

### **4.1 Methodische Hinweise**

Am 7.10.2014 wurden die Gebäude der ehemaligen Feuerwache auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse und auf Spuren, welche auf eine frühere Nutzung als Fledermausquartier hinweisen, untersucht. Dabei wurden alle Gebäude begangen und begutachtet, die Fassaden wurden auf mögliche Einschluflmöglichkeiten und Nutzungsspuren hin untersucht. Ebenfalls wurde der Eingang der Unterföhrung des Stadtgrabens begutachtet. Für die Untersuchung wurden Hilfsmittel wie Fernglas, Leiter, Endoskop und Taschenlampe eingesetzt.

### **4.2 Bestandssituation**

Fast alle Gebäude der Feuerwache besitzen ein Flachdach, welche einen Eternitvorsprung aufweisen und somit als Sommerquartiere für Fledermäuse und im Besonderen für die Zwergfledermaus dienen können.

Die Kontrolle der Innenbereiche der Gebäude der ehemaligen Feuerwache ergab keinerlei Hinweise auf einen aktuellen Besatz beziehungsweise eine frühere Nutzung durch Fledermäuse. Ebenso waren keine offensichtlichen Öffnungen zu erkennen, welche einen Zugang erlaubt hätten.

Eine vollständige Kontrolle des Dachbodens des Ostflügels des nördlichen Gebäudes konnte aufgrund der zum größten Teil verschlossenen Bauweise des Dachbodens nur stichpunktartig erfolgen.

Die Kontrolle des Einganges der Unterführung des Stadtgrabens ergab keinerlei Hinweise auf einen aktuellen Besitz beziehungsweise eine frühere Nutzung durch Fledermäuse, hier ist eine Eignung als Quartier weitgehend auszuschließen.

### 4.3 Bewertung

Bei der Kontrolle am 7.10.2014 wurden in den Innenbereichen der Gebäude der ehemaligen Feuerwehrrache keine Spalten und sonstige Öffnungen gefunden, welche potenziell geeignete Quartiere für Fledermäuse darstellen. Potenziell geeignete Winterquartiere für Fledermäuse konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Die Kontrolle der Gebäude ergab keinerlei Hinweise auf eine Quartiernutzung von Fledermäusen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass der nicht zugängliche Bereich des Dachbodens von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

In den Außenbereichen der ehemaligen Feuerwehr weisen die Gebäude mit den Eternitvorsprüngen der Flachdächer Quartierpotenzial für Tagesquartiere auf. Da diese Eternitvorsprünge eine geringe Tiefe aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass eine Nutzbarkeit als Wochenstube besteht. Der Eingang der Unterführung des Stadtgrabens bietet dagegen kein Quartierpotenzial.

## 5. Quellenverzeichnis

BACH, L., MEYER-CORDES, T. (2004): Wanderkonzentrationen von Fledermäusen. – In: RECK, H., HÄNEL, K., BÖTTCHER, M., WINTER, A.: Lebensraumkorridore für Mensch und Natur. - Abschlussbericht zur Erstellung eines bundesweit kohärenten Grobkonzeptes des länderübergreifenden, integrativen Biotopverbunds (German Habitat Network) auf Basis von Vorgaben der Landschaftsplanung, GIS-basierter Modellierung und Expertenschätzungen; Bonn.

BACH, L. BARRE, D. (2004): Saisonale Wanderungen der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) - eine europaweite Befragung zur Diskussion gestellt. – Nyctalus, Neue Folge **9** (3): 203-214; Berlin.

BArtSchV – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (Hrsg.) (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz, 2. Auflage. – Band 1 (Nonpasseriformes)

mes - Nichtsperlingsvögel): 802 S., Band 2 (Passeriformes - Sperlingsvögel): 622 S., Band 3 (Literatur und Anhang): 337 S.; Wiebelsheim.

BEHM, K., T. KRÜGER, T. (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen, 3. Fassung, Stand 2013. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33 (2): 55-69; Hannover

BMU (2010): Nationaler Bericht zum Fledermausschutz in der Bundesrepublik Deutschland 2006 – 2009 – [http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/service/NationalerBericht-Fledermausschutz-2010\\_Kurzfassung.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/service/NationalerBericht-Fledermausschutz-2010_Kurzfassung.pdf).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

BOYE, P., DIETZ, M., WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – 110 S.; Bonn-Bad Godesberg

BRINKMANN, R., MAYER, K., KRETZCHMAR, F., WITZLEBEN, J. v. (2006): Auswirkungen von Windkraftanlagen auf Fledermäuse. Ergebnisse aus dem Regierungsbezirk Freiburg mit einer Handlungsempfehlung für die Praxis. - Regierungspräsidium Freiburg, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, Freiburg.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. v., NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. – 399 S.; Stuttgart.

EUROBATS (2011): Report of the IWG on Wind Turbines and Bat Populations. – Doc. EUROBATS. AC 16.8. – [http://www.eurobats.org/documents/pdf/AC16/Doc.AC16.8\\_IWG\\_Wind\\_Turbines.pdf](http://www.eurobats.org/documents/pdf/AC16/Doc.AC16.8_IWG_Wind_Turbines.pdf).

EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. – Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 ff. vom 26.01.2010.

FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368).

GLOZA, F., MARCKMANN, U., HARRJE, C. (2001): Nachweise von Quartieren verschiedener Funktion des Abendseglers (*Nyctalus noctula*) in Schleswig-Holstein – Wochenstuben, Winterquartiere, Balzquartiere und Männchengesellschaftsquartiere. – *Nyctalus*, Neue Folge 7: 471-481; Berlin.

HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 13: 221 – 226; Hannover.

HOCHREIN, A., LIEBSCHER, K., MAINER, W., MEISEL, F., POCHA, S., SCHMIDT, C., SCHOBER, W., SCHULENBURG, J., TIPPMANN, H., WILHELM, M., ZÖPHEL, U. (1999): Fledermäuse in Sachsen. - Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege, 114 S.; Dresden.

KÖNIG, H., WISSING, H. (Hrsg.) (2007): Die Fledermäuse der Pfalz - Ergebnis einer 30jährigen Erfassung. - Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V., Beiheft 35: 220 S.; Mainz.

KRÜGER, T., OLTMANN, B. (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 7. Fassung, Stand 2007. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 27 (3): 131-175; Hannover.

- KURTZE, W. (1991): Die Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus* in Nordniedersachsen. – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen 26: 63-94; Hannover
- MEINIG, H., BOYE, P., HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. - Naturschutz und Biologische Vielfalt **70** (1): 115-153, Bonn – Bad Godesberg.
- MESCHEDE, A., HELLER, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz **66**: 374 S.; Bonn-Bad Godesberg.
- MESCHEDE, A., RUDOLPH, B.-U. (2004): Fledermäuse in Bayern. – 411 S.; Stuttgart.
- NLWKN – Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.) (2009): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Teil 1: Säugetierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz; Hannover. [unveröffentlicht]
- NLWKN – Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.) (2010a): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Teil 3: Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz; Hannover. [unveröffentlicht]
- NLWKN– Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.) (2010b): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. Teil 2: Brutvogelarten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz; Hannover. [unveröffentlicht]
- SCHOBER, W., GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas: kennen – bestimmen – schützen. - 265 S.; Stuttgart.
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P., KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung, 30.11.2007. – Berichte zum Vogelschutz **44**: 23-81; Hilpoltstein.
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – 792 S.; Radolfzell.
- TEMPLE, H. J., TERRY, A. (Hrsg.) (2007): The Status and Distribution of European Mammals. – Office for Official Publications of the European Communities; Luxembourg.
- TOPÁL, G. (2001): *Myotis nattereri* (Kuhl, 1818) – Fransenfledermaus. - In: KRAPP, F. (Hrsg.): Handbuch der Säugetiere Europas **4** (1): 405-442; Wiebelsheim.
- WEID, R. (2002): Untersuchungen zum Wanderverhalten des Abendseglers (*Nyctalus noctula*) in Deutschland. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz **71**: 233-257; Bonn-Bad Godesberg.

# Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Wohn- und Handelsquartiers auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände südlich der **Bergstraße** in 29221 Celle

**- Berechnung der gewerblichen Geräuschimmissionen durch das Plangebiet  
und der verkehrsbezogenen Immissionen im Plangebiet -**

**Projekt Nr.: 2550-15-d-iz**

Oldenburg, 02. Oktober 2015

Auftraggeber: Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Ausführung: Dipl.-Ing. (FH) Inga Züwerink  
Tel. 0441-57061-21  
[zuewerink@itap.de](mailto:zuewerink@itap.de)

Berichtsumfang: 49 Seiten Text  
davon 5 Seiten Anhang

Messstelle nach §26 BImSchG  
für Geräusche und Erschütterungen  
Akkreditiertes Prüflaboratorium nach  
ISO/IEC 17025  
Akkreditiert durch:



**Telefon**

(0441) 57061-0

**Fax**

(0441) 57061-10

**Email**

[info@itap.de](mailto:info@itap.de)

**Postanschrift**

Marie-Curie-Straße 8  
26129 Oldenburg

**Geschäftsführer**

Dr. Manfred Schultz-von Glahn  
Dipl. Phys. Hermann Remmers

**Sitz**

Marie-Curie-Straße 8  
26129 Oldenburg  
Amtsgericht Oldenburg  
HRB: 12 06 97

**Bankverbindung**

Raiffeisenbank Oldenburg  
Kto.-Nr. 80 088 000  
BLZ: 280 602 28  
IBAN: DE80280602280080088000  
BIC: GENODEF1OL2

## Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Änderung
2550-15-a-iz	14.08.2015	Erstellung
2550-15-b-iz	28.08.2015	- Titel Gutachten - vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Celle (Abbildung 1) - UTM-Koordinaten Schallschutzwand - Ausführungen zur Definition der Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße geplanter Gebäude - mögliche Lüftungsanlagen von Gewerbetrieben (Kap. 4.5) - Redaktionelle Änderungen
2550-15-c-iz	07.09.2015	- Redaktionelle Änderungen - Anhang III: Teilbeurteilungspegel - Warenanlieferung für östliches, geplantes Gebäude - Ergebnisse Tabelle 7
2550-15-d-iz	02.10.2015	- Ergänzung Rangieren Lkw südliche Durchfahrt

## Inhaltsverzeichnis:

## Seite

1	Aufgabenstellung und örtliche Gegebenheiten.....	4
2	Grundlagen .....	7
2.1	Verwendete Unterlagen .....	7
2.2	Vorgehensweise im Gutachten .....	9
2.3	Beurteilungsgrundlagen .....	10
2.4	Immissionsaufpunkte.....	12
3	Verkehrslärmprognose .....	14
3.1	Emissionsdaten des öffentlichen Straßenverkehrs .....	14
3.2	Abschirmung und Reflexionen .....	15
3.3	Ergebnisse der Prognose für das Jahr 2030.....	15
4	Prognose Geräuschimmissionen durch das Plangebiet .....	20
4.1	Gewerbliche Vorbelastung.....	20
4.2	Zusatzbelastung: Plangebiet .....	20
4.2.1	Emissionsdaten .....	21
4.3	Ergebnisse gemäß TA Lärm .....	33

4.4	Beurteilung der Ergebnisse .....	36
4.5	Schallschutzmaßnahmen .....	37
5	Qualität der Immissionsprognosen.....	39
6	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan .....	40
7	Zusammenfassende Beurteilung .....	42
Anhang I: Vertikalraster Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum an beiden geplanten Gebäuden.....		44
Anhang II: Verkehrszählraten: Matrix Bestand 2014/Prognose 2025 [13].....		45
Anhang III: Teilbeurteilungspegel Variante IV (lautester Fall) .....		46

## 1 Aufgabenstellung und örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Celle plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung eines Kerngebietes (MK), worauf sich derzeit eine alte Feuerwache befindet. Im Zuge dessen sollen zwei Gebäude zu Wohn- und gewerblicher Nutzung mit jeweils drei und vier Geschossebenen errichtet werden. Neben 28 Wohneinheiten in den Obergeschossen sollen Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss angesiedelt werden. Für die Pkw der Anwohner werden Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage (TG) zur Verfügung gestellt. Für Kunden der Einzelhandelsbetriebe werden oberirdische Stellplätze eingerichtet. Mitarbeiter sollen ebenfalls in der Tiefgarage parken dürfen. An den Straßen *Südwall* und *Bergstraße* werden künftig insgesamt sechs öffentliche Stellplätze vorhanden sein, die als Anlieferzonen dienen können.

In Abbildung 1 ist der Vorentwurf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen B-Plan „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ dargestellt. In Abbildung 2 sind die Lage der zukünftigen Gebäude und die geplanten Stellplätze dargestellt, sowie die Einfahrt zur Tiefgarage eingezeichnet.

Schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich rings um das Plangebiet mit dem Schutzanspruch von allgemeinem Wohn- und Mischgebiet. Entsprechend den Luftbildaufnahmen befinden sich im Einwirkungsbereich lediglich nördlich der *Bergstraße* beurteilungsrelevante Stellplätze, welche als gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Die südlich der Straße *Im Kreise* befindlichen Stellplätze sind als öffentlich zugänglich ausgewiesen und damit nicht gewerblichen Anlagen zuzuordnen.

Im Planungsprozess ist die *itap GmbH* von der *Weser – Wohnbau GmbH & Co. KG* beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. In diesem Gutachten ist aufgrund der angrenzenden, öffentlichen Verkehrswege die zukünftige, verkehrsbedingte Geräuschbelastung auf dem Plangebiet zu beurteilen und anhand der Lärmpegelbereiche die Anforderungen an das Mindestschalldämm-Maß der Außenbauteile zu ermitteln. Zudem ist die Auswirkung der gewerblich genutzten, oberirdischen Stellplätze, die Nutzung der Tiefgarage und möglicher Anliefervorgänge von künftigen Einzelhandelsbetrieben an geplanter und vorhandener Wohnnutzung zu berechnen.

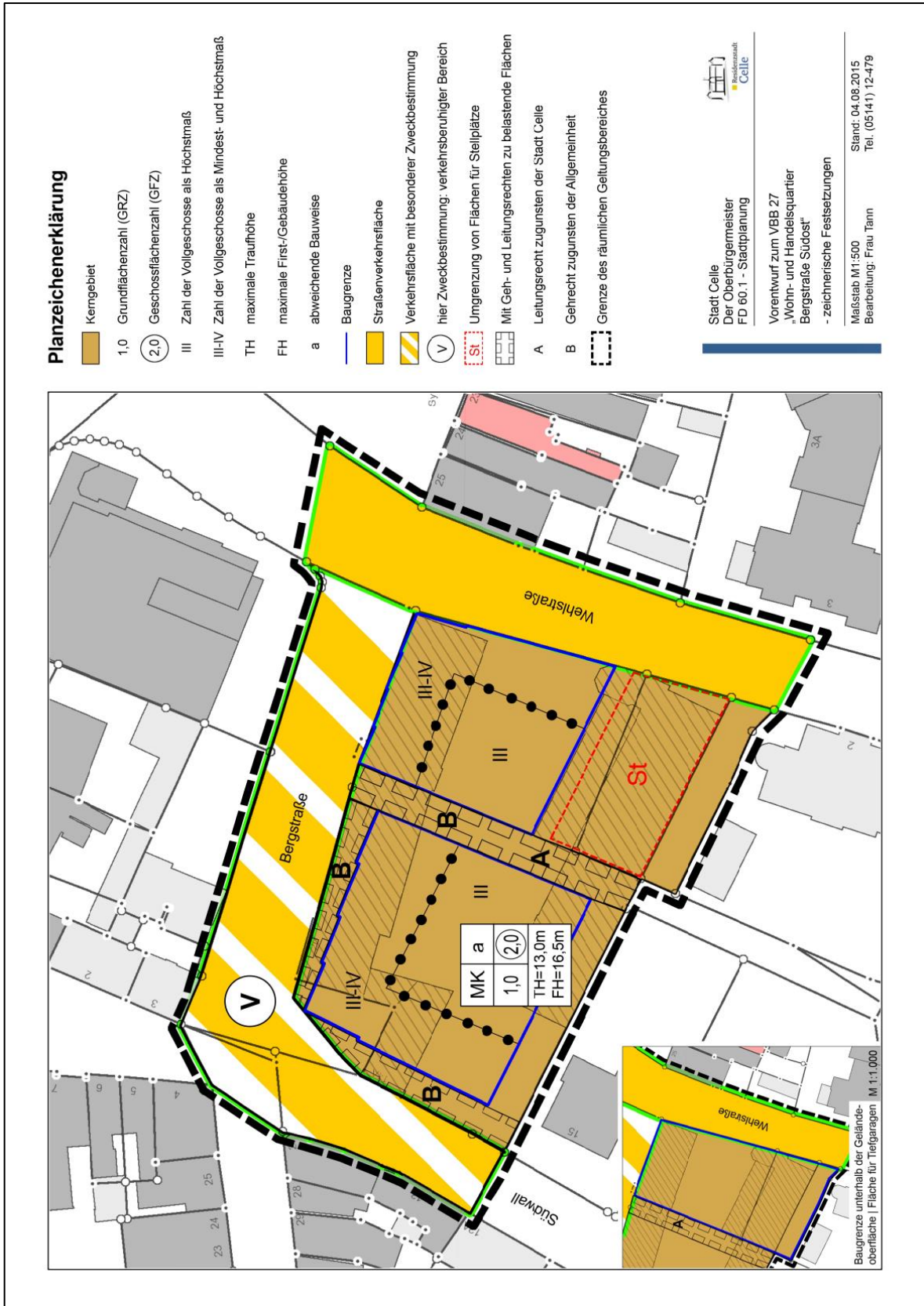
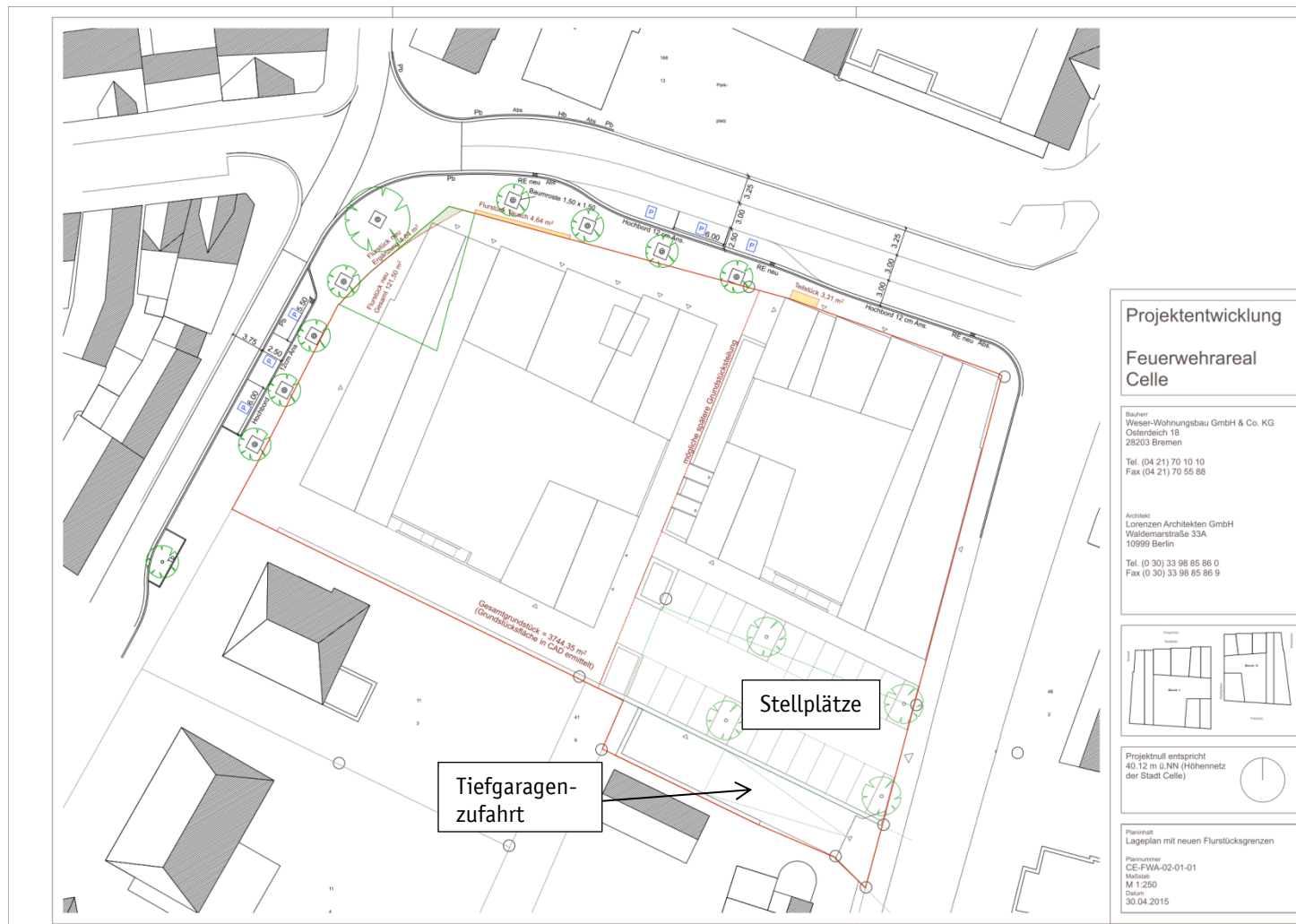


Abbildung 1: Vorentwurf zum VBB 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ der Stadt Celle, Quelle: [11].



**Abbildung 2:** Darstellung des Bereichs der aktuellen, städtebaulichen Planung mit geplanten Gebäuden, den Stellplätzen und der Tiefgaragenzufahrt, Quelle: [10].

## 2 Grundlagen

### 2.1 Verwendete Unterlagen

Die Immissionsberechnungen sind auf der Grundlage folgender Richtlinien, Normen, Studien und Hilfsmitteln durchgeführt worden:

- a) Gesetze, Verordnungen
  - [1] **BImSchG:** „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundes-Immissionsschutzgesetz), in der aktuellen Fassung.
- b) Beurteilungspegel, Beurteilungszeiten und Orientierungswerte
  - [2] **DIN 18005-1:** „Schallschutz im Städtebau“, Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987.
  - [3] **TA Lärm:** „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)“, vom 26. August 1998, GMBI Nr. 26, S. 503 ff.
- c) Schallausbreitung, Abschirmung
  - [4] **DIN-ISO 9613-2:** „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Beuth Verlag, Berlin, Oktober 1999.
  - [5] **RLS-90:** „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Der Bundesminister für Verkehr, 1990.
- d) Weitere Unterlagen und Hilfsmittel
  - [6] **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweis“; Beuth Verlag; November 1989.
  - [7] **IMMI 2015:** Behördlich anerkanntes Immissionsprognoseprogramm der Firma Wölfel, Höchberg, für die Erstellung von Geräuschimmissionsprognosen.
  - [8] **Bayerische Parkplatzlärmstudie:** „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“; 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, August 2007.
  - [9] **Rechtswirksame Bebauungspläne Nr. 57 „Gelände Kluge Wehlstrasse“ und Nr. 66 II „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwehr)“ der Stadt Celle**, erhältlich auf der Webseite der Stadt Celle ([www.celle.de](http://www.celle.de)).

- [10] **Lagepläne, Grundrisse und Querschnitte** der geplanten Neubauten, übermittelt durch Herrn Mayer, *Lorenzen Architekten GmbH*, im April/Mai 2015.
- [11] **Vorentwurf zum VBB 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ der Stadt Celle**, übermittelt per Email am 27.08.2015 durch Frau Tann von der Stadt Celle.
- [12] **Auskünfte über die Schutzansprüche in der Umgebung**, telefonisch durch Frau Tann von der Stadt Celle am 17.06.2015.
- [13] **Verkehrszählraten: Netzmodell 2014 – Matrix Bestand 2014 / Prognose 2025 – Stand 02.07.2015 – FPB GmbH**, übermittelt per Email durch Herrn Frohnert von der Stadt Celle im Juli 2015.
- [14] **Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lkw auf Betriebsgeländen von Frachtzentren**, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten in: Umwelt und Geologie - Lärmschutz Hessen, Heft 3. HLUG, Wiesbaden, 2005.
- [15] **Technischer Bericht zur Untersuchung von Lkw- und Ladegeräuschen** auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessisches Landesamt für Umwelt, Heft 192, Ausgabedatum 1995.

## 2.2 Vorgehensweise im Gutachten

Im Zuge der beschriebenen Planung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Anspruch an angemessene Wohnverhältnisse an und innerhalb geplanter Wohnräume zu gewährleisten. Nebenbei entsteht durch das Vorhaben ebenfalls eine Geräuscheinwirkung auf vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung durch die künftige, gewerbliche und private Stellplatz- bzw. Tiefgaragennutzung. Damit sind folgende Geräuschquellen mit den entsprechenden Beurteilungsvorschriften in Bezug auf die schutzbedürftige Wohnbebauung auf und in der Umgebung des Plangebietes zu untersuchen:

### Geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans:

- Verkehrsgeräuschimmissionen durch öffentliche Verkehrswege wie die Straße *Südwall*, die *Bergstraße* und die *Wehlstraße* nach der DIN 18005 [2]
- Gewerbliche Stellplatznutzung<sup>1</sup> gemäß TA Lärm [3]
- Warenanlieferung Einzelhandel/Verbrauchermärkte (ebenfalls nach TA Lärm)

Anmerkung: Die nördlich des Plangebietes existierenden Stellplätze belasten künftig die Nordfassade der geplanten Gebäude. Da jedoch die zu erwartende Geräuschbelastung durch die nächstgelegene, geplante Anlieferzone überwiegen wird, werden die Parkbewegungen vorerst nicht betrachtet.

### Benachbarte Wohnnutzung (B-Plan Nr. 66 II und Nr. 57 der Stadt Celle):

- Gewerbliche und private<sup>2</sup> Nutzung der oberirdischen Stellplätze des Plangebietes gemäß TA Lärm
- Tiefgaragenzufahrt über Rampe (gewerblich und privat)
- Warenanlieferung Einzelhandel/Verbrauchermärkte

---

<sup>1</sup> Die sechs Stellplätze entlang der *Bergstraße* und der Straße *Südwall* sind als öffentliche Stellplätze nicht den gewerblichen Geräuschimmissionen zuzuordnen.

<sup>2</sup> Es werden lediglich die Stellplätze entlang der Straßen *Südwall* und *Bergstraße* künftig öffentlich genutzt. Da sich die Parkbewegungen mit dem Anliegerverkehr vermischen werden und nach aktueller Rechtsprechung keine Pegelspitzen durch Türen- oder Kofferraumschlägen beurteilt werden, wird die Nutzung dieser Stellplätze in diesem Gutachten nicht näher betrachtet.

In Bezug auf die Geräuschimmissionen durch die Anlieferungszone zur Belieferung der Einzelhandelsbetriebe werden vier Planungsvarianten berechnet.

- Var I: Anlieferung nördlich an der *Bergstraße*
- Var II: Anlieferung an der Straße *Südwall*
- Var III: Anlieferung an der Südfassade des westlichen Gebäudes
- Var IV: Anlieferung im Parkplatzbereich

Die Berechnung der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten wird mithilfe der Software IMMI 2015 der Firma Wölfel Messsysteme und Software GmbH + Co. [7] durchgeführt. Dieses Programm berechnet die Schallausbreitung gemäß TA Lärm [3] entsprechend der DIN ISO 9613-2 Abschnitt 6 [4]. Es wird eine detaillierte Prognose gemäß Abschnitt A.2.3 der TA Lärm durchgeführt. Da für die Prognose nur A-bewertete Schallpegel vorliegen, wird die Prognose gemäß Abschnitt A.2.3.1, Absatz 3 mit Summenpegeln entsprechend der DIN ISO 9613-2 Abschnitt 1 durchgeführt. Die Beurteilungspegel werden nach Gleichung 6 der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Mitwindbedingungen ermittelt.

Es wird die Mitwindsituation mit  $C_0 = 0$  dB berücksichtigt. Damit liegt die Prognose ganzjährig auf der „sicheren Seite“.

## 2.3 Beurteilungsgrundlagen

### Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Straßen

Als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau sind Orientierungswerte im Beiblatt 1 der DIN 18005 [2] festgelegt worden.

Die dort genannten Orientierungswerte sind getrennt nach Geräuscharten (Verkehrsrgeräusche und Geräusche aus Industrie- und Gewerbeanlagen) aufgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgt ebenfalls getrennt nach den Geräuscharten, da sie unterschiedlich störend von den Betroffenen wahrgenommen werden. Die Orientierungswerte sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes dienen. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles (BVerwG, B. vom 18.12.1990, 4 N 6.88, DVBl. 1991 S. 442).

Die Stadt sieht für den Bereich mit den geplanten Wohngebäuden den Schutzanspruch für Kerngebiete vor [12].

Die entsprechenden Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die angegebenen Orientierungswerte sind mit den Beurteilungspegeln  $L_r$  am jeweiligen Immissionsort zu vergleichen.

**Tabelle 1:** Orientierungswerte für Verkehrsräuschimmissionen im Tag- und Nachtzeitraum in Kerngebieten nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [3].

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für verkehrsbedingte Geräuschimmissionen in Kerngebieten (MK) in dB(A)
tagsüber 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	60
nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	50

Die Orientierungswerte gelten tagsüber für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden, nachts von 8 Stunden.

Da im Tagzeitraum die stärkste, verkehrsbedingte Geräuschbelastung vorherrscht, werden die Schutzanforderungen unter diesen Bedingungen ermittelt.

### Gewerbliche und private Stellplatznutzung und Warenanlieferung

Im Abschnitt 6 der TA Lärm [3] sind Richtwerte für gewerbliche Geräuschimmissionen für die jeweiligen Gebietsarten festgelegt. Die prognostizierten Beurteilungspegel ( $L_r$ ) in Bezug auf die vorliegende Planung zuzüglich der Geräuschimmissionen der gewerblichen Vorbelastung sind mit den zulässigen Immissionsrichtwerten aus Tabelle 2 zu vergleichen.

**Tabelle 2:** Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen nach TA Lärm [3].

Beurteilungszeiträume	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in dB(A)	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	für Misch- und Kerngebiete (MI/MK)
tagsüber 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	55	60
nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr	40	45

Der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum gilt für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist die lauteste, volle

Nachtstunde (z. B. 1:00 Uhr bis 2:00 Uhr) maßgeblich, zu der zukünftige Betriebe beitragen.

In allgemeinen Wohngebieten wird gemäß TA Lärm die besondere Störwirkung von Geräuschmissionen während der Zeiträume

werktags            6:00 - 7:00 Uhr,  
                          20:00 - 22:00 Uhr und

sonn- und feiertags    6:00 - 9:00 Uhr,  
                              13:00 - 15:00 Uhr und  
                              20:00 - 22:00 Uhr

durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Anlagengeräuschen berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne Geräuschspitzen im Tagzeitraum mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum mehr als 20 dB(A) über den Richtwerten liegen.<sup>3</sup>

## 2.4 Immissionsaufpunkte

Für die Verkehrsprognose in Bezug auf die Geräuschbelastung durch öffentliche Verkehrsflächen wird auf die Definition von Immissionsorten verzichtet. Stattdessen werden die Beurteilungspegelverläufe im interessierenden Bereich für das zukünftig am stärksten belastete 3. Obergeschoss (Aufpunkthöhe: 10,4 m) sowohl für den Tag-, als auch für den Nachtzeitraum dargestellt.

Die Immissionsaufpunkte (IPs) für die Beurteilung der Stellplatznutzung sind in der folgenden Abbildung 3 dargestellt. Für jeden Aufpunkt werden jeweils die Höhen der geplanten Geschossebenen betrachtet. Die Aufpunkthöhe beträgt an der Südfassade der geplanten Gebäude im Erdgeschoss 2,0 m über Oberkante Gelände und für jedes weitere Geschoss 2,8 m. Gemäß Planzeichnungen [10] sind keine Fenster im 3. OG vorhanden.

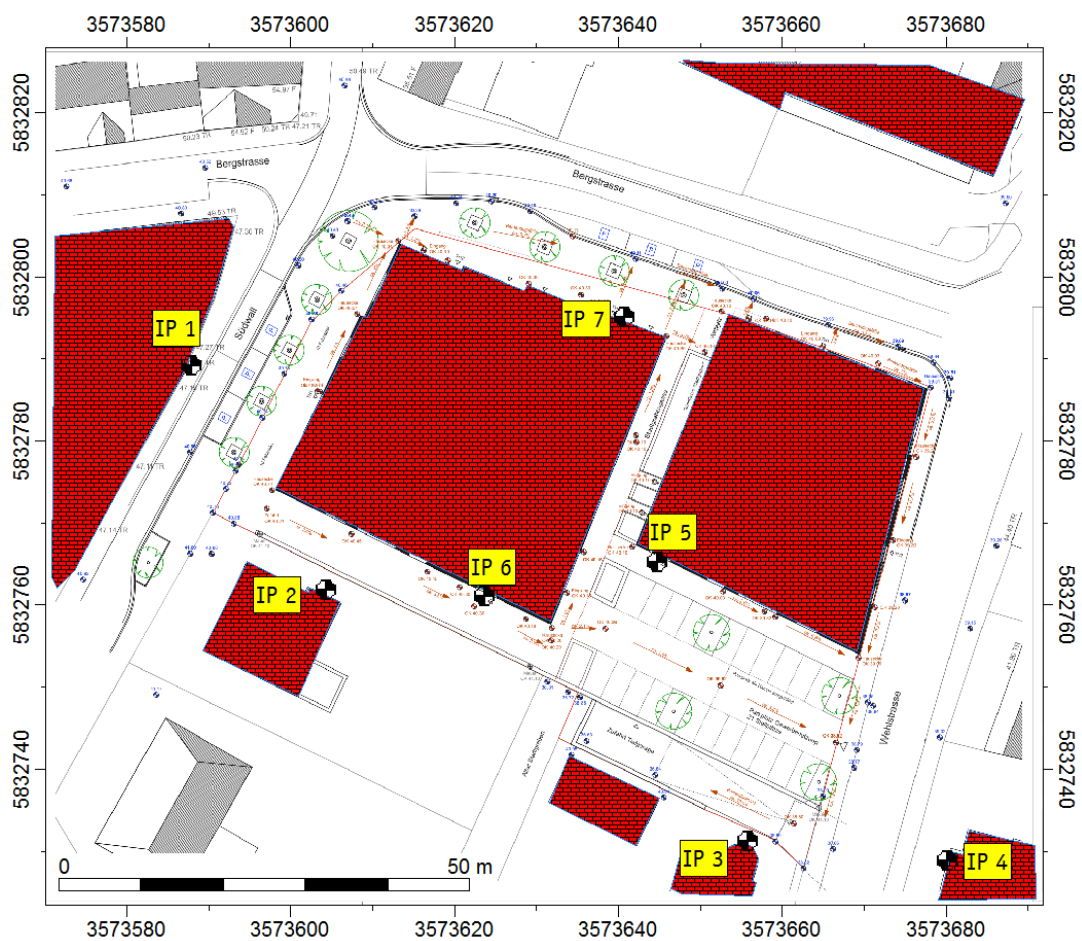
An bestehender Wohnnutzung sind folgende Immissionsaufpunkte beurteilungsrelevant.

---

<sup>3</sup> Die Einhaltung der Richtwerte bzgl. kurzzeitiger Geräuschspitzen wird lediglich in Bezug auf die gewerbliche Nutzung der Parkplätze untersucht.

**Tabelle 3:** Beschreibung der maßgeblichen Wohnnutzung auf dem Plangebiet und dessen Umgebung.

Immissionsort	Straße und Hausnummer	Aufpunkthöhe	Schutzanspruch
IP 1	Südwall 13	2. OG	MI
IP 2	Südwall 15	3. OG	WA
IP 3	Wehlstraße 2	1. OG	
IP 4	Wehlstraße 3	4. OG	MK
IP 5	Geplante Wohnnutzung Südfassade, östliches Gebäude	2. OG	
IP 6	Geplante Wohnnutzung Südfassade, westliches Gebäude	1. OG	
IP 7	Geplante Wohnnutzung Nordfassade, westliches Gebäude	2. OG	



**Abbildung 3:** Lage der maßgeblichen Immissionsaufpunkte an geplanter und vorhandener Wohnnutzung.

### 3 Verkehrslärmprognose

#### 3.1 Emissionsdaten des öffentlichen Straßenverkehrs

Für die Verkehrsprognose liegen diesem Gutachten für die angrenzenden Straßen *B 214*, *Bergstraße*, *Wehlstraße* und *Kleiner Plan* Prognoseverkehrszahlen für das Jahr 2025 vor [13] (siehe auch Anhang II). Diese werden mit einer typischen Steigerungsrate von 1 % für das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Der Schwerlastanteil wurde von der Stadt Celle mit 4 % tagsüber und nachts für die angrenzenden Straßen angegeben. Für die *B 214* wurde hingegen ein Wert von 5 % festgesetzt.

In der folgenden Tabelle 4 werden die Prognosedaten (2030) aufgeführt.

**Tabelle 4:** Verkehrsprognosewerte für die beurteilungsrelevanten Straßen für das Jahr 2030.

Straßen	Straßengattung	DTV* [Kfz/24h]	P <sub>tags</sub> [%]	P <sub>nachts</sub> [%]	v [Km/h] Pkw / Lkw	D <sub>Stro</sub> [dB(A)]
<i>B 214 im Jahr 2025</i>	Bundesstraße	18.840	5,0	5,0	50	0
<i>B 214 im Jahr 2030</i>		19.801				
<i>Bergstraße westl. im Jahr 2025</i>	Gemeindestraße	2.000	4,0	4,0	50	0
<i>Bergstraße westl. im Jahr 2030</i>		2.102				
<i>Bergstraße östl. im Jahr 2025</i>	Gemeindestraße	6.300	4,0	4,0	50	0
<i>Bergstraße östl. im Jahr 2030</i>		6.621				
<i>Kleiner Plan im Jahr 2025</i>	Gemeindestraße	2.100	4,0	4,0	50	0
<i>Kleiner Plan im Jahr 2030</i>		2.207				
<i>Wehlstraße nördl. im Jahr 2025</i>	Gemeindestraße	10.000	4,0	4,0	50	0
<i>Wehlstraße nördl. im Jahr 2030</i>		10.510				
<i>Wehlstraße südl. im Jahr 2025</i>	Gemeindestraße	7.800	4,0	4,0	50	0
<i>Wehlstraße südl. im Jahr 2030</i>		8.198				

\* Zu der stundenbezogenen Verkehrsbelastung im Tag- und Nachtzeitraum lagen keine detaillierten Angaben vor, weswegen die Ermittlung hierfür nach den Standardsätzen für Gemeinde-/ Kreisstraßen im Sinne der RLS-90 [4] durchgeführt wurde.

Somit ergeben sich für die beurteilungsrelevanten Straßen folgende Emissionspegel:

**Table 5:** Resultierende Emissionspegel bezogen auf die beurteilungsrelevanten Straßen.

Straße	$L_{m,E,tagsüber}$ [dB(A)]	$L_{m,E,nachts}$ [dB(A)]
B 214	64,7	57,3
Bergstraße westl.	54,0	46,6
Bergstraße östl.	57,0	49,6
Kleiner Plan	54,2	46,9
Wehlstraße nördl.	61,5	54,1
Wehlstraße südl.	60,4	53,0

Die Lage der beurteilungsrelevanten Straßen ist Abbildung 1 zu entnehmen.

### 3.2 Abschirmung und Reflexionen

Die geplanten Gebäude (Höhe: ca. 13 m) und die relevanten, angrenzenden Wohngebäude werden mit der geplanten bzw. existierenden Höhe im Berechnungsmodell als Schallschirm mit einem Absorptionsverlust von 1,0 dB berücksichtigt.

### 3.3 Ergebnisse der Prognose für das Jahr 2030

In Abbildung 4 und Abbildung 5 sind jeweils die Immissionsraster mit den Verläufen der Beurteilungspegel für die Verkehrsräusche während des Tag- und Nachtzeitraums im am stärksten belasteten 2. Obergeschoss dargestellt.

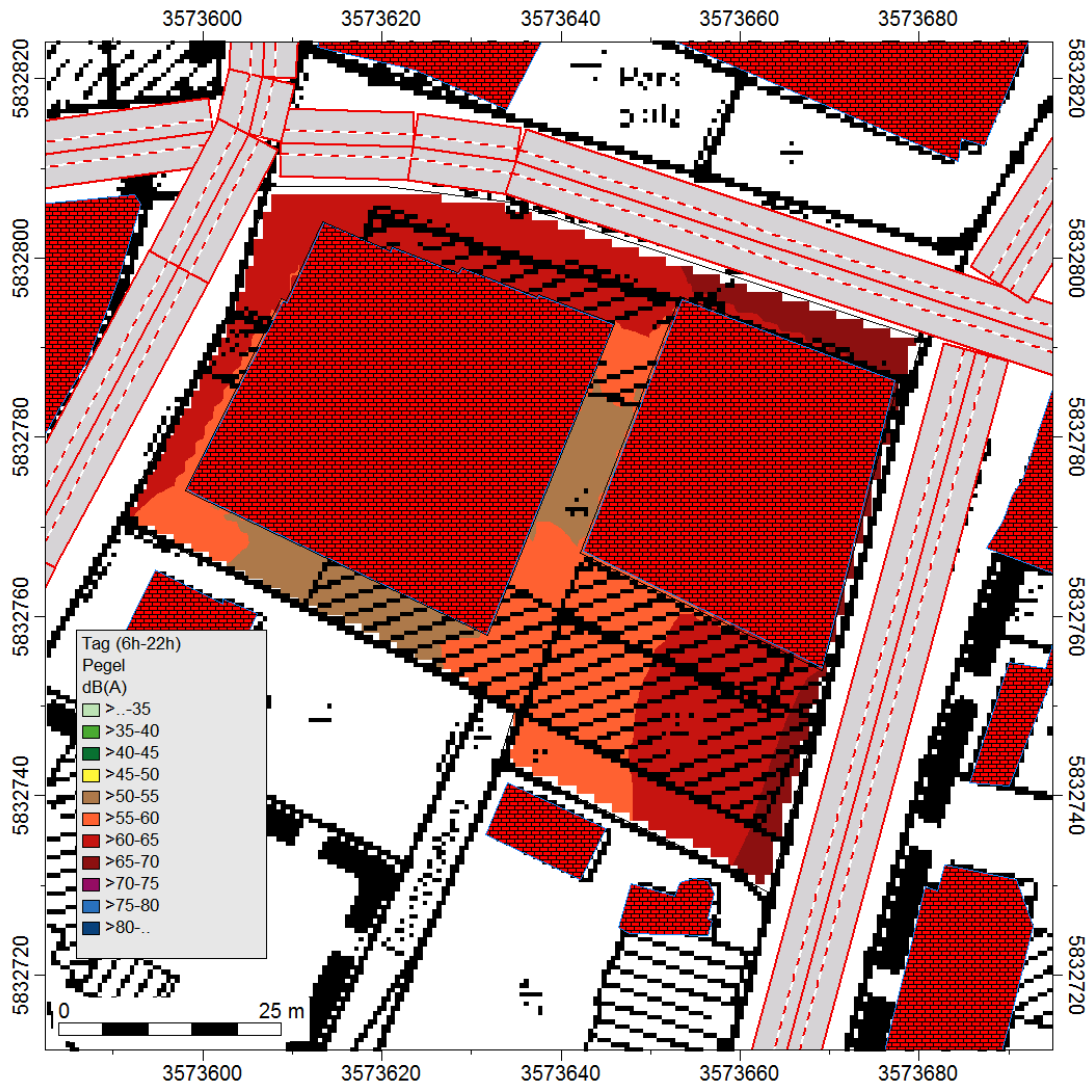
#### Beurteilung der Ergebnisse:

Das Immissionsraster in Abbildung 4 zeigt, dass der Orientierungswert tagsüber für Kerngebiete im braunen und orangenen Bereich eingehalten wird. Nachts wird entsprechend der Abbildung 5 der Wert im grünen und gelben Bereich eingehalten.

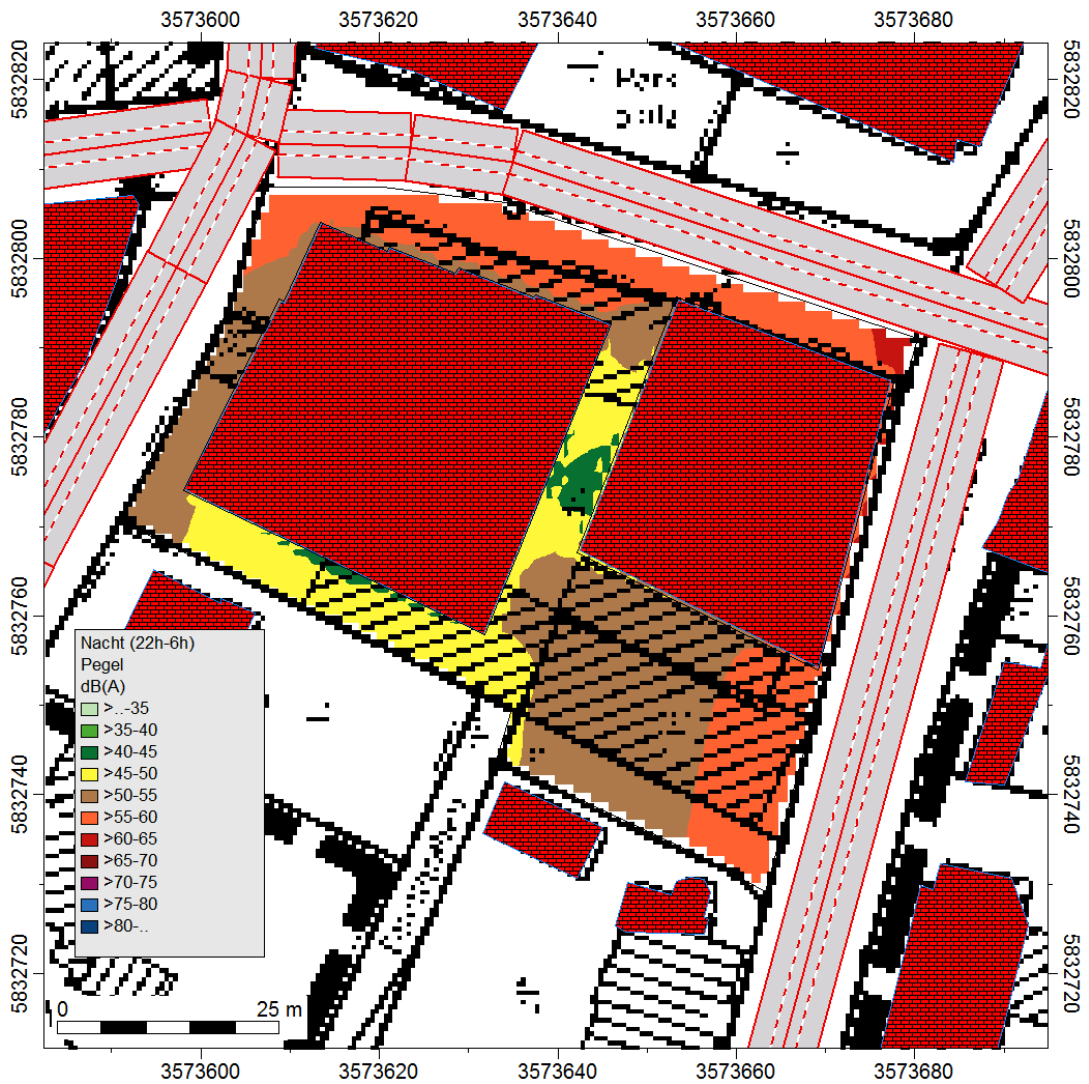
Im Tagzeitraum ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 10 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 15 dB(A).

Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 [6] sind Mindestanforderungen bzgl. der Schalldämm-Maße für Außenbauteilelemente zukünftiger Wohnnutzung zu stellen. Diese werden anhand der Lärmpegelbereiche (siehe Abbildung 6) im stärker belasteten Tagzeitraum ermittelt und im Kapitel mit den Vorschlägen für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt. Werden die Anforderungen im Tagzeitraum eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass dies im Nachtzeitraum auch der Fall ist.

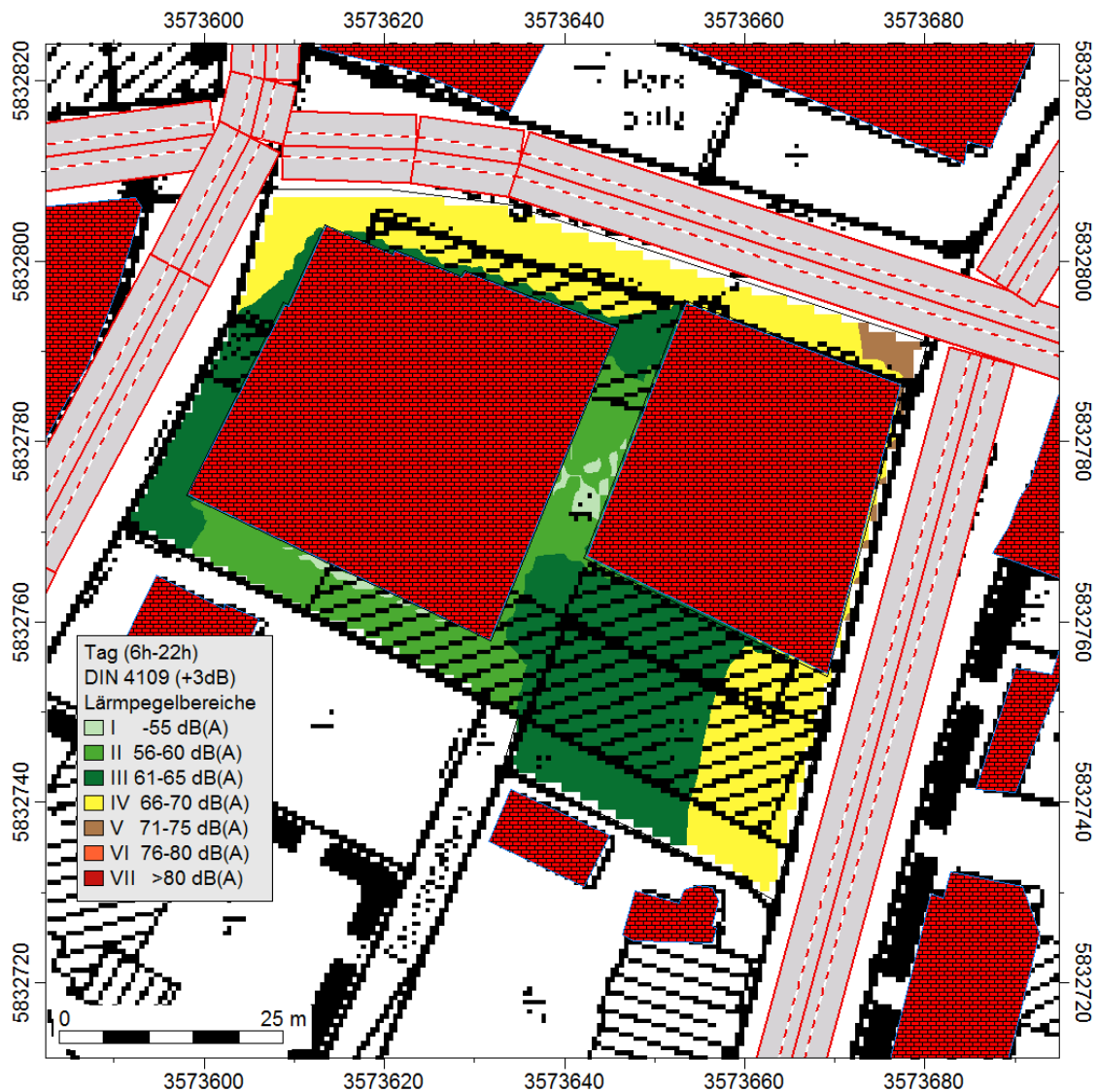
In Abbildung 7 sind die Vertikalraster mit den Lärmpegelbereichen jeweils für beide geplanten Gebäude in 3D-Ansicht dargestellt.



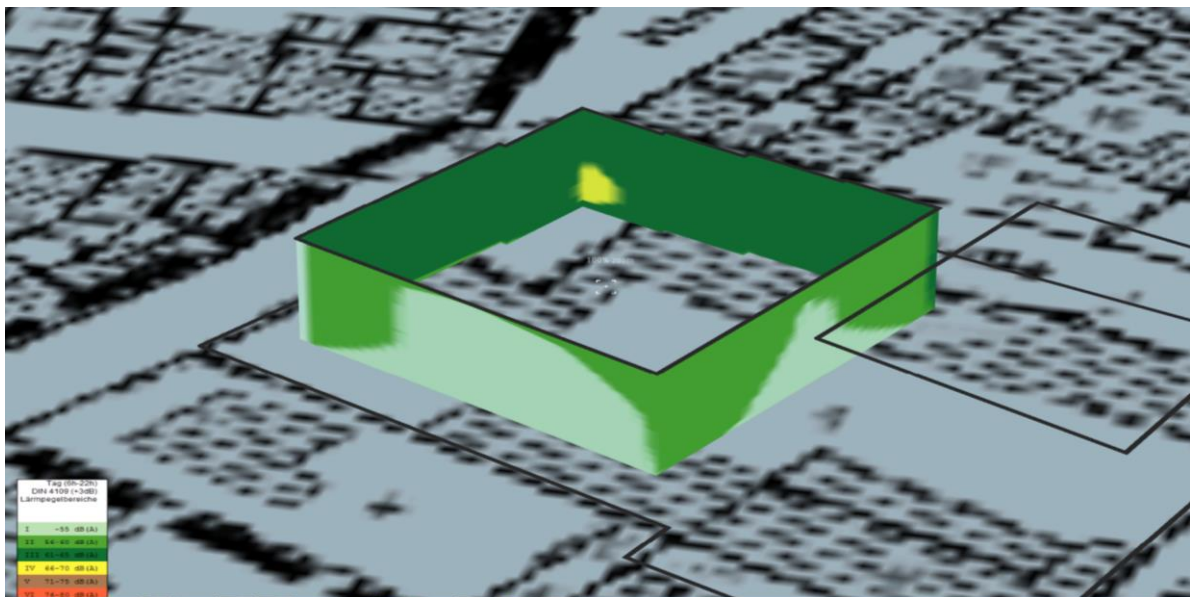
**Abbildung 4:** Beurteilungspegelverläufe im 2. Obergeschoss (Aufpunkthöhe: 7,6 m) im Tagzeitraum unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs.



**Abbildung 5:** Beurteilungspegelverläufe im 2. Obergeschoss (Aufpunkthöhe: 7,6 m) im Nachtzeitraum unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs.



**Abbildung 6:** Lärmpegelbereichsverläufe im 2. Obergeschoss (Aufpunkthöhe: 7,6 m) im am stärksten belasteten Tagzeitraum unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs. Diese stellen die Grundlage zur Definition der erforderlichen Schalldämm-Maße zukünftiger Außenbauteile neuer Gebäude dar.



## 4 Prognose Geräuschimmissionen durch das Plangebiet

Sämtliche Geräuschquellen, welche nicht aus dem öffentlichen Straßenverkehr verursacht werden, werden zusammengefasst gemäß den Vorgaben der TA Lärm [3] beurteilt. Die Gesamtbelastung setzt sich aus den Geräuschanteilen der Vorbelastung in der Umgebung des Plangebietes und denen der Zusatzbelastung durch das Plangebiet zusammen. Die jeweiligen Beurteilungspegel werden energetisch addiert und sind mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu vergleichen.

### 4.1 Gewerbliche Vorbelastung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe mit zugehörigen Parkhäusern bzw. Parkplätzen. Die maßgebliche, bestehende und geplante Wohnnutzung wird jedoch zukünftig hauptsächlich durch die Geräuschquellen auf dem Plangebiet belastet, da die geplanten Gebäude die Schallimmissionen umliegender Geräuschquellen abschirmen. Damit werden lediglich die Geräuschquellen auf dem Plangebiet betrachtet und mit den geltenden Richtwerten verglichen.

Anmerkung: Vorabberechnungen haben ergeben, dass die einzigen, beurteilungsrelevanten Stellplätze auf dem Grundstück nördlich der *Bergstraße* und des Plangebietes keinen wesentlichen Immissionsbeitrag am nächstgelegenen IP 7 aufweisen und damit nicht weiter Berücksichtigung finden.

### 4.2 Zusatzbelastung: Plangebiet

In Bezug auf das Plangebiet sind folgende Geräuschquellen beurteilungsrelevant:

- Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrt über Rampe
- Tiefgaragenzufahrt inkl. Rampe
- Anlieferung Einzelhandel

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war nicht bekannt, welche Betriebe sich künftig in den Erdgeschossen beider Gebäudekomplexe ansiedeln werden. Daher wird eine Anlieferung mit der maximal möglichen Geräuschentwicklung im Prognosemodell simuliert. Um die Richtwerte gemäß TA Lärm künftig einhalten zu können, muss durch die zukünftigen Nutzer sichergestellt werden, dass keine höheren Geräuschimmissionen vor allem während der Warenanlieferung entstehen.

Auch in Bezug auf die Parkplatznutzung wird die maximal mögliche Pkw-Frequentierung ausgearbeitet und den Berechnungen zugrunde gelegt.

## 4.2.1 Emissionsdaten

Die oben genannten, beurteilungsrelevanten Geräuschquellen werden im Folgenden näher beschrieben und deren Lage auf dem Plangebiet in Abbildung 8, Abbildung 10, Abbildung 11 und Abbildung 12 dargestellt. In Bezug auf die Warenanlieferung werden vier Varianten berechnet, da sich die Anlieferzone künftig im Bereich der *Bergstraße* (Var I), im Bereich der Straße *Südwall* (Var II), südlich des westlichen Gebäudes (Var III) bzw. auf dem geplanten Parkplatz (Var IV) befinden kann.

### 1. (Oberirdische) Stellplätze

Nach den aktuellen Planzeichnungen des Auftraggebers [9] sind insgesamt 21 oberirdische Stellplätze geplant. 33 Stellplätze sind bereits in der Tiefgarage vorhanden. Die Parkbewegungen auf den Stellplätzen der Tiefgarage erzeugen jedoch aufgrund der Einhausung keine beurteilungsrelevanten Geräuschmissionen. Daher sind lediglich die Parkbewegungen auf Stellplätzen zu prognostizieren.

Die Berechnung der Emissionsdaten des Parkplatzes erfolgt über das sogenannte getrennte Verfahren (Sonderfall) der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [8]. Gemäß dem Kapitel 8.2.2 der Studie darf das o.g. Verfahren bei Parkplätzen, deren Verkehrsaufkommen einigemaßen genau abgeschätzt werden kann, zur Anwendung kommen.

Bei dem getrennten Verfahren werden die Teil-Beurteilungspegel aus dem Ein- und Ausparkverkehr einerseits und aus dem Parksuch- und Durchfahrverkehr andererseits getrennt berechnet und zum Gesamt-Beurteilungspegel  $L_r$  zusammengefasst. Der flächenbezogene Schalleistungspegel  $L''_w$  aus dem Ein- und Ausparkverkehr wird nach Formel 11b in der Studie berechnet.

$$L''_w = L_{w0} + K_{PA} + K_I + 10 \lg (B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S/1m^2) \text{ in dB(A)}$$

$L_{w0}$  = 63 dB(A): Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R – Parkplatz in dB(A)

$K_{PA}$  = Zuschlag für die Parkplatzart

$K_I$  = Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren

$B$  = Anzahl der Stellplätze

$N$  = Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz und Stunde

Die Parameter  $K_{PA}$  und  $K_I$  sind der Tabelle 34 in der Parkplatzlärmstudie zu entnehmen.

Die Schallemission  $L_{m,E}$  aus dem Parksuch- bzw. Durchfahrverkehr wird nach der RLS-90 ermittelt, wobei anstelle von  $D_{Str0}$  der RLS-90 bei der Ermittlung der Schallemissionen von

Parkplätzen die Werte  $K_{\text{Str}0}$  gemäß dem Abschnitt 8.2.2.2 der genannten Richtlinie anzusetzen sind.

Als Oberfläche für den Parkplatz wird für die Emissionsberechnung gefastetes Betonsteinpflaster (Fugenbreite > 3mm) angesetzt (lautester Fall). Der daraus resultierende Zuschlag  $K_{\text{Str}0} = 1,5 \text{ dB(A)}$  wird bei einer maximalen Fahrgeschwindigkeit von mindestens 30 km/h für die Straße berücksichtigt.

Abweichend von den Empfehlungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ([8], Tab. 33) wird eine Bewegungshäufigkeit von 4,0 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde angesetzt (schalltechnisch maximal möglich). Entsprechend der Gesamt Netto-Verkaufsfläche müsste eigentlich eine Bewegungshäufigkeit von 6,2 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde angesetzt werden.

Bedingt durch die Innenstadtlage und das umliegende Parkplatzangebot ist jedoch zu erwarten, dass einige Kunden außerhalb des Plangebiets parken werden.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt zukünftig über eine Rampe, da die Stellplätze ca. 1 m oberhalb der *Wehlstraße* eingerichtet werden. Nachts nach 22:00 Uhr wird davon ausgegangen, dass keine Pkw-Abfahrten vom Parkplatz stattfinden und dies durch eine Schrankenanlage gewährleistet wird.

Folgende Daten gehen in die Prognose ein.

Pkw-Stellplätze:

Geräuschquellenart:	Flächenschallquelle nach Parkplatzlärmstudie 2007 [8]
Anzahl der Stellplätze:	B = 21
Fläche:	S = rd. 375 m <sup>2</sup>
Parkplatzart:	P + R Parkplatz nach [8]
Bewegungshäufigkeiten:	N <sub>tags</sub> = 4,0 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde von 6:00 <sup>4</sup> bis 22:00 Uhr N <sub>nachts</sub> = 0,0 Bewegungen pro Stellplatz innerhalb der lautes-ten Nachtstunde
Quellenhöhe:	h <sub>e</sub> = 1,0 m über Geländeoberkante
Parkplatzoberfläche:	Betonsteinpflaster mit Fugenbreite > 3 mm (K <sub>Str0</sub> = 1,5 dB(A))
Korrekturfaktoren:	K <sub>I</sub> = 4,0 dB(A); K <sub>PA</sub> = 0,0 dB(A)
Spitzenschalleistung:	L <sub>WA,max</sub> = 99,5 dB(A) (Kofferraumschlagen)

Bei 4 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde ergeben sich 84 Pkw auf der Zufahrtsrampe. Die Emissionsdaten für den Pkw-Fahrweg listen sich wie folgt auf:

Pkw-Fahrweg:

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach RLS-90 [4]
Emissionspegel:	L <sub>m,E, tagsüber</sub> = 47,8 dB(A)
relative Quellhöhe:	h <sub>e</sub> = 0,5 m
Streckenlänge:	l = ca. 15 m
Effektive Einwirkzeit:	T <sub>e,tagsüber</sub> = 16 Stunden zwischen 6:00 und 22:00 Uhr

## 2. Tiefgaragenzufahrt

Gemäß aktuellen Planzeichnungen sollen die Stellplätze in der Tiefgarage über die bestehende Rampe an der südlichen Plangebietsgrenze zugänglich sein. Aufgrund der Höhenunterschiede hat die Rampe ein Gefälle von ca. 13 %, welches zu lauterem Motorengeräuschen der Pkw führt. Dieser höhere Emissionspegel wird mit einem Zuschlag von 9,0 dB gemäß [5] (Kap. 4.4.1.1.4) berücksichtigt. Zu den beurteilungsrelevanten Geräuschquellen zählen der Fahrweg auf der Rampe, das Überfahren der Regenrinne und das Öffnen/Schließen des Garagenrolltors.

---

<sup>4</sup> Es werden ebenfalls Parkbewegungen innerhalb der Ruhezeiten angenommen, da z. B. bei einem Bäckerbetrieb Mitarbeiter oder Kunden vor 7:00 Uhr den Parkplatz befahren werden.

Die Zu- bzw. Ausfahrt wird als Linienschallquelle nach den Vorgaben der RLS-90 [5] im Berechnungsmodell simuliert. Es sind gemäß Planzeichnungen des Auftraggebers [10] 28 Wohneinheiten geplant. Ferner werden im Gutachten ca. fünf den Mitarbeitern der zukünftigen Betriebe zugewiesen.

Für die Stellplätze von Wohnanlagen werden gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie [8] 0,15 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde im Tagzeitraum und 0,09 nachts für Tiefgaragen angenommen. Zusätzlich werden in Bezug auf die künftigen Mitarbeiter insgesamt 15 Pkw-Bewegungen pro Tag angesetzt. Daraus ergibt sich eine stündliche Pkw-Anzahl von 4,2 plus 0,9 (Mitarbeiter) tagsüber und 2,5 Pkw in der lautesten Nachtsstunde für die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage.

Folgende Daten gehen in Bezug auf die Zu- bzw. Abfahrt in die Prognose ein.

Rampe (offen – ohne Einhausung):

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach RLS-90 [4]	
Emissionspegel:	$L_{m,E, \text{tagsüber}}$	= 35,6 dB(A)
	$L_{m,E, \text{nachts}}$	= 32,5 dB(A)
Streckenlänge:	$l$	= ca. 24 m
Anzahl Pkw:	$N_{\text{tags}}$	= 5,1 Pkw pro Stunde (6:00 bis 22:00 Uhr)
	$N_{\text{nachts}}$	= 2,5 Pkw in lautester Stunde nach 22:00 Uhr

Garagenrolltor:

Da bzgl. des Emissionsansatzes zwischen Ein- und Ausfahrt in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [8] unterschieden und davon ausgegangen wird, dass nachts Pkw lediglich in die Tiefgarage hinein- und nicht herausfahren, wird nachts der geringere Emissionspegel zugrunde gelegt.

Geräuschquellenart:	Flächenschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]	
flächenbezogener		
Schalleistungspegel:	$L''_{WA,1h}$	= 49,6 dB(A) pro m <sup>2</sup> tagsüber [8]
	$L''_{WA,1h}$	= 47,9 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts [8]
Flächengröße:	$F$	= ca. 9 m <sup>2</sup>
Quellhöhe:	$h_e$	= -2,0 bis 0,0 m über OKG
Anzahl Vorgänge:	$N_{\text{tags}}$	= 5,1 pro Stunde
	$N_{\text{nachts}}$	= 2,5 in lautester Nachtstunde

Öffnen/Schließen des Tores:

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]	
Schallleistungspegel:	$L_{WA,1h}$	= 68,2 dB(A) [8]
Quellhöhe:	$h_e$	= 0,5 m auf Höhe der Tiefgarage
Anzahl Vorgänge:	$N_{tags}$	= 5,1 pro Stunde
	$N_{nachts}$	= 2,5 in lautester Nachtstunde

Regenrinne (Höhe TG):

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]	
Schallleistungspegel:	$L_{WA,1h}$	= 62,4 dB(A) [8]
Quellhöhe:	$h_e$	= 0,0 m auf Höhe der Tiefgarage
Anzahl Vorgänge:	$N_{tags}$	= 5,1 pro Stunde
	$N_{nachts}$	= 2,5 in lautester Nachtstunde

### 3. Warenanlieferung

Gemäß Planung können künftig Anlieferungen im Bereich der *Bergstraße*, der Straße *Südwall* und an der Südfassade des westlich geplanten Gebäudes, sowie auf dem zukünftigen Kundenparkplatz stattfinden. Daher werden vier unterschiedliche Geräuschkennszenarien aufgezeigt und die jeweiligen Geräuschmissionen zusammen mit den übrigen Geräuschquellen berechnet.

Folgende Geräuschquellen sind während der Anliefervorgänge beurteilungsrelevant:

- Lkw-Fahrweg
- Lkw-Rangieren
- Warenentnahme Lkw
- Kühlaggregat
- Rollgeräusche Handhubwagen über Pflaster
- Sonstige Lkw-Geräusche wie Anlassen des Motors, Leerlaufgeräusch, Betriebsbremse etc.

Sämtliche Geräuschquellen werden als Punkt- bzw. Linienschallquellen gemäß den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 [4] simuliert. Es soll künftig eine Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten und im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden. Somit werden lediglich zwei Lkw pro Tag im Zeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr berücksichtigt. Dabei wird ein Lkw mit Frische- (inklusive Kühlaggregat) und einer mit Trockensortiment angenommen. Die Zufahrt wird über die Straße *Südwall* und die Abfahrt über die *Wehlstraße* erfolgen. Da es zu Rangiervorgängen kommen kann, wird hierfür ein Zuschlag von 5 dB gemäß [14] vergeben. Beim Zurücksetzen ist zudem mit Warntönen des Lkw zu rechnen, wofür ein Tonzuschlag von 3 dB berücksichtigt wird. Für die Anlieferung im westlichen Bereich am *Süd-*

wall wird der Lkw an der Straße parken und dort entladen. Zum Teil sind zusätzlich Geräuschmissionen durch die Rollgeräusche von Hubwagen zu erwarten (Anlieferzone im Norden, im Westen bzw. auf dem Parkplatz).

Für die Entladung der Warenpaletten wird ein Kleinstapler, der über eine Überladebrücke fährt (siehe [15], S. 26), angesetzt. Es wird nicht wie in der Studie zwischen Außen- und Innenrampe unterschieden, sondern der lautere Fall der Außenrampe pauschal zugrunde gelegt. Folgende Daten gehen zusammenfassend in das Prognosemodell ein:

#### Lkw-Fahrweg:

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN 9613-2 [4]	
Emissionspegel:	$L'_{WA,1h}$	= 63,0 dB(A) [14]
relative Quellhöhe:	$h_e$	= 1,0 m
Streckenlänge:	$l$	= ca. 81,5 m
Anzahl Fahrzeuge:	$N_{\text{Fahrzeuge}}$	= 1 zwischen 7:00 und 20:00 Uhr

#### Lkw-Rangieren:

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN 9613-2 [4]	
Emissionspegel:	$L'_{WA,1h}$	= 68,0 dB(A) [14]
Tonhaltigkeitszuschlag:	$K_T$	= 3,0 dB
relative Quellhöhe:	$h_e$	= 1,0 m
Streckenlänge:	$l$	= ca. 81,5 m
Anzahl Fahrzeuge:	$N_{\text{Fahrzeuge}}$	= 1 zwischen 7:00 und 20:00 Uhr

#### Entladung „Nord“, „Süd“ und „Parkplatz“:

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]	
Schallleistungspegel:	$L_{WA,1h}$	= 75,0 dB(A) Außenrampe [15]
Quellhöhe:	$h_e$	= 1,0 m
Anzahl der Fahrten:	$N_{\text{Fahrten}}$	= 25 Fahrten pro Lkw (-> 50 Fahrten)
Anzahl der Lkw:	$N_{\text{Lkw}}$	= 2 zwischen 7:00 und 20:00 Uhr

#### Entladung „Nord“, „West“ (zwei Entladevorgänge):

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]	
Schallleistungspegel:	$L_{WA,1h}$	= 78,0 dB(A) mittels Rollcontainer über Überladebrücke
	$L_{WA,1h}$	= 75,0 dB(A) Kleinstapler Außenrampe
Quellhöhe:	$h_e$	= 1,0 m
Anzahl der Fahrten:	$N_{\text{Fahrten}}$	= je 25 Fahrten für beide Entladevorgänge pro Lkw
Anzahl der Lkw:	$N_{\text{Lkw}}$	= 2 zwischen 7:00 und 20:00 Uhr

Kühlaggregat:

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2 [4]
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 93,6 \text{ dB(A)}^5$
relative Quellhöhe:	$h_e = 3 \text{ m}$ über Geländeoberkante
Anzahl der Lkw mit Kühlaggregat:	1 Lkw werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr
Einwirkzeit:	$T_e = 15 \text{ min}$ (Entladedauer)

Rollgeräusche Handhubwagen „Nord“, „West“ und „Parkplatz“:

Der Transport vom Lkw zum Gebäudeeingang wird drei Varianten (Anlieferzone „Nord“, „West“ und „Parkplatz“) jeweils als eine Linienschallquelle im Modell repräsentiert. Der Schallleistungspegel  $L_{WA, \text{beladen}} = 95 \text{ dB(A)}$  bzw.  $L_{WA, \text{unbeladen}} = 90 \text{ dB(A)}$  aus der Literatur [14] wird mit einer Fahrzeit von sechs Sekunden auf einen stundenbezogenen Schallleistungspegel umgerechnet.

Folgende Daten gehen in die Prognose ein:

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN 9613-2 [4]
Emissionspegel:	$L'_{WA, 1h, \text{beladen}} = 67,2 \text{ dB(A)}$ $L'_{WA, 1h, \text{unbeladen}} = 62,2 \text{ dB(A)}$
relative Quellhöhe:	$h_e = 1,0 \text{ m}$
Streckenlänge:	$l = \text{je ca. } 7 \text{ m}$
Anzahl der Fahrten:	$N_{\text{Fahrten}} = 25 \text{ beladen und } 25 \text{ unbeladen pro Lkw}^6$
Einwirkzeit:	$T_e = \text{je } 1 \text{ Stunde zwischen } 7:00 \text{ und } 20:00 \text{ Uhr}$

Sonstige Lkw-Geräusche:

Zu den sonstigen Lkw-Geräuschen zählen das Anlassen, das Türeenschlagen, das Bremsenentlüften und das Leerlaufgeräusch. Gemäß [14] sind folgende Eingangsdaten bei der Prognose zu berücksichtigen:

---

<sup>5</sup> Der Emissionsansatz stammt aus früheren Messungen an gleichartigen Fahrzeugen.

<sup>6</sup> Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzung innerhalb der geplanten Gebäude sind bei Anlieferung im Bereich des Parkplatzes und am *Südwall* jeweils lediglich 20 Hubwagenfahrten am Tag zulässig.

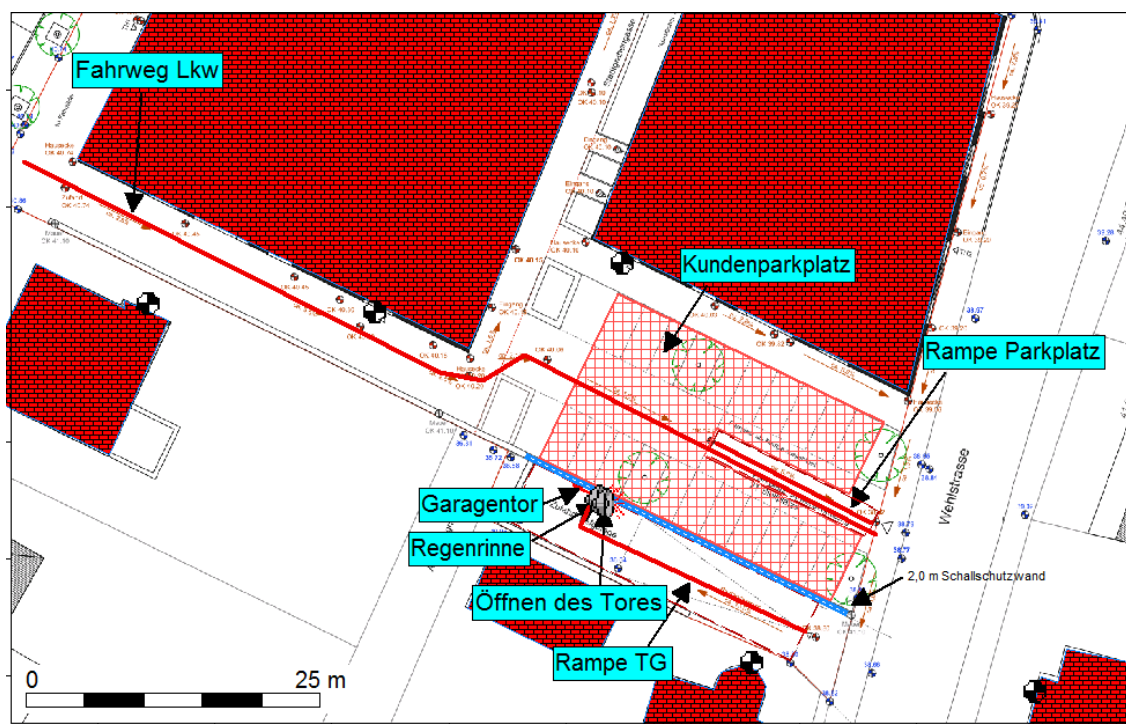
**Tabelle 6:** Darstellung der Fahrzeuggeräusche mit Einwirkzeiten pro Lkw.

Geräuschquellen	Schalleistung [dB(A)]	Einwirkzeit pro Ereignis [s]	Anzahl der Ereignisse	Schalleistung pro Stunde [dB(A)]
Anlassen	100,0	5	1	71,4
Türenschiagen	100,0	5	2	74,4
Leerlauf	94,0	10	1	68,4
Betriebsbremse	108,0	5	1	79,4
			$\Sigma$	<b>81,3</b>

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]
Schalleistungspegel:	$L_{WA, 1h} = 81,3 \text{ dB(A) pro Stunde}$
Quellhöhe:	$h_e = 1,0 \text{ m}$
Anzahl der Lkw:	werktags (7-20 Uhr) = 2 werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr
Spitzenpegel:	$L_{WA \text{ max}} = 108,0 \text{ dB(A) (Entlüften der Druckluftbremse)}$

Die Lage der maßgeblichen Geräuschquellen ist Abbildung 8 zu entnehmen. Die darauffolgenden Abbildungen zeigen die verschiedenen Anlieferzonen. Im Bereich der *Bergstraße* und des Parkplatzes können Rollgeräusche zu beiden Gebäuden entstehen. Diesbezüglich wird jeweils das lauteste Szenario berechnet, sprich diejenige Linienschallquelle berücksichtigt, die in den Abbildungen beschrieben bzw. gekennzeichnet ist.

In Abbildung 13 wird die Geometrie des Garagenrolltors veranschaulicht.



**Abbildung 8:** Lage der maßgeblichen Geräuschquellen auf dem Plangebiet. Der Lkw-Fahweg ist bei der Anlieferung für die Varianten III und IV relevant. Die Geräuschquellen wirken jeweils in den Varianten zu den verschiedenen Anlieferungsbereichen.

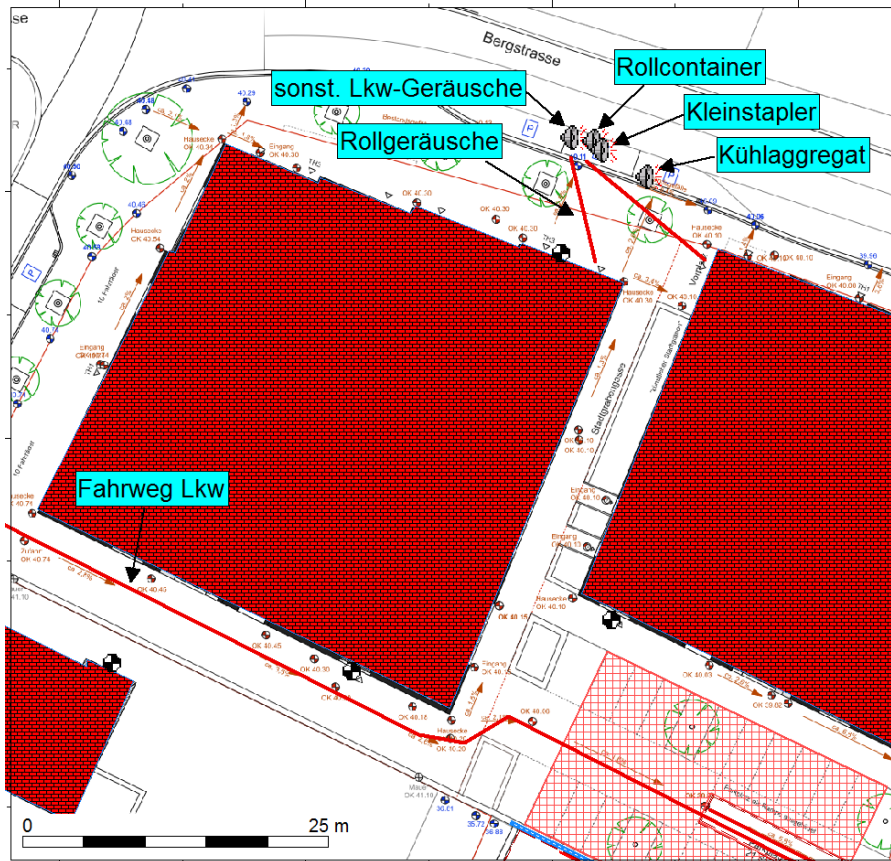


Abbildung 9: Lage der Geräuschquellen im Bereich der Anlieferzone an der Bergstraße (Var I).

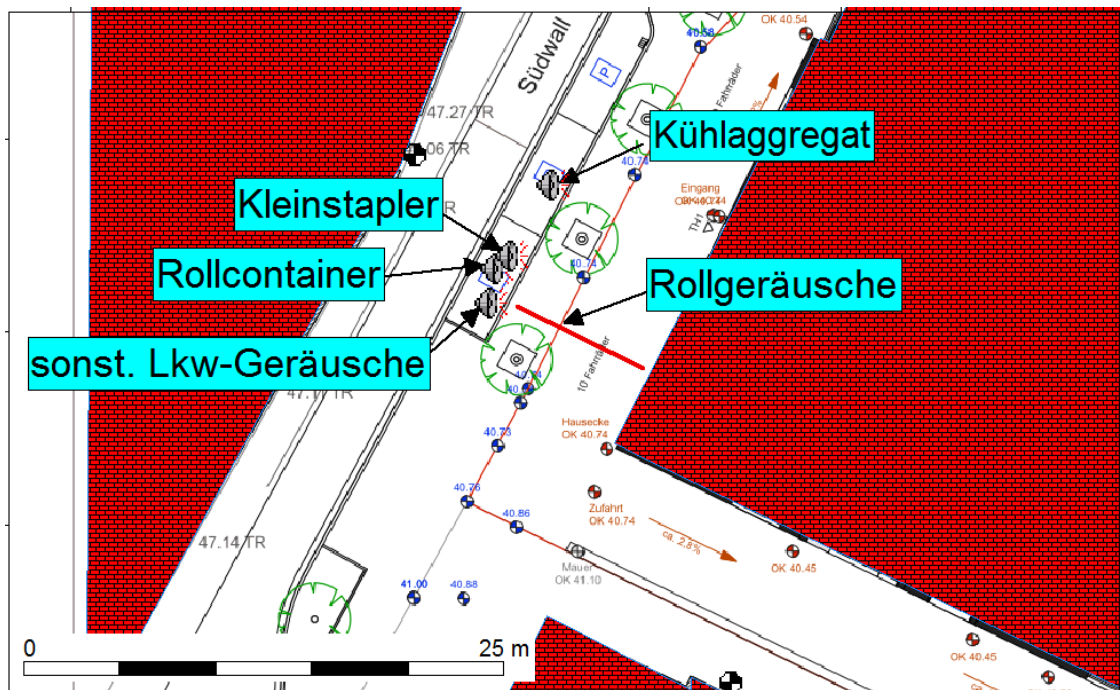
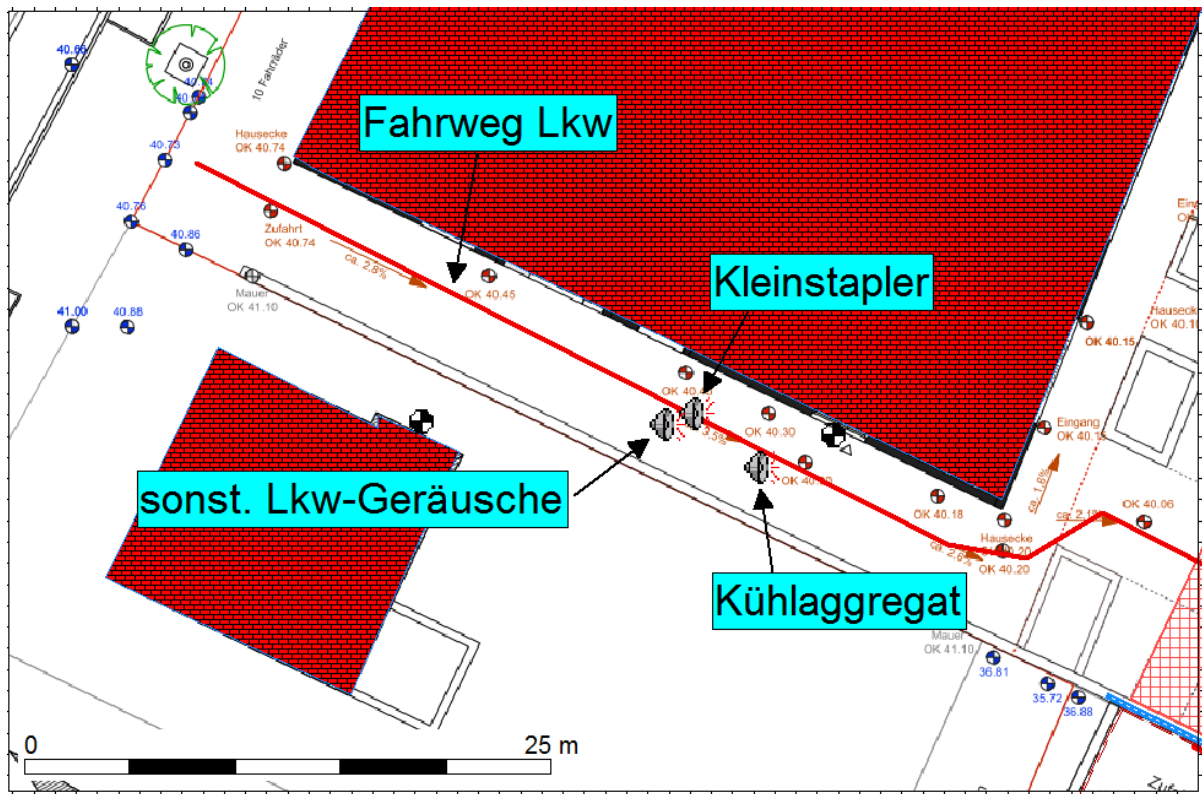
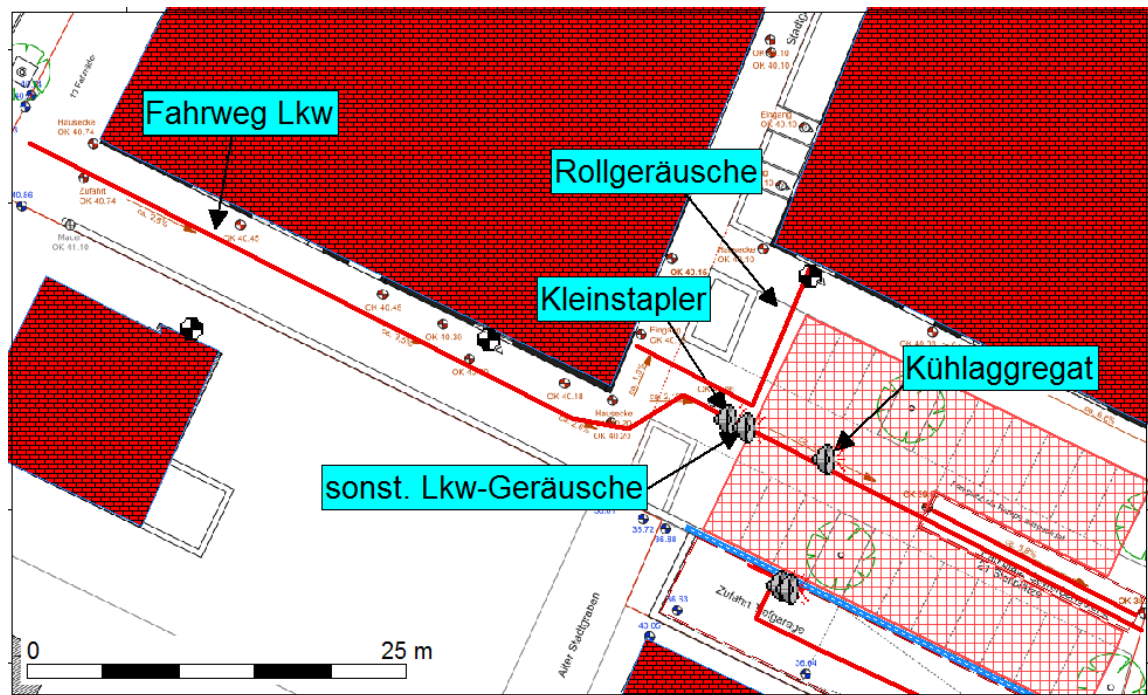


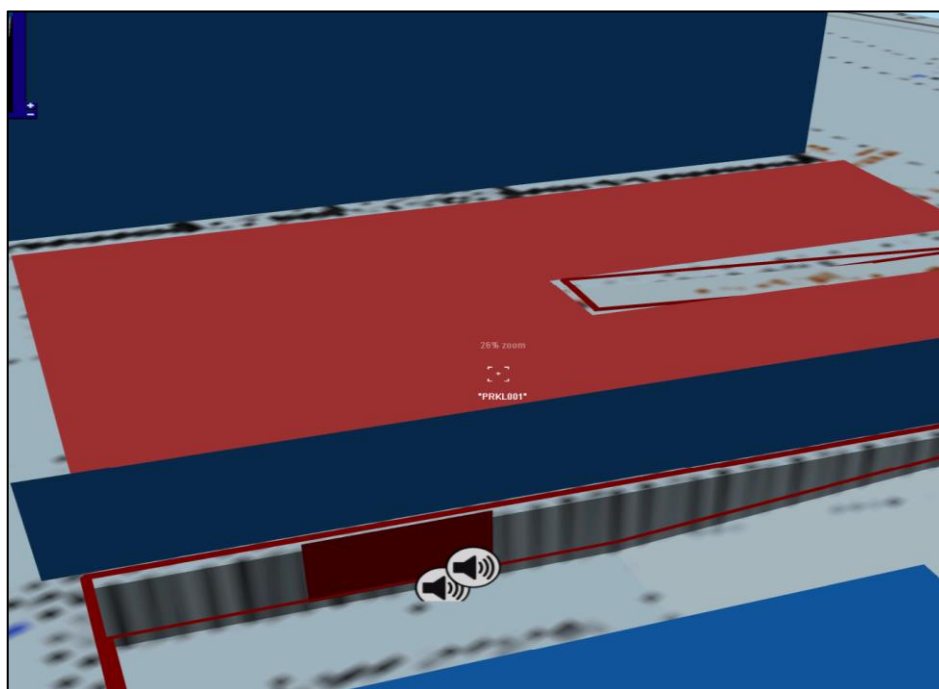
Abbildung 10: Lage der Geräuschquellen im Bereich der Anlieferzone an der Straße Südwall (Var II).



**Abbildung 11:** Darstellung der relevanten Geräuschquellen bzgl. Anlieferung an der südlichen Fassade eines geplanten Gebäudes (Var III).



**Abbildung 12:** Darstellung der relevanten Geräuschquellen bzgl. Anlieferung im Bereich des geplanten Parkplatzes (Var IV).



**Abbildung 13:** Grafische 3D-Darstellung des Garagenrolltors, des Parkplatzes und der erforderlichen Schallschutzwand (siehe Kap. 0).

### 4.3 Ergebnisse gemäß TA Lärm

In Tabelle 8, Tabelle 9 und Tabelle 10 sind die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten aufgeführt. Es ist bereits die aktive Schallschutzmaßnahme aus Kap. 0 berücksichtigt. Ohne Schallschutzmaßnahme würde sich am IP 3 ein um 3 dB(A) höherer Beurteilungspegel ergeben. Die Ergebnisse werden in Kapitel 4.4 diskutiert.

**Tabelle 7:** Ermittelte Beurteilungspegel  $L_r$  in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten für Variante „Anlieferung nördlich“ (Var I).

Immissionsort		Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm	
		tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1	2. OG	35,6	6,0	60	45
IP 2	3. OG	51,3	31,0	55	40
IP 3	1. OG	<b>57,1</b>	<b>44,2</b>		
IP 4	4. OG	52,8	35,2	60	45
IP 5	2. OG	58,3	26,8		
IP 6	1. OG	52,7	26,8		
IP 7	2. OG	59,1	7,6		

**Fett** markierte Werte zeigen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an.

**Tabelle 8:** Ermittelte Beurteilungspegel  $L_r$  in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten für Variante „Anlieferung Südwall“ (Var II).

Immissionsort	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 2. OG	58,7	6,0	60	45
IP 2 3. OG	52,5	31,0	55	40
IP 3 1. OG	<b>57,1</b>	<b>44,2</b>		
IP 4 4. OG	52,7	35,2	60	45
IP 5 2. OG	58,2	26,8		
IP 6 1. OG	50,4	26,8		
IP 7 2. OG	27,7	7,6		

**Fett** markierte Werte zeigen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an.

**Tabelle 9:** Ermittelte Beurteilungspegel  $L_r$  in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten für Variante „Anlieferung Süd“ (Var III).

Immissionsort	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 2. OG	36,1	6,0	60	45
IP 2 3. OG	54,6	31,0	55	40
IP 3 1. OG	<b>57,3</b>	<b>44,2</b>		
IP 4 4. OG	52,9	35,2	60	45
IP 5 2. OG	58,3	26,8		
IP 6 1. OG	59,6	26,8		
IP 7 2. OG	26,7	7,6		

**Fett** markierte Werte zeigen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an.

Tabelle 10 zeigt die Beurteilungspegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Anlieferungsbereich bzw. vom Parkplatz.

**Tabelle 10:** Ermittelte Beurteilungspegel  $L_r$  in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten für Variante „Anlieferung Parkplatz“ (Var IV).

Immissionsort	Beurteilungspegel $L_r$ in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
IP 1 2. OG	35,3	6,0	60	45
IP 2 3. OG	51,8	31,0	55	40
IP 3 1. OG	<b>57,5</b>	<b>44,2</b>		
IP 4 4. OG	53,5	35,2	60	45
IP 5 2. OG	<b>60,1</b>	26,8		
IP 6 1. OG	53,3	26,8		
IP 7 2. OG	28,1	7,6		

**Fett** markierte Werte zeigen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an.

Kurzzeitige Geräuschspitzen entstehen durch Kofferraum- oder Türenschiagen auf den Stellplätzen und durch die Entladung der Lkw (gewerbliche Geräuschimmissionen). Da die künftigen Betriebe nur im Tagzeitraum geöffnet haben werden, listet die folgende Tabelle lediglich die Werte tagsüber auf.

**Tabelle 11:** Ermittelte kurzzeitige Geräuschspitzen  $L_{AF,max}$  in dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten im beurteilungsrelevanten Tagzeitraum.

Immissionsort	Pegelspitzen $L_{AF,max}$ in dB(A)				Immissionsrichtwerte in dB(A) gemäß TA Lärm
	Var I	Var II	Var III	Var IV	
IP 1 2. OG	73,5	85,1	73,5	73,5	90
IP 2 3. OG	79,9	76,4	82,6	79,9	85
IP 3 1. OG	73,4	66,1	70,8	73,3	
IP 4 4. OG	71,0	63,4	71,0	72,8	90
IP 5 2. OG	63,4	72,8	78,4	83,4	
IP 6 1. OG	85,3	65,1	86,8	85,3	
IP 7 2. OG	84,3	49,3	48,8	53,8	

**Fett** markierte Werte zeigen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an.

Gemäß der obigen Tabelle ergibt sich für alle vier Varianten keine Überschreitung des Richtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen im beurteilungsrelevanten Tagzeitraum.

#### 4.4 Beurteilung der Ergebnisse

Tabelle 8 bis Tabelle 10 ist zu entnehmen, dass am IP 3 die Richtwerte tagsüber und nachts jeweils um bis zu 4,2 dB(A) überschritten werden. Dies ist tagsüber den Geräuschimmissionen des Parkplatzes und nachts denen der Tiefgaragenzufahrt geschuldet.

Gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm [3] besteht die Möglichkeit, bei Gemengelagen von den strikten Immissionsrichtwerten abzuweichen und einen Zwischenwert zugrunde zu legen. Damit würde sich der Immissionsrichtwert um 2,5 dB(A) erhöhen, sodass am Tage ein Höchstwert von 57,5 dB(A) und in der Nacht von 42,5 dB(A) am Immissionsort erreicht werden dürfte. In diesem Falle wäre auch am IP 3 die Einhaltung des Richtwertes durch den Beurteilungspegel tagsüber (nahezu) gewährleistet. Da das Gebäude am IP 3 als Ärztehaus genutzt wird und davon ausgegangen werden kann, dass sich nachts keine Menschen im Gebäude aufhalten, ist eine Überschreitung des nächtlichen Richtwertes derzeit als unkritisch anzusehen.<sup>7</sup> Die Zumutbarkeit der geringfügigen Überschreitung des Richtwertes kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung seitens der Genehmigungsbehörde sein, da dem Berechnungsmodell ein konservativer Prognoseansatz zugrunde liegt (siehe Kapitel 5). Dies gilt ebenfalls für den IP 5 (Überschreitung des Richtwertes um 0,1 dB(A) (siehe Tabelle 10)).

Anmerkung: Bei den Beurteilungspegeln handelt es sich um orientierende Werte, da noch keine genauen Angaben zu den tatsächlichen Anliefervorgängen vorliegen.

Ansonsten wurde der lautestmögliche Zustand nach Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 27 der Stadt Celle berechnet. Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den geplanten Parkplatz wurde bereits eine Schallschutzwand berücksichtigt, welche im folgenden Kapitel näher erläutert wird.

---

<sup>7</sup> Nur solange das Ärztehaus nicht zu Wohnzwecken umgenutzt wird.

## 4.5 Schallschutzmaßnahmen

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen listen sich wie folgt auf:

- 2,0 m hohe und 30 m lange Schallschutzwand am südlichen Rand des Parkplatzes auf Höhe der Fahrbahnoberfläche
- Schrankenanlage zur Verhinderung der nächtlichen, gewerblichen Parkplatznutzung
- Beschränkung der Geräusentwicklung während der Anliefervorgänge

Es ist eine 2,0 m hohe Schallschutzwand im südlichen Grenzbereich des Parkplatzes auf Höhe der Fahrbahnoberfläche der Stellplätze zu errichten, um zu vermeiden, dass eine höhere Überschreitung des Immissionsrichtwertes am IP 3 tagsüber entsteht (ohne Schallschutzwand um bis zu 3,0 dB(A)). Für die Schallschutzwand ergeben sich folgende UTM-Koordinaten:

Z: 32U	E: 573531	N: 5830856
Z: 32U	E: 573531	N: 5830843

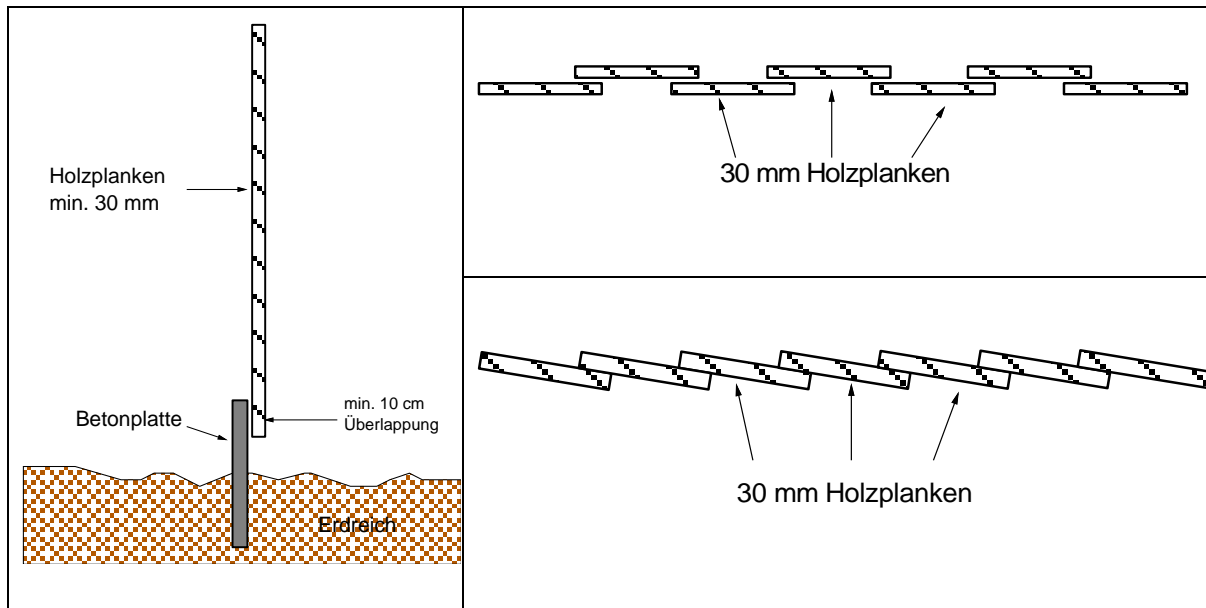
Folgende, bauliche Eigenschaften muss eine Wand in Holzausführung aufweisen:

Gemäß VDI 2720, Blatt 1 sollte das Schalldämm-Maß der Wand mindestens 10 dB über dem Schirmwert der Wand liegen. Wenn dies der Fall ist, kann die Schalltransmission durch die Wand gegenüber dem Schallanteil, der über die Oberkante der Wand gebeugt wird, vernachlässigt werden. Ein entsprechendes Schalldämm-Maß wird erreicht, wenn die Wandfläche vollständig geschlossen ist und eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> aufweist (bei Frequenzen oberhalb von 250Hz).

Öffnungen im unteren Bereich von Lärmschutzwänden (z.B. zur Ableitung von Oberflächenwasser) und Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion können zu erheblichen Verschlechterungen des Einfügungsdämpfungsmaßes führen und sollten daher vermieden werden (siehe Abbildung 14, links).

Wenn die Wand auch bei tiefen Frequenzen einen ausreichenden Schutz bieten soll, sollte sie mit einer flächenbezogenen Masse von 15 bis 20 kg/m<sup>2</sup> ausgeführt werden (z. B. 30 mm Holz).

In Abbildung 14 (rechts oben und unten) sind zusätzlich zwei Ausführungsbeispiele für Lärmschutzwände aus Holz dargestellt. Die Wände sind aus 30 mm starken Holzplanken ausgeführt. Die Materialstärke wurde aus Festigkeitsgründen gewählt. Aus schalltechnischer Sicht sind auch 25 mm starke Planken ausreichend, solange sichergestellt ist, dass die Wand dicht ist.



**Abbildung 14:** Beispiele zur Ausführung einer Schallschutzwand.

#### Weitere Schallschutzmaßnahmen:

Der Parkplatz muss mit einer Schrankenanlage ausgestattet werden, um Parkbewegungen im schallkritischen Nachtzeitraum zu unterbinden. Die Berechnung einer nächtlichen, gewerblichen Stellplatznutzung hat eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen am IP 5 ergeben.

Die Abweichung der Bewegungshäufigkeiten von der Angabe in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [8] liegt darin begründet, dass Pkw auch außerhalb des Plangebietes parken.

Lüftungsanlagen künftiger Einzelhandelsbetriebe sind mit Schalldämpfern auszustatten, damit hierdurch kein wesentlicher Immissionsbeitrag geleistet wird, da die Richtwerte bereits durch die berücksichtigten Geräuschquellen (z. T.) ausgeschöpft werden.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung innerhalb der Gebäudekomplexe ist die Anzahl an Hubwagenfahrten während der Warenanlieferung auf 20 beladene und 20 unbeladene Fahrten zu beschränken.

## **5 Qualität der Immissionsprognosen**

Alle in der Immissionsprognose angesetzten Schalleistungspegel der im Gutachten berücksichtigten Schallquellen stammen aus Messungen und validierten Studien. Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen wird von einer Mit-Wind-Wetterlage ausgegangen. Das bedeutet, dass immer eine Windrichtung von den einzelnen Schallquellen in Richtung der Immissionsorte vorausgesetzt wird. In Bezug auf die gewerblichen Geräuschimmissionen wurden die lautesten Geräuschszenarien berücksichtigt. Unter Einbeziehung dieser Faktoren kann von einer konservativen Betrachtung der Geräuschsituation („lautestes Szenario“) ausgegangen werden.

Bzgl. Verkehrsgeräuschimmissionen wurden Prognosedaten für das Jahr 2030 zugrunde gelegt und auf Basis dessen die Mindestanforderung für die Schalldämm-Maße zukünftiger Außenfassaden der Wohnbereiche definiert, um auch zukünftig angemessenen Schutz vor unzumutbarer Geräuschbelastung aus öffentlichem Straßenverkehr zu gewährleisten.

## 6 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

### Öffentlicher Straßenverkehr

Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall – in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 [6] – aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

**Tabelle 12:** Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	< 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 [6]. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Folgende Textpassagen werden für die Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB(A) (siehe Abbildung Vertikalraster im Anhang I) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) nicht im grünen Bereich der Fassadenfärbung (siehe Abb. im Anhang I) errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden. Die in Tabelle 12 aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden.



## 7 Zusammenfassende Beurteilung

Die Stadt Celle plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung eines Kerngebietes (MK), worauf sich derzeit eine alte Feuerwache befindet. Im Zuge dessen sollen zwei Gebäude zu Wohn- und gewerblicher Nutzung mit jeweils drei und vier Geschossebenen errichtet werden. Neben 28 Wohneinheiten in den Obergeschossen sollen Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss angesiedelt werden. Für die Pkw der Anwohner werden Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage (TG) zur Verfügung gestellt. Für Kunden der Einzelhandelsbetriebe werden oberirdische Stellplätze eingerichtet. Mitarbeiter sollen ebenfalls in der Tiefgarage parken dürfen. An den Straßen *Südwall* und *Bergstraße* werden künftig insgesamt sechs öffentliche Stellplätze vorhanden sein, die als Anlieferzonen dienen können.

Die *itap GmbH* ist beauftragt worden, die Geräuschsituation im Geltungsbereich durch öffentlichen Straßenverkehr und die Belastung durch das Plangebiet auf umliegende Wohnnutzung zu untersuchen und zu beurteilen.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

### Öffentlicher Straßenverkehr

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 [2] können nicht auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. An der *Berg-* und an der *Wehlstraße* ergeben sich Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) nachts.
- Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an das Mindestschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 [6] sind Kapitel 5 zu entnehmen.

### Gewerbliche und wohnanlagenbezogene Geräuschmissionen

- Die Geräuschmissionen, welche künftig vom Plangebiet ausgehen, erfordern die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Parkplatz und organisatorische Maßnahmen bzgl. der Anliefervorgänge für zukünftige Einzelhandelsbetriebe.
- Der Prognoseansatz bzgl. der Warenanlieferung stellt das lautestmögliche Szenario und damit die maximal mögliche Geräuscheinwirkung dar.
- Es sind die Schallschutzmaßnahmen aus Kapitel 4.5 zu beachten.

Die Vorschläge für textliche Festsetzungen im B-Plan in Kapitel 6 sind sinngemäß zu übernehmen.

Unter Berücksichtigung der aktiven und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen sind gegenüber dem Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken zu äußern. Grundlagen der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen.

Oldenburg, 02. Oktober 2015

  
.....

Inga Züwerink, Dipl. Ing. (FH)

  
GMBH  
Messstelle n. § 26 BImSchG  
.....

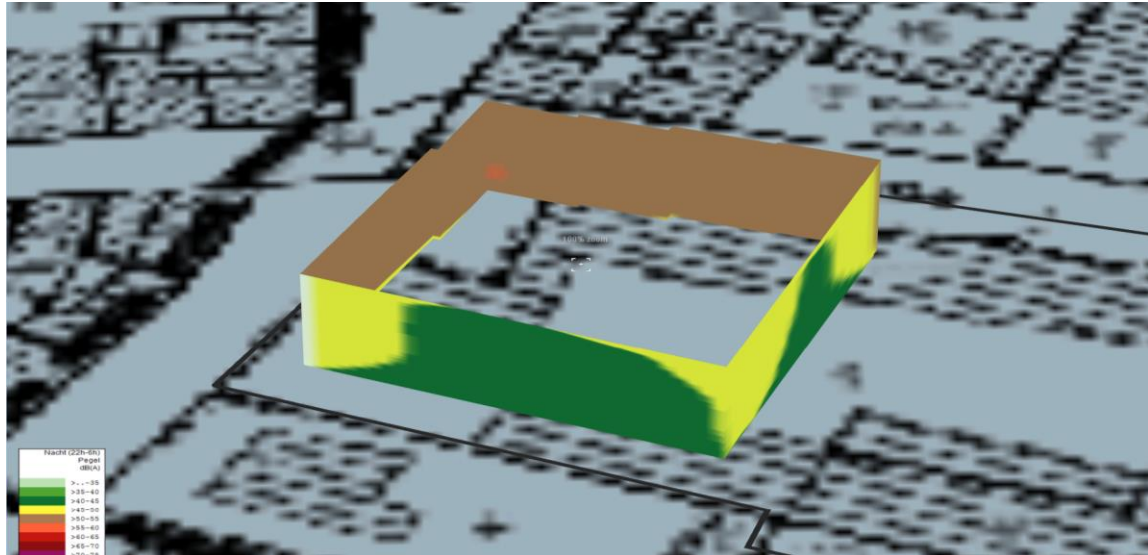
geprüft durch

Anhang:

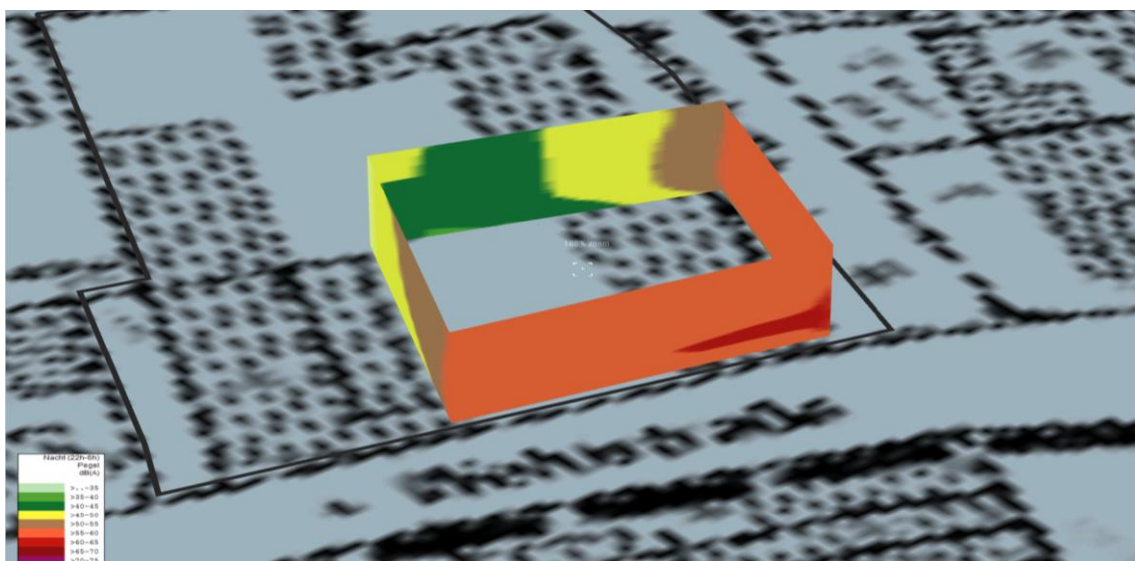
- I: Vertikalraster Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum an beiden geplanten Gebäuden
- II: Verkehrszählraten [13]
- III: Teilbeurteilungspegel Variante IV (lautester Fall)

## Anhang I: Vertikalraster Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum an beiden geplanten Gebäuden

Westliches Gebäude



Östliches Gebäude



## Anhang II: Verkehrszähldaten: Matrix Bestand 2014/Prognose 2025 [13]

### Verkehrsbelastung Südwall/Bergstraße/Wehlstraße/Kl. Plan

#### Bestand 2015 (Nordwall Einrichtung, OU bis B 214)

	Kfz/h im Querschnitt
Südwall	560
Bergstraße westl. Südwall	160
Bergstraße östl. Südwall	500
Kl. Plan	160
Wehlstraße südl. Bergstraße	640
Wehlstraße nördl. Bergstraße	820

	Kfz/24h im Querschnitt
Südwall	6.600
Bergstraße westl. Südwall	1.800
Bergstraße östl. Südwall	5.900
Kl. Plan	1.900
Wehlstraße südl. Bergstraße	7.500
Wehlstraße nördl. Bergstraße	9.700

#### Prognose (Nordwall Einrichtung, OU bis B 214)

	Kfz/h im Querschnitt
Südwall	590
Bergstraße westl. Südwall	170
Bergstraße östl. Südwall	530
Kl. Plan	180
Wehlstraße südl. Bergstraße	660
Wehlstraße nördl. Bergstraße	850

	Kfz/24h im Querschnitt
Südwall	6.900
Bergstraße westl. Südwall	2.000
Bergstraße östl. Südwall	6.300
Kl. Plan	2.100
Wehlstraße südl. Bergstraße	7.800
Wehlstraße nördl. Bergstraße	10.000

Quelle: Netzmodell 2014 - Matrix Bestand 2014 / Prognose 2025 - Stand 02.07.2015 - FPB GmbH

### Anhang III: Teilbeurteilungspegel Variante IV (lautester Fall)

Mittlere Liste		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)			
IPkt002	IP 1	Variante IV		Einstellung: Kopie von Referenz	
		x = 3573587,89 m		y = 5832789,11 m z = 7,60 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L <sub>r,i,A</sub>	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i,A</sub>	L <sub>r,A</sub>
		/dB	/dB	/dB	/dB
LIQi007	Lkw Rangier	34,2	34,2		
LIQi004	Lkw Fahrweg	26,2	34,8		
PRKL001	Parkplatz	24,2	35,2		
EZQi009	Kleinstapler	14,8	35,2		
EZQi014	Kühlaggregat	12,7	35,2		
LIQi003	Hubwagen PP	10,9	35,2		
STRb002	Rampe PP	9,8	35,3		
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	8,4	35,3	2,7	2,7
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	6,7	35,3		2,7
LIQi006	Hubwagen PP belad.	5,9	35,3		2,7
STRb001	Fahrweg Rampe	4,7	35,3	1,6	5,2
EZQi001	Regenrinne	2,7	35,3	-3,0	5,8
FLQi001	TG Tor	-1,2	35,3	-8,6	5,9
n=13	Summe		<b>35,3</b>		<b>5,9</b>

IPkt003	IP 2	Variante IV		Einstellung: Kopie von Referenz	
		x = 3573604,32 m		y = 5832761,70 m z = 10,40 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L <sub>r,i,A</sub>	L <sub>r,A</sub>	L <sub>r,i,A</sub>	L <sub>r,A</sub>
		/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001	Parkplatz	49,0	49,0		
LIQi007	Lkw Rangier	45,5	50,6		
EZQi009	Kleinstapler	40,5	51,0		
EZQi014	Kühlaggregat	37,6	51,2		
STRb002	Rampe PP	37,6	51,4		
LIQi004	Lkw Fahrweg	37,5	51,6		
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	36,5	51,7	28,2	28,2
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	32,4	51,7		28,2
STRb001	Fahrweg Rampe	30,9	51,8	25,9	30,2
EZQi001	Regenrinne	29,8	51,8	21,6	30,8
FLQi001	TG Tor	28,9	51,8	18,9	31,0
LIQi003	Hubwagen PP	24,7	51,8		31,0
LIQi006	Hubwagen PP belad.	19,7	51,8		31,0
n=13	Summe		<b>51,8</b>		<b>31,0</b>

IPkt004	IP 3	Variante IV				Einstellung: Kopie von Referenz	
		x = 3573655,93 m		y = 5832731,11 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
PRKL001	Parkplatz	55,3	55,3				
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	47,4	56,0	39,2	39,2		
STRb001	Fahrweg Rampe	46,9	56,5	41,8	43,7		
STRb002	Rampe PP	46,4	56,9		43,7		
EZQi014	Kühlaggregat	43,6	57,1		43,7		
EZQi001	Regenrinne	41,4	57,2	33,1	44,1		
EZQi009	Kleinstapler	40,3	57,3		44,1		
LIQi003	Hubwagen PP	38,8	57,4		44,1		
LIQi007	Lkw Rangier	38,7	57,4		44,1		
FLQi001	TG Tor	37,1	57,5	27,1	44,2		
LIQi006	Hubwagen PP belad.	33,8	57,5		44,2		
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	32,8	57,5		44,2		
LIQi004	Lkw Fahrweg	30,7	57,5		44,2		
n=13	Summe		<b>57,5</b>		<b>44,2</b>		

IPkt005	IP 4	Variante IV				Einstellung: Kopie von Referenz	
		x = 3573680,19 m		y = 5832728,65 m		z = 13,20 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
PRKL001	Parkplatz	52,0	52,0				
STRb002	Rampe PP	42,3	52,4				
EZQi009	Kleinstapler	39,8	52,7				
EZQi014	Kühlaggregat	39,5	52,9				
LIQi003	Hubwagen PP	38,9	53,0				
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	38,0	53,2	32,3	32,3		
LIQi007	Lkw Rangier	37,0	53,3		32,3		
LIQi006	Hubwagen PP belad.	33,9	53,3		32,3		
STRb001	Fahrweg Rampe	33,8	53,4	30,7	34,6		
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	32,2	53,4		34,6		
EZQi001	Regenrinne	32,1	53,4	26,4	35,2		
LIQi004	Lkw Fahrweg	29,0	53,5		35,2		
FLQi001	TG Tor	24,2	53,5	16,8	35,2		
n=13	Summe		<b>53,5</b>		<b>35,2</b>		

IPkt006	IP 5	Variante IV		Einstellung: Kopie von Referenz		z = 8,60 m
		x = 3573644,85 m		y = 5832765,17 m		
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
		/dB	/dB	/dB	/dB	
PRKL001	Parkplatz	58,0	58,0			
LIQi003	Hubwagen PP	51,0	58,7			
EZQi009	Kleinstapler	50,3	59,3			
EZQi014	Kühlaggregat	48,0	59,6			
LIQi006	Hubwagen PP belad.	46,0	59,8			
STRb002	Rampe PP	44,9	60,0			
LIQi007	Lkw Rangier	43,2	60,0			
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	42,5	60,1			
LIQi004	Lkw Fahrweg	35,2	60,1			
STRb001	Fahrweg Rampe	28,2	60,1	25,1	25,1	
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	26,3	60,1	20,6	26,4	
EZQi001	Regenrinne	20,2	60,1	14,5	26,7	
FLQi001	TG Tor	16,1	60,1	8,8	26,8	
n=13	Summe		<b>60,1</b>		<b>26,8</b>	

IPkt007	IP 6	Variante IV		Einstellung: Kopie von Referenz		z = 4,80 m
		x = 3573623,76 m		y = 5832761,04 m		
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
		/dB	/dB	/dB	/dB	
PRKL001	Parkplatz	50,0	50,0			
LIQi007	Lkw Rangier	48,3	52,3			
EZQi009	Kleinstapler	41,9	52,6			
LIQi004	Lkw Fahrweg	40,3	52,9			
STRb002	Rampe PP	38,4	53,0			
EZQi014	Kühlaggregat	38,0	53,2			
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	33,6	53,2			
LIQi003	Hubwagen PP	29,6	53,2			
STRb001	Fahrweg Rampe	28,8	53,3	25,8	25,8	
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	24,9	53,3	19,2	26,6	
LIQi006	Hubwagen PP belad.	24,6	53,3		26,6	
EZQi001	Regenrinne	18,6	53,3	12,9	26,8	
FLQi001	TG Tor	13,9	53,3	6,5	26,8	
n=13	Summe		<b>53,3</b>		<b>26,8</b>	

IPkt009	IP 7	Variante IV				Einstellung: Kopie von Referenz	
		x = 3573640,81 m		y = 5832795,01 m		z = 7,60 m	
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
PRKL001	Parkplatz	25,3	25,3				
EZQi009	Kleinstapler	20,8	26,6				
LIQi003	Hubwagen PP	18,1	27,2				
LIQi007	Lkw Rangier	14,6	27,4				
EZQi014	Kühlaggregat	13,3	27,6				
EZQi012	sonst. Lkw Geräusche	13,1	27,7				
LIQi006	Hubwagen PP belad.	13,1	27,9				
EZQi002	Öffnen/Schließen Tor	11,4	28,0	5,7	5,7		
STRb002	Rampe PP	9,7	28,0		5,7		
LIQi004	Lkw Fahrweg	6,6	28,1		5,7		
EZQi001	Regenrinne	5,6	28,1	-0,0	6,7		
STRb001	Fahrweg Rampe	2,4	28,1	-0,7	7,4		
FLQi001	TG Tor	1,7	28,1	-5,7	7,6		
n=13	Summe		<b>28,1</b>		<b>7,6</b>		



# Feuerwehrréal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projekt null entspricht  
40,12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)



Planinhalt  
Dachaufsicht

Plannummer  
CE-FWA-02-02-06  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015





# Feuerwehrréal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen  
Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin  
Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projekt null entspricht  
40.12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)



Planinhalt  
Grundriss Erdgeschoss

Plannummer  
CE-FWA-02-02-02  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015



# Feuerwehreal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projekt null entspricht  
40,12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)



Planinhalt  
Grundriss Obergeschoss I

Plannummer  
CE-FWA-02-02-03  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015



## Feuerwehrréal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projekt null entspricht  
40,12 m ü. NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)



Planinhalt  
Grundriss Obergeschoss II

Plannummer  
CE-FWA-02-02-04  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015



1.3.05  
3 Zimmerwhg.  
Maisonette  
71,29 qm  
inkl. 3,03 qm  
Loggia 50%

1.3.06  
3 Zimmerwhg.  
Maisonette  
77,33 qm  
inkl. 3,43 qm  
Loggia 50%



II.1.05  
3 Zimmerwhg.  
78,36 qm  
inkl. 4,19 qm  
Loggia 50%

II.1.06  
1 Zimmerstudio  
34,47 qm

## Feuerwehrréal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



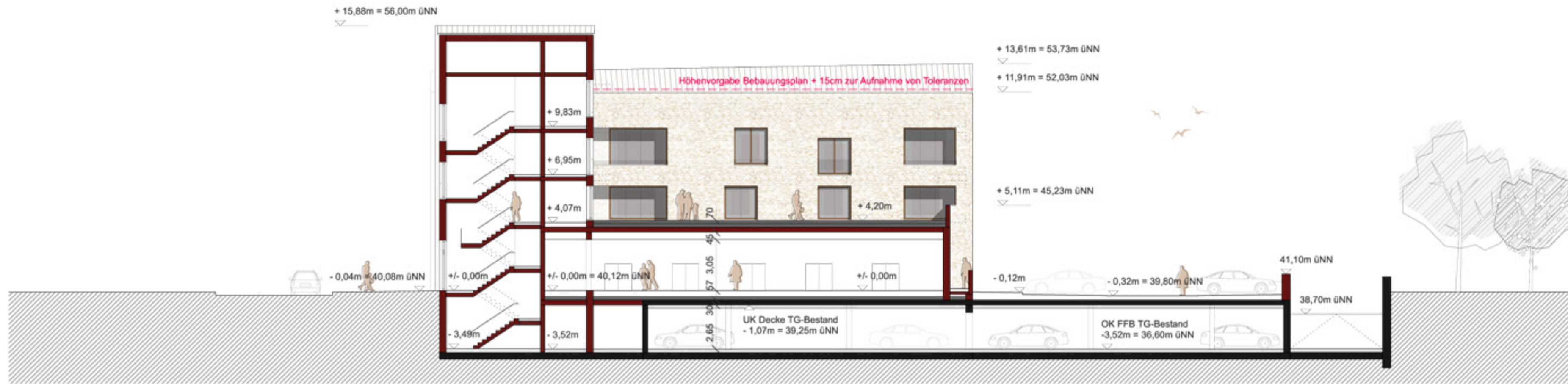
Projekt null entspricht  
40.12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)



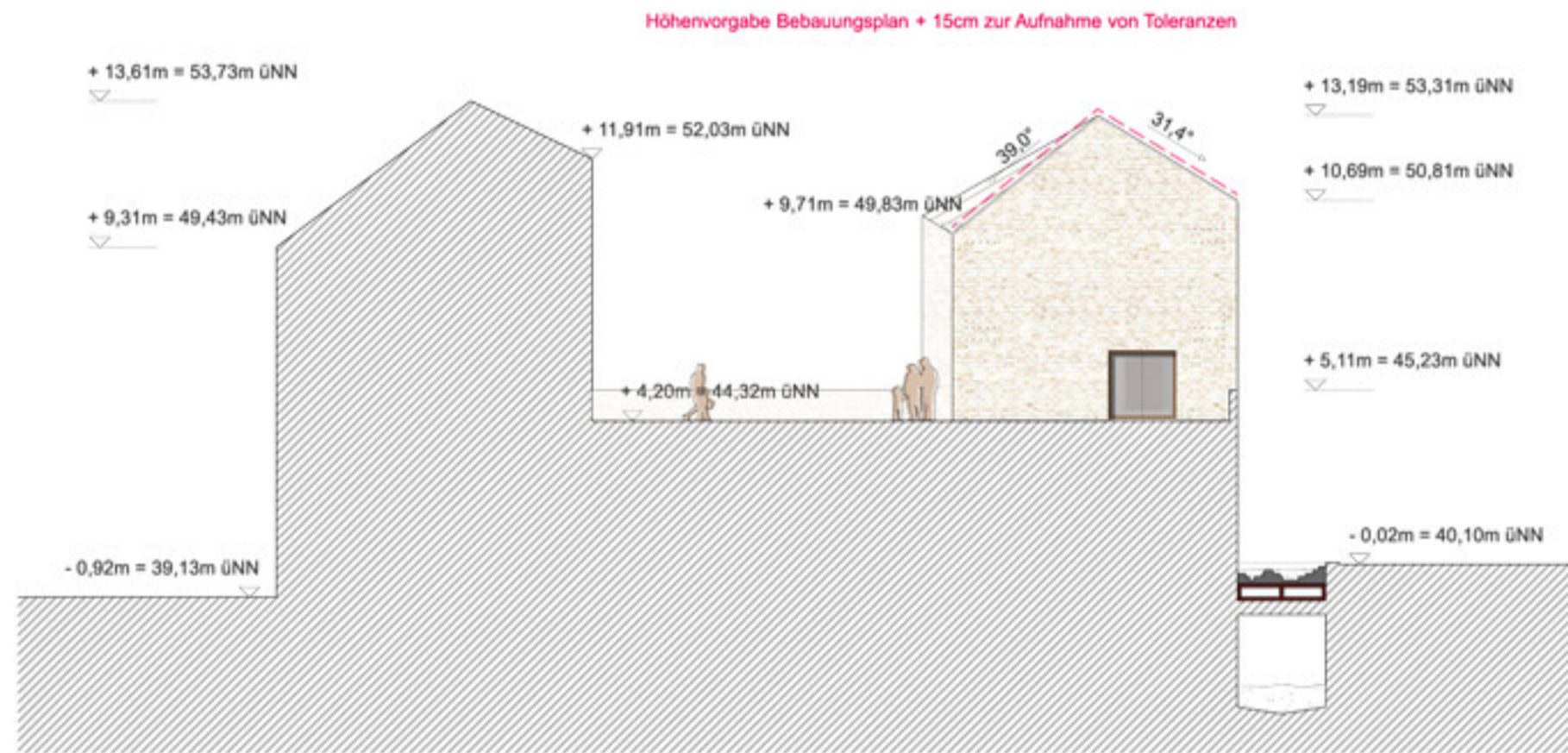
Planinhalt  
Grundriss Dachgeschoss

Plannummer  
CE-FWA-02-02-05  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015





Schnitt CC - Nord-Süd - Block 2



Ansichten Hof - Block 2

Block 2 Hinterhaus (Nord)

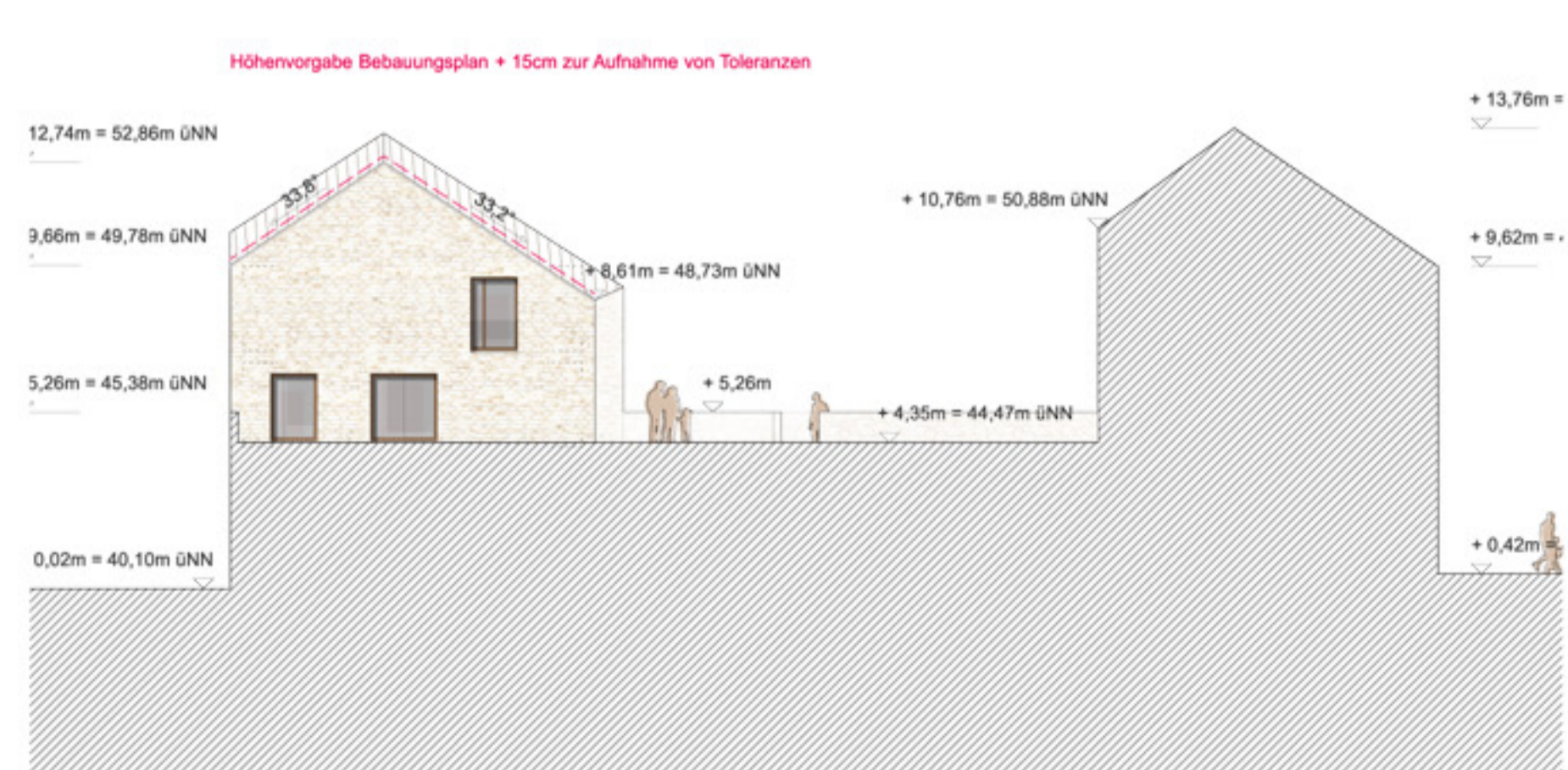


Block 2 Hinterhaus (Ost)



Ansicht Hof - Block 1

Block 1 Seitenflügel (Ost)



Block 1 Hinterhaus (Nord)

# Feuerwehrréal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9

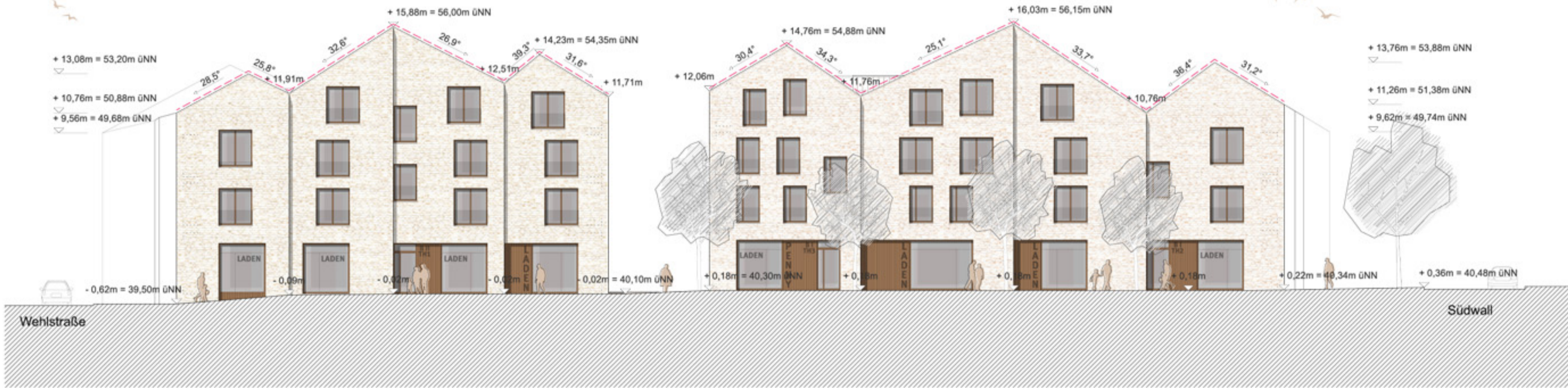


Projekt null entspricht  
40,12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)

Planinhalt  
Schnitt Nord-Süd Block 2 und Hofansichten

Plannummer  
CE-FWA-02-03-02  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015

Höhenvorgabe Bebauungsplan + 15cm zur Aufnahme von Toleranzen



Ansicht Nord (Bergstraße)

Block 2

Block 1

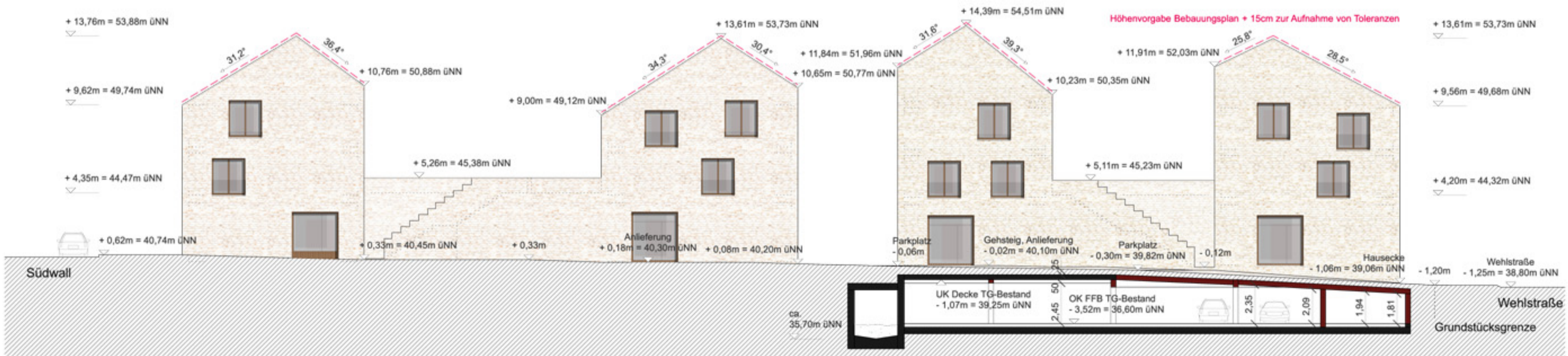
# Feuerwehreal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Ansicht Süd

Block 1

Block 2

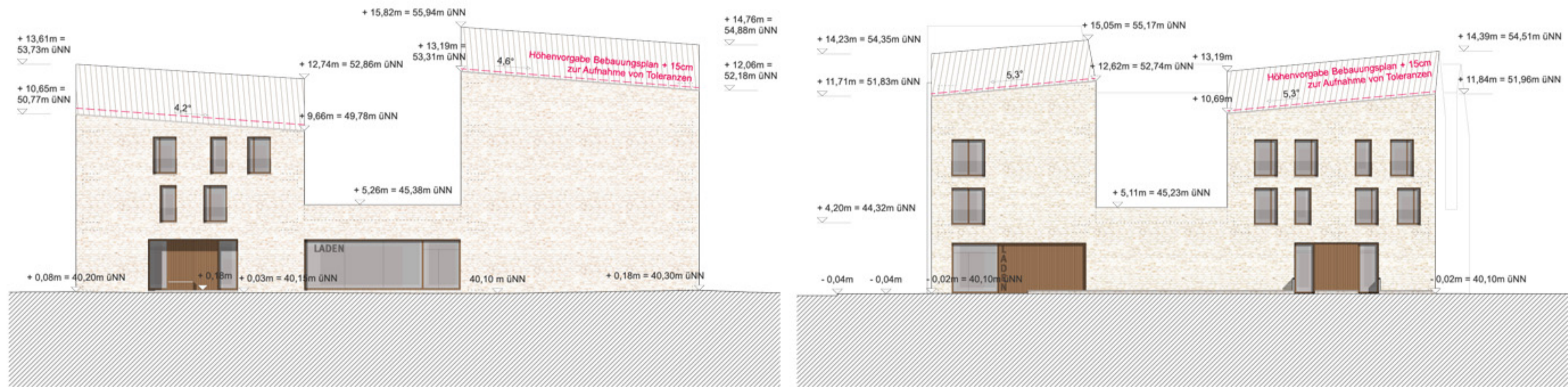


Projekt null entspricht  
40,12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)

Planinhalt  
Ansichten Nord (Bergstraße)  
und Süd  
Plannummer  
CE-FWA-02-04-01  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015



Ansicht Ost (Wehlstraße)- Block 2



Ansichten Stadtgrabengasse

Block 1 (Ost) Block 2 (West)



Ansicht West (Südwall) - Block 1

## Feuerwehreal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projektnull entspricht  
40.12 m ü.NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)

Planinhalt  
Ansichten Ost (Wehlstraße), West (Südwall)  
und Stadtgrabengasse  
Plannummer  
CE-FWA-02-04-02  
Maßstab  
M 1:200  
Datum  
22.10.2015



Ansicht Nord (Bergstraße)

Block 2 Block 1



Ansicht Ost (Wehlstraße)- Block 2



Ansicht West (Südwall) - Block 1

## Feuerwehreal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

Bauherr:  
Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10  
Fax (04 21) 70 55 88

Architekt:  
Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0  
Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projektnull entspricht  
40,12 m ü. NN (Höhennetz  
der Stadt Celle)

Planinhalt:  
Ansichten mit Umgebungsbebauung

Plannummer:  
CE-FWA-02-04-03  
Maßstab:  
M 1:200  
Datum:  
22.10.2015

# Materialkonzept

\* Farbauswahl mit genauer Spezifikation nach Freigabe durch die Stadt Celle und entsprechend der Farbdarstellung im Wettbewerbsentwurf.

## Fassade

_Verblendmauerwerk im dänischen Format:	Produkt: Petersen D72 oder D76
_Fensterelemente OG's:	Kunststofffenster mit Exofolbeschichtung*
_Fenster- und Eingangelemente EG:	Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet*
_Fensterbänke:	Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet*
_Paneelfelder im Erdgeschossbereich:	Fassadenplatten farblich abgestimmt auf Fensterelemente*
_Absturzsicherungen bodentiefe Fenster:	Glaselemente, seitlich gehalten
_Absturzsicherungen Brüstungsfenster:	zusätzliche Metallstange*
_Absturzsicherungen Loggien zum Innenhof:	aufgesetztes Metallgeländer*

## Dach

_Dachdeckung:	Ziegeldeckung mit Flachziegeln ohne Dachüberstand*
_Dachrinnen:	verdeckte Ausführung im Attikabereich
_Fallrohre:	in Ebene der Ziegelfassade (außerhalb der gedämmten Gebäudehülle)
_Brüstungs- u. Attikaabdeckungen:	Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet / Zinkblech*



Ausschnitt - Ansicht Nord (Bergstraße)

# Feuerwehrréal Celle Gesamtprojekt Vorentwurf

## Bauherr

Weser-Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Osterdeich 18  
28203 Bremen

Tel. (04 21) 70 10 10

Fax (04 21) 70 55 88

## Architekt

Lorenzen Architekten GmbH  
Waldemarstraße 33A  
10999 Berlin

Tel. (0 30) 33 98 85 86 0

Fax (0 30) 33 98 85 86 9



Projekt null entspricht  
40.12 m ü.NN (Höhenetz  
der Stadt Celle)

## Planinhalt

Materialkonzept

Plannummer

Maßstab

M 1:100

Datum

22.10.2015