

**Konzept zur frühzeitigen Beteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Nördliche Speicherstraße“  
in der Stadt Celle, Ortsteil Neuenhäusen**

Inhalt der Planung:	Entwicklung eines Stadtquartiers durch Wiedernutzbar- machung innerstädtischer brachgefallener Flächen
Lage des Plangebietes:	Neuenhäusen
Entfernung zum Stadtzentrum:	0,75 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	ca. 2,45 ha



Räumliche Einordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 151 „Nördliche Speicherstraße“ (o.M.),  
Quelle: Stadt Celle

Planverfasser:

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig

Tel.: +49 531 123 34-0

E-Mail: [stadtplanung@dr-schwerdt.de](mailto:stadtplanung@dr-schwerdt.de)

## Inhalt

<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
Bisheriges Verfahren .....	4
Aufstellung als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB / Teilgenehmigung nach § 34 BauGB .....	5
<b>Planerische Vorgaben.....</b>	<b>5</b>
Landes- und Regionalplanung .....	5
Flächennutzungsplan .....	6
Bebauungspläne / sonstige städtebauliche Planungen .....	6
Gender Mainstreaming und Integration.....	6
Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.....	7
Bestandsbeschreibung .....	7
Verkehr .....	8
Technische Infrastruktur .....	8
Sonstige Infrastruktur .....	8
Immissionssituation .....	9
Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel .....	9
<b>Untersuchungen zu den vorgefundenen Biotopen und Arten im Bereich des städtebaulichen Entwurfs (ohne Flurstück 1/3) .....</b>	<b>9</b>
Grün- und Baumbestand .....	9
Artenschutz.....	10
- Fledermäuse .....	10
- Brutvögel.....	11
- Fischotter .....	12
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	13
Beeinträchtigung von Schutzgebieten.....	13
<b>Planinhalte .....</b>	<b>13</b>
Städtebauliche Konzeption.....	13
<b>Beabsichtigte Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
Art der baulichen Nutzung .....	14
Maß der baulichen Nutzung .....	14
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
Verkehrsflächen.....	16
Leitungsrechte .....	16
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	16
Grünflächen und Grünfestsetzungen .....	16
Oberflächenentwässerung.....	17
Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umweltauswirkungen .....	17
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	17

## Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neuenhäusern und wird im Westen durch den Lauf der Aller, im Norden und Osten durch den Bogen der Mühlenaller begrenzt. Nach Westen sind Flächen für den Hochwasserschutz vorgelagert. Westlich der Aller liegt die DB-Bahnstrecke Hannover-Hamburg sowie die der OHE von Celle in Richtung Wittingen mit daran vorgelagerten gewerblichen Nutzungen. Im Osten liegt der Celler Yachthafen an der Mühlenaller.

Nördlich der Mühlenaller liegt die Allerinsel mit den ehemaligen gewerblichen Nutzungen, die gerade umstrukturiert werden. Hier wird im südlichen Bereich ebenfalls ein urbanes Gebiet (MU) entwickelt.

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 24.500 m<sup>2</sup> bzw. 2,45 ha liegt südlich der Allerinsel und bildet den nördlichen Abschluss der Speicherstraße. Die Flächen der Neuplanung, die im Plan als Bereich städtebaulicher Entwurf gekennzeichnet sind, betragen rd. 22.300 m<sup>2</sup> bzw. 2,23 ha. Im Plangebiet für den städtebaulichen Entwurf befinden sich ehemalige gewerbliche Anlagen mit größeren versiegelten Flächen, aber auch Grünbereiche, z.T. mit Gehölzbestand und einer Grünfläche mit relativ kurzem Intensivgrünland.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet im Süden um ein Bestandsgebäude auf dem Flurstück 1/3 und der davor befindlichen Straßenverkehrsfläche erweitert. Dagegen wurde das Gebiet im Südosten und im Südwesten verkleinert, da hier bereits Planungen nach § 34 BauGB umgesetzt werden bzw. Flächen entlang der Aller als Retentionsraum hergestellt wurden. Daher besteht für diese Flächen kein weiterer Planungsanlass.

## Anlass und Ziele der Planung

Das Gelände war mit alten gewerblichen Anlagen bestanden, die bereits größtenteils abgerissen wurden. Diese Fläche soll einer zeitgemäßen, modernen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist es, auf einem aufgegebenen, bisher gewerblich genutzten Standort eine Wiedernutzbarmachung für eine Wohnbebauung in attraktiver Lage an der Aller und fußläufiger Nähe zur Innenstadt zu schaffen. An diesem Standort soll ein attraktives Wohnquartier mit rd. 150 Wohneinheiten und Gewerbebetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einem urbanen Gebiet entwickelt werden. Diese innerstädtische Mischnutzung ist auch in der Umgebung vorhanden. Die nördlich des Mühlenallerarms gelegenen Flächen der Allerinsel befinden sich im Umbruch und werden momentan ebenfalls in ein urbanes Gebiet geändert.

Bei dem nachträglich hinzugekommenen Grundstück handelt es sich um eine Erfassung im Bestand und dessen Absicherung (daher erfolgt hier im Plan nur eine Darstellung durch das Luftbild).

Sowohl die Flächen der Allerinsel als auch die nördlichen Flächen des Plangebietes sind Teil der Fortschreibung der Rahmenplanung zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Allerinsel". Der Schwerpunkt der angestrebten Entwicklungen liegt auf der Revitalisierung ehemals gewerblich genutzter Brachflächen und der damit verbundenen Aktivierung der Flächenpotentiale, um die zentrumsnahen Wohnfunktionen zu stärken. Die Lage am Wasser soll genutzt werden, um die freizeit- und tourismusbezogenen Aktivitäten in Celle zu stärken. Als Leitmotiv wurden in diesem Zusammenhang das „Flusserlebnis Aller“ und „Wohnen am Wasser“ herausgestellt.

## Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## **Aufstellung als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB / Teilgenehmigung nach § 34 BauGB**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgestellt. Dabei werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit in einem zweischichtigen Verfahren beteiligt. Zuerst werden diese im Rahmen des Vorentwurfs frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Mit dem darauffolgenden zweiten Verfahrensschritt wird der Planentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für die Flurstücke 1/14 und 1/15 nördlich des Pfliegewohnstifts, die im Bebauungsplan als MU 1 festgesetzt werden, ist vorab eine Genehmigung nach § 34 BauGB geplant. Hier sind auf einer Fläche von rd. 0,44 ha drei Mehrfamilienwohnhäuser geplant, die vorab als erster Bauabschnitt errichtet werden sollen.

## **Planerische Vorgaben**

### **Landes- und Regionalplanung**

Nach dem im September 2017 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die damit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, in der die Innovationsfähigkeit und die internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte sowie die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden sollen. Das LROP trifft keine speziellen Aussagen zum vorliegenden Plangebiet.

Die Stadt Celle ist im zurzeit gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP 2005) als Mittelzentrum festgelegt und gehört zum Ordnungsraum Celle. Das Plangebiet im östlichen Teil und seine Umgebung sind als bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich erfasst. Der westliche Teil ist ohne Festlegung. Der ganze Planbereich und angrenzende Flächen haben eine Überlagerung mit der Kennzeichnung Sicherung des Hochwasserabflusses. Hierbei handelt es sich um *die natürlichen Überschwemmungsgebiete entsprechenden überschwemmungsgefährdeten Gebiete nach dem Wasserrecht. Sie wurden, wo vorhanden, auf der Grundlage einer HQ 100 (einhundertjähriges Hochwasser) Simulation im RROP festgelegt (RROP C 3.9.3).*

Die nördlich gelegene Allerinsel und das Quartier Speicherstraße liegen innerhalb des förmlich festgelegten Hochwasserschutzgebietes der Mittelaller. Alle Bereiche lagen bislang – bis auf kleine „Inseln“ im Umfeld der Bestandsbauten – innerhalb des Hochwasserschutzgebiets und waren vom Bemessungshochwasser HQ 100 betroffen. Daher hat die Stadt Celle im Jahr 2002 einen Rahmenentwurf für den Hochwasserschutz in der Region Celle erarbeitet. Die Stadt als Träger der Maßnahme verfolgt mit der Planung das Ziel, alle gewerblichen Einrichtungen und Wohnflächen vor Überflutung durch das Bemessungshochwasser HQ 100 zu schützen. In verschiedenen Bauabschnitten für den Hochwasserschutz ist vorgesehen, die Abflussmöglichkeit der Aller durch eine deutliche Querschnittverbreiterung des Nordarmes zu verbessern. Dabei entsteht ein etwa 90 m breiter Flussquerschnitt, welcher anstelle der heutigen 30 m zukünftig Überschwemmungen vermeiden soll. Der das Plangebiet betreffende Planfeststellungsabschnitt für Hochwasserschutzmaßnahmen ist bereits umgesetzt. Die Hochwasserschutzmaßnahmen, die die Stadt Celle gemeinsam mit dem Land Niedersachsen umsetzt, dienen als Baustein der Gesamtmaßnahme einer nachhaltigen Absenkung der Pegelstände im Hochwasserfall. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Pegelreduzierung umfassen neben Vorlandabgrabungen und Uferrücknahmen auch Schutzmaßnahmen durch technische Einbauten wie Deiche, Mauern und mobile Schutzwände zum Schutz vor dem Bemessungshochwasser.

Daher hat die Stadt Celle im Vorfeld der Bauleitplanung für diesen Bereich entlang des Allerarms Flächen von den Grundstückseigentümern erworben, um den Retentionsraum der Aller zu erweitern, und entlang der Aller und der Mühlenaller eine Hochwasserschutzmauer errichtet.

Die Aller selbst ist als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. Dieses Vorsorgegebiet zieht sich in der Raumordnung entlang des Laufs der Aller.

Die Aller -und damit das Vorsorgegebiet für Erholung- liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und wird durch die Planung nicht angetastet.

## **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle weist für das Gebiet des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche aus. Es ist beabsichtigt, ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln. Die Bestandsfläche im Süden des Geltungsbereichs mit dem Wohngebäude wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Aufgrund des geringen Flächenumfangs von rd. 0,25 ha wird und da die Fläche bereits als Baufläche in der vorbereitenden Bauleitplanung erfasst ist, wird die Fläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Der Bebauungsplan trägt damit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung.

## **Bebauungspläne / sonstige städtebauliche Planungen**

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es handelt sich daher um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nordöstlich angrenzend liegt ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vor, der Bebauungsplan Nr. 138 I. Teil "Allerinsel". Der Bebauungsplan ist am 13.09.2018 in Kraft getreten und umfasst die Flächen in unmittelbarer Nähe zum Yachthafen. Hier sind ein gegliedertes urbanes Gebiet (MU) und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Vereine" festgesetzt.

Die nördlichen und östlichen Flächen des Bebauungsplans liegen im Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 ff. BauGB, für das der Rat der Stadt Celle am 10.02.2011 den Beschluss gefasst hat.

In den Jahren 2009/10 hat die Stadt Celle auf der Basis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes (ISEK) ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Allerinsel aufgestellt. Mit der Allerinsel und der nördlichen Speicherstraße wird seither ein hochattraktives Areal im Nahbereich der Celler Altstadt einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugeführt. Im Jahr 2017 erfolgte die Fortschreibung der Rahmenplanung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Allerinsel.

## **Gender Mainstreaming und Integration**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Vor allem sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt, auf die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung oder auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst.

## **Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Stand: Februar 1991) enthält keine spezielle Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Flächen sind als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Der Landschaftsrahmenplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und wird den derzeitigen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle, Teil Arten und Lebensgemeinschaften von 1991 ersetzen (vgl. Stadt Celle 2016).

Bei der Beurteilung des Plangebiets wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse des neuen Landschaftsrahmenplanes Bezug genommen. Des Weiteren werden die Aussagen des bestehenden Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle von 1991 berücksichtigt, er trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Der Planbereich gehört zur naturräumlichen Region der Oberen Allerniederung.

Westlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Allerniederung bei Klein Hehlen und Celle, das gleichzeitig auch als FFH-Gebiet Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker EU-Kennzahl 3021-331 gemeldet ist. Hierzu die Kurzcharakteristik:

*Niederungen relativ naturnaher Tieflandflüsse mit vielfältigem Biotopmosaik. Oft durch Flutmulden und Dünen bewegtes Gelände. Zahlreiche Altwässer, Auengrünland, Sandmagerrasen, gehölzfreie Sumpflvegetation, Auwälder u. a. bedeutendster Flussniederungskomplex im Weser-Aller-Flachland. Wichtig u. a. für Repräsentanz von feuchten Hochstaudenfluren, eutrophen Seen, Hartholz-Auenwäldern, magere Flachland-Mähwiesen.*

Neben mehreren Fischarten sind dort als besonders geschützte Arten Otter, Biber, Fledermäuse und die Grüner Keiljungfer als Libellenart genannt. Aufgrund der Sachlage wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, von dem für den Bereich, der nach § 34 BauGB genehmigt werden soll, und dem Bereich des übrigen Bebauungsplans die Kartierungsergebnisse<sup>1)</sup> in zwei Teilen schriftlich vorliegen. Hier wurden auch die Uferbereiche der Aller untersucht, es wurden folgendes Ergebnis im Kapitel festgehalten:

### **- Beeinträchtigung von Schutzgebieten**

Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe angrenzend an das Nachbargrundstück. Das nächstgelegene NSG ist das NSG „Obere Allerniederung bei Celle“ (NSG LÜ 00276) in ca. 1,3 km Entfernung. Das nächstgelegene LSG ist das LSG „Oberes Allertal“ (LSGCE-S00005). Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben ist aktuell nicht erkennbar. Parallel zum Planverfahren wird ein FFH-Verträglichkeitsgutachten erstellt. Nach Vorlage wird dieses in die Begründung eingearbeitet.

### **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 24.500 m<sup>2</sup> bzw. 2,45 ha liegt südlich der Allerinsel und bildet den nördlichen Abschluss der Speicherstraße. Im Plangebiet haben sich ehemalige gewerbliche Anlagen –die mittlerweile größtenteils abgerissen wurden- mit größeren versiegelten Flächen befunden, aber auch Grünbereiche, z.T. mit Gehölzbestand und einer Grünfläche mit relativ kurzem Intensivgrünland. Ebenso befindet sich dort ein größeres Wohnhaus im Bestand mit einer Garagenanlage und begrünter Außenflächen. Östlich des Bestandsgebäudes befinden sich größere, straßenbegleitende Laubbäume.

Im Süden grenzen bebaute Flächen an die Speicherstraße an, die auch der Erschließung des Plangebietes dient. Westlich der Speicherstraße grenzt westlich die im Plangebiet enthaltene

---

<sup>1)</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan „Speicherstraße Celle Flurstücke 1/15 und 1/14“, Planungsbüro Pink, Hankensbüttel, 14.12.2021 und Zusammenfassung Kartierungsergebnisse „Speicherstraße Celle“, Planungsbüro Pink, Hankensbüttel, 04.03.2022

Wohnbebauung und daran der Pflegewohnstift Franz-Guizetti-Park mit viergeschossiger Bebauung an.

Östlich der Speicherstraße befinden sich eher kleinteilige ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Zurzeit wird auch auf dem Gelände der Firma Haacke direkt am Ufer des Mühlenallerarms eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB errichtet.

Im südlichen Bereich der Speicherstraße liegen das Straßenverkehrsamt und private Dienstleister, wie z.B. eine Firma für Kfz-Zulassungen und Kennzeichen, eine Versicherung etc. sowie ein gastronomischer Betrieb und ein Hotel.

In südöstlicher Richtung liegen die historische Altstadt und das Celler Schloss. Die Entfernung zum Zentrum beträgt rd. 0,75 km (Luftlinie). Als Landmarke wird der Turm der Stadtkirche St. Marien angegeben, die im historischen Stadtzentrum liegt. Durch die geplante Brücke zur Allerinsel wird hier eine direkte fußläufige Wegeverbindung zum Zentrum geschaffen. Diese Anbindung kann auch durch den Fahrradverkehr genutzt werden.

Ebenso können von dem Plangebiet in Richtung Südwesten über die Speicherstraße die Trift und die Bahnhofsstraße der Hauptbahnhof in rd. 1.000 m Entfernung fußläufig erreicht werden.

## **Verkehr**

Die Speicherstraße erschließt das Plangebiet als einzige Zufahrt und wird im Plangebiet fortgeführt. Hier wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage zukünftig den Abschluss der Speicherstraße bilden. Nach Süden mündet die Speicherstraße in die Trift, die die Verbindung zur südlich gelegenen Bahnhofsstraße -der innerörtlichen klassifizierten B 214- und der im Westen gelegenen Biermannstraße, die den Anschluss an die nördlich des Stadtzentrums verlaufende Petersburger Straße -der innerörtlichen B 191- herstellt.

Südlich des Plangebietes an der Straße Trift befindet sich eine Bushaltestelle in rd. 400 m Entfernung. Von hier aus fährt die Linie 13 viermal in der Stunde in Richtung Bahnhof/ZOB sowie zum Schlossplatz. Von der Bahnhofsstraße (rd. 520 m) auf der anderen Seite verkehren die Linien 9, 100, 800 und 900. Neben der innerörtlichen Verbindung zum Schlossplatz und zum Bahnhof/ZOB halten hier drei regionale Linien nach Wietze, Winsen, Hambühren und Boye.

## **Technische Infrastruktur**

Alle Grundstücke können an die Leitungen der technischen Versorgung angeschlossen werden. Hierzu zählen Frischwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen, die in der Speicherstraße liegen und bis in das Baugebiet hinein verlängert werden können.

Im Plangebiet existiert ein Hochwasserschöpfwerk, das -nur im Hochwasserfall- anfallendes Drängewasser/Drainagewasser entlang der Hochwasserschutzmauer in die Aller zurückpumpt. Betreiberin des Hochwasserschöpfwerkes ist die Stadtentwässerung Celle.

Für das zukünftige Baugebiet ist das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu sammeln. Eine Einleitung in den Mühlenallerarm ist nicht erlaubt. Der Boden ist gut durchlässig, der Grundwasserspiegel liegt bei rd. 4,00 m unter Geländeoberkante, sodass eine Versickerung im Plangebiet erfolgen kann.

## **Sonstige Infrastruktur**

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Celler Innenstadt, die über die neue Brücke in rd. 1.000 m erreichbar ist. Ansonsten befindet sich ein Supermarkt südlich des Bahnhofs an der Tüllerstraße sowie ein Discounter in der Neustadt.

Direkt südlich des Plangebietes befindet sich der Pflegewohnstift Franz-Guizetti-Park und an der Speicherstraße die Kraftfahrzeugzulassungsstelle. Nördlich der Trift-Anlagen liegen die



Volkshochschule Celle sowie der Landkreis Celle. Die IGS Celle und die Fachschule Bohrmeisterschule Celle liegen südlich der Grünanlagen der Trift. Im Westen befindet sich der Jugendclub Celle. Innerhalb der Triftanlagen befindet sich in rd. 450 m Entfernung ein Spielplatz. Die Erreichbarkeit der Spielflächen vom Plangebiet aus ist aufgrund der Entfernungen bzw. der Barrieren, die die Kinder überwinden müssen, stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sieht die Planung die Anlage eines Spielplatzes vor. Nach der Satzung über die Festlegung der Schulbezirke für die Grundschulen der Stadt Celle gehört der Planbereich zur Grundschule Blumlage.

### **Immissionssituation**

Das Plangebiet ist nach überschlägigen Berechnungen von der westlich verlaufenden Bahnstrecke Hannover–Hamburg durch Immissionen betroffen. Hier wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In die Untersuchung werden auch die gewerblichen Nutzungen entlang der Bahn mit einbezogen. Gleichzeitig gilt es die Emissionen des Plangebiets in Form von Verkehrslärm zu betrachten. Hier werden die Verkehrsmengen für die Speicherstraße im Bestand mit den zu erwartenden Verkehrsmengen, die durch die Neuplanung entstehen werden, gegenübergestellt und geprüft. Das Gutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt mit in die Begründung aufgenommen und ggf. sich daraus ergebende Festsetzungen werden in den dann zu erstellenden Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel**

Altablagerungen und Altstandorte sind für den Planbereich im Verzeichnis des NIBIS Kartenservers nicht vorhanden. Zum Verdacht auf Kampfmittel wurde vom Investor der Kampfmittelbeseitigungsdienst angeschrieben und eine Auswertung der Luftbilder beauftragt.

## **Untersuchungen zu den vorgefundenen Biotopen und Arten im Bereich des städtebaulichen Entwurfs (ohne Flurstück 1/3)**

### **Grün- und Baumbestand**

Zurzeit wird ein Außenanlagenplan erarbeitet, der nach Vorlage in den Bebauungsplan einfließen wird. Ein Artenschutzgutachten mit einer Biotoperfassung liegt bereits vor. Für einige der Flurstücke südwestlich des Planungsraums besteht die Möglichkeit der Durchführung des Vorhabens nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Hier ist eine Bebauung vor Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, allerdings wird der Bereich als MU 1 im B-Plan erfasst und bauleitplanerisch abgesichert. Für diesen Teilbereich wurde vorab das Gutachten Landschaftspflegerischer Begleitplan „Speicherstraße Celle Flurstücke 1/15 und 1/14“<sup>2)</sup> erstellt, damit dieses für den Bauantrag vorliegt und eingereicht werden kann. Seit März 2022 liegt die Kartierung<sup>3)</sup> der bis dato noch ausstehenden östlichen Flächen des Plangeltungsbereichs vor. Das Gutachten für die anderen Bereiche des Plangebietes (MU2 und MU3) wurde danach erstellt, bis zur öffentlichen Auslegung muss ein zusammenfassendes Gutachten noch weiter ausgearbeitet werden, damit dann die Zusammenfassung der Kartierungsergebnisse vorliegt und in die Begründung eingepflegt werden kann.

---

<sup>2)</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan „Speicherstraße Celle Flurstücke 1/15 und 1/14“, Planungsbüro Pink, Hankensbüttel, 14.12.2021

<sup>3)</sup> Zusammenfassung Kartierungsergebnisse „Speicherstraße Celle“, Planungsbüro Pink, Hankensbüttel, 04.03.2022

Bei einer Begehung der Fläche im Jahr 2020 wurde die Biotoptypen kartiert. Dabei wurde auch gezielt nach wertweisenden Pflanzenarten, z.B. Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Liste, und nach besonders geschützten Pflanzenarten geschaut. Die Biotoptypen wurden nach Drachenfels (2020) bestimmt, in 2021 erfolgten weitere Begehungen und eine Überprüfung der Biotoptypen entsprechend der aktualisierten Ausgabe des Kartierschlüssels Drachenfels (2021).

Der Planungsraum wird dabei durch die zum Zeitpunkt der Begehung vorhandenen Gebäudekomplexe charakterisiert. Die Bestandsbebauung besteht dabei aus mehreren alten Industriegebäuden. Aktuell werden die Gebäude überwiegend als Möbelhaus mit den angeschlossenen Büroräumen genutzt. Die Fläche lässt sich hierbei dem Biotypen Gewerbegebiet (OGG) zuordnen. Hieran grenzt in Richtung Westen der zugehörige Parkplatz (OVP). Der Parkplatz wird dabei durch eine Allee/Baumreihe (HEA) von dem angrenzenden Biotoptypen getrennt. Hier schließt sich eine Fläche an, die dem Biotoptypen Hausgarten mit Großbäumen (PHG) zugeordnet werden kann.

Die westliche Hälfte des Planungsraumes lässt sich wiederum ebenfalls dem Biotoptypen Gewerbegebiet (OGG) zuordnen, wobei jedoch die Bestandsgebäude deutlich kleiner sind. Auch werden in diesem Bereich des Planungsraumes nicht mehr alle Häuser genutzt.

Die im Rahmen des LBP betrachtete Eingriffsfläche (Flurstücke 1/15 und 1/14) wurde im Zuge der Errichtung der Hochwasserschutzmauer ca. 2 Meter aufgeschüttet. Die sich seitdem entwickelnde Vegetation ist hiervon überformt. Die Pflanzengesellschaft wird von Gräsern dominiert und lässt sie insgesamt dem Biotoptypen Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) zuordnen. Zur Aller hin fällt das Gelände ab [Anm.: Die Alleraue liegt außerhalb des Geltungsbereichs]. Innerhalb der Aue kommen dabei die Biotoptypen Auwaldartiger Hartholzmischwald in nicht mehr überfluteten Bereichen (WHB), Wechselfeuchtes Weiden-Auengebüsch (BAA), Feuchte Hochstaudenflure (UF), Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (GFS) und Schilf-Landröhricht (NRS) vor. An die Fläche angrenzend in Richtung Süden befinden sich mehrstöckige Wohnbebauungen, die sich dem Biotoptypen Offene Blockbebauung (OBO) zuordnen lassen. Zur Aller hin wird der Planungsraum durch eine Hochwasserschutzmauer umgrenzt. Diese entspricht dem Biotoptypen Sonstige Wasserbauliche Anlage (OWZ).

Das Allerufer ist dem Biotoptypen Pionierflur Trockenfallender Flussufer (FP) zuzuordnen. Dieses liegt jedoch außerhalb des Planungsraumes und ist aufgrund der Hochwasserschutzmauer deutlich vom Planungsraum abgegrenzt.

Pflanzenarten der niedersächsischen Roten Liste oder Vorwarnliste konnten trotz gezielter Suche nicht gefunden werden. Auch wurden keine nach § 7 BNatSchG besonders geschützten Pflanzenarten gefunden.

## **Artenschutz**

Darüber hinaus wurde in drei Tages- und zwei Nachtkartierungsgängen die Avifauna nach der Methode von Südbeck et al. 2005 kartiert, wobei auch der Fledermausbestand miterfasst wurde.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten.

### **- Fledermäuse**

Die Fledermauskartierung wurde in 2021 durchgeführt. Die gewählte Methodik der Bestandserfassung der Fledermausarten zielte insbesondere darauf ab, die Funktionsräume der Fledermäuse innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erfassen.

*Am ersten Kartierungstermin wurde insgesamt sehr geringe Fledermausaktivität festgestellt. Hier ist es nur zu einzelnen Beobachtungen im Bereich der Hochschutzmauer gekommen. Bei einem zweiten Kartierungstermin war hingegen eine deutlich höhere Fledermausaktivität festzustellen. Insgesamt wurden 116 Aktivitäten mittels Detektor aufgenommen...*

*Dabei konnten drei Arten nachgewiesen werden. Nicht alle Ultraschallaufnahmen ließen eine Bestimmung auf Artniveau zu, hier wird stattdessen die Gattung genannt. Zusätzlich zu den*

drei Arten wurde eine Gattung nachgewiesen. Die Hauptaktivität besteht dabei im Bereich der Aue. Hier besteht eindeutig eine Flugstraße. Diese verläuft aus Richtung Biermannstraße kommend parallel zur Aller zwischen den beiden Gehölzgruppen, welche als Leitlinien dienen. Am häufigsten war im Untersuchungsraum die Zwergfledermaus nachzuweisen; 105 der 116 Aufnahmen waren auf diese Art zurückzuführen.

Innerhalb des Planungsraumes konnten hierbei jedoch nur am westlichen Rand Flugaktivitäten nachgewiesen werden. Auch hier wurde vorwiegend die Zwergfledermaus nachgewiesen. Vereinzelt wurde hier aber auch der Große und Kleine Abendsegler nachgewiesen. Bei der Quartierskontrolle konnten keine Quartiere im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Auch konnten im Bereich der Bestandsbebauung keine Aktivitäten (z.B. Schwärmen) festgestellt werden, welche Hinweise auf vorhandene Quartiere liefern würden. Dem Planungsraum selbst kommt somit nur eine geringe Bedeutung für die nachgewiesenen Fledermausarten zu. Hierbei wurden auch jagende Tiere im Bereich der Aue sowie im Bereich der zu bebauenden Fläche nachgewiesen. Insgesamt lässt sich dem Untersuchungsraum [Anm.: für das MU 1] eine hohe Bedeutung für die Zwergfledermaus zuschreiben, für den Großen und Kleinen Abendsegler hingegen nur eine mittlere Bedeutung als Jagdhabitat und Flugstraße. Der überwiegende Teil der Fledermausaktivitäten wurde im Umfeld des Planungsraumes im Bereich der Aue nachgewiesen, welche von allen drei Arten sowie den Individuen, die nur auf Gattungsniveau (*Myotis* sp.) bestimmt werden konnten, als Flugroute und Jagdhabitat genutzt wird. Eine Verschlechterung der Nahrungsverfügbarkeit aufgrund der geplanten Bebauung ist dabei jedoch nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung führt jedoch zu einer Änderung der Geländestruktur. Ein Quartiersverlust aufgrund der Planung ist aktuell nicht zu erkennen. In Anbetracht der Gebietsgröße sowie der teilweise sehr kleinen Quartiersgröße kann ein Vorkommen von Quartieren nie zu einhundert Prozent ausgeschlossen werden. Daher sollten vorbeugend in den neu geplanten Gebäuden integrierte Fledermauskästen (ca. 6 Stück) installiert werden.

#### **- Brutvögel**

Im Rahmen von drei Tages- und zwei Nachtkartierungen wurden die Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung (Südbeck et al. 2005) kartiert.

Insgesamt wurden im Planungsraum sowie im Umfeld 24 Vogelarten gefunden. Hierbei wurden alle Vogelbeobachtungen mit Angaben zu revieranzeigendem Verhalten, Bruthinweisen oder Brutnachweisen festgehalten. Die Erfassung geschah mittels Fernglasbeobachtung und dem Verhören von Rufen und Gesang. Die Beobachtungen wurden dabei lagegenau in Tageskarten eingetragen. ...

Bei einer zweimaligen Registrierung von revieranzeigendem Verhalten erfolgte die Wertung als Brutverdacht. Mindestens eine Beobachtung musste innerhalb des Erfassungszeitraumes liegen. Zusätzlich wurden weitere Beobachtungen innerhalb der Wertungsgrenzen berücksichtigt. Beobachtungen, die eindeutig auf das Brutgeschäft hinwiesen (z.B. Füttern, flügge Jungvögel) oder Nestfunde führten zur Einstufung als Brutnachweis.

Es wurden 24 Vogelarten mit Brutverdacht und eine Vogelart mit Brutnachweis nachgewiesen. Diese können insgesamt sieben verschiedenen Brutgilden zugeordnet werden (Baumbrüter: 6, Buschbrüter: 5, Bodenbrüter: 2, Höhlenbrüter: 8, Gebäudebrüter: 1, Felsbrüter: 1, Freibrüter: 4), wobei einige Arten in mehr als eine Brutgilde fallen.

Mit 8 und 6 Nachweisen ist der überwiegende Teil der Arten den Höhlen- und Baumbrütern zuzuordnen. Das Artenspektrum ist verhältnismäßig divers. Die Ursache hierfür liegt vermutlich an der Vielzahl an verschiedenen Strukturelementen, die hier vorkommen. Auf geringer Fläche treten hier viele verschiedene Lebensräume auf, die den Arten als Nahrungshabitat und Lebensraum dienen.

Aufgrund des Rückgangs vieler Vogelarten in Niedersachsen bzw. Deutschland und ihrer damit einhergehenden Gefährdung wurden Vögel besonders geschützt. Alle europäischen Vogelarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz und der EU-Vogelrichtlinie als besonders geschützt eingestuft.

Von den angetroffenen Arten sind die folgenden über den besonderen Schutz hinaus streng geschützt bzw. auf einer Roten Liste (Deutschland oder Niedersachsen) vermerkt:

<i>Passer montanus</i> (Feldsperling):	Rote Liste Niedersachsen V, Vorwarnliste Deutschland
<i>Passer domesticus</i> (Haussperling):	Rote Liste Niedersachsen V, Vorwarnliste Deutschland
<i>Luscinia megarhynchos</i> (Nachtigall):	Rote Liste Niedersachsen 3
<i>Dryocopus martius</i> (Schwarzspecht):	Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
<i>Sturnus vulgaris</i> (Star):	Rote Liste Niedersachsen 3
<i>Streptopelia decaocto</i> (Türkentaube):	Rote Liste Niedersachsen 3

Insgesamt lässt sich bei Betrachtung der vorhandenen Biotopstrukturen sowie der nachgewiesenen Brutvögel dem Planungsbereich eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zuschreiben. Die Eingriffsfläche der Flurstücke 1/15 und 1/14 ist hier jedoch eher von geringer Bedeutung, wohingegen der Aue eine größere Bedeutung zukommt. Hier kommen überwiegend Brutvögel vor, die sich aus anpassungsfähigen und störungstoleranten Arten zusammensetzen. Das Artenspektrum ist hierbei vergleichbar mit dem zu erwartenden Artenspektrum der Siedlungsränder. Es kann daher angenommen werden, dass diese sich nach Umsetzung der Planung innerhalb des Planungsraumes wieder ansiedeln werden und es somit aufgrund der Planung zu keinem dauerhaften Verlust von Brutvogelrevieren innerhalb des Planungsraumes kommen wird. Die den Geltungsbereich umgebende Aue ist dabei deutlich heterogener strukturiert und weist eine höhere Artendiversität auf.

Durch die unten dargestellten Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen können diese vollständig vermieden werden. Zwar kommt es vorhabenbedingt zum Verlust von geringen Habitatflächen, es ist jedoch aufgrund der vielen geeigneten Habitatflächen im Umfeld nicht zu erwarten, dass sich dies negativ auf die Fledermauspopulation auswirken wird. Störungen von geschützten Vogelarten können vermieden werden. Es sind daher keine signifikanten Schädigungen von Tier- oder Pflanzenarten oder Individuen zu erwarten.

#### **- Fischotter**

Die Fischotteruntersuchung erfolgte in Anlehnung an die „IUCN-Standard-Methode“. Die sogenannte „IUCN-Standard-Methode“ ist durch die Otter Specialist Group der Species-Survival-Commission der IUCN entwickelt und als Standardmethode empfohlen worden (Reuther et al. 2000). Diese Methode hat sich in verschiedenen europäischen Ländern bewährt (u. a. Green u. Green 1997 für Schottland, Madsen u. Nielsen 1986 für Dänemark). Wobei die Untersuchungsorte abweichend von der Standardmethode gewählt wurden. Die Untersuchung erfolgte an den beiden Brücken Biermannstraße und Hafenstraße.

Diese Punkte liegen zudem mehr als einen Kilometer auseinander. Die Stichprobenorte befinden sich an Brückenbauwerken oder sonstigen Wasserdurchlässen im Bereich von Fluss- oder Bachläufen. An diesen Stellen besteht die höchste Wahrscheinlichkeit, Otterkot oder Ottertrittsiegel (Fußabdrücke) zu finden. Insbesondere gilt dies, wenn sich unter der Brücke auch ein Uferstreifen befindet. Otter bevorzugen derartige Plätze zur Ablage des Kotes, der gleichzeitig Markierfunktionen erfüllt. Die weitgehend vegetationslosen Uferstreifen unter den Brücken bilden auch die Trittsiegel besonders gut ab. Neben dem eigentlichen Stichprobenort wird jeweils auch ein 600 m langer Uferstreifen nach Otterspuren abgesucht.

Als Otternachweis werden nur Kot und/oder Trittsiegel anerkannt, da nur sie eine eindeutige Diagnose erlauben. Bei Wälzplätzen, Fraßresten und Ein-/Ausstiegen ist dies nicht der Fall. Werden am Stichprobenort oder an den anschließenden 600 m langen Suchstrecken solche Otterspuren gefunden, gilt dieser Stichprobenort als positiv, andernfalls als negativ. Der Kot zeichnet sich neben seinem charakteristischen Aussehen durch einen artspezifischen Geruch aus. Da der Kot auch zur Markierung genutzt wird, ist er meistens auf erhöhten Plätzen abgelegt. Die Fußspuren sind ebenfalls sehr charakteristisch. Zusätzlich wurde der Uferbereich des Planungsraumes auf Otternachweise hin untersucht.

*Weder an den Brückenbauwerken noch entlang des Uferbereiches des Planungsraumes konnten Otternachweise erbracht werden. Der Planungsraum gerade im Bereich der Aue enthält jedoch viele Strukturen und somit kann hier eine generelle Eignung als Lebensraum für den Fischotter angenommen werden. Eine akute Gefährdung des Fischotters aufgrund des Vorhabens ist jedoch aktuell nicht zu erkennen. Parallel zur Planung erfolgt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.*

### **- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

*Das größte Potenzial zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen besteht in der Standortwahl. Der Planungsraum grenzt hierbei an für den Naturschutz wertvollen naturnahen Auenflächen. Diese wurden jedoch durch die Stadt Celle erworben und stehen somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die zu bebauenden Flächen sind im Gegensatz hierzu bereits aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Gewerbegebiet vorbelastet. Ein Großteil der Flächen innerhalb des Planungsraumes ist hierbei bereits versiegelt. Hier wird durch die Bebauung der geringste Schaden verursacht. Ein Vorkommen gefährdeter, geschützter oder seltener Pflanzen- und Tierarten kann ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die folgenden Vorkehrungen getroffen, um Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken:*

- *Verwendung von dem Stand der Technik entsprechenden emissionsarmen Baumaschinen und –fahrzeugen*
- *ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die im Baustellenbereich zum Einsatz kommen*
- *sofortige Beseitigung der bei Unfällen, Leckagen o. ä. ggfs. austretenden Schadstoffen*
- *die Kampfmittelfreiheit ist sicherzustellen*
- *Gehölz- und Vegetationsschutz entsprechend DIN 18920*

### **Beeinträchtigung von Schutzgebieten**

*Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe angrenzend an das Nachbargrundstück. Z.Zt. findet eine FFH-Verträglichkeitsprüfung statt, die nach Vorlage in die Begründung eingearbeitet wird. Das nächstgelegene NSG ist das NSG „Obere Allerniederung bei Celle“ (NSG LÜ 00276) in ca. 1,3 km Entfernung. Das nächstgelegene LSG ist das LSG „Oberes Allertal“ (LSGCE-S00005). Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben ist aktuell nicht erkennbar.*

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

## **Planinhalte**

### **Städtebauliche Konzeption**

Das Quartier Nördliche Speicherstraße bietet vordringlich Wohnraum in innenstadtnaher Lage, aber auch die Möglichkeit für Büronutzungen, Praxen und kleinteilige Geschäfte. Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Speicherstraße. Die neue Brücke über die Mühlentaler schafft über die Allerinsel eine direkte fußläufige Verbindung in die historische Altstadt von Celle. In der nördlich angrenzenden Planung um den Stadthafen herum gruppieren sich urbane Gebiete nach § 6a BauNVO, deren Zweckbestimmung vor allem auch das Wohnen ist. Damit wird einer wichtigen Zielstellung aus der städtebaulichen Rahmenplanung entsprochen, stadtkernahe Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Erschließung bildet den inneren Kern aus, um den sich die Bebauung gruppiert. Im Inneren des Plangebietes findet sich höhere Bebauung. So bildet am Zugang zum Quartier, wo auch der Fußweg für die Brücke mündet, ein Hochhausbau mit einer gestaffelten Höhenentwicklung von fünf bis sieben Vollgeschossen den sichtbaren Auftakt. Hier werden zentral die Einrichtungen untergebracht, die für die Allgemeinheit zugänglich sind. So können hier kleinere Ladeneinheiten entstehen und somit wären anzusiedelnde Dienstleister, Arztpraxen und Gewerbetreibende gut erreichbar. Ebenso kann an dieser Stelle eine Bäckerei mit Café entstehen, das zum öffentlichen Platz hin auch Außensitzbereiche anbietet. Hier liegt in unmittelbarer Nähe -mit Sichtbezug- der Kinderspielplatz, so dass in diesem zentralen Verflechtungsbereich ein öffentliches Angebot für Jung und Alt geschaffen wird.

Das Gebäude wirkt über das Plangebiet hinaus und flankiert gemeinsam mit dem auf der Allerinsel gelegenen elfgeschossigen Turm als Landmarke die Einfahrt in den Yachthafen.

Nördlich der Erschließungsanlage schließt eine innere viergeschossige Bebauung an, die dann in eine dreigeschossige Bebauung zur Aller und zur Mühlenaller übergeht; damit wird eine niedrigere Bebauung den Übergang zu den Uferbereichen geschaffen. Bei den drei- und viergeschossigen Gebäuden ist ein Staffelgeschoss zusätzlich zur Geschossigkeit über die Höhenfestsetzungen zulässig.

Auf dem Gelände sollen mehrgeschossige Solitärbauten/Einzelhäuser mit acht bis zehn Wohnungen in einem durchgrüntem Umfeld errichtet werden. Durch die Stellung der Gebäudekörper und die Höhenstaffelung soll ein guter Sichtbezug von jedem Gebäude zum Wasser geschaffen werden. Der barrierefreie und familienfreundliche Ausbau soll allen Bevölkerungsgruppen Wohnraum bieten, so dass junge Familien in der Stadt gehalten werden und ein generationengerechtes Angebot für alle Altersgruppen in dem neuen Quartier geschaffen wird.

Der ruhende Verkehr, d.h. das Parken für die Anwohner, erfolgt in Tiefgaragen, die einzelne Gebäudegruppen zusammenfassen und unterirdisch erschließen. Besucherstellplätze sind oberirdisch entlang der inneren Erschließung angeordnet. Damit wird das Baugebiet überwiegend vom Verkehr und auch von parkenden Autos freigehalten, es überwiegt der durchgrünte Charakter.

## **Beabsichtigte Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ((M) gemischte Bauflächen) entwickelt und festgesetzt. Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, die erfahrungsgemäß stark emittieren und höhere Besucherverkehre generieren, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Der im urbanen Gebiet zulässige Einzelhandel kann sich nur unter der Schwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegen. Sofern überhaupt eine Form von Einzelhandel im Quartier etabliert wird, bewegt sich dieser in einer weit geringeren Größenordnung und dient ausschließlich der Quartiersversorgung (hier ist zusätzlich eine Steuerung durch den Investor möglich). Insoweit stellt er keine Konkurrenz zum zentrenrelevanten Sortiment der Altstadt dar.

Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 1/3 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das urbane Gebiet ist gegliedert in MU 1 bis MU 3. Die Gliederung erfolgt aufgrund differenzierter Geschossigkeit und zwei unterschiedlichen Bezugspunkten. So gilt für das MU 1 und MU 2 der Bezugspunkt von 37,50 m über NHN, der der natürlichen Geländehöhe im Bereich

der bestehenden Speicherstraße und der daran anschließenden natürlichen Geländetopographie entspricht. Im MU 3 beträgt der Bezugspunkt 38,00 m über NHN und liegt damit um 0,50 m über dem MU 1 und MU 2.

Die Höhen der Gebäude in erster Reihe entlang der Aller sind auf drei Vollgeschosse begrenzt. Dort können im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe noch sogenannte Staffelgeschosse entstehen, die entsprechend der 2/3-Regelung noch 2/3 der Grundfläche des Vollgeschosses als Wohnraum ausgebildet werden können. Auf der restlichen Fläche entstehen großzügige Dachterrassen, die sich großteils zum Ausblick auf die Aller orientieren, so dass dort die zurückspringenden Staffelgeschosse nicht in Erscheinung treten.

In zweiter Reihe wird im MU 3 ein Vollgeschoss mehr mit entsprechendem Staffelgeschoss zugelassen. Damit haben die hinterliegenden Wohnhäuser von der Dachterrasse ebenfalls einen unverstellten Ausblick auf die Aller. Gleichzeitig entspricht diese Verdichtung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Im MU 2 entsteht in zweiter Reihe ein in der Höhe gestaffeltes Hochhaus mit fünf bis sieben Vollgeschossen. Dieses Gebäude dient als Landmarke und bildet einerseits den Auftakt für das Quartier und dem davor beginnenden Fuß- und Radwegweg in die Altstadt, andererseits bildet es gemeinsam mit dem auf der Allerinsel gelegenen Hochhaus den Auftakt zum Yachthafen. In diesem Hochhaus werden, neben dem Wohnen, auch die nicht dem Wohnen dienenden anderweitigen Nutzungen des urbanen Gebietes untergebracht. Damit werden Besucher und Arbeiter der anderweitigen Nutzungen am Eingang des Quartiers gebündelt, so dass das Wohnen im übrigen Quartier ungestört bleibt. Zur Mühlenaller hin werden auch hier zwei dreigeschossige Wohngebäude vorgelagert, um entlang des Wassers die niedrige Bebauung konsequent fortzuführen.

Im gesamten Plangebiet gilt die Grundflächenzahl von 0,4 mit einer allgemein zulässigen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Carports. Damit entsteht eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern für mehrere Wohneinheiten inmitten eines durchgrünten Gebietes.

Das WA wird mit der Höhe entsprechend des Bestandes mit 3 Vollgeschossen festgesetzt, die GRZ von 0,4 ist die gleichgewählt wie im MU mit gleichen Überschreitungsmöglichkeiten.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit können Gebäude bis zu einer Länge von max. 50 m errichtet werden. Dies ist aber großteils über den Zuschnitt der festgesetzten Baugrenzen, die die überbaubaren Flächen definieren, nicht möglich. Die Baugrenzen umfahren die geplanten Einzelgebäude, wenn möglich mit einem Abstand von rd. 4,00 m, um einen ausreichenden Handlungsspielraum im Rahmen der Ausführung zu gewähren.

In den drei gegliederten Baugebieten gibt es pro Gebietseinheit jeweils eine unterirdische Tiefgarage, die die darüberstehenden Baukörper zusammenfasst und die dienende Funktion des Anwohnerparkens, der Keller und der technischen Räume übernimmt. Diese drei Tiefgaragen sind in ihren Kubaturen bestenfalls mit der oberirdischen Bebauung und den Baugrenzen gleich. Dort, wo die unterirdische Baugrenze abweicht, wird sie als unterirdische Baugrenze separat gekennzeichnet. Die unterirdischen Anlagen haben eine Mindestüberdeckung von 0,5 m und werden nicht in die Grundflächenzahl für die oberirdische Bebauung mit eingerechnet. Die Abfahrten (Rampen) der Tiefgaragen sind wie übliche bauliche Nebenanlagen auf dem Grundstück zu behandeln und müssen daher nicht mit einer Baugrenze erfasst werden. Nebenanlagen neben den PKW-Stellplätzen, wie Müllsammelanlagen etc., sind ebenfalls in den Tiefgaragen untergebracht und treten damit in den gestalteten Außenanlagen oberirdisch nicht in Erscheinung. Fahrradstellplätze sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch im Gebiet geplant.

Alleine im WA wird keine Tiefgaragennutzung festgesetzt, da diese dort nicht vorhanden ist. Hier findet sich eine oberirdische Garagenanlage auf dem Grundstück, die genutzt wird.

Die damit entstehenden Freiflächen im Plangebiet sind gem. BauNVO zu begrünen, sofern sie nicht durch bauordnungsrechtlich erforderliche Nebenanlagen genutzt werden. Kies- oder Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen und sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Hier erfolgt eine Regelung über eine Festsetzung.

Es wird parallel ein Außenanlagenplan für die Neuplanung erarbeitet, der die Gestaltung der Flächen regeln soll.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet soll über die Speicherstraße, die als einzige Zufahrt dient, erschlossen werden. Im Plangebiet ist eine Stichstraße mit einer ausreichen dimensionierten Wendeanlage geplant, so dass z.B. Müllfahrzeuge hier wenden können.

Für die weitere interne Erschließung wird eine Stichstraße von der Wendeanlage nach Westen fortgeführt, die Tiefgaragen des MU 3 und auch die Tiefgarage des nach § 34 BauGB genehmigten Bereichs, dem MU 1, erschließt. Die Zufahrt der Tiefgarage des MU 2 liegt direkt am Anfang der Zufahrt zum Baugebiet, so dass die zu diesem Bauabschnitt gehörenden Verkehre nicht weiter in das Plangebiet geführt werden.

Für das WA wird die bestehende Erschließung beibehalten.

Im Südosten des Planbereichs wird mit einer separaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Fuß- und Radweg gesichert, der zur neuen Mühlenallerbrücke führt und damit eine direkte fußläufige Verbindung -abseits der Verkehrsstraßen- in die Innenstadt schafft.

### **Leitungsrechte**

Von der internen Straßenverkehrsfläche geht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus, das innerhalb der Hochwasserschutzmauer entlang der Wasserflächen verläuft. Neben der Sicherung von vorhandenen und geplanten Leitungen in diesem Bereich dient die Fläche teilweise als Fußweg. Im Rettungsfall soll dieser auch durch die Feuerwehr befahren werden, daher wurde eine ausreichende Breite von 3,50 m gewählt. Weitere Leitungen können innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlegt werden.

### **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der ruhende Verkehr, d. h. das Parken für die Anwohner der Neuplanung, erfolgt in Tiefgaragen, die einzelne Gebäudegruppen zusammenfassen und unterirdisch erschließen. Besucherstellplätze sind oberirdisch entlang der inneren Erschließungsstraße angeordnet (hier sind E-Ladestationen in der Prüfung).

Unter den Einzelwohngebäuden werden insgesamt drei großflächige, unterirdische Tiefgaragen die darüberliegenden Baukörper verbinden. Hier können die Wohnungen jedes einzelnen Gebäudes direkt aus der Tiefgarage über Aufzüge und Treppenhäuser erreicht werden. Zusätzlich finden sich dort Abstellräume für die einzelnen darüberliegenden Wohnungen, Gemeinschaftsabstellräume für Fahrräder, Müllsammel- und Haustechnikanlagen, die jeweils den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind. Geplant sind hier auch die erforderlichen Ladestationen für E-Autos. Durch die Anlage von Sammeltiefgaragen können große Bereiche des Plangebietes oberirdisch vom ruhenden Individualverkehr freigehalten werden, es überwiegt der durchgrünte Charakter.

### **Grünflächen und Grünfestsetzungen**

Zurzeit wird ein Außenanlagenkonzept durch einen Fachplaner erarbeitet. Dieses wird nach Vorlage in den Bebauungsplan einfließen, so dass dann die Aussagen zu den neu anzulegenden Grünflächen und Grünfestsetzungen erarbeitet werden können.



### **Oberflächenentwässerung**

Für das zukünftige Baugebiet ist das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu sammeln. Der Boden ist gut durchlässig, der Grundwasserspiegel liegt bei rd. 4,00 m unter Geländeoberkante. Eine Einleitung in den Mühlenallerarm ist nicht erlaubt.

Die anfallenden Wasser der Dach- und Wegeflächen sollen möglichst in dem angrenzenden begrünten Seitenraum versickert werden. Für die Gebäude sind extensiv begrünte Dachflächen geplant, die einen Teil des Regenwassers zurückhalten können. Auf den Tiefgaragen sollen Retentionskästen geplant werden, die das Wasser zurückhalten und speichern. Unter der öffentlichen Straße werden ggf. Rigolen eingebaut. Zurzeit wird noch geprüft, ob darüber hinaus noch weitere Regenhalterückanlagen erforderlich sind.

### **Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umweltauswirkungen**

Textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der noch ausstehenden schalltechnischen Untersuchung bei Erfordernis ergänzt.

### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Für eine Teilstromerzeugung sind Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen geplant. Damit könnten dann z.B. E-Ladestationen in den Tiefgaragen gespeist werden. Zusätzlich sind auch auf den öffentlichen Plätzen Ladestationen für E-Automobile geplant.

Für die Gebäude wird zurzeit eine Heizung über Erd- oder Luftwärmepumpen geprüft oder eine Kombination aus beidem.