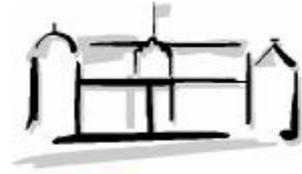


Stadt Celle

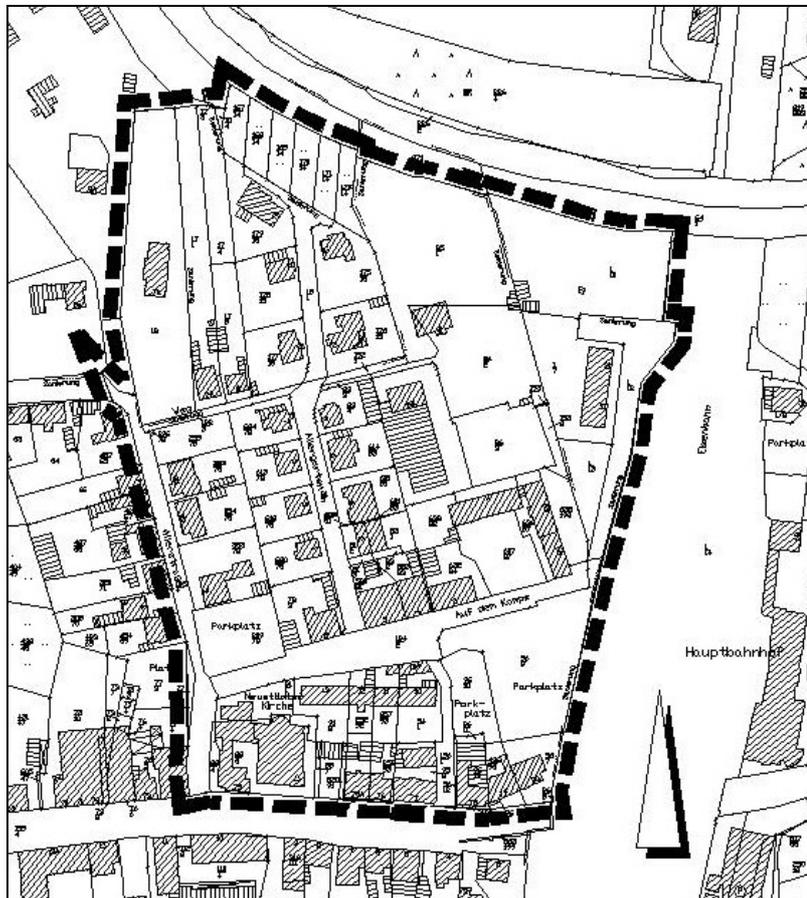


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 131
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Allergarten“
Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtplanung



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

Tel. 05141/12-479 ħ Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ħ 29221 Celle

Satzung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB
06.06.2006

Inhalt

1 Einführung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	1
3.3 Bebauungspläne.....	2
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan.....	3
3.5 Fachplanungen	3
3.6 Städtebaulicher Rahmenplan zur Stadtteilsanierung Neustadt.....	3
4 Bestandsbeschreibung	4
4.1 Städtebauliche Situation	4
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur	4
4.3 Soziale Infrastruktur.....	5
4.4 Immissionssituation	5
5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
5.1 Anlass der Planung.....	6
5.2 Entwicklungsziele	6
6 Planinhalte	7
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
6.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.....	9
6.5 Verkehr und technische Infrastruktur	9
6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen	10
6.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
6.8 Hochwasserschutz.....	10
6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)	11
6.10 Hinweise	11
7 Umweltbericht	12
7.1 Einleitung.....	12
7.2 Umweltauswirkungen.....	13
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	17
7.4 Monitoring.....	17
7.5 Zusammenfassung	17
8 Auswirkungen der Planung	19
9 Kosten und Finanzierung	19
10 Realisierung	19
11 Verfahren	19
12 Rechtsgrundlagen	20
Anhang: Städtebauliche Kenndaten	21

1 Einführung

Im Jahr 2003 wurde vom Rat der Stadt Celle für einen Teil des Ortsteils Neustadt/Heese der Beschluss für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen, um in diesem Bereich zu einer städtebaulichen und sozialen Aufwertung beizutragen. In diesem Rahmen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher Sanierungsziele und Maßnahmen zu ihrer Umsetzung enthält. Um dieser Vorgaben umzusetzen, ist in Teilbereichen des Sanierungsgebietes die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 der Stadt Celle „Allergarten“ befindet sich im Sanierungsgebiet Celle-Neustadt und umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. Er liegt in der Gemarkung Celle, in den Fluren 11 bis 13 und wird begrenzt

- im Norden durch die Aller
- im Osten durch die Allerstraße (einschließlich)
- im Westen durch die Bahntrasse
- im Süden durch die Straße Neustadt

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) hat die Aufgabe die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung des Landes zu schaffen und dabei vor allem die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes anzustreben.

Das vom Landkreis Celle erstellte RROP von 2005 stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein. Der Schwerpunkt liegt dabei bei der vorrangigen Sicherung und bei der Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten.

Über die Entwicklung im Innenbereich wird folgendes ausgeführt: „Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wiedernutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, An- und Erweiterungsbauten, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Bauen in der zweiten Reihe und Ersatzbau.“

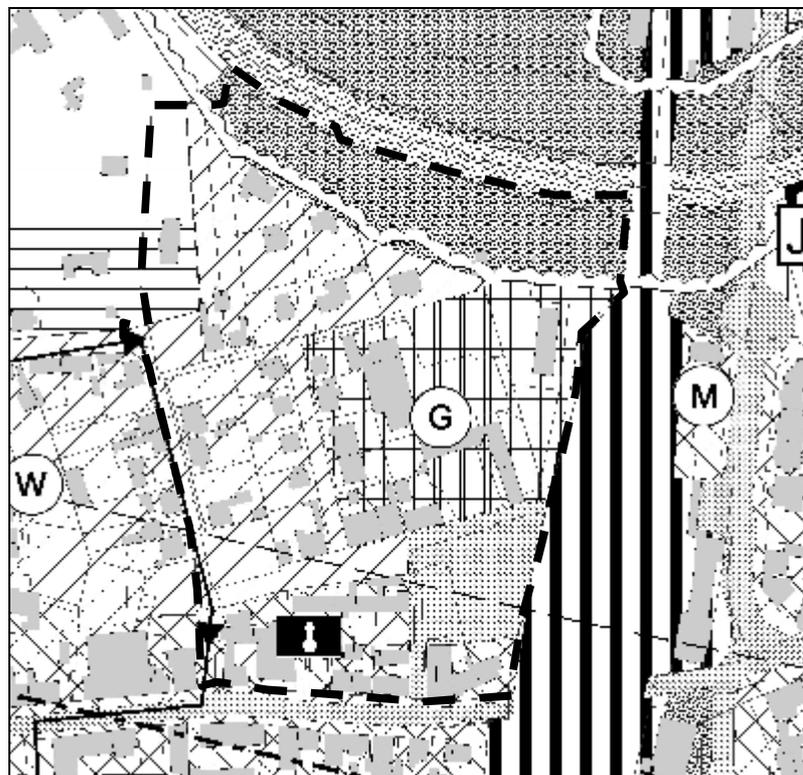
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der regionalplanerischen besonderen Entwicklungsaufgabe für die Innenentwicklung entsprochen. "Dem Vorrang der Innenentwicklung kann ausreichend Beachtung geschenkt werden, wenn die Innenentwicklungspotentiale ermittelt und bewertet werden und nur die Flächen für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, wo dies aus denkmalpflegerischer, naturschutzfachlicher und aus Sicht der Erholungssuchenden möglich ist.“

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den innen liegenden Bereich Auf dem Kampe Allergarten (ehemaligen Heizungsbaufirma (Penshorn)) als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die südlich der Straße Auf dem Kampe liegenden Grundstücke sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt, wobei die Neustädter Kirche mit dem Kirchensymbol versehen ist. Alle übrigen privaten Grundstücke werden bis auf das direkt am Klärwerk liegende Grundstück als „Wohnbauflächen“ abgebildet. Das direkt am Klärwerk liegende Grundstück wird mit der Schraffur für Flächen für „Versorgungsanlagen“ dargestellt.

Außerdem zeigt der Flächennutzungsplan die gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgrenze. Zurzeit werden allerdings die Überschwemmungsgrenzen neu festgelegt. Ein entsprechender Entwurf dazu befindet sich im Abstimmungsverfahren. Das Überschwemmungsgebiet selbst ist als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus wird der Parkplatz am Bahnvorplatz als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um den vorbereitenden Bauleitplan, der die Nutzungen des gesamten Stadtgebietes dargestellt. Aufgrund des groben Detaillierungsgrades der Nutzungen ist eine parzellenscharfe Übertragung nicht möglich. Da die gewerbliche Nutzung der Heizungsbaufirma schon vor Jahren aufgegeben wurde, eine Neuansiedlung bisher nicht erfolgte und aufgrund der umgebenden überwiegenden Wohnnutzung auch zu Problemen führen würde, wird hier von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen und stattdessen Wohnnutzung vorgesehen. Diese Abweichung ist jedoch als geringfügig anzusehen. Es kann daher festgestellt werden, dass der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



(Flächennutzungsplanausschnitt Stand 05 – 63. Änderung)

(ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplanes zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“. Dieser Bebauungsplan setzt die südlichen Grundstücke als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO und die übrigen Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für die Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 zu bebauen. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich ein Quartierstreff, welcher mit einem Brunnen, Spielgeräten und Bänken

ausgestattet wurden. Darüber hinaus wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Wegeverbindung vom Quartierstreif zur Allerstraße geschaffen.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen. Demnach befindet sich unmittelbar nördlich der Aller eine Fläche, die die Voraussetzung für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) erfüllt. Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können.

Dies bezieht sich u. a. auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder. Detaillierte Aussagen werden darüber hinaus zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen.

3.5 Fachplanungen

Hochwasserschutz

Derzeit wird für die Stadt Celle an einer Hochwasserschutzplanung gearbeitet. Diese Planung umfasst als bedeutsame Wasserläufe für die nähere Umgebung des Plangebietes die Aller und die Fuhse. Für die weiteren Planungen in der Neustadt ist diese Planung von großer Bedeutung, da mit der Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Gebiet künftig auch bei Hochwasserereignissen, wie dem vom Frühjahr 2003, hochwasserfrei bleiben wird. Als Bemessungshochwasser (BHQ) hat seinerzeit die Bezirksregierung Lüneburg ein 100-jährliches Hochwasser (HQ 100) der Aller am Pegel Celle bei 316m³/s festgelegt. Aktuell wird im Bereich des 1. Planfeststellungsabschnittes (1. PFA) an Vorlandabgrabungen im Bereich der Allerniederung unterhalb des Plangebietes gearbeitet, die eine Absenkung der Wasserhöchststände um 20 cm ermöglichen. Im 2. Planfeststellungsabschnitt, der von der Fuhsemündung flussaufwärts bis zur Allerinsel reicht, sind weitere Vorlandabgrabungen vorgesehen. Daneben werden in diesem Abschnitt linienförmige Schutzelemente (Deiche und Dämme) erforderlich. Mit den Maßnahmen wird voraussichtlich in 2007 begonnen.

3.6 Städtebaulicher Rahmenplan zur Stadtteilsanierung Neustadt

Im Rahmen der Sanierung der Celler Neustadt, wurde für das gesamte Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher Sanierungsziele und Maßnahmen zu ihrer Umsetzung enthält. Als Ziel für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gibt der Rahmenplan vor, das ehemalige Gelände des Gewerbebetriebes im Zentrum des Plangebietes mit Wohnnutzungen aufzuwerten. Gleichzeitig soll der rechtsverbindliche Rahmen für eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen umliegenden Bebauung gesetzt werden. So ist es z. B. vorgesehen das brachliegende Eckgrundstück an der Allerstraße / Auf dem Kampe einer Bebauung zu zuführen. Darüber hinaus soll der Bahnhofsparkplatz zur Hälfte einer Dienstleistungsbebauung weichen und es soll ein Bereich gefunden werden, welcher sich für einen Spielplatz für Kinder von sechs bis zwölf Jahren eignet.

Ein weiteres erklärtes Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes ist die Schaffung eines attraktiven und durchlässigen Wegenetzes durch das Quartier. So soll eine Wegeverbindung von der Königswiese über die Kuckuckstraße in Richtung Innenstadt erfolgen. Des Weiteren soll durch eine weitere Wegeverbindung entlang des südlichen Allerufers die Erlebbarkeit der Naturräume verbessert werden.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Der Stadtteil Neustadt liegt unmittelbar westlich der Bahntrasse, ca. 1,0 km vom Stadtzentrum Celle entfernt. Es befindet sich in einer Art Insellage, da es von der Bahntrasse, Aller und Fuhse eingegrenzt wird. Westlich des Quartiers mündet die Fuhse in die Aller. Die stark befahrene Bundesstraße 214 durchschneidet die Ortslage. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Kläranlage, deren Flächen jedoch nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes sind.

Das Quartier beherbergt derzeit ca. 901 Einwohner von insgesamt 75.461 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz) des gesamten Stadtgebietes Celles¹. Teilbereiche davon wirken derzeit städtebaulich unstrukturiert und eher unattraktiv. So wirkt z. B. der große, schlecht genutzte Bahnhofsparkplatz zu groß und ungeordnet. Es fehlen eindeutige und sinnvolle Bezüge zum Quartier. Außerdem fehlt eine räumliche Fassung, welche den Parkplatz von dem Platz Auf dem Kampe trennt. Der Platz auf dem Kampe ist bereits durch Pflanzinseln strukturiert, er benötigt eine klare Abgrenzung (evtl. durch Gebäudekanten) in Richtung Osten. Das Gelände des ehemaligen Gewerbebetriebes (Penshorn) sowie der ehemalige Parkplatz des Eckgrundstückes Allerstraße / Auf dem Kampe wirken ebenfalls negativ und bedürfen auch einer Aufwertung.

Städtebaulich prägnant ist das neugotische Kirchengebäude und das im März 2004 in die Denkmalliste aufgenommene Fachwerkgebäude „Auf dem Kampe 6“ mit dem parkartigen Privatgarten. Des Weiteren sind die zweigeschossigen Flachdachgebäude der Straße „Allergarten“ zu erwähnen, von denen als Ensemble eine angenehme Wirkung ausgeht.

Insgesamt ist das Quartier durch eine gewachsene, kleinteilige Gebäude- und Eigentumsstruktur gekennzeichnet, die in den letzten Jahren durch verstärkte Veränderungstendenzen (Abgänge, Abbrüche und Neubauten) gekennzeichnet ist. Zum Teil sind die Gebäude in desolatem Zustand. Im Zuge der Sanierung soll nun der städtebauliche sowie der bauliche Zustand aufgewertet werden.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Die Haupteinschließung für den Stadtteil stellt die „Neustadt“ dar, welche gleichzeitig als Bundesstraße B 214 einen Teil des überörtlichen Verkehrsnetzes darstellt. Die „Neustadt“ ist stark befahren - die 1997 erhobene Belastung beläuft sich auf ca. 17.000 Fahrzeuge pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr/ DTV) – sie ist allerdings insoweit in ihrer Funktion eingeschränkt, als die Durchfahrthöhe unter der Eisenbahntrasse hindurch nur 3,00 m beträgt und demzufolge nicht für alle LKW geeignet ist.

Die Fußwegeanbindung des Gebietes weist Defizite auf, welche sich durch Projekte verschiedener Träger mittel- bis langfristig ändern und in ihrer Attraktivität steigern lassen wird. Eine Änderung dieser Situation könnte sich bei einer Erneuerung des DB-Brückenbauwerkes ergeben, ein Umsetzungszeitpunkt ist jedoch derzeit nicht absehbar.

Die Straßen des Plangebietes sind über die Jahre baufällig geworden, sie werden allerdings derzeit im Zuge der Sanierung saniert bzw. ausgebaut.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie der CeBus GmbH mit einer Haltestelle etwa in der Mitte der Straße „Neustadt“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Der Haltepunkt Celle der Deutschen Bahn AG (DB AG) grenzt unmittelbar am Plangebiet an. Der westliche Zugang des Bahnhofes bietet eine kurze Anbindung zu den Bahnsteigen.

Entwässerung und technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas erfolgt über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der SVO Energie GmbH.

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke sind in den angrenzenden öffentlichen

¹ Stand 01.05.2006 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

Verkehrsflächen zwar ausreichend vorhanden, sind aber zum Teil sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund werden auch diese derzeit wie die Straßenverkehrsflächen im Zuge der Sanierung erneuert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dort auch gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung versickert.

4.3 Soziale Infrastruktur

In der Allerstraße gibt es einen Kindergarten, der in kirchlicher Trägerschaft (Kirchenkreisamt) liegt. Darüber hinaus befindet sich das neugotische Kirchengebäude der evangelisch - lutherische Kirchengemeinde direkt im Plangebiet. Ergänzt werden die sozialen Einrichtungen durch eine Einrichtung des Kinderschutzbundes, durch eine Einrichtung des VSE (Verbund sozialtherapeutischer Einrichtungen e.V.) und durch eine Einrichtung der Stiftung Linerhaus in der Heese. Seit Oktober 2005 gibt es eine Multifunktionsfläche auf der Basketball, Fußball und weitere Sportarten gespielt werden können. Diese Fläche, die ca. 400 m vom Plangebiet entfernt liegt, ist in Kooperation mit dem VSE, dem Linerhaus und der Stadt Celle im Rahmen der Stadtteilsanierung entstanden. Außerdem können Sportmöglichkeiten wie Fußball, Motorbootsport, Turnen, Radsport und andere Sportarten im Eisenbahner Sportverein „Fortuna“ Celle e.V., welcher auf der anderen Seite der Aller liegt, ausgeübt werden. Im Plangebiet selbst ist die Sparte des Kanusports vertreten.

Die Grund- und Hauptschule befindet sich in nächster Nähe des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Neustadt“. Die Realschule Heese und das Hölty-Gymnasium befinden sich in einem Umkreis von ca. 600 – 700 m im Stadtteil Heese.

Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dient derzeit ein Supermarkt an der Straße Neustadt, dessen Lage allerdings als schwierig angesehen werden kann. Außerdem wird sich in der nächsten Zeit im benachbarten Bereich Heese ein Discounter ansiedeln. Schlachter und Bäcker befinden sich bereits in der Heese.

4.4 Immissionssituation

Der Planbereich und sein Umfeld sind verschiedenen Einflüssen ausgesetzt. Immissionen in Form von Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffen und Gerüchen rühren dabei von der Bundesstraße, Bundesbahn und Klärwerk her. Immissionen ergeben sich zudem aus Flugverkehr (Flugplatz Wietzenbruch) und von im Plangebiet ansässigen bzw. in unmittelbarer Nähe befindlichen Gewerbebetrieben.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung vom 20.12.2001 für das Gebiet der Celler Neustadt den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neustadt“ gefasst. Zuvor gab es für das Gebiet bereits im Jahr 1987 eine vorbereitende Untersuchung der GEWOS GmbH. Im Januar 2001 wurde unter Beteiligung der Stadt Celle durch das Büro Lepère und Partner GbR und die BauBeCon Sanierungsträger GmbH eine aktualisierte vorbereitende Untersuchung für das Gebiet „Neustadt“ vorgelegt, die als Grundlage für die Aufnahme des Gebietes in das Programm Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf - Soziale Stadt - diente.

Ziel der Sanierung ist es, mit der finanziellen Unterstützung durch den Bund und das Land Niedersachsen zu einer städtebaulichen und sozialen Aufwertung des Stadtteils Neustadt beizutragen.

Im Rahmen der Sanierung der Celler Neustadt, wurde für das gesamte Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher Sanierungsziele und Maßnahmen zu ihrer Umsetzung enthält. Zum Rahmenplan wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bewohnerschaft und Politik befürworteten den Plan, der in der Folge am 18.02.2003 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Celle beschlossen wurde. Zur Umsetzung dieser Vorgaben, wird in Teilbereichen des Sanierungsgebietes die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

5.2 Entwicklungsziele

Ziel der Planung ist das Quartier städtebaulich zu ordnen und somit eine positive Wirkung für das Quartier zu erhalten. Aus diesem Grund wurde für das Sanierungsgebiet ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, dessen Ziel u. a. die Trennung des großen, schlecht genutzten Bahnhofsvorplatzes vom öffentlichen Platz Auf dem Kampe ist. Im Detail sieht der Rahmenplan ein Gebäude für Dienstleistungen anstelle eines Teilbereiches des Bahnhofsvorplatzes vor. Der Vorteil liegt dabei bei einer klaren Abgrenzungen der beiden Nutzungen sowie bei eindeutigen und sinnvollen Bezügen in die Umgebung. Ein weiteres erklärtes Ziel soll eine Wohnbebauung sein, welche auf dem Gelände der ehemaligen Heizungsbaufirma (Penshorn) entstehen soll. Außerdem soll ein Bereich gefunden werden, welcher sich für ein Spielplatz für Kinder von sechs bis zwölf Jahren eignet.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Rahmen für eine geordnete Entwicklung der vorhandenen Bebauung gesetzt. So ist z. B. vorgesehen das Eckgrundstück an der Allerstraße/Auf dem Kampe einer Bebauung zu zuführen.

Darüber hinaus soll ein attraktives und durchlässiges Wegenetzes geschaffen werden. So könnte z. B. eine Wegeverbindung von der Königswiese in Richtung Innenstadt die Erreichbarkeit insgesamt verbessern. Die Bürgerinnen und Bürger insbesondere die Kinder wären nicht mehr darauf angewiesen an der Straße Neustadt zu gehen. Die Sicherheit steht dabei im Vordergrund. Darüber hinaus soll eine weitere Wegeverbindung entlang des südlichen Allerufers die Erlebbarkeit im Quartier verbessern.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke, die an der Straße „Neustadt“ liegen, sind wie die des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“ als Mischgebiete (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Ansatz des städtebaulichen Rahmenplanes entlang der Hauptstraße mit Gewerbe und Wohnen, welches dort auch tatsächlich angesiedelt ist, fortgeführt. Darüber hinaus sind mit diesem B-Plan die Voraussetzungen für ein Dienstleistungszentrum im westlichen Bereich des bisherigen Bahnhofsparkplatzes geschaffen worden. Für den Verkauf der Fläche hat die DB Service Immobilien GmbH darauf hingewiesen, dass eine Entbehrlichkeitsprüfung erforderlich sei. Beantragt werden sollte sie zur gegebenen Zeit vom Investor der Fläche. Grundsätzlich stehe jedoch den Festsetzungen im B-Plan keine Bedenken gegenüber. In der Planzeichnung ist die westliche Hälfte des Parkplatzes als Mischgebiet festgesetzt. Ausschlaggebend war wiederum das Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes, welches zum einen die Vorteile darin sah, eindeutige und sinnvolle Bezüge zum Quartier zu schaffen und zum anderen eine städtebauliche Klarheit zwischen den beiden Plätzen „Auf dem Kampe“ und dem Bahnhofsvorplatz zu erzeugen. Außerdem sind die Grundstücke entlang der Straße auf dem Kampe und entlang der Bahntrasse als Mischgebiete festgesetzt. In diesen Bereichen sind ebenfalls gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen städtebaulich verträglich. Ausgenommen sind allerdings in allen Mischgebieten die unter § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). Sie werden als eher störend empfunden und sind somit ausgeschlossen.

Das Grundstück der Neustädter Kirche ist gemäß der tatsächlichen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Signatur „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Alle übrigen Grundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um in diesem Bereich neben der Wohnnutzung keine lärmintensiven Nutzungen zuzulassen, sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Grundflächenzahl gemäß § 19 und Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Planungsziel bei der Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung ist, den Verdichtungsgrad der jeweils umgebenden Bebauung aufzunehmen und damit den Charakter dieser Quartiere fortzuführen. Als höchstzulässige Grundflächenzahlen (GRZ) sind daher die Mischgebiete mit 0,6 und die Allgemeinen Wohngebiete mit 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass die Grundstücke mit Hauptanlagen in Mischgebieten nicht mehr als 60% und in Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr als 30% versiegelt werden dürfen. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Daraus erfolgt für die Mischgebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 und für Allgemeinen Wohngebiete WA₂ eine maximale Grundflächenzahl von 0,45.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ ist das festgesetzte Nutzungsmaß auf Grundstücken, die ausschließlich der Erschließung dienen, also auf denen zwar Einfriedungen stehen dürfen

aber keine Nebenanlagen, Gartenhäuser, Schuppen oder ähnliches, nicht anzuwenden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Gelände der ehemaligen Heizungsbaufirma auch durch private Erschließungstrassen erschlossen werden kann.

Die an die Bahntrasse angrenzenden Grundstücke, sowie die am westlichen Bahnhofplatz liegenden Grundstücke sind mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung soll die städtebauliche Bedeutung des westlichen Bahnhofsvorplatzes herausheben. Die übrigen Mischgebiete und die Allgemeinen Wohngebiete werden auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Die einzelnen mehrgeschossigen Gebäude haben Bestandschutz. Städtebaulich stören sie allerdings den Ortsbildcharakter. In Zukunft werden mit diesen Festsetzungen weitere Gebäude dieser Geschossigkeit verhindert und die schon vorhandenen Gebäude werden bei Veränderungen, also bei Neubebauung oder einem Rückbau der Geschossigkeit, auf die festgesetzten Geschosse reduziert.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Historische Bebauungen weisen häufig sehr kleine seitliche Grenzabstände auf, so auch in der Celler Neustadt. Zur Beibehaltung der prägenden städtebaulichen Strukturen und der Sicherung der geeigneten Grundstücksausnutzung ist für die Mischgebiete entlang der Straße Neustadt und das Mischgebiet, welches an der Bahntrasse liegt, eine geschlossene Bebauung nach § 22 BauNVO festgesetzt. An diesen Bereichen ist es erforderlich bei Gebäuden mit geringerer Breite als der Grundstücksbreite an mindestens einer der seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Im Bereich der „Neustadt“ dient die geschlossene Bauweise gleichzeitig der Abschirmung des übrigen Plangebietes von den Auswirkungen der Bundesstraße. Der Bereich südlich der Straße Auf dem Kampe ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei soll der so genannte Scheuklappeneffekt der vorhandenen Reihenhausbebauung vermieden werden. Die Blockbebauung ist in diesem Bereich verträglich, so dass Gebäude, die länger als 50 m sind, zulässig ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut. Um diesen aufgelockerten Charakter beizubehalten bzw. fortzuführen ist für diese Bereiche die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs und zur behutsamen Nachverdichtung sind die Wohn- und Mischgebietsflächen mit Baugrenzen versehen.

Die oben genannten Festsetzungen gehen für den Altbaubestand teilweise auch mit der Festsetzung einer Baulinie einher, welche einerseits der Sicherung des städtebaulichen Charakters (auch im Fall von Abrissen und Neubauten) dient und andererseits die klare Gliederung von bebauten und nicht bebauten Bereichen aufrecht erhält. In den neueren Bereichen wird die Lage der Baukörper fast ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Im Bereich des Bahnhofplatzes ist ein Baufenster festgesetzt, welches zur Straße Auf dem Kampe eine Baulinie enthält. Diese Festsetzung soll einen Gebäudekörper an dieser Stelle garantieren, welcher die beiden Plätze Auf dem Kampe und Bahnhofsparkplatz strukturieren soll.

Zum gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet sind direkt Baugrenzen festgesetzt, Ein durchgehender Abstand von 5,0 m parallel zu dieser Schutzgrenze, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, macht aus Sicht der Stadtplanung keinen Sinn, da das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet eine fiktive Linienführung darstellt, die nicht den topografischen Gegebenheiten angepasst ist. So liegt z. B. die tatsächliche Böschungsoberkante nördlich dieser Linie und es befinden sich in der geforderten schutzbedürftigen Fläche Gebäudeteile, die bereits die Schutzwürdigkeit in Frage stellen.

Darüber hinaus sieht der Hochwasserschutz, wie unter Kapitel 3.5 beschrieben, linienförmige Schutzelemente vor, welche die Böschungskante ohnehin zusätzlich schützen. Störeinträge werden im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen behandelt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen davon sind Zufahrten, Stellplätze und Einfriedungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Gerade die Vorgartenbereiche sollen von Gebäuden bzw. hochbaulichen Anlagen freigehalten werden, um auch hier durch die charakteristische Stellung der Gebäude die ortsbildtypische Siedlungsidentifikation zu erhalten.

6.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Im städtebaulichen Rahmenplan sowie im sozialen Rahmenplan wurde das Ziel formuliert, einen Spielplatz nördlich der Straße Neustadt zu schaffen. Aus diesem Grund sind mehrere Standorte auf die Zugänglichkeit, Entbehrlichkeit und Sicherheit überprüft worden. Als mögliche Alternative verblieb das städtische Grundstück der Allerstraße 7c, das sich aufgrund der Erreichbarkeit und Größe für ein Spielplatz eignet und daher im Plangebiet entsprechend ausgewiesen wurde. Im Rahmen der Sanierung wurde durch die Arbeitsgruppe „Natur, Spiel und Sicherheit“ unter Beteiligung der Bewohner, insbesondere der Kinder ein Konzept entwickelt, wie der Spielplatz aussehen sollte.

6.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Straßen erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Bauliche Änderungen an den vorhandenen Straßen wurden in der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt oder gerade abgeschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Funktion als „Straßenverkehrsflächen“, als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“, oder als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Ein erklärtes Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes ist die Schaffung eines attraktiven und durchlässigen Wegenetzes durch das Quartier. So sollte z. B. eine Wegeverbindung über das ehemalige Gelände der Heizungsbaufirma und eine Fuß- und Radwegparzelle entlang der Bahntrasse zur Allerbrücke geschaffen werden. Beide Ziele wurden im Laufe des Verfahrens auch verfolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch festgestellt, dass die Wegeverbindungen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würden, so dass von einer planungsrechtlichen Umsetzung abgesehen wurde.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH gesichert.

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden und wurden in der Zeit der Aufstellung des B-Planes im Zuge der Straßensanierung saniert bzw. erneuert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des schon bestehenden Wohngebietes die Löschwasserversorgung im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sichergestellt ist.

Das auf privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei um nicht verunreinigtes Wasser handelt. Das von Zufahrten und Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten abfließende Regenwasser ist vorzugsweise über oberflächennahe Versickerungsanlagen (Grünflächen oder Mulden) in den Untergrund abzuleiten.

6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Aufgrund der Regelungen des § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – d. h. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet existierte in der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes noch kein Bebauungsplan, so dass vorher der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage angewandt wurde. Dieser Paragraph regelt die Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, die sich in das Umfeld einfügen sollen. Auch der Versiegelungsgrad richtet sich dabei nach dem Umfeld. Durch diesen Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt. Alle baulichen Anlagen, die in den Mischgebieten über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und in den Allgemeinen Wohngebieten über eine GRZ von 0,45 bzw. 0,6 hinausgehen, werden somit vermieden. Der maximale Versiegelungsgrad entspricht demnach dem bisher schon nach § 34 BauGB zulässigen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird eine ressourcenschonenden Entwicklung im Plangebiet durch die Sicherung der im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter umsetzen.

Darüber hinaus stehen im Quartier 19 Einzelbäume, die eine hohe städtebauliche Bedeutung haben bzw. haben werden. Sie werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Des Weiteren sind sie im Zuge von Baudurchführungen vor Schäden zu schützen.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sondern eher verringert. Somit liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

6.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes gingen von der Bundesstraße 214 sowie von der Bahntrasse Geräuschbelästigungen aus. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr lange ausgeübt wurde, wurde die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Die Belastungen, welche durch den Schienenverkehr bedingt sind, bewegten sich laut Schallimmissionsplan im Bereich der nach DIN 18005 für Misch- und Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Werte. Darüber hinaus gingen geringfügige Geruchbelästigungen vom städtische Klärwerk aus, die jedoch auch als hinnehmbar eingestuft worden sind (siehe Schutzgüter Mensch und Luft im Umweltbericht).

6.8 Hochwasserschutz

In der Planzeichnung ist mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Überschwemmungsgebiet“ die Fläche des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes dargestellt. Auf diesen Flächen werden im Rahmen des Hochwasserschutzes Vorlandabgrabungen vorgenommen und am Rand der Talau

linienförmige Schutzelemente (Deiche und Dämme) errichtet. Private bauliche Anlagen sowie Anpflanzung sind dort nach § 93 Abs. 2 NWG genehmigungspflichtig, da der Abfluss der Aller gewährleistet bleiben muss.

6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

Aufgrund des sehr heterogenen Bestandes innerhalb des Plangebietes werden die Vorschriften über Gestaltung auf folgende Bereiche beschränkt:

Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende (reflexionsarme) Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen zulässig. Im gesamten Plangebiet sind bisher keine glänzenden Dacheindeckungen verwendet worden, außerdem kann die Verwendung von glänzenden/hochglänzenden Dachziegeln zu Reflexionen führen, die als störend empfunden werden. Materialien für den Einsatz von Solarenergie und zur Errichtung von Grasdächern sind zulässig. Die Materialien für den Einsatz von Solarenergie sind im Gegensatz zu glänzenden Dachsteinen in ihrer Ausführung matter und betreffen nur einen Teilbereich des einzelnen Daches bzw. der gesamten Dachlandschaft. Sie ermöglichen die Nutzung von regenerativen Energien und sind daher ein positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise.

Einfriedungen

Das Plangebiet ist geprägt durch die Vorgartenzonen des Straßenraumes und somit den halböffentlichen Raum. Um den bestehenden Charakter beizubehalten, sind Einfriedungen der Vorgartenbereiche in der Höhe auf 1,3 m beschränkt.

Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Für den Bereich der „Neustadt“ besteht die Gefahr der Überfrachtung mit Warenautomaten und Werbeanlagen, welche den Eindruck massiv negativ beeinflussen könnten. Gleichzeitig muss die Möglichkeit für Werbung ansässiger Unternehmer gegeben sein. Folgende Festsetzungen sollen negative Entwicklungen unterbinden:

- a) Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie am Ort der Leistung nicht höher als 4,5 m über der Oberfläche des Gehwegs angebracht werden.
- b) Pro Haus ist nur die Anbringung eines Warenautomaten zulässig.

6.10 Hinweise

Altlasten

Im Bereich nördlich der Straße Auf dem Kampe liegt eine Grundwasserverunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) vor. Diese ist auf das damalige Kesselwagenunglück im Personenbahnhof Celle (im Jahre 1980) zurückzuführen. In der Zeit der Aufstellung wurden sanierungsvorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Im Sommer 2006 wurde mit der Sanierung der Grundwasserverunreinigung begonnen (siehe Umweltbericht Kapitel 7.2). Unter Beachtung gezielter Sicherheitsvorkehrungen ist eine eigenverantwortliche Nutzung des Grundwassers zur Gartenberegnung laut der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser oder zur Körperpflege aus eigenem Interesse auszuschließen ist. In Einzelfällen ist die Überprüfung der Grundwasserqualität zu empfehlen.

Kampfmittel- und Altlastenverdacht

Ende des zweiten Weltkrieges ist das Areal des Celler Bahnhofs schwer durch Bombenangriffe zerstört worden. Aus diesem Grund kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel- bzw. Altlasten aus dieser Zeit im Erdreich liegen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück dem Stand der

Technik entsprechend zu versickern. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Hochwasserschutz

Im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aller sind die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen, die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen, sofern es sich nicht um Einzelexemplare handelt, und die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluß hindern können, nach § 93 Abs. 2 NWG genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Stadt Celle beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan, den Bereich westlich des Bahnhofes städtebaulich neu zu ordnen und gleichzeitig die im städtebaulichen Rahmenplan erarbeiteten Sanierungsziele umzusetzen.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist die Grundstücke, die an die Straßen „Neustadt“ und „Auf dem Kampe“ angrenzen, sowie die Grundstücke, die an der Bahntrasse liegen, als Mischgebiete (MI) aus. In diesem Zug wurde ein Teilstück des derzeitigen Bahnhofsparkplatzes als Mischgebiet festgesetzt. Damit wurde die Voraussetzung zur Umsetzung des Sanierungszieles ein Dienstleistungszentrum auf der westlichen Bahnofsseite anzusiedeln, geschaffen. Die übrigen Grundstücke sind bis auf das der Neustädter Kirche als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das Grundstück der Neustädter Kirche ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Signatur „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Mischgebiete durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für die Allgemeinen Wohngebiete von 0,3 vorgegeben. Die geplante Grundflächenzahl darf dabei durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Daraus erfolgt für die Mischgebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 und für Allgemeinen Wohngebiete WA₂ eine maximale Grundflächenzahl von 0,45. Für das Allgemeine Wohngebiet WA₁ ist darüber hinaus aufgrund von langen Erschließungswegen die maximale Grundflächenzahl auf 0,6 erweitert. Außerdem sind zum Schutze der Vorgartenzonen Baugrenzen dem jeweiligen Bestand angepasst.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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 (§ 18 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 Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 19 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 19 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar nördlich der Aller befindet sich eine Fläche, die die Voraussetzung für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) erfüllt, das aber durch diese Planung weder beeinträchtigt noch gefährdet wird.

Einen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Celle nicht. Der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) ist über das Entwurfsstadium hinaus nicht weiterentwickelt bzw. verabschiedet worden. Dieser Entwurf hat seitdem den Stellenwert eines Fachgutachtens und wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen. Inhaltlicher Schwerpunkt ist u. a. die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer typischer Ortsbilder. Detaillierte Aussagen werden darüber hinaus zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht getroffen.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil der Fläche als FFH-Gebiet Aller (Gebietsvorschlag zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU in Niedersachsen) vorgesehen. Die Abgrenzung entspricht dem eingezeichneten Überschwemmungsgebiet Aller.

Flusstäler bilden wichtige Ausbreitungswege für Tier- und Pflanzenarten und beherbergen eine große Vielzahl an Lebensräumen. Das Allertal ist Bestandteil des Netzes NATURA-2000, da eine besonders hohe Anzahl von Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie vorkommt. Lebensraumtypen von landesweiter Bedeutung in diesem Abschnitt sind demnach „Feuchtes bis nasses Grünland auf Auenstandorten“ und „Sonstiges Grünland mit Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten“. Einen weiteren Schwerpunkt bilden „Feuchte Hochstaudenfluren“.

Gemäß den Erhaltungszielen der FFH-Richtlinie sind die Lebensraumtypen zu schützen und zu entwickeln. Dies bedeutet, dass eine extensive Grünlandnutzung bzw. ein Nutzungsverzicht (um Hochstaudenfluren zu ermöglichen) anzustreben ist, um die Funktion als Ausbreitungs- und Verbindungsweg sicher zu stellen.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltzustand

Das Quartier besteht überwiegend aus einer gewachsenen kleinteiligen Gebäude- und Eigentumsstruktur, die in den letzten Jahren durch verstärkte Veränderungstendenzen (Abgänge, Abbrüche und Neubauten) gekennzeichnet ist. Städtebaulich prägnant ist das neugotische Kirchengebäude und das Fachwerkgebäude „Auf dem Kampe 6“.

Im Folgenden wird der Umweltzustand in Schutzgütern beschrieben. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich, bei dem durch die Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes der Umweltzustand eher unverändert bleibt.

Schutzgut Mensch

Geräuschimmissionen gehen sowohl von der Straße Neustadt als auch von der benachbarten Bahntrasse aus. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärmbelastungen wird als nicht erheblich eingestuft. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr lange ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung ggf. passiver Schallschutz zu berücksichtigen ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

Außerdem unterliegt das Plangebiet gering auftretenden Geruchsbelästigungen seitens des Klärwerkes. Auch diese Immissionen werden als hinnehmbar eingestuft (siehe Schutzgut Luft).

Schutzgut Biototypenausstattung

Die im folgenden Text aufgeführten Biotopkürzel richten sich nach v.DRACHENFELS (2004): Im Bereich der Alleraue bis zur natürlichen Böschungskante (FFH- und Überschwemmungsgebietsgrenze) ist mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland (Intensivgrünland der Auen, GIA) vorhanden, das zum Fließgewässer (Aller) in einen schmalen Hochstaudensaum (Uferstaudenflur, NU) übergeht.

Die Gärten der Hausgrundstücke sind überwiegend als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) geprägt. Näher sind das also Hausgärten ohne große Altbäume, meist mit hohem Anteil kleinwüchsiger Koniferen sowie intensiv gepflegten Rasen und Beete. Vielfach weisen sie deutliche Unterschiede zwischen Vorgärten (Zier- und Repräsentationsfunktion) und hinter dem Haus gelegenen Gärten (Nutzfunktion vorherrschend, z.B. Obststräucher, Spiel- und Liegerasen) auf. Außerdem findet man auf den Grundstücken gestalterische Sonderformen wie z. B. von Gartenarchitekten oder anspruchsvollen Hobbygärtnern gestaltete Gärten mit größerer Artenvielfalt bzw. ungewöhnlichem Arteninventar.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Hausgärten mit Großbäumen (PHG), die meist geringere Pflegeintensität benötigen und daher Entfaltungsmöglichkeit für Spontan- und Subspontanvegetation (z.B. Arten nitrophiler Säume, Ausbreitung von Geophyten und Farnen) vorhanden.

Am Bahndamm befindet sich ein Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE), welches zugleich Sichtschutz gegenüber der Bahntrasse darstellt.

In der Straße Allergarten, vor dem Haus Nr. 9, steht eine Säuleneiche (*Quercus spec.*) und direkt am Wendehammer stehen vier Eichen (*Quercus*), die alle von hoher städtebaulicher Bedeutung sind. Außerdem steht auf der öffentlichen Grünfläche in der Allerstraße eine große Blutbuche (*Fagus purpurea*) und im Hof des Gemeindehauses eine erhaltenswerte, große Eiche (*Quercus*), die den Innhof der Kirche beschattet. Sieben städtebaulich bedeutsame Bäume stehen bzw. werden in der Straße „Auf dem Kampe“ stehen und auf dem Grundstück des Hauses Nr. 6a steht eine besondere Ahornblättrige Platane (*Platanus hybrida*). Auf dem Grundstück Allergarten 8a in der Fläche des Überschwemmungsgebietes stehen vier große Eichen, die als naturnaher Gehölzbewuchs an der Böschungskante das Landschaftsbild prägen. Diese insgesamt 19 Bäume werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als erhaltenswert festgesetzt.

Insgesamt wird eine Beeinträchtigung der genannten Biototypen durch die Umsetzung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Avifauna

Um den Bestand an Brutvogelarten festzustellen, wurden flächendeckend alle gesichteten oder verhörten Vogelarten notiert. Dabei wurden folgende Vogelarten festgestellt: Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochrurus*), Saatkrähe (*Corvus frugilegus*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*) und Haustaube (*Columba livia domestica*). Diese entsprechen dem erwarteten Artenpotential in dem entsprechenden Landschaftstyp Einzelhausbebauung. Es handelt sich hierbei um Allerweltsarten, die auch nach Umsetzung des Planvorhabens noch im Untersuchungsgebiet vorkommen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna werden somit insgesamt nicht erwartet.

Schutzgut Boden und Wasser

Für das Plangebiet existierte vor der Aufstellung dieses Planes kein Bebauungsplan, so dass der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage angewandt wurde. Dieser Paragraph regelt die Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, die sich in das Umfeld einfügen sollten. Auch der Versiegelungsgrad richtete sich dabei nach dem Umfeld. Durch diesen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt. Insgesamt führt die festgesetzte Obergrenze des Versiegelungsgrades eher zu einer Verringerung gegenüber der bisher zulässigen Ausnutzung.

Im Bereich zwischen dem Personenbahnhof Celle und der Aller liegt eine Grundwasserverunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) vor, die sich aufgrund der Grundwasserfließrichtung in nordwestlicher Richtung bewegt. Diese ist auf das damalige Kesselwagenunglück im Personenbahnhof Celle (im Jahre 1980) zurückzuführen, bei dem der Stoff 1,1,2-Trichlorethan freigesetzt wurde und in den Untergrund versickerte. Verlauf, Ausdehnung und Intensität der Grundwasserverunreinigung unterliegen je nach Grundwasserstand gewissen Schwankungen.

Die Betrachtung der Ergebnisse der in den Jahren 2002 - 2005 durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass unter Beachtung gezielter Sicherheitsvorkehrungen eine eigenverantwortliche Nutzung des Grundwassers mit Einschränkungen möglich ist.

Das aus Garten- oder Hausbrunnen im betroffenen Bereich geförderte Grundwasser sollte somit nur zur Beregnung des Gartens (Rasen, Pflanzen, Obst und Gemüse) genutzt und nicht zur Befüllung von Schwimmbecken, zum Duschen oder für den häuslichen Gebrauch (Waschmaschine, Toilette, Kochen o. ä.) verwendet werden.

Eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser ist in jedem Fall auszuschließen.

Im eigenen Interesse sollte vor einer Nutzung des Grundwassers (z.B. über einen Gartenbrunnen oder im Rahmen einer Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen) dennoch Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde gehalten werden. In Einzelfällen ist die Überprüfung der Grundwasserqualität zu empfehlen.

Aufgrund schwankender Grundwasserstände, können Bodenkontaminationen im Grundwasserschwankungsbereich, also ca. 3,5 m unter Geländeoberkante, nicht ausgeschlossen werden. Der Oberboden ist nicht kontaminiert.

Derzeit werden sanierungsvorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Noch im Sommer 2006 soll mit der Sanierung der Grundwasserverunreinigung, die sich über mehrere Jahre erstreckt, sowohl im Schadensherd (Gleis 8, Personenbahnhof Celle) als auch im nahen Grundwasserabstrom begonnen werden.

Darüber hinaus wurde Ende des zweiten Weltkrieges das Areal des Celler Bahnhofs schwer durch Bombenangriffe zerstört. Durch die schnelle Füllung der Bombenkrater durch

Hausmüll und Unrat kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel- bzw. Altlasten aus dieser Zeit im Erdreich liegen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung aufgrund der festgesetzten Obergrenze der GRZ als unerheblich eingestuft. Auf die bestehenden Verunreinigungen durch das Bahnunglück sowie des Bombenangriffs Ende des zweiten Weltkrieges wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Schutzgut Luft

Das Gebiet selbst unterliegt gering auftretenden Geruchsbelästigungen seitens des Klärwerkes. Entscheidend für dieses Auftreten sind bestimmte Wetterlagen insbesondere im Hinblick auf Luftdruck und Windverhältnisse. Diesen wird durch die Optimierung von Arbeits- und Verfahrensabläufen entgegengewirkt. Um die Qualität dieser Abläufe sicherzustellen, werden regelmäßig Emissionserklärungen bzw. -berichte erstellt und abgegeben. Die vorhandene Situation ist geprägt durch seit langem nebeneinander ausgeübter Nutzungen. Geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden nicht ausgeschlossen. Aktuelle Hinweise auf eine Geruchsbeeinträchtigung durch das Klärwerk liegen jedoch nicht vor.

Schutzgut Klima

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich eines Stadtklimatopes, welches aus der vorhandenen Bebauung resultiert. Die Temperatur und Feuchte sowie lokale Windsysteme werden bei dieser Art von Klimatop stark beeinflusst. Es herrscht kleinräumig eine höhere Temperatur und geringere Feuchte vor. Die Kaltluftproduktion ist aufgrund der Versiegelung stark reduziert. Der übrige zum Allerufer liegende Teilbereich befindet sich im Bereich eines Stadtrandklimatopes, d. h. die Beeinflussung von Temperatur und Wind ist geneigter.

Erhebliche Störungen durch die Umsetzung der Planungsziele ist für das Schutzgut Klima nicht zu erwarten, da sich die Klimatope durch die Planung nicht verändern werden.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet stehen die Neustädter Kirche sowie das auf dem Kampe befindliche „Goedecke Haus“ unter Denkmalschutz nach §§ 3 und 4 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG). Soweit es bei diesen Gebäuden zu Abbrüchen, Neu- und Umbauten kommt, ist den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da durch die Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes die Biotoptypen erhalten bleiben, wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

7.2.2 Prognose

Bei Durchführung der Festsetzungen wird eine ressourcenschonenden Entwicklung der im Plangebiet der beschriebenen Schutzgüter umgesetzt. So richtet sich z. B. der Versiegelungsgrad nicht mehr nach dem Umfeld, sondern wird durch das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Darüber hinaus erfährt das Quartier durch Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes eine städtebauliche Ordnung.

7.2.3 Vermeidung und Ausgleich

Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der schützenswerten Bäume.

Darüber hinaus ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort als Vermeidungsaspekt für den Boden-Grundwasserkomplex anzusehen. Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Durch die Umsetzung der Sanierungsziele wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (siehe Kapitel 6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen).

7.2.4 Planungsalternativen

Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers und der im städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen Ziele, gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Planungsalternativen zu diskutieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante) würde für alle bestehenden Grundstücke weiterhin der § 34 BauGB gelten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte allerdings nicht erfolgen. Gleichbleibende Rahmenbedingungen vorausgesetzt, würde sich für die Schutzgüter des Gebietes für die Zukunft keine wesentliche Änderung einstellen.

7.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Schutzgüter (siehe Kapitel 8.2) durch mehrere Begehungen erfasst. Darüber hinaus fand im April 2005 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt. In diesem Verfahrensschritt hatten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit Informationen zur Umwelt mitzuteilen. Des Weiteren wurde im Februar 2006 eine formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt, bei der die Träger öffentlicher Belange nochmals die Gelegenheit bekommen Informationen zur Umwelt mitzuteilen. Außerdem hatten die Bürgerinnen und Bürger März/April 2006 die Möglichkeit zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ihre Anregungen bzw. Hinweise zur Umwelt mitzuteilen.

7.4 Monitoring

Eine Überwachung im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes ist aufgrund des nicht vorhandenen Eingriffes in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

7.5 Zusammenfassung

<p>Kurzbeschreibung des Vorhabens: Die Stadt Celle beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan, den Bereich westlich des Bahnhofes städtebaulich neu zu ordnen und gleichzeitig die im städtebaulichen Rahmenplan erarbeiteten Sanierungsziele umzusetzen.</p>

<p>Beschreibung der Umwelt: Das Quartier besteht überwiegend aus einer gewachsenen kleinteiligen Gebäude- und Eigentumsstruktur, die in den letzten Jahren durch verstärkte Veränderungstendenzen (Abgänge, Abbrüche und Neubauten) gekennzeichnet ist. Städtebaulich prägnant ist das neugotische Kirchengebäude und das Fachwerkgebäude „Auf dem Kampe 6“. Des Weiteren sind die zweigeschossigen</p>
--

Flachdachgebäude der Straße „Allergarten“ zu erwähnen, von denen als Ensemble eine positive Prägung des Straßenzuges ausgeht.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärm- und Geruchsbelastungen wird als nicht erheblich eingestuft.
2. Schutzgut Biotypenausstattung	Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Biotypen durch die Umsetzung der Planung werden als nicht erheblich eingestuft.
3. Schutzgut Avifauna	Flächendeckend wurden alle gesichteten oder verhörten Vogelarten notiert. Dabei wurde festgestellt, dass ausschließlich Allerweltsarten im Plangebiet vorkommen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet.
4. Schutzgut Boden und Wasser	Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung aufgrund der festgesetzten Obergrenze der GRZ als unerheblich eingestuft. Auf die bestehenden Verunreinigungen durch das Bahnglück sowie des Bombenangriffs Ende des zweiten Weltkrieges wird jedoch hingewiesen.
5. Schutzgut Luft	Das Gebiet unterliegt gering auftretenden Geruchswahrnehmungen seitens des Klärwerkes. Zeitweilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden nicht ausgeschlossen.
6. Schutzgut Klima	Erhebliche Störungen durch die Umsetzung der Planungsziele ist für das Schutzgut Klima nicht zu erwarten, da sich die Klimatope durch die Planung nicht verändern werden.
7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet stehen zwei in der Denkmalschutzliste befindliche Gebäude. Soweit es bei diesen Gebäuden zu Veränderungen kommt, ist den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.
8. Schutzgut Landschaftsbild	Da durch die Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes die Biotypen erhalten bleiben, wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Prognose:
Bei Durchführung der Festsetzungen wird eine ressourcenschonenden Entwicklung der

im Plangebiet der beschriebenen Schutzgüter umgesetzt. So richtet sich z. B. der Versiegelungsgrad nicht mehr nach dem Umfeld, sondern wird durch das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Vermeidung und Ausgleich:

Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der schützenswerten Bäume.

Darüber hinaus ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort als Vermeidungsaspekt für den Boden-Grundwasserkomplex anzusehen. Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Durch die Umsetzung der Sanierungsziele wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Planungsalternativen:

Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers und der im städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen Ziele, gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Möglichkeiten Planungsalternativen zu diskutieren.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es gab bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen keine relevanten Schwierigkeiten.

8 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits im Kapitel 6.6 „Eingriff in Natur und Landschaft“ und im Umweltbericht in Kapitel 7.2 „Umweltauswirkungen“ erläutert.

Planungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen sind durch die Planung nicht notwendig.

9 Kosten und Finanzierung

Es fallen voraussichtlich keine Kosten im Rahmen dieser Bebauungsplanung für die Stadt Celle an.

10 Realisierung

Der Beginn der ausschließlich privaten Baumaßnahmen ist variabel und kann jederzeit erfolgen.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.12.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Allergarten“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 22.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgeranhörung am 04.07.2005 in den Räumen der Realschule „Auf der Heese“ sowie als Aushang in den Räumen des Sanierungsbüros und im Neuen Rathaus statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 08.04.2005 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 28.04.2005 statt. In der Zeit vom 17.01.2006 (Datum des Absendens der

Stellungnahmenaufforderungen) bis 20.02.2006 wurde dann schließlich die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 13.02.2006 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 21.03.2006 bis 21.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Celle „Allergarten“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 5) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 6) Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- 7) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG)
- 8) Nieders. Wassergesetz (NWG)
- 9) Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

Celle, den 06.06.2006
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

(von Ahlen)
Techn. Angestellter

Anhang: Städtebauliche Kenndaten

	in m ²	%-Anteil
Allgemeine Wohngebiete gesamt (Nettobauland)	22.459	ca. 42 %
- davon überbaubare Fläche (GRZ von 0,3)	6.738	
Mischgebiet gesamt (Nettobauland)	13.283	ca. 25 %
- davon überbaubare Fläche (GRZ von 0,6)	7.969	
Flächen für den Gemeinbedarf	1.758	ca. 3 %
Private Grünfläche (Überschwemmungsgebiet)	7.368	ca. 14 %
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt:	8.773	ca. 16 %
- davon Öffentliche Verkehrsflächen (Standard)	3.802	
- davon Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigt)	3.383	
- davon Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	186	
- davon Öffentliche Verkehrsflächen (Parkplatz)	1.402	
Plangebiet (Bruttobauland)	53.641	100 %