

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches

für den Bebauungsplan Nr. 143 der Stadt Celle „Am Kieferngrund“ I. Teil

Planungsziele

Das Plangebiet liegt etwa 2,7 km nordwestlich der Celler Innenstadt zwischen den Stadtteilen Boye und Klein Hehlen. Zurzeit wird befindet sich im südlichen Teil des Gebietes eine Waldfläche. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit aufgelockerter Eigenheimbebauung. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 12,1 ha, wovon 5,6 ha zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Die Wohnbauflächen werden in mehreren Clustern ausgewiesen, die sich im Maß der Nutzung, Bauweise und Gestaltung unterscheiden.

Ursprünglich war eine Ausweisung der Gesamtfläche von ca. 21 ha vorgesehen. Durch diese Planung wären Konflikte mit den Planungen zur Ortsumgehung Groß Hehlen aufgetreten und die große Anzahl an Wohngrundstücken hätte nicht den Marktgegebenheiten und dem raumordnerischen Grundsatz einer sparsamen Flächenausweisung entsprochen.

Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden. Planungsziel ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen für etwa 70 Eigenheime. Vorstellbar sind folgende Alternativen:

- a) Durchgrüntes Wohngebiet mit geringerem Nutzungsmaß;
- b) dichteres Wohngebiet mit höherem Nutzungsmaß.

Zu Alternative a)

Durch eine großzügige Durchgrünung und höhere durchschnittliche Grundstücksgröße wird eine Grundflächenzahl von etwa 0,3 erreicht. Dadurch wird die Nachfrage nach hochwertigen Wohngrundstücken im Stadtgebiet zufrieden gestellt und die Stadt Celle wird ihrer Funktion als Oberzentrum gerecht. Gleichzeitig führt die aufgelockerte Bebauung zu verminderten Eingriffen in Natur und Landschaft, vor allem im Bereich Klima und Landschaftsbild.

Zu Alternative b)

Weniger Grünflächen im Plangebiet hätten zu einem kompakteren Wohngebiet geführt, das weniger Fläche in Anspruch genommen hätte. Für die Umwelt wäre dies insgesamt vorteilhaft gewesen, auch wenn das Kleinklima durch die Bebauung stärker beeinflusst worden wäre. Das Plangebiet hätte jedoch wesentlich an Attraktivität verloren und hätte einen austauschbaren Charakter, vergleichbar mit vielen bestehenden Wohngebieten aus den 60er und 70er Jahren. Auch die Naherholungsmöglichkeiten wären geringer. Das Gebiet wäre insgesamt weniger lebenswert. Damit wäre auch die Vermarktung der Grundstücke eingeschränkt mit den Folgen, dass eventuell eine lückenhafte Besiedlung mit mangelhafter Ausnutzung der Infrastruktur stattfinden könnte.

Umweltbelange

Die Festsetzung eines Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter zu bewerten ist. Für viele Schutzgüter ergibt sich innerhalb des Plangebietes ein Defizit. Als maßgeblich für die Bestimmung und den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen hat sich dabei der Eingriff in den Lebensraum von Feldvögeln herausgestellt. Es handelt sich um einen Lebensraumverlust von etwa 10 ha. Er soll durch Aufwertung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die zwar nur halb so groß ist wie die Eingriffsfläche, dieses Defizit wird aber durch eine auf die Vogelarten ausgerichtete Festsetzung der Bewirtschaftung aufgefangen.

Diese Maßnahme wirkt sich auch auf andere Schutzgüter positiv aus, so dass auch andere Eingriffsdefizite im Plangebiet mit dieser Kompensationsfläche ausgeglichen werden und es sogar zu Überkompensationen kommt.

Die Versiegelung von Flächen wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den Grundstücken zu versickern ist. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Versickerungsmulden im Straßenraum erfolgen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Bebauung des Freiraumes beeinträchtigt, der allerdings bislang wegen seiner geringen Strukturierung nur eine mäßige Bedeutung hatte. Durch die Festsetzungen von Gebäudehöhen, den Gestaltungsfestsetzungen für die mit „WA 3“ bezeichneten Baugebietsflächen sowie mit der durchgängigen Festsetzung von Grünflächen am Rande des Neubaugebietes mit Anpflanzung von Eichen zum offenen Landschaftsraum wird der Eingriff angemessen minimiert.

Durch die Bebauung wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop mit mittlerer Kaltluftproduktion wandeln. Die nächtliche Ausstrahlung wird eingeschränkt und der Luftaustausch geringfügig beeinträchtigt, was den guten Abtransport von Schadstoffen aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die festgesetzten Grünstrukturen werden eine Dämpfung der lufthygienischen und thermischen Belastung bewirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

Der Freiraumverlust durch Bebauung von Ackerflächen schmälert prinzipiell den Erholungswert des Gebietes. Andererseits werden diese Verluste ausgeglichen durch neue Wegeverbindungen mit abwechslungsreichen Grünstrukturen, sodass kein wesentliches Ausgleichsdefizit verbleibt.

Das I. Teilgebiet des Bebauungsplans 143 hält zu allen Lärmquellen ausreichend Abstand. Es werden keine erheblichen oder gar schädigenden Lärmeinwirkungen auf die Bewohner erwartet.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Behördenbeteiligung gaben das Forstamt Fuhrberg und der Landkreis Celle Stellungnahmen zum Umgang mit der Waldfläche und zu den Ausgleichsmaßnahmen ab. Die Stellungnahmen zur Gestaltung und Größe des Brandschutzstreifens wurden nicht berücksichtigt. Die Anmerkungen zu Größe und Lage der Ausgleichsmaßnahmen wurden berücksichtigt. Der Landkreis gab, wie auch die Landwirtschaftskammer, Stellungnahmen zur Größe und zum Bedarf der Wohnbaufläche ab. Diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt, indem das Plangebiet im Laufe des Verfahrens geteilt wurde. Derzeit wird nur das westliche Teilgebiet zur Satzung gebracht. Damit wurde auf die Bedenken über Größe des Gebietes eingegangen und die weitere Flächenausweisung kann die Nachfrage berücksichtigen. Der Landkreis gab weiterhin Bedenken zur Nahversorgung des Gebietes ab. Da das Gebiet über eine gute Ausstattung an Fuß- und Radwegen verfügt, ist die Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und anderen Infrastruktureinrichtungen auch unmotorisiert möglich. Die Bedenken wurden daher nicht berücksichtigt. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies auf die Kollision ihrer Planungen zur Ortsumgehung Groß Hehlen mit dem Bebauungsplan hin. Da das Plangebiet geteilt wurde, ist die Stellungnahme berücksichtigt worden. Ebenso teilte das Gewerbeaufsichtsamt Bedenken mit, dass die Lärmemissionen

des angrenzenden Gewerbegebietes nicht ausreichend untersucht worden sind. Mit dem Verweis auf die ausführliche Lärmuntersuchung wurde die Stellungnahme zurückgewiesen.

Von Bürgern oder den von Ihnen beauftragten Rechtsvertretungen wurden Stellungnahmen abgegeben, die auf die Lärmemissionen von Gewerbebetrieben oder Vergnügungsstätten in der Umgebung hinweisen. Mit dem Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung wurden die geäußerten Bedenken zurückgewiesen. Weitere Stellungnahmen gaben Bürger zu den Themen Verkehrsanbindung, öffentlicher Personennahverkehr und die Auswirkungen durch eine Biogasanlage ab. Da sich die Fragen des Verkehrs nicht mit dem Festsetzungskatalog des Planungsrechts regeln lassen, wurden diese Anregungen nicht berücksichtigt. Da sich die Biogasanlage in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung befindet, wurde zu dieser Anregung auch keine Änderung des Planentwurfs nötig. Die Wünsche eines Bürgers nach einem Bauplatz wurden zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt:

Celle, 24.05.2011

Im Auftrag

(Grote)

Technischer Angestellter

FDL 60