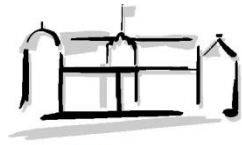


Stadt Celle



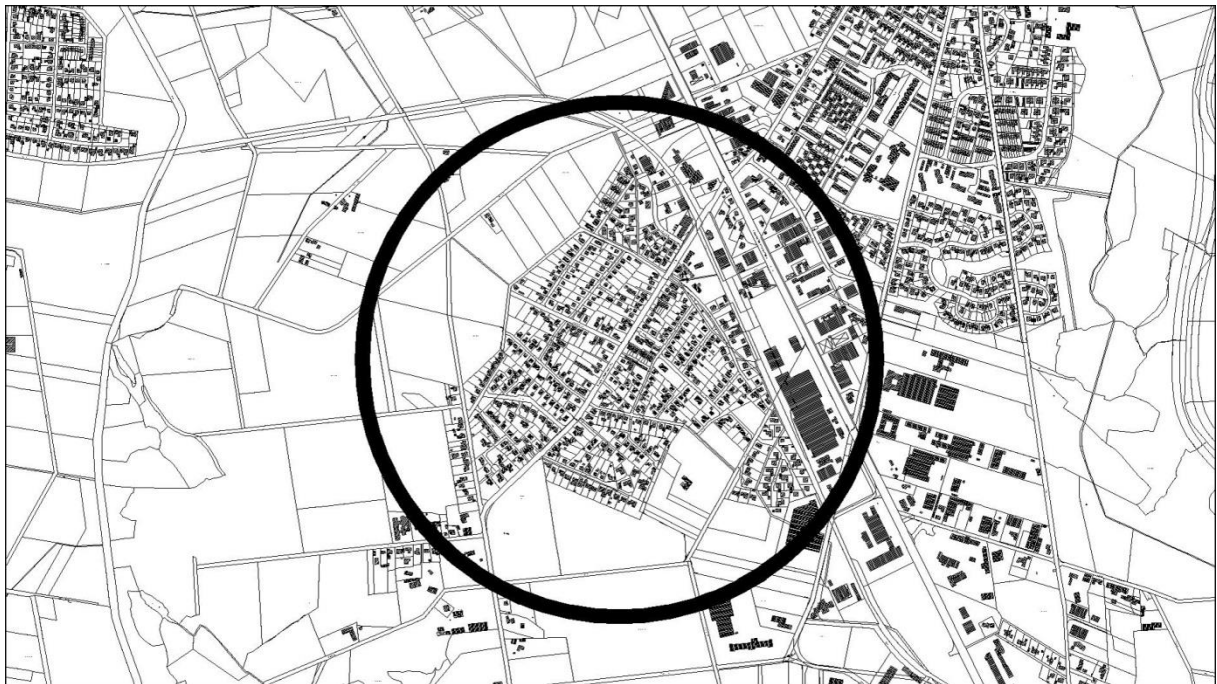
■ Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 26 Ace

„Föscherberg“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

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

Stand:
03.04.2014
(Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	4
1.2	Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Planerische Vorgaben	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	7
3.4	Bebauungsplanung	8
3.5	Kulturdenkmale	9
3.6	Satzungen nach Ortsrecht	10
3.7	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	10
4	Bestandsbeschreibung	11
4.1	Städtebauliche Situation	11
4.2	Verkehr und technische Infrastruktur	11
4.3	Gemeinbedarf und Nahversorgung	12
4.4	Grün- und Erholungsflächen	12
4.5	Natur und Landschaft	13
5	Anlass und Ziele der Planung	13
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen ..	17
6.4	öffentliche und private Grünflächen	18
6.5	Grünfestsetzungen	20
6.6	Fläche mit besonderem Nutzungszweck	20
6.7	Wald und Bodendenkmale	20
6.8	Verkehr	21
6.9	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
6.10	Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	22
6.11	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 84 NBauO	22
6.12	Nachrichtliche Übernahmen	23
6.13	Hinweise	24
7	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	24
7.1	Naturschutzrechtliche Belange	24
7.2	Artenschutzrechtliche Belange	25
7.3	Forstwirtschaftliche Belange	25
7.4	Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen	25

8	Sonstige Auswirkungen.....	26
8.1	Verkehr und technische Infrastruktur	26
8.2	Gemeinbedarf und Nahversorgung.....	27
8.3	Kultur- und Sachgüter.....	27
9	Kosten für die Gemeinde.....	27
10	Verfahren	28
11	Rechtsgrundlagen	29
Anlage 1	Städtebauliche Kenndaten (* siehe Kapitel 1.2).....	30
Anlage 2	Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich	31

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes

Die Stadt Celle ist bestrebt, möglichst wenig neue Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ auszuweisen, sondern vorwiegend in den bestehenden Wohnquartieren die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen. Die Vorteile einer Nachverdichtung liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedelungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Aufgrund historischer Siedlungsstrukturentwicklung ist das Gebiet im Süden von Altencelle mit großflächigeren Grundstückszuschnitten und einer geringeren Bebauungsdichte anzutreffen. Die vorwiegend aus den 50er und 60er Jahren stammende Wohnbebauung ist siedlungsstrukturell gut eingebunden und infrastrukturell sehr gut erschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich ist für die Bauflächenentwicklung in Celle sehr attraktiv. Dabei ist in den hinteren Grundstücksbereichen ein Potential von bis zu 60 WE vorhanden. Letztlich entscheidet aber jeder Eigentümer selbst, ob er das „Angebot“ einer weiteren Wohnbebauung auf seinem Grundstück annimmt oder nicht.

Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden neben der behutsamen Nachverdichtung der Innenquartiersbereiche ebenfalls die überbaubaren Flächen an die heutigen Anforderungen angepasst. So wird der Spielplatz westlich der Burger Landstraße, der wenig frequentiert und in der Nähe zum Spielplatz Lönsark liegt, in die Grünfläche am Feuergraben mit seinem Baumbestand integriert, um eine bessere Erreichbarkeit für die Kinder in dem Gebiet östlich der Burger Landstraße zu gewährleisten. Auch die neuen Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse werden in dem Bebauungsplan künftig dargestellt.

Um den optischen Charakter des Gebietes zu erhalten, werden Dachaufbauten sowie die Materialität und die Farbe der Dacheindeckung, an den Bestand angepasst, festgesetzt. Somit wird ausgeschlossen, dass es bei einer Nachverdichtung zu einer optischen Beeinträchtigung des Gebietscharakters kommen kann.

Das Bauleitplanverfahren soll und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Da die zusätzlich zu versiegelnde Fläche im Plangebiet kleiner als die zulässige Grundfläche von 20.000 m² ist, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dies führt neben der Beschleunigung des Verfahrens auch zu einer Reduzierung des Planungsaufwandes.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. bis 10. Änderung trifft in seinen Festsetzungen zwar eine Aussage zu dem möglichen Versiegelungsgrad der Flächen im Geltungsbereich. Da die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung aber keine Aussage über die möglichen Grad der Flächenversiegelung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen (soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können) trifft bzw. diese damals nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten, gleichwohl aber eine Versiege-

lung durch die zuvor genannten Anlagen möglich war und auch stattgefunden hat, wird um eine Vergleichsmöglichkeit bei der Gegenüberstellung der versiegelbaren Flächen zu ermöglichen, der heutige Berechnungsstandart zugrunde gelegt. Danach sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit zu berechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der zu vorgenannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Legt man diesen Berechnungsmaßstab für die Ermittlung der versiegelbaren Flächen zugrunde, dann erhält man eine zusätzliche versiegelbare Fläche von insgesamt rd. 14.700 m² (siehe Anlage 1). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- +7.405 m² Mehrbedarf im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete durch Flächenerweiterung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche, Burger Landstraße 8 und Oderweg 1 sowie des Waldstreifens am Schwarzen Weg und der Verlagerung des Spielplatzes an der Burger Landstraße sowie durch die Erhöhung der Grundflächenzahl entlang der Burger Landstraße.
- +4.425 m² Mehrbedarf im Bereich des festgesetzten Mischgebietes durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und der damit verbundenen maximalen Versiegelungsgrad durch die Nebenanlagen etc. von einer max. GRZ von 0,8.
- 915 m² Minderbedarf im Bereich der Straßenverkehrsfläche, da künftig auf den Ausbau der Rudolf-Harbig-Straße bis zum Föhrenweg verzichtet wird. (Die im Anhang 1 dargestellte Flächenerhöhung bezieht sich auf die Geltungsbereichserweiterungen im Bereich der Burger Landstraße und am Oderweg. Dies stellt aber keinen Mehrbedarf an versiegelbaren Flächen dar, da diese Straßenverkehrsflächen bereits vollständig versiegelt sind.)
- +1.830 m² Mehrbedarf für die festgesetzte Fläche für Stellplätze im Bereich des Sportplatzes.
- +1.810 m² Mehrbedarf für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck im Bereich des Sportplatzes.
- +150 m² Mehrbedarf für die Fläche für Versorgungsanlagen an der Straße „Am Feldgraben“. Diese war im Bebauungsplan Nr. 1 Ace nur als Symbol festgesetzt. In diesem Bebauungsplan ist das Pumpwerk als „Fläche“ festgesetzt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Lage und Eingrenzung

Das rd. 38 ha große Plangebiet liegt ca. 3,7 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altencelle. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Burger Landstraße sowie den Bereich des Sportplatzes. Das Gebiet westlich der Burger Landstraße wird im Norden vom Oderweg (ehemals Schlesier Weg) und im Westen von einem Wirtschaftsweg begrenzt, der hinter den Grundstücken an der Celler Heide verläuft. Im Süden bilden die südlichen Grundstücksgrenzen, der Grundstücke, die südlich vom Heidkamp erschlossen sind, sowie die des Hauses Burger Landstraße Nr. 40 die Grenze des Geltungsbereiches.

Das Gebiet östlich der Burger Landstraße wird im Norden von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die nördlich von der Straße „Am Feldgraben“ erschlossen sind, sowie im Osten vom Föhrenweg und des Fuß- und Radweges begrenzt. Im Süden bildet der südliche Waldrand des Sportplatzes sowie die südlichen Grundstücksgrenzen, der Grundstücke, die südlich vom Schwarzen Weg erschlossen sind, die Grenze des Geltungsbereiches. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen. Eine Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich ist zusätzlich im Anhang 2 erfasst.

Umgebung

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das Wohngebiet „Baumschulenweg/Süd“. Im Nordosten wird der Änderungsbereich von der stillgelegten Trasse der Eisenbahnlinie „Celle-Gifhorn“ begrenzt. Hier findet man Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen vor. Weiter nördlich verläuft die überregional bedeutsame Hauptverkehrsstrasse der Bundesstraße 214. Im Osten liegt das Betriebsgelände der Firma „Bachl Dämmtechnik GmbH & Co KG“. Im Südosten durch den Föhrenweg getrennt befindet sich das Wohngebiet „Bublitzer Weg“. Südlich der Geltungsbereichsgrenze befinden sich bis zur Burger Landstraße landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Wohngebiet „Schwarzes Land“. Im Westen des Bebauungsplanes verlaufen die Hochspannungsleitungen der DB AG und der EON Netz GmbH. Hier grenzen an den Geltungsbereich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Fläche des Spielplatzes westlich der Burger Landstraße, die Grünflächen südlich der Straße „Am Feldgraben“, die Fläche des Sportplatzes und der südlich angrenzenden Waldflächen sowie die Hügelgräber befinden sich im Eigentum der Stadt Celle.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung 2012

Das Landes-Raumordnungsprogramm von 2008, mit der Änderungsverordnung 2012, stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Oberzentrum ein. Vorrangig sind in diesen Ordnungsräumen solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die z. B. auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet sind und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessern, dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht werden und den Wohnungsneubau an vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohnstätten konzentrieren, gesunde städtische Lebensräume erhalten und negative Verdichtungsfolgen verhindern.

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

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

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

Die im Süden des Plangebietes liegende Waldfläche ist in der Karte zum RROP als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt. Der Wald soll wegen seiner wichtigen ökologischen Funktionen, seines volkswirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung als Erholungsraum in seinem Bestand erhalten und entwickelt sowie vor nachteiligen Einwirkungen bewahrt werden.

Die Bewirtschaftung des Waldes soll mit seinem allgemeinen Nutzen, vor allem für das Klima, die Reinhaltung der Luft, den Lärm- und Bodenschutz, den Wasserhaushalt, die Rohstoffsicherung, die Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild sowie für die Erholung der Bevölkerung in Einklang stehen. Durch nachhaltige Bewirtschaftung sollen standortgerechte, ökologisch intakte und leistungsstarke Waldbestände geschaffen und erhalten werden. Der Waldanteil soll insbesondere in waldarmen Gebieten und dichter besiedelten Gebieten vermehrt werden (C 3.3).

Im Bereich der Hügelgräber ist in der Karte zum RROP das Symbol „kulturelles Sachgut“ dargestellt (siehe auch Kapitel 3.5). Im RROP heißt es dazu: „In allen Teilräumen des Landes soll Kultur und Geschichte erforscht, vermittelt und so gepflegt werden, dass regionale Identität gestärkt und regionale Kulturgüter und Brauchtümer erhalten werden. Kulturlandschaften sollen so gepflegt werden, dass historische Landnutzungsformen und Siedlungsstrukturen sowie prägende Landschaftsstrukturen und Naturdenkmale dauerhaft erhalten bleiben. Historische Sachgüter und Kulturdenkmale sollen erhalten, gepflegt und erforscht werden. Sie sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Kulturelle Sachgüter, dazu zählen u. a. historische Bausubstanz, historische Gärten und Parkanlagen, einzelne Kultur- und Bodendenkmale sowie historisch wertvolle Gegenstände, sind nach Möglichkeit im Ensemble, an ihrem ursprünglichen Standort und in ihrem Kulturzusammenhang zu sichern und zu erhalten“ (C 2.6).

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

Westlich des Plangebietes ist in der Karte zum RROP der Verlauf von den zwei o.g. El-Leitungen mit jeweils 110 kV Leistung sowie der Verlauf eines regionalbedeutsamer Wanderweg für Fahrradfahrer dargestellt. Südlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für „ruhige Erholung in Natur und Landschaft“ sowie ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Nordöstlich des Plangebietes ist die Bundesstraße 214 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung versehen. Durch das Plangebiet verläuft die Kreisstraße 57, die in der Karte zum RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt ist. Auch diese Zielsetzungen werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle für die bebauten Bereiche „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar. Die Burger Landstraße ist im FNP als „Straßenverkehrsfläche“ und der Verlauf der Hochspannungsleitung als „oberirdische Leitung“ dargestellt. Im Bereich des Sportplatzes und der südlich angrenzenden Waldfläche stellt der FNP „Grünfläche“ dar. Im nördlichen Bereich wird die Grünfläche um das Symbol „Sportplatz ergänzt. Die Hügelgräber nördlich des Sportplatzes sind jeweils als „Waldfläche“ mit der Symbolik „Bodendenkmale“ dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurden im FNP das im südöstlichen Plangebiet dargestellte vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Fuhse sowie die über das südliche Plangebiet verlaufende Richtfunktrasse. Zudem liegt der Änderungsbereich innerhalb der ebenfalls dargestellten Fläche des Bauschutzbereiches des Flugplatzes „Wietzenbruch“.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 Ace am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird künftig als private Grünfläche „Haus- und Nutzgarten“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht dann der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Celle.

3.3 Landschaftsplanung

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

Für den Bereich der Stadt Celle wird zurzeit der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes kann auf die bereits vorliegenden Ergebnisse Bezug genommen werden. Nach derzeitigem Stand hat der Änderungsbereich als Siedlungsbiotop keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser. Das Schutzgut Landschaftsbild weist die Hügelgräber als zu erhaltende Bodendenkmale aus. Bei dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften grenzt der Lebensraum/Jagdgebiet geschützter Fledermausarten an den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das hauptsächlich im Plangebiet vorherrschende Klima ist als Stadtklimatop eingestuft. Durch die vorhandene Bebauung und die versiegelten Flächen werden die Temperatur und die Feuchte stark beeinflusst. Zusätzlich kommt es zur Störung der lokalen Windsysteme. Lediglich im westlichen Plangebiet findet ein Austausch zwischen dem Stadtklimatop und dem Freilandklimatop statt, so dass der Bereich als Stadtrandklimatop eingestuft wird. Hier findet eine weniger starke Beeinflussung der Temperatur, der Feuchte und des Windes statt. Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Veränderung in der Einstufung der Klimatope. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine speziellen Aussagen getroffen, die gegen die Festsetzungen sprechen.

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. Der Landschaftsplan (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung im Geltungsbereich als Siedlungsfläche mit Spiel- und Bolzplatz. Der Bereich des Waldes und des Sportplatzes wird als Erholungsraum hervorgehoben.

3.4 Bebauungsplanung

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. bis 10. Änderung der Stadt Celle „Förscherberg“ setzt in den Bereichen der Wohnbebauung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Der überwiegende Teil ist in eingeschossiger, offener Bauweise und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

In diesem Bereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 22,0 m begrenzt. Im Bereich südlich der Rudolf-Harbig-Straße sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig. Hier sind die überbaubaren Grundstücksflächen breiter gefasst, so dass eine rückwertige Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Für die Bebauung zwischen der Rudolf-Harbig-Straße und der Straße „Zum Sportheim“ sowie für die Bebauung südlich des Schwarzen Weges ist allerdings nur eine GRZ von 0,25 zulässig. Lediglich für die Reihenhäuser an der Burger Landstraße und die zwei Mehrfamilienhäuser am Förscherberg ist eine höhere Geschossigkeit und Grundstücksauslastung vorgesehen. Nördlich der Straße „Am Feldgraben“ ist ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Südlich der Belgarder Straße zwischen Mittelweg und Laubenweg (ehemals Gartenweg) ist eine Vorbehaltsfläche für die Kirche und westlich der Burger Landstraße zwischen Heidkamp und Treuburger Straße im Innenbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Darüber hinaus sah der Bebauungsplan Nr. 1 Ace die Verlängerung der heutigen Rudolf-Harbig-Straße bis zum Föhrenweg vor. Der Föhrenweg selbst sollte am Sportplatz vorbei in südlicher Richtung weiter verlaufen.

Im Bereich des Sportplatzes ist ein Sportfeld vorgesehen gewesen. Südlich angrenzend ist eine Waldfläche festgesetzt in der auch das heutige Sportheim lag.

Im Nordwesten des Sportplatzes, südlich der Rudolf-Harbig-Straße (ehemals Am Sportplatz) Ecke Hühnenweg (ehemals Hügelstraße) ist eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Zudem ist westlich der Bebauung an der Celler Heide im Bereich der Hochspannungsleitung eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.5 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind Baudenkmale, Bodendenkmale, bewegliche Denkmale und Denkmale der Erdgeschichte. Bodendenkmale sind mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen, Sachgesamtheiten und Spuren von Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und erhaltenswert sind, sofern sie nicht Baudenkmale sind.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich westlich des Föhrenweges zwei Hügelgräberfelder, die als Bodendenkmale festgesetzt sind. Im Gebiet östlich der Bürger Landstraße sind insgesamt 26 Hügelgräber bekannt. Davon sind noch 11 erhalten, während die anderen 15 obertägig abgegraben wurden (siehe Abbildung 1).

Es ist daher im gesamten Geltungsbereich mit dem Vorkommen archäologischer Bodenfund zu rechnen. Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, auch baugenehmigungsfreie, muss diese sechs Wochen vor Beginn der Stadt Celle, Untere Denkmalschutzbehörde, schriftlich anzeigen (siehe auch Kapitel 6.13).

3.6 Satzungen nach Ortsrecht

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Um bestimmte städtebaulich oder gestalterische Absichten zu entwickeln, können für bauliche Anlagen durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt werden; insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben, der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen zu setzen.

Damit sich die neue Bebauung optisch in die nähere Umgebung einfügt, soll eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung aufgestellt werden bzw. die örtliche Bauvorschrift der 10. Änderung des Bebauungsplanes 1 Ace soll in Teilen übernommen und ergänzt werden.

Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt gemäß der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ dem Grundstückseigentümer und ist durch geeignete technische Anlagen, in der Regel Versickerung, auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen.

3.7 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Überschwemmungsgebiete

Im südlichen Bereich des Plangebietes, am Schwarzen Weg und der angrenzenden Waldfläche, befindet sich nach § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 115 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) das seit dem 18.03.2009 vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes übernommen. Diese Fläche ist in seiner Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten, d. h. Gegenstände, die den Wasserabfluss hindern können, sind zu beseitigen, der schadlose Hochwasserabfluss ist zu gewährleisten und Bodenabschwemmungen, Auflandungen oder Vertiefungen sind zu verhindern. Des Weiteren ist im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen, die Anlage von Baum- oder Strauchpflanzungen, sofern es sich nicht um Einzelexemplare handelt, und die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss hindern können gemäß § 78 WHG genehmigungspflichtig.

Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung der Wohninnenbereiche ermöglicht. Diese zusätzlich überbaubaren Bereiche liegen nicht innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Allerdings bedarf es bei der Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes am südlichen Rand des Plangebietes einer wasserschutzrechtlichen Genehmigung im Einzelfall.

Eine Beeinträchtigung der Überschwemmungsgebiete bzw. des Hochwasserabflusses kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bauschutzbereiche nach Luftverkehrsrecht (§ 12 LuftVG)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle - Wietzenbruch gemäß § 12 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die hier maximal zulässige Bauwerkshöhe beträgt 55 m addiert zum Startbahnbezugspunkt auf 38,84 m ü. NN, d. h. 93,84 m ü. NN und sind in Bezug auf die Umnutzungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, nicht relevant. Der Hinweis auf das Luftverkehrsgesetz ist in der Planzeichnung aufgenommen. Damit wird auch auf die Möglichkeit der Fluglärmentwicklung im Plangebiet hingewiesen.

Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenbelastungen bzw. Alttablagerungen im Änderungsbereich ist nicht bekannt.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Altencelle liegt ca. 3,5 km südöstlich des Stadtzentrums Celle und umfasst eine Fläche von ca. 38,56 ha. Mit seinen 4.875 Einwohnern von insgesamt 69.713 Einwohnern des gesamten Stadtgebietes Celles gehört der Ortsteil Altencelle zu einen der größeren der Stadt (Stand: 31.12.2011). Darüber hinaus befinden sich dort einige Gewerbebetriebe, die sich aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage der Bundesstraße 214 angesiedelt haben.

Das Plangebiet selbst liegt südlich der Bundesstraße 214 (Braunschweiger Heerstraße) im südlichen Ortsteil von Altencelle und erstreckt sich östlich und westlich der Burger Landstraße. Die schmalen und langen Grundstücke im Plangebiet sind entlang den Erschließungsstraßen mit Einfamilienhäusern zu Wohnzwecken bebaut. Die rückwertigen Bereiche (Blockinnenbereich) sind überwiegend gärtnerisch genutzt. Entlang der Burger Landstraße sind drei Reihenhausezeilen und Am Förscherberg zwei Mehrfamilienhäuser entstanden. Im Nordosten des Plangebietes entlang der ehemaligen Bahnstrecke haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Gemeindehaus am Mittelweg wird von der Kirchengemeinde Altencelle an diesem Standort aufgegeben und soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Der Spielplatz westlich der Burger Landstraße hat eine lange Zuwegung und weist einen hohen Störungsgrad für die umliegende Wohnbebauung auf, da er im Blockinnenbereich liegt. Zudem ist er nicht sehr attraktiv ausgestattet und eher für Jugendliche ausgestattet.

Im Südosten des Plangebietes liegt der Sportplatz vom SV Altencelle mit drei Sportfeldern und Vereinsheim mit ausreichend Stellplätzen. Der südlich angrenzende Wald ist durch die Ausdehnung des Sportplatzes über die Jahre immer weiter verkleinert worden. Auch die festgesetzte Waldfläche auf den Privatgrundstücken ist nicht mehr vorhanden.

Die festgesetzte Verlängerung der Rudolf-Harbig-Straße zum Föhrenweg ist nicht ausgebaut. Im Bereich der südlich geplanten Straßenfläche befinden sich heute Flächen des Sportplatzes und auf der nördlich geplanten Straßenfläche Bäume, die Bestandteile des Waldes mit den nördlich angrenzenden Hügelgräbern sind. Hier verläuft ein Trampelpfad der den Föhrenweg mit der Rudolf-Harbig-Straße verbindet. Die geplante Verlängerung des Föhrenweges Richtung Süden ist nur als Fuß- und Radweg ausgebaut.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt mittels Ring- und Stichstraßen über die Kreisstraße 57 (Burger Landstraße) an das öffentliche Straßennetz. Über die Burger Landstraße – K57 gelangt man in nördliche Richtung auf die überregionale Bundesstraße 214 (Braunschweiger Heerstraße). Entlang der Burger Landstraße sind jeweils beidseitig Gehwege vorhanden. Auf den übrigen Ring- und Stichstraßen im Plangebiet gilt Tempo 30. Hier sind teilweise einseitige Fußwege oder gemischte Verkehrsflächen zu finden. Parkplätze im öffentlichen Raum sind an der östlichen Straßenseite der Burger Landstraße und innerhalb des Ring- und Stichstraßen in ausgewiesenen Bereich vorhanden. Notwendige Einstellplätze für die künftige Wohnnutzung sind im Plangebiet auf dem privaten Grundstück herstellen.

Die Buslinien 5 der CeBus GmbH bedienen den südlichen Stadtteil Altencelle werktags jeweils stündlich. Die Haltestelle „Burger Landstraße“ befindet sich mitten im Plangebiet an der Burger Landstraße auf Höhe der Treuburger Straße. Die weiteste fußläufige Entfernung im Plangebiet zur Bushaltestelle beträgt rd. 600 m.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes Celle-Uelzen Netz GmbH bzw. der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt. An der östlichen Straßenseite der Burger Landstraße auf Höhe der Treuburger Straße befindet sich eine Trafostation.

Für die Abwasserentsorgung ist die Stadt Celle zuständig. Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Am Feldgraben befindet sich ein Pumpwerk für den Schmutzwasserkanal. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung zu versickern (siehe auch Kapitel 3.6).

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW herzustellen. In Wohngebieten ist ein Grundsatz von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Mindestdauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Da es sich im Plangebiet um ein bestehendes Wohngebiet handelt, welches mit bis zu 60 WE nachverdichtet werden kann, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung auch künftig gewährleistet werden kann. Für Nutzungsbereiche mit einer Entfernung von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Feuerwehrezufahrt und ggf. Feuerwehrlächen herzustellen. Am Ende der Straße „Zum Sportheim“ befindet sich ein Beregnungsbrunnen auf den Flächen des Sportplatzes.

4.3 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Im Stadtteil Altencelle sind gut erreichbare Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung vorhanden. Dies umfasst Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Arztpraxen sowie Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

Der Ortsteil Altencelle verfügt über eine sehr gute Ausstattung im Lebensmittelbereich. Neben dem Vollsortimenter Edeka neukauf, sind auch die Discounter Aldi, Lidl und Jawoll angesiedelt, die die Bürgern aus Altencelle mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Tankstelle, Bekleidungsfachmarkt, Bäcker, Blumenladen, Bank, Ärzte, Friseur, Hofläden und eine Apotheke ergänzen das Angebot. Darüber hinaus sind ein paar Gastronomiebetriebe vorhanden.

Im Norden von Altencelle befindet sich die Gertrudenkirche der ev.-luth. Kirchengemeinde Altencelle sowie die Grundschule Altencelle und mehrere Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Darüber hinaus gibt es im Ortsteil Altencelle insgesamt 10 Spielplätze und einen Bolzplatz sowie eine Freiwillige Feuerwehr im alten Ortskern. Im südlichen Ortsteil von Altencelle liegen der Sportplatz und das Vereinsheim des SV Altencelle e.V. von 1949. Neben dem SV Altencelle gibt es weitere Vereine wie beispielsweise die Altencelle Schützengesellschaft, der Spielmannszug Altencelle von 1978 e.V. oder der Reit- und Fahrverein Westercelle-Altencelle e.V.

4.4 Grün- und Erholungsflächen

Im Plangebiet sind verschiedene Grünflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um einen Spielplatz, zwei Gräberfelder und eine Sportanlage mit drei Sportfeldern.

Entlang des „Feldgrabens“ ist eine Grünfläche mit regelmäßig gemähtem artenarmen Scherrasen der von einem älteren Eichenbestand überkront ist vorhanden. Der Spielplatz „Burger Landstraße“ weist durch die Einrichtung als Volleyball- und Tischtennis-Spielplatz neben Scherrasen keinen Baumbestand auf.

Die im südlichen Geltungsbereich vorhandene Sportanlage ist von Baumbestand umgeben. Die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung um eine zusätzliche Spielfläche und einen Parkplatz bedingte als Ausgleich einen Waldumbau des südlich gelegenen Kiefernwaldbestandes und eine Ersatzaufforstung im Anschluss daran.

Im Plangebiet liegen zwei archäologische Denkmale. Hierbei handelt es sich um zwei jungsteinzeitliche Gräberfelder, die inzwischen mit Kiefern und entsprechendem Unterwuchs bestockt sind und Waldcharakter aufweisen.

Der als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Bereich zwischen „Celler Heide“ und der freien Landschaft wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Im übrigen Plangebiet herrschen neuzeitliche Ziergärten mit auffallend wenig Großbaumbestand vor.

An der Burger Landstraße 39 steht eine Eiche (*Quercus robur*), die in der Liste der geschützten Bäume auf dem Gebiet der Stadt Celle steht. Hier gilt die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995 (siehe auch Kapitel 6.5).

4.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt im nordwestlichen und im südlichen Bereich an die freie Landschaft und bietet damit weniger scheuen Singvögeln verschiedene Lebensraumfunktionen (Nahrungsfläche, Bewegungsraum und Brutmöglichkeiten). Eine Vernetzung ist für Kultur folgende Vögel (Baum-, Hecken- und Gebäudebrüter), Kleinsäuger, Fledermäuse und Insekten vorhanden. Südlich der Sportflächen ist ein Mischwaldbestand vorhanden. Der Wald trennt die Siedlungslage von der freien Landschaft und setzt sich aus überwiegend standortheimischen Gehölzarten in gestufter Altersstruktur mit zweiter Baum- und Strauchschicht und in Teilen noch natürlicher Bodenvegetation zusammen. Die zweite Baum- und Strauchschicht ist jedoch mit der eingewanderten spätblühenden Traubenkirsche durchsetzt.

5 Anlass und Ziele der Planung

Veranlassung

Die Stadt Celle ist bestrebt, möglichst wenig neue Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ auszuweisen, sondern vorwiegend in den bestehenden Wohnquartieren die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen. Die Vorteile einer Nachverdichtung liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedelungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Charakteristisch für die Einzelhausbebauung im Plangebiet sind die tiefen Grundstücke mit einer straßenseitigen Bebauung, deren hintere Bereiche gärtnerisch genutzt werden. Heute besteht vielfach an der gärtnerischen Nutzung der Grundstücke kein Interesse/Bedarf mehr und auch der Wechsel der Eigentümer aufgrund des Generationswechsels führt zu anderen Wünschen der Grundstückseinteilung. So gab es immer wieder Anfragen der Anlieger, ob die hinteren Grundstücksbereiche bebaut werden können. Auch die ev.-luth. Kirchengemeinde Altencelle, vertreten durch das Kirchenamt Celle, als Grundstückseigentümerin des Gemeindehauses am Mittelweg 15A ist an die Stadt Celle herangetreten und möchte dieses veräußern. Für das Grundstück gibt es bereits Interessenten, die das Gemeindehaus zu Wohnungszwecken umnutzen möchten. Hieran lässt sich ein klarer Bedarf an der Nachverdichtung der Wohnbauflächen erkennen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 Ace sollen die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, zusätzliche überbaubare Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen auszuweisen. Das Plangebiet entspricht nahezu dem Geltungsbereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Ace 1. - 10. Änderung „Förscherberg“ und wird lediglich in drei Teilbereichen geringfügig erweitert (Bereich 1). Die Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans soll nach der 10. Änderung zur besseren Lesbarkeit führen.

Ziele und Zwecke

Die Stadt Celle ist bestrebt, möglichst wenig neue Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ auszuweisen, sondern vorwiegend in den bestehenden Wohnquartieren die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen. Die Vorteile einer Nachverdichtung liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedelungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden neben der Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung der Innenquartiersbereiche ebenfalls die überbaubaren Flächen an die heutigen Anforderungen angepasst. Der Spielplatz westlich der Burger Landstraße, der wenig frequentiert und in der Nähe zum Spielplatz Lönspark liegt, wird in die Grünfläche am Feuergraben mit seinem Baumbestand integriert, um eine bessere Erreichbarkeit für die Kinder in dem Gebiet östlich der Burger Landstraße zu gewährleisten. Auch die neuen Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse werden in dem Bebauungsplan künftig dargestellt.

Um den optischen Charakter des Gebietes zu erhalten, werden Dachaufbauten sowie die Materialität und die Farbe der Dacheindeckung, an den Bestand angepasst, festgesetzt. Somit wird ausgeschlossen, dass es bei einer Nachverdichtung zu einer optischen Beeinträchtigung des Gebietscharakters kommen kann.

Erforderlichkeit

Im südlichen Ortsteil von Altencelle stehen derzeit keine größeren Flächen zur Bereitstellung von Wohnbauland zur Verfügung. Um dennoch eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Wohnsegment zu ermöglichen, sollen Binnenpotenziale wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen dazu ausgeschöpft werden.

Hierbei wird eine behutsame Anpassung der Siedlungsstrukturen an zeitgemäße und bedarfsgerechte Nutzungen verfolgt, um die demografische Balance im Stadtteil auch künftig wahren zu können.

Bevorzugt werden hierfür zentrale Lagen, um die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser auslasten und nutzen zu können und die Folgekosten niedrig zu halten.

Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen.

Aufgrund historischer Siedlungsstrukturentwicklung ist das Gebiet im Süden von Altencelle mit großflächigeren Grundstückszuschnitten und einer geringeren Bebauungsdichte anzutreffen. Die vorwiegend aus den 50er und 60er Jahren stammende Wohnbebauung ist siedlungsstrukturell gut eingebunden und infrastrukturell sehr gut erschlossen. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich ist für die Bauflächenentwicklung in Celle sehr attraktiv. In den hinteren Grundstücksbereichen ist bei einer Nachverdichtung ein Potential von bis zu 60 WE vorhanden. Letztlich entscheidet aber jeder Eigentümer selbst, ob er das „Angebot“ einer weiteren Wohnbebauung auf seinem Grundstück annimmt oder nicht.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird nördlich der Straße „Am Feldgraben“ zwischen der Burger Landstraße und dem verrohrte Graben (Haus Nr. 13) als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der übrige bebaute Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mischgebiet

Der Bereich nördlich der Straße „Am Feldgraben“ ist durchmischt mit Wohn- und Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher wird dieser Bereich, wie auch bereits im Bebauungsplan Nr. 1 Ace, als Mischgebiet festgesetzt.

Um solche baulichen Anlagen auszuschließen, die entweder wegen ihrer zu erwartenden Größe bzw. baulichen Ausformung oder wegen zu erwartender möglicher Nutzungskonflikte nicht in das Mischgebiet passen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen für sportliche Zwecke“, „Tankstellen“ und Vergnügungsstätten“ (§ 6 Abs. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ (§ 6 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen sind.

Allgemeine Wohngebiete

Die Flächen der im Bebauungsplan Nr. 1 Ace festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete bleiben erhalten. Die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete in diesem Bebauungsplan erweitert sich jedoch um rd. 8.000 m². Hinzu kommen die Fläche der Grundstücke Burger Landstraße 8 und Oderweg 1. Diese lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 14 Ace der Stadt Celle „Baumschulenweg/Süd“ von 1983, der sich nördlich des Oderweges bis zur Braunschweiger Heerstraße erstreckt. Aufgrund Ihrer Lage sind diese beiden Grundstücke städtebaulich eher dem Wohngebiet südlich des Oderweges zuzuordnen und werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes integriert und weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Verlagerung des Spielplatzes westlich der Burger Landstraße in die Grünfläche südlich der Straße „Am Feldgraben“ kann diese Fläche künftig für eine Innenbereichsverdichtung zur Verfügung stehen und wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace erneut festgesetzte 10 m breite Waldstreifen auf privaten Grundstücken zwischen den Straßen „Schwarzer Weg“ und „Zum Sportheim“ ist nach Auswertung der Luftbilder von 1963, 1977 und 1983 zu diesen Zeitpunkten nicht mehr vorhanden gewesen. Da diese privaten Grundstücksbereiche als Garten für die Wohnhäuser dienen, werden diese künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Bebauung, aufgrund der Nähe zum vorhandenen Wald, ist jedoch weiterhin hausgeschlossen. Zwischen den Straßen „Heidkamp“ und „Treuburger Straße“ wird die Fläche des im Bebauungsplan Nr. 1 Ace festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes um rd. 10 m nach Westen verbreitert. Dies entspricht aufgrund der Leitungstrasse der 110 kV-Leitung einer maximalen Ausdehnung für eine nachhaltige Nachverdichtung.

Das Gemeindehaus am Mittelweg wird von der ev.-luth. Kirchengemeinde Altencelle abgegeben und das Grundstück soll zu Wohnzwecken veräußert werden. Die eigens für das Gemeindehaus festgesetzte Vorbehaltsfläche für die Kirche wird daher künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist notwendig um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung zu Wohnzwecken zu schaffen.

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen, entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), vorwiegend dem Wohnen. Dieses Ziel soll auch weiterhin verfolgt werden. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen „Anlagen für sportliche Zwecke“ (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen sind.

Dadurch werden solche baulichen Anlagen ausgeschlossen, die entweder wegen ihrer zu erwartenden Größe bzw. baulichen Ausformung oder wegen zu erwartender möglicher Nutzungskonflikte nicht in die nähere Umgebung des Plangebietes passen. Im Südosten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt, der den Bedarf an Anlagen zu sportlichen Zwecken deckt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 sind bisher die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete bei zwei Vollgeschossen wie folgt angegeben:

- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl - Quadratmeter Grundflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche)
- GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl - Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche)

Diese Festsetzungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace übernommen worden, um eine maximal mögliche Ausnutzung der Flächen im Mischgebiet zu ermöglichen.

Seit der Baunutzungsverordnung von 1990 sind die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete für die GRZ auf 0,6 und für die GFZ 1,2 angehoben wurden. Damit wurde dem höheren Versiegelungsgrad der gewerblichen Einheiten Rechnung getragen. Um einer heutigen Entwicklungsmöglichkeit zu entsprechen und auch im Mischgebiet eine Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Grund- und Geschossflächenzahl bei zwei Vollgeschossen auf die Maße der heute gültigen Obergrenzen für Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind in vier Bereiche mit unterschiedlichen Ausnutzungsgraden unterteilt. Aus städtebaulicher Sicht ist der Ausnutzungsgrad entlang der Burger Landstraße höher gewählt und nimmt zu den Ortsrandbereichen hin ab.

Innerhalb der Wohnquartiere östlich und westlich der Burger Landstraße (WA1 und WA2) soll der Ausnutzungsgrad des Maßes der baulichen Nutzung nur behutsam angepasst werden. Im Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. bis 10. Änderung ist für diese Bereiche eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,25 im Bereich Schwarzer Weg und Zum Sportheim und im übrigen Bereich von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,4 und im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace gar nicht angegeben. Um jedem in diesen Bereichen die gleiche Entwicklung zu ermöglichen wird die GRZ auf einheitlich 0,3 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

Dies gestattet hauptsächlich einen größeren Ausbau der Dachgeschosse. Die Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,3 ist optisch kaum wahrnehmbar und führt daher nicht zu einer optischen Beeinträchtigung des südlichen Ortsrandes.

Um das Planungsziel einer Nachverdichtung nicht nur in den Blockinnenbereichen zu ermöglichen, soll bei der Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung beidseitig entlang der regionalbedeutsamen Kreisstraße 57 (WA3) ein höherer Ausnutzungsgrad festgesetzt werden. Bereits die Reihenhäuser Burger Landstraße Nr. 15A-E und Nr. 21A-D sowie Mittelweg Nr. 18A-D haben einen höheren Ausnutzungsgrad von zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 gegenüber der eingeschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0,3. Auch der Bebauungsplan Nr. 14 Ace setzt für die Grundstücke Burger Landstraße Nr. 8 und Oderweg Nr. 1, die in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes integriert werden, einen höheren Ausnutzungsgrad für die GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise fest. Dieser Ausnutzungsgrad soll entlang der Burger Landstraße von der Kreuzung Oderweg/Am Feldgraben bis zur Kreuzung Heidbrink/Rudolf-Harbig Straße künftig einheitlich festgesetzt werden, um ausreichend Entwicklungspotential zu ermöglichen.

Im Bereich der Burger Landstraße Ecke Föscherberg (WA4) ist bereits 1975 mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace eine viergeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt worden. Der Ausnutzungsgrad entsprach der damaligen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete. Um eine weitere Entwicklung zu ermöglichen wird das Maß der baulichen Nutzung auf die heutigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Diese liegen bei einer viergeschossigen offenen Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2. Dies entspricht bereits dem heutigen Ausnutzungsgrad mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt, wie auch im Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. bis 10. Änderung, die offene Bauweise. Dabei müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 dürfen darüber hinaus nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dies soll dem entwickelten Gebietscharakter von überwiegend Einfamilienhäusern, aber auch den vereinzelt vorzufindenden Doppelhäusern, Rechnung tragen und diese künftig planungsrechtlich sichern. Entlang des westlichen Ortsrandes in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA2 sind aufgrund der Entwicklung zur freien Landschaft und der Fernwirkung nur Einzelhäuser zulässig. Bei einem höheren Ausnutzungsgrad des Maßes der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA4 entlang der Burger Landstraße und im Mischgebiet ist neben den Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Hausgruppen zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche | Baugrenzen

Die Festsetzungen der Baugrenzen in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 Ace und die damit verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Ausnutzungsgrad in Baugebieten. Diese sahen einen schmalen straßenseitigen Bauteppich von 22,0 m Tiefe und einen Abstand von den Verkehrsflächen zur vorderen Baugrenze von 4,0 m bis zu 15,0 m vor.

Für eine Nachverdichtung der Blockinnenbereiche in den Allgemeinen Wohngebieten werden die hinteren Baugrenzen aufgehoben, um eine höchstmögliche Variabilität bei der Entwicklung der Innenbereich zu ermöglichen. Die Abstände der Gebäude untereinander bzw. zu den Grundstücksgrenzen werden in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. Um auch in den Bereichen zu den Straßenverkehrsflächen eine Entwicklung zu ermöglichen, beispielsweise für die Einhausung von Eingangsbereichen etc., werden die Abstände der Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen innerhalb der Wohnquartiere östlich und westlich der Burger Landstraße einheitlich auf 3,0 m festgesetzt. In den Kurvenbereichen ist ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zu den Baugrenzen von 5,0 m einzuhalten, um eine notwendige Sichtachse für die Verkehrsteilnehmer freizuhalten.

Entlang der Burger Landstraße wird der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen von 10,0 m auf 5,0 m verringert, damit einerseits auch hier eine Entwicklung ermöglicht wird, andererseits der Straßenraum durch ein näheres Heranrücken der Baukörper mehr gefasst wird. Diese visuelle Enge reicht oftmals schon aus um eine Geschwindigkeitsreduzierung der Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

Im Bereich der Wohnbebauung zur Waldfläche südlich des Sportplatzes und zum südlichen Ortsrandbereich ist der größere Abstand der Baugrenzen von 10,0 m aus den Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace übernommen worden, um einen adäquaten Übergang zur Landschaft bzw. zu der Waldfläche zu gewährleisten. Auch im Bereich des westlichen Ortsrandes ist ein größerer Abstand von der Wohnbebauung zur freien Landschaft einzuhalten. Aufgrund der Leitungstrasse der 110 kV-Leitung ist darüber hinaus noch ein Schutzzone zur Wohnbebauung nach den heutigen Erfordernissen von min. 16,50 m einzuhalten.

Im festgesetzten Mischgebiet ist aufgrund des höheren Ausnutzungsgrades die Baugrenze zu den Verkehrsflächen und zu dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einem 5,0 breitem Abstand festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace und soll weiterhin ein optisch zu dichtes Heranrücken der Baukörper an die Verkehrsflächen und dem gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiet verhindern.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 Ace festgesetzten Firstrichtungen entfallen in diesem Bebauungsplan, um einer möglichen energetischen Ausrichtung der Baukörper nicht entgegen zu stehen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA3 und WA4 sind Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) nicht zulässig. In diesen Bereich sind die Baugrenzen aufgrund der Nachverdichtung in den Innenblockbereich aufgehoben und zu den Straßenverkehrsflächen auf einen einheitlichen Abstand von 3,0 m festgesetzt worden. Dies ermöglicht eine flexible Errichtung der Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken. Durch die Festsetzung soll lediglich das Heranrücken an den Straßenraum, Waldflächen, Anpflanzungen, Ortsrand, Geh-, -Fahr- und Leitungsrechten sowie offenen Gewässern unterbunden werden. Gerade in den eh schon zu engen Straßenräumen soll eine schluchtenartige Wirkung durch ein Heranrücken von baulichen Anlagen verhindert werden. Nicht überdachte Stellplätze und Einfriedungen (siehe auch Kapitel 6.11) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse ist auch innerhalb der überbaubaren Flächen eine separate wasserbehördliche Genehmigung erforderlich (siehe auch Kapitel 3.7).

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA2 können auch außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Durch die Lage der Leitungstrasse der 110 kV-Leitung und der erforderlichen Schutzzone sind innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur bedingt möglich. Allerdings ist im Bereich der Schutzzone der 110 kV Elt-Leitung eine zusätzliche Genehmigung des Netzbetreibers notwendig (siehe auch Kapitel 6.12). Um eine „schluchtenartige“ Verengung des Straßenraumes zu verhindern ist zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Im festgesetzten Mischgebiet können ebenfalls Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen, mit der Einhaltung eines straßenseitigen Mindestabstandes von 3,0 m zugelassen werden. Dies soll hauptsächlich die Bebauung der zuvor genannten Anlagen zur ehemaligen Bahntrasse ermöglichen. Ein weiteres Heranrücken an das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur mit Zustimmung des Ver- und Entsorgungsträgers möglich.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 Ace einschließlich der Änderungen festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen für die Reihenhäuser an der „Burger Landstraße“ Nr. 15A-E, 21A-D und „Mittelweg“ 18A-D sowie die zwei Mehrfamilienhäuser „Am Förscherberg“ 1 und 3 werden in diesem Bebauungsplan nicht weiter festgesetzt. Entweder befinden sich die Garagen in Privatbesitz und/oder sind grundbuchlich gesichert. Einen Abriss der Garagen ohne Stellplatznachweis für die Hauptanlagen ist bauordnungsrechtlich nicht möglich. Sollten sich aber künftig die Hauptanlagen ändern, beispielsweise anstatt der Reihenhäuser sollen Einfamilienhäuser entstehen, dann könnten die Flächen der Garagenanlagen überplant werden. Dies ermöglicht eine flexible Entwicklung in diesem Bereich.

6.4 öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Die im Bebauungsplan Nr. 1 Ace festgesetzte öffentliche Grünfläche südlich der Straße „Am Feldgraben“ wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich dieser Flächen verläuft der alte Graben, der mittlerweile verrohrt und mit Gehölzen zugewachsen ist. Diese Gehölzstreifen werden künftig ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser bildet eine optische Abschirmung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Süden und dem Mischgebiet im Norden. Innerhalb dieser Grünflächen kann künftig der neue Spielplatz entstehen.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der im Bebauungsplan Nr. 1 Ace festgesetzte Spielplatz westlich der Burger Landstraße wird künftig in der öffentlichen Grünfläche südlich der Straße „Am Feldgraben“ als Spielplatz festgesetzt. Der bisherige Standort liegt sehr nahe zum Spielplatz „Lönsparke“, der besser ausgebaut und mehr frequentiert wird. Zudem ist der bisherige Spielplatz von Wohngärten umgeben und nur durch einen schmalen langen Weg von der Burger Landstraße aus zu erreichen. Aufgrund seines Ausbaus (Volleyballnetz, Tischtennisplatte und Drehscheibe) des fehlenden Baumbestandes (Schattenwurf) und seiner Lage inmitten eines Wohnquartiers ist er sehr unattraktiv und störend für die angrenzenden Bewohner. Auch ist die Entfernung der Kinder aus dem Wohngebiet östlich der Burger Landstraße zu dem Spielplatz sehr weit. Daher bietet sich die Grünfläche südlich der Straße „Am Feldgraben“ mit seinem alten Baumbestand an, um hier einen attraktiven Aufenthaltsort zum Spielen und Verweilen an. Bei einer Veräußerung der bisherigen Spielplatzfläche zu Wohnbauzwecken, kann der Spielplatz an den neuen Standort verlagert werden. Der Baumbestand soll bei der Umsetzung weitestgehend erhalten bleiben. Die Spielgeräte sollen behutsam zwischen den Bäumen aufgestellt oder an den Bäumen befestigt werden. Bei der Realisierung des Spielplatzes müsste ein Teil der angrenzenden Parkplatzfläche aufgegeben werden. Diese wird dann zu einem Teil zur Spielplatzfläche, zum anderen Teil soll um den Spielplatz ein Fußweg ausgebaut werden, damit die Kinder sicher zum Spielplatz gelangen.

Öffentliche Grünfläche - Sportplatz

Bevor der Bebauungsplan Nr. 1 Ace im Jahre 1963 rechtskräftig wurde, existierten das Sportfeld südlich der Hügelgräber und das Gebäude des Sportheims innerhalb der festgesetzten Waldfläche bereits. Der Bedarf an Erholungs- und Freizeitaktivitäten ist über die Jahre stetig gestiegen und wurde als städtebauliches Ziel im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan als solches dargestellt. Der Flächennutzungsplan von 1979 stellt für den Bereich des Sportplatzes und der südlichen Waldfläche „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ und der Landschaftsplan von 1988 „Fläche für Erholung mit der landschaftspflegerischen Maßnahme Entwicklung von Sportanlagen“ dar.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen ist die Fläche des Sportplatzes seither stetig gewachsen und hat die vorhandene Waldfläche weiter nach Süden verdrängt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die tatsächliche Ausdehnung des Sportplatzes planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird für die notwendigen Einstellplätze des Sportheims und der Gaststättennutzung eine Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzt.

Private Grünfläche - Haus- und Nutzgarten

Die im Bebauungsplan Nr. 1 Ace festgesetzte landwirtschaftliche Fläche wird heute von den angrenzenden Bewohnern überwiegend gärtnerisch genutzt. Lediglich drei Gebäude nördlich der Treuburger Straße sind aufgrund eines landwirtschaftlichen erwerbstätigen Betriebes genehmigt worden. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Gebäude hat bis zu ihrer Aufgabe Bestandsschutz.

Alle übrigen Nutzungen entsprechen heute nicht mehr der damals getroffenen Festsetzung. Um dem tatsächlichen Bild von privaten gärtnerischen Flächen planungsrechtlich zu entsprechen, werden diese als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haus- und Nutzgarten festgesetzt. Eine Bebauung zu Wohnbauzwecken auf dieser Fläche schließt sich aufgrund der Trassenführung der 110 kV Leitung aus, da die Leitung eine natürliche Abgrenzung des westlichen Ortsrandes von Altencelle bildet.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Haus- und Nutzgarten“ können auch bauliche Anlagen zugelassen werden, die diesem Zweck dienen. Diese müssen bei ihrer Errichtung mindestens 5 m Abstand von den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg einhalten, um den Übergang in die freie Landschaft fließend zu gestalten. Bauliche Anlagen innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Leitung sind nur mit einer separaten Genehmigung des Netzbetriebes zulässig (siehe auch Kapitel 6.12).

6.5 Grünfestsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind zwei Pflanzstreifen mit überwiegend heimischen Gehölzen und Bäume vorhanden. Diese sollen auch künftig erhalten bleiben, da sie einen natürlichen Schutz zwischen den Spielfeldern und dem angrenzenden Wohngebiet bzw. der Stellplatzanlage mit ihrer Zufahrt bieten. Dies betrifft zum einen die rd. 10 m breite Fläche nördlich der Zufahrt zum Sportheim, die sich in einem ca. 5 m breiten Pflanzstreifen als Abschirmung zu der angrenzenden westlichen Wohnbebauung bis zur Rudolf-Harbig-Straße erstreckt und dort parallel zur Straße in einem 3,0 m breitem Streifen bis zum Wald verläuft, zum anderen der rd. 10 m breite Pflanzstreifen, der den Stellplatz vom südlichen Spielfeld abgrenzt.

Diese Pflanzstreifen werden als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen ist die nicht heimische Traubenkirsche.

Erhaltung von Bäumen

Westlich des Sportheims steht eine Eiche (*Quercus robur*) als Solitär. Diese trennt optisch die fußläufige Zuwegung zum Sportheim von der Stellplatzanlage. Sie ist das einzige gliedernde Element im Bereich der Stellplatzanlage und soll daher als Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt werden und ist bei Abgang zu ersetzen.

Die auf dem Grundstück Burger Landstraße Haus Nr. 39 stehende Eiche, die in der Liste der geschützten Bäume steht, wird nicht als Einzelbaum festgesetzt, da keine städtebaulichen Gründe vorliegen, die Eiche genau an diesem Standort zu erhalten bzw. zu ersetzen. Der Erhaltung der Eiche ist aber aus naturschutzfachlicher Sicht von Bedeutung. Daher regelt sich der Erhalt und weitere Maßnahmen nach der Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle.

6.6 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Das Sportheim auf dem Gelände des Sportplatzes Altencelle hat sich seit seiner Errichtung 1960 stetig weiterentwickelt. 1998 wurden Teile des Sportheims zu einer Gaststätte um genutzt. Ziel ist es diese Nutzung auch künftig planungsrechtlich zu sichern. Daher wird für den Bereich des Sportheims und der Gaststätte inkl. ihren Außen- und Nebenanlagen eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Sportheim und Gaststätte“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche bestehen für die genannten Nutzungen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

6.7 Wald und Bodendenkmale

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind drei Waldflächen vorhanden und werden an ihren Ist-Zustand angepasst festgesetzt. Die zwei Waldflächen nördlich des Sportplatzes und der Belgarder Straße, in denen sich auch die denkmalgeschützten Hügelgräber befinden, werden auch weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Der im Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. bis 10. Änderung geplante Ausbau der Rudolf-Harbig-Straße zwischen Sportanlage und des südlichen Gräberfeldes soll nicht mehr realisiert werden. Die Fläche wird nach ihrem Ist-Zustand anteilig der Waldfläche und dem Sportplatz zugewiesen festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Waldfläche und des Bodendenkmals (siehe auch Kapitel 8.3).

Die Waldfläche südlich des Sportplatzes ist im Bebauungsplan Nr. 1 Ace „Förscherberg“ von 1963 wesentlich größer festgesetzt als sie heute ist. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die Waldfläche im derzeit vorhandenen Umfang festgesetzt. Bereits bei Inkrafttreten des Waldgesetzes 1978 entsprach die Waldfläche nicht mehr dem 1963 festgesetzten Umfang. Auf einer Luftbildaufnahme von 1977 ist klar zu erkennen, dass die Waldfläche zugunsten des nördlich angrenzenden Sportfeldes schon bis zum 1960 errichteten Sportheims verdrängt wurde sowie eine größere Lichtung im Bereich des heutigen Parkplatzes entstanden ist.

Der Flächennutzungsplan von 1979 stellt für diesen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Auch der Landschaftsplan (1988) stellt „Erholung“ für diese Fläche dar mit den Landschaftspflegerischen Maßnahmen „Sportanlagen“ zu entwickeln. Hiernach hat die Stadt das Ziel verfolgt, abweichend vom Bebauungsplan, diese Fläche als Grünfläche für Sport und Erholung zu entwickeln.

Der mit der 1997 genehmigte Erweiterung des dritten Sportplatzes und der Stellplatzanlage verbundene Eingriff, ist aufgrund der geforderten Kompensationsmaßnahmen erfolgt und wurde durch Waldumbau und Ersatzaufforstung gleichwertig ausgeglichen. Die Flächen der Ersatzaufforstung grenzen südlich an die vorhandene Waldfläche an, diese werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und ebenfalls als Waldfläche planungsrechtlich gesichert (siehe auch Kapitel 7.3).

6.8 Verkehr

Die Burger Landstraße ist als ausgebaute Kreisstraße 57 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Stich- und Ringstraßen im Plangebiet, die teilweise nur mit einseitigem Fußweg oder als Mischverkehrsfläche ausgebaut sind, sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung trifft keine verkehrsrechtliche Einstufung, ob es sich dabei um eine „Tempo-30-Zone“ oder eine „Spielstraße“ handelt.

In dem Gebiet östlich der Burger Landstraße sind in Bereichen der Straßen „Am Feldgraben“, „Am Förscherberg“, „Eichenweg“, „Föhrenweg“, „Hünenweg“ und „Laubenweg“ Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden, diese werden mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Dies entspricht bis auf drei Bereiche den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace. Die Parkplätze in der nördlichen Sackgasse am Föhrenweg werden aufgrund der Grundstückszufahrten anders angeordnet. Die Parkplätze in der Kurve der Belgarder Straße (Höhe Hünenweg) müssen wegen der Grundstückszufahrt zum Haus Belgarder Straße Nr. 2 entfallen sowie einige der Stellplätze Am Feldgraben aufgrund der Verlagerung des Spielplatzes und der damit verbundenen Schaffung der Fußwegefläche (siehe auch Kapitel 6.4). Die öffentlich festgesetzten Parkplätze auf der nördlichen Sportplatzfläche werden zugunsten der Spielplatzfläche südlich des Sportheims realisiert und festgesetzt. Der Bedarf an Parkplätzen im öffentlichen Raum kann auch künftig als gedeckt angesehen werden.

Die nicht ausgebauten Wegeparzellen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Verlängerung der Treuburger Straße, die nicht öffentlich gewidmet ist, werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Der geplante Ausbau der Rudolf-Harbig Straße bis zum Föhrenweg ist bis heute nicht realisiert worden und soll auch zukünftig nicht ausgebaut werden. Die Fläche wird daher gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung festgesetzt. Der südliche Bereich wird vom Sportplatz mitgenutzt und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie der nördliche Bereich als Waldfläche festgesetzt.

Die Verlängerung des Föhrenweges in südlicher Richtung ist heute als naturnaher Fuß und Radweg ausgebaut und öffentlich gewidmet. Daher wird die Wegeparzelle auch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert.

6.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Verlängerung des Schwarzen Weges verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle auf privaten Grundstücken. In der öffentlichen Grünanlage südwestlich der Straße „Am Feldgraben“ sowie auf einem nordöstlich an die Straße angrenzenden privaten Grundstück verläuft ein verrohrter Regenwasserkanal. Diese Bereiche sind mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt.

Die Breite der Flächen für die Leitungsrechte richtet sich nach der Lage des Kanals sowie dem Arbeitsraum, der bei Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten benötigt wird. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten, es muss gewährleistet sein, dass zu jeder Zeit arbeiten an dem Kanal stattfinden können. Eine Bepflanzung der Flächen sowie das Aufstellen von Zäunen/Einfriedungen sind nur nach Absprache mit den Entsorgungsträgern zulässig.

6.10 Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

In der Grünanlage südlich der Straße „Am Feldgraben“ befindet sich ein Pumpwerk zur Förderung des Abwassers. Die dafür benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

Nördlich des Grundstücks Burger Landstraße Haus Nr. 23 direkt an der östlich Straßenseite ist der Standort einer Trafostation. Diese ist mit der benötigten Fläche im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind notwendig um die notwendigen Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes dauerhaft sicherstellen zu können.

6.11 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 84 NBauO

Mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung wird ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Gestaltungsrahmen für die Entwicklung des Wohngebietes festgesetzt. Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den gesamten Änderungsbereich.

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes nicht nur aus der Ferne. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, aber auch zu der farblichen Gestaltung der Dächer dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen. Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen- und -neigungen im Plangebiet werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

Zur individuellen Gestaltung der geneigten Dächer werden Dachaufbauten zugelassen. Sie werden zusammen jedoch auf die Hälfte der Firstlänge des Hauptbaukörpers beschränkt, um die städtebaulich beabsichtigte Flächenwirkung der Dächer nicht zu beeinträchtigen. Dabei dürfen die Dachaufbauten nur bis zur Höhe der Hauptfirstlinie reichen und der Abstand von den seitlichen Enden der Dachfläche (Giebelkante, Grat, Kehle) muss mindestens 2,0 m betragen.

Festgesetzt werden für die Hauptbaukörper Dacheindeckungen ab 15 Grad Neigung mit den ortsbildtypischen schuppigen, in der Oberfläche nicht glänzenden, Ziegeln sowie mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbanstrich. Die Farben der Ziegeldacheindeckungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten setzen sich überwiegend aus Rot-, Braun- und Grau/Anthrazittönen zusammen. Diese sollen auch im Änderungsbereich Anwendung finden. Anlagen und Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon jedoch ausgenommen.

Auch die Gestaltung der Dachrandabdeckung (Attikaausbildung) bei Flachdächern trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild eines Gebäudes bei. Daher sollen diese bei Blecheindeckungen, wie auch bei den geneigten Dächern, nur mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbanstrich zulässig sein.

Das Erscheinungsbild einer Siedlung „nach außen“ und das der Straßenräume „nach innen“ werden wesentlich durch die Art der Einfriedung geprägt. Daher ist für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen eine Höhenbeschränkung festgesetzt. So werden durch die Höheneinschränkungen unerwünscht beengend wirkende Straßenräume vermieden. Darüber hinaus wird somit die städtebaulich erwünschte Transparenz der Straßenräume gewährleistet.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen

Regenwasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 Abs. 3 der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.1998“ vor Ort zu versickern.

Überschwemmungsgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Es gelten die Bestimmungen zum Hochwasserschutz Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. 2010, S.2585). Es wird darauf hingewiesen, dass § 78 Abs. 3 WHG Anwendung findet, nach welchem innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig ist.

Richtfunktrasse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace „Förscherberg“ liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 1217 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

110 kV Freileitung

Im Bereich der überirdischen 110-kV-El-Leitungen gilt zum Schutz und zur Vorsorge der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BimSchV). Die beidseitig der 110 kV-Leitungen jeweils 16,50 m breite Schutzzone hat die Aufgabe, einen Abstand zwischen den unverträglichen Nutzungen der 110 kV-Leitung und der Wohnbebauung zu sichern. Es handelt sich hierbei um einen potentiellen Sicherheitsabstand. Bauliche Anlagen in der Schutzzone sind nur mit einer separaten Genehmigung des Netzbetriebes zulässig. Bei der Leitungstrasse handelt es sich um eine Stromleitung der E.ON Netz GmbH. Folgende Regelungen des Netzbetreibers sind nach derzeitigem Stand einzuhalten bzw. zu beachten:

- Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.
- Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
- Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.
- Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen uns die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.
- Der Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105-100, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.
- Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigen wir die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig.
- Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit uns abzustimmen.

- Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von uns zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.
- Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.
- Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Vegetationsschutzsatzung

An der Burger Landstraße 39 steht eine Eiche (*Quercus robur*), die in der Liste der geschützten Bäume auf dem Gebiet der Stadt Celle steht. Hier gilt die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995.

6.13 Hinweise

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace „Föscherberg“ wird der im Plangebiet liegende und seit dem 21.12.1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 Ace „Föscherberg“ 1. bis 10. Änderung sowie der entsprechende Teilbereich des seit dem 08.06.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 14 „Baumschulenweg/Süd“ aufgehoben.

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

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen archäologischer Funde zu rechnen. Alle Erdarbeiten, auch baugenehmigungsfreie, sind sechs Wochen vor Beginn der Stadt Celle, Untere Denkmalschutzbehörde, schriftlich anzuzeigen.

Im Plangebiet befand sich die Altablagerung 351.006.4.062 im Wesentlichen auf dem Flurstück 71/111 (Burger Landstraße 39B). Der ausgekofferte Hausmüll (ca. 175t) wurde 2006 auf der Deponie Höfer entsorgt. Westlich des ausgekofferten Bereiches ist mit weiteren Ablagerungen (wahrscheinlich kleinräumig) zu rechnen. Vor einer Grundwassernutzung sollte die Grundwasserqualität überprüft werden.

7 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

7.1 Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann (siehe auch Kapitel 1.2).

Da sich innerhalb des Plangebietes neben Hausgärten auch Waldflächen sowie ein Altbaumbestand befindet, ist unabhängig von § 1a (3) Satz 5 BauGB die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass bisher als Hausgärten genutzte Bereiche sowie ein Spielplatz überplant werden.

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

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die nordwestliche Siedlungskante grenzt an ein festgestelltes Nahrungshabitat von Fledermausarten. Konkret wurden die Zwergfledermaus und die Kleine Bartfledermaus nachgewiesen. Der Gehölz-/Waldbestand im Gebiet sowie die begrünten Siedlungsräume bilden zudem potenziell einen günstigen Jagd- und Bewegungsraum für Fledermäuse, wobei der Schwerpunkt bei weniger lichtscheuen Arten der Siedlungsräume liegt.

Im Gehölzbestand der genannten Grünanlagen befinden sich nach dem Augenschein keine Bäume mit Höhlungen oder Horstanlagen.

Trampelpfade im Waldbestand am Sportplatz und die vorhandenen Fußwege am Sportplatz entlang werden rege durch Anlieger mit Hunden genutzt. Diese ständigen Störungen wirken sich auf das Arteninventar aus.

Innerhalb der Waldflächen am Sportplatz und den Gräberfeldern sind Vorkommen von Baum-, Spalten- oder Höhlenbrütern wahrscheinlich bzw. können mögliche Fledermaus-Tagesquartiere im Sommerhalbjahr nicht ausgeschlossen werden. Zudem besitzen der bisher als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Bereich sowie die Gärten und Freiflächen eine allgemeine Lebensraumeignung für verbreitete Singvögel, Fledermäuse und Insekten im Siedlungsraum. An den vorhandenen Gebäuden selbst ergaben sich keine Anhaltspunkte zu geschützt liegenden Quartieren für Fledermäuse oder Gebäudebrüter.

Ein dauerhaftes Vorkommen von „streng geschützten“ Arten i. S. v. § 7 (2) Nr. 14 i. V. m. § 54 (2) BNatSchG oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen bzw. besondere Quartierzentren werden innerhalb der siedlungsbetonten Lagen jedoch ausgeschlossen.

7.3 Forstwirtschaftliche Belange

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Waldbestand südlich des Sportplatzes im derzeit vorhandenen Umfang festgesetzt. Bereits bei Inkrafttreten des Waldgesetzes 1978 entsprach die Waldfläche nicht mehr dem 1963 festgesetzten Umfang. Auf einer Luftbildaufnahme von 1977 ist klar zu erkennen, dass die Waldfläche zugunsten des nördlich angrenzenden Sportfeldes schon bis zum 1960 errichteten Sportheims verdrängt wurde sowie eine größere Lichtung im Bereich des heutigen Parkplatzes entstanden ist.

Der Flächennutzungsplan von 1979 stellt für diesen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Auch der Landschaftsplan (1988) stellt „Erholung“ für diese Fläche dar mit den Landschaftspflegerischen Maßnahmen „Sportanlagen“ zu entwickeln. Hiernach hat die Stadt das Ziel verfolgt, abweichend vom Bebauungsplan, diese Fläche als Grünfläche für Sport und Erholung zu entwickeln.

Der mit der 1997 genehmigte Erweiterung des dritten Sportplatzes und der Stellplatzanlage verbundene Eingriff, ist aufgrund der geforderten Kompensationsmaßnahmen erfolgt und wurde durch Waldumbau und Ersatzaufforstung gleichwertig ausgeglichen.

7.4 Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht keinen Abtrieb von Wald und Gehölzen (Solitärbäume und Hecken) vor, die Lebensraum bzw. Teillebensraum von Brutvögeln und Fledermäusen (Tages-Quartiere) sind. Um Teilhabitate für Baum- und Höhlenbrüter und eine Vernetzungsfunktion im Siedlungsraum zu sichern, ist vorgesehen, einen schmalen gemischten Gehölzbestand am Nordrand des Sportplatzes zu pflanzen und den derzeitigen Baum- und Waldbestand der Grünanlage am Feldgraben und am Sportgelände zu erhalten.

Grundsätzlich sind die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu beachten, die unter anderem auch für alle nach § 19 Abs. 2 BNatSchG genannten europäischen Vogelarten gelten, welche nach dem BNatSchG als „besonders geschützt“ oder im Einzelfall als „streng geschützt“ eingestuft werden.

Im Hinblick auf möglichen Gehölzabtrieb in den derzeitigen Gärten sind somit mögliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber „besonders geschützten“ Arten nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG über Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Dieses wird auch durch die Beachtung des § 39 BNatSchG erreicht, nach dem kein Gehölzabtrieb im Zeitraum vom 01.03.-30.09. des Jahres vorgenommen werden darf. Eine direkte Beunruhigung oder Zerstörung von Brutten wird hierdurch ausgeschlossen.

Veränderungen im derzeit geschlossenen Gebäudebestand (Abriss) werden artenschutzrechtlich als unkritisch betrachtet.

8 Sonstige Auswirkungen

8.1 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehr

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes handelt, sind die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Straßen bereits vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Die Erschließung der nachzuverdichtenden Innenbereiche erfolgt über private Zufahrten und Wege, die einzeln sowie auch gemeinschaftlich genutzt werden können.

Versorgung

Die umliegenden Grundstücke sind an die Leitungen der technischen Versorgung angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Celle-Uelzen Netz GmbH bzw. der Stadtwerke Celle GmbH gesichert.

Entsorgung

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. In der Verlängerung des Schwarzen Weges verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle auf privaten Grundstücken. In der öffentlichen Grünanlage südwestlich der Straße „Am Feldgraben“ sowie auf einem nordöstlich an die Straße angrenzenden privaten Grundstück verläuft ein verrohrter Regenwasserkanal. Diese Bereiche sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern (siehe auch Kapitel 3.6).

Die umliegenden Nutzungen werden von der normalen Abfallentsorgung frequentiert. Für die Flurstücke im Geltungsbereich besteht die allgemeine Abfallentsorgungspflicht mit der Teilnahme an den üblichen regelmäßigen Abfuhrten. Wertstoff-Sammelcontainer für z. B. Altglas sind in der Umgebung vorhanden. Bei Hinter-Lieger-Grundstücken bzw. sofern die Müllabfuhr einzelne Grundstücke nicht direkt anfahren kann oder - im Falle privater Flächen nicht anfahren darf -, sind Vereinbarungen zu treffen, dass die Bewohner die Abfalltonnen an den Abfuhrtagen selbst an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche aufstellen.

Löschwasserversorgung

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit den Brandschutzprüfern sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und -fahrzeugen muss die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein.

Weitere erforderliche Maßnahmen, wie z. B. die Herstellung von Aufstellflächen und/oder Wendebereichen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Dies gilt insbesondere für alle Hinter-Lieger-Grundstücke.

Straßenbeleuchtung

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung im ausreichenden Maße vorhanden. Darüber hinaus ist keine weitere öffentliche Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

8.2 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ist im Ortsteil Altencelle sichergestellt. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den vorhandenen Einrichtungen sind keine zusätzlichen bzw. eigenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung innerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

Die im Stadtteil Altencelle vorhandenen Einrichtungen und Flächen sind gut erreichbar und können von den Bewohnern des Plangebietes mitbenutzt bzw. in Anspruch genommen werden. Dies umfasst Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Arztpraxen sowie Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

Durch das Baugebiet entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen, da die Versorgungssituation entsprechend den Anforderungen des niedersächsischen Gesetzes für Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) in Altencelle derzeit insgesamt als ausreichend zu bewerten ist. Die künftige Entwicklung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen im Plangebiet ist aus heutiger Sicht nicht zu prognostizieren. Die Grundschulversorgung ist für das Plangebiet durch die Grundschule Altencelle sichergestellt (siehe auch Kapitel 4.3).

8.3 Kultur- und Sachgüter

Die jungsteinzeitlichen Gräberfelder nördlich des Sportplatzes und nördlich der Belgarder Straße sind archäologisch inventarisiert und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der im Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. bis 10. Änderung geplante Ausbau der Rudolf-Harbig-Straße zwischen Sportanlage und des südlichen Gräberfeldes entfällt und wird an den Ist-Zustand angepasst festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des Bodendenkmals und schützt vor randlichen Beeinträchtigungen.

9 Kosten für die Gemeinde

Die insgesamt rd. 1.400 m² große städtische Fläche des bisherigen Spielplatzes an der Bürger Landstraße wird als Wohnbaufläche festgesetzt. Bei einer Veräußerung dieser Fläche zu Wohnbauzwecken bedeutet dies Einnahmen für die Stadt Celle. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung beträgt der Bodenrichtwert für diesen Bereich 65,- € pro m².

Die mit einer Veräußerung der o. g. Fläche verbundene Verlegung des Spielplatzes in die Grünanlage südwestlich der Straße „Am Feldgraben“ und Ausbau des angrenzenden Fußweges können mittels der Einnahmen aus dem Verkauf finanziert werden. Die Höhe der Kosten hängt von der Auswahl der künftigen Spielgeräte und den dann auf dem Markt vorherrschenden Preisen für Material und Herstellung ab.

10 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 Ace der Stadt Celle mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 04.03.2013 bis zum 25.03.2013 stattgefunden.

Der Ortsrat Altencelle ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 28.11.2013 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11.2013 bis zum 20.12.2013 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 dem vom Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung angefertigten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 Ace vom 22.10.2013 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 28.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.12.2013 über die Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 26 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

11 Rechtsgrundlagen

Bundes- und Landesgesetze:

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Planzeichenverordnung – PlanZV
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Satzungen der Stadt Celle:

- Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung 17.12.1998
(Abwasserbeseitigungssatzung)
- Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation in der Fassung vom 19.05.1995
(Vegetationsschutzsatzung)

Aufgestellt:

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 03.04.2014

Im Auftrag

(Tann)

Technische Angestellte

Anlage 1 Städtebauliche Kenndaten (* siehe Kapitel 1.2)

Nutzung	Werte (ca.)				
	alte Festsetzung Bebauungsplan Nr. 1 Ace 1. - 10. Änderung		neue Festsetzung Bebauungsplan Nr. 26 Ace		zusätzlich versie- gelbare Flächen*
Allgemeines Wohngebiet gesamt:	247.930 m²	66,23 %	256.025 m²	66,39 %	+7.405 m²
- Hauptanlagen	75.250 m²		80.190 m²		
- sonstige baulichen Anlagen	k.A. m²		40.095 m²		
- nicht versiegelte Flächen	k.A. m²		135.740 m²		
Mischgebiet gesamt:	22.180 m²	5,92 %	22.180 m²	5,75 %	+4.425 m²
- Hauptanlagen	8.880 m²		13.310 m²		
- sonstige bauliche Anlagen	k.A. m²		4.435 m²		
- nicht versiegelte Flächen	k.A. m²		4.435 m²		
Vorbehaltsfläche für die Kirche	2.080 m²	0,56 %	- m²	-	-
Fläche für die Landwirtschaft	8.920 m²	2,38 %	- m²	-	-
Straßenverkehrsfläche gesamt:	43.160 m²	11,53 %	46.245 m²	11,99 %	- 915 m²
- Hauptstraße	k.A. m²		8.290 m²		(Flächen- mehrbe- darf wegen Erweite- rung des Geltungs- bereiches)
- verkehrsberuhigter Bereich	k.A. m²		31.990 m²		
- Fuß- und Radweg	k.A. m²		2.060 m²		
- Wirtschaftsweg	k.A. m²		3.900 m²		
Grünfläche gesamt:	16.970 m²	4,53 %	35.420 m²	9,19 %	
- private Grünfläche	- m²		8.090 m²		
- öffentliche Grünfläche:	16.965 m²		27.330 m²		
- Grünfläche	920 m²		920 m²		
- Spielplatz	1.390 m²		650 m²		
- Sportplatz:	14.660 m²		25.760 m²		
- Spielfelder	k.A. m²		23.930 m²		
- Stellplatzanlage	k.A. m²		1.830 m²		+1.830 m²
Fläche mit bes. Nutzungszweck	- m²	-	1.810 m²	0,47 %	+1.810 m²
Wald	31.850 m²	8,51 %	23.320 m²	6,05 %	-
Wasser	1.160 m²	0,31 %	360 m²	0,09 %	-
Fläche für Versorgungsanlagen	120 m²	0,03 %	270 m²	0,07 %	+150 m²
Plangebiet insgesamt	374.370 m²	100,0 %	385.630 m²	100,0 %	14.705 m²
Überschwemmungsgebiet	k.A. m²	-	14.600 m²	-	-
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- m²	-	500 m²	-	-

Anlage 2 Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich

Geltungsbereich B-Plan Nr. 26 Ace „Förscherberg“:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93/1, 93/2, 93/3, 93/4, 93/5, 93/6, 99/7, 99/10, 99/15, 99/16, 99/17, 99/18, 99/19, 99/20, 99/21, 99/22, 99/25, 99/26, 99/27, 99/28, 99/29, 99/31, 99/32, 99/33, 99/34, 99/35, 99/36, 99/37, 99/38, 99/39, 101/3, 101/7, 101/8, 101/9, 101/11, 101/12, 101/15, 101/16, 101/17, 101/18, 101/19, 101/20, 101/21, 101/26, 101/27, 101/28, 101/29, 101/30, 101/31, 101/32, 101/33, 101/34, 101/35, 101/36, 101/37, 101/38, 101/39, 101/40, 101/41, 101/43, 101/48, 101/50, 101/51, 101/52, 101/54, 101/55, 101/56, 101/57, 101/58, 101/59, 101/60, 101/61, 101/62, 101/64, 101/65, 101/66, 101/67, 101/68, 101/69, 101/70, 101/71, 101/72, 101/73, 101/74, 103/1, 103/7, 103/8, 103/9, 103/10, 103/11, 103/12, 103/13, 103/14, 103/17, 103/18, 103/22, 103/23, 103/24, 103/25, 103/27, 103/28, 103/29, 103/30, 103/31, 103/32, 103/33, 103/34, 103/35, 103/36, 103/37, 103/38, 103/39, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/12, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18, 104/23, 104/24, 104/25, 104/26, 104/27, 104/29, 104/32, 104/34, 104/35, 104/36, 104/38, 104/39, 104/40, 104/41, 104/42, 104/43, 104/44, 104/45, 104/46, 104/47, 104/48, 104/49, 104/50, 104/52, 104/53, 104/54, 104/55, 104/56, 104/58, 104/59, 104/60, 104/61, 104/64, 104/66, 104/67, 104/68, 104/69, 104/70, 104/71, 104/72, 104/74, 104/75, 104/76, 104/77, 104/79, 104/80, 104/81, 104/82, 104/84, 104/85, 104/86, 104/87, 104/88, 104/91, 104/92, 104/93, 104/94, 104/95, 104/96, 104/97, 104/98, 104/99, 104/100, 104/101, 104/102, 104/103, 104/104, 104/105, 104/106, 104/107, 104/108, 107/4, 107/5, 107/6, 107/8, 107/9, 107/10, 107/11, 107/12, 107/16, 107/17, 107/18, 107/20, 107/21, 107/24, 107/26, 107/27, 107/29, 107/35, 107/36, 107/37, 107/38, 107/39, 107/44, 107/45, 107/46, 107/47, 109, 110/1, 110/4, 110/6, 110/7, 110/10, 110/11, 110/12, 112/11, 112/12, 112/13, 112/15, 112/16, 112/17, 112/19, 112/21, 112/24, 112/26, 112/29, 112/30, 112/37, 112/40, 112/41, 112/45, 112/46, 112/48, 112/49, 112/50, 112/51, 112/53, 112/54, 112/56, 112/57, 112/58, 112/59, 112/60, 112/61, 112/62, 116/7, 116/9, 116/10, 116/11, 116/12, 116/15, 116/16, 116/18, 116/19, 116/21, 116/24, 116/26, 116/28, 116/29, 116/30, 116/33, 116/35, 116/37, 116/38, 116/39, 116/43, 116/44, 116/45, 116/49, 116/50, 116/52, 116/53, 116/54, 116/57, 116/60, 116/61, 116/62, 116/63, 116/64, 116/65, 116/70, 116/71, 116/72, 116/73, 116/74, 116/76, 116/77, 117/3, 117/4, 117/6, 117/9, 117/11, 117/12, 117/13, 117/14, 117/15, 117/16, 117/19, 117/20, 117/21, 117/22, 117/23, 117/24, 117/25, 117/26, 118/3, 118/4, 118/10, 118/13, 118/18, 118/19, 118/20, 118/21, 118/22, 118/23, 118/24, 118/25, 118/26, 118/27, 118/28, 118/29, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 119/6, 119/7, 119/8, 119/9, 119/10, 119/11, 119/14, 119/15, 119/16, 119/17, 119/18, 120/5, 120/10, 120/16, 120/17, 120/18, 120/20, 120/23, 120/24, 120/25, 120/26, 120/27, 120/28, 120/29, 120/30, 120/31, 120/32, 121/1, 121/2, 121/3, 121/4, 121/5, 121/7, 121/8, 121/10, 121/11, 121/12, 121/15, 121/16, 121/19, 121/20, 121/23, 121/24, 121/25, 121/26, 121/27, 121/28, 121/29, 122/2, 122/3, 122/5, 122/6, 122/7, 122/8, 122/9, 122/10, 122/11, 122/18, 122/19, 122/20, 122/21, 122/22, 122/23, 203/5, eine Teilfläche aus 203/6, 204/2, 222/1, 222/2, 223/5, 223/6, 223/9, 223/10, 223/13, 223/14, 223/15, 223/16, 223/17, 223/19, 223/20, 223/21, 431/101, 480/223 und 592/93 jeweils der Flur 3 sowie 83/2, 83/4, eine Teilfläche aus 83/5 und 151/83 jeweils der Flur 5 sowie 43/1, 70/4, 71/8, 71/9, 71/11, 71/12, 71/13, 71/14, 71/15, 71/16, 71/17, 71/32, 71/33, 71/34, 71/35, 71/40, 71/41, 71/42, 71/44, 71/45, 71/47, 71/48, 71/49, 71/50, 71/52, 71/54, 71/55, 71/56, 71/57, 71/58, 71/59, 71/60, 71/61, 71/63, 71/65, 71/67, 71/68, 71/69, 71/70, 71/71, 71/72, 71/73, 71/74, 71/75, 71/76, 71/77, 71/78, 71/82, 71/83, 71/84, 71/85, 71/92, 71/93, 71/94, 71/95, 71/96, 71/97, 71/98, 71/99, 71/101, 71/102, 71/103, 71/104, 71/106, 71/107, 71/109, 71/110, 71/111, 71/112, 71/113, 71/114, 71/115, 71/116, 71/117, 71/118, 71/119, eine Teilfläche aus 244/4, 403/71, 404/72, 405/72, 406/72 und 412/71 jeweils der Flur 23, alle in der Gemarkung Altencelle.