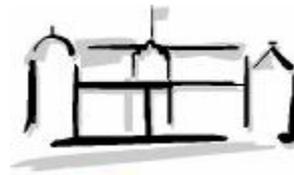


Stadt Celle



Residenzstadt

Celle

Bebauungsplan Nr. 35 Wce
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Giessereistraße“

Begründung



Ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

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

Satzung
12.02.2007

Inhalt

1 Einführung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungspläne.....	3
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	3
4 Bestandsbeschreibung	4
4.1 Städtebauliche Situation	4
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur	4
4.3 Grünflächen	5
4.4 Soziale Infrastruktur.....	5
4.5 Immissionssituation	5
5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
5.1 Anlass der Planung.....	5
5.2 Entwicklungsziele	5
6 Planinhalte	6
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	7
6.4 Verkehr und technische Infrastruktur	8
6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen	8
6.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)	9
6.8 Hinweise	9
7 Umweltbericht	9
7.1 Einleitung.....	9
7.2 Umweltauswirkungen.....	11
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	13
7.4 Monitoring.....	13
7.5 Zusammenfassung	13
8 Auswirkungen der Planung	14
9 Kosten und Finanzierung	14
10 Realisierung	14
11 Verfahren	14
12 Rechtsgrundlagen	15
Anhang: Städtebauliche Kenndaten	16

1 Einführung

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes, welcher die beiden Bebauungspläne Nr. 2 Wce „Dehwinkelstraße“ sowie den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Wce „Mondhagen“ beinhaltet, wird durch eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers neuer Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen Nutzungsinteressen angepasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 Wce „Giessereistraße“ liegt im Westen des Ortsteiles Westercelle und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wce „Dehwinkelstraße“ sowie den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Mondhagen“.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 244/35, 49/61, 101/4 sowie den Straßen Mondhagen, Jagdweg, Landstallmeisterring und den Remontenweg;
- im Süden durch die Dasselsbrucherstraße – K61;
- im Westen durch den Weg entlang der Eisenbahnnebenstrecke und der Haupteisenbahnstrecke;
- im Osten durch die Flurstücke 46/14, 46/8, 46/9, 47/28, 47/20, 47/16, 47/17, 47/18, 47/25, 47/33, 47/31, 47/34, 47/35, 47/80, 47/78, 47/76, 47/74, 47/72, 47/65, 47/61, 46/42, 47/48, 46/38, 456/49 und 47/40 der Flur 3, der Gemarkung Celle

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 21 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm von 1994 stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Mittelzentrum 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 2005, welches vom Landkreis Celle erstellt wurde, hat die vorrangige Sicherung und die Entwicklung der Arbeits- und Wohnstätten als Schwerpunkt. Über die Entwicklung im Innenbereich wird darüber hinaus folgendes ausgeführt: „Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wiedernutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, An- und Erweiterungsbauten, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Bauen in der zweiten Reihe und Ersatzbau.“

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

Darüber hinaus wird westlich des Plangebietes die Haupteisenbahnstrecke mit den Symbolen für den elektrischen Betrieb und ins Plangebiet hineinführend die Nebenstrecke für Industrie und Gewerbe dargestellt. Auch diesen Zielsetzungen wurden im Rahmen dieser Aufstellung des Bebauungsplanes nachgegangen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar. Sechs im Osten liegende Grundstücke an den Straßen „Landstallmeisterring“, „Remontenweg“ und Fohlenweg sind als „Mischbauflächen“ dargestellt. Diese Nutzungsarten wurden bereits in die zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne übernommen und es gibt auch keinen Grund davon abzuweichen.

Des Weiteren ist das Grundstück des Kindergartens „Am Poggenpaul“ mit dem entsprechenden Symbol „Kindertagesstätte“ versehen. Eine Richtfunktrasse verläuft nordwestlich durch das Plangebiet. Eine nachrichtliche Übernahme ist darüber hinaus aber nicht vorgesehen, da die Höhe der baulichen Anlagen ohnehin durch Festsetzungen der Vollgeschosse höhenmäßig eingeschränkt werden. Eine Störung des Richtfunkes kommt somit nicht zum tragen.

Bei der ins Plangebiet hineinführende Eisenbahnnebentrasse wird von der Darstellung abgewichen, da die Nutzung als Bahntrasse schon lange nicht mehr existiert und darüber hinaus der überwiegende Teil der Flächen auch schon entwidmet sind. Die Fläche der ehemaligen Trasse wird somit den benachbarten Nutzungen angepasst.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand 06 – 65. Änderung) (ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne

Der Planbereich überlagert den gesamten Geltungsbereich des seit 07.09.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 Wce „Dehwinkelstraße“. Zusätzlich überlagert er den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Wce „Mondhagen“. Dieser Geltungsbereich ist am 02.03.1978 rechtsverbindlich geworden und wurde seit dem zweimal geändert. Diese Änderungen erfolgten allerdings ausschließlich auf Flächen die außerhalb dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 35 Wce liegen.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen. Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können.

Dies bezieht sich u. a. auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass der Ortsbildcharakter möglichst erhalten und gestärkt werden sollte.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Westercelle liegt im Süden des Stadtzentrums Celle und umfasst eine Fläche von ca. 796,50 ha. Mit seinen derzeit 7.210 Einwohnern von insgesamt 71.371 Einwohnern des gesamten Stadtgebietes Celles¹ gehört der Ortsteil zu den größeren der Stadt. Darüber hinaus befinden sich dort zahlreiche Gewerbebetriebe, die aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage dort angesiedelt haben.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt im Westen des Ortsteiles ca. 2,5 km südlich vom Stadtzentrum Celle entfernt. Westlich angrenzend erstreckt sich die Haupteisenbahnstrecke in Richtung Lehrte. Im Süden befindet sich die Dasselsbrucher Straße (Kreisstraße 61) die kurz darauf auf die Hannoversche Heerstraße (Bundesstraße 3) trifft. Von der Bundesstraße ist zum einen die Innenstadt der Stadt Celle oder in ca. 30 Minuten die Innenstadt der Stadt Hannover zu erreichen. Gegenüber der Bundesstraße liegt der alte Dorfkern des Ortsteiles. Dort befindet sich z. B. auch das Stadtarchiv der Stadt Celle.

Das Plangebiet selbst ist ausschließlich mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die einseitige Reihenhausbebauung in der Straße „Im Heidlande“ sowie die Kindertagesstätte der Ev. –luth. Kirchengemeinde Westercelle in der Straße „Am Poggenpaul“ prägen darüber hinaus das Plangebiet. Insgesamt sind von diesem Bebauungsplan 244 Wohnhäuser betroffen, wobei ca. 70 % aus den 60er und 70er Jahren stammen. Fast 50 % der Grundstücke sind größer als 750 qm und gerade 5 % der Grundstücke haben die bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit Haupt- und Nebenanlagen erreicht. Dies ist durch die eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen der beiden zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne zurückzuführen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die sog. „Baufenster“ deutlich vergrößert werden. Die Vorgärten stellen nicht nur den halböffentlich Raum dar, sondern geben dem Siedlungsbereich einen eigenständigen Charakter, so dass die Vorgärten mit diesem B-Plan erhalten und gestärkt werden sollte.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Die südlich der ehem. Eisenbahnnebenstrecke liegenden Grundstücke werden durch die Dasselsbrucher Straße (K 61) erschlossen. Die Grundstücke, die nördlich der ehem. Bahntrasse liegen, werden durch den Mondhagen erschlossen. Beide Straßen münden auf die Hannoverschen Heerstraße (B 3), von der man problemlos die Innenstadt der Stadt Celle oder die Autobahn in Richtung Hannover erreichen kann.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zwei Buslinien der CeBus GmbH. Der nördliche Teilbereich wird über drei in der Nähe liegende Haltestellen und der südliche Bereich durch zwei in der Nähe liegende Haltestellen erschlossen

Entwässerung und technische Infrastruktur

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

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden.

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

¹ Stand 01.01.2006 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

4.3 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei kleine Grünflächen die in dem zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 Wce als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Da ist zum einen die ca. 280 qm große Fläche am Hasenkamp und zum anderen die ca. 300 qm große Fläche am Westfeld. Auf beiden Fläche ist lediglich Rasen angepflanzt. Eine Bank oder Spielmöglichkeiten sind auf diesen kleinen Parzellen nicht vorgesehen, so dass diese Grünflächen für diesen Siedlungsbereich entbehrlich sind.

Öffentliche Kinderspielplätze

Die Kinder aus dem Plangebiet haben ausreichend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Ihnen stehen vier Kinderspielplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Da ist z. B. der 2.755 qm große Kinderspielplatz am Westfeld, der 1.620 qm große Spielplatz am Hasenkamp, der 680 qm große Spielplatz Im Schelp und der 1.975 qm große Spielplatz am Fohlenweg. Alle Spielplätze verfügen über unterschiedliche Spielgeräte, die für die Kinder aus der unmittelbaren Umgebung auch gerne angenommen werden.

4.4 Soziale Infrastruktur

In der Straße „Am Poggenpaul“ gibt es einen Kindergarten, der in kirchlicher Trägerschaft (Kirchenkreisamt) liegt. An der Dasselbrucher Straße befindet sich die Grundschule Bruchhagen (Westerzelle II) zu der auch die anliegende Sporthalle gehört. Außerdem gibt es eine weitere Grundschule (Westerzelle I) am Nadelberg sowie eine Realschule. Die weitergehenden Schulen wie Hauptschule oder Gymnasium sind nicht im Ortsteil angesiedelt. Sie sind allerdings problemlos mit den ÖPNV zu erreichen.

Ärzte sowie Supermärkte, die den Bürgerinnen und Bürgern aus dem Plangebiet mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgen, befinden sich, ca. 600 m entfernt, gegenüber der Bundesstraße. Zur körperlichen Betätigung bietet der VFL Westercelle (Verein für Leibesübungen) die gängigen Sportarten wie Fußball, Handball und Leichtathletik an. Außerdem gibt es ein örtliches Freibad, welches sich in privater Trägerschaft befindet.

4.5 Immissionssituation

Der Planbereich und sein Umfeld sind verschiedenen Einflüssen ausgesetzt. Immissionen in Form von Lärm und Erschütterungen rühren dabei von der Bundesbahn und der Kreisstraße 61 (Dasselsbrucher Straße) her. Immissionen ergeben sich zudem aus dem Flugverkehr (Flugplatz Wietzenbruch) und von den in unmittelbarer Nähe befindlichen Gewerbebetrieben.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers und dessen planungsrechtliche Umsetzung.

5.2 Entwicklungsziele

Ziel der Nachverdichtung und Nutzung von "brachliegenden" innerstädtischen Flächen ist die Chance einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung. Die Vorteile liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedlungseffekten, 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.

Eine Nachverdichtung bedeutet eine strukturelle Veränderung im Bestand und muss daher

gebietsintern und auch im Verhältnis zu den angrenzenden Stadtquartieren verträglich sein.

Nachverdichtung ist auf verschiedene "Arten" vorstellbar. Zum einen die Nachverdichtung der nicht genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen, die als neue Grundstücke mit eigenständigen Wohngebäuden als z. B. "Pfeifenstiel" erschlossen werden können. Zum anderen die Nachverdichtung durch erhöhte Ausnutzungen einzelner Grundstücke. Aus heutiger städtebaulicher Sicht kann es sinnvoll sein, die Ausnutzung einzelner Grundstücke behutsam anzuheben und somit eine erhöhte Überbauung der Grundstücke mit Hauptwohngebäuden zu ermöglichen. Die o. g. "Arten" sind alternativ zu sehen, entweder kann eine Nachverdichtung durch Neubau an anderer Stelle des Grundstücks erfolgen oder durch Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes.

6 Planinhalte

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

Die Grundstücke, die südlich des Landstallmeisterringes zwischen dem Fohlenweg und dem Remontenweg liegen, sollen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 18 Wce „Mondhagen“ als Mischgebiet (Mi) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt werden. Eine Änderung dieser Nutzungsart, in der Gewerbe und Wohnen nebeneinander existieren, ist dort nicht vorgesehen. Ausgenommen sind allerdings in allen Mischgebieten die unter § 6 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügsstätten, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). Sie werden als eher störend empfunden und werden somit ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück „Am Poggenpaul 12“ befindet sich die Kindertagesstätte der Ev. -luth. Kirchengemeinde Westercelle. Es soll analog seiner tatsächlichen Nutzung als „Fläche für den Allgemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

Alle weiteren Grundstücke sollen wie schon in den vorherigen Bebauungsplänen als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Nutzungen sollen jedoch dahingehend eingeschränkt werden, dass die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen passen städtebaulich nicht in das Ortsbild und werden eher als störend angesehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Die im Kapitel 4.3 beschriebenen zwei kleinen Grünflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens mit in die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete integriert. Nach der Überprüfung einer Entbehrlichkeit mit den zuständigen Behörden wurde schließlich festgestellt, dass auf diesen kleinen Parzellen lediglich Rasen angepflanzt ist, der mehrmals im Jahr von der Stadt gemäht werden musste. Eine Nutzung für Erholungszwecke oder ähnliches hat dort nie stattgefunden, so dass die Festsetzung als sinnvoll angesehen werden kann.

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

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

Planungsziel bei der Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung ist, den Verdichtungsgrad der jeweils umgebenden Bebauung aufzunehmen und damit den Charakter dieser Quartiere fortzuführen. Dafür sind die Festsetzungen der bereits vorherigen Bebauungspläne auch auf die Umsetzung einer behutsamen Nachverdichtung überprüft worden.

Als höchstzulässige Grundflächenzahlen (GRZ) wird daher das Mischgebiet mit 0,4 und die im Süden und im Norden liegenden Allgemeine Wohngebiete mit 0,3 bzw. die im Zentrum des Plangebietes liegenden Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass die Grundstücke mit Hauptanlagen in Mischgebieten nicht mehr als 40% und in Allgemeine Wohngebieten nicht mehr als 30% bzw. 40 % versiegelt werden dürfen. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Daraus erfolgt für die Mischgebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und für Allgemeinen Wohngebiete WA eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45. Für die Grundstücke mit den vorhandenen Reihenhäusern wird in diesem Bebauungsplan auf eine Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet. Stattdessen erfolgt eine Baukörperausweisung in Form von Baugrenzen.

Grundlage der Planung für die Festlegung der Vollgeschossigkeit bildeten ebenfalls die aus den vorherigen Bebauungsplänen festgesetzten Ausnutzungswerte. Die Höhenentwicklung kann sich in einem bereits bestehenden Baugebiet in dem Sinne nachteilig auswirken, dass sich einzelne Baukörper eher als Fremdkörper herauskristallisieren. Aus diesem Grund stand eine einheitliche Behandlung der Baugrundstücke im Vordergrund. Überwiegend gilt deshalb die eingeschossige Bauweise. Für die Kindertagesstätte Am Poggenpaul sowie die Grundstücke im Mondhagen ist die Zweigeschossigkeit legalisiert worden. Die Kindertagesstätte prägt mit ihrer zweigeschossigen Flachbauweise ohnehin die Straße, so dass die Festsetzung entgegen der bisherigen somit angepasst wurde. Die Grundstücke am Mondhagen ist analog zu den bisherigen Festsetzungen in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. In der Straße sind bereits mehrere Gebäude zweigeschossig errichtet, so dass mit keinem Nutzungskonflikt zu rechnen ist.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

In den vorhandenen Bebauungsstrukturen des Ortsteils sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Um diesen Charakter dauerhaft zu festigen, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die bisherige Festsetzung der Einzelhausbebauung wurde darüber hinaus auf Einzel- und Doppelhausbebauung erweitert.

Die Grundstücke der Reihenendhäuser werden in abweichender Bauweise (ab₁) ausgewiesen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, bei der an die zur Reihemittelhausbebauung hin vorhandenen Grundstücksgrenze in geschlossener Bauweise anzubauen ist. Der seitliche Abstand zum nächsten Baukörper soll untersagt werden, damit der Charakter der lockeren Reihenhausbauweise weiterhin erhalten bleibt.

Die Grundstücke der Reihemittelhäuser werden ebenfalls in abweichender Bauweise (ab₂) festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Hier gilt zwar grundsätzlich auch die geschlossene Bauweise, abweichend davon sind aber die Anbauten mit geringerer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Mit dieser Festsetzung soll es den Eigentümern möglich sein auch etwas kleinere Anbauten zu tätigen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Damit das Ziel der behutsamen Nachverdichtung erreicht werden kann, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den bisher geltenden vergrößert. So entfielen z. B. die hinteren Baugrenzen. Die vorderen Baugrenzen sollen den Ortsbildcharakter der Vorgartenbereiche erhalten und dauerhaft festigen. Untergeordnete Hauseingangsüberdachungen und Windfänge beeinträchtigen den Charakter der Vorgartenzonen nicht und können daher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht tiefer als 1,5 m und nicht breiter als 3 m sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Untergeordnet

sind diese Gebäudeteile darüber hinaus nur, wenn sie eingeschossig ausgebildet werden und nicht von Dachterrassen oder Balkonen überdeckt werden.

Damit die Siedlungsidentifikation auch weiterhin erhalten bleiben kann, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass sie in der Vorgartenzone nicht zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Zufahrten, Stellplätze und Einfriedungen sind dagegen dort zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7). Ein unbeschränktes Baurecht für Nebenanlagen könnte durch ein ungeordnetes Bild zu einer Verunstaltung des Wohngebietes beitragen. In erster Linie soll die gestalterische Wirkung der Vorgärten für den Straßenraum erhalten bleiben. Darüber hinaus soll auch die Bebauung der Gartenflächen vor zu intensiver Bebauung mit (teilweise nicht mehr genehmigungspflichtigen) Nebenanlagen auch in Bezug auf den Nachbartschutz und in Bezug auf den sozialen Frieden verhindert werden.

6.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet verfügt über ein ausreichend breites, zum größten Teil als Ring angelegtes Straßensystem. Änderungen sind durch diesen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die öffentlichen Straßen werden somit entsprechend ihrer Nutzung und analog zu den vorherigen Bebauungsplänen als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Technische Infrastruktur

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

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern.

6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dieser Bebauungsplan bereitet jedoch keine Eingriffe i. S .d. Naturschutzrechtes vor, da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und das Baurecht bereits durch Bebauungspläne besteht. Lediglich die überbaubare Grundstücksflächen und die beiden öffentlichen Grünflächen, wie schon in Kapitel 6.1 beschrieben, werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erweitert bzw. mit in die zu bebauenden Flächen einbezogen. Es kommt daher zu keiner wesentlichen Veränderung im Verhältnis der Bauflächen zu den verbleibenden Freiflächen, d. h. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

An der Straße Westfeld stehen darüber hinaus 9 Robinien, die den Straßenraum prägen und somit städtebaulich erhalten werden sollten. Sie werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Des Weiteren sind sie im Zuge von Baudurchführungen vor Schäden zu schützen.

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

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

In der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes gingen von der Bahntrasse als auch vom Fliegerhorst in Wietzenbruch Geräuschbelästigungen aus. Da beide festgesetzten Nutzungen in diesem Bereich bereits sehr lange ausgeübt wurde, wurde die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft (siehe auch Kapitel 8.2 - Schutzgut Mensch). Da die Lärmauswirkungen durch den Flugplatz Celle-Wietzenbruch für das Plangebiet nicht unmittelbar erkennbar sind, wird insbesondere für die zukünftige Nutzer ein entsprechender Hinweis im Plan aufgenommen (siehe Kapitel 6.8 Hinweise).

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

Aufgrund des sehr heterogenen Bestandes innerhalb des Plangebietes werden bezüglich der Gestaltung keine umfangreichen Vorschriften getroffen.

Für die Deckung der Dächer werden nur nicht glänzende (reflexionsarme) Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen zugelassen. Materialien für den Einsatz von Solarenergie und zur Errichtung von Grasdächern werden darüber hinaus zugelassen.

Vorgartenzonen prägen den Straßenraum und somit den halböffentlichen Raum. Um sich von diesem nicht abzuschirmen, sind Einfriedungen in der Höhe auf 1,30 m beschränkt. Dies gewährleistet eine „Offenheit“, die gerade bei Baugebieten mit geringer Dichte den Eindruck der lockeren Bebauung verstärkt.

6.8 Hinweise

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 35 Wce der Stadt Celle „Giessereistraße“ werden der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 2 Wce der Stadt Celle „Dehwinkel“ sowie der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Wce der Stadt Celle „Mondhagen“ aufgehoben (vgl. Hinweis Nr. 1).

Im Falle der Unwirksamkeit dieses Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne wieder gelten. Damit soll der Zustand des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nicht wieder eintreten.

Aufgrund der im Kapitel 6.6 – Immissionsschutz erwähnten Lärmauswirkungen des Fliegerhorstes Celle-Wietzenbruch wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes befindet und dass die daraus resultierenden Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches zu beachten sind. Außerdem sollte mit Lärmauswirkungen gerechnet werden.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Stadt Celle beabsichtigt, den Bereich östlich der Eisenbahntrasse, nördlich der Dasselbrucher Straße, südlich der Straße Mondhagen bzw. des Landstallmeisterringes und westlich der Straße Im Schelp behutsam nachzuverdichten. Nachverdichtung eines Quartiers bedeutet nicht nur ein flächen- und ressourcenschonende Entwicklung einer bestehenden Siedlung, sondern auch ein Imagegewinn.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes setzt sich zusammen aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wce „Dehwinkelstraße“ und den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Wce „Mondhagen“. Die Nutzungsarten sollen aus den vorherigen Bebauungsplänen übernommen werden. Demnach setzt sich das Plangebiet aus ca. 82 % Allgemeinen Wohngebieten (WA) und aus ca. 4 % Mischgebieten zusammen. Auf den übrigen Flächen befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 11 %), die Fläche für den Allgemeinbedarf (1 %) und den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (2 %). Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls aus den beiden vorherigen Bebauungsplänen übernommen. Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten. Zum Schutz der Vorgartenzonen wurden die Baugrenzen dem jeweiligen Bestand angepasst, wobei die hinteren Baugrenzen entfielen. Die öffentlichen Spielplätze wurden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die von den Darstellungen beziehungsweise Festsetzungen der Bauleitpläne betroffen werden können. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a BauGB) umzusetzen. Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 19 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 19 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar nördlich davon befinden sich zwei kleine Flächen, die die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet gemäß § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) erfüllen.

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

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltzustand

Bei dem ca. 21 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Über 70 % der Einzelhäuser stammen aus den 60er und 70er Jahren. Die überdurchschnittlich großen Grundstücksgrößen spiegeln diese Zeit auch deshalb wieder, weil die Eigenversorgung damals eine sehr wichtige Rolle einnahm. Heute werden diese Nutzgärten eher als Ziergärten ohne Nutzfunktion geführt. Für viele im Gebiet lebende Bürgerinnen und Bürger wird die Pflege der großen Gärten allmählich zu aufwendig, so dass sie Teile ihrer Grundstücke gerne abgeben oder einer Bebauung zuführen würden.

Schutzgut Mensch

In der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes gingen von der Bahntrasse als auch vom Flugplatz Celle-Wietzenbruch Geräuschbelastungen aus. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch die vorhandenen Lärmbelastungen wird als nicht erheblich eingestuft. Da die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen in diesem Bereich bereits sehr lange ausgeübt wurden, wurde die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Aufgrund der etwas weiteren Entfernung zum Fliegerhorst wird hier im Bebauungsplan auf die Lärmimmissionen hingewiesen. Die Belastungen, welche durch den Schienenverkehr bedingt sind, bewegten sich laut Schallimmissionsplan nicht im Bereich der nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Werte. Aufgrund der in den nächsten Jahren vorgesehenen Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durch die Bahn kann somit von Festsetzungen in diesem Bebauungsplan abgesehen werden.

Schutzgut Biototypenausstattung

Das im folgenden Text aufgeführte Biotopkürzel richtet sich nach v. DRACHENFELS (2004): Das Plangebiet ist weitgehend mit älteren Einfamilienhäusern, teilweise mit Reihenhäusern bebaut. Die Gärten sind als im wesentlichen als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) anzusprechen; also Gärten ohne große Altbäume, meist mit hohem Anteil kleinwüchsiger Koniferen und intensiv gepflegtem Rasen und Beeten.

Zwei kleinere öffentliche Grünflächen sind vorhanden: eine intensiv gepflegte Rasenfläche am Hasenkamp, sowie eine extensiv gepflegtere Dreiecksfläche an der Straße Westfeld.

An der Straße Westfeld stehen darüber hinaus 9 Robinien, die den Straßenraum prägen und somit städtebaulich erhalten werden sollten.

Der Spielplatz an der Dasselsbrucher Straße ist mit alten Eichen bestanden, die auch bei eventuellen Umplanungen erhalten werden sollten.

Schutzgut Avifauna

Die Auswertung der Gartenvogelzählung des Naturschutzbundes Deutschland e.V. aus dem Frühjahr 2006 läßt für das Gebiet keine besonderen Vogelvorkommen erwarten. Am häufigsten sind hier Amsel, Rabenkrähe, Blaumeise, Haussperling, Elster, Kohlmeise, Straßentaube, Buchfink u. a..

Diese Arten werden durch die geplante Nachverdichtung nicht wesentlich beeinflusst.

Schutzgut Boden und Wasser

Die zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne stellen die bebauten Grundstücke mit sehr engen Baufenstern dar. Diese Baufenster sollen nun erweitert werden. Die Ausnutzungswerte in Form der Grundflächenzahlen bleiben dabei unverändert. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nachverdichtung der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Somit liegt keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser vor.

Aufgrund der gewerblichen (Vor-) Nutzung sind einige Grundstücke im Bebauungsgebiet als

Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Celle gekennzeichnet. Eine Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers innerhalb oder im Umfeld dieser Altlastenverdachtsflächen kann daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigungen liegen derzeit jedoch nicht vor. Dieser Verdacht ist von Bauherren im Zuge von Baumaßnahmen routinemäßig zu beachten und rechtfertigt keine vorbeugenden Untersuchungen im Rahmen dieses Planverfahrens und auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Schutzgut Luft und Klima

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich eines Stadtklimatopes, welches durch die vorhandene Bebauung her resultiert. Die Temperatur und Feuchte sowie lokale Windsysteme werden bei dieser Art von Klimatop stark beeinflusst. Es herrscht Kleinräumig eine höhere Temperatur und geringere Feuchte vor. Die Kaltluftproduktion ist aufgrund der Versiegelung stark reduziert. Der übrige westliche Teilbereich befindet sich im Bereich eines Bahnanlagenklimatopes, d. h. es herrscht ein extremer Temperaturtagesgang, in tockener und windoffener Umgebung vor.

Erhebliche Störungen durch die Nachverdichtung sind für die Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten, da sich die Klimatope durch die Planung nicht verändern werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Da durch die Umsetzung der Nachverdichtung die Biotoptypen erhalten bleiben, wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

7.2.2 Prognose

Die Durchführung der Planung wird sich im Plangebiet so auswirken, dass eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke mit Hauptgebäuden (Anbauten) sowie die Hinterliegerbebauung möglich sein wird.

Bei nicht Durchführung der Planung könnten die privaten Baugrundstücke zwar weiterhin mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu den festgesetzten Grundflächenzahlen versiegelt werden, die ein ressourcenschonendes Wohnangebot i. S. d. der Nachverdichtung wäre aber nicht möglich.

7.2.3 Vermeidung und Ausgleich

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

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

Durch die Umsetzung der Nachverdichtung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (siehe Kapitel 6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen).

7.2.4 Planungsalternativen

Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Planungsalternativen zu diskutieren.

7.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Schutzgüter (siehe Kapitel 7.2) durch mehrere Begehungen erfasst. Darüber hinaus wurde im November 2006 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. In diesen Verfahrensschritten hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit Informationen zur Umwelt mitzuteilen. Des Weiteren wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, bei der die Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange nochmals die Gelegenheit bekamen Informationen zur Umwelt mitzuteilen.

7.4 Monitoring

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

7.5 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Die Stadt Celle beabsichtigt, den Bereich östlich der Eisenbahntrasse, nördlich der Dasselbrucher Straße, südlich der Straße Mondhagen bzw. des Landstallmeisterringes und westlich der Straße Im Schelp behutsam nachzuverdichten.

Beschreibung der Umwelt: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet mit hauptsächlich freistehenden Einfamilienhäuser aus den 60er und 70er Jahren. Die überdurchschnittlich großen Grundstücksgrößen werden heute nicht mehr zur Eigenversorgung genutzt, so dass Teile der Grundstücksflächen bebaut werden könnten.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandenen Lärmbelastungen des Fliegerhorstes sowie der Bahn wird als hinnehmbar eingestuft.
2. Schutzgut Biotoptypenausstattung	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotoptypenausstattung sind nicht zu erwarten.
3. Schutzgut Avifauna	Die beobachteten Vogelarten werden durch die geplante Nachverdichtung nicht wesentlich beeinflusst.
4. Schutzgut Boden und Wasser	Durch die Umsetzung der Nachverdichtung wird der bisherige Versiegelungsgrad nicht erhöht, so dass somit keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser vorliegt. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund ehemaliger Gewerbebetriebe ein paar Grundstücke im Altlastenverdachtsflächenkataster vermerkt sind.
5. Schutzgut Luft und Klima	Erhebliche Störungen sind für die Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten, da sich die Klimatope durch die Planung nicht verändern werden.

6. Schutzgut Landschaftsbild	Durch die Umsetzung der Nachverdichtung wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

Prognose: Bei Durchführung der Festsetzungen wird eine ressourcenschonenden Entwicklung der im Plangebiet der beschriebenen Schutzgüter umgesetzt. So bleibt z. B. der bisherige Versiegelungsgrad erhalten. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zuge dieser Planung erweitert.

Vermeidung und Ausgleich: Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der schützenswerten Bäume.

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

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

Planungsalternativen: Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Planungsalternativen zu diskutieren.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Es gab bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen keine relevanten Schwierigkeiten.

8 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits im Kapitel 6.5 „Eingriff in Natur und Landschaft“ und im Umweltbericht in Kapitel 7.2 „Umweltauswirkungen“ erläutert.

Planungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen sind durch die Planung nicht notwendig.

9 Kosten und Finanzierung

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

10 Realisierung

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

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 Wce der Stadt Celle „Giessereistraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 21.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24.10. bis 07.11.2006, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2006 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 17.11.2006 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 14.11.2007 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 30.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 11.01. bis 09.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 09.02.2007 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 35 Wce der Stadt Celle „Giessereistraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

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

Celle, den 12.02.2007
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

gez. von Ahlen

(von Ahlen)
Techn. Angestellter

Anhang: Städtebauliche Kenndaten

	in m ²	%-Anteil
Allgemeine Wohngebiete gesamt (Nettobauland)	169.501,72	ca. 82 %
Mischgebiet gesamt (Nettobauland)	7.806,19	ca. 4 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.088,99	ca. 1 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplätze)	4.378,17	ca. 2 %
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt:	21.792,97	ca. 11 %
- davon Öffentliche Verkehrsflächen (Standard)	20.766,29	
- davon Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	1.026,68	
Plangebiet (Bruttobauland)	205.572,88	100 %