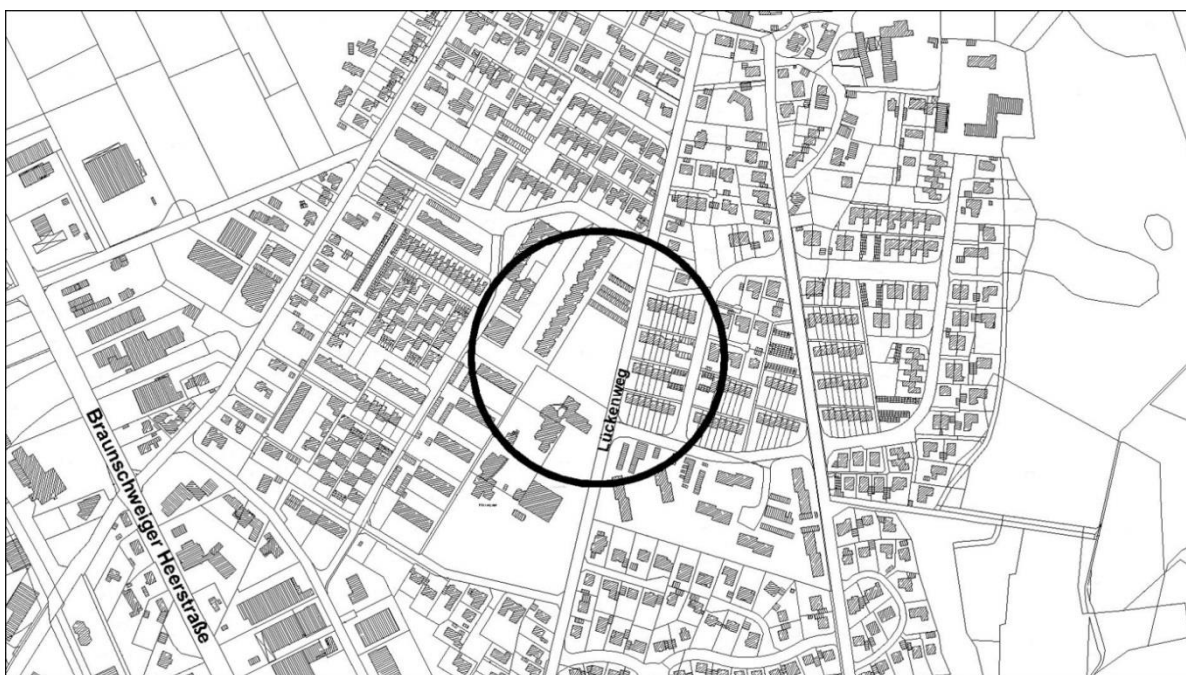


## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5D Ace „Lückenfeld“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtentwicklungsplanung



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:  
**18.02.2014**  
(Satzungsbeschluss)

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung .....	3
1.2	Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Planerische Vorgaben .....	4
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	4
3.3	Landschaftsplanung .....	5
3.4	Bebauungsplanung .....	5
3.5	Satzungen nach Ortsrecht .....	5
3.6	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen .....	6
4	Bestandsbeschreibung .....	6
4.1	Städtebauliche Situation .....	6
4.2	Verkehr und technische Infrastruktur .....	7
4.3	Gemeinbedarf und Nahversorgung .....	7
4.4	Grün- und Erholungsflächen .....	8
4.5	Natur und Landschaft .....	8
5	Anlass und Ziele der Planung .....	9
6	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen ..	10
6.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
6.4	Grünfestsetzungen .....	11
6.5	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 84 NBauO .....	11
6.6	Nachrichtliche Übernahmen .....	12
6.7	Hinweise .....	12
7	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz .....	13
8	Sonstige Auswirkungen .....	14
8.1	Verkehr .....	14
8.2	Technische Infrastruktur .....	14
8.3	Gemeinbedarf und Nahversorgung .....	15
9	Kosten für die Gemeinde .....	15
10	Verfahren .....	15
11	Rechtsgrundlagen .....	16
Anlage 1	Städtebauliche Kenndaten .....	17

## **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 der vorliegenden Bebauungsplanänderung**

Das brach liegende Grundstück zwischen Lückenweg und der Jahnstraße soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Im Sinne einer Innenbereichsverdichtung soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist über die Straßen Lückenweg und Jahnstraße erschlossen und soll, wie die angrenzenden Bereiche, als Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei soll sich die geplante Wohnbebauung in der Höhe und der überbaubaren Fläche der Umgebung anpassen. Damit sich die neue Bebauung im Änderungsbereich auch aus gestalterischer Sicht in die nähere Umgebung einfügt, soll eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung aufgestellt werden.

Das Bauleitplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Da die Gesamtgröße des Plangebietes mit rd. 5.000 m<sup>2</sup> kleiner ist als die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

### Lage und Eingrenzung

Der rd. 0,5 ha große Änderungsbereich liegt ca. 3,6 km südöstlich der Celler Innenstadt im nördlichen Ortsteil Altencelle. Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 102/64 der Flur 4, Gemarkung Altencelle, welches zwischen der Jahnstraße und dem Lückenweg liegt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### Umgebung

Nördlich an den Änderungsbereich grenzt ein Garagenhof. Hier liegt auch der Spielplatz „Lückenweg / Wilhelm-Deecke-Straße“. Im Osten wird der Änderungsbereich von der Straße „Lückenweg“ begrenzt. Auf der anderen Straßenseite befinden sich überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser. Im Süden durch einen Fuß- und Radweg getrennt, liegt das Gelände der Grundschule Altencelle und der Kindertagesstätte „Knirpskiste“ sowie der Sporthalle mit Außenanlagen. Westlich entlang der Jahnstraße befinden sich bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhausblöcke sowie eine kleine Ladenzeile mit Restaurant, Friseur und Bäcker.

### Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der ev.-luth. Kirchengemeinde Altencelle vertreten durch das Kirchenamt Celle. Dieses möchte das Grundstück zu Wohnbauzwecken an einen Investor veräußern.

### **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).

##### 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).

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

Nördlich des Plangebietes im Bereich des alten Ortskerns von Altencelle ist in der Karte zum RROP ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „ländliche Siedlung“ sowie der Verlauf eines regionalbedeutsamer Wanderweg für Fahrradfahrer dargestellt. Östlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, ein Vorsorgegebiet für Erholung und Fläche zur Sicherung des Hochwasserschutzes im Bereich der Aller sowie ein Symbol „kulturelles Sachgut“ dargestellt. Südlich des Plangebietes ist die Bundesstraße 214 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung versehen. 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 zu entwickeln. Für den Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle Wohnbaufläche mit dem Symbol Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Die Darstellung Wohnbaufläche entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Celle. Der Wegfall des Symbols „Anlagen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche“ ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Zudem liegt der Änderungsbereich innerhalb der dargestellten Fläche des Bauerschutzbereiches des Flugplatzes „Wietzenbruch“.

Im südwestlichen Plangebiet ist die Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Mittelaller dargestellt. Die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Mittelaller ist am 13.05.2011 in Kraft getreten und ist im Rahmen einer Nachrichtlichen Übernahme im Flächennutzungsplan als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet darzustellen.

### **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 schon Bezug genommen werden. Nach derzeitigem Stand hat der Änderungsbereich als Siedlungsbiotop keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden und Wasser. Das Klima im Plangebiet und seiner Umgebung ist als Stadtklimatop eingestuft. Durch die vorhandene Bebauung und die versiegelten Flächen in der Umgebung werden die Temperatur und die Feuchte stark beeinflusst. Zusätzlich kommt es zur Störung der lokalen Windsysteme. Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Veränderung in der Einstufung der Klimatope. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine speziellen Aussagen getroffen, die gegen die Änderung sprechen.

Im Übrigen enthält auch der 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. Als Maßnahme ist entlang des Lückenweges eine durchgängige Baumanpflanzung vorgesehen.

### **3.4 Bebauungsplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 5D Ace der Stadt Celle „Lückenfeld“ von 1969 setzt derzeit für den Änderungsbereich „Baugrundstück für den Gemeinbedarf Kindergarten und ev. - luth. Kirche“ fest. In Verlängerung der Jahnstraße ist eine „Zufahrt und Kennzeichnung von Flächen, die mit Fahr- bzw. Gehrechten belastet sind - Planstraße G“ festgesetzt.

Nordöstlich des Änderungsbereiches lag zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ein Funkfeuer. Aufgrund der Belange der deutschen Flugsicherung ist gemäß dem Schutzbereichsgesetz ein 200 m Radius um das Funkfeuer festgesetzt worden, in dem die maximale Gebäudehöhe von 10 m über natürlicher Geländehöhe nicht überschritten werden durfte. Der Änderungsbereich lag innerhalb dieses 200 m Radius. Durch die Aufgabe des Funkfeuers ist die Festsetzung der Höhenbegrenzung auf 10 m künftig nicht mehr notwendig.

### **3.5 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 im Änderungsbereich aus gestalterischen Aspekten in die nähere Umgebung einfügt, soll eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung aufgestellt 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 Versickerungsanlagen auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen.

### **3.6 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen**

#### Überschwemmungsgebiete

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 520 m<sup>2</sup> große Fläche im Einzugsgebiet des nach § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 115 Abs. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) seit dem 13.05.2011 gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Mittelaller“.

Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung der Bebauungsplanänderung übernommen.

Diese Fläche ist in ihrer 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 gesetzlich festgesetzten 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 die vorliegende Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der Nutzung Gemeinbedarf Kindergarten und ev.-luth. Kirche in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die überbaubaren Bereiche für bauliche Anlagen als Hauptnutzung liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich bedarf 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 (geringfügige) Fluglärmentwicklung im Plangebiet hingewiesen.

#### Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenbelastungen bzw. Altablagerungen 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. 2.428 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 hier angesiedelt haben.

Das Plangebiet selbst liegt im nördlichen Ortsteil von Altencelle am Lückenweg. Die Bebauung der näheren Umgebung ist sehr unterschiedlich geprägt. Zwischen dem Plangebiet und dem alten Dorfkern im Norden befindet sich eine eingeschossige Gartenhofsiedlung, daneben sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Mehrgeschosswohnungsbau zu finden.

Auch das Gelände der Grundschule Altencelle inklusive Sporthalle und der Kindertagesstätte befinden sich südlich des Plangebietes. Westlich des Plangebiets befindet sich eine kleine Einkaufszeile mit Apotheke, Arzt, Bank, Friseursalon und Restaurant.

Auf dem Flurstück im Änderungsbereich selbst ist keine Bebauung vorhanden, es liegt brach. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Lückenweg und der Jahnstraße. Dieser Weg liegt zu Teilen im Änderungsreich.

## **4.2 Verkehr und technische Infrastruktur**

### Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen Lückenweg und Jahnstraße. Über den Lückenweg gelangt man in südliche Richtung auf die überregionale Bundesstraße 214 (Braunschweiger Heerstraße). Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung ein Fuß- und Radweg, der die beiden Straßen Lückenweg und Jahnstraße miteinander verbindet.

Entlang der Straßen Lückenweg und Jahnstraße, beide Tempo-30-Zone, sind jeweils beidseitig Gehwege vorhanden. Parkplätze im öffentlichen Raum sind an der Jahnstraße in Schrägaufstellung und am Lückenweg parallel zur Fahrtrichtung vorhanden. Notwendige Einstellplätze für die geplante Wohnnutzung sind im Plangebiet auf dem privaten Grundstück herstellen.

Die Buslinien 5 und 5-55 der CeBus GmbH bedienen den Stadtteil Altencelle werktags jeweils stündlich (halbstündlich versetzt). Die Haltestelle „Am Kriegersteg“ befindet sich nördlich vom Plangebiet am Lückenweg in weniger als 100 m fußläufiger Entfernung.

### Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der Celle-Uelzen Netz GmbH bzw. der Stadtwerke Celle GmbH sichergestellt.

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. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung zu versickern (siehe auch Kapitel 3.5).

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW herzustellen. In Wohngebieten ist ein Grundschutz von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Mindestdauer von 2 Stunden zu gewährleisten. Da der Änderungsbereich in einem bebauten Ortsteil liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung auch künftig für die neue Bebauung gewährleistet werden kann. Für Nutzungsbereiche mit einer Entfernung von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Feuerwehrezufahrt und ggf. Feuerwehrflächen herzustellen.

## **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 südöstlichste 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. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Grundschule Altencelle, zu der auch die anliegende Sporthalle gehört. Mehrere Einrichtungen zur Kinderbetreuung befinden sich im näheren Umfeld:

- Kita DRK Altencelle „Knirpskiste“
- Kita „Pustebume“
- Kita Stiftung Linerhaus „Rasselbande“
- Sonderpädagogische Kita „Spunk“
- Lebenshilfe Celle gGmbH - Heilpädagogische Kita „Purzelbaum“

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**

Die Fläche im Änderungsbereich liegt seit Jahren brach. Sie stellt sich als Wiese dar, die einige Male im Jahr gemäht wird, so dass bis auf zwei randliche Gehölzgruppen ein gehölzfreier Zustand erhalten wurde. Die Öffentlichkeit nutzt diese Fläche als Abkürzung von den Wohnquartieren östlich des Lückenweges zum Schulgelände der Grundschule Altencelle, was an entstandenen Trampelpfaden zu erkennen ist.

Ansonsten erreicht man in rd. 500m Entfernung, den östlichen oder auch den westlichen Ortsrand von Altencelle. Der östliche Ortsrand grenzt an die Allerniederung, die durch ein Mosaik von Grünland und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt wird. Dieser Bereich ist fußläufig gut vom Plangebiet aus zu erreichen und verfügt über einen besonders hohen Naherholungswert.

#### **4.5 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt mitten im bebauten Ortsteil von Altencelle und ist von überwiegend versiegelten Flächen umgeben. Auf der unbebauten brachliegenden Fläche im Änderungsbereich hat sich ein artenarmes mesophiles Grünland (GMZ) entwickelt, das aufgrund von Nährstoffeinträgen und Störungen stellenweise mit Ruderalpflanzen wie Rainfarn durchdrungen ist. Eine Gehölzinsel wächst am westlichen Rand des Plangebietes und eine weitere entlang des Lückenweges. Vorherrschende Arten sind Feldahorn, Sanddorn und Schneeball. Aufgrund des geringen Alters der Gehölze sind keine Baumhöhlen oder -spalten vorhanden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind unter dem Dach des Gebäudekomplexes Jahnstraße 9 – 19 zwei streng geschützte Fledermausarten, die Breitflügel- und Zwergfledermaus, sowie die gemäß Naturschutzgesetz besonders geschützte Vogelart des Mauerseglers nachgewiesen worden. Der Gebäudekomplex dient den unterschiedlichen Tierarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Es ist nicht auszuschließen, dass die brachliegende Fläche im Änderungsbereich für die genannten Tierarten einen Teil ihres Nahrungshabitates darstellt



## **5 Anlass und Ziele der Planung**

### Veranlassung

Das Grundstück im Änderungsbereich befindet sich im Eigentum des Kreiskirchenamtes. Eine Umsetzung der festgesetzten Nutzung „Kindergarten“ wird weder vom Kreiskirchenamt noch seitens der Stadt Celle gesehen, da es in Altencelle bereits 5 Kindertagesstätten gibt, die zudem überwiegend im Umfeld des Plangebietes liegen. Auch einen Bedarf an weiteren Anlagen zu kirchlichen Zwecken ist vom Kreiskirchenamt an diesem Standort nicht geplant, so dass die Fläche zu Wohnbauzwecken an einen Investor veräußert werden soll.

Da das Flurstück im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5D Ace „Lückenfeld“ als Gemeinbedarfsfläche „Kinderkarten“ und „ev.-luth. Kirche“ festgesetzt ist, ist eine Bebauung zu Wohnzwecken planungsrechtlich nicht zulässig. Daher ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

### Ziele und Zwecke

Das brach liegende Grundstück zwischen Lückenweg und der Jahnstraße soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Im Sinne einer Innenbereichsverdichtung soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist über die Straßen Lückenweg und Jahnstraße erschlossen und soll, wie die angrenzenden Bereiche, als Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei soll sich die geplante Wohnbebauung in der Höhe und der überbaubaren Fläche der Umgebung anpassen.

Damit sich die neue Bebauung im Änderungsbereich auch aus gestalterischer Sicht in die nähere Umgebung einfügt, soll eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung aufgestellt werden.

### Erforderlichkeit

Im Ortsteil von Altencelle stehen derzeit keine größeren Flächen zur Bereitstellung von Wohnbauland für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Um dennoch eine weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Wohnsegment in Altencelles 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.

## **6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet dient, entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), vorwiegend dem Wohnen. 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.

### Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel bei der Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, den Verdichtungsgrad der umliegenden Bebauung aufzunehmen. Durch die Gartenhofhäuser im Norden, die Einfamilien- und Reihenhäuser im Osten und die Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) im Westen ist der Ausnutzungsgrad der überbaubaren Flächen recht unterschiedlich dimensioniert (GRZ 0,2 - 0,4).

Das städtebauliche Ziel ist daher eine behutsame Ausnutzung im Änderungsbereich festzusetzen, dass sich eine künftige Bebauung in die nähere Umgebung, trotz der unterschiedlichen Gebäudestrukturen, einfügt. So wird für den Geltungsbereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Dabei kann die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 begrenzt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit der Hauptbaukörper wird auf mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der optischen Einfügung zwischen den dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten an der Jahnstraße und den zweigeschossigen Reihenhäusern am Lückenweg.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hiernach müssen die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Die Länge der jeweiligen Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese darf mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Zum Lückenweg muss ein Abstand von mindestens 8 m eingehalten werden. Dies soll ein zu nahes Heranrücken der zukünftigen zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung entlang des Lückenweges verhindern und um den vier neu anzupflanzenden Solitärbäume ausreichend Platz für die Baumkrone sowie den Wurzelbereich zu geben. Zur Grundschule Altencelle sowie zum Geschosswohnungsbau, der nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzt, muss ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden. Dies resultiert einerseits aus dem Regenwasserkanal, der von der Jahnstraße zum Lückenweg verläuft, der nicht überbaut werden darf und andererseits um zwischen einer künftigen Bebauung und dem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus einen adäquaten Abstand zu lassen. Der Abstand zu dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Garagenhof ist geringer bemessen. Hier muss mindestens 5 m Abstand eingehalten werden.

Garagen (hierzu zählen auch Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Allerdings bedarf es im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Mittelaller einer separaten wasserbehördlichen Genehmigung (siehe auch Kapitel 3.6).

## **6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, in Verlängerung der Jahnstraße zum Lückenweg, ist ein 7 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Hier verläuft der Schmutzwasserkanal der Grundschule Altencelle sowie ein öffentlicher Regenwasserkanal.

Die Breite des Leitungsrechtes richtet sich nach der Lage des Kanals sowie dem Arbeitsraum, der bei Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten benötigt wird. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten, es muss gewährleistet sein, dass zu jeder Zeit Arbeiten an dem Kanal stattfinden können.

Eine Bepflanzung der Fläche sowie das Aufstellen von Zäunen/Einfriedungen sind nur nach Absprache mit dem Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Celle) zulässig.

#### **6.4 Grünfestsetzungen**

Aus stadtplanerischer Sicht, um gestalterisch die Baumreihung auf der westlichen Straßenseite des Lückenweges fortzuführen, wird im Geltungsbereich die Anpflanzung von vier Solitärbäumen festgesetzt. Diese Bäume sollen nach ihrer Anpflanzung gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Wird einer der Bäume im Laufe der Zeit abgängig, so ist dieser durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass die optische Grüngestaltung entlang des Lückenweges dauerhaft erhalten bleibt.

Die genauen Pflanzenstandorte können je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten und mit Rücksicht auf die Standorte der Straßenbeleuchtung von den zeichnerischen Festsetzungen abweichend festgelegt werden. Der genaue Standort ist mit dem Fachdienst Tief- und Landschaftsbau der Stadt Celle abzustimmen.

Damit um die jeweiligen Bäume ein angemessener Abstand zu versiegelten Flächen eingehalten wird, ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Gepflanzt werden sollen als Solitärbäume, in Anlehnung an die vorhandenen Bäume entlang des Lückenweges, *Tilia cordata* `Greenspire` (Stadt-Linden). Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Linden soll mindestens 18 cm in 1 m Höhe betragen.

#### **6.5 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.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage von besonderer Bedeutung für das Ortsbild, so dass sowohl aus städtebaulicher Sicht Festsetzungen zur Gestaltung ortsbildprägender Elemente wie z.B. die Struktur der Dachlandschaft sowie Höhenentwicklungen der Gebäude notwendig sind.

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen sowie Dachaufbauten, aber auch zu der farblichen Gestaltung der Dächer dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen. Für die Wahrung des Ortsbildes sind im Änderungsbereich als Dachformen für die Hauptgebäude nur Satteldächer, Zeltdächer und Flachdächer mit Neigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform zwischen 0° und 45° zulässig. Die in der näheren Umgebung eher untypischen Mansard- sowie einfache und versetzte Pultdächer sind im Änderungsbereich nicht zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe ist ursprünglich aufgrund des Funkfeuers auf 10 m begrenzt worden. Durch die Aufgabe des Funkfeuers ist die Festsetzung dieser Höhenbegrenzung nicht mehr notwendig (siehe auch Kapitel 3.4).

Um bei der Festsetzung von drei Vollgeschossen noch ein Staffelgeschoss zu ermöglichen, sich die künftige Bebauung jedoch noch in die nähere Umgebung einfügt, wird die Firsthöhe bzw. die maximale Gebäudehöhe auf 14 m über dem vorhandenen Gelände begrenzt.

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, wie die Blecheindeckungen bei den geneigten Dächern, nur mit nicht glänzenden Blechen ohne Farbanstrich zulässig sein.

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind Garagen und Carports überwiegend mit Flachdächern ausgebildet. Damit sie sich im Änderungsbereich in das typische Gestaltungsbild einfügen, müssen Garagen und Carports hier ebenfalls mit Flachdächern ausgebildet werden.

## **6.6 Nachrichtliche Übernahmen**

### Abwasserbeseitigung

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 südwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mittelaller. 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 Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig ist.

## **6.7 Hinweise**

Mit Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der im Plangebiet liegende entsprechende Teilbereich des seit dem 14.03.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5D Ace der Stadt Celle „Lückenfeld“ 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.

## **7 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz**

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 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Durch die Änderung der Bebauungspläne werden Umweltbelange nicht berührt.

Der planungsrechtlich mögliche Versiegelungsgrad für die Gemeinbedarfsfläche ist für den Änderungsbereich im Bebauungsplan Nr. 5 Ace nicht angegeben. Auch der § 17 BauNVO „Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ trifft keine Aussage über einen maximal möglichen Versiegelungsgrad für Gemeinbedarfsflächen.

Es ist aber anzunehmen, dass durch die künftig festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3, gegenüber der derzeit möglichen Versiegelung, der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht wird. Negative Auswirkungen sind auf Grund der Planung daher nicht zu erwarten.

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Das Grünland liegt isoliert in der Bebauung und verfügt über keine zusätzlichen Strukturen, wie offene Stellen oder feuchte Senken u. ä, so dass nicht mit dem Vorkommen spezialisierter Tierarten zu rechnen ist. Die beiden Gehölzinseln können Nistmöglichkeiten für siedlungsbewohnende Vogelarten bieten; eine mögliche Entfernung der Gehölze muss daher in Zeit von Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Erfahrungsgemäß entstehen auf Wohngrundstücken vergleichbare Gehölzstrukturen, so dass für die siedlungsbewohnenden Vogelarten nicht dauerhaft mit einer wesentlichen Veränderung zu rechnen ist.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befinden sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von drei geschützten Tierarten. Zu den streng geschützten Arten gehören alle einheimischen Fledermäuse. Die hier gesichteten Breitflügel- und Zwergfledermäuse sind in der niedersächsischen Roten Liste für bedrohte Säugetiere geführt; sie werden dort als „stark gefährdet“ bzw. „gefährdet“ eingestuft. Als wildlebende Vogelart unterliegt auch der hier gesichtete Mauersegler dem besonderen Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes. Ziel des Naturschutzes ist es, den Bestand zu sichern und die Arten beider Artengruppen langfristig zu erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass die brach liegende Fläche im Änderungsbereich von den Fledermäusen und den Mauerseglern als Futterhabitat mitgenutzt wird. Durch die baulichen Veränderungen im Plangebiet wird das Insektenangebot verringert. Aufgrund der dichten Lage zur offenen Landschaft und des großen Aktionsradiuses der ggf. betroffenen Tierarten wird die geringfügige Veränderung des Nahrungsangebotes als weniger relevant eingeschätzt.

Vor dem Hintergrund, dass häufig fehlende Nistmöglichkeiten die Verbreitung von siedlungsbewohnenden Tieren begrenzen, ist als Kompensation des durch die baulichen Anlagen verursachten Eingriffs in die Natur pro 150 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ein Fledermausquartier zu schaffen sowie ein Mauerseglerkasten einzubauen. Diese sind vorzugsweise in der Nähe des Daches (Attika, Traufe) anzubringen bzw. ins Bauwerk zu integrieren; mindestens aber je ein pro Gebäude.

## **8 Sonstige Auswirkungen**

### **8.1 Verkehr**

#### Verkehr

Da es sich bei dem Änderungsbereich um eine Brachfläche in einem bestehendes Wohngebiet handelt, sind die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Straßen bereits vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert.

### **8.2 Technische Infrastruktur**

#### 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 Änderungsbereiches sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Im Änderungsbereich verläuft ein Regenwasserkanal parallel zum Fuß- und Radweg. Dieser Bereich ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern (siehe auch Kapitel 3.5).

Die umliegenden Nutzungen werden von der normalen Abfallentsorgung frequentiert. Für das Flurstück im Änderungsbereich 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. Da die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Jahnstraße und Lückenfeld derzeit nicht öffentlich gewidmet ist, ist hier keine ausreichende Straßenbeleuchtung vorhanden. Lediglich auf dem Schulgelände befinden sich entlang des Weges zwei Leuchten. Darüber hinaus ist keine weitere öffentliche Beleuchtung innerhalb des Änderungsbereiches notwendig.

### **8.3 Gemeinbedarf und Nahversorgung**

Die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ist durch die zentrale Lage des Plangebietes sichergestellt. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen bzw. eigenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung notwendig.

Die im Stadtteil Altencelle vorhandenen Einrichtungen und Flächen sind gut erreichbar und können von den künftigen 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 Kindertagesstätten-plätzen, da die Versorgungssituation entsprechend den Anforderungen des niedersächsischen Gesetzes für Tageseinrichtungen für Kinder (KiTaG) in Altencelle insgesamt als ausreichend zu bewerten ist. Die Grundschulversorgung ist für das Plangebiet durch die Grundschule Altencelle sichergestellt (siehe auch Kapitel 4.3).

## **9 Kosten für die Gemeinde**

Der Fuß- und Radweg nördlich der Grundschule, der vom Lückenweg zur Jahnstraße führt, befindet sich nur zum Teil im Eigentum der Stadt Celle. Um diesen Weg, der die Quartiere fußläufig verbindet und den Kindern als Schulweg dient, dauerhaft zu sichern, sollte die restliche Wegefläche angekauft und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Für die Stadt Celle entstehenden dabei einmaligen Kosten für den Grunderwerb. Der Ankauf der Teilwegefläche resultiert nicht aus der Bebauungsplanänderung, sollte jedoch zur Sicherung der Wegebeziehung erfolgen.

## **10 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5D 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.

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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5D Ace vom 25.10.2013 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5D 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5D Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2014 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
- 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)

---

Aufgestellt:

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 18.02.2014

Im Auftrag

(Tann)

Technische Angestellte



## Anlage 1 Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung Bebauungsplan Nr. 5D Ace	neue Festsetzung Bebauungsplan Nr. 5D Ace
Gemeinbedarfsfläche Kirche und Kindergarten	5.045 m <sup>2</sup> (100%)	-
Allgemeines Wohngebiet	-	5.045 m <sup>2</sup> (100%)
darunter: mit Hauptanlagen versiegelbar		1.515 m <sup>2</sup> (30%)
mit Nebenanlagen versiegelbar		755 m <sup>2</sup> (15%)
nicht versiegelte Flächen		2775 m <sup>2</sup> (55%)
davon: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten		520 m <sup>2</sup> (10%)
Überschwemmungsgebiet Mittelaller		520 m <sup>2</sup> (10%)
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>5.045 m<sup>2</sup>* (100%)</b>	<b>5.045 m<sup>2</sup>* (100%)</b>

\* Die Fläche für den vorhandenen Fußweg ist nicht berücksichtigt, da die Werte gleich bleiben.