

Bebauungsplan Nr. 176

„Kindertagesstätte Hollenkamp“

Begründung

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister

Abteilung Stadtplanung • Telefon 0 51 41 / 12 - 0 • Fax 0 51 41 / 12 - 6199

Am Französischen Garten 1 • 29221 Celle



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Celle

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage und Eingrenzung	4
2.2	Umgebung	4
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse	4
3	Planerische Vorgaben	4
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP)	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	6
3.3	Landschaftsplanung	6
3.4	Bebauungspläne/Satzungen	6
3.7	Satzungen nach Ortsrecht	7
3.8	Natur- und Landschaftsschutz	7
3.9	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	8
4	Bestandsbeschreibung	8
4.1	Nutzungen	8
4.2	Natur und Landschaft	8
4.3	Grün- und Erholungsflächen	9
4.4	Verkehr	9
4.5	Technische Infrastruktur	9
4.6	Gemeinbedarf und Nahversorgung	10
4.7	Sonstiges	10
5	Anlass und Ziele der Planung	10
5.1	Veranlassung	10
5.2	Ziele und Zwecke	10
5.3	Erforderlichkeit / Wahl des Verfahrens	11
5.4	Alternativenprüfung	11
5.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6	Planinhalte	12
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption	12
6.2	Arten und Maße der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	13
6.4	Verkehr	13
6.5	Technische Infrastruktur	14
6.6	Grünflächen	15
6.7	Eingriff in Natur und Landschaft	16
6.8	Immissionsschutz	18
6.9	Altlasten/Bodenschutz	20
6.10	Baugrund	21

6.11	Vorbeugender Brandschutz	21
6.12	Hinweise	21
7	Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung	23
7.1	Auswirkungen	23
7.2	Finanzielle Auswirkungen	23
8	Realisierung	23
8.1	Bodenordnungsmaßnahmen	23
8.2	Enteignungsmaßnahmen	23
8.3	Baumaßnahmen	23
9	Flächenbilanz	24
10	Verfahren	24
11	Rechtsgrundlagen	25
Anhang 1:	Pflanzenliste	
Anhang 2:	Übersichtsplan Ersatzfläche	
Anhang 3:	Flächennutzungsplanberichtigung	
Anlage 1	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	
Anlage 2	Schallgutachten	
Anlage 3	Gründungsgutachten mit Bodenanalyse	

1 Einführung

Zur Deckung und zur Verbesserung des gesetzlich zugestandenen Betreuungsangebots für Kinder ab einem Jahr müssen aufgrund der hohen Nachfrage weitere Kinderbetreuungsplätze in der Stadt Celle geschaffen werden. Aus diesem Grunde soll innerhalb des Geländes der Kleingartenanlage „Hollenkamp“ eine Kindertagesstätte für die beiden Ortsteile Boye und Klein Hehlen errichtet werden.

Die Lage innerhalb der Kleingartenanlage berücksichtigt die günstige Lage zu den beiden Ortsteilen, die vorhandene Erschließung sowie die hier vorhandene ungenutzte und nicht mehr benötigte Kleingartenparzellenfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, da der für die Kleingartenanlage gültige Bebauungsplan Nr. 84 I. TB „Südlich Hollenkamp“, 1. Änderung, für den Bereich „Dauerkleingärten“ festsetzt und somit die Errichtung einer Kindertagesstätte zunächst ausschließt. Zur Bewältigung der bauplanungsrechtlichen Hindernisse ist damit eine Änderung des Bebauungsplans bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den betroffenen Bereich erforderlich. Der Rat der Stadt Celle hat hierfür am 16.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Kindertagesstätte Hollenkamp“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Eingrenzung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Boye. Die mittlere Entfernung des Plangeltungsbereichs zum Stadtzentrum mit dem Turm der Stadtkirche St. Marien beträgt rd. 3,4 km.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Dauerkleingärten des „Kleingärtnervereins Hollenkamp e. V.“ im Norden und durch Tennis-Vereinssportanlagen des „Tennisclubs Boye e.V.“ und des „PSV Celle e.V.“ sowie dem „VFL Westercelle e.V.“, der hier einen Boul-Park betreibt, im Süden. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Plangröße beträgt rd. 1,08 ha (10.800 m²).

2.2 Umgebung

Die Kleingärten und die Vereinssportanlagen befinden sich zwischen den Einfamilienhausgebieten „Südlich Hollenkamp“ im Ortsteil Boye und „Am Kieferngrund“ im Ortsteil Klein Hehlen. Das Gebiet ist über den Steinbecksweg erschlossen, der im Süden an die „Winsener Straße“ (Landesstraße 180) anbindet.

2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangeltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der geplanten Gemeinbedarfsfläche im Eigentum der Stadt Celle. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist Eigentum der allerland Immobilien GmbH.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2021 für das Land Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Celle Oberzentrum. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4 LROP). Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2 05 5 LROP).

Die Stadt ist in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden. Gemäß den Grundsätzen des LROP sollen hier die Innovationsfähigkeit und die internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte sowie die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden.

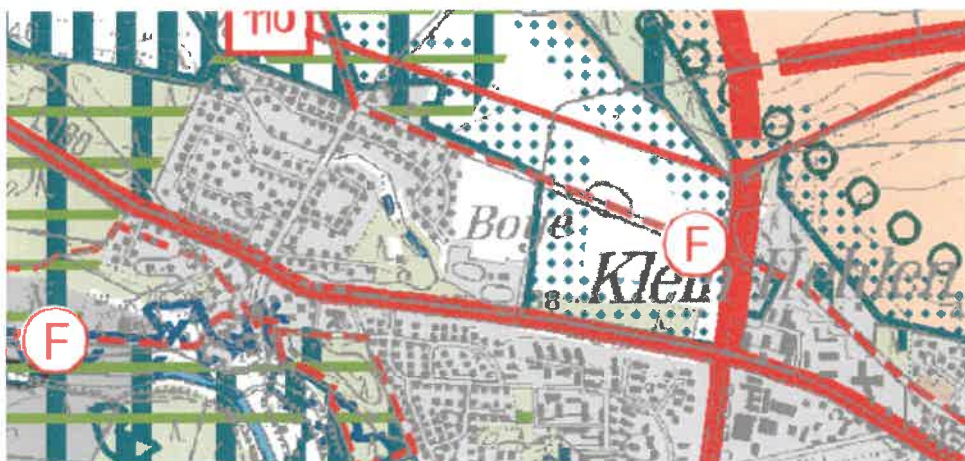
Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans trifft das LROP keine speziellen Aussagen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP)

Das aktuell für die Stadt Celle gültige Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP 2005) befindet sich in der Neuaufstellung (RROP 2016). Nach dem Entwurf des RROP 2016 (Stand vom 22.02.2017) wird die Stadt Celle – abgeleitet aus dem LROP – als Oberzentrum festgelegt werden.

Das Plangebiet ist – sowohl im bestehenden RROP 2005, wie auch im Entwurf 2016 – ohne konkrete Festlegungen. Die westlich und östliche angrenzenden Wohngebiete sind als Siedlungsbereich dargestellt.

Der mittelbar südwestlich verlaufende Bruchbach ist als „Vorranggebiet Natura 2000“ (FFH-Schutzgebiet) festgelegt.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005 (ohne Maßstab)
https://www.landkreis-celle.de/media/custom/3314_521_1.PDF?1647995110



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2016 (ohne Maßstab)
<https://www.landkreis-celle.de/index.php?ModID=7&FID=3314.15511.1&object=tx%7C3314.15511.1>

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Der Rat der Stadt Celle hat am 19.05.2021 die Erarbeitung einer Neufassung des Flächennutzungsplans beschlossen. Bis zum Abschluss der Neufassung ist der bestehende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 wirksam.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle (Ausschnitt ohne Maßstab)
<https://geo.celle.de/MapSolution/apps/map/client/FNP>

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle weist für das Gebiet des Bebauungsplans Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Norden und der Zweckbestimmung „Sportanlage“ im Süden aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3.3 Landschaftsplanung

Die Stadt Celle besitzt einen Landschaftsrahmenplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 2022. Das Plangebiet ist hier als Siedlungsbereich dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Gebiet keine besonderen Maßnahmen oder Anforderungen an Nutzungen.

3.4 Bebauungspläne/Satzungen

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 84 I. TB „Südlich Hollenkamp“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan erlangte mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 01.04.1984 Rechtskraft.

Satzungen bestehen für das Plangebiet nicht.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 84 I. TB „Südlich Hollenkamp“, 1. Änderung.

3.7 Satzungen nach Ortsrecht

Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

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

Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle

Nach der „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995“ der Stadt Celle bestehen im Plangebiet keine geschützten Vegetationsbestände.

3.8 Natur- und Landschaftsschutz

Für das Gebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht verzeichnet.

Der für den Bau der Kindertagesstätte beanspruchte Bereich sowie die nördlich überplante Wiese sind mesophiles Grünland, das gem. § 24 Abs. 2 Nr. 3 NNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 1 BNatSchG in Niedersachsen zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt. Die mit der Planung einhergehende Entfernung/Beeinträchtigung der Biotope wird gem. Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ausgeglichen (siehe Punkt 6.7 Eingriff in Natur und Landschaft/Kompensation).

In ca. 150 m Entfernung befindet sich südöstlich des Plangebietes das FFH-Gebiet Nr. 301 „Entenfang Boye mit Bruchbach“. Das Schutzobjekt umfasst in diesem Bereich den Wasserkörper des Bruchbachs mit mehreren Fischarten und einem schmalen Saum aus Hochstaudenfluren und bachbegleitender Vegetation aus Erlen und Eschen. Diese Schutzobjekte werden durch den B-Plan Nr. 176 nicht beeinträchtigt (siehe auch Punkt 6.7 Eingriff in Natur und Landschaft/Kompensation).

Das Naturschutzgebiet (NSG) LÜ 368 „Entenfang Boye und Grobebach“ beginnt in knapp 100 m Entfernung zum Plangebiet. Die Ausweisung dient dem Schutz des FFH-Gebietes und umfasst in diesem Bereich den FFH-Lebensraumtyp der Auwälder mit Erle, Esche und Weide. Diese Schutzobjekte werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die zwischen dem Plangebiet und dem NSG liegende Tennisplatzanlage mit ihren Ascheplätzen ist eine vorhandene bauliche Trennung. Aus diesem Grunde ist auch für die Tierarten im NSG keine Verschlechterung der Population zu erwarten.

(Rot: Naturschutzgebiet. Braun: FFH-Gebiet).



Niedersächsische Umweltkarten <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

3.9 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Kampfmittel

Zur Gefahrenerforschung in Hinblick auf Luftkampfmittel hat der Vorhabenträger beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln–Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Luftbildauswertung beantragt. Nach Antwortschreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 02.08.2023 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln–Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen

Der wesentliche Planbereich ist aktuell Teil der Kleingartenanlage des „Kleingärtnervereins Hollenkamp e. V.“. Im Süden bezieht der Planbereich einen Teil der öffentlichen Straße „Steinbecks Weg“ mit ein, die hier als Parkplatzfläche für den südlich anschließenden „Tennisclub Boye e.V.“ genutzt wird. Der straßenähnliche Baukörper ist derzeit nicht gewidmet und eine Privatfläche der Stadt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung/Landschaftsbild

Der Planbereich ist nach dem Landschaftsrahmenplan Teil der Landschaftseinheit Osterholzer Moor/Wolthausener Niederung (627.35).

Topografie

Die natürliche Geländehöhe liegt zwischen rd. 39 m NHN im Nordosten und rd. 38 m NHN im Südwesten. Das Plangebiet besitzt damit eine leichte Neigung nach Südwesten.

Boden

Der Planbereich zählt zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen mit der Bodenlandschaft Talniederungen. Die Bodeneinheit wird als „Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole“ beschrieben.

Hydrologie

Offengewässer bestehen nicht. Mittelbar südlich der Tennisanlage verläuft der Grobebach als Gewässer III. Ordnung.

Hochwasserschutzgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Flora und Fauna

Der überwiegende Teil des Plangebietes betrifft zwei unbebaute Wiesen innerhalb der Kleingartenanlage. Nach der Bestandserfassung im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung handelt es sich bei den Wiesen um mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte ohne typische Mähwiesenarten. Durch die beiden Wiesen führt ein mit Schotter befestigter Weg der Kleingartenanlage mit Verbindung in den bebauten Ortsteil Boye.

Die südliche Wiese war bis vor kurzem mit Obstbäumen jüngeren Alters bestanden, die auf die nördliche Wiese versetzt wurden. Die Strauch-Baumhecke am Südrand des Planungsgebietes besteht überwiegend aus heimischen Gehölzarten des Celler Raumes. Die Strauch-Baumhecke im nördlichen Teil besteht überwiegend aus nichtheimischen Gehölzarten.

Im Westen bezieht der Planbereich den geschotterten Stellplatz der Kleingartenanlage mit ein. Hier steht eine Rotbuche mittleren Alters.

Im Süden wird der mit Schotter befestigte Stellplatz des Tennis-Clubs überplant.



Luftbild: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>

4.3 Grün- und Erholungsflächen

Die Flächen im Planbereich dienen als Teil der Kleingartenanlage der allgemeinen wohnort-nahen Erholung.

4.4 Verkehr

Straßenverkehr

Das Gebiet ist über den Steinbecksweg erschlossen, der im Süden an die „Winsener Straße“ (Landesstraße 180) anbindet.

Anbindung an den ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle Bonhoefferstraße befindet sich in rd. 700 m fußläufiger Entfernung an der Witzlebenstraße.

Fußgänger und Radfahrer

Zwischen den Ortsteilen Boye und Klein Hehlen besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung, die direkt durch das Plangebiet führt.

4.5 Technische Infrastruktur

Versorgung

Der Planbereich ist in die innerhalb des öffentlichen Straßenraumes des Steinbecksweges gelegenen Verbundnetze für Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation eingebunden.

Entsorgung

Ein Schmutzwasserkanal ist im Steinbecksweg vorhandenen. Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Der Steinbecksweg wird von den Fahrzeugen der Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung angefahren.

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet besteht über einen Löschwasserhydranten auf der Gemeinbedarfsfläche Zugang zu einer Trinkwasserleitung.

Straßenbeleuchtung

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Planbereich fehlt aktuell eine Straßenbeleuchtung.

4.6 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Es bestehen keine Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen im nahen Umfeld.

4.7 Sonstiges

Immissionen

Der Planbereich ist aufgrund der mittelbaren Lage an der Winsener Straße Verkehrslärm ausgesetzt. Durch die unmittelbare Lage zu der Tennisanlage bestehen zudem Einflüsse durch Sportlärm (siehe Punkt 6.8 Immissionsschutz).

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Zur Deckung und zur Verbesserung des gesetzlich zugestandenen Betreuungsangebots für Kinder ab einem Jahr müssen aufgrund der hohen Nachfrage weitere Kinderbetreuungsplätze in der Stadt Celle geschaffen werden.

In den Ortsteilen Klein Hehlen und Boye gibt es derzeit deutlich weniger Betreuungsplätze als Kinder (im Alter zwischen 1 Jahr und 6 Jahren). Die benachbarten Baugebiete (in Boye und im westlichen Klein Hehlen) stammen größtenteils aus den 1970er und 1980er Jahren und haben zahlreiche ältere Bewohner (über 80 Jahre). Für die nächsten Jahre ist ein Nutzerwechsel mit einem Zuzug von jungen Familien mit Kindern zu erwarten, woraus sich ein weiterer Mehrbedarf an Kindertagesstätten-Plätzen ableitet.

Ferner werden in den nördlich angrenzenden Ortsteilen (Groß Hehlen und Scheuen) neue Baugebiete ausgewiesen. Der Bedarf an Kindertagesstätte-Plätzen wird dort – zumindest vorübergehend – nicht vollständig durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden können. Auch für diese Kinder kommt eine Betreuung in der Kindertagesstätte Hollenkamp, die ca. 2 – 3 km entfernt ist, in Betracht.

Es besteht somit ein Bedarf für eine Kindertagesstätte, der durch den Bau der Kindertagesstätte Hollenkamp bedarfsgerecht abgedeckt werden soll.

5.2 Ziele und Zwecke

Vor dem Hintergrund nicht bezogener Kleingartenparzellen innerhalb der Kleingartenanlage „Hollenkamp“ besteht nicht nur ausreichend verfügbarer Raum zur Errichtung einer Kindertagesstätte, das Gebiet befindet sich zudem fußläufig erreichbar zwischen den rein wohnbaulich geprägten Siedlungsbereichen der beiden Ortsteile und ist damit auch städtebaulich gut eingebunden. Eine wohnortnahe Betreuung der Kinder kann hier in besonders guter Weise sichergestellt werden.

Die vorhandene straßenverkehrliche Anbindung der Kleingartenanlage an die Winsener Straße (Landesstraße 180) vermeidet für bestehende Wohngebiete zusätzliche Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr. Der Standort eignet sich somit auch für Kinderbetreuung aus den etwas weiter entfernten vorhandenen und geplanten Wohngebieten. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Lage zu den Wohngebieten „Südlich Hollenkamp“ und „Am Kieferngrund“, für die künftig ein Zuzug junger Familien mit kleinen Kindern zu erwarten ist, ist die Planung auch zukunftsgerichtet und damit nachhaltig.

5.3 Erforderlichkeit / Wahl des Verfahrens

Planerforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, da der für die Kleingartenanlage gültige Bebauungsplan Nr. 84 I. TB „Südlich Hollenkamp“, 1. Änderung, für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Innerhalb der Dauerkleingartenflächen sind für den überplanten Bereich des Bebauungsplans weitergehende Konkretisierungen zugunsten einer Gemeinschaftsfläche, eines Vereinsheims, Stellplätze sowie Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit aufgenommen. Diese Festsetzungen schließen die Errichtung einer Kindertagesstätte aus. Zur Bewältigung der bauplanungsrechtlichen Hindernisse ist damit eine Änderung des Bebauungsplans bzw. Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den betroffenen Bereich erforderlich.

Wahl des Verfahrens

Mit dem Ziel, den Bau einer Kindertagesstätte zwischen zwei bestehenden Wohngebieten in integrierter Lage des Stadtgebietes bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, dient der Bebauungsplan der Verwirklichung von sozialen Infrastrukturen im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Innenbereich.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.162 m² den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der umgebend bestehenden Bebauung für diesen Bereich ausgeschlossen.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen nicht. So verläuft der Bruchbach, der als „Entenfang Boye und Bruchbach“ Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie mit der EU-Kennzahl 3226-331 ist, erst mittelbar weiter südwestlich der Tennisanlage. Der Bachlauf und seine begleitenden Strukturen werden insofern durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Kindertagesstätte sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB ist dann nicht vorgesehen. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

5.4 Alternativenprüfung

Alternativen zur Überplanung des Gebietes in Richtung einer Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Kindertagesstätte bestehen mit Blick auf das Planungsziel und die Lage des Gebietes nicht. Grundsätzlich sind entsprechende soziale Einrichtungen auch in Wohngebieten oder anderen Baugebietstypen nach BauNVO zulässig, in diesen stehen im näheren Umkreis keine Flächen mehr zur Verfügung.

5.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle weist für das Gebiet des Bebauungsplans Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Norden und der Zweckbestimmung „Sportanlage“ im Süden aus.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form einer Fläche für den Gemeinbedarf zugunsten einer Kindertagesstätte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst. Der Flächennutzungsplan wird durch Aufnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ berichtigt.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Innerhalb der Kleingartenanlage des Kleingärtnerverein Hollenkamp e.V. war ursprünglich in unmittelbarer Lage zum Stellplatz der Kleingartenanlage bzw. zum Parkplatz des Tennis-Clubs die Errichtung eines Vereinsheims für den Kleingartenverein vorgesehen. Das Vereinsheim wurde jedoch an anderer Stelle der Kleingartenanlage im Norden errichtet, während die ursprünglich vorgesehene Fläche ungenutzt ist.

Die Fläche ist ca. 3.700 m² groß, besitzt eine längliche Ausprägung und wird im Süden und Westen von den Stell- bzw. Parkplatzanlagen der Vereine begrenzt. Die nördliche Grenze bildet ein Erschließungsweg der Kleingartenanlage, der zugleich in das Baugebiet „Südlich Hollenkamp“ in Boye führt.

Die Lage der Stell- und Parkplätze beachtend ist vorgesehen, das Gebäude der Kindertagesstätte auf der Ostseite des Grundstücks zu errichten. Die Außenbereiche der Kindertagesstätte können damit abgewandt von den Verkehrsflächen angelegt werden.

Die Kindertagesstätte selber ist als ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach geplant.

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden die vom Kleingartenverein auf der Fläche gepflanzten Obstbäume, soweit möglich auf die nördlich gelegene, ebenfalls ungenutzte Fläche des Kleingartenvereins versetzt. Die innerhalb der Kleingartenanlage im Planbereich vorhandenen Gehölzstrukturen werden mit Ausnahme weniger Eingriffe für Zuwegungen erhalten bzw. durch die Neuanlage von Hecken auf der nördlichen Freifläche ergänzt. Das Flachdach der Kindertagesstätte wird außerdem als „Gründach“ ausgeführt.

Die für die Kindertagesstätte notwendigen Stellplätze werden innerhalb der Stellplatzanlage des Kleingartenvereins angelegt. Wegen der unterschiedlichen Hauptnutzungszeiten von Kindertagesstätte und Kleingartenverein, sind keine Konflikte zwischen beiden Nutzungen zu erwarten.

6.2 Arten und Maße der baulichen Nutzung

Nutzungsart

Die für den Bau der Kindertagesstätte zu beanspruchende Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Festsetzung trägt dem Wesen einer Kindertagesstätte als Teil der allgemeinen sozialen Infrastruktur der Stadt Rechnung.

Nutzungsmaße

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche/Kindertagesstätte wird über eine Grundflächenzahl und das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nimmt auf das locker mit Lauben im Norden und mit Vereinsgebäuden des Tennisclubs im Süden bebaute Gebiet Bezug, bei dem insbesondere im Bereich der Kleingartenanlage ein grünräumlich geprägter Charakter vorherrscht, der auch künftig für das Gebiet erhalten bleiben soll.

Bezogen auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der Grundflächen von 50 % für Nebenanlagen usw. sind Bodenversiegelungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf maximal 45 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Die Begrenzung in der Höhe auf zwei Vollgeschosse berücksichtigt das notwendige Raumprogramm der Kindertagesstätte. Bezogen auf die beabsichtigte Form des Daches als Flachdach, entspricht die künftige Höhe den umliegend vorhandenen Wohn- und Vereinsgebäuden.

Klimaschutz/Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung der Folgen, die die Bebauung auf das Mikroklima ausübt, sind die Dachflächen von Flachdächern auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens extensiv zu begrünen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden die im Süden der Gemeinbedarfsfläche vorhandene Baum-Hecke aus vorwiegend heimischen Laubbäumen und -gehölzen sowie die im Westen der Fläche bestehenden Laubbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB unter Schutz gestellt. Die Gehölze sind damit auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die Kindertagesstätte soll im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche errichtet werden, um die Freiflächen parkplatzabgewandt anordnen zu können. Dabei bestehen besondere Erfordernisse für eine Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche nur im geringen Maße zu der im Süden des Grundstücks vorhandenen, zu erhaltenden Baum-Strauchhecke und nach Westen zu der dort verlaufenden Trinkwasserleitung, die nicht überbaut werden darf.

Insofern wird es als ausreichend angesehen, den gem. § 5 Abs. 2 Satz 1 BauNVO geltenden Mindest-Grenzabstand von 3 m nur in Richtung auf die öffentliche Parkplatzfläche festzulegen, während nach Süden ein gewisser Schutzabstand für die Gehölze von 2 m ausreichend ist. Da sich das Grundstück nach Osten verjüngt und die Bebaubarkeit durch die Hecke mit Schutzsaum an dieser Stelle eingeschränkt ist, wird die Überbaubarkeit des Grundstücks im Nordosten weniger stark auf lediglich 1 m zur Grundstücksgrenze begrenzt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit einem Bauvorhaben einen etwas größeren Spielraum bei der Nutzung des Grundstücks. Nachbarschaftliche Belange werden damit nicht berührt, da hier unmittelbar der Kleingartenweg bzw. Verbindungsweg zwischen den Baugebieten „Südlich Hollenkamp“ und „Am Kieferngrund“ verläuft.

6.4 Verkehr

Öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Der private Stichweg, der vom Steinbecksweg in Richtung Westen zur Tennisanlage führt, ist als geschotterter Stellplatz und Wendeanlage ausgestaltet. Die Fläche dient im Wesentlichen zum Parken der Besucher/Nutzer der hier gelegenen Tennisanlage.

Innerhalb des für den Bereich geltenden Bebauungsplans „Hollenkamp“, 1. Änderung, ist der Stellplatz mit Wendeanlage als „private Grünfläche“ der Tennisanlage zugeordnet. Der Stellplatz wurde dem Tennisclub eigentumsrechtlich aber weder übereignet, noch verpachtet, sondern befindet sich weiterhin in städtischem Eigentum. Die Planungen zum Neubau der Kindertagesstätte an dieser Stelle nimmt die Stadt Celle zum Anlass, die Fläche zugunsten eines öffentlichen Parkplatzes mit Wendeanlage auszubauen. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan hier eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ fest, die künftig der Öffentlichkeit gewidmet werden wird. Eine Nutzung der Fläche durch Besucher und Nutzer der Tennisanlage ist damit weiterhin gegeben.

Einschränkende Nutzungen der öffentlichen Verkehrsfläche, wie bspw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Parkplatz werden nicht erforderlich, da die Anlage von Parkplätzen allgemein innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig ist. Im Unterschied zu der klar umrissenen Parkplatzfläche im Osten der Kleingartenanlage (siehe nachfolgenden Text), dient die Fläche auch als Wendeanlage, so dass hier keine Festlegungen zur konkreten Lage der Parkplätze getroffen werden. Die genaue Lage der Parkplätze wird im Rahmen der Ausbaumaßnahmen bestimmt.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Parkplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die aktuell nur für die Kleingartenanlage genutzte Stellplatzfläche soll künftig sowohl den Mitarbeitenden wie auch den Besuchenden der Kindertagesstätte offen stehen. Die Fläche wird im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte entsprechend zugunsten der Öffentlichkeit umgewidmet werden. Diesen Überlegungen folgend, setzt der Bebauungsplan die Stellplatzfläche nun als „öffentliche Parkplatzfläche“ fest.

Da die Kleingartenanlage wochentags eher am späten Nachmittag bzw. zum Abend hin stärker frequentiert wird, ist eine Überbelegung des auf der Fläche vorhandenen Stellplatzangebotes sicher auszuschließen.

Der Steinbecksweg ist ausgehend von der Winsener Straße bis unmittelbar an die Einfahrt des Parkplatzes ausgebaut. Ein weiterer Ausbau der Straße ist nicht vorgesehen.

Mit Gehrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch die Einbeziehung der nördlich gelegenen Wiese überplant der Bebauungsplan auch einen in der Kleingartenanlage vorhandenen Fuß- und Unterhaltungsweg, der zugleich als Verbindungsweg vom Baugebiet „Südlich Hollenkamp“ zum Steinbecksweg bzw. zum Baugebiet „Am Kieferngrund“ genutzt wird. Die Wegeverbindung ist insbesondere für die Ansiedlung der Kindertagesstätte wichtig, da diese von hier aus fußläufig unmittelbar an Boye und Klein Hehlen anbindet.

Um die aktuell bestehende Nutzung des Weges durch die Öffentlichkeit auch rechtlich abzusichern, ist die Eintragung eines entsprechenden Rechtes vorzunehmen, das der Bebauungsplan als Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit bestimmt.

Klimaschutz/Grünordnerische Festsetzungen

Zum Erhalt von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. zur Minimierung der Folgen, die ein Ausbau der Verkehrsflächen auf das Mikroklima ausübt, sind je begonnener 10 Parkplätze ein Baum auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen, zu pflegen und gemäß der Festsetzung auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume innerhalb der Flächen können hierbei angerechnet werden.

Die Rotbuche, als Gründungsbaum des Kleingartenvereins, die künftig im Bereich der öffentlichen Parkplatzanlage steht, wird mit einer Erhaltungsbindung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in ihrem Bestand geschützt.

6.5 Technische Infrastruktur

Versorgung

Die Einbindung der Gemeinbedarfsfläche ist über die Herstellung von Hausanschlüssen an die im Straßenraum des Steinbecksweges gelegen Verbundnetze für Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Die Dachflächen der Gebäude sollen auch Photovoltaikanlagen aufnehmen, so dass ein Teil der benötigten Strommenge vor Ort erzeugt wird.

Zur Förderung der Elektromobilität wird im Rahmen der Ausbauplanungen der Park- und Stellplatzflächen die Einrichtung von Lademöglichkeiten für Autos geprüft.

Für die Wärmeversorgung der Kindertagesstätte ist aktuell der Einsatz von Luftwärmepumpen vorgesehen. Sollte alternativ der Einsatz einer Erdwärmeverorgung – oberflächennahe Geothermie – geprüft werden, gibt der „Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen, Hannover 2022“ (GeoBerichte 24), einsehbar auf der Internetseite des LBEG unter www.lbeg.niedersachsen.de entsprechende Hinweise. Nach Angabe der Unteren Wasserbehörde vom 14.06.2023 sind die Nutzungsbedingungen für oberflächennahe Geothermie mittels Erdwärmesonden im Plangebiet als zulässig eingestuft. Weitergehende Hinweise sind dem Punkt 6.12 der Begründung zu entnehmen.

Über die Gemeinbedarfsfläche verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC bzw. DA 63 PE. Die Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und wird durch Festsetzung eines Leitungsrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bauplanungsrechtlich gesichert. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Leitung ist Kontakt mit der Trägergesellschaft der Leitung aufzunehmen. Die einschlägigen Schutzvorschriften sind davon unabhängig zu beachten.

Nach Angaben der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH verlaufen am Südrand der in den Planbereich einbezogen, auszubauenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Steinbecksweges Kabel der Gesellschaften mit Hausanschlüssen für dort gelegenen Vereinsheime. Lagepläne liegen der Stadt vor. Der Verbleib der Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten sind jederzeit sicherzustellen.

Entsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZA Celle) vorgenommen. Dabei sind die Müll- und Wertstoffbehälter an den Abfuhrtagen im Bereich der Wendeanlage des Steinbecksweges wie bisher bereitzustellen. Auf das Informationsblatt des ZA Celle wird hingewiesen. Die aktuelle Satzung des Zweckverbands ist zu beachten (abrufbar unter www.zacelle.de).

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Neuanlage eines Hausanschlusses an den im Straßenraum des Steinbecksweges gelegenen Schmutzwasserkanal.

Das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder als Brauchwasser zu nutzen.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher vor Ort über entsprechende Anlagen (Mulden) versickert werden.

Je nach Wahl der Versickerungsanlagen kann das Erfordernis gesonderter wasserrechtlicher Erlaubnisse zur Niederschlagswasserversickerung bestehen. Dieses ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die die Gemeinbedarfsfläche querende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC bzw. DA 63 PE ist am Eckpunkt ihres Verlaufes mit zwei Armaturen (Schieber und Hydrant) ausgestattet. Die Leitung ist ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die Gemeinbedarfsfläche und die umliegenden Gebiete sicherzustellen.

Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist innerhalb des Bebauungsplans bestimmt, dass die Zugänglichkeit des Hydranten für die Feuerwehr vom nördlich verlaufenden Weg sicherzustellen ist.

Straßenbeleuchtung

Die in den Planbereich einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge der Ausbaumaßnahmen mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet.

6.6 Grünflächen

Die für den Bau der Kindertagesstätte vorgesehene Fläche war bis vor kurzem noch mit jüngeren Obstbäumen bepflanzt. Zum Schutz bzw. Erhalt der Obstbäume wurden diese, soweit möglich, auf die nördlich gelegene Wiese umgesetzt, da die Wiese frei von Kleingartenparzellen ist und auch für die weitere Anlage von Kleingartenparzellen nicht benötigt wird.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird die neu geschaffene Obstbaumwiese mit dem hier vorhandenen mesophilem Grünland auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf Dauer als geschütztes Biotop gesichert. Die innerhalb der Fläche, am Ostrand gelegene Baum-Strauchhecke soll auch künftig erhalten werden und wird entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zum Erhalt festgesetzt. Um die Obstbaumwiese

nach Außen abzuschirmen, sind ergänzende Heckenpflanzungen an den bislang freien Wiesenrändern vorgesehen, die der Bebauungsplan durch die Aufnahme einer Anpflanzungsfläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sichert. Um die Möglichkeit zu schaffen, die Obstbaumwiese zu durchqueren oder dort zu verweilen, ist geregelt, dass die Anlage von Wegen, Aufenthaltsflächen nebst einem Pumpenhaus innerhalb der Wiese zulässig ist. Eine Nutzung der Fläche für Veranstaltungen oder als Aufenthaltsbereich ist jedoch ausgeschlossen. Der mit der Anlage des Weges und des Pumpenhauses einhergehende Verlust von mesophilem Grünland wurde im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen, welche aus der Ausnahmegegenehmigung zur Entfernung des mesophilen Grünlandes auf der südlichen Fläche resultieren, ersetzt.

Die Obstbaumwiese wie auch der südlich verlaufende Weg werden auch weiterhin in der Nutzung des Kleingartenvereins bleiben, so dass der Bebauungsplan hier eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festsetzt. Die Nutzung der Fläche unterliegt dabei dem Biotopschutz.

6.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Auswertung von Planwerken/Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

a) Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Der mittelbar südwestlich verlaufende „Bruchbach“ ist mit den Teichen des „Entenfangs“ in Boye europäisches Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) mit der EU-Kennzahl 301. *„Der Bruchbach, über weite Strecken von einem schmalen Saum aus Hochstaudenfluren oder Erlen und Eschen begleitet, entspricht oberhalb des Teichgebiets dem Lebensraumtyp der Fließgewässer mit flutender Wasservegetation. Er ist, auch durch seine Anbindung an das Fließgewässernetz der Aller, ein wichtiger Lebensraum für einige europaweit bedeutsame Fischarten wie die Groppe und den Steinbeißer. Auch Schlammpeitzger und Bachneunaugen kommen in dem gewässerreichen Gebiet vor, welches außerdem ein geeigneter Lebensraum für den Fischotter ist.“*¹⁾). Bezogen auf die mit der Ausweisung verfolgten Schutzziele, verursacht die Planung allein aufgrund der zwischenliegenden Tennisanlage keine Beeinträchtigung für das FFH-Schutzgebiet.

b) Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG

Das FFH-Schutzgebiet ist um weitere Flächen südlich der Tennisplätze ergänzt zusätzlich als Naturschutzgebiet („Entenfang Boye und Grobebach“, NSG LÜ 00368) gesetzlich geschützt. Auch hier bestehen durch die zwischenliegenden Tennisplätze keine Beeinträchtigungen durch die Planung.

c) Gesetzlich geschützte Biotope

Der für den Bau der Kindertagesstätte beanspruchte Bereich sowie die nördlich überplante Wiese sind „mesophiles Grünland“, das gem. § 24 Abs. 2 Nr. 3 NNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 1 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt.

Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann von den Verboten gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat für die bauliche Inanspruchnahme der südlichen Wiese einen Ausnahmeantrag genehmigt. Der Ausgleich der Beeinträchtigung erfolgt durch die Entwicklung von mesophilem Grünland im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ in Groß Hehlen auf den Flurstücken 24/2 und 25/1 der Flur 4, Gemarkung Groß Hehlen. Das auf der nördlichen Fläche bestehende mesophile Grünland wird mit Ausnahme eines neu anzulegenden Gehölzstreifens am Westrand und der Anlage eines Weges und Pumpenhauses erhalten. Der entstehende Verlust an mesophilem Grünland wird

¹⁾ <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/ffh-gebiete/ffh-gebiet-301-entenfang-boye-und-bruchbach-198500.html>

ebenfalls auf der Ausgleichsfläche in Groß Hehlen mit ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die erhaltenswerten auf der südlichen Wiesenfläche bislang vorhandenen durch den Kleingartenverein gepflanzten Obstbäume jüngeren Alters wurden auf die nördliche Fläche versetzt, so dass sich hieraus keine Beeinträchtigungen für den Naturschutz ergeben. Die verpflanzten Obstbäume sind künftig auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch den Bebauungsplan geschützt.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan auf eine Abhandlung der Eingriffsregelung verzichtet. Mit Ausnahme des Biotopersatzes („mesophiles Grünland“) ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Vermeidung/Minimierung

Als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme vermeidet die Planung die Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen im Außenbereich (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhandene jüngere Obstbaumbestand wurde umgesetzt und damit, soweit möglich, erhalten. Die im Planbereich vorhandenen Gehölzbestände (Baum-Strauchhecken, Baumreihe) und der Gründungsbaum des Kleingartenvereins (Rotbuche) sind mit Bindungen für ihre Erhaltung belegt und damit auf Dauer geschützt.

Das vorhandene mesophile Grünland wird an anderer Stelle in Groß Hehlen ausgeglichen.

Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzes besonders geschützter Arten und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für Bebauungspläne die Vorgaben gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Danach sind bei der Bebauungsplanung insbesondere europäische Vogelarten und die Arten zu betrachten, die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind. Für andere besonders geschützte Arten liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens, wie diesem Bebauungsplan, kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG vor.

Zur ausreichenden Berücksichtigung des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung²⁾ durchgeführt.

a) Fledermäuse (Anhang IV Buchstabe a-Art)

Nach der Begehung des Plangebiets im Dezember 2022 treten Horst- oder Höhlenbäume im Plangebiet nicht auf. Lebensstätten für Fledermäuse bietet der Planbereich daher nicht. Habitate der Tiere gehen insofern nicht verloren.

Aufgrund der Ausstattung des Planbereichs mit Gehölzen und Wiesenflächen ist allerdings davon auszugehen, dass Fledermäuse vor allem die Gehölzränder als Nahrungshabitate nutzen dürften. Da Fledermäuse im Allgemeinen als wenig stöempfindlich gelten, ist aber auch in dieser Hinsicht das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG auszuschließen.

²⁾ Prof. Dr. Thomas Kaiser, freischaffender Landschaftsarchitekt und Dipl.-Forstwirt: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und sonstige naturschutzfachliche Belange zur Innenbereichssatzung für die Kindertagesstätte im Hollenkamp (Stadt Celle), Beedenbostel, Februar 2023

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiere empfiehlt die Untersuchung eine Außenraumbeleuchtung, die weniger Insekten und damit auch weniger Fledermäuse anlockt. Die innerhalb der Untersuchung getroffene Empfehlung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB als textliche Festsetzung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten Brut- und Nahrungsraum für Vögel. Bezogen auf die im Planbereich und umgebend vorhandenen Strukturen (Kleingarten, Parkplätze, Tennisanlage) geht die Potentialabschätzung allerdings eher von einer verarmten Brutvogelgemeinschaft wenig störempfindlicher Arten wie Amsel, Buchfink, Grünfink oder Rotkehlchen aus.

Da der weitaus überwiegende Teil der Heckenstrukturen nicht angetastet wird bzw. zusätzliche Gehölze im Bereich der nördlichen Wiese und auf den Parkplatzflächen (Bäume) gepflanzt werden, bereitet die Planung das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 u. Abs. 2 BNatSchG nicht vor. Im Unterschied zu Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und andere Gehölzen, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten werden dürfen, um zu vermeiden, dass Tiere oder ihre Entwicklungsformen getötet werden, besteht dieser Schutz für Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen nicht.

- Um auf Ebene des Bebauungsplans auch sicher auszuschließen, dass ergänzend zu Sträuchern im Planbereich vorhandene Bäume nicht während der Brut- und Setzzeit gefällt werden, wird der gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geltende Schutzzeitraum innerhalb des Planbereichs auch für Bäume festgeschrieben.

c) Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Nach Aussage der Potentialabschätzung deutet die Habitatausstattung des Planbereichs nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng geschützter Arten hin.

d) Pflanzen

Im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten wurden trotz gezielter Nachsuche im Plangebiet nicht festgestellt und ein Vorkommen entsprechender Arten ist nach Aussagen der Potentialabschätzung unwahrscheinlich. Ein Vorkommen europäisch geschützter Pflanzenarten ist auszuschließen. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Dem mesophilen Grünland im Planbereich fehlen in hinreichendem Umfang kennzeichnende Mähwiesenarten, so dass es nicht dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) zuzurechnen ist.

6.8 Immissionsschutz

Der Planbereich ist Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehr (Winsener Straße) sowie Sportlärm (Tennisanlage) unterworfen. Von der geplanten Nutzung könnten sich Lärmauswirkungen für die Nachbarschaft durch Bring- und Abholverkehre sowie durch Belieferungsverkehr ergeben. Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder in Kindertageseinrichtungen ausgehen, sind dagegen gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Zur ausreichenden Berücksichtigung der vorgenannten möglichen Beeinträchtigungen, liegt ein Schalltechnisches Gutachten³⁾ vor.

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Bauleitplänen sind die sog. „Orientierungswerte“ gem. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur DIN 18005. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind

³⁾ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der Kindertagesstätte Hollenkamp in Celle, Nr. 168019-1, Isernhagen, 17.07.2023

vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Dabei bestehen für Kindertagesstätten keine konkreten „Orientierungswerte“. Aufgrund der Art der Nutzung ist bei der vorliegenden Lage allerdings das Ansetzen eines Schutzanspruches in Analogie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sinnvoll. Hier beträgt der Schutzanspruch tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A). Die Betrachtung eines nächtlichen Schutzanspruches ist bei der zu untersuchenden Nutzung „Kindertagesstätte“, die lediglich tagsüber betrieben wird, nicht erforderlich.

Nach dem Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983⁴⁾ wird betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten – die vorgenannten Orientierungswerte – um Hilfwerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Verkehrslärm

Als Verkehrslärm hat das Schallgutachten den Verkehr auf der Winsener Straße, dem Steinbecksweg und dem künftig öffentlichen Parkplatz der Kleingartenanlage („Öffentliche Parkplatzfläche“) untersucht.

Im Ergebnis ermittelt das Gutachten für die südlichen, der Winsener Straße zugewandten Fassadenbereiche der geplanten Kindertagesstätte Werte von bis zu 54 dB(A) im Erdgeschoss. Für ein mögliches Dachgeschoss werden um etwa 1 dB(A) höhere Werte (55 dB(A)) ermittelt. Für die nördlichen Fassadenbereiche kommt das Gutachten auf deutlich niedrigere Werte von 36 bis rd. 40 dB(A).

Die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzusetzenden Werte werden damit an den Gebäudefassaden unterschritten bzw. gerade eingehalten.

Sportlärm

Für die Beurteilung von Lärm, der von der südlich gelegenen Tennisanlage ausgeht, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - 18. BImSchV) maßgebend. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung benennt Immissionsgrenzwerte, die – anders als die vorgenannten „Orientierungswerte“ – als Grenzwerte zwingend zu beachten bzw. einzuhalten sind. Zusätzlich differenziert die Verordnung innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) besondere Schutzzeiten, wie Ruhezeiten am Morgen, am Mittag und am Abend. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A). Für die morgendliche Ruhezeit (06.00 – 08.00 Uhr) ist ein Ruheanspruch von 50 dB(A) zu beachten, für die Ruhezeiten mittags sind 55 dB(A) anzusetzen. Abendliche Ruhezeiten sind bei der vorgesehenen Nutzung Kindertagesstätte, die dann geschlossen hat, nicht weiter zu betrachten.

In der Untersuchung der Lärmquellen der Tennissportanlage sind neben der Benutzung der Tennisplätze, der Betrieb der Boule-Anlage sowie die Nutzung der Stellplätze innerhalb der im Süden des Planbereichs gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingeflossen.

Im Ergebnis errechnet das Schallgutachten an den Gebäudefassaden der geplanten Kindertagesstätte tagsüber außerhalb der Ruhezeit Geräuschimmissionen von 35 bis 50 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird demnach eingehalten bzw. um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Innerhalb der morgendlichen Ruhezeit findet innerhalb der Kindertagesstätte kein Betrieb statt.

Schallschutz im Hochbau (DIN 4109)

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Lärm in den Räumen der Kindertagesstätte hat das Schallgutachten unter Einbeziehung der beiden Lärmemittenten „Verkehr“ und „Sport“ vorsorglich die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 ermittelt. In Folge des

⁴⁾ Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG), Nds. MBL. 1983, 317

Umstands, dass beide Lärmquellen vor allem die Südseite der Gemeinbedarfsfläche betreffen, ermittelt das Gutachten für diese Seite den Lärmpegelbereich III, während für alle übrigen Fassadenausrichtungen vom Lärmpegelbereich II ausgegangen werden kann.

Um bereits auf Ebene des Bebauungsplans sicherzustellen, dass innerhalb der Räume auch eine ausreichende Aufenthalts- und Schlafruhe gewährleistet wird, sind die ermittelten Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan verbindlich aufgenommen worden. Die Lärmpegelbereiche sind im Rahmen der Realisierung entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 zu beachten.

Außenbereiche

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens werden bezogen auf den Verkehrslärm und den Sportlärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) jeweils eingehalten bzw. unterschritten, so dass sich keine Einschränkungen bei Nutzung der Freiflächen ergeben.

Von der Kindertagesstätte ausgehender Lärm

Als Lärm, der von der Kindertagesstätte zu erwarten ist, hat das Gutachten den Bring- und Abholverkehr, Mitarbeiter- und Zuliefererverkehre sowie den Lärm möglicher Aggregate (Lüftung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe) untersucht. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die für die Kleingartenanlage, die Tennisanlage und das Wohngebiet „Am Kieferngrund“ maßgeblichen Immissionsrichtwerte für den Einfluss von Gewerbelärm nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) an allen Immissionsorten am Tage um mindestens 24 dB(A) unterschritten werden. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert um mindestens 30 dB(A) unterschritten. Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen durch den Betrieb der Kindertagesstätte können damit sicher ausgeschlossen werden.

6.9 Altlasten/Bodenschutz

Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) als Untere Bodenschutzbehörde für Altablagerungen (UBB) für die Stadt und dem Landkreis Celle sind mit Angabe vom 07.06.2023 keine Altablagerungen für den Planbereich bekannt.

Für den Planbereich liegt ein Gründungsgutachten⁵⁾ mit einer chemischen Untersuchung zu möglichen Kontaminationen gemäß der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vor. Danach wurden in den anstehenden Terrassensanden mit Ausnahme einer geringfügig über dem Grenzwert für Zink gelegenen Konzentration, keine erhöhten Belastungen durch Schwermetalle ermittelt. Die Materialwerte für Bodenmaterial und Baggergut gemäß der EBV sind im Einzelnen dem Gutachten zu entnehmen.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) als Untere Abfallbehörde weist mit Schreiben vom 07.06.2023 darauf hin, dass zur Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Abfallvermeidung und zum Schutz von Deponievolumen während der Erschließung und der Baumaßnahmen anfallende Böden soweit wie möglich am Ort des Anfalls entsprechend der gültigen Rechtsvorschriften zu verwerten sind.

„Die Entsorgung von Abfällen, die nicht lokal verwertet werden können, hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung der Unteren Abfallbehörde zu erbringen. Im Falle einer geplanten Verwendung externer mineralischer Ersatzbaustoffe, die den Regelungen der LAGA M20 (bis 31.7.2023) bzw. der ErsatzbaustoffV und damit verbundenen Anzeigepflichten gemäß § 22 (ab 1.08.2023) unterliegen, ist die Untere Abfallbehörde rechtzeitig zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und auf Anforderung vorzulegen.“

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

5) Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Ingenieure und Geologen für Erd- und Grundbau: Gründungsgutachten Neubau Kindertagesstätte Hollenkamp in 29223 Celle, Seelze, 05.05.2023

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Bautätigkeit.

6.10 Baugrund

Nach dem Gründungsgutachten⁶⁾ sind zum Teil im Grundrissbereich der geplanten Kindertagesstätte nach Abtrag des Mutterbodens bzw. Entfernung der Asphaltbefestigung bis in einer Tiefe zwischen 0,20 und 0,40 m sandige bzw. kiesige Auffüllungen vorhanden. Darunter stehen schwach verlehnte mitteldicht gelagerte Terrassensande an. Der Baugrund kann insgesamt als tragfähig bezeichnet werden.

Weitergehende Hinweise für die Gründung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Während der Bohrarbeiten im März 2023 wurde Grundwasser in den Sanden mit Ruheständen zwischen 2,0 und 2,40 m unter Geländeoberfläche. Nach langanhaltenden Niederschlägen ist mit einem Anstieg der Wasserstände zu rechnen.

Nach Angaben des NIBIS KARTENSERVEN des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in Niedersachsen (LBEG) liegt im Untersuchungsgebiet der mittlere höchste Wasserstand bei ~36,50 m ü. NHN und die mittlere Geländehöhe befindet sich bei ~38,50 m ü. NHN.

6.11 Vorbeugender Brandschutz

Die die Gemeinbedarfsfläche querende Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC bzw. DA 63 PE ist am Eckpunkt ihres Verlaufes mit zwei Armaturen (Schieber und Hydrant) ausgestattet. Die Leitung ist ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die Gemeinbedarfsfläche und die umliegenden Gebiete sicherzustellen. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist bestimmt, dass die Zugänglichkeit des Hydranten für die Feuerwehr vom nördlich verlaufenden Weg sicherzustellen ist.

Für die Genehmigungsebene der Kindertagesstätte sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zum Gebäude und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten.

6.12 Hinweise

Ver- und Entsorgung

Zu einer möglichen Nutzung für oberflächennahe Geothermie mittels Erdwärmesonden gibt der Fachbereich 64 – Untere Wasserbehörde – mit Schreiben vom 14.06.2023 folgende Hinweise:

„Die Nutzungsbedingungen für oberflächennahe Geothermie mittels Erdwärmesonden sind im Plangebiet als zulässig eingestuft, es sind keine Einschränkungsgründe bekannt. Gleiches gilt für die Herstellung von Erdwärmekollektoren (Quelle: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>). Somit sind die geologischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Geothermieanlage zum Heizen, Kühlen und Warmwasserversorgung gegeben.

6) Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Ingenieure und Geologen für Erd- und Grundbau: Gründungsgutachten Neubau Kindertagesstätte Hollenkamp in 29223 Celle, Seelze, 05.05.2023

Für Bau und Betrieb von Geothermieranlagen sind die technischen Regeln (VDI-Richtlinien, DVGW-Regelwerke, Normen des DIN) sowie Empfehlungen der LAWA, GeoBerichte, die Verordnung zum Umgang über Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und der Leitfaden „Erdwärmenutzung in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Umweltministeriums und des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) maßgebend.

Der Leitfaden ist unter dem Stichwort „GeoBerichte 24 – Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen, Hannover 2022“ auf der Internetseite des LBEG unter www.lbeg.niedersachsen.de abrufbar.“

Die Deutsche TelekomTechnik GmbH, Uelzen, gibt mit Schreiben vom 30.05.2023 folgende Hinweise:

„Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903** erfragt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“

Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt mit Schreiben vom 06.06.2023 folgenden Hinweis:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Militärische Belange

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, weist mit Schreiben vom 04.05.2023 darauf hin, dass die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen ist:

Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln-Wahn, Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich.

7 Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung

7.1 Auswirkungen

Auswirkungen auf soziale Belange

Der Bau der Kindertagesstätte trägt zu einer Verbesserung der Kinderbetreuung bei. Soziale Belange werden im besonderen Maße berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr ergeben sich im geringen Maße, da die Kindertagesstätte der wohnortnahen Versorgung dient.

Auswirkungen auf die lokale Ökonomie

Die Planung hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ökonomie.

7.2 Finanzielle Auswirkungen

Kosten durch Grunderwerb entstehen der Stadt nicht. Die für den Bau der Kindertagesstätte vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich im Eigentum der allerland Immobilien GmbH und wird in deren Eigentum verbleiben.

Kosten entstehen der Stadt durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen. Alle weiteren Maßnahmen werden durch die Investorengesellschaft, der allerland Immobilien GmbH getragen.

Folgekosten für die Stadt ergeben sich bei der Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen inklusive des Verkehrsgrüns.

Die Umsetzung, der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele, erfolgt durch die allerland Immobilien GmbH.

8 Realisierung

8.1 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Enteignungsmaßnahmen

Enteignungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

8.3 Baumaßnahmen

Es ist eine zeitnahe Umsetzung ist vorgesehen.

9 Flächenbilanz

Von der Planung sind private Grünflächen/Dauerkleingärten auf rd. 8.450 m² und private Grünflächen/Tennisanlage auf rd. 2.320 m² betroffen.

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf/ Kindertagesstätte	3.539 m ²	33%	1.162 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.084 m ²	38%	---
Straßenverkehrsflächen	2.320 m ²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Parkplatz	1.764 m ²		
Private Grünflächen/Dauerkleingärten	3.147 m ²	29%	---
Plangeltungsbereich	10.770 m²	100%	1.162 m²

10 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.02.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Kindertagesstätte Hollenkamp“ der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 02.05.2023 bis zum 09.06.2023, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 28.04.2023 bis zum 09.06.2023 stattgefunden.

Der Ortsrat Boye ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 21.06.2023 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 dem vom Büro Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung angefertigten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 176 „Kindertagesstätte Hollenkamp“ vom 04.08.2023 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Veröffentlichung im Internet sowie deren Ort und Dauer wurden am 26.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 176 „Kindertagesstätte Hollenkamp“ und die zugehörige Begründung sowie die Gutachten zum Schall und zum Artenschutz wurden in der Zeit vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 176 „Kindertagesstätte Hollenkamp“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2024 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB
vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Niedersächsische Bauordnung – NBauO
vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250).
- Planzeichenverordnung – PlanZV
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgestellt:

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB,
Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig

Abteilung Stadtplanung

Celle, den 07.03.2024

Im Auftrag

Dipl. Ing. F. Schwerdt (Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB)


.....

Anhang 1: Pflanzenliste

Pflanzenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:

Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Anhang 2: Übersichtsplan Ersatzfläche



Flurstücke 24/2 und 25/1 der Flur 4, Gemarkung Groß Hehlen.

Anhang 3: Flächennutzungsplanberichtigung

Berichtigung des Flächennutzungsplans – Teilbereich 10

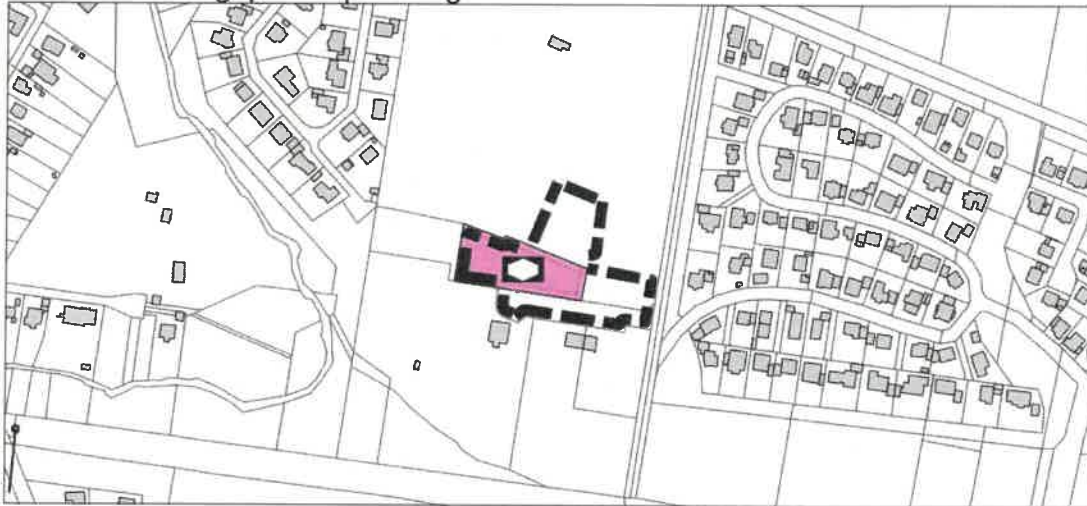
ohne Maßstab



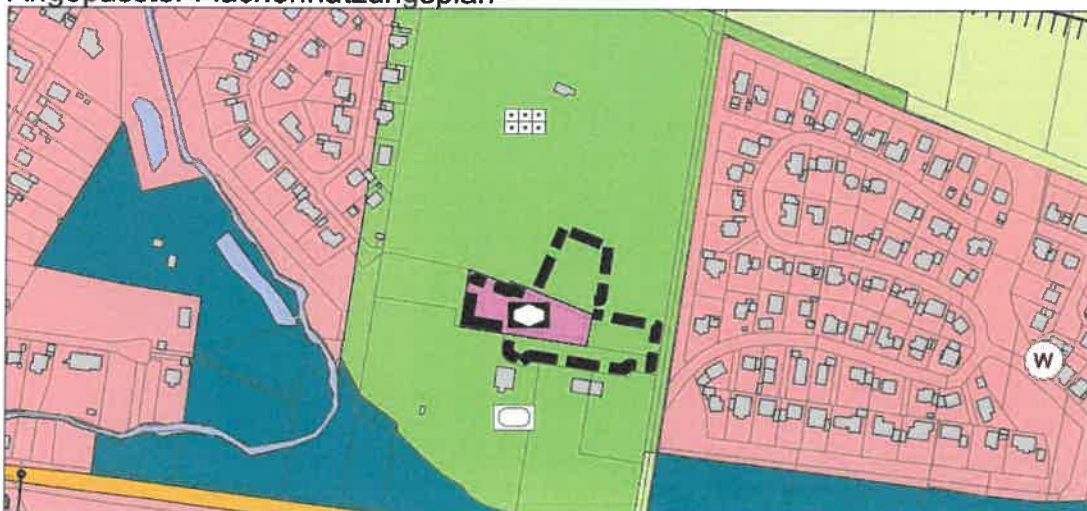
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplananpassung



Angepasster Flächennutzungsplan



Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Prof. Dr. Thomas Kaiser, freischaffender Landschaftsarchitekt und Dipl.-Forstwirt: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und sonstige naturschutzfachliche Belange zur Innenbereichssatzung für die Kindertagesstätte im Hollenkamp (Stadt Celle), Beedenbostel, Februar 2023

Anlage 2 Schallgutachten

AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der Kindertagesstätte Hollenkamp in Celle, Nr. 168019-1, Isernhagen, 17.07.2023

Anlage 3 Gründungsgutachten

Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Ingenieure und Geologen für Erd- und Grundbau: Gründungsgutachten Neubau Kindertagesstätte Hollenkamp in 29223 Celle, Seelze, 05.05.2023

B-Plan Nr. 84 I. Teil
Südlich Hollenkamp 1. Änderung

B-Plan Nr. 143 I. Teil
Am Kieferngrund mit ÖBV

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 176

"Kindertagesstätte Hollenkamp"

ohne Maßstab

Stand: 07.03.2024

Bearbeiter: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
- Weisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

