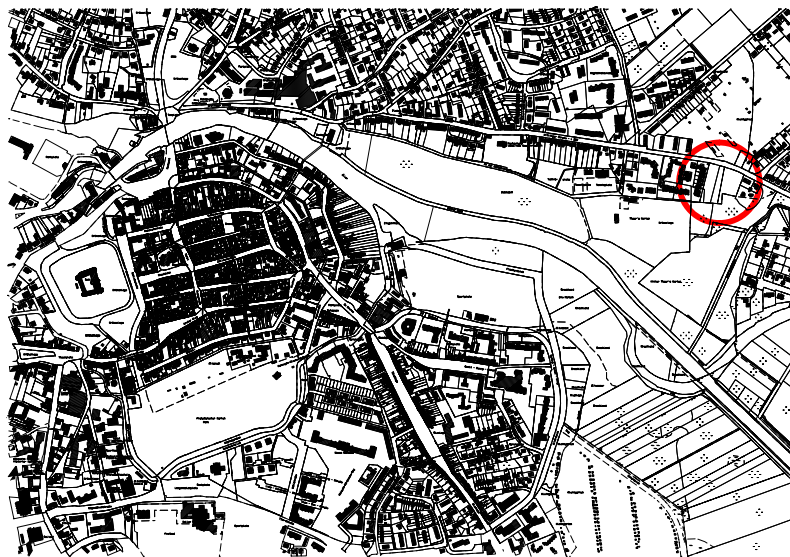


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Witteringer Straße"

### Begründung



Übersicht M. 1:20.000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis  
erteilt durch das  
Katasteramt Celle

## **ZUR PLANURKUNDE GEHÖRIG Stadtentwicklungsplanung**

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

Tel. 05141-12 467, Fax 05141-12 75467  
Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Stand:  
28.08.2011  
(Satzung)

## Inhalt

<b>1.Einführung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>3.Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>1</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	1
3.3 Bebauungspläne.....	1
3.4 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan.....	2
<b>4.Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>2</b>
4.1 Städtebauliche Situation.....	2
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur.....	2
4.3 Soziale Infrastruktur.....	3
4.4 Immissionssituation.....	3
4.5 Hochwassersituation.....	3
<b>5.Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....</b>	<b>4</b>
5.1 Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....	4
<b>6. Planinhalte.....</b>	<b>4</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	4
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.4 Verkehr und technische Infrastruktur.....	5
6.5 Soziale Infrastruktur.....	6
6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/ Grünfestsetzungen.....	6
6.7 Immissionsschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).....	7
6.8 Hochwasserschutzmaßnahmen.....	7
6.9 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
<b>7. Städtebaulicher Entwurf.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Umweltbericht ALW Prof. Dr. Kaiser.....</b>	<b>9 bis 18</b>
<b>9. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>18</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>19</b>
<b>11. Realisierung.....</b>	<b>19</b>
<b>12. Verfahren.....</b>	<b>19</b>
<b>13. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>19</b>
<b>Anhang : Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>20</b>
<b>Anlage: Baumschutzfläche</b>	

## 1. EINFÜHRUNG

Die Stadt Celle ist bemüht weiterhin auch in innenstadtnahen Lagen Flächen für Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die nicht mehr für die Ostumgehung benötigten Flächen können hierfür sinnvoll genutzt werden, da sie sich in einen bestehenden Siedlungsverbund einfügen.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nordöstlich der Celler Innenstadt am östlichen Rand des Stadtteils Hehlentor (angrenzend östlich Stadtteil Lachtehausen). Es hat eine Größe von ca. 0,57 ha. Es wird im Norden durch die Wittinger Straße, im Westen durch eine 3-geschossige Wohnbebauung (MFH), im Osten durch ein zweigeschossiges 6- Familien-Haus mit Gartenanlage und EFH und im Süden durch öffentliches, landschaftliches Grün begrenzt.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle ist gemäß der Festsetzung im gültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) seit 2008 **Oberzentrum**. Diese Einstufung findet sich noch nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP).

Die Fläche des Plangebietes ist im RROP als Siedlungsfläche dargestellt.

Entwicklungsmaßnahmen sollen u.a. eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausweisen und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessern.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Celle wird die Fläche noch als Grünfläche und als Sondergebiet mit der Nutzungsangabe „Klinik“ dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12 ist die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle erforderlich, da ansonsten die Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hervorgehen..

### 3.3 Bebauungspläne

Anfang der 90iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts entstand auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal ( Berkefeld-Filter) ein Wohngebiet mit ca. 150 WE. Die Baugenehmigungen wurden mit Befreiungen von der bestehenden Bauleitplanung erteilt. Der östliche Teil des Bebauungsplanes Nr.100 I.Teil wurde im September 1996 aufgehoben. Direkt angrenzend an das Plangebiet bestehen keine weiteren Bebauungspläne. Weiter östlich, im Ortsteil Lachtehausen (ca. 200m) sind die Bebauungspläne Nr.5 (Am Tiergarten) und Nr.7 (Freitagsgraben) festgesetzt. Diese Pläne weisen Wohnflächen aus, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle finden sich keine speziell das Plangebiet betreffenden Informationen bzw. Darstellungen.

## 4. BESTANDSBESCHREIBUNG

### 4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Celle angrenzend an den Naturraum Allerniederung. Die Flächen werden derzeit nicht aktiv genutzt. Zweidrittel der Flächen weisen einen ca. 15 m hohen Eichensolitärbaumbestand (vgl. Umweltbericht) auf. Dieser Eichenbestand prägt insbesondere entlang der Wittinger Straße das Gebiet. Die restlichen Flächen zeigen Grünaufwuchs und Bauschuttablagerungen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegen die offenen Stellplatzflächen der angrenzenden 3-geschossigen Wohnhäuser. Die Wohnbebauung orientiert sich nach Westen. Sie ist Teil eines bevorzugten Wohngebietes mit Miet- und Eigentumswohnungen. Die Stellflächen dokumentieren die „Pufferzone“ zur ehemals geplanten Ortsumgehung. Da es sich bei den Stellplätzen nur um Anwohnerplätze handelt, gehen von Ihnen keine nachhaltigen Lärmbelastungen aus. Durch eine bereits aufgewachsene Eingrünung ist auch eine optische Integration gegeben.

Direkt an der Wittinger Straße, im Bereich des Eichenbestandes liegt der Spielplatz eines im EG des Mehrfamilieneckhauses integrierten Kindergartens („Tortenstück“). Der Spielbereich des Kindergartens liegt im Bereich der stadtraumbildenden Baumkulisse entlang der Wittinger Straße.

Östlich des Planareals schließt ein 2-geschossiges 6-Familienhaus aus den 60iger Jahren an. Die Gartenflächen ziehen sich bis zu dem angrenzenden Grün- und Erholungsraum. Nördlich der Wittinger Straße besteht eine Kleingartenanlage. Auch dieser Bereich war früher der Trasse der Ostumgehung vorbehalten. Aktuelle Planungen über diesen Bereich bestehen nicht.

### 4.2 Verkehr- und technische Infrastruktur

#### **Verkehr:**

Die Wittinger Straße (Landesstraße 282) verbindet derzeit Celle mit dem östlichen Landkreis. Die Verkehrsführung im westlichen Bereich der Straße ordnet der Straße überwiegend die Funktion der Haupteinschließung der angrenzenden Wohngebiete zu. Verkehre, die aus dem Stadtgebiet heraus fahren, sind in der Minderzahl, da hierfür hauptsächlich über die B 191, Altenhagen und dann auf die L 282 gefahren wird. Die Straße ist geeignet das Plangebiet zu erschließen.

Entlang der Wittinger Straße besteht eine Busverbindung des ÖPNV. Eine Haltestelle befindet sich ca. 100m westlich des Plangebietes.

Die Innenstadt ist fußläufig und mit dem Fahrrad über die bestehenden Fuß- und Radwege entlang Aller und Damaschewiese sehr gut zu erreichen. Die Wegeverbindungen sind eingebunden in das Fuß- und Radwegesystem der oberen Allerniederung.

**Entwässerung und technische Infrastruktur:**

Die Entsorgung ist durch leistungsgerechte, erneuerte Leitungssysteme für Schmutz- und Regenwasser in der Wittinger Straße gesichert. Alle Versorgungsmedien (Wasser, Gas, Strom und Kommunikation) liegen im Bereich der Wittinger Straße und können genutzt werden.

**4.3 Soziale Infrastruktur**

Die tägliche Versorgung kann über einen Supermarkt Ecke Dörnbergstraße/ Wittinger Straße in ca. 300m Entfernung vom Plangebiet erfolgen. In direkter Nachbarschaft besteht im EG des westlich angrenzenden Wohnareals ein Kindergarten. In diesem Wohnkomplex bestehen auch Praxen der ärztlichen Versorgung und ein Café.

Die zuständige Grundschule liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt knapp 2 km Schulweg. Weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden.

**4.4 Immissionssituation**

Das Verkehrsaufkommen der Wittinger Straße (L 282) führt im nördlichen Teil des Plangebietes zu Lärmbelastungen: das ermittelte Verkehrsaufkommen (Stand 2005) von 5.056 Kfz/Tag (DTV) führt zu einem Außenpegel (tags/nachts) von 64,8/57,8 dB(A). Es ist daher erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen in den Baufeldern entlang der Wittinger Straße festzulegen.

Für lärmgeschützte Räume sind Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Es sind die betroffenen straßenseitigen Außenbauteile mit einem Schalldämm-Maß von 35 dB zu erstellen (Schallschutzfenster Klasse 3 und massive Außenwände). Damit sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – von 55 / 45 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Hierzu wird in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 3 aufgenommen, die den passiven Schallschutz auf den mit „L“ gekennzeichneten Flächen festsetzt.

Für die abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel rechnerisch ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Durch die geplante Riegelbebauung sind die südlichen Freibereiche und Fassaden gegen die straßenseitigen Lärmimmissionen wirksam geschützt.

**4.5 Hochwassersituation**

Die Planung hat aufgrund der Geländehöhen keinen Einfluss auf die Hochwassersituation Freitagsgraben, Lachte und Aller. Es sind für das Gebiet keine Beeinträchtigungen durch Hochwasser zu erwarten, die Baufläche liegt nicht innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, die nach der Maßgabe des zu beachtenden 100-jährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) beachtlich sind.

Die anstehenden Oberflächenwasser werden durch natürliche Versickerung abgeführt.

## 5. ANLASS DER PLANUNG

Durch die Aufgabe der Trassenführung der Ostumgehung der Stadt Celle in diesem siedlungsnahen Bereich können die Flächen für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich bei der geplanten Maßnahme um eine Arrondierung und Ergänzung bestehender Wohngebiete, die vor ca. 20 Jahren – nach Aufgabe einer gewerblichen Nutzung- in diesem Stadtbereich entstanden. Die Wohnangebote sind durch Nutzer sehr nachgefragt. Der Bereich eignet sich aufgrund der städtebaulichen Parameter hervorragend für die Schaffung innenstadtnahen und naturnahen Wohnraums.

Der Maßnahmenträger verfügt bereits über 2/3 der Grundstücksflächen. Die Stadt Celle ist bereit die restliche Fläche an den Maßnahmenträger zu veräußern.

Die bestehende Ausweisung der Flächen als Sondergebiet (Klinik) und als Grünflächen erfordert zur Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 6. PLANINHALTE

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

Im Plangebiet werden Wohnbauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die allgemeine Zweckbestimmung der Fläche gesichert. Die derzeitige Planung geht von der Erstellung einiger Geschosswohnungen und mehrerer Einfamilienhäuser aus. Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Abs.3 Nr. 3, 4 und 5) sollen ausgeschlossen werden, um die Störungsfreiheit der Wohnnutzungen zu sichern.

Die zur Erschließung der Bauflächen erforderliche Planstraße ist gemäß ihrer zukünftigen Nutzung als ‚Straßenverkehrsfläche‘ festgesetzt. Die kurze Stichstraße ( 25m) mündet in einem Wendehammer gem. RAST 06\_Bild 59 (Fahrzeuge bis 10m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug). Die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist aufgrund der Anzahl der Nutzer geboten und mit Stadt Celle abgestimmt. Der Erschließungsweg zu den südlichen Bauflächen wird als private Erschließung ausgewiesen (vertretbar da maximal 3 Anlieger)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossigkeit und die Höhe Fertigfußboden EG über Gelände definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgelegt (§ 17 (1) Bau NVO). Sie orientiert sich an der westlich angrenzenden Bebauung und der innenstadtnahen Lage. Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 (4) genannten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im direkten Umfeld sind umfangreiche Grünflächen, die den maximalen Versiegelungsgrad der Bodenflächen kompensieren.

Die Geschossigkeit wird im Baufeld entlang der Wittinger Straße mit 2 Vollgeschossen festgelegt. Die 2-Geschossigkeit ist zwingend. Die Festlegung erfolgt aus der städtebaulichen Zielstellung entlang der Wittinger Straße eine raumbegleitende, erkennbare Gebäudestruktur zu entwickeln, die bestehende bauliche Entwicklungen fortführt.

Die südlichen Baufelder sind eingeschossig bebaubar. Dies liegt in der Abstufung der Bebauung zum Grünraum begründet.

### 6.3 Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen

Angedacht ist entlang der Wittinger Straße eine ‚Riegelbebauung‘ als Mehrfamilienhaus bzw. Hausgruppe mit gereihten Stadthäusern. Die nach Süden orientierten Gebäude schützen das Areal auch vor den Lärmimmissionen der Wittinger Straße.

Im südlichen Bereich sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Da die Bebauung sich der Nachfrage anpassen muss, sind Modifizierungen denkbar, die der Bebauungsplan ermöglichen soll. Eine Festlegung der Bauweise wird daher nicht vorgesehen.

Die nördliche Baugrenze hält einen Abstand von 9,00m von der Grenze. Damit besteht die Möglichkeit, die in diesem Bereich vorhandenen Solitärbäume ( 9 hochwüchsige Eichen Stammdurchmesser 30-50cm) zu erhalten oder auch durch Nachpflanzungen zu sichern. Pflasterungen der Hauszugänge und Zufahrten müssen die Wurzelräume der vorhandenen Bäume schonen. Die Maßnahme liegt in der Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes begründet. Hierzu zählt im östlichen Bereich auch ein aufgewachsener mehrstämmiger Ahorn.

Die Sicherung des Baumbestands erfolgt durch Festsetzung und Kartierung im Bebauungsplan. In der Anlage zu dieser Begründung kennzeichnet ein Übersichtsplan die schutzbedürftigen Flächen.

Zur südlich angrenzenden Grün- und Waldfläche hält die bebaubare Fläche einen Abstand von 10m. Ein weitergehender Brandschutzstreifen ist aufgrund Ausdehnung und Art des Baumbestandes nicht erforderlich (abgestimmt mit Vorbeugendem Brandschutz. LK Celle Stellungnahme v. 04.10.2010).

### 6.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstrasse 282 (Wittinger Straße ) in geschlossener Ortslage. An einer Straße innerhalb der geschlossenen Ortslage können Zufahrten hergestellt werden.

Die zur Erschließung der Bauflächen erforderliche Planstraße ist gemäß ihrer zukünftigen Nutzung als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die kurze Stichstraße (25 m) wird in einer Breite von 5 m festgesetzt. Einseitig werden drei 2,5m breite öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Stichstraße mündet in einen Wendehammer gem. RAST 06\_Bild 59 (Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug). Die Verkehrsfläche wird als Mischfläche zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut, dies schafft mehr Wohnruhe und Verkehrssicherheit.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt durch den Maßnahmenträger. Gemäß einem zum Satzungsbeschluss zu schließenden Erschließungsvertrag werden die öffentlichen Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen später durch die Stadt Celle übernommen (Vermeidung Anliegerkonflikte). Die für die Übernahme notwendigen Regelungen sind in diesem Vertrag fixiert.

Der Erschließungsweg zu den südlichen Bauflächen wird als private Erschließung ausgewiesen. Eine weitergehende fußläufige Verbindung Richtung Thaers Garten (wie in der Stellungnahme v. 20.09.2010 des Fachdienstes Stadtentwicklungsplanung der Stadt Celle angeregt) wird durch den Bebauungsplanentwurf ermöglicht, aber nicht festgeschrieben, da die Anliegen späterer Anlieger ebenso zu berücksichtigen sind, wird die Pflege und Unterhaltung von zusätzlichen Wegeflächen außerhalb des Plangebietes.

Entlang der Wittinger Straße verläuft eine Linie des ÖPNV. Haltestellen befinden sich in ca. 100 m Entfernung. Hierdurch ist für alle Bevölkerungsgruppen das Wohngebiet gut mit dem allgemeinen Stadtraum verknüpft. Das bestehende verkehrliche Netz ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ohne zusätzliche Investitionen im Gesamtnetz.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der schon bestehenden Wohngebiete die Löschwasserversorgung im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung) gesichert ist.

Das Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird an den RW-Kanal in der Wittinger Straße angeschlossen. Das Oberflächenwasser der Grundstücke und privaten Verkehrsflächen ist zur Sicherung des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern, so wie es in der entsprechenden Satzung der Stadt Celle vorgegeben ist.

### **6.5 Soziale Infrastruktur**

Die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen, die Grundschule Hehlentor und die Spielflächen für Kinder und Jugendliche in der Grünanlage Thaers Garten begründen besonders auch die Schaffung von Wohnangeboten für Familien, die durch die möglichen Einfamilienhausnutzungen zu erwarten sind.

Auch die Nähe eines Nahversorgers an der Dörnbergstraße spricht für die Schaffung weiterer Wohnangebote an dieser Stelle.

### **6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 BauGB sind u.a. die Umwelt und damit die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgabe gehört zur sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung ( §1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägung und Qualität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a) umzusetzen.

Das Gesetz definiert Eingriffe als ,Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§14 Abs.1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 15 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§200a BauGB).

Der Verursacher hat die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft, Möglichkeiten der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sowie von ihm vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die zu bebauende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl von 0.40 vorgegeben. Weiterhin ist eine öffentliche und private Verkehrsfläche definiert.



Durch die Darstellung im Bebauungsplan werden planerisch folgende Flächen in Anspruch genommen:

Fläche Plangebiet	5.747 m <sup>2</sup>
Überbaubare Flächen	3.114 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	446 m <sup>2</sup>
Private Erschließung	111 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche	7.230 m <sup>2</sup> (Aufforstung Ackerfläche)

### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen sollen die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes der einzelnen Schutzgüter (siehe Umweltbericht) wiederhergestellt werden.

Als Ersatzfläche wird eine 7.510 m<sup>2</sup> große Fläche in der Stadt Celle, Ortsteil Scheuen definiert. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 21/2 der Flur 2 in der Gemarkung Scheuen. 6.640 m<sup>2</sup> davon werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Flächen werden standortgerecht aufgeforstet.

Die langfristige Sicherung dieser Nutzung und die Funktion als Ersatzfläche erfolgt durch die Ausweisung als Waldfläche über die zuständige Waldbehörde, die beim Landkreis Celle angesiedelt ist.

## **6.7 Immissionsschutz**

Das Verkehrsaufkommen der Wittinger Straße (L 282) führt im nördlichen Teil des Plangebietes zu Lärmbelastungen.

Bei Verkehrszählungen im Jahr 1989 wurden ca. 4.150 KFZ pro Tag ermittelt, im Jahr 2005 liegt der DTV-Wert bei 5.056 KFZ/Tag. Diese Zunahme ist über den abgelaufenen Zeitraum äußerst verträglich, allerdings ist der Wert an sich zu beachten. Denn selbst diese Verkehrsmenge führt zu Lärmbelastungen, die planerisch zu bewältigen sind.

Die Wohnhäuser entlang der Wittinger Straße sind so zu planen, dass die Freibereiche auf der lärmgeschützten Südseite der Gebäude liegen. Die Fenster zur Nordseite sind als Schallschutzfenster herzustellen (siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 4.2).

Die geplante Ortsumgehung (ca. 1,2 km östlich) wird zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens führen, da dann die Wittinger Straße abgehängt wird und somit Bedeutung als Durchgangsstraße entfällt.

## **6.8 Hochwasserschutzmaßnahmen**

Das Gebiet liegt aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Flächen. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **6.9 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sollte eine einheitliche, zeitgemäße Architektur des Gesamtensembles angestrebt werden. Die Einbettung in das grüne Umfeld,

die prägenden Solitäreichen entlang der Wittinger Straße können einem originären architektonischem Erscheinungsbild dabei förderlich sein.

Verbindlich festgesetzt ist dabei die 2-geschossige Bebauung entlang der Wittinger Straße. Weiterhin festgesetzt werden die Höhen der Erdgeschossfußböden (OKFF). Im Baufeld entlang der Wittinger Straße sind diese bis zu 100cm höher als die Höhe der angrenzenden Flächen der Wittinger Straße. Hiermit wird erreicht, dass bei üblicher Brüstungshöhe auch die EG-Nutzungen ausreichend gegen Einflüsse aus dem öffentlichen Raum geschützt sind.

Im Rahmen einer möglichen 3-geschossigen Gebäudeausbildung zur Nordseite kann eine Gebäudekulisse in der Höhe von 6m bis 10m in Teilflächen entwickelt werden. Aufgrund des baulichen Abstands der Gebäude durch die Baugrenze im Abstand von 9,00 m von der öffentlichen Straße sind diese Bauhöhen zur Straße abstandsrechtlich darstellbar.

Weiterhin erlaubt die zulässige Anhebung des Erdgeschoßniveaus die Herstellung einer Tiefgarage bei einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus. Für das nordwestliche Baufeld sind Zufahrten von der Wittinger Straße ausgeschlossen. Eine mögliche Zufahrt zur Tiefgarage wird im Bauungsvorschlag von der Quartiersstraße vorgesehen.

Das nordwestliche Baufeld hält zum südwestlichen Baufeld (eingeschossige Bebauung) einen bebauungsplanrechtlich gesicherten Abstand. Damit sind unabhängig von der Grundstücksparzellierung die gestalterische Absichten der baulichen Gliederung gesichert.

### ***Gestalterische Festsetzungen nach § 56 NBauO:***

Das Baugebiet grenzt an bestehende Baugebiete mit verschiedenen gestalterischen Vorbildern. Dies liegt begründet in den unterschiedlichen Bauzeiten der Gebäude des näheren Umfeldes. Hier sind die Zeilenbauten mit Satteldach aus den 60iger Jahren ebenso vorhanden wie die weißen vier- bis achtgeschossigen Flachdachkuben der 70 bis 80-iger Jahre. Die Bebauung der Industriebrache mit Teilerhalt eines Altbestandes mündet schließlich in einer differenzierten Material- und Gestaltform.

Für die architektonische Gestaltung dieser Baufläche dürften aktuelle Bauauffassungen auch zu formalen Ausdrucksformen finden. Insbesondere die Berücksichtigung energieeinsparender Bauweisen kann auch Ihren Ausdruck in der äußeren Erscheinung der Gebäude finden.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO):  
Für den Planbereich werden Dachneigungen zwischen 0° und 30° festgesetzt.  
Mit Flachdachstrukturen ( u.a. Dachterrassen) und eher städtischen Ausformungen der Dächer sollen die übergeordneten Gestaltungsziele einer eher städtisch wirkenden Architektur für das Areal initiiert werden.

Die Dacheindeckung sind mit nichtglänzenden Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für solartechnische Anlagen.  
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden extensiv einzugrünen.

## **7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Ein Bebauungsvorschlag im M 1:500 ist der Begründung beigelegt.

## 8. UMWELTBERICHT

### 8.1 Einleitung

Die Aussagen des Umweltberichtes beruhen auf einem Gutachten für den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 Witteringer Straße, das vom Landschaftsarchitekturbüro Prof. Kaiser – Arbeitsgruppe Land & Wasser erarbeitet wurde.

#### 8.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Witteringer Straße“ und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung erfasst eine am östlichen Rand der Kreisstadt Celle nördlich der Alleraue liegende Fläche, die im Süden an die Witteringer Straße angrenzend und etwa eine Größe von 5 747 m<sup>2</sup> (0,57 ha) aufweist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle weist den Bereich derzeit noch als Grünfläche und Sonderbaufläche (Klinik) aus. Das Gelände wird aktuell überwiegend von Wald und Brachland eingenommen.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung eines mehrstöckigen Wohnhauskomplexes mit angrenzendem Parkplatz westlich und einem Wohnhaus mit naturnahem Garten östlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen und somit zusätzliche Wohnnutzung zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan werden planerisch folgende Flächen in Anspruch genommen:

- Gesamtfläche Plangebiet:	5.747 m <sup>2</sup>
- Überbaubare Flächen:	3.114 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen:	446 m <sup>2</sup>
- Private Erschließung:	111 m <sup>2</sup>
- Unversiegelte Siedlungsflächen	2.076 m <sup>2</sup>

#### 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die von den Darstellungen beziehungsweise Festsetzungen der Bauleitpläne betroffen werden können. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a BauGB) umzusetzen. Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 13 und § 15 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare

Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 15 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ befindet sich zwar nur rund 100 m entfernt vom Plangebiet. Die Planwirkungen reichen aber nicht bis in dieses FFH-Gebiet hinein.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (Landkreis Celle 2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teil des Celler Siedlungsgebietes dargestellt. Umweltrelevante Festlegungen bestehen nicht. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Randbereich zu einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, einem Vorsorgegebiet für Erholung und einem Bereich für die Sicherung des Hochwasserabflusses.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziell das Plangebiet betreffenden Darstellungen. Gleiches gilt für den Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987).

## **8.2 Umweltauswirkungen**

### **8.2.1 Umweltzustand**

#### **Schutzgut Menschen**

Östlich und westlich schließen sich an das Plangebiet Wohngebiete an. Im Westen befindet sich zudem ein Kinderspielplatz. Angesichts der Lärmbelastung durch die Wittinger Straße und einer fehlenden Erschließung haben die Waldflächen und sonstigen Grünflächen des Plangebietes eine nur sehr eingeschränkte Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung. Eine hohe Bedeutung kommt dagegen den südlich gelegenen Grünflächen des Thaersgarten zu.

#### **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes ist in Abb. 1 des Gutachtens für den Umweltbericht dargestellt und wird im Folgenden erläutert.

Über die Hälfte des Gebietes wird durch Wald geprägt. Den größten Teil nimmt dabei ein Eichen-Mischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes ein, der sich direkt entlang der Wittinger Straße und im übrigen östlichen Teil erstreckt. Der zusammenhängende Bestand besteht aus starkem bis sehr starkem Baumholz (Brusthöhendurchmesser 60 bis 120 cm). Die Krautschicht ist nur bedingt walddtypisch ausgeprägt. Im Süden des Plangebietes stockt ein Ahorn- und Eschen-Pionierwald. Die Krautschicht wird von Stickstoffzeigern bestimmt. Dieser Waldteil ist als schwaches bis mittleres Baumholz (Brusthöhendurchmesser 20 bis 40 cm) ausgeprägt.

Ein Erdwall stellt die westliche und nördliche Grenze der vorgenannten Waldflächen dar. Eine kleine Fläche eines Ahorn- und Eschen-Pionierwaldes in der vorstehend beschriebenen Ausprägung wächst aber auch noch vor diesem Wall.

Der restliche Teil des Gebietes wird zum Großteil von Ruderalfluren und in geringerem Umfang von Gestrüpp sowie befestigten Flächen bestimmt. Der bereits erwähnte Erdwall weist Rubus-Gestrüpp sowie Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte auf. Die westlich vorgelagerten ebenen Flächen sind im Norden ebenfalls von Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte bestanden, südlich davon schließen sich halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte an. Dazwischen befindet sich eine mit Asphalt befestigte Fläche.

Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope treten im Plangebiet nicht auf. Die Ruderalfluren und halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie das Brombeer-Gebüsch erfüllen nach § 22 Abs.4 NAGBNatSchG den Schutzzustand als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne von § 29 BNatSchG, sofern sie als dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugehörig eingestuft werden. Die oben beschriebenen Flächen mit Waldbiotoptypen stellen zugleich Wald im Sinne des § 2 NWaldLG dar (Frau SPRENGLER, Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg, Stellungnahme vom 16. August 2010).

Zu den natürlichen Lebensräumen im Sinne von § 3 Abs. 1 USchG in Verbindung mit § 19 BNatSchG (Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie) gehört im Plangebiet der Eichen-Mischwaldtyp lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes, der dem FFH-Lebensraumtyp 9190 (Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*) zuzuordnen ist. Weitere Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie treten nicht im Betrachtungsgebiet auf.

Farn- und Blütenpflanzenarten der niedersächsischen Roten Liste (Einstufung für das niedersächsische Tiefland) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Im Bereich der halbruderalen Gras- und Staudenfluren wachsen wenige Pflanzen der Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), die für das niedersächsische Tiefland im Anhang der Roten Liste geführt wird. Im Bereich der Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte wachsen zwei Pflanzen der im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützten, aber nicht in der Roten Liste verzeichneten Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*). Möglicherweise sind diese Pflanzen aus Gartenabfällen verwildert. In den Eichen-Mischwaldflächen kommen darüber hinaus vereinzelt die ebenfalls besonders geschützten Arten Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und Eibe (*Taxus baccata*) vor. Auch diese Arten sind nicht als gefährdet einzustufen. Bei den Vorkommen der Eibe (*Taxus baccata*) handelt es sich im vorliegenden Fall um Aussamungen von Pflanzungen aus angrenzenden Gärten. Die Eibe ist im Landkreis Celle nicht heimisch.

Geschützte Moosarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen einer systematischen Erfassung wurden im Plangebiet mindestens vier Fledermausarten nachgewiesen. Es handelt sich um Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Bei einem kurzen Hörkontakt könnte es sich zusätzlich um den Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*) gehandelt haben. Der Kontakt war aber zu kurz, um eine sichere Bestimmung durchführen zu können. Im Plangebiet selbst wurden keine genutzten Quartiere der Fledermäuse nachgewiesen, sondern lediglich drei Höhlenbäume, die im südöstlichen Teil stehen und als potenzielles Quartier dienen können. Kontinuierlich genutzte Jagdhabitats sind der Parkplatz im Westen und der Garten im Osten des Plangebietes. Im bewaldeten Teil des Plangebietes selber wurden zwar keine jagenden Fledermäuse registriert, seine Ränder bilden aber lineare Strukturen aus, die von den Fledermäusen zur Jagd genutzt wurden. Auch die am westlichen Rand des Plangebietes befindliche Ruderalflur und der dazugehörige Waldsaum aus Gebüsch stellen Lebensräume für Insekten dar und bilden somit die Nahrungsgrundlage

der Fledermäuse. Die Wittinger Straße nördlich des Plangebietes wurde an einem Termin von einer Breitflügelfledermaus genutzt. Auch hier stellt der Rand des bewaldeten Teiles des Untersuchungsgebietes eine wichtige Habitatrequisite dar.

Alle nachgewiesenen Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Landesweit gefährdet ist die Zwergfledermaus. Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus gelten in Niedersachsen als stark gefährdet, während der Kleinabendsegler als vom Aussterben bedroht eingestuft ist. Bundesweit sind für den Kleinabendsegler die Daten defizitär, so dass keine Einstufung möglich ist und für die Breitflügelfledermaus ist eine Gefährdung anzunehmen, der Status aber unbekannt. Der Große Abendsegler wird auf der Vorwarnliste geführt.

Im Plangebiet wurden zwölf Vogelarten festgestellt, für die ein Brutvorkommen wahrscheinlich ist (Ringeltaube, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Sommergoldhähnchen, Blaumeise, Kohlmeise, Eichelhäher, Star und Buchfink). Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes wurden fünf weitere Arten (Waldkauz, Buntspecht, Singdrossel, Waldlaubsänger und Haubenmeise) nachgewiesen, die als Brutvögel im Umfeld eingestuft werden. Hinzu kommen noch drei Arten (Mittelspecht, Kleiber und Rabenkrähe), die als Nahrungsgäste aus dem weiteren Umfeld festgestellt wurden. Bei den Arten, die im engeren Umfeld brüten, ist anzunehmen, dass das Plangebiet zu ihrem Aktionsraum zählt.

Die Artengemeinschaft umfasst vor allem allgemein verbreitete und häufige Arten, die in verschiedenen gehölzgeprägten Landschaftstypen vorkommen und nicht an spezielle Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind. Der Waldkauz trat im Wald südlich des Plangebietes als Brutvogel auf.

Keine der festgestellten Arten gilt nach den Roten Listen als gefährdet, vier Arten stehen jedoch auf der Vorwarnliste. Drei Arten (Star, Waldlaubsänger und Waldkauz) werden landesweit und auf der regionalen Liste des Tieflandes – Ost auf der Vorwarnliste geführt, der Mittelspecht steht auf der bundesweiten Vorwarnliste. Alle nachgewiesenen Arten sind im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt, Waldkauz und Mittelspecht sind darüber hinaus auch streng geschützt. Der Mittelspecht wird außerdem im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt.

Es wurden drei Höhlenbäume im bewaldeten Teil des Plangebietes gefunden. Horstbäume wurden nicht nachgewiesen, in einer Eiche befanden sich lediglich zwei Ringeltaubennester. Bei den drei Höhlenbäumen handelt es sich um Kiefern, die im südöstlichen Teil des Plangebietes stocken. Während zwei Kiefern je ein kleineres Astloch aufweisen, weist der Baum an der südöstlichen Grundstücksgrenze neben zwei Asthöhlen auch zwei Kleinspechthöhlen auf.

Zwischen dem Gehweg im Norden des Plangebietes und der Wittinger Straße stocken fünf Linden, von denen nur die östlichste keine Baumhöhle aufweist. Die Höhlen in den übrigen Linden sind größtenteils auf ausgefallene Astlöcher zurückzuführen und besitzen zum Teil Durchmesser von etwa 15 cm.

## **Schutzgut Boden**

Die Bodenübersichtskarte (NLfB 1997) stellt für das Plangebiet den Bodentyp Pseudogley-Braunerde mit der Bodenart lehmiger Sand (Sand aus Geschiebedecksand beziehungsweise –lehm aus glazifluvialen Ablagerungen) mit sehr oberflächennahen mittleren Grundwasserhöchstständen dar. Aufgrund der Biototypenkartierung erscheinen die Darstellungen in der Bodenübersichtskarte als plausibel.

Im Plangebiet treten großflächig unversiegelte und nur in sehr geringen Umfang versiegelte Bereiche auf. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist jedoch eine anthropogen bedingte Beeinflussung unterschiedlicher Stärke eines großen Teiles der Böden gegeben (Wallaufschüttung und sonstige Ablagerungen).

Innerhalb der straßenfernen Waldbestände kann von einer aktuell geringen Beeinträchtigung beziehungsweise Beeinflussung durch Nutzung ausgegangen werden. In diesen Bereichen ist eine etwas höhere als allgemeiner Schutzbedeutung, wie diese für die sonstigen unbefestigten Böden des Plangebietes vorliegt, anzunehmen. Im Nahbereich der Wittinger Straße, im Bereich der Ruderalfluren und des Erdwalles ist zu erwarten, dass durch Gestaltungsmaßnahmen Bodenhorizonte verändert wurden und an der Straße zudem verkehrsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte im Oberboden vorliegen.

Als eindeutig stark anthropogen überformt stellt sich der einzige versiegelte Bereich und der aufgeschüttete Wall beziehungsweise die Aufschüttung im Randbereich der Waldbestände dar.

Seltene und besonders schutzwürdige Böden kommen nicht vor.

### **Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Entsprechend der Ausführungen beim Schutzgut Boden, der ebenen Geländetopografie und aufgrund der Betrachtung der übrigen Verhältnisse der näheren Umgebung des Plangebietes (Talniederung der Aller südlich), ist von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt nach NIBIS (2010) bei 35 bis 40 m (im Verhältnis zu NN), sodass sich bei den vorliegenden topografischen Verhältnissen in etwa ein mittlere Grundwasserstand von zum Teil unter 0,3 bis 2,5 m ergibt.

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 150 bis 200 mm pro Jahr (NIBIS 2010). Dies gilt für die bisher unbebauten und größtenteils mit Gehölzen bestandenen Flächen. Im kleinflächigen versiegelten Bereich ist von einer deutlich geringeren Neubildung auszugehen. Die durchlässige Grundwasserdeckschicht ist im Gebiet nach NIBIS (2010) von geringer Mächtigkeit.

Gewisse stoffliche Belastungen der örtlichen Grundwassersituation aufgrund siedlungstypischer Nutzungen in und außerhalb des Plangebietes und aufgrund stofflicher Einträge im Randbereich der Wittinger Straße sind anzunehmen.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Das Plangebiet weist einen hohen Durchgrünungsgrad aufgrund des fast vollständigen Fehlens von versiegelten Bereichen auf und ist somit in seiner Funktion für das Lokalklima nur geringfügig eingeschränkt. Als Stadtrandklimatop kann nach Stadt Celle (2010) allgemein von einer mittleren Kaltluftproduktion der Wald-, Gehölz und Ruderalflächen ausgegangen werden. Im Plangebiet selbst stören keine Baukörper das lokale Windsystem, so dass von einer guten Wirksamkeit von Kaltluftflüssen ausgegangen werden kann. Die überwiegend bewaldeten Flächen des Plangebietes weisen ein relativ ausgeglichenes Temperaturverhalten auf.

Die Waldbestände werden in der Waldfunktionskarte als Bereiche mit „besonderer Bedeutung für den Klima-, Lärm- und Immissionsschutz“ dargestellt. Im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen, aber besonders den südlich liegenden Grünanlagen, Frei- und Waldflächen der Allerniederung und den Gewässerflächen der Aller selbst, die im

Zusammenhang als Leitluftbahn fungieren und insgesamt eine höhere Bedeutung beziehungsweise weitreichendere klimatische Funktionen erfüllen, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine besondere lokalklimatische Funktion, sondern lediglich eine allgemeine Funktion besitzt.

Die unmittelbar nördlich am Plangebiet vorbeiführende Wittinger Straße stellt vor allem aufgrund der Verkehrsemissionen eine Vorbelastung für die Luftqualität des Rames dar, der aber nach Stadt Celle (2010) in geringen Umfang durch den vorhandenen Grünanteil kompensiert wird (O<sub>2</sub>-Produktion, Schadstofffilterung, CO<sub>2</sub>-Aufnahme). Von einer direkten Lärmschutz-, Immissionsschutz- beziehungsweise Pufferfunktion der vorhandenen Waldbestände gegenüber der Straße kann jedoch nicht ausgegangen werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Landschaftsbild-prägenden und raumwirksamen Elemente stellen die Waldbestände aus Eichen-Mischwald sowie Ahorn- und Eschen-Pionierwald dar. Die Baumartenzusammensetzung entspricht weitestgehend der naturräumlichen Eigenart der vorliegenden Landschaftseinheit und ist im Zusammenhang mit dem sich weiter südlich und westlich fortsetzenden Waldbestand zu sehen, der nach Bielert (1999) aufgrund seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit ein Bereich mit sehr hoher Bedeutung darstellt.

In keinem Bezug zur naturräumlichen Eigenart sind die Flächen außerhalb der Waldbestände zu sehen. Die dort vorhandenen offenen beziehungsweise halboffenen Bereiche, die zum Großteil mit Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägung und im Randbereich durch Gestrüppe bewachsen sind, spiegeln weitestgehend den Einfluss siedlungsbedingter Überformungen wieder und sind aufgrund ihrer Ausprägung nur von mittlerer bis geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet wird an drei Seiten von siedlungstypischen Elementen umgeben. Nördlich wird es durch die Wittinger Straße, die als prägendes lineares Erschließungselement fungiert, begrenzt. Weiter nördlich erstreckt sich eine Kleingartenanlage. Im Osten schließen sich ein Wohnhaus sowie ein naturnaher Garten an, im Westen der Parkplatz eines mehrstöckigen angrenzenden Wohnhauskomplexes. Auf der südlichen Seite setzt sich das Waldgebiet fort.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bestandssituation im Plangebiet deutet nicht auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern hin.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den in den vorstehenden Textabschnitten behandelten Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen, die bei der Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen des Planes berücksichtigt werden, indem die Auswirkungen bei jedem - auch indirekt - betroffenen Schutzgut benannt werden, sofern sie von Beurteilungsrelevanz sind. Die folgenden Wechselwirkungen sind in Bezug auf die zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen und vor allem hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen relevant:

- Die Überbauung und Versiegelung von Böden betrifft nicht nur das Schutzgut Boden, sondern verändert auch die Grundwasserneubildungsmöglichkeiten und kann damit das Schutzgut Wasser beeinträchtigen. Gleichzeitig gehen die Funktionen des Oberbodens als Lebensstätte für Bodenorganismen und als Wuchsort für Pflanzen verloren (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).
- Der Verlust oder die Beeinträchtigung von Biotopen führt gleichzeitig zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Da Biotope außerdem wesentliche Landschaftsbildelemente darstellen, ist auch das Schutzgut Landschaft betroffen.



### 8.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes Schutzgut Menschen

Während der Herstellung neuer baulicher Anlagen gehen von den Bau- beziehungsweise Erschließungsflächen Lärmbelastungen auf die bereits bestehenden Wohnflächen in der Umgebung aus. Diese sind aber nur temporär. Außerdem ist von der Einhaltung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Regelungen in der Bauphase auszugehen. Insgesamt sind allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen im üblichen Rahmen zu erwarten.

Kritische Pegel in Bezug auf Geräuschimmissionen der Witteringer Straße sind nicht zu befürchten (Herr Stracke, Grundidee GmbH Celle, schriftliche Mitteilung vom 22.09.2010). Schalltechnische Orientierungswerte werden im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten beziehungsweise es kann davon ausgegangen werden, dass diese sogar unterschritten werden. Je näher die geplante Bebauung an den Straßenverlauf herantritt, besonders im Nahbereich, kommt es jedoch zu Überschreitungen, so dass gegebenenfalls die betroffenen Gebäudebereiche durch entsprechende Grundrissgestaltung zu planen sind. Bei straßenzugewandten Fenstern kann den schallschutztechnischen Anforderungen bereits durch sachgerecht eingebaute Einfachfenster mit Isolierverglasung entsprochen werden (TÜV 1991).

Im Hinblick auf den mit der Überplanung der vorhandenen Flächen verbundenen möglichen Verlust von siedlungsbezogenen Erholungsbereichen ist auf die diesbezüglich aktuell nur geringe Bedeutung des Gebietes hinzuweisen.

### Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die bauleitplanerischen Festsetzungen von neuen Bau- und Verkehrsflächen sowie die in der Bauphase zu erwartende sehr intensive Umgestaltung des Gebietes bewirken größtenteils den Verlust der vorhandenen Vegetations- und sonstigen Biotopbestände. Dadurch kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen. Dies betrifft die Waldbestände, Gestrüpp und Ruderalfluren. Hinsichtlich des Flächenumfanges umfassen die wesentlichen Verluste:

- rund 0,4 ha Wald (3.926 m<sup>2</sup>), davon rund 0,3 ha (3.121 m<sup>2</sup>) Eichen-Mischwald und rund 0,1 ha (805 m<sup>2</sup>) Ahorn-Eschen-Pionierwald,
- rund 0,04 ha (379 m<sup>2</sup>) Rubus-Gestrüpp,
- rund 0,05 ha (501 m<sup>2</sup>) Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte,
- rund 0,08 ha (767 m<sup>2</sup>) halbruderales Gras und Staudenfluren mittlerer Standorte.

Im Bereich der Ruderalflur ist als besonders geschützte, aber in Niedersachsen nicht gefährdete Pflanzenart ein kleiner Bestand der Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) betroffen. Gleiches gilt für die vereinzelt in den Waldbeständen vorkommenden Pflanzen der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und der Eibe (*Taxus baccata*).

Die faunistischen Bestanderhebungen ergeben, dass zumindest Teillebensräume (Jagdhabitats) und wichtige Leitstrukturen (Waldränder) streng geschützter Fledermausarten von der Flächeninanspruchnahme und dem damit verbundenen Biotopverlusten betroffen sind. Das Vorkommen von Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) konnte dagegen nicht nachgewiesen werden. Bei den vorkommenden europäisch geschützten Vogelarten, die durch die beschriebenen Biotopverluste beeinträchtigt werden, handelt es sich um

allgemein verbreitete und häufige Arten. Durch Vorkehrungen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen (vor allem in Bauphasen) können Individuenverluste vermieden werden.

### **Schutzgut Boden**

Überbauungen und sonstige Flächenversiegelungen oder -befestigungen von offenen Böden bedingen den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Es kommt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Im aktuellen Zustand sind 174 m<sup>2</sup> (rund 0,02 ha) des Plangebietes versiegelt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können maximal 3.671 m<sup>2</sup> (etwa 0,37 ha) überbaut beziehungsweise befestigt werden (einschließlich Straßen, Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen). Insgesamt betrachtet liegt die zulässige Neuversiegelung also bei 3.497 m<sup>2</sup> (etwa 0,35 ha).

Sonstige Umlagerungen (vor allem in der Bauphase) mit einer anschließenden gärtnerischen Nutzung belassen die wesentlichen Funktionen des Bodens im Natur- und Wasserhaushalt.

### **Schutzgut Wasser**

Durch Flächenversiegelungen oder -überbauung kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Dieser Effekt lässt sich jedoch durch geeignete Vorkehrungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Mögliche Schadstoffbelastungen im Zuge von Bautätigkeit und typischen Gebietsnutzungen lassen sich durch entsprechende Vorkehrungen vermeiden oder minimieren. Insgesamt ist vor diesem Hintergrund nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die Überbauung von Vegetationsflächen (vor allem Gehölzbeständen) sowie die gebietstypischen Emissionsquellen der neuen Bauflächen (Heizung, Brauchwasserbereitung, Erschließungsverkehr) ist lokal von einer leichten Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Deren Ausmaß ist aber insgesamt als nur geringfügig anzunehmen.

Die neuen Siedlungsflächen betreffen keine relevanten klimatischen oder lufthygienischen Ausgleichsräume beziehungsweise -funktionen, die beeinträchtigt werden könnten.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Überplanung des Waldbestandes gehen im größeren Umfang raumwirksame und prägende Strukturen beziehungsweise Landschaftsbildelemente verloren, die weitgehend der naturräumlichen Eigenart entsprechen. Aus diesem Grund kommt es zu einer negativen Veränderung des Landschaftsbildes, die als erheblich einzustufen ist.

### **Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturdenkmale sind nicht betroffen. Vorkehrungen zur Sicherung möglicher vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten sind vorgesehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

Die folgenden Vorkehrungen dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter:

- Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen, vor allem der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der AVV-Baulärm sind bei der Herstellung baulicher Anlagen zu beachten.
- Fällen und Roden von Gehölzbeständen außerhalb der Vegetationsperiode - nicht zwischen 1. März und 30. September.
- Vor den Gehölzfällarbeiten sind die festgestellten und markierten Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf den Besatz mit Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen, um Individuenverluste zu vermeiden. Eventuell festgestellte Tiere sind vor oder während der Fällung zu sichern und durch eine fachkundige Person umzusiedeln. Im Rahmen der

- Höhlenkontrolle sind die Höhlen für Vögel und Fledermäuse unzugänglich zu verschließen, sofern die Baumfällung nicht am gleichen Tag erfolgt.
- Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) für die Straßen- und Platzbeleuchtung, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken.
  - Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).
  - Sollte im Rahmen der Bauausführung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten bestehen, sind geeignete Maßnahmen der Gefahrenabwehr und zum ordnungsgemäßen Umgang mit den belasteten Böden zu ergreifen.
  - Niederschlagswasser mit Ausnahme des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Wassers ist auf den Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Ergänzend dazu ist eine Regenwassernutzung beispielsweise zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zulässig.
  - Die ordnungsgemäße und umweltschonende Verwendung, Lagerung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Materialien sowie Abfällen während des gesamten Baubetriebes und der Nutzung des Plangebietes ist sicherzustellen.
  - Meldung möglicher vor- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde bei Bau- oder Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG an die zuständige Denkmalschutzbehörde, Sicherung bis zur Entscheidung der Behörde

Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlich. Zugleich ergibt sich aus den forstrechtlichen Regelungen des NWaldLG ein Kompensationsbedarf für die als Folge der Planung entstehende Waldumwandlung. Für eine vollständige Kompensation besteht ein Bedarf, eine Ackerfläche in einer Größe von 7 230 m<sup>2</sup> aufzuforsten. Diese Maßnahme schafft neben der Entwicklung naturnaher Biototypen gleichzeitig verbesserte Fledermaus-Jagdhabitate, ermöglicht naturnahe Bodenentwicklungen und fördert die naturräumliche Eigenart des Landschaftsbildes, so dass alle erheblich beeinträchtigten Schutzgüter eine geeignete Kompensation erfahren.

Die Kompensationsmaßnahme wird auf einem Teil des Flurstückes 21/2 der Flur 2 in der Gemarkung Scheuen, Stadt Celle, und des westlichen Nachbargrundstückes umgesetzt, das derzeit ackerbaulich genutzt wird. Die Fläche wird standortgerecht mit der heimischen Baumart Stiel-Eiche (*Quercus robur*) der Herkunft „Heide und Altmark“ (817 03) aufgeforstet und mit einem Wildschutzzaun versehen. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Entwicklung eines stabilen Waldbestandes sind durchzuführen.

### 8.2.3 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen kommen der generelle Verzicht auf die Planung oder die Wahl eines anderen Standortes für neue Wohnbauflächen in Betracht. Andererseits ist der von vorhandenen Siedlungs- beziehungsweise Verkehrsflächen umgebener Standort im Sinne einer städtebaulich konzentrierten Entwicklung von Bauflächen auch aus Umweltsicht als vertretbar anzusehen, so dass sich Planungsalternativen nicht aufdrängen.

### 8.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Der Umweltzustand im Plangebiet wurde durch Bestandsaufnahmen vor Ort, durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie durch die Auswertung vorhandener Daten und Luftbildauswertungen ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem ein Gutachten für den Umweltbericht erarbeitet, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Das Ergebnis sowie die Grünfestsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit weiteren, für Umweltbelange zuständigen Fachdiensten, abgestimmt.

## 8.4 Monitoring

Die vorgeschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind während der baulichen Umsetzung stichprobenartig und danach turnusmäßig im Rahmen der behördlichen Zuständigkeiten zu überprüfen. Die Ausführung der sonstigen festgesetzten oder vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen (Waldaufforstung) sollte durch eine Aufwuchskontrolle überprüft werden.

## 8.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Bereich zwischen vorhandener Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und zusätzliche Wohnnutzung zu ermöglichen. Der Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde für die Umweltschutzgüter kurz- und mittelfristig weitestgehend den gegenwärtigen Zustand fortschreiben.

Vorübergehende Lärmbelastungen im Zuge baulicher Erweiterungen sind nicht auszuschließen.

Die Überplanung des Gebietes durch Festsetzungen von zusätzlichen Bau- und Erschließungsflächen führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Dies betrifft vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht überdurchschnittlich bedeutsame Laubwaldbestände. Ansonsten sind Gestrüppe und Ruderalfluren sowie halbruderales Gras- und Staudenfluren betroffen. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Bestimmungen zu geschützten Tier- und Pflanzenarten ergeben sich zwar Beeinträchtigungen, die jedoch nicht so gravierend sind, als dass sie die Planung infrage stellen.

Durch die zusätzlich mögliche Überbauung und sonstigen Flächenversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Hiervon sind ausschließlich Bodenbereiche von allgemeiner Bedeutung betroffen.

Die Erweiterung der Bau- und Erschließungsflächen bewirkt insbesondere durch die Verluste an Gehölzbeständen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft bleiben unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Bedeutsame Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht von Verlusten oder Beeinträchtigungen betroffen. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen reduzieren das Ausmaß der Belastungen für alle Umweltschutzgüter. Dies betrifft vor allem Regelungen zum Biotop- sowie Boden- und Gewässerschutz.

Für die erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild beziehungsweise als Folge der durch die Planung verursachten Umwandlung von Waldbeständen ergibt sich unter naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Gesichtspunkten ein Bedarf für Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 7.230 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes.

## 9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht dargestellt.

Die Planung ermöglicht die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums im infrastrukturell und verkehrlich sehr gut erschlossenen Stadtbereich Celles. Die Herstellung neuen Wohnraums mit geringem Heizenergiebedarfs und Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den Zielen einer umweltförderlichen Stadtplanung.

Die Lage im gewachsenen Stadtraum in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet der Allerniederung verringert den Nutzungsbedarf individueller Pkw-Fahrten.

## **10 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Die Maßnahme wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Alle Kosten trägt der Investor bzw. Maßnahmenträger. Die Stadt Celle schließt mit ihm einen Erschließungsvertrag über Ausbau und Übertragung der später öffentlichen Erschließungsbereiche und Ver- und Entsorgungsleitungen.

Nach Fertigstellung der Erschließung überträgt der Maßnahmenträger die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen und Einrichtungen der Stadt Celle. Die nachfolgenden Wartungs- und Erneuerungsmaßnahmen an diesen Einrichtungen sind wie üblich über den städtischen Gebührenhaushalt zu begleichen.

## **11 REALISIERUNG**

Die Vermarktung der Grundstücke und Wohnungen erfolgt durch den Maßnahmenträger. Die Umsetzung der Planung ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für die Jahre 2011/12 vorgesehen.

## **12 VERFAHREN**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. BauGB (§ 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 sowie § 12) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Celleschen Zeitung vom 19.07.2010 bis einschließlich 20.08.2010.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.08.2010 bis zum 03.09.2010 und vom 13.09.2010 bis zum 15.10.2010 ( vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12 und 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ).

## **13 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Bauordnung (NBauO)
- Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Nieders. Wassergesetz (NWG)
- Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

Celle, den 28.08.2011

(Architekturbüro dr.otto.architekten)  
In Abstimmung mit Fachdienst 60-  
Stadtentwicklungplanung der Stadt Celle

### **Anhang: Städtebauliche Kenndaten**

WA-Gebiet gesamt (Nettobauland) 5.190 m<sup>2</sup> 90,3 %

Öffentliche Verkehrsflächen 446 m<sup>2</sup> 7,8 %

Private Verkehrsflächen 111 m<sup>2</sup> 1,9 %

Plangebiet ( Bruttobauland) 5.747 m<sup>2</sup> 100 %