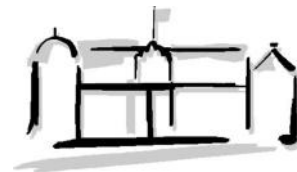


Stadt Celle



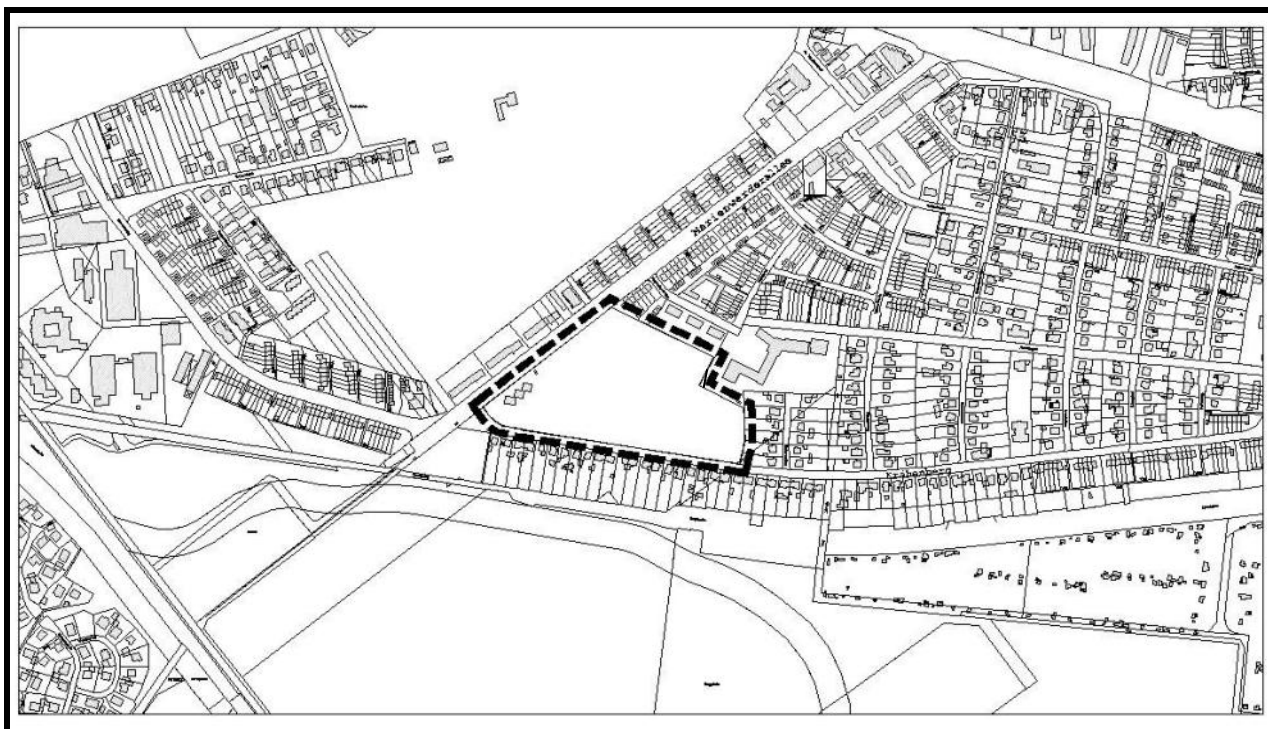
■ Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 137

„**Marienwerderallee/Süd**“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtplanung



Übersicht M: 1 : 10 000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-7 56 17
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

Stand:
01.12.2005
(Satzung)

Inhalt

1	Einführung	2
2	Geltungsbereich.....	2
3	Planerische Vorgaben.....	2
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungspläne	3
3.4	Landschaftsplanung	3
4	Bestandsbeschreibung	4
5	Anlass und Ziele der Planung	5
6	Planinhalte	6
6.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA).....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung (WA).....	6
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (WA)	7
6.4	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (WA)	7
6.5	Gemeinbedarfsfläche - Schule -	8
6.6	Erschließung.....	9
6.7	Eingriff in Natur und Landschaft, Grünfestsetzungen	10
6.7.1	Umweltzustand	11
6.7.2	Bislang zulässige Eingriffe	13
6.7.3	Eingriffe durch die Planung	15
6.7.4	Grünfestsetzungen, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen	15
6.7.5	Fazit: Eingriffsbewertung.....	17
7	Städtebauliche Kenndaten.....	17
8	Umweltbericht	18
8.1	Einleitung.....	18
8.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	18
8.1.2	Ziele des Umweltschutzes	18
8.2	Umweltauswirkungen	19
8.2.1	Umweltzustand	19
8.2.2	Prognose	20
8.2.3	Vermeidung und Ausgleich.....	21
8.2.4	Planungsalternativen	21
8.3	Beschreibung der Umweltprüfung.....	22
8.4	Monitoring.....	22
8.5	Zusammenfassung.....	23
9	Auswirkungen der Planung	23
10	Kosten und Finanzierung	24
11	Realisierung	24
12	Verfahren.....	24
13	Rechtsgrundlagen.....	25

1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Eigenheime, die Erweiterung einer Schulfläche und die Verbindung des Grünzuges am Fuhsekanal mit der bestehenden grünen Wegeverbindung (ehem. Straße Mondhagen) im Wohngebiet Heese-Süd.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Marienwerderallee/Süd“ liegt etwa 3,3 km südwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Neustadt/Heese. Er umfasst eine knapp 4 ha große Fläche an der Einmündung der Straße Krähenberg in die Marienwerderallee, bestehend aus den Flurstücken Nr. 58/48, 52/88 sowie einer etwa 30 m² großen Teilfläche des Flurstücks 58/42. Sämtliche Flurstücke gehören zur Flur 133 der Gemarkung Celle.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm von 1994 als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Mittelzentrum eingestuft.

In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die unter anderem

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet sind und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessern;
- dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht werden und den Wohnungsneubau an vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohnstätten konzentrieren;
- gesunde städtische Lebensräume erhalten und negative Verdichtungsfolgen verhindern.

Die Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums ist unter anderem durch folgende Maßnahmen zu sichern und zu verbessern:

- Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Erholung;
- Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur.

In der zeichnerischen Darstellung des im April 2005 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Celle wird das Plangebiet lediglich als nachrichtliche Übernahme einer in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Baufläche dargestellt.

Das 600 m nordwestlich des Plangebietes beginnende Waldgebiet „Neustädter Holz“ ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Erholungsraum definiert und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und zugleich als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei ist der nordöstliche Planbereich mit dem Ausstattungssymbol „Schule“ versehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungspläne

Eine ca. 200 m² große Teilfläche am südwestlichen Rande des Plangebietes lag bisher im Geltungsbereich des 1969 festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 17 „Ententeich“. Der Bereich war als Grünfläche und Teil eines Sichtdreieckes im Zuge der Einmündung der Straße Krähenberg in die Marienwerderallee festgesetzt.

3.4 Landschaftsplanung

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

Ein Landschaftsplan liegt nicht als beschlossenes Planwerk, sondern nur als Entwurf vor. Er hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen herangezogen. Im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ ist der Geltungsbereich ausschließlich als Fläche mit der Hauptnutzung Erholungsfläche – eine Kategorie, unter der auch Sportplätze gefasst werden – eingestuft, im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ ist die Fläche als vorhandene Sportanlage dargestellt.

Relevante Leitsätze für das Plangebiet sind gemäß Abschnitt 19.1 insbesondere:

- keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope;
- keine unzumutbare Einschränkung der Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner der bestehenden Siedlungen;
- keine Überbauung und Zerschneidung klimahygienisch wirksamer Landschaftsbestandteile;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf Eigenentwicklung.

4 Bestandsbeschreibung

Mit Ausnahme der etwa 30 m² großen Teilfläche des Schulgrundstücks der Heese-Süd-Schule stellt der gesamte Planbereich eine Sportanlage mit mehreren Spielfeldern sowie einer Laufbahn, einer Weitsprunganlage und einer Fläche für das Kugelstoßen dar. Die Anlage wird für den Vereins- und Betriebssport sowie für den Sportunterricht der benachbarten Schule, die mit Ausnahme einer Turnhalle über keine eigenen Sportanlagen verfügt, genutzt. Die Sportanlage ist in ihren Randbereichen mit Büschen und Bäumen eingegrünt. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Celle.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Westen und Norden durch Geschosswohnungsbau – zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser – sowie durch zweigeschossige Reihenhausszeilen geprägt, während sich im östlichen und südlichen Umfeld ausschließlich eingeschossige Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern befinden. Nordöstlich an das Plangebiet grenzend liegt die Grund- und Hauptschule Heese-Süd mit einem ein- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein 5 000 m² großer städtischer Spielplatz.

Die Straßen Marienwerderallee und Krähenberg grenzen direkt an das Plangebiet an. Es handelt sich um Wohnsammelstraßen ohne stärkeren Durchgangsverkehr. Beide Straßen führen zum Wilhelm-Heinichen-Ring, über den die Innenstadt erreicht wird. Unmittelbar südlich der Einmündung der Straße Krähenberg in die Marienwerderallee knickt diese nach Westen in den Garnseeweg ab, über den das südwestliche Umland sowie die Autobahnen 7 und 352 erreicht werden. An diesem Knick befindet sich auch die Endstation und Wendeanlage der Stadtbuslinie 3.

Während die 10 m breite Straßenverkehrsfläche der Straße Krähenberg eine vollversiegelte Fläche darstellt, die aus einer Fahrbahn, einem etwa 2 m breiten Gehweg auf der Südseite und einem etwa 2 m breiten Parkstreifen auf der Nordseite besteht, ist das mehr als 22 m breite Straßenflurstück der Marienwerderallee von einer starken Durchgrünung geprägt, da der südliche Geh- und Radweg von der Fahrbahn durch einen über 8 m breiten Grünstreifen abgesetzt und von Bäumen umsäumt ist. Dieser Fuß- und Radweg führt Richtung Süden direkt in eine öffentliche Parkanlage entlang des Fuhsekanals, die 100 m südwestlich des Plangebietes hinter dem oben erwähnten Spielplatz und der Bus-Wendeanlage beginnt. Diese Grünanlage stellt eine Verbindung zum wertvollen Erholungsgebiet des Neustädter Holz dar (vgl. Abschnitt 3.1).

Nördlich des Plangebietes, am rechtwinkligen Übergang der Kniprodestraße in die Salaterei, beginnt die ehemalige Straße Mondhagen, die sich als begrünter Fußweg Richtung Osten durch das gesamte Wohnquartier Heese-Süd zieht und zum Einkaufszentrum An der Hasenbahn führt.

Im entfernten Umfeld des Plangebietes befinden sich im Wesentlichen Wohngebäude (Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau), eine Kleingartenanlage, die ehemalige Mülldeponie am Kiebitzsee, der Fuhsekanal, das Areal des Militärflughafens Wietzenbruch, eine öffentliche Parkanlage am Fuhsekanal, ein Areal mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Lobetalarbeit e. V.) sowie ein großer Friedhof (Waldfriedhof).

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom, ist gewährleistet und der Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) kann abgedeckt werden (vgl. Abschnitt 9).

5 Anlass und Ziele der Planung

Anlass

Die Stadt Celle verfolgt mit der sogenannten Baulandoffensive das Ziel, neue Wohnbauflächen durch Bereitstellung von Bauflächen in innerstädtischen Lagen und am Stadtrand einerseits und durch Nachverdichtung andererseits zu schaffen. Die innerstädtisch gelegene Sportanlage an der Marienwerderallee ist für den Vereins- und Betriebssport entbehrlich, weil durch organisatorische Veränderungen der Bedarf an Sportflächen in der Stadt Celle mit den übrigen vorhandenen Sportflächen ausreichend gedeckt werden kann. Für den Schulsport reicht eine wesentlich kleinere Fläche aus.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Lagegunst der Fläche und die gute Erschließungssituation werden zur Entwicklung eines Wohngebietes genutzt, um dem Bedarf an Eigenheimen in einer innerstädtischen Lage gerecht werden zu können. Eine nichtbauliche Nachnutzung des Areals, z. B. als öffentliche Parkanlage, ist aufgrund der vorhandenen Grünflächen im weiteren Umfeld des Gebiets (Waldflächen, Kleingartenanlage, Friedhofsareal) und der aufgelockerten Wohnbebauung im Umfeld nicht erforderlich.

Erforderlichkeit der Planung

Die Fläche der Sportanlage liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 des Baugesetzbuches. Sie war aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung als Sportplatz der Bebauung bisher entzogen, gleichwohl vermittelt die umliegende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Gemäß § 34 des Baugesetzbuches ist das nähere Umfeld der Sportanlage im Wesentlichen als Wohngebiet einzustufen. Das nördliche und westliche Umfeld des Geländes ist durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt, das südliche und östliche Umfeld hingegen durch eingeschossige Einfamilienhäuser. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser im Westen sind länger als 50 m und sind somit der geschlossenen Bauweise i. S. v. § 22 Abs. 3 oder einer abweichenden Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung zuzurechnen, während das übrige Umfeld von offener Bauweise geprägt ist. Die Größe der Sportanlage bedingt, dass eine Bebauung mit Wohngebäuden nur dann mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, wenn wenigstens eine Erschließungsstraße angelegt wird.

Bezogen auf die Nutzungsart fügt sich die Aufgabe des Sportplatzes und die Bebauung des Geländes mit Wohngebäuden gemäß § 34 des Baugesetzbuches in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung könnte auf dieser Grundlage ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt werden, zumal es sich um eine städtische Fläche handelt. Dagegen ist auf Grundlage von § 34 des Baugesetzbuches unklar, in welchen Teilbereichen des Sportplatzes welche Versiegelungsgrade, Geschossigkeiten und welche Bauweise aus dem Umfeld ableitbar sind. Dadurch sind im Gebiet städtebauliche Konflikte zu erwarten, die zu einer dauerhaften Unruhe im Gebiet führen und auf das Umfeld ausstrahlen können.

Aufgabe der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Vermeidung bzw. der Ausgleich derartiger städtebaulicher Spannungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um eine geordnete Entwicklung des Plangebietes nachhaltig zu sichern.

6 Planinhalte

Die umfangreichen Ausführungen zu Nutzungsart und -maß sowie zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche und zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschränken sich in den Abschnitten 6.1 bis 6.4 der Übersicht wegen auf das allgemeine Wohngebiet (WA), während die wenigen Festsetzungen auf der Gemeinbedarfsfläche - Schule - in Abschnitt 6.5 zusammengefasst sind. Ausführungen zur Erschließung, zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zu Grünfestsetzungen betreffen das gesamte Plangebiet und folgen in den Abschnitten 6.6 und 6.7.

6.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine reine Wohnnutzung wird dabei nicht angestrebt. Nutzungen, wie z. B. ein kleines Büro oder ein Kiosk, die das Gebiet beleben können und zugleich das Wohnen nicht stören, sollen durchaus zulässig sein. Festgesetzt wird daher ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Grundflächenzahl im Sinne von § 19 und Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von § 18 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3 für die Hauptanlagen und damit 0,45 einschließlich Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung. Der im Vergleich zum Umfeld recht hohe Überbauungsgrad ist in dieser stadträumlichen Lage angemessen und stellt auch einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden dar, weil die heutigen Ansprüche an die Überbauung von Wohngrundstücken hier auf einer Fläche realisiert werden, die bisher als Sportplatz einen recht geringen Wert für den Naturhaushalt darstellte. Die intensive Nutzung des Plangebietes in dieser innerstädtischen Lage vermeidet, dass der Bedarf an Wohnbauflächen landschaftsverbrauchend außerhalb von zusammenhängend bebauten Ortsteilen gedeckt wird. Die Auswirkungen der baulichen Dichte werden durch Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche (s. Abschnitt 6.3) gemildert.

Die Höhenentwicklung im Baugebiet wird durch (höchst-)zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Eine Traufhöhe von 6,5 m ermöglicht es, Wohngebäude mit zwei Geschossen zu errichten, bei denen neben den Erdgeschossen auch die Obergeschosse nicht von Dachschrägen geprägt sind. Unter dem Begriff der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwandfläche mit der Dachhaut zu verstehen. Die Traufhöhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Die zulässige Firsthöhe von 11,0 m soll es insbesondere bei der Errichtung von Reihenhäusern ermöglichen, Dachräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses nutzen zu können. Für Gebäude mit Pultdächern ist allerdings eine reduzierte Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2); Hintergrund ist, dass die Außenwände unter der Firstlinie von Pultdächern sehr massiv wirken und sich bei einer Höhe von 11 m unharmonisch vom Umfeld abheben würden.

Als unterer Bezugspunkt aller Höhenmaße dient die relativ leicht zu ermittelnde befestigte Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des jeweiligen Grundstücks (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 dürfen je Wohngebäude nur ein bis zwei Wohnungen errichtet werden. Diese Festsetzung soll den beabsichtigten Charakter des Wohngebietes für Eigenheime, also für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, die gelegentlich auch eine Einliegerwohnung aufweisen, sichern.

Aufgrund der detaillierten Höhenfestsetzungen kann auf weitere Maßbestimmungsfaktoren, wie Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse, verzichtet werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (WA)

Festgesetzt wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, um im Plangebiet den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu sichern. Diesem Ziel dienen auch die Baugrenzen entlang der Plangebietsstraßen A, B und C: Die Vorgartenbereiche, also die Flächen zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den 3 oder 5 m entfernt liegenden „vorderen“ Baugrenzen, sollen den Straßenraum optisch erweitern und den Eindruck einer aufgelockerten, durchgrünten Siedlung vermitteln. Garagen, Carports, Gartengerätehäuser, Sichtschutzzäune und andere bauliche Anlagen ab einer bestimmten Größe laufen dieser Absicht zuwider und werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen. Einfriedungen bis 1,3 m Höhe und Stellplätze stören den aufgelockerten Charakter des Straßenraumes dagegen nicht. Derartige Anlagen sind zwar nicht allgemein zulässig, können aber gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung im Rahmen von behördlichen Ermessensentscheidungen zugelassen werden.

Die Tiefe der Vorgartenbereiche an den Planstraßen A, B und C soll grundsätzlich mindestens 3 m betragen. Eine Ausnahme bildet die Vorgartenzone nördlich der Planstraße A mit 5 m. Dieses größere Maß hängt mit dem Gehweg zusammen, der innerhalb der Straßenverkehrsfläche an deren nördlicher Grenze in einer Breite von lediglich 2 m angelegt werden soll und der Teil einer überörtlichen Wegeverbindung ist (vgl. Abschnitt 6.6). Auch für die Nutzer des Gehweges soll sich in Richtung Norden eine angemessene optische Erweiterung des Raumes ergeben.

Angrenzend zur Fläche des Verkehrsgrünes und zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strauch-Baumhecke“ sind durch Baugrenzen 5 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um Konflikte zwischen Wohngebäuden und Baumbestand zu vermeiden.

6.4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (WA)

Ein Regelungsbedarf für Gestaltungsvorschriften besteht nur für das allgemeine Wohngebiet (§ 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung).

Trotz der sehr unterschiedlichen Nutzungsmaße und Hausformen sind im Umfeld des Plangebietes geneigte Dächer als prägendes Element erkennbar. Dieser Charakter soll sich im Plangebiet fortsetzen, damit sich das neue Baugebiet nicht als Fremdkörper in seinem Umfeld entwickelt. Das Gebiet soll auch nicht als eine zusammenhanglose Ansammlung verschiedenster Baukörper wirken. Um das Plangebiet harmonisch in das

Umfeld einzubetten und um ein gewisses Maß an Harmonie innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden die zulässigen Dachneigungen der Hauptgebäude auf eine Spannbreite von 25° bis 50° begrenzt (§ 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung). Nebenanlagen, Garagen, aber auch untergeordnete Teile der Hauptanlagen, wie z. B. eine Veranda oder eine untergeordnete Dachgaube, können mit anderen Dachneigungen versehen werden.

Darüber hinaus dürfen Dacheindeckungen ausschließlich mit nichtglänzenden Materialien ausgeführt werden (§ 3 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung). Dies gilt für sämtliche Haupt- und Nebenanlagen. Durch die Verwendung von glänzenden und hochglänzenden Dachmaterialien wirken Dächer künstlich und stellen Fremdkörper in ihrem Umfeld dar. Ihre Verspiegelungen beeinträchtigen die Nachbarn. Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig. Sie nehmen nur Teile der Dachflächen ein und ihr positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise durch regenerative, energetische Nutzung überwiegt die negativen Auswirkungen, zumal sie durch ihren allgemein anerkannten positiven Zweck ohnehin weniger störend wirken als glänzende Dachsteine.

6.5 Gemeinbedarfsfläche - Schule -

Die Sportanlage Marienwerderallee, die mit Eigenheimen bebaut werden soll, wurde bislang von der Grund- und Hauptschule Heese-Süd für den Schulsport genutzt. Auf dem Schulgrundstück selbst sind mit Ausnahme einer Turnhalle keine Sportanlagen vorhanden.

Als Kompensation für den Wegfall der Nutzungsmöglichkeit der Sportanlage soll die Schule mit eigenen Sportanlagen ausgestattet werden, insbesondere einer Laufbahn, einer Weitsprunganlage und einem Kleinspielfeld. Diese Anlagen können auf dem vorhandenen Schulgrundstück nicht errichtet werden, daher soll das Schulgrundstück um die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche - Schule - erweitert und auf dieser die notwendigen Sporteinrichtungen untergebracht werden.

Darüber hinaus soll diese „neue“ Schulfläche auch als Pausenfläche genutzt und zum Teil mit Spielgeräten versehen werden, weil der westliche Bereich der bisherigen Pausenfläche mit Spielgeräten aufgegeben werden muss, damit die in Abschnitt 6.6 beschriebene Fuß- und Radwegeverbindung realisiert werden kann.

Die Errichtung von Gebäuden auf der „neuen“ Schulfläche ist zulässig, um auch baulich auf zukünftige Anforderungen flexibel reagieren zu können, die sich aus Entwicklungen im Bildungsbereich, wie z. B. Ganztagschulen, ergeben. Das Nutzungsmaß für die Hauptanlagen (Schulgebäude) liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschossen. Die Festsetzung von First- und Traufhöhen ist auf der Gemeinbedarfsfläche weniger sinnvoll.

Um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung, der die jetzige Schulfläche und die Wohnbebauung im Umfeld prägt, auch auf der neuen Schulfläche zu sichern, sind Baugrenzen mit einem recht großen Abstand von 10 m von zu allen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Die auf der neuen Schulfläche vorgesehenen Anlagen für den Schulsport und für die Pausennutzung, die sich auf das Umfeld nicht wie Gebäude auswirken, sollen die Baugrenzen wie andere, „übliche“ Anlagen nach § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung überschreiten können. Da jedoch hinsichtlich von Laufbahnen, Spielfeldern, Spielplätzen und Pausenflächen keine zweifelsfreien Aussagen bekannt sind, ob sie als Haupt-

oder Nebennutzungen einer Grund- und Hauptschule zu betrachten sind, wird in der textlichen Festsetzungen Nr. 6 klargestellt, dass jene Anlagen hinsichtlich der Baugrenzen wie untergeordnete Nebenanlagen, d. h. Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung, zu behandeln sind.

Das gleiche gilt hinsichtlich der Grundflächenzahl: Die textliche Festsetzung Nr. 5 stellt klar, dass die oben genannten schulischen Anlagen die Grundflächenzahl von 0,4 im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung überschreiten können, und zwar bis zum Maße von 0,8, um eine effektive Nutzung des Schulgrundstücks zu ermöglichen.

6.6 Erschließung

Planstraßen A, B und C

Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt durch Planstraße A an die Marienwerderallee, die eine sinnvolle Sammelstraße für die Verkehre Richtung Innenstadt und in alle anderen Richtungen (z. B. zu den Autobahnen) darstellt. Ein nachrangiger Anschluss des Gebietes erfolgt über die Planstraße B an die Straße Krähenberg, die die Erschließung des Gebietes im Falle der Sperrung der Hauptzufahrtsstraße sicherstellt und die Anbindung in Richtung des Einkaufszentrums rund um den Real-Einkaufsmarkt verkürzt. Eingehängt in die beiden Plangebietsstraßen wird die Planstraße C, damit möglichst viele Grundstücke im Plangebiet direkt an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden über die drei Planstraße erschlossen, da Grundstückszufahrten von den Straßen Krähenberg und Marienwerderallee keine erschließungstechnischen Vorteile aufweisen und derartige Zufahrten die Grünzüge entlang dieser Straßen beeinträchtigen würden.

Die Planstraße A soll als Allee ausgebildet werden. Die Straßenverkehrsfläche erhält eine Breite von 13 m, die sich aus folgenden Komponenten zusammensetzen soll (genannt von Nord nach Süd): Gehweg (2 m Breite), Entwässerungsmulde mit Baumreihe (2 m), Fahrbahn (5 m), Parkstreifen (2 m), weitere Entwässerungsmulde mit Baumreihe (2 m). Die Bedeutung der Planstraße A als Haupteerschließung des Plangebietes und als übergeordnete Wegeverbindung ist damit auch optisch erkennbar, während den Planstraßen B und C mit geringen Breiten von 8,5 m eine untergeordnete Bedeutung verliehen wird.

Wegeverbindung vom Spielplatz Marienwerderallee zum Mondhagen

Eine für den nichtmotorisierten Verkehr wichtige Wegebeziehung verläuft vom Grünzug am Fuhsekanal und dem Spielplatz an der Marienwerderallee südlich des Plangebietes zur ehemaligen Erschließungsstraße Mondhagen.

Mondhagen stellt eine zentrale grüne Wegeverbindung zwischen der Straße An der Hasenbahn und der Kreuzung Kniprodestraße/Mareese dar. Der Weg hat eine wichtige Verbindungs- bzw. Verteilerfunktion innerhalb des Wohnquartiers Heese-Süd, insbesondere für Wege zum Einkaufszentrum und zur Heese-Süd-Schule. Mondhagen hat aufgrund seiner zentralen Funktion auch für die sozialen Kontakte eine erhebliche Bedeutung. Eine Anbindung des Plangebietes an den Mondhagen fördert die Integration der Bewohnerschaft des Plangebietes in das Umfeld und den sozialräumlichen Austausch.

Die Fuß- und Radwegeverbindung vom Spielplatz Marienwerderallee und dem Grünzug entlang des Fuhsekanals zum Mondhagen ist ein zentrales Motiv der Plankonzeption. Der Weg wird gebildet aus

- dem bestehenden Fuß- und Radweg an der Marienwerderallee, der dort bereits einen alleeähnlichen Charakter aufweist und der durch die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes gestärkt wird (vgl. Kap. 6.7.4);
- der Planstraße A, die als Allee ausgebildet wird und die trotz der geplanten Mischverkehrsfläche einen gesonderten, 2 m breiten Gehweg erhalten soll, damit ein vom motorisierten Verkehr ungestörtes Spazieren möglich ist;
- dem Fuß- und Radweg, der die Planstraße A mit der Straße Salaterei verbindet – der 30 m lange Weg soll aus einer 3 m breiten versiegelten Fläche sowie einer 1 m breiten Entwässerungsmulde bestehen und endet am Parkplatz der Schule, wo die Fußgänger auf einem Gehweg und die Radfahrer auf der Fahrbahn bis zur nahegelegenen Einmündung des Mondhagen gelangen. Dieser Weg braucht nicht in den Planbereich einbezogen zu werden, weil seine ausschließlich auf städtischen Flächen geplante Realisierung kein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches auslöst.

6.7 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünfestsetzungen

Auf der Fläche des Sportplatzes sind bislang Eingriffe in Natur und Landschaft ohne Ausgleichspflicht zulässig, soweit sich die Vorhaben gemäß § 34 des Baugesetzbuches in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch sind Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nur für diejenigen Eingriffe erforderlich, die über das bislang zulässige Maß hinausgehen. Gleichwohl unterliegen alle Eingriffe, und somit auch die bislang zulässigen Eingriffe, grundsätzlich dem Vermeidungsgebot.

Wesentlich für die Abwägung ist daher neben einer Bewertung des ist-Zustandes (vgl. Abschnitt 6.7.1) sowohl eine Bewertung der bislang zulässigen Eingriffe (vgl. 6.7.2) wie auch derjenigen Eingriffe, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig sein werden (vgl. 6.7.3), um dann die Grünfestsetzungen bzw. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln (vgl. 6.7.4) und bewerten (vgl. 6.7.5) zu können.

Die Ermittlung der Eingriffsvolumina erfolgt durch Zuordnung von Wertfaktoren der jeweiligen Biotoptypen, wie sie in der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“ vorgeschlagen werden, die 1996 vom Niedersächsischen Städtetag herausgegeben worden ist. Das Ergebnis ist eine Summe von Wertpunkten, die das Eingriffsvolumen repräsentieren und prinzipiell die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich des Wirkungsgefüges zwischen ihnen und einschließlich der biologischen Vielfalt beinhaltet. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nach demselben Verfahren bewertet und das Ergebnis, also die Summe der Wertpunkte für die Maßnahmen, dem Eingriffsvolumen gegenübergestellt.

Die Schutzgüter Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden verbalargumentativ bewertet.

6.7.1 Umweltzustand

Das Plangebiet besteht aus einer reinen Sportplatzfläche, die neben einer großen Rasenfläche nur Einfriedungen aus Bäumen und Sträuchern und ein ca. 330 m² großes Gebäude mit Umkleidekabinen und Büro aufweist.

Standardbewertung der Biotoptypen

Der Biotopflächenwert für das bestehende Gebäude beträgt 0. Die eigentliche für Sport genutzte Fläche ist überwiegend als artenarmer Scherrasen (GRA) einzustufen. In Bereichen außerhalb von Spielfeldern ist die Vegetation vielfältiger, so dass hier Artenreicher Scherrasen (GRR) vorherrscht. Beide Rasenarten umfassen etwa 35 760 m² und sind mit dem Wertfaktor 1 anzusetzen.

Im 3 bis 5 m tiefen Geländestreifen zwischen der nördlichen Einzäunung der Sportanlage und der nördlichen Planbereichsgrenze befinden sich 12 größere vitale Stil- und Roteichen (HE), von denen drei Bäume mit einer Kronentrauffläche von insg. ca. 50 m² mit der Wertstufe 4 und neun Bäume mit einer Kronentrauffläche von zusammen etwa 110 m² mit der Wertstufe 3 einstufen sind. Im Übrigen ist der Geländestreifen auf ca. 350 m² als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) der Wertstufe 2 anzusehen. Südlich der Einzäunung befinden sich Einzelpflanzen, insb. Weißdorn, die aber noch recht klein sind und in der derzeitigen Ausprägung keine Hecke und keinen eigenen Biotoptyp bilden.

An der Grenze des Plangebietes zum Schulgelände ist auf dem Sportplatzgrundstück eine locker ausgeprägte Heckenstruktur vorhanden, die als Ziergebüsch aus einheimischen Arten (BZE) eingestuft und mit Wertstufe 2 auf einer Fläche von ca. 200 m² zu bewerten ist. Innerhalb dieses Bereiches sind zwei Pappelgruppen vorhanden (3 und 5 Stück) die aufgrund ihrer Ausprägung und ihres Alters ebenfalls mit Wertstufe 2 zu bewerten sind und in der Bilanzierung der Wertpunkte rechnerisch in der Bewertung als Hecke aufgehen.

An der östlichen Plangebietsgrenze, die an private Wohngrundstücke grenzt, befindet sich ein gut ausgeprägter Heckenstreifen, unter anderem mit Weißdorn und Schlehen von unterschiedlicher Breite, der als Ziergebüsch aus einheimischen Arten (BZE) eingestuft und mit Wertstufe 2 (Fläche: ca. 300 m²) bewertet wird. Zusätzlich ist auf dem Streifen eine vitale Eiche vorhanden, die als Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) gesondert mit Wertstufe 3 (Fläche: ca. 40 m²) eingeschätzt wird, weil der Kronendurchmesser ca. 7 m beträgt.

Entlang der Straße Krähenberg ist eine ca. 5 m breite Strauch-Baumhecke vorhanden, die qualitativ sehr hochwertig ausgeprägt ist. Hainbuchen, Feldahorn, Hasel, Eberesche, Schlehe, Schwarzerle, Liguster, Schneebeere und Wildrosen bilden ein dichtes, verzahntes Gebüsch, das für die Avifauna eine Funktion als Brut- und Nahrungshabitat hat. Die Hecke ist als Ziergebüsch aus einheimischen Arten (BZE) einzustufen und mit Wertstufe 3 auf einer Fläche von rund 1 700 m² zu bewerten.

Zusätzlich sind in regelmäßigem Abstand Eichen vorhanden. Diese Eichen sind ca. 40 Jahre alt und haben eine Kronentrauffläche von 7 bis 10 m. Von den fünfzehn vorhandenen Eichen sind dreizehn vital und erhaltenswert, während zwei leicht geschädigt sind. Darüber hinaus steht an der östlichen Grundstücksecke eine ältere, sehr vitale Birke. Die Bäume sind als Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) einzustufen und vierzehn Bäume mit Wertstufe 3 und zwei Bäume durch die Schädigung mit Wertstufe 2 zu bewerten. Die Wertpunkte für diese Bäume sind bereits in die Bewertung der Strauch-Hecke, in der sie stehen, eingeflossen. Zwar kragen die Kronen-

traufflächen über den 5 m breiten Heckenbereich hinaus, so dass diese zusätzlichen Flächen mit dem Wertfaktor 3 bzw. 2 eingerechnet werden müssten, dies wird aber durch die reduzierte Breite der Hecke im Bereich des Containerstandplatzes (gegenüber Grundstück Krähenberg 81) und eines Ballfanggitters (gegenüber Krähenberg 87 bis 93) ungefähr ausgeglichen und in der Berechnung der Flächenwerte daher vernachlässigt.

Entlang der Straße Marienwerderallee sind überwiegend Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung vorhanden, die als Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) einzustufen sind. Sie bilden mit dem über 8 m breiten Grünstreifen zwischen Geh-/Radweg und Fahrbahn der Marienwerderallee eine Einheit. Neben zwei Felsenbirnen und zwei Hainbuchen sind acht Eichen vorhanden, von denen vier Eichen wegen ihrer beeinträchtigten Vitalität nicht erhaltenswürdig sind. Letztere Bäume sind daher mit Wertstufe 2 (bezogen auf eine Gesamtfläche der Kronentraufen von rund 230 m²), die übrigen Bäume mit Wertstufe 3 (bezogen auf etwa 400 m²) zu bewerten.

Die Summe der oben angegebenen Flächen im Plangebiet, multipliziert mit den jeweiligen Wertfaktoren ergibt für das Plangebiet die Gesamtsumme von rund 45 000 Wertpunkten.

Nähe zum Flughafen Wietzenbruch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wird der Hinweis Nr. 1 aufgenommen. Das Plangebiet liegt in der Bauschutzzone des Flughafens Wietzenbruch, die in einer Entfernung von 4 bis 6 km zum sogenannten Startbahnbezugspunkt liegt. Diese Tatsache hinsichtlich des Bauschutzes unwesentlich, weil die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes erst in einer Höhe von 45 m über dem Startbahnbezugspunkt relevant werden und die Gebäude im Plangebiet aufgrund des festgesetzten Nutzungsmaßes mit dieser sogenannten Vorlagegrenze nicht in Konflikt geraten. Der Hinweis Nr. 1 soll in erster Linie dazu dienen, auf möglichen Fluglärm aufmerksam machen. Das Plangebiet liegt zwar nicht in der Einfugschneise, aber dennoch in der Nähe des Militärflugplatzes Wietzenbruch. Mit unregelmäßig auftretendem Fluglärm, insbesondere durch Hubschrauberbewegungen, ist daher zu rechnen. Ein Erfordernis zu Planfestsetzungen, die beispielsweise Grundstückseigentümer zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichten, ist nicht gegeben. Die Eigentümer können eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit sie die Problematik berücksichtigen möchten.

Nähe zur ehemaligen Mülldeponie Kiebitzsee

Der Hinweis Nr. 2 betrifft die Schutzgüter Mensch und Boden. Das Plangebiet liegt im seitlichen Grundwasserabstrom zur ehemaligen, in der Nachsorge befindlichen Mülldeponie Kiebitzsee. Der Hinweis soll die Beachtung der Anzeigepflicht von Grundwasserabsenkungen, -entnahmen und Brunnenbauten fördern, so dass dem Bürger von der Unteren Wasserbehörde gegebenenfalls die Überprüfung der Grundwasserqualität empfohlen und der Parameterumfang genannt werden kann. Ein Verunreinigungsverdacht, der Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung auslöst, besteht nicht.

Sonstige besondere Merkmale einzelner Schutzgüter

Besondere Schutzbedarfe, die einzelnen Schutzgütern einen höheren Wert als die oben zugeteilten Wertfaktoren verleihen, sind nicht erkennbar. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft weist die stark anthropogen beeinflusste Fläche keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit auf. Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ ist zu

konstatieren, dass die Fläche nur für diejenigen, die Sport auf dieser Fläche treiben, einen wesentlichen Erholungswert hat.

6.7.2 Bislang zulässige Eingriffe

Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung der Sportanlage

Sämtliche bestehenden Bäume und Sträucher können zur Zeit gemäß § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Sportplatzunterhaltung beseitigt und durch Scheerrasen ersetzt werden. Eine derartige Wertminderung der Fläche um etwa 5 820 Wertpunkte stellt keinen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

Erweiterung der Schule

Die Vergrößerung des Schulgrundstücks und die Erweiterung von Schulgebäuden und des Schulhofes einschließlich der Errichtung neuer Sportanlagen, wie dies nach dem Bebauungsplan zulässig ist, fügt sich gemäß § 34 des Baugesetzbuches in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die zu erwartende Wertminderung des Geländes um ca. 4 250 Wertpunkte muss nicht ausgeglichen werden.

Errichtung öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Bezogen auf die Straßenverkehrsflächen ist nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Das Umfeld besteht zu einem Teil aus ca. 280 m² großen Reihenhaushausgrundstücken, zum Teil aus 800 - 1000 m² großen Einfamilienhausgrundstücken und schließlich aus sehr großen Mehrfamilienhausgrundstücken, während die angestrebten Grundstücksgrößen im Plangebiet zwischen 500 und 700 m² betragen.

Das im Plangebiet vorgesehene Verhältnis von Baugrundstücken und Erschließungsflächen entspricht etwa dem im Umfeld üblichen Maße. Dies bedeutet bei Vollversiegelung der ca. 5 670 m² großen Straßenverkehrsflächen und der Wertminderung dieser Flächen um den Faktor 1 mithin einen Eingriff von rund 5 670 Wertpunkten. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass die Straßen im Umfeld mit Ausnahme der Marienwerderallee voll versiegelt sind und das anfallende Regenwasser über Kanäle abgeführt wird, während die Straßen im Plangebiet zu einem vergleichsweise hohen Grade unversiegelt angelegt und die Regenwässer über Versickerungsmulden dem Grundwasser zugeführt werden sollen, so dass Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

Bebauung der übrigen Fläche mit Wohngebäuden

Die Beurteilung der zulässigen Eingriffe auf der ca. 28 530 m² großen Fläche, die weder für die Schule noch für Straßen beansprucht wird, ist dagegen komplexer, da sich das gemäß § 34 des Baugesetzbuches im Plangebiet zulässige Nutzungsmaß aus dem prägenden Nutzungsmaß des Umfeldes ergibt. Als relevantes Umfeld wurden folgende Grundstücke herangezogen: Elsternstieg 1 bis 12, Garnseeweg 62 bis 86 (gerade Hausnummern), Kniprodestraße 2 bis 6 (gerade Hausnummern), Krähenberg 65 bis 121 (ungerade Hausnummern), Marienwerderallee 49 bis 85 (ungerade) und 72 bis 108 (gerade) sowie Salaterei 1 bis 15.

Zunächst wurde für das Umfeld anhand des vorliegenden Kartenmaterials und durch Ortsbesichtigungen eine überschlägige Erhebung des Bestandes an Wohngebäuden vorgenommen. Der Bestand an Terrassen konnte dabei nicht ermittelt werden, daher

wurde angenommen, dass sich auf Grundstücken von Reihen- und Einfamilienhäusern durchschnittlich 10 m² große Terrassen befinden, während auf Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern keine Terrassen vorhanden sind.

Im Ergebnis ergibt sich in den Reihen- und Mehrfamilienhausbereichen nördlich und westlich des Plangebietes ein durchschnittlichen Überbauungsgrad von 0,19 (bei zwei bis drei Vollgeschossen und in der Regel nichtausgebauten Dachböden), während in dem durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägten östlichen und südlichen Umfeld ein durchschnittlicher Überbauungsgrad von 0,11 (bei jeweils einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss) zu erkennen ist.

Diese Werte beziehen sich auf den *Bestand*. Entscheidend für die Beurteilung i. S. v. § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist jedoch das *zulässige* Nutzungsmaß. Hierzu wurde abgeschätzt, welche Erweiterungsmöglichkeiten nach heutigem Stand gemäß § 34 des Baugesetzbuches zugelassen werden können und welche Terrassengrößen zu erwarten sind.

Bezogen auf die Bereiche mit Reihenhäusern wurde davon ausgegangen, dass bei Reihenhauseinheiten, die gegenüber ihrem Ursprungszustand bereits um eine Tiefe von 3 bis 3,5 m erweitert worden sind, keine zusätzlichen Erweiterungen vorgenommen werden können und die Tiefe von Reihenhauseinheiten ohne derartige Erweiterungen noch um 3,5 m erhöht werden kann. Bei Mehrfamilienhäusern wurde pauschal von einem zusätzlichen Balkon oder Erker mit einer Grundfläche von 1,5 x 3 m je Wohneinheit ausgegangen. Im Bereich der Einfamilienhäuser wurde am Elsternstieg davon ausgegangen, dass das größte Gebäude mit einer Grundfläche von 99 m² den oberen Rand des zulassungsfähigen Rahmens darstellt und die Grundfläche kleinerer Gebäude bis auf diesen Wert angehoben werden kann; im Bereich Krähenberg wurde ebenso vorgegangen, hier liegt der angenommene „Grenzwert“ bei 123 m².¹

Da beide oben aufgeführten Teilbereiche des Umfeldes, der Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser einerseits und derjenige der Einfamilienhäuser andererseits, gleichermaßen auf das Plangebiet wirken, kann aus den ermittelten Überbauungsgraden ein Mittelwert gebildet werden, der bei Ausschöpfung aller Erweiterungsmöglichkeiten mit 0,19 angesetzt wird.

Hinsichtlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (Zufahrten, Stellplätze, Garagen, untergeordnete Schuppen usw.) wird pauschal von einer Überschreitung der o. g. Überbauungsgrade von 50 % ausgegangen, auch wenn gemäß § 34 Baugesetzbuch in Teilbereichen auch größere Umfänge dieser Nebenanlagen zulässig sind. Die angenommene zulässige Grundflächenzahl ist daher mit 0,285 anzusetzen. Die gemäß § 34 des Baugesetzbuches zulässige Minderung des Flächenwertes beträgt unter Berücksichtigung des 335 m² großen Vereinsheimes infolgedessen etwa 7 800 Wertpunkte.

Fazit

Die Beseitigung sämtlicher Bäume und Sträucher im Plangebiet im Rahmen der Sportplatzunterhaltung, die Erweiterung der Schule, die Errichtung von Erschließungsstraßen und die Bebauung des festgesetzten Wohngebietes gemäß § 34 BauGB stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen, die aber dem grundsätzlichen Vermeidungsgebot unterliegen.

¹ Hinweis: Diese Einschätzungen sind überschlägig getroffen worden, aus ihnen lassen sich weder Genehmigungsansprüche noch Abwehransprüche für Gebäudeerweiterungen ableiten!

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft umfassen ein Volumen von rund 23 540 Wertpunkten, so dass der Umweltzustand des Plangebietes, der gemäß Abschnitt 6.7.1 zur Zeit bei ca. 45 000 Wertpunkten liegt, nach Vornahme der Eingriffe mit nur noch etwa 21 460 Wertpunkten anzusetzen wäre.

6.7.3 Eingriffe durch die Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung vorbereitet werden, betreffen lediglich die etwa 26 120 m² große Fläche, die tatsächlich als Wohngebiet festgesetzt wird. Der Umfang dieses Eingriffs ist dasjenige Maß, um welches das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß über das gemäß § 34 des Baugesetzbuches anzusetzende Maß hinausgeht.

Die gemäß § 34 des Baugesetzbuches anzusetzende Grundflächenzahl (einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung) beträgt 0,285 und ist in Abschnitt 6.7.2 erläutert worden, während die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl 0,45 beträgt. Die Differenz von 0,165, multipliziert mit der Flächengröße von 26 120 m² ergibt eine versiegelte Fläche von ca. 4 310 m², die gemäß § 34 des Baugesetzbuches nicht hätte bebaut werden können und als Hausgärten (Wertfaktor 1) genutzt worden wäre. Der Eingriff durch die Planung beläuft sich somit auf etwa 4 310 Wertpunkte.

6.7.4 Grünfestsetzungen, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Im Abschnitt 4 und insbesondere im Abschnitt 6.6 wurde bereits die Aufwertung der Wegebeziehung vom Grünzug entlang des Fuhsekanals zum Weg auf dem Flurstück der ehemaligen Straße Mondhagen als ein zentrales Motiv der Planung beschrieben: Bislang wird zum einen der Grünzug am Fuhsekanal, vom Neustädter Holz kommen, durch den eingegrünten Charakter der Marienwerderallee an das Wohnquartier Heese-Süd herangeführt, zum anderen hat der Mondhagen als zentrale grüne Wegeverbindung innerhalb des Wohnquartiers eine große Bedeutung. Es sind dies jedoch nur Einzelelemente; der Übergang zwischen ihnen erfolgt durch eine normale Wohnstraße. Durch die Planung sollen die Elemente verbunden werden und damit durchgehend grüne Wegeverbindung vom Neustädter Holz in das Wohnquartier Heese-Süd führen und das gesamte Quartier von West nach Ost durchziehen.

In diesem Rahmen soll der eingegrünte, allee-ähnliche Charakter des Fuß- und Radweges auf der Ostseite der Marienwerderallee gesichert und fortentwickelt werden. Die Bäume und Sträucher östlich des Weges stehen teilweise auf bzw. direkt neben einem Schmutzwasserkanal, der ungefähr unter der Grenze des Straßenflurstücks verläuft, und einer Stromleitung für Mittelspannung, die zwischen 1,50 m und 1,75 m östlich dieser Flurstücksgrenze verläuft. Bisherige Arbeiten an den Leitungen haben bereits zu Baumschäden geführt. Langfristig könnten mehrere Bäume abgängig sein, insbesondere bei Durchführung weiterer Leitungsarbeiten. Der jetzige allee-ähnliche Charakter des Fuß- und Radweges kann daher nur erhalten werden, wenn Neuanspflanzungen von Bäumen durchgeführt werden können, die keine größeren Konflikte mit den vorhandenen Leitungen haben. Dies ist möglich, wenn die Bäume in einem Abstand von etwa 3 m östlich der Straßenflurstücksgrenze gepflanzt werden können.

Ein Abstand der neuen Bäume zu den Grenzen der geplanten Wohngrundstücke ist nach dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz zwar nicht vorgeschrieben, gleichwohl aber sinnvoll, um Konflikte, die aus Verschattungen, Laubfall und überkragende Äste entstehen können, zu mindern. Der Abstand wird mit etwa 3 m angesetzt. Darüber hinaus sollen Regelungen in den Kaufverträgen aufgenommen werden, die für die Wohngrundstücke gewisse hinzunehmende Beeinträchtigungen durch die Bäume beinhalten.

Aus den oben genannten Ansprüchen ergibt sich eine sinnvolle Tiefe der für Bäume und Sträucher vorgesehenen Fläche von 6 m.

Zweck der Flächenausweisung ist nicht die Entwicklung einer selbständigen öffentlichen Grünfläche, sondern die Eingrünung einer Straße. Die Fläche ist zudem teilweise von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen durchzogen. Daher ist die Festsetzung als Verkehrsfläche sinnvoll. Zur Verdeutlichung des beabsichtigten Charakters dieser Verkehrsfläche wird sie mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ belegt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 soll die Entwicklung der Fläche für Verkehrsgrün als eine Grünfläche verdeutlichen, in der die Bäume den Fuß- und Radweg in alleeähnlicher, d. h. aufgelockerter aber zugleich durchgehender Form, begleiten – es ist also keine „klassische“ Allee beabsichtigt, in der die Bäume in einheitlichem Abstand zueinander entlang einer Fluchtlinie stehen. Die konkrete Wegeführung wird nicht festgelegt.

Die Festsetzung der Fläche für Verkehrsgrün ist im Wesentlichen eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Vermieden wird die Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes und Nutzung der Fläche für Wohnbebauung und Hausgärten; mithin ein Eingriffsvolumen von ca. 1 400 Wertpunkten. In untergeordnetem Maße (ca. 80 Wertpunkte) wird die Fläche auch von Wertstufe 1 (Kategorie „Hausgarten“, da Hausgärten gemäß § 34 des Baugesetzbuches hier angelegt werden könnten) auf Wertstufe 2 (Kategorie „neue Parkanlage“) aufgewertet. Obgleich dies als eine Ausgleichsmaßnahme für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft gewertet werden kann, ist der primäre Festsetzungszweck der Fläche für Verkehrsgrün städtebaulicher Natur – die Realisierung der oben beschriebenen grünen Wegeverbindung.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strauch-Baumhecke

Der Erhalt der Strauch-Baumhecke, die die Straße Krähenberg in einer Tiefe von 5 m begleitet, soll wegen ihres hohen Wertes für die Natur planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strauch-Baumhecke“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 konkretisiert das Planungsziel.

Es handelt sich vorrangig um eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Volumen: rund 2 880 Wertpunkte). Darüber hinaus sorgt der Erhalt der Strauch-Baumhecke für eine schonende Einbettung des neuen Wohngebietes in die gewachsene örtliche Struktur und schirmt die neuen Baugrundstücke vom Verkehr auf der Straße Krähenberg ab.

Anlegung einer Allee in der Planstraße A

Die oben beschriebene grüne Wegeverbindung soll das Plangebiet nicht als gesonderte Fläche, z. B. als Parkanlage mit eingebettetem Weg, durchziehen, sondern mit einer öffentlichen Erschließungsstraße zusammengefasst werden, die dazu in Form einer

Allee angelegt wird. Im Herbst sollen die Bäume mit ihrer markanten roten Laubfärbung einen besonderen Akzent setzen.

Die Alleeebäume sollen die Straße nicht als Großbäume mit einem lückenlosen Blätterdach verschatten. Festgesetzt werden vielmehr Bäume mittlerer Größenordnung in solchen Abständen, dass die Kronen in der Regel nicht zusammenwachsen und sich daher der Eindruck einer lichtdurchfluteten Allee ergibt. Die Anzahl von je 15 Bäumen beiderseits der Fahrbahn ergibt einen durchschnittlichen Baumabstand von etwa 12,5 m; wegen der notwendigen Grundstückszufahrten werden die Baumabstände variieren. In der Planzeichnung sind die Bäume daher nicht lagegenau, sondern lediglich symbolisch eingetragen.

Bäume, die die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführten Kriterien erfüllen, sind z. B. *Acer rubrum* (Blutahorn), *Liquidamba styraciflua* (Kuchenbaum) und *Nyssa sylvatica* (Nymphenbaum).

Die Festsetzung der Allee kann zwar als Ausgleichsmaßnahme mit einem Volumen von 600 Wertpunkten (20 Wertpunkte je Baum) gewertet werden, ist aber hauptsächlich städtebaulich motiviert.

6.7.5 Fazit: Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist zur Zeit einen Flächenwert im Sinne der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“ von rund 45 000 Wertpunkten auf. Nach geltendem Planungsrecht könnten im Plangebiet Maßnahmen durchgeführt werden, die den Wert des Gebietes auf etwa 21 460 Wertpunkte reduzieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün und zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strauch-Baumhecke werden Eingriffe im Umfange von ca. 4 280 Wertpunkten vermieden. Weitere Festsetzungen, die als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden können, sorgen für eine Aufwertung des Plangebietes um ca. 680 Wertpunkte. Der zu erwartende Wert des Plangebietes bei Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße beträgt ca. 22 110 Wertpunkte. Er liegt damit um ca. 650 Wertpunkte höher als der Wert für das nach bisherigem Planungsrecht voll ausgenutzte Plangebiet. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung weiterer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

7 Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet weist folgende ungefähre Flächengrößen auf:

Flächennutzung	Größe
Nettowohnbauland	26 120 m ²
öff. Straßenverkehrsfläche	5 670 m ²
öff. Verkehrsfläche – Verkehrsgrün –	1 150 m ²
öff. Grünfläche – „Strauch-Baumhecke“ –	1 260 m ²
Gemeinbedarfsfläche – Schule –	5 320 m ²
Plangebiet insgesamt	39 520 m²

Bei einer Aufteilung des Nettowohnbaulandes in 41 Grundstücke beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 637 m².

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Im Rahmen der sogenannten Baulandoffensive der Stadt Celle sollen die Lagegunst des Plangebietes, welches zur Zeit eine Sportanlage darstellt, und die gute Erschließungssituation zur Entwicklung eines Wohngebietes genutzt werden.

Inhalt der Planung ist neben der Entwicklung eines Wohngebietes die Erweiterung einer Schulfläche und die Verbindung des Grünzuges am Fuhsekanal mit der bestehenden grünen Wegeverbindung (ehem. Straße Mondhagen) im Wohngebiet Heese-Süd.

Das Wohngebiet soll als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung für Eigenheime in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern genutzt werden. Mehrfamilienhäuser können nicht errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11,0 m (bei Pultdächern 9,0 m) begrenzt. Baugrenzen sorgen für einen aufgelockerten und durchgrünten Siedlungscharakter.

Ein östlicher, etwa 5 300 m² großer Teil des Plangebietes soll der benachbarten Heese-Süd-Schule zugeschlagen werden, damit auf dieser Fläche Schulsportanlagen, Teile des Schulhofes mit Spielanlagen und ggf. auch Schulgebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden können.

Die Marienwerderallee und die Planstraße A werden durch Grünfestsetzungen aufgewertet und eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Planstraße A zur Salaterei eingerichtet, um eine durchgängige grüne Wegebeziehung vom Grünzug entlang des Fuhsekanals zum Weg auf dem Flurstück der ehemaligen Straße Mondhagen, die als zentrale grüne Wegeverbindung das Wohnquartier Heese-Süd durchzieht, zu schaffen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Neben den Zielen, die aus den einschlägigen Fachgesetzen hervorgehen, sind hinsichtlich des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches folgende Ziele zu beachten:

Der in Abschnitt 3.4 bereits erwähnte Landschaftsplan stellt die Fläche als Erholungsfläche dar, da auch Sportanlagen in dieser Kategorie zusammengefasst werden. Gemäß dem entsprechenden Leitsatz des Landschaftsplanes sollen Erholungsmöglichkeiten nicht unzumutbar eingeschränkt werden. Die Umnutzung der Sportanlage ist zumutbar, weil den Sportbelangen durch organisatorische Maßnahmen auf anderen Flächen ausreichend Rechnung getragen werden kann und weil die Fläche keine Erholungsfunktion für Bevölkerungsteile hat, die auf der Sportanlage keinen Sport treiben.

Da das Plangebiet keine wertvollen Biotope aufweist, keinen klimahygienisch wirksamen Landschaftsbestandteil darstellt und weil das Wohngebiet der Eigenentwicklung der Stadt Celle dient, gibt es keine Konflikte mit den entsprechenden Leitsätzen des Landschaftsplanes.

Dem Leitsatz der Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß soll Rechnung getragen werden. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 (0,45 einschließlich Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung) stellt, wie bereits in Abschnitt 6.2 ausgeführt, einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden dar, weil die heutigen Ansprüche an die Überbauung von Wohngrundstücken hier auf einer Fläche realisiert werden, die bisher als Sportplatz einen recht geringen Wert für den Naturhaushalt darstellte, und vermeidet, dass der Bedarf an Wohnbauflächen landschaftsverbrauchend außerhalb von zusammenhängend bebauten Ortsteilen gedeckt wird.

Es besteht eine kommunale Satzung, nach der das auf Privatgrundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Im Plangebiet sollen darüber hinaus sämtliche Straßenverkehrsflächen ausschließlich über Versickerungsmulden entwässert werden. Dies vermeidet Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dient dem Bodenschutz.

8.2 Umweltauswirkungen

Im Abschnitt 6.7 werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Grünfestsetzungen teilweise verbal-argumentativ, im Wesentlichen aber auf Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“, die 1996 vom Deutschen Städtetag herausgegeben worden ist, bewertet. Die Inhalte des Abschnittes 6.7 werden in den folgenden Abschnitten 8.2.1 bis 8.2.3 daher lediglich in zusammengefasster Form als Tabellen dargestellt.

8.2.1 Umweltzustand

Tabelle Standardbewertung der Biotoptypen:

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Hausgarten (PHG) im Norden ohne Traufflächen der u. g. Bäume	351 m ²	x 2 =	703 WP
2 Einzelbäume im Norden	49 m ²	x 4 =	195 WP
7 Einzelbäume im Norden	112 m ²	x 3 =	337 WP
Strauchhecke mit Pappeln im Nordosten	200 m ²	x 2 =	400 WP
Strauchhecke mit Eiche im Osten	300 m ²	x 2 =	600 WP
Eiche innerhalb Strauchhecke im Osten	40 m ²	x 3 =	120 WP
Strauch-Baumhecke entlang Krähenberg	1 720 m ²	x 3 =	5 160 WP
7 Einzelbäume im Westen mit hoher Vitalität	424 m ²	x 3 =	1 272 WP
4 Einzelbäume im Westen, beeinträchtigte Vitalität	228 m ²	x 2 =	456 WP
Vereinsheim	335 m ²	x 0 =	0 WP
Scheerrasen	35 758 m ²	x 1 =	35 758 WP
Plangebiet insg.	39 517 m²		44 999 WP

Besondere Schutzbedarfe, die bestimmten Schutzgütern einen höheren Wert verleihen, sind nicht vorhanden. Wegen der nahen, in der Nachsorge befindlichen ehemaligen Mülldeponie Kiebitzsee wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen, der auf die gemäß

§ 138 des Niedersächsischen Wassergesetzes ohnehin bestehende Anzeigepflicht von Grundwasserabsenkungen, -entnahmen und Brunnenbauten hinweist und der darauf hinwirken soll, dass die Untere Wasserbehörde gegebenenfalls eine Überprüfung der Grundwasserqualität empfehlen und den Parameterumfang mitteilen kann; ein Verunreinigungsverdacht, der darüber hinausgehende Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung auslöst, besteht nicht. Darüber hinaus werden die zukünftigen Grundstückseigentümer durch ein Hinweis auf die Nähe des Militärflugplatzes Wietzenbruch aufmerksam gemacht – Festsetzungen, die die Grundstückseigentümer zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichten, sind nicht erforderlich.

Verdacht auf Kriegseinwirkungen: Im Planbereich befand sich im Zweiten Weltkrieg eine Stellung mit Flugabwehrkanonen. Daher ist eine erste Oberflächensondierung vorgenommen worden, bei der Stellen festgestellt wurden, an denen das magnetische Erdfeld durch Gegenstände verschiedenster Art gestört ist und die in Absprache mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu öffnen sind. Bereits jetzt kann ausgesagt werden, dass Bombenblindgänger nicht zu vermuten sind. Es ist keine Gefahr im Verzuge und der Sportplatz kann nach wie vor betreten und bespielt werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in städtischem Eigentum. Die Stadt wird dem Kampfmittelverdacht bei Realisierung der Planung in Absprache mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover im notwendigen Umfang nachzugehen. Damit wird der Problematik in ausreichendem Maße Rechnung getragen, so dass Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig sind.

8.2.2 Prognose

Bislang zulässige Eingriffe

	Fläche	GRZ	Wertpunkte
Beseitigung aller Bäume und Sträucher, Ersatz durch Scheerrasen	3 424 m ²		5 818 WP
Erweiterung der Schule	5 316 m ²	x 0,8 =	4 253 WP
Straßenverkehrsflächen	5 672 m ²	x 1 =	5 672 WP
Bebauung der Restfläche ¹⁾ gemäß § 34 BauGB	28 529 m ²	x 0,285 =	8 131 WP
Herausrechnen des Vereinsheimes, weil es bereits existiert	-335 m ²	x 1 =	- 335 WP
Summe bislang zulässiger Eingriffe			23 538 WP

Eingriffe durch die Planung

	Fläche	GRZ	Wertpunkte
Erweiterung der Schule (kein Eingriff)	5 316 m ²		0 WP
Straßenverkehrsflächen (kein Eingriff)	5 672 m ²		0 WP
Bebauung im gepl. Allgemeinen Wohngebiet ²⁾ über das gem. § 34 BauGB zulässige Maß hinaus	26 117 m ²	x 0,165 =	4 309 WP
Summe der Eingriffe durch die Planung			4 309 WP

¹⁾ Plangebiet ohne Schule und Straßen

²⁾ Plangebiet ohne Schule, Straßen, Verkehrsgrün und Strauch-Baumhecke

8.2.3 Vermeidung und Ausgleich

Vermeidung durch die Planung

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Sicherung der Bepflanzung auf der Fläche Verkehrsgrün	652 m ²		1 728 WP
+ Festsetzung der sonstigen Fläche Verkehrsgrün	502 m ²	x 1 =	502 WP
./ . Flächenwerte gemäß § 34 BauGB (Hausgarten)	1 154 m ²	x 0,715 =	825 WP
Effektives Vermeidungsvolumen Verkehrsgrün			1 405 WP
Festsetzung Strauch-Baumhecke (WA)	1 258 m ²	x 3 =	3 774 WP
./ . Flächenwerte gemäß § 34 BauGB (Hausgarten)	1 258 m ²	x 0,715 =	899 WP
Effektives Vermeidungsvol. Strauch-Baumhecke			2 875 WP
Summe der Vermeidungsmaßnahmen			4 279 WP

Ausgleich durch die Planung

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Fläche Verkehrsgrün mit Wertfaktor 2	1 154 m ²	x 2	2 308 WP
./ . Vermeidungsmaßnahme Sicherung der Bepflanzung	652 m ²		1 728 WP
./ . Vermeidungsmaßnahme Festsetzung der sonstigen Fläche Verkehrsgrün	502 m ²	x 1 =	502 WP
Effektives Ausgleichsvolumen durch Aufwertung der Fläche Verkehrsgrün zu Wertfaktor 2			78 WP
Allee in Planstraße A (30 Bäume zu je 10 m ²)	300 m ²	x 2 =	600 WP
Summe der Vermeidungsmaßnahmen			678 WP

Fazit

Tatsächlicher Umweltzustand	44 999 WP
./ . Bislang zulässige Eingriffe	23 538 WP
= Bislang gemäß § 34 BauGB zulässiger Umweltzustand	21 461 WP
./ . Eingriffe durch die Planung	4 309 WP
+ Vermeidungsmaßnahmen	4 279 WP
+ Ausgleichsmaßnahmen	678 WP
Anzusetzender Umweltzustand durch Festsetzung der Planung	22 110 WP

8.2.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen könnten die Belange des Umweltschutzes stärker oder schwächer gewichten. Vorstellbar wären folgende Maßnahmen:

- Die überörtliche grüne Wegeverbindung vom Fuhsekanal zum ehemaligen Mondhagen wird nicht über die Planstraße A, sondern entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geführt;
- auf die Strauch-Baumhecke am Krähenberg und auf die Muldenentwässerung der Plangebietsstraßen wird verzichtet.

Bei Alternative a) würde die kombinierte Nutzung der Planstraße A als Erschließungsstraße und grüne Wegeverbindung vom Fuhsekanal zum ehemaligen Mondhagen entfallen und stattdessen der Weg durch eine als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze geführt. Damit eine ähnliche räumliche Großzügigkeit wie in der Planstraße A erreicht werden kann, müsste die Parkanlage in

einer Breite von mindestens 12 m angelegt und durch Baugrenzen optisch erweitert werden. Wohngebietsflächen würden dadurch entfallen und die Bebaubarkeit der verbliebenen Bauflächen durch neue Baugrenzen eingeschränkt werden. Die Reduzierung der Breite der Planstraße A auf 9 m wäre sinnvoll, würde aber den Verlust an Wohnbauflächen nicht ausgleichen, zudem wäre die Planstraße A zu einer gewöhnlichen Erschließungsstraße degradiert und das Gebiet verlöre insgesamt an Attraktivität.

Bei Alternative b) würde die Eingriffsvermeidung geringer gewichtet. Die Straßenquerschnitte könnten durch Verzicht auf Versickerungsmulden reduziert werden. Dadurch und durch das Entfallen der Strauch-Baumhecke würde eine größere Wohnbaufläche erzielt. Das entstehende Ausgleichsdefizit müsste jedoch durch andere Maßnahmen bewältigt werden, zum Beispiel durch konfliktträchtigere Grünfestsetzungen auf privaten Grundstücksflächen. Darüber hinaus wäre zu erwarten, dass die privaten Grundstückseigentümer entlang der Grenzen zum Krähenberg unattraktive Sichtschutze schaffen, die zur Verödung des Straßenbildes der Straße Krähenberg führen können.

8.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Der Umweltzustand im Plangebiet wurde durch Bestandsaufnahmen vor Ort und Luftbildauswertungen ermittelt und bewertet. Das Ergebnis sowie die Grünfestsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit weiteren, für Umweltbelange zuständigen Fachdiensten, abgestimmt.

Verdacht auf Kriegseinwirkungen: Eine Oberflächensondierung wurde Anfang November 2005 von einer qualifizierten Fachfirma mit einem DGPS-Multisensor und einem Sondenabstand von 0,25 m vorgenommen. Die Auswertung der Verdachtspunkte erfolgte zusammen mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigung. Die Befunde wurden der Stadt Celle übergeben. Sondiert wurden 83 % des Plangebietes. Bereiche, in denen die vorhandene Zaunanlage die Messergebnisse so stark beeinflusst, dass die Ergebnisse unbrauchbar sind, oder die wegen des Vereinsheimes oder des starken Bewuchses nicht zugänglich waren, wurden nicht sondiert. Nachdem die Zentrale Polizeidirektion die zu untersuchenden Verdachtspunkte bestimmt hat, werden diese durch einen Bergungstrupp geöffnet werden müssen. Nach der Baufeldfreimachung wird die Zentrale Polizeidirektion entscheiden, inwieweit eine Nachsondierung von Flächen notwendig ist, die zuvor nicht sondiert bzw. ausgewertet werden konnten.

8.4 Monitoring

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Grünfestsetzungen in ausreichendem Maße vermieden und ausgeglichen. Die wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgen ausschließlich in Bereichen, die als öffentliche Flächen festgesetzt sind.

Das Festlegen von besonderen Überwachungsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Für die öffentlichen Flächen im Plangebiet genügt die übliche Unterhaltung, für die privaten Flächen genügt die übliche baurechtliche Überwachung.

8.5 Zusammenfassung

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Eigenheime, die Erweiterung einer Schulfläche und die Verbindung des Grünzuges am Fuhsekanal mit der bestehenden grünen Wegeverbindung (ehem. Straße Mondhagen) im Wohngebiet Heese-Süd.

Bereits nach dem geltenden Planungsrecht (§ 34 des Baugesetzbuches) wären umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, für die ein Ausgleich nicht erforderlich ist, die aber dem Vermeidungsgebot unterliegen. Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft um dasjenige Maß vorbereitet, um welches das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß über das gemäß § 34 des Baugesetzbuches anzusetzende Maß hinausgeht.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün, einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strauch-Baumhecke sowie die Festsetzung einer Allee in der Planstraße A sorgen für Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, deren Umfang über das durch die Planung vorbereitete Maß hinausgeht. Die Grünfestsetzungen sind so getroffen, dass besondere Monitoring-Maßnahmen nicht notwendig sind.

Gleichwertige Planungsalternativen gibt es nicht. Alternativen zugunsten der Umwelt würden das Wohngebiet erheblich einschränken und dabei gestalterisch abwerten; Alternativen zulasten der Umwelt hätten zugleich wesentliche städtebaulichen Nachteile.

9 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die UMWELT sind bereits in den Abschnitten 6.7 und 8 erläutert. Weitere Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten:

ORDNUNGSMAßNAHMEN: Die notwendigen Ordnungsmaßnahmen (Grundstücksteilungen) betreffen lediglich städtische Flächen; private Grundstückseigentümer sind nicht betroffen. Enteignungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

SPIELPLÄTZE: Ein zur Zeit nur mäßig genutzter, 5 000 m² großer Kinderspielplatz befindet sich 10 m südlich des Plangebietes, jenseits der Straße Krähenberg, so dass der Bedarf an Spielflächen abgedeckt ist.

KINDERTAGESSTÄTTEN: Die nächsten Kindertagesstätten befinden sich ca. 500 m entfernt am Krähenberg 42 (Paulus-Kirchengemeinde) und ca. 800 m entfernt an der Fuhrberger Straße 219 (Kita Lobetal). Die Platzkapazitäten, die durch die Bebauung des Plangebietes mit Eigenheimen erforderlich werden, können abgedeckt werden. Die Bebauung trägt auch zur Bestandssicherung der vom allgemeinen Rückgang der Kinderzahlen betroffenen Einrichtungen bei.

SCHULEN: Eine Grund- und Hauptschule befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebietes (Heese-Süd-Schule). In 1,5 km Entfernung liegt das nächste Gymnasium (Hermann-Billing-Gymnasium) und in 1,7 km Entfernung die nächste Realschule (Realschule Auf der Heese). Die Platzkapazitäten, die durch die Bebauung des Plangebietes mit Eigenheimen erforderlich werden, können abgedeckt werden.

STRAßENVERKEHR: Die bestehenden Straßen im Umfeld können den durch die Planung verursachten Verkehr ohne Umbaumaßnahmen und ohne unzumutbare Beeinträchtigungen der Anwohner dieser Straßen aufnehmen.

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR: Das Plangebiet kann ohne besondere Maßnahmen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas usw. angebunden werden.

BAULEITPLANUNG: Der Planbereich überlagert eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 17 „Ententeich“ (vgl. Abschnitt 3.3) und ersetzt damit dessen Festsetzungen. Der Hinweis Nr. 4 würdigt diesen Umstand.

10 Kosten und Finanzierung

Die notwendigen Gefahrenerforschungsmaßnahmen, die Herstellung der Erschließungsstraßen, die Anlegung der Fläche für Verkehrsgrün sowie die unwesentlichen Aufwendungen für die Sicherung der öffentlichen Parkanlage mit der Zweckbestimmung Strauch-Baumhecke werden durch die Stadt vorfinanziert. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind bereits bewilligt worden.

Die Gegenfinanzierung soll durch den Verkauf der Wohngrundstücke erfolgen.

11 Realisierung

Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes können im Frühjahr 2006 die Baustraßen angelegt und danach kann mit dem Bau der Eigenheime begonnen werden.

Die Vermarktung der Flächen soll durch die Stadt Celle erfolgen.

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 der Stadt Celle „Marienwerderallee“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 05.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07. bis 22.02.2005, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.02.2005 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 21.02.2005 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 07.06.2005 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 09.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie zwei umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.07. bis 18.08.2005 gemäß § 3 Abs.

2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2005 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 18.08.2005 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Celle „Marienwerderallee“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

13 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Nieders. Bauordnung (NBauO),
- Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG),
- Nieders. Wassergesetz (NWG).

Aufgestellt:

Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 01.12.2005

Im Auftrag

(Schwarzer)
Technischer Angestellter