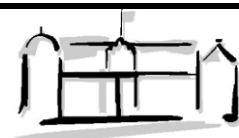


Stadt Celle



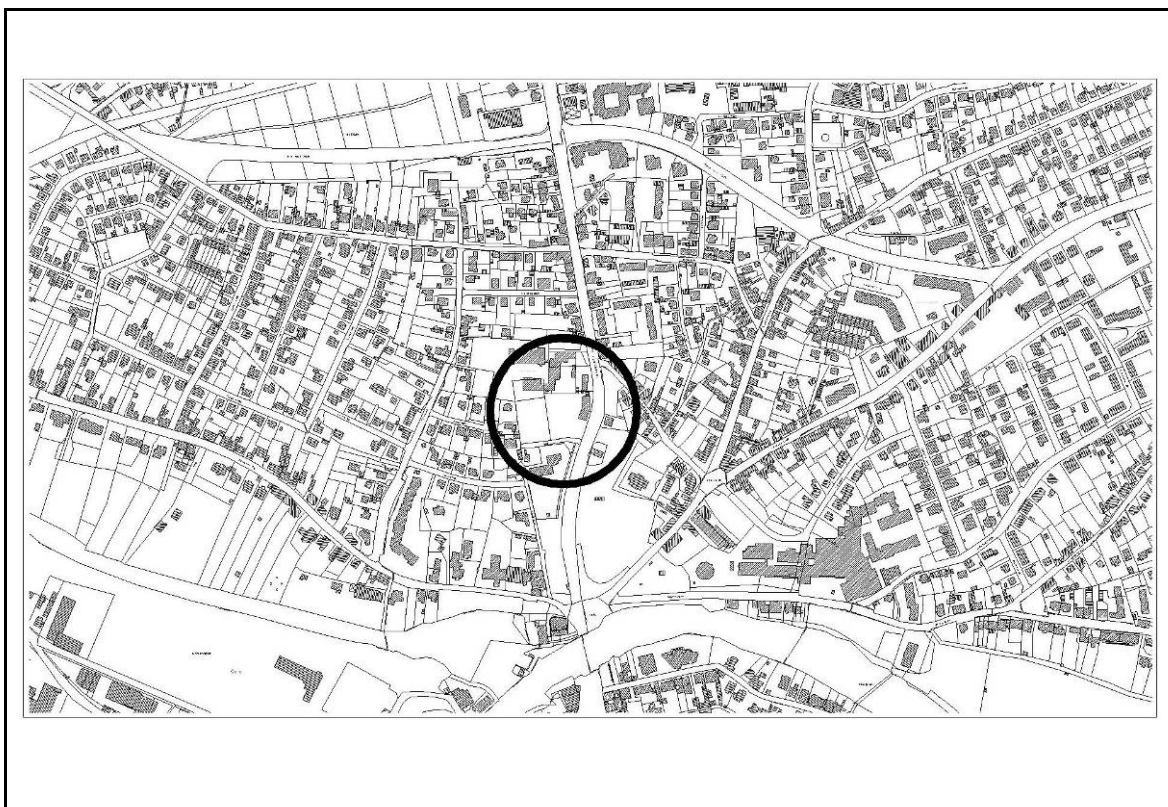
■ Residenzstadt
Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

„Wohnbebauung Harburger Berg / West“

Begründung

zur PLANURKUNDE gehörig
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

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

Telefon 05141 - 12 0 · Fax 05141 - 12 6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
20.10.2016
(Satzung)

Planverfasser:

infraplan GmbH -
Südwall 32, 29221 Celle
Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

Vorhabenträger:

Firma Bode-Pröve Bau GmbH
Benroder Straße 12, 31311 Uetze
Ansprechpartner: Herr J. Bode-Pröve

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	5
2	Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Planerische Vorgaben	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008	6
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005	6
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	7
4.3	Bebauungsplan.....	8
4.4	Vegetationsschutzsatzung	8
4.5	Altlastverdächtige Fläche	8
5	Bestandsbeschreibung	8
5.1	Erschließung.....	8
5.2	Flächennutzung und -ausbildung	8
5.3	Ver- und Entsorgung	9
5.4	Eigentumsverhältnisse	9
6	Geplantes Vorhaben.....	9
7	Planinhalte	10
7.1	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes	10
7.2	Art der baulichen Nutzung	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung	10
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	10
7.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	11
7.6	Schalltechnische Vorgaben.....	11
8	Ver- und Entsorgung.....	12
8.1	Löschwasserversorgung	12
8.2	Oberflächenentwässerung	12
9	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
10.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	13
10.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange.....	13
10.3	Auswirkungen auf waldrechtliche Belange.....	14
10.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	15
10.4.1	Naturschutzrechtliche Belange.....	15
10.4.2	Artenschutzrechtliche Belange.....	15
11	Verfahren	15

12	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	17
13	Anlagen.....	17
	Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (infraplan GmbH, Nov. 2012)	17
	Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Sept. 2013)	17
	Anlage 3: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung (alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Jan. 2015)	17
	Anlage 4: Bodenuntersuchung für die Errichtung von Wohnhäusern im Bauhausstil in Celle (Büro für Bodenprüfung GmbH, Juli 2013).....	17

1 Einführung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Ziel, einen innerstädtischen Bereich der Stadt Celle (Stadtteil Hehlentor) durch Wohnbebauung nachzuverdichten. Dafür soll im nördlichen Stadtgebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hiermit wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, neue Wohngebäude zu errichten.

Da das Areal im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist und die Erschließung bisher nicht gesichert ist, besteht das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Celle, Stadtteil Hehlentor, gesichert werden.

Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Ziele berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst z. T. bereits bebaute Flächen und dient der Entwicklung und Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (s. Planurkunde).

Mittels eines Durchführungsvertrages (s. Anlage 4) hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen zu verpflichten.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Celle. Es befindet sich im nördlich liegenden Stadtteil Hehlentor, nördlich des Flusslaufs der Aller und westlich direkt angrenzend an die Harburger Straße (B 3). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 32/7 und einen Teil des Flurstücks 32/10 der Flur 22 in der Gemarkung Celle.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP entwickelt ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2012) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen und den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wi-

dernutzbarmachung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Ersatzbau, etc. (vgl. Pkt. D 1.5 01 RROP).

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hauptverkehrsstraße von über-regionaler Bedeutung, die Bundesstraße B3 (vgl. Pkt. C + D 3.6.3 01 RROP).

Weitere zu berücksichtigende Merkmale sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Harburger Berg / West“ hat das Ziel, einen innerstädtischen Bereich durch den Neubau von Einfamilien-/Doppelhäusern nachzuverdichten.

Mit der vorliegenden Planung wird ein z. T. bereits bebautes bzw. versiegeltes Grundstück überplant und Freiflächen (Nutz- und Ziergarten, Wald) für eine Neubebauung bereitgestellt. Mit Überplanung des im Süden/Südwesten des Plangebietes gelegenen Waldbereiches werden keine großen zusammenhängenden Freiräume in Anspruch genommen. Der Wald grenzt an Nutz- und Ziergartenbereiche, Gemeinbedarfseinrichtungen und Verkehrsflächen (Harburger Straße, B3) an. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Der Bebauungsplan unterstützt die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung, insbesondere

- die Sicherung und Verbesserung der Raum- und Siedlungsstruktur sowie den bedarfsorientierten Raumanspruch,
- die Innenentwicklung und damit die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Schließung von Baulücken.

Der Verlust des Waldes im Süden/Südwesten des Plangebietes ist aufgrund der konkreten Planungsabsichten zur Bereitstellung von neuem Wohnraum unvermeidbar. Es handelt sich um eine isoliert liegende Fläche im Siedlungsbereich. Der Eingriff wird gleichwertig durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich mit einem allgemeinen Wohngebiet eine neue Nutzung vorgesehen. Diese ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die Innenentwicklung unterstützt.

4.3 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet und auch für die direkt angrenzenden Bereiche nicht.

4.4 Vegetationsschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995“ der Stadt Celle trifft keine Aussagen zu den Einzelbäumen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

4.5 Altlastverdächtige Fläche

Bei dem Grundstück handelt es sich aufgrund der früheren Nutzung durch eine Textilfabrik um eine altlastverdächtige Fläche. Der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Celle sind allerdings keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. Von der Bode-Pröve Baugesellschaft mbH wurde eine „Bodenuntersuchung für die Errichtung von Wohnhäusern im Bauhausstil in Celle“ durchgeführt (Lüneburg, Juli 2013). Es wurde keine Schadstoffbelastung des Bodens im Plangebiet festgestellt.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über einen öffentlich gewidmeten Weg von der Harburger Straße (Bundesstraße B3) aus erschlossen. Die Bundesstraße 3 verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich des Geltungsbereiches.

5.2 Flächennutzung und -ausbildung



Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Stadt Celle, 20.10.2016)

Das Plangebiet umfasst ein Anwesen an der Harburger Straße 27. Auf dem Grundstück befinden sich im Nordosten ein historisches Wohngebäude und daran anschließend ein Ziergarten sowie eine aufgelassene Nutzgartenfläche im Nordwesten.

Der südliche/südwestliche Teil des Grundstücks ist gem. Nds. Forstamt Fuhrberg aufgrund der Zusammensetzung aus Waldbaumarten, Waldsträuchern und -kräutern als Wald einzustufen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Sämtlich Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes vorhanden und können ggf. erweitert bzw. verlegt werden.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die Bode-Pröve Bau GmbH wird Eigentümerin des Grundstücks.

6 Geplantes Vorhaben

Westlich der Harburger Straße sollen neben dem angrenzenden Park am Hehlentorfriedhof insgesamt 4 neue exklusive „Architekten-KFW-Effizienz“ Einfamilienhäuser im Bauhausstil entstehen. Das als Kulturdenkmal ausgewiesene Bestandsgebäude „Harburger Straße 27“ wird saniert.

Die Wohnfläche beläuft sich auf je etwa 200 m². Zudem kommen ca. 90 m² Nutzfläche, sowie ein zugeordneter Garten in parkähnlich angelegter Struktur unter dem alten Baumbestand hinzu.

Die Häuser werden in 1- bis 2-geschossiger Massivbauweise errichtet und erhalten architektonisch gestaltete Fassaden aus hochwertigem Klinker im Sockelbereich und Wärmedämmverbundsystem im Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie Elemente aus Hartstoffdekorplatten. Die Erdgeschoss-Dächer sollen als grüne Flachdächer mit extensiver Bepflanzung ausgeführt werden. Jedem Haus wird eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang zugeordnet.



Vogelperspektive von Norden, Garriock & Associates Uetze, März 2016

7 Planinhalte

7.1 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	Fläche [m²]
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA):	3.089
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	(1.853)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(1.236)
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	952
○ Privater Wohnweg	(717)
○ Verkehrsberuhigter Bereich	(235)
Summe:	4.041

7.2 Art der baulichen Nutzung

Damit der Neubau von 4 Einfamilienhäusern sowie die Sanierung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes realisiert werden kann, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um das Vorhaben den bestehenden Nutzungen im Stadtteil Hehlentor anzupassen und die Struktur weiter zu entwickeln, wird für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, dass nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Zudem sind ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie sich in anderen Stadtbereichen ansiedeln sollen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungsformen wird eine GFZ von max. 0,8 und eine GRZ von max. 0,4 festgesetzt. Wird eine Überschreitung der GRZ von bis zu 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 60 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Damit wird den konkreten Planungen zum Neubau von Einfamilienhäusern entsprochen und eine verdichtete Bauweise ermöglicht. Dennoch wird ein durchgrünter Charakter gewährleistet.

Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der konkreten Planungen auf 2 Geschosse begrenzt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes und der Umgebung. Insgesamt fügt sich die Neubebauung damit in die Umgebung ein.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Entsprechend der geplanten Einfamilienhausstruktur wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind damit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grenze möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sind so festgesetzt, dass die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern und die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes möglich sind. Zudem wird mit mindestens 3 m ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten.

7.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung des Wohngebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Wohnweg“ festgesetzt, da der Bereich keine öffentliche Verkehrsfläche ist und lediglich als Zufahrt für die vorgesehene Bebauung dient.

Die Anbindung des Plangebietes an die Harburger Straße wird über eine derzeit noch öffentliche Grünfläche südlich des Grundstücks erfolgen. Dieser Bereich ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem nachfolgend dargestellten Markierungs- und Beschilderungsplan zu entnehmen.



Markierungs- und Beschilderungsplan, Ausschnitt, September 2016

7.6 Schalltechnische Vorgaben

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt (s. Anlage 2 „Schalltechnisches Gutachten“).

Aufgrund der vorgesehenen Gebietsart im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine immissionsrelevanten Geräusche im Umfeld zum Plangebiet verursacht werden.

Als immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden der öffentliche Straßenverkehr, die Nutzung der öffentlichen Stellplätze sowie der Schienenverkehr betrachtet. Weitere potenzielle Geräuschquellen (Grundschule und Kindertagesstätte) wurden als nicht immissionsrelevant bewertet.

Im straßennahen Bereich werden gem. Gutachten Schallpegel erreicht, die die Grenze zur Gesundheitsgefährdung tagsüber nur knapp unterschreiten und nachts sogar überschreiten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (WA 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden in Teilen des Plangebietes sowohl durch den Straßenverkehrslärm als auch durch den Schienenverkehrslärm deutlich überschritten.

Im schalltechnischen Gutachten wird ausgeführt, dass es unter bestimmten Rahmenbedingungen unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, in einem derart vorbelasteten Bereich Wohnnutzung zu ermöglichen: wirtschaftlicher Umgang mit Baugrund, Nachverdichtung im innenstadtnahen Bereich, Verhinderung der Abwanderung ins Umland. Diese Aspekte treffen auf das Plangebiet zu.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den schalltechnischen Berechnungen sind zur Gewährleistung des notwendigen Schutzanspruchs im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß der DIN 4109 wurden daher Lärmpegelbereiche für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile definiert. Die Maßnahmen des passiven Schallschutzes werden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist das Vorhaben umsetzbar.

Mit der Planung wird die Möglichkeit der Entwicklung der Stadt durch die Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen genutzt. Damit wird dem Grundsatz gem. § 1a (2) BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, der durch die umgebende Nutzung (Schule, Kindergarten, Bundesstraße) bereits wesentlich vorgeprägt und begrenzt ist, muss innerhalb des Plangebietes von einer stärkeren Lärmbelastung ausgegangen werden. Es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Einrichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Schallschutzwand, würde ein Einfügen der neuen Wohnnutzung in die Umgebung verhindern. Damit wäre die städtebauliche Wirkung des Plangebietes auf die Umgebung negativ beeinflusst.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Bebauung angrenzender Bereiche, sind bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können bei Bedarf erweitert werden. Für die bestehende technische Infrastruktur des Stadtteils Hehlentor ist nur eine geringfügig höhere Auslastung durch die Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten.

8.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m durch die Stadt zu sichern. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einem Umkreis von 150 m befinden. Sollten sich Gebäude in mehr als 50 m Entfernung zu der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, so sind Flächen für die Feuerwehr gem. Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Der geplante Wendeplatz ist mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle abgestimmt und entspricht den Anforderungen.

8.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mittels dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen zu

versickern. Versickerungsanlagen sind gemäß des technischen Regelwerkes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben. Bei Errichtung einer zentralen Versickerungseinrichtung (z.B. Versickerungsbecken) ist eine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Bei einer Versickerung auf gewerblichen Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder durch die hohen Geländeunterschiede nicht möglich sein, kann der Grundstückseigentümer gem. Abwasserbeseitigungssatzung einen Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage stellen.

Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Konkrete Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Bauplanungs- und Genehmigungsverfahren.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Bode-Pröve Bau GmbH Eigentümerin des Grundstücks ist.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Mit der geplanten Wohnbebauung werden Flächen in einem innenstadtnahen Bereich von Celle entwickelt und nachverdichtet. Es wird nur wenig neues Bauland zur Verfügung gestellt. Aufgrund der vorgesehenen Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet), können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber benachbarten schutzwürdigen Nutzungen ausgeschlossen werden (s. Anlage 2 „Schalltechnisches Gutachten“). Um umgekehrt einen hinreichenden Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Lärmbelastung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird zugleich die Sanierung und der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes „Harburger Straße 27“ in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde ermöglicht. Für eine Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Zufahrt in entsprechender Breite unumgänglich. Das zukünftig als Zufahrt dienende denkmalgeschützte Tor zum ehemaligen Friedhof muss für die Verkehrsführung aufgeweitet werden. Dabei wird lediglich ein Pfeiler um 2 m versetzt. Das Tor in seiner Gesamtheit bleibt erhalten.

Ohne die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück würde der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes wirtschaftlich unzumutbar. Zudem handelt es sich bei der Versetzung des Torpfeilers lediglich um eine Beeinträchtigung, das Tor bleibt grundsätzlich erhalten. Bei einer Nichtumsetzung der Planung wäre jedoch der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes nicht dauerhaft gesichert.

Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Kulturdenkmäler.

10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Es kommt zu einer temporären Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zum Neubau der Wohnbebauung und Erschließungsanlagen. Die bestehende Infrastruktur wird bei Realisierung des Projektes besser ausgelastet.

10.3 Auswirkungen auf waldrechtliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Süden/Südwesten des Plangebietes etwa 1.500 m² Wald in Anspruch genommen. Der Eingriff ist aufgrund des konkreten Flächenbedarfs für die Entwicklung von Wohnbebauung im innenstadtnahen Bereich unvermeidbar. Da die Waldumwandlung mit 1.500 m² unter 2,0 ha liegt, ist keine standortbezogene Einzelfallprüfung gem. UVPG durchzuführen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Harburger Berg / West“ werden teilweise bereits bestehende Bauflächen nachverdichtet und angemessen fortentwickelt. Gemäß § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesem Grundsatz der Bauleitplanung wird bei der vorliegenden Planung nachgekommen. Es handelt sich um eine relativ zentral gelegene, innerstädtische Fläche, auf der neuer Wohnraum geschaffen und damit eine Baulücke geschlossen werden soll.

Dass sich auf der ursprünglich als Ziergarten/Park angelegten Fläche ein Wald entwickeln konnte, ist der in den vergangenen Jahren fehlenden Pflege des Grundstücks geschuldet. Die Altbäume außerhalb der Baufenster werden erhalten. Zudem bleibt auch die westlich angrenzende, baumbestandene Fläche des Friedhofs unberührt, so dass auch zukünftig ein relativ hoher Gehölzanteil vorhanden ist. Damit werden die Schutzfunktionen (Klima-, Immissions-, Lärm- und Bodenschutz) berücksichtigt.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, der durch die umgebende Nutzung (Schule, Kindertagesstätte, Bundesstraße) bereits wesentlich vorgeprägt und begrenzt ist, muss innerhalb des Plangebietes von einer stärkeren Lärmbelastung ausgegangen werden. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und damit dem Immissions- und Lärmschutz Rechnung getragen.

Die Funktionen der Waldfläche (Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG) sind gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 02.01.2013) zu beurteilen, der Ausgleich zu ermitteln und eine entsprechende Ersatzaufforstung festzusetzen:

Die Waldbeurteilung (alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Jan. 2015) ist der der Anlage 3 zu entnehmen. Die Beurteilung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gemäß Runderlass des ML kommt zu einer Gesamtwertigkeit des Waldes in Höhe von 1,7, woraus sich eine Kompensationshöhe von 1: 1,2 ergibt. Somit ist der durch die Planung entstehende Waldverlust in Höhe von 1.500 m² durch eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 1.800 m² zu kompensieren.

Der Waldersatz von 1.800 m² ist auf dem Flurstück 44/22 der Flur 8 in der Gemarkung Offen (Stadt Bergen) vorgesehen. Langfristig soll die Fläche durch Anpflanzung des Waldentwicklungstyps Douglasie - Buche (Verjüngungsziel: 50% Douglasie, 30% Buche, 20% Begleitbaumarten aus Naturverjüngung wie Kiefer, Birke, Eiche) zu einem Laubmischwald entwickelt werden.

Die ehemalige Ackerfläche wurde im Februar/März 2010 aufgeforstet. Es wurde herkunftsgesichertes Material verwendet, soweit die Gehölze den Regelungen des Forstvermehrungsgutgesetzes unterliegen. So wurden eine Kernzone und ein Waldmantel eingerichtet. Der Wald soll sich aus heimischen Laubgehölzen für frische bis feuchte Standorte zusammensetzen. Die Pflanzliste ist dem Waldgutachten (s. Anlage 1) zu entnehmen. Die Fläche ist mit einem Knotengeflecht-Zaun gegen Wildverbiss zu schützen.

Die genannte Maßnahme wird im Durchführungsvertrag (s. Anlage 4) zwischen der Stadt Celle und dem Vorhabenträger geregelt und damit rechtlich verbindlich.

Die Maßnahme ist geeignet, die durch die Planung entstehenden Waldersatzforderungen gemäß NWaldLG vollständig auszugleichen.

10.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

10.4.1 Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Weil sich innerhalb des Plangebietes eine Waldfläche sowie ein Altbaumbestand befinden, sind unabhängig von § 1a (3) Satz 5 BauGB die Bestimmungen des NWaldLG und des Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass bisher als Ziergarten genutzte Bereiche sowie Wald überplant werden. Der Verlust des Waldes ist zu ersetzen.

Sonstige erhebliche, negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

10.4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wurde artenschutzrechtlich beurteilt (infraplan GmbH, s. Anlage 1 „Artenschutzrechtliche Beurteilung“). Danach kann ein dauerhaftes Vorkommen von „streng geschützten“ Arten i. S. v. § 7 (2) Nr. 14 i. V. m. § 54 (2) BNatSchG oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen bzw. besondere Quartierzentren ausgeschlossen werden. Präsent ist das Europäische Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welches in der Stadt Celle oder im Landkreis und in Niedersachsen nicht bestandsbedroht ist, aber nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG bzw. gemäß BArtSchV „besonders geschützt“ ist.

Um Auswirkungen auf den Artenschutz zu vermeiden werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat mit Bekanntmachung vom 18.05.2013 vom 21.05.2013 bis zum 04.06.2013 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 16.05.2013 bis zum 07.06.2013 statt.

Der Ortsrat Hehlentor ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am 07.10.2015 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 vom 01.07.2015 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffent-

liche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 18.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2015 bis zum 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2015 bis zum 28.08.2015 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2016 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

13 Anlagen

Anlage 1:
Artenschutzrechtliche Beurteilung
(infraplan GmbH, Nov. 2012)

Anlage 2:
Schalltechnisches Gutachten
(AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Sept. 2013)

Anlage 3:
Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung
(alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Jan. 2015)

Anlage 4:
Bodenuntersuchung für die Errichtung von Wohnhäusern im Bauhausstil in Celle
(Büro für Bodenprüfung GmbH, Juli 2013)

Aufgestellt:
infraplan GmbH,

Celle, den ____.

[Dr.-Ing. S. Strohmeier]