

Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 11

„Lüneburger Heerstraße/Nord“

3. Änderung **zur PLANURKUNDE gehörig**
Stadtplanung

Begründung



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung,
Projekte und Liegenschaften
Fachbereich 60.1 – Stadtplanung
Telefon 0 51 41 / 12 - 6021 Fax 0 51 41 / 12 - 6099
Am Französischen Garten 1 ě 29221 Celle

Stand:
01.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung.....	3
1.2	Anlass und Planungsziele	3
1.3	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1	Lage und Eingrenzung	4
2.2	Umgebung.....	5
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse	5
3	Planerische Vorgaben.....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	6
3.3	Landschaftsplanung	6
3.4	Planfeststellungsverfahren Ortsumgebung Celle B 3.....	7
3.5	Bebauungspläne	9
3.6	Bestehende informelle Planungen	9
3.8	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	11
4	Bestandsbeschreibung	12
4.1	Städtebauliche Situation.....	12
4.2	Verkehr- und technische Infrastruktur.....	12
4.3	Gemeinbedarf und Nahversorgung - Nutzungsstruktur	13
4.4	Grün- und Erholungsflächen.....	13
5	Anlass und Ziele der Planung	13
5.1	Veranlassung	13
5.2	Ziele und Zwecke	14
5.3	Alternativen Prüfung.....	14
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
6	Planinhalte Festsetzungen.....	14
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption.....	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	16
6.4	Verkehr und technische Infrastruktur	17
6.5	Gemeinbedarf und Nahversorgung.....	18
6.6	Grünflächen, Flächen für Wald	19
6.7	Immissionsschutz	20
6.8	Flächenbilanz	21

Anlagen:

- 1 Vorprüfung des Einzelfalls UVP
- 2 Schalltechnische Gutachten
 - 2.1a Schalltechnische Untersuchung OU B 3 (Nord), Berechnung (2015) und
 - 2.1b Ergänzung (2016)
 - 2.2 Schalltechnisches Gutachten B 11, 3. Änderung vom 10.01.2017

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Anlass und Planungsziele

Der Rat der Stadt Celle hat die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lüneburger Heerstraße“ am 09.02.2012 beschlossen. Wesentliche Grundlage der ursprünglichen Planung war die damals bekannte Linienführung der Ortsumgehung der Bundesstraße 3. Im Laufe der Jahre ist die Trasse der Ortsumgehung überarbeitet worden. Die Veränderungen an der Lage der Bundesstraße und den zugehörigen Verkehrsknoten erfordern eine Anpassung des Bebauungsplanes.

Der jüngste Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vom 14.05.2014 verfolgt das Ziel, die Entwicklung von Wohnbauflächen an den geänderten Flächenbedarf für die Trassenführung der neuen Ortsumgehung B 3 anzupassen. Der durch die Verschiebung des Knotenpunktes erweiterte Geltungsbereich soll städtebaulich geordnet und entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Zuge der Änderung sollen Potentiale zur Nachverdichtung im Plangebiet festgestellt und als Baugebiet ausgewiesen werden. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte am 14.05.2014 gemäß §2 Abs.1 BauGB (Beschlussvorlage Nr. BV/0118/14).

1.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Zur Vermeidung von Konflikten bei der Beurteilung, ob ein Verfahren nach §13a durchgeführt werden kann, wurde der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorlage Nr. BV/0118/14) an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan angeglichen.

Folgende Voraussetzungen werden erfüllt:

- Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um Nachverdichtung im Innenbereich (hier an die Grenzen des geltenden Bebauungsplanes angepasst) und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000m². Mit der geplanten Erweiterung der Bauflächen nach Fertigstellung der Ortsumgehung B 3 Nord (4. Änderung des Bebauungsplanes B11) wird die zulässige Grundfläche überschritten (rund 22.700m²). Die Planungen sind, nach gegenwärtigem Rechtsstand, im Zusammenhang zu betrachten, so dass die Vor-

prüfung im Einzelfall nach § 13a Abs.1 Satz 2 durchgeführt wurde. Vergleiche hierzu 6.8 Flächenermittlung und Anlage 1 der Begründung, Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Vorprüfung bestätigt, dass

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- keine Anhaltspunkte bestehen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.
- keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Nähe liegen.

Im Ergebnis der Voruntersuchungen wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Eingrenzung

Der rund 14,3 ha große Änderungsbereich liegt ca. 1,8 km nordöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Hehlentor. Der Geltungsbereich wird in Süden von der Lüneburger Heerstraße und im Westen von der Sprengerstraße begrenzt. Im Norden grenzt die Trasse der OHE-Strecke Celle-Wittingen an das Plangebiet. Die östliche Grenze ist an die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 angeglichen. Damit wird der Bezeichnung - Bebauungsplan der Innenentwicklung – entsprochen und das Verfahren nach § 13a BauGB nicht in Frage gestellt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches bis an die neue Trasse der B 3 kann erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung erfolgen, weil einzelne Abschnitte während der Bauzeit der Ortsumgehung nicht zur Verfügung stehen und die Immissionschutz-Maßnahmen fertiggestellt sein müssen, bevor in dem Einzugsbereich Wohngebäude errichtet werden können. Dieser Bereich, für den eine 4. Änderung des Bebauungsplanes 11 vorgesehen ist, wurde als Information in der Planzeichnung grau dargestellt.

Die folgenden Flurstücke zählen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

127/2;128/3;128/4;128/5;128/6;128/7;128/8;128/9;128/10;128/11;128/12;128/13;128/29;129/1;129/7;129/9
129/13;129/14;129/15;129/16;129/17;129/18;130/1;130/2;130/3;130/4;130/5;130/6;130/16;130/17;130/19;
130/20;130/21;130/24;130/36;130/37;130/38;130/39;130/41;130/42;130/48;130/49;130/50;130/52;130/53;
130/54;130/55;130/56;132/25;130/57;130/58;130/59;130/60;130/61;130/62;130/64;130/65;130/67;130/68;
130/71;130/74;130/75;130/76;130/77;130/78;130/79;130/81;130/82;130/83;130/84;130/85;130/86;130/87;
130/88;130/89;130/90;131/1;131/3;131/7;131/8;131/11;131/12;131/15;131/18;131/19;132/2;132/5;132/6;
132/7;132/8;132/14;132/15;132/17;132/18;132/20;132/21;132/22;132/24;132/26;132/27;132/29;132/30;
132/31;132/32;132/33;132/34;132/35;132/37;132/40;132/41;132/42;132/43;132/44;132/45;144/1;144/7;
144/8;144/9;145/5;145/17;145/25;145/26;145/30;145/31;145/32;145/33;145/34;145/35;145/36;145/37;
145/41;145/43;145/44;145/45;145/46;145/47;145/48;145/49;145/50;145/51;145/52;145/53;145/54;146/16;
146/17;146/18;146/19;146/20;146/21;146/25;146/28;146/29;146/31;146/32;146/40;146/52;146/53;146/54;
146/55;146/56;146/57;146/63;146/70;146/71;146/72;146/75;146/76;146/77;146/78;146/79;146/80;146/81;
146/82;146/83;146/84;147/8;147/9;147/11;147/14;147/16;147/17;228/2;228/3;228/4;228/5;228/6;228/7;
228/8;228/9;228/13;228/14;228/15;228/16;228/17;228/18;228/19;228/21;248/3;248/4;515/145;996/145

2.2 Umgebung

Nördlich des Geltungsbereiches schließen sich jenseits der Bahnlinie der OHE ein Sonderbaugebiet sowie ein Gewerbegebiet an, östlich befinden sich Brach- und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen, nebst Gärtnereibetrieb, südlich der Lüneburger Heerstraße schließen ein Wohngebiet sowie der städtische Friedhof und westlich ein Wohngebiet an.

2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke zählen zur Gemarkung Celle, Ortsteil Hehlentor, vergleiche Auflistung 2.1 sowie Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes, Maßstab 1:1000. Der überwiegende Teil der zum Wohnen genutzten Grundstücke liegt in privater Hand, ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser gehört städtischen Wohnungsgesellschaften. Die als Wohnbauland vorgesehen Grundstücke am östlichen Rand des Geltungsbereiches bis zum Einzugsbereich der Ortsumgebung B3 sind teils Eigentum der Stadt bzw. des Bundes, teils privates Land.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung.2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 2008, mit der Änderungsverordnung (LROP-VO) vom 17.02.2017, stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Oberzentrum ein.

Vorrangig sind in diesen Ordnungsräumen solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet sind und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessern,
- dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht werden,
- gesunde städtische Lebensräume erhalten und negative Verdichtungsfolgen verhindern,
- eine Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen reduzieren.

Die mit der städtebaulichen Planung verbundenen Zielstellungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Residenzstadt Celle entsprechen den im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Geboten. Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Die Stadt Celle ist seit Anfang 2008 Oberzentrum im zentralörtlichen System Niedersachsens. Diese Einstufung ist noch nicht in das Regionale Raumordnungsprogramm (Stand: 16.12.2005) für den Landkreis Celle eingearbeitet.

Die Stadt Celle wird in die Kategorie Ordnungsraum entsprechend dem Verdichtungsgrad eingestuft, womit entsprechende Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, das Wohnen und die Freiräume verbunden sind. Zitat:

„Die Ordnungsräume sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren und so zu entwickeln, dass sie ... als gesunde städtische Lebensräume erhalten bleiben und dass negative Verdichtungsfolgen verhindert und Umwelt- und Lebensbedingungen verbessert werden.“ (1.4 Ordnungsräume Pkt. B 4 Abs. 01)

„In Ordnungsräumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln,... die eine ausreichende Wohnraumversorgung, insbesondere im Sozialen Mietwohnungsbau, ermöglicht, dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht wird und den Wohnungsneubau an vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohn- und Arbeitsstätten konzentriert,...“ (1.4 Ordnungsräume Pkt. B 4 Abs. 02).

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Gemäß § 13a Abs.2 kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Ein Widerspruch zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Celle besteht nicht. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Celle dargestellten Wohnflächen stimmen mit den festgelegten Wohnflächen des geänderten Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 11, dritte Änderung überein. Übereinstimmung besteht auch in der Darstellung der Lüneburger Heerstraße und Sprengerstraße als „Straßenverkehrsfläche“. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird nach Fertigstellung der Ortsumgehung B 3 erforderlich. Die Flächen östlich des Geltungsbereiches bis zur neuen Bundesstraße B3 werden städtebaulich abgerundet durch Ergänzungen mit Wohnbauflächen und Grünflächen. Die Flurstücke 147/20 und 148/6 (AGRAVIS-Technik Heide-Altmark GmbH) und das Flurstück 147/6, Lüneburger Straße 73 werden zukünftig als Mischgebiet dargestellt. Diese Bereiche sind vorab zur Information in Grautönen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

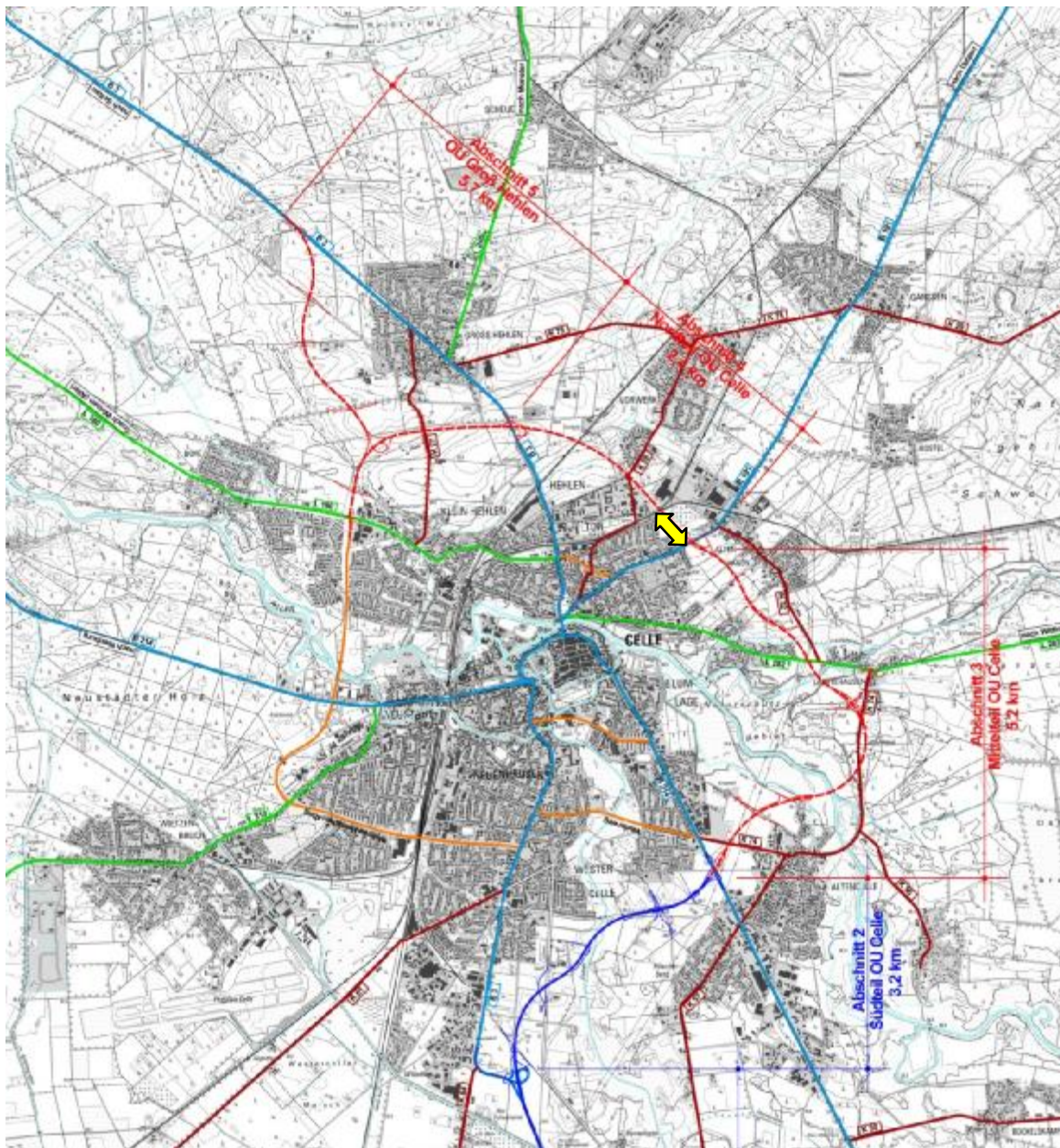
Für den Bereich der Stadt Celle wird zurzeit der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes kann auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen werden.

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

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

3.4 Planfeststellungsverfahren Ortsumgehung Celle B 3

Zur Sicherung der Planung Ortsumgehung Celle, Nordteil wurde für den Abschnitt von der B 191 bis zur Bahnstrecke der OHE (ca. 500m) ein Planungsgebiet gem. § 9a FStrG festgelegt und das Planfeststellungsverfahren beantragt mit dem Ziel, im Planungsbereich eine Veränderungssperre zu erwirken. Die Stadt Celle hatte die Planungsgebietsverordnung nach § 9a Bundesfernstraßengesetz über die Festlegung des Planungsgebietes zur Sicherung der Planung für die Verlegung der B 3, Ortsumgehung Celle (Nordteil) mit Begründung und Karte in der Zeit vom 11.06.2013 bis 10.06.2015 zur allgemeinen Einsicht ausgelegt (§ 9a Abs. 4 FStrG).



↔ Abschnitt der Ortsumgehung im Geltungsbereich

Abb. 1: Übersichtskarte der Ortsumgehung Celle, Quelle: www.strassenbau.niedersachsen.de

Der Gesehen-Vermerk durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVI) wurde mit Datum vom 08.05.2014 erteilt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat die Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren vom 9. November bis 8. Dezember 2016 öffentlich zugänglich geschaltet und im Neuen Rathaus, Stadt Celle zur Einsichtnahme ausgelegt.

Das Planfeststellungsverfahren wurde am 26. Oktober 2016 eingeleitet. Die Auslegung der Planunterlagen zur öffentlichen Einsichtnahme erfolgte in der Zeit vom 9. November bis 8. Dezember 2016 bei der Stadt Celle. Die Einwendungsfrist endete am 22. Dezember 2016.

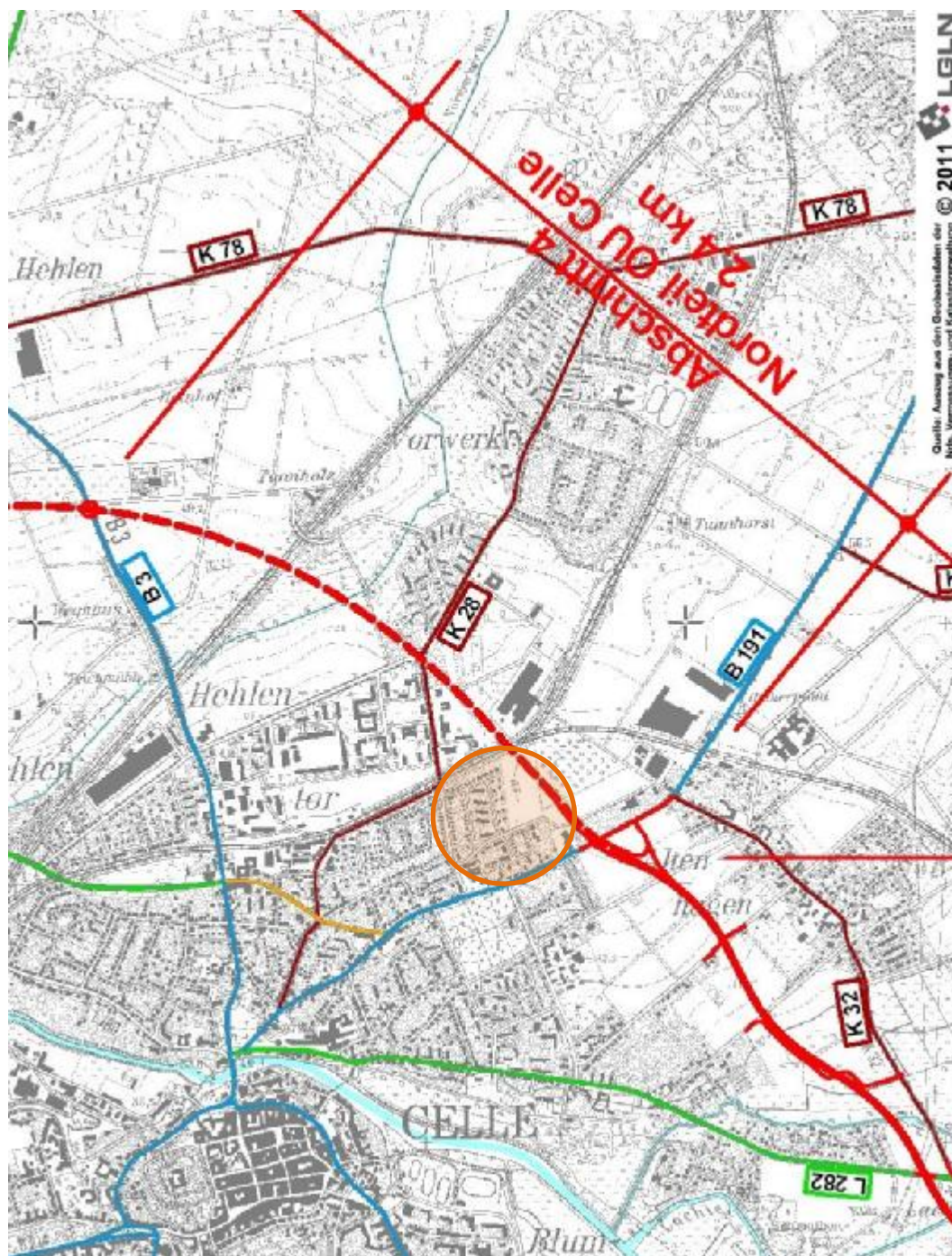


Abb.2: Planausschnitt Ortsumgehung Celle, 4. Abschnitt Nordteil
Quelle: www.strassenbau.niedersachsen.de

3.5 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr.11 der Stadt Celle „Lüneburger Heerstraße Nord“ ist aktuell in seiner 2. Änderung rechtskräftig.

Zeitliche Abfolge der Verfahren zum Bebauungsplan Nr.11 „Lüneburger Heerstraße Nord“:

- Erster rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 vom 09.01.1965,
- 1. Änderung vom 23.12.1967,
- 2. Änderung am 03.10.1970,
- Beschluss zur Aufhebung und Neuaufstellung vom 05.11.1977
- 09.02.2012 Beschluss des Rates der Stadt über die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gem. § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB.
- 10.05.2012 Beschluss in der öffentliche Ratssitzung über die amtliche Bekanntmachung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Celle „Lüneburger Heerstraße Nord“
- 02.03.2013 amtliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.
- 14.05.2014 Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lüneburger Heerstraße Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gemäß §2 Abs.1 BauGB (Beschlussvorlage Nr. BV/0118/14).
- 24.05.2014 amtliche Bekanntmachung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lüneburger Heerstraße Nord“

Veränderungssperre

Auf Grund der geänderten Trassenführung hat der Rat der Stadt Celle in seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2012 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen. Diese ist am 25.05.2012 in Kraft getreten.

Die Erneuerung der Veränderungssperre für den erweiterten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Celle "Lüneburger Heerstraße Nord" wurde gemäß § 16 Abs.1 und § 17 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) am 21.05.2014 beschlossen. Die Veränderungssperre trat am 25.6.2014 erneut für die Dauer von zwei Jahren in Kraft und ist nunmehr abgelaufen.

3.6 Bestehende informelle Planungen

Für die Stadt Celle liegen folgende informelle Planungen vor:

- Stadtentwicklungskonzept Wohnen (SEKW) von 2015
- Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, 2010)
- Lärmaktionsplan der Stadt Celle (LK Argus GmbH, Berlin und Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010)

Stadtentwicklungskonzept Wohnen (SEKW) von 2015

Der Stadtteil Hehlentor wird beschrieben als Innenstadt angrenzendes Gebiet, wo sich Mehr- und Einfamilienhäuser im direkten Umfeld der Hauptverkehrsstraße konzentrieren. Im Ortsteil sind Eigentumswohnungen sehr gefragt. Die Einwohnerzahl in Hehlentor ist seit 2005 kontinuierlich um 6,4% gesunken und damit stärker als der gesamtstädtische Durchschnitt (4,2%). Die Mehrzahl der Wohngebäude stammt aus den 50er und 60er Jahren.

Auf die stadtplanerischen Zielstellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen, sind die folgenden Aussagen richtungsgebend: Die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten ist stabil und sollte ergänzend zur Generierung von Zuzügen bzw. zur Standortbindung durch Wohnungseigentum im Blick gehalten werden. Zum anderen sollte ein differenziertes Angebot durch flexible Wohnformen für verschiedene Zielgruppen entwickelt werden.

Der in Teilen des Planungsgebietes hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarf sollte für die Umsetzung dieser Zielstellungen genutzt werden, vor allem auch um das gesunde Maß der sozialen Mischung zu erhalten.

Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, 2010)

Im Planungsgebiet selbst gibt es einen Bäcker unmittelbar nördlich der Bahnlinie schließen sich zwei Discounter als Nahversorger an. Für den Ortsteil Hehlentor wurde rechnerisch eine Zentralität im periodischen Bedarfsbereich von 67% ermittelt. Unter Berücksichtigung des Fachmarktzentrum Telefunkenengelände und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt- jeweils ca. 2 km Entfernung- stellt sich die wohnortnahe Versorgung des Gebietes in der Praxis besser dar.

Lärmaktionsplan der Stadt Celle (LK Argus GmbH, Berlin und Lärmkontor GmbH, Hamburg, 2010)

Ziel der Lärmaktionsplanung für die Stadt Celle ist es, mit geeigneten und sich an den örtlichen Gegebenheiten der Stadt orientierenden Maßnahmen die Lärmbelastung zu senken und die städtische Lebensqualität zu erhöhen. Konkret geht es darum, potenziell gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu vermeiden, Belästigungen zu verringern und den Bewohnern einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen.

Über die Lärmkennziffer (LKZ) lässt sich die Schwere der Lärmbetroffenheit im Untersuchungsgebiet abbilden. Anhand der Lärmkennziffer kann der Handlungsbedarf abgeleitet werden. Für die Lüneburger Heerstraße wurde eine Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnbreitenreduzierung auf 6,50m empfohlen. Die Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h nachts ist bereits verkehrstechnisch umgesetzt.

Aussagekräftiger sind die schalltechnischen Untersuchungen zur Umgehungsstraße B 3 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens und die vorliegenden Ergebnisse der Untersuchung von Januar 2017, vergleiche Pkt. 3.8 und 6 der Begründung.

3.7 Technische Infrastruktur

Versorgung

Die bestehenden Grundstücke im Geltungsbereich sind an die Leitungen der technischen Versorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas wird über das Unternehmen Celle-Uelzen Netz, Betriebsführer der Stadt Celle, geregelt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die bestehenden Grundstücke gesichert.

Straßenbeleuchtung

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

Entsorgung

Die bestehenden Nutzungen werden von der normalen Abfallentsorgung frequentiert. Altablagerungen im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Abwasser

Die Grundstücke sind im Trennsystem an den Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal angeschlossen.

Regenwasserbeseitigung

Der Baugrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Regenwassers nur bedingt geeignet. Der Boden ist überwiegend nur schwach durchlässig, das Schichten-/ Grundwasser steht sehr hoch an.

3.8 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Bauordnungsrecht

Bauordnungsrechtlich werden die Vorhaben im Geltungsbereich nach § 30 BauGB beurteilt. Es gibt bisher keine gestalterischen Festlegungen, Dachformen und Materialien können frei gewählt werden.

Immissionsschutz

Für die zukünftige Umgehungsstraße B 3 wurden schon im Planverfahren der Ortumgebung erforderliche Schutzmaßnahmen für die vorhandene Bebauung untersucht. Angewendet wurden die Immissionsgrenzwerte nach § 2(1) der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV). Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Erweiterung der Wohnbauflächen wurde dabei noch nicht berücksichtigt. Die Stadt Celle hat daher eine Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Planfeststellungsverfahren zur Ortsumgebung B 3 wurde im Dezember 2016 eingeleitet, so dass für die folgenden Untersuchungen die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden sind. Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Geltungsbereich erfolgte innerhalb der zulässigen Grenzwertlinie (16. BImSchV) nach Planfeststellungsvariante und Realisierung Lärmschutzwall und Landschaftswälle, vergleiche Planzeichnung.

Die Abwägung, inwieweit der Empfehlung zur Erhöhung der Wallanlagen auf vier bzw. fünf Meter gefolgt wird, ist für die Phase der 4. Änderung des Bebauungsplanes relevant. Vor Baubeginn dieses Straßenabschnittes OU B3 Nordteil ist darüber zu entscheiden.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen im gesamten Einzugsbereich des Plangebietes hat die Stadt Celle im November 2016 eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 2 einzusehen, vergleiche Punkt 6.7 der Begründung.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das zentrumsnahe Wohngebiet hat sich vom Beginn der 50er Jahre bis heute durch unterschiedliche Planungsansätze und gestalterische Auffassungen zu einem Gebiet mit indifferentem Erscheinungsbild entwickelt. Der Charakter der westlich und südwestlich an das Planungsgebiet grenzenden Einfamilienhaus-Bebauung setzt sich nur in den Randbereichen fort. Im Inneren des Geltungsbereiches bis zur Lüneburger Heerstraße prägen 2-3 geschossige Blockbebauung mit großzügigem Freiflächenanteil das Gebiet. Die Ergänzungen durch den großen Verwaltungsbau der SVO und zwei 4- bzw. 5-geschossige Wohnblöcke mit Flachdach lassen einen städtebaulichen Zusammenhang nur schwer beschreiben. Der gegenwärtig noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Celle „Lüneburger Heerstraße Nord“ stuft den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Reines Wohngebiet ein. Der östliche Teilabschnitt entlang der Lüneburger Heerstraße (Flurstücke Nr. 146/82 und 147/8) ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Flurstücke Nr. 144/1 sowie 144/7 bis 144/9 werden als Gemeinbedarfsfläche Stromversorgung beschrieben.

Im gesamten Plangebiet gilt bisher die offene Bauweise, obwohl in einzelnen Fällen die Hauslängengrößen größer als 50 m sind. Für die Bereiche der eingeschossigen Einzelhausbebauung gilt die GRZ 0,15, für die Bereiche der zweigeschossigen und Mehrfamilienhausbebauung gilt die GRZ 0,2 bis 0,23. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt GRZ 0,3 und GFZ 0,6. Auf dem Flurstück 130/19 wurde die 2-geschossige Reihenhausbauung nicht fortgesetzt, sondern ein 5-geschossiger Block realisiert. In Bereichen der Mehrfamilienhäuser gibt es zahlreiche Reihengaragen.

Das Flurstück 131/15 parallel östlich des Kirschenweges und ein Streifen entlang des damaligen Trassenverlaufs der Ortsumgehung sind als öffentliche Grünfläche dargestellt. Charakteristisch für das Plangebiet sind die vielfältig durchgrüneten Hausgärten bzw. Vorgärten. Die grünen Hofbereiche der Blockbebauung sind wenig individuell gestaltet, auf dem Innenhof des Flurstückes 130/20 gibt es einen Spielplatz.

4.2 Verkehr- und technische Infrastruktur

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird südlich von der Bundesstraße B 191 Lüneburger Heerstraße und westlich von der Verkehrsstraße Sprengerstraße tangiert. Wo gegenwärtig östlich des Plangebietes landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen bzw. Brachen anschließen, wird zukünftig die Umgehungsstraße B 3 verlaufen. Die nördliche Abgrenzung bildet die Bahnlinie der OHE Celle-Wittingen.

An der Lüneburger Heerstraße sind beidseitig Radwege angelegt, an der Sprengerstraße beidseitig Schutzstreifen für Radfahrer auf der Fahrbahn markiert. Die innere Erschließung erfolgt über Erschließungsstraßen, teils mit schmalen Fußwegen, teils mit quer oder längs zur Fahrbahn angeordneten Stellflächen. Die Stichstraßen Mirabellen- und Quittenweg sind als Spielstraßen angelegt.

Die Erschließung des Plangebietes über ÖPNV erfolgt durch die Buslinien 3 und 300, Haltestellen in der Sprengerstraße und Lüneburger Heerstraße.

Ruhender Verkehr

Den Mehrfamilienhäusern sind Reihengaragen und Sammelstellplätze zugeordnet. Die Stellflächen im Gebiet der Einfamilienhäuser befinden sich auf eigenem Grundstück bzw. im Randbereich der öffentlichen Straßen.

4.3 Gemeinbedarf und Nahversorgung - Nutzungsstruktur

Im Geltungsbereich befindet sich eine Bäckerei, unmittelbar angrenzend, nördlich der Bahngleise dienen zwei Discounter der Nahversorgung. Zur Innenstadt sind es fußläufig ca. 1,8 km.

4.4 Grün- und Erholungsflächen

Im Plangebiet gibt es parallel zum Kirschenweg eine öffentliche Grünfläche, wenig gepflegt und genutzt. Zwischen den Mehrfamilienhäusern gibt es halböffentliche Grünflächen, überwiegend gepflegte Rasenflächen mit zum Teil wertvollem Baumbestand. In einem Wohnhof liegt ein einfach ausgestatteter Spielplatz.

Die unbebauten Flächen der Einfamilienhaussiedlungen werden überwiegend gärtnerisch genutzt und gepflegt.

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Für das Plangebiet wurde 1962 ein Bebauungsplan aufgestellt, um weitere Bauflächen für Wohngebäude im Celler Stadtgebiet anzubieten. Dieser Bebauungsplan wurde 1964 und 1967 für geplante Flächennutzungsänderungen geändert. Grundlage der Planung war die damals bekannte Linienführung der geplanten Bundesstraße 3. Durch Veränderungen an den Planungen der Bundesstraße und den zugehörigen Verkehrsknoten bedarf der Bebauungsplan erneut einer Anpassung an die Planung der Ortsumgehung.

5.2 Ziele und Zwecke

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit dem Ziel gefasst, eine weitere bauliche Entwicklung auf den Flächen, die nicht für den Bau der Ortsumgehung benötigt werden, zu überprüfen und an die städtebauliche Planung anzupassen. Flächen, die nicht mehr für den Knotenpunkt an der Lüneburger Heerstraße benötigt werden, sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen, welche Potentiale einer Nachverdichtung genutzt werden können ohne die Charakteristik und den bestehenden Wohnwert des Siedlungsgebietes nachteilig zu verändern.

5.3 Alternativen Prüfung

Für den Geltungsbereich wurden im östlichen Teil des Gebietes, welches als Erweiterungsfläche für Wohnungsbau entwickelt werden soll, Varianten der zeitlichen Realisierbarkeit und der Bebauungsformen (freistehende Einfamilienhäuser, Hausgruppen bzw. Mehrfamilienhäuser/ Stadtvillen) untersucht. Im Ergebnis fiel die Entscheidung auf die Variante mit etappenweiser Realisierbarkeit in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Ortsumgehung B 3. Die Straßen Quitten-, Mirabellen- und Rotdorn-Weg können zunächst als Stichstraße verlängert bzw. als Ring geschlossen werden. Nach Fertigstellung der OU B3 kann in einer 4. Änderung des Bebauungsplanes auch die östliche Straßenseite, parallel zur Umgehungsstraße, bebaut werden.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Celle plant insbesondere in zentrumsnahen Stadtteilen - wie das Gebiet im Hehlentor - die Wohnfunktion zu stärken. Neue Wohngebiete sollen durch Bereitstellung von Bauflächen in innenstadtnahen Lagen einerseits und durch Nachverdichtung bestehender Wohngebiete andererseits geschaffen werden, um den nach wie vor erkennbaren Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhausbau aber auch an (barrierefreien) Eigentumswohnungen entgegenzukommen.

6 Planinhalte Festsetzungen

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die im Geltungsbereich vorhandenen, vom Charakter und städtebaulichen Erscheinungsbild sehr unterschiedlich geprägten Bereiche, erfordern eine differenzierte planungsrechtliche Bestimmung.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Wohnfunktion sowie der Wohnqualität unter Berücksichtigung der geltenden Anforderungen an Barrierefreiheit und Energieeffizienz in Verbindung mit dem Wunsch nach flexiblen Wohnformen und alternativen Wohnmodellen.

Die höheren Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen ermöglichen eine angestrebte Verdichtung im Planungsgebiet. Damit bestehen planungsrechtlich die Voraussetzungen für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen westlich der zukünftigen B 3 Ortsumgehung berücksichtigt die Nutzung der insgesamt möglichen Flächen nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen. Die in der 3. Änderung erfassten Flächen ermöglichen eine Realisierung der Planung unabhängig der Straßenbauarbeiten. Die in der Planzeichnung grau hinterlegten Flächen werden gemäß Planfeststellung Ortsumgehung B 3 teilweise während der Bauarbeiten als Arbeitsraum benötigt und können erst zu einem derzeit nicht determinierten Zeitpunkt, nach Fertigstellung der Ortsumgehung, in einer 4. Änderung für Wohnbauflächen aktiviert werden. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

Den hohen Anteil an Grün- und gärtnerisch genutzten Flächen mit teils wertvollem (Obst-) Baumbestand unterstreichen die Straßennamen im Einzugsbereich. Die identitätsstiftende Wirkung des Baumbestandes soll erhalten und weiter entwickelt werden. Der Fortbestand der Obstbaumwiese parallel zum Kirschenweg wird planungsrechtlich gesichert.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird durch die Wohnnutzung geprägt. Die Unterscheidung in die drei Baugebiete Reines, Allgemeines und Besonderes Wohngebiet unterstreicht den unterschiedlichen Charakter der Bereiche, insbesondere bezogen auf die Wohnqualität und die über das Wohnen hinaus gehenden zulässigen Nutzungen.

Reine Wohngebiete (WR) dienen nach § 3 BauNVO dem Wohnen. Durch den weitest gehenden Verzicht auf Wohngebiet ergänzende Nutzungen werden diese Bereiche geprägt durch ruhiges Wohnen. Zugelassen werden nach § 3 Abs.2 Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung sowie der Betreuung und Pflege der Bewohner dienende Wohnungen. Ausnahmsweise zugelassen sind Läden und kleine nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen. Auf die Umwandlung Reines in Allgemeines Wohngebiet aus Gründen bestehender ermittelter schalltechnischer Werte wird bewusst verzichtet zugunsten der Erhaltung der charakteristischen reinen Wohnfunktion.

Die Gebiete werden in den Nutzungsschablonen WR 1.1 bis WR 1.4 differenziert ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen **vorwiegend** dem Wohnen. Zu den Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten kommen vor allem Einrichtungen für Pflege und Betreuung hinzu, die eine nach wie vor prägende dauerhafte Wohnfunktion unterstreichen sowie der Versorgung dienende Einrichtungen und Anlagen, die den kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen. Das Allgemeine Wohngebiet kann lebendiger und abwechslungsreicher als das Reine Wohngebiet sein, dafür aber weniger Ruhe aufweisen.

Die ursprünglich als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche entlang der Lüneburger Heerstraße werden sehr unterschiedlich genutzt – Verwaltungsbau, reine Wohnfunktion, Branche. Östlich an das Planungsgebiet grenzen ein Verwaltungsbau und ein Landmaschinenbetrieb. Diese Flächen im Geltungsbereich werden als **Besonderes Wohngebiet (WB)** festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohn-

nutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Charakteristisch für das Besondere Wohngebiet ist das bewusste Nebeneinander von Wohnen und anderen Nutzungen. Die Wohnfunktion muss nicht die prägende Funktion sein. Gegenüber der noch geltenden Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA (Festlegung nach BauNVO 1962) soll die Wohnfunktion einerseits erhalten und fortentwickelt werden, da diese Bereiche durch die Wohnnutzung geprägt werden, andererseits wird der zukünftigen Nutzung der Gebäude mehr Flexibilität eingeräumt. Damit werden auch die in den vergangenen Jahren zugenommenen Belastungen durch Straßenverkehr entlang der Lüneburger Straße berücksichtigt. Das Verwaltungsgebäude der SVO kann gemäß § 4a Abs.3 BauNVO darin integriert werden, es lässt sich nicht eindeutig als Gemeinbedarfsfläche - öffentliche Verwaltung - gemäß § 9 Abs.1 Satz 5 bestimmen. Die Brachfläche Flurstück Nr. 147/8 ist gemäß der festgesetzten zulässigen Nutzungen im Besonderen Wohngebiet zu entwickeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird den aktuellen Bedürfnissen nach Wohnflächengrößen und den Bestrebungen, Bauland effektiv zu nutzen, teilweise auch der bestehenden Bebauung angepasst. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen wurden erhöht und sind als Angebot zu verstehen, bestehende Wohngebäude den individuellen Wohnbedürfnissen und den erweiterten Bedürfnissen nach alters- und familiengerechten Wohnungen anzupassen. So sind insbesondere in den Quartieren WR 1.2 bis WR 1.4 sowohl Wohnraumerweiterungen als auch Ergänzungen für den Wohnbedarf wie Pflegestationen, Räume für Kinderbetreuung oder Treffpunkte denkbar. Wenn Garagen weiterhin gewünscht werden, sollten diese als Unterlagerung/ Tiefgarage errichtet werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Bauweise

Im Planungsgebiet gelten die offene und abweichende Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. zulässigen Länge von 50 m errichtet. In der abweichenden Bauweise gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise, die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

Die Bereiche mit mehrgeschossigen Wohngebäuden werden durch Reihenhäuser bzw. Hausgruppen geprägt. Die Form der Hausgruppen gilt verstärkt für die zur Verdichtung vorgesehenen Flächen und ist auch auf den geeigneten neu zu bebauenden Flächen vorgesehen. Damit wird der Zielstellung entsprochen, in erschlossenen Baugebieten die Möglichkeiten der verträglichen Verdichtung auszuschöpfen. Bei der Inanspruchnahme neuer Bauflächen wird besonderer Wert auf die effektive Nutzung gelegt, was bedeutet: angepasste Grundstücksgrößen, geringe Erschließungswege und möglichst geringe Anteile versiegelter Flächen.

Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen gilt § 12, Abs. 1 bis 3 BauNVO. Sie sind im Abstand von 5,0 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßen zu errichten. Bei offenen Stellplätzen kann in Ausnahmefällen der Abstand bis auf 1 m zur Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes reduziert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen (blau) werden die bebaubaren Flächen festgelegt, ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen von einzelnen Gebäudeteilen ist bis zu 0,5 m erlaubt. Die Festsetzung von Bautiefen und Abständen im Planungsbereich sind einzuhalten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO, in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig.

6.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Einbindung und äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Südlich grenzt die Bundesstraße B 191 Lüneburger Heerstraße an das Plangebiet. Direkt angebunden sind nur die Gebäude, deren Grundstücke nicht an den parallel dazu verlaufenden Holunderweg grenzen. Die Haupteerschließung erfolgt über die westlich angrenzende Sprengerstraße, die die Lüneburger Heerstraße (B 191) und die Landesstraße Celle-Uelzen (L180) verbindet.

Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes gibt es Wohnstraßen mit Gesamtstraßenraumbreiten von 6,0 m bis 10,0m. Die östlichen Wohngebietserweiterungen zwischen An der Baumschule und Rotdornweg - zurzeit Stichstraßen – werden in östliche Richtung verlängert und durch einen Ringschluss zwischen Quitten- und Rotdornweg verbunden. Hierzu wird es einen gesonderten Erschließungsvertrag zwischen Investor und der Stadt Celle geben. Die Festlegung Spielstraße für Quitten- und Mirabellenweg wird aufgehoben und der erweiterte Straßenraum als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

Die Erschließung der neu entstehenden Wohnbebauung auf dem Flurstück 147/8 ist über den Holunderweg geplant.

Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet ist jeweils über zwei Haltestellen an der Lüneburger Heerstraße und Sprengerstraße an das CeBus- Netz angeschlossen.

Fußgänger und Radfahrer

Lüneburger Heerstraße und Sprengerstraße sind jeweils beidseitig mit Fuß- und Radweg ausgestattet, im Inneren des Plangebietes ist meist einseitig ein Fußweg vorhanden. Die östlichen Baugebiete zwischen Birnbaumweg und zukünftiger B 3 werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Radfahrer dürfen gleichberechtigt die Fahrbahn benutzen. Die vorhandenen öffentlichen Fußwege innerhalb der Wohnquartiere bleiben erhalten.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind überwiegend auf eigenem Grundstück zu realisieren. Sammelgaragen sind nur als Unterlagerung bzw. Tiefgarage zulässig.

Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas ist im Geltungsbereich gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einem Umkreis von 150m befinden.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist für die erweiterten öffentlichen Verkehrsflächen zu ergänzen.

Entsorgung

Regenwasserbeseitigung

Neu zu bebauende Grundstücke sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Wegen der Auslastung der Kanäle sind die Anschlüsse nur gedrosselt über eine Rückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Zur Sicherstellung einer geordneten Regenwasserbeseitigung sind in neu herzustellenden Erschließungsstraßen Kanäle für Niederschlagswasser herzustellen.

Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Einleitungen von Regenwasser in Gewässer oder ins Grundwasser bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu beantragen ist.

6.5 Gemeinbedarf und Nahversorgung

Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine zusätzlichen bzw. eigenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung geplant. Die im Stadtteil vorhandenen Einrichtungen und Flächen können von

den Bewohnern des Plangebiets mitgenutzt bzw. in Anspruch genommen werden. Die vorgesehenen Nutzungsschablonen bieten ausreichend Möglichkeit, wohnbedarfsergänzende Einrichtungen zu etablieren.

Nahversorgung und sonstige Infrastruktureinrichtungen

Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen befinden sich an der Sprengerstraße, nördlich angrenzend an das Plangebiet und der Bahnlinie in mittlerer Entfernung von ca. 250 m.

6.6 Grünflächen, Flächen für Wald

Öffentliche und private Grünflächen

Die einzig bestehende öffentliche Grünfläche im Plangebiet parallel zum Kirschenweg soll erhalten und gepflegt werden. Neu- bzw. Ersatzpflanzungen erfolgen nach Artenauswahlliste 2. Neupflanzungen sind im öffentlichen Straßenraum als Ergänzung vorhandener Baumreihen vorgesehen (Sprengerstraße, Mirabellen- und Quittenweg) sowie als ergänzende Maßnahme zur Neubebauung an der Lüneburger Heerstraße zum Ausgleich von Lärm und Staub. Alle zu erhaltenden Bäume sowie Neu- und Ersatzpflanzungen sind bei Verlust zu ersetzen und zu pflegen.

Freiflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen bzw. als Rasenfläche anzulegen. Zur Bepflanzung werden standortgerechte Arten empfohlen. Die nicht als Zufahrt/ Zuwegung benötigten Flächen sind als Vorgarten zu gestalten. Die Vollflächige Gestaltung mit Kunst- oder Natursteinen ist nicht erwünscht.

Waldflächen

Das Forstamt Fuhrberg hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung auf den Flurstücken 147/16, 147/19 sowie in Teilen auf den Flurstücken 147/14 und 147/20 Laubwald festgestellt und die beabsichtigte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet als Waldumwandlung gewertet. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Waldumwandlung auch nur von Teilen dieser Fläche für den verbleibenden Waldanteil die Waldeigenschaft verloren ginge. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung sollte dann an geeigneter Stelle für die gesamte Waldfläche erfolgen.

Im Entwurf wurde das Flurstück 147/16 zunächst nachrichtlich als Waldfläche übernommen, nicht festgesetzt, auf dem betroffenen Teil des Flurstück 147/14 wurden Bäume festgesetzt. Die Stellungnahmen zum Entwurf des Forstamtes Fuhrberg und der zuständigen Waldbehörde des Landkreises Celle fordern die Festsetzung der vollständig festgestellten Waldfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Aus stadtplanerischen Gründen werden die Flurstücke 147/11, 147/17, 147/16, 147/14 und 147/8 (teilweise) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Abstände der vorhandenen Wohnbebauung Holunderweg 12 bis 16, Flurstück 147/17, zur bezeichneten Waldfläche betragen zum Teil weniger als 10 m. Der Erhalt der Wohnfunktion auf dem Flurstück 147/17 sowie die städtebaulich-räumliche Abrundung der Siedlungsfläche auf den Flurstücken 147/11, 147/14 und 147/8 liegen im Interesse der Allgemeinheit und sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch den sorgsamen Umgang mit Grund und Boden und die effektive Nutzung der Anlagen der technischen Infrastruktur. Mit der jetzt getroffenen Festlegung entfällt der Konflikt nicht realisierbarer (Wald-) Abstände des Wohnungsbestandes und der geplanten Wohnbauflächen zur vorhandenen Vegetationsfläche.

Das Flurstück 147/16 bleibt Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB. Auf dem Abschnitt des Flurstückes 147/14, der zur festgestellten Waldfläche gehört, wurden zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits die für das Gebiet prägende Wohnfunktion in Bestand und Planung gesichert. Andererseits bleiben der Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt auf den betroffenen Flächen weiterhin geschützt und die Klimafunktion erhalten. Da der Waldcharakter auf den festgesetzten Flächen nicht geändert wird, behalten auch die angrenzenden Waldflächen außerhalb des Plangebietes ihre Waldfunktion. Eine Ersatzaufforstung ist nicht erforderlich.

Die als Wald bezeichneten Flächen des Flurstückes 147/16 und 147/14 teilweise erfüllen nicht die Eigenschaft einer erheblichen Schutzfunktion. Das Waldstück hat keine erhebliche Bedeutung für die Erholung und für die forstliche Erzeugung (NWaldLG § 8, Abs.3). Sowohl das Flurstück 147/16 als auch die angrenzenden, als Wald bezeichneten Flächen sind in dieser und einer weiteren Planungsstufe nicht als Bauland vorgesehen.

6.7 Immissionsschutz

Das seit Januar 2017 vorliegende schalltechnische Gutachten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt die Geräuschimmissionen auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit den geltenden Richtlinien und technischen Anleitungen. Die Geräuschimmissionen für Straßenverkehr, Schienenverkehr und gewerbliche Nutzungen werden nach DIN 18005-1 getrennt bewertet. Detaillierte Werte sind der Anlage 2.2, Schalltechnisches Gutachten zu entnehmen.

In die Abwägung zur Ausweisung neuer Wohnbaustandorte sind die schalltechnischen Untersuchungen B 3 zur Ortsumgehung Celle (Nord) von 2015 herangezogen worden. Die nächtlichen Grenzwerte nach 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16.BImSchV) liegen in reinen Wohngebieten um 9 dB und in Allgemeinen Wohngebieten um 4 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005, vergleiche Anlage 2.1.

Für die bauliche Erweiterung der Grundstücke östlich zwischen Rotdornweg und Quittenweg gibt es vereinzelt geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte DIN 18005, die im Gutachten als nicht immissionsrelevant eingestuft werden. Die Werte liegen unter den Grenzwerten der 16. BImSchV.

Die gegenwärtig größte Belastung resultiert aus dem Straßenverkehrslärm der Lüneburger Heerstraße. Aufgrund der Bestandssituation ist die Anwendung des Trennungsgebotes (Zuordnung von Flächen und Nutzungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, § 50 BImSchG) nicht möglich.

Die Überschreitung der Richtwerte ist aus den gegebenen Bedingungen hinzunehmen: es sind überwiegend Bestandsgebäude betroffen, die vorgesehene Neubebauung auf dem Flurstück 147/8 ist als städtebaulich erforderliche Lückenschließung zu beurteilen.

Problematisch sind die Überschreitungen der Nachtwerte direkt entlang der Lüneburger Heerstraße um ca. 10 dB. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie an der Ortsumgehung B 3 sind hier nicht möglich. Wirksame Lärmschutzwände sind aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar. Die Abstufung der Geschwindigkeit auf 30 km/h nachts ist bereits vorgegeben.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschalldämm-Maße $R'_{w, res}$
Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.		
[dB(A)]	-	[dB(A)]
≤ 55	I	30
56 bis 60	II	30
61 bis 65	III	35
66 bis 70	IV	40
71 bis 75	V	45
76 bis 80	VI	50

Tab.1: Ausschnitt aus Tabelle der Lärmpegelbereiche des schalltechnischen Gutachtens

Damit verbleiben hier nur die Maßnahmen des passiven Lärmschutzes, wobei ein Lärmpegelbereich von bis zu 70 dB gem. DIN 4109 zu berücksichtigen ist.

Das bedeutet für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von ca. 30 dB. Bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten sind schutzbedürftige Räume wie Schlafräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf, und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sind so auszuführen, dass die Schalldämmmaße der entsprechenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Tab. 8ff erreicht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Forderungen gelten für Neubauten und grundlegende bauliche Veränderungen, Sanierungen im Bestand werden entsprechend der Verhältnismäßigkeit des Aufwandes beurteilt.

Der Außenwohnbereich ist, soweit möglich, durch Schall und Staub abschirmende Maßnahmen, z.B. Grundstückseinfriedungen in Verbindung mit Nebenanlagen bzw. durch die Stellung der Baukörper/ Nebenanlagen zu schützen. In den Bereichen, wo laut Gutachten die zulässigen Lärmpegel erheblich überschritten werden (Lärmpegelbereich V, vergl. Tab.1) sind ausnahmsweise Einfriedungen aus (Natur)-Stein, Sichtmauerwerk oder verputzt zugelassen. Sie sind zum öffentlichen Straßenraum durch immergrüne Rankengewächse oder Laub-Hecken zu ergänzen.

In der Planzeichnung wurden die Flächen zwischen Lärmpegelbereich III und V dargestellt. Ab Lärmpegelbereich III sind für Neubauten die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109-1 zu berücksichtigen.

Grundlage bilden die Berechnungsunterlagen für die schalltechnischen Untersuchungen B 3 OU Celle (Nordteil) vom 30.10.2015 (Anlage 2.1a), die Ergänzung hierzu für den Bereich östlich des Rotdornwegs vom 27.9.2016 (Anlage 2.1b) sowie das schalltechnische Gutachten für das gesamte Plangebiet vom 10.01.2017 (Anlage 2.2).

6.8 Flächenbilanz

Im Vergleich der Flächen fällt der Geltungsbereich in der 3. Änderung etwas geringer aus gegenüber dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Grenzen am östlichen Rand lassen sich nicht exakt übernehmen.

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgte nach Auswertung der schalltechnischen Untersuchungen zur Ortsumgebung B 3 Celle Nord so, dass Konflikte während der Bauphase der B 3 nicht provoziert werden und auf den zur Zeit möglichen bebaubaren Flächen Baurecht geschaffen wird.

Art der baulichen Nutzung		Bebauungsplan Nr. 11 2. Änderung vom 03.10.1970 ha	Bebauungsplan Nr. 11 3. Änderung Entwurf v. 28.02.2017 ha	Differenz ha
Fläche des Geltungsbereiches		14,81	14,35	0,46
Wohnbaufläche gesamt		10,13	11,23	-1,10
davon				
Reines Wohngebiet	WR	9,73	5,70	4,03
Allgemeines Wohngebiet	WA	0,40	3,50	-3,10
Besonderes Wohngebiet	WB	0,00	2,03	-2,03
Flächen für Gemeinbedarf		1,10	0,00	1,10
Straßenverkehrsfläche		2,72	2,74	-0,02
Öffentliche Grünfläche		0,86	0,38	0,48
Summe		14,81	14,35	0,46

Tab.2: Flächenbilanz

Anlagen

- 1 Vorprüfung des Einzelfalls UVP
- 2 Schalltechnische Gutachten
 - 2.1a Schalltechnische Untersuchung OU B 3 (Nord), Berechnung (2015) und
 - 2.1b Ergänzung (2016)
 - 2.2 Schalltechnisches Gutachten B 11, 3. Änderung vom 10.01.2017

Aufgestellt: Februar 2017, geändert im Juli 2017

Fachdienst 60 Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

Abteilung 60.1 Stadtplanung

Celle, Am Französischen Garten 1

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Stephana Klimpt,

Technische Angestellte