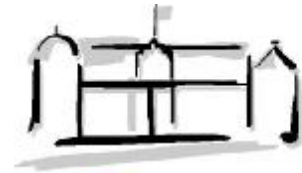


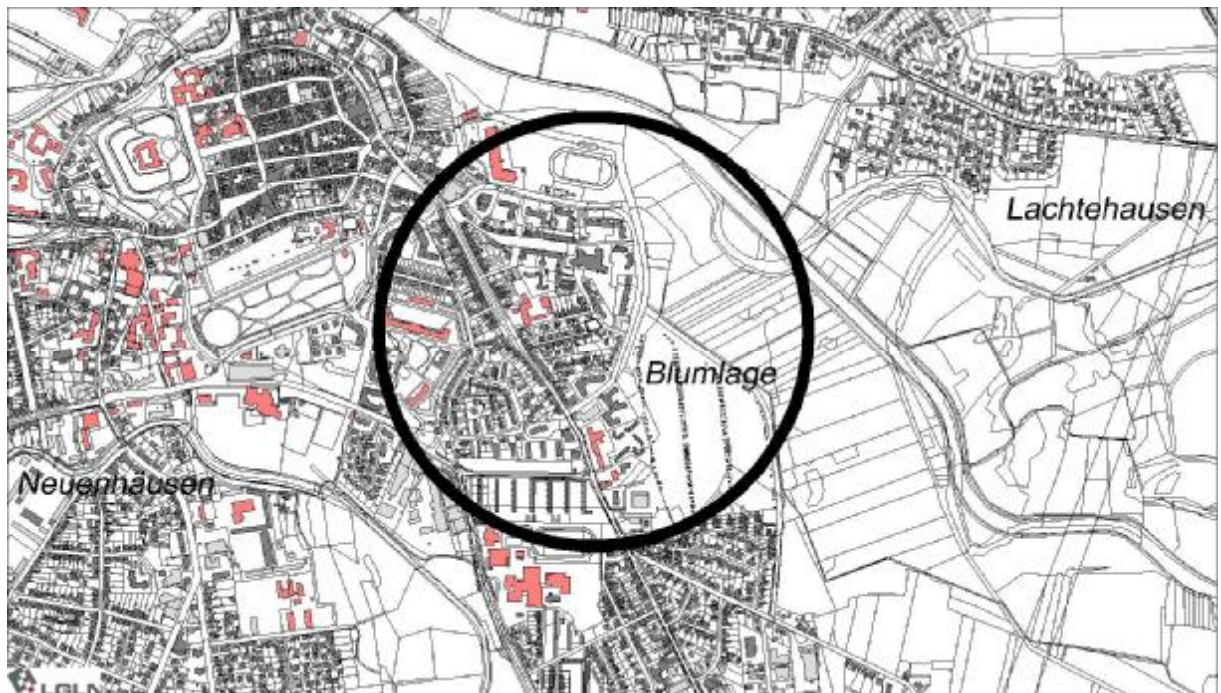
Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 32
5. Änderung

„Gebiet zwischen
Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und
Blumlage/ Magnusgraben“



Übersicht, Maßstab 1:20.000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle



Stadt Celle z Der Oberbürgermeister
Fachdienst 61 - Stadtplanung

(Vorentwurf)

Telefon 05141/12-0

Stand

Am Französischen Garten 1 29221 Celle

18.12.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.1.	Anlass und Planungsziele	3
1.2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Planerische Vorgaben.....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung 2017	3
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005 und Entwurf 2017).....	4
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	4
4	Bestandsbeschreibung.....	5
4.1	Bebauungsplanung	5
4.2	Verkehr und technische Infrastruktur	5
4.3	Entwässerung und technische Infrastruktur.....	5
4.4	Grünflächen.....	5
4.5	Soziale Infrastruktur	6
4.6	Immissionsschutz.....	6
5	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
5.1	Anlass.....	6
5.2	Entwicklungsziel.....	6
5.3	Planinhalte.....	6
5.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen).....	7
6	Verkehr und technische Infrastruktur	7
7	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	7
8	Eingriff in Natur und Landschaft/ Grünfestsetzungen	7
9	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	8
9.1	Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO	8
9.2	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen, umweltschützende Belange (§ 84 Abs. 2 NBauO).....	9
10	Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO).....	9
11	Verfahren.....	10

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken verfolgt die Stadt Celle insbesondere in innerstädtischen Lagen Möglichkeiten der Nachverdichtung durch Ausweisung von Bauland als Lückenschließung. Im konkreten Fall geht es um die Nachnutzung einer nicht mehr genutzten Spielplatzfläche.

Die Fläche ist in dem seit August 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben“ als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die geplante Nutzungsänderung der Fläche für Wohnzwecke verlangt ein Bauleitplanverfahren, angewendet wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 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 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Innenentwicklung ist Ausdruck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und entspricht auch dem intergenerativen Charakter der nachhaltigen Entwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben“ betrifft das Flurstück 1/15 der Flur 39.

Die genaue Abgrenzung der 700 m² großen Fläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 inkl. Änderungsverordnung 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 2008 mit der Änderungsverordnung (LROP-VO) ¹ vom 06.10.2017 stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Oberzentrum ein.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der regionalplanerischen besonderen Entwicklungsaufgabe für die Innenentwicklung entsprochen.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.²

¹ Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

² Zitat siehe oben Punkt 2.1 Satz4

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. 2Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.³

Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005 und Entwurf 2017)

Die Zielstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005/2017 wurden dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. So besteht ein besonderes Interesse daran, die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

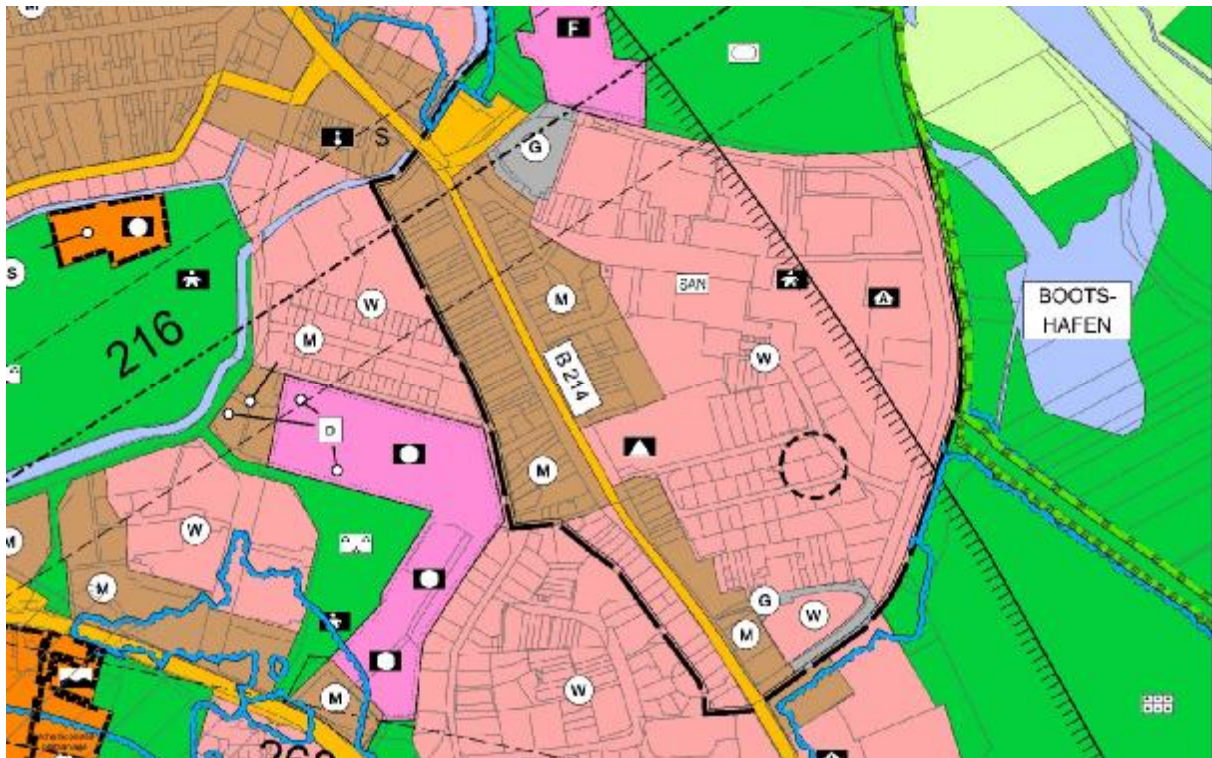


Abb.1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand November 2020 (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

³ Zitat siehe oben Punkt 2.1 Satz 6

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/Magnusgraben“, der im August 1978 rechtskräftig wurde. Die Fläche des Flurstücks Nr. 1/15 wurde dort als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.



Abb.2: Mestwartstraße



Abb.3: Mestwartstraße-Blumläger Kirchweg

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Grundstück wird erschlossen über die Straßen Blumlage (B 3), Herzog-Ernst-Ring. Es bestehen kurze Wege zur Innenstadt.

Haltestellen des ÖPNV bestehen in unmittelbarer Nähe am Herzog-Ernst-Ring (CeBus GmbH Linie 14) und in der Blumlage (CeBus GmbH Linie 14 und 5).

4.3 Entwässerung und technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas erfolgt über die Anschlüsse des Versorgungsnetzes der SVO Energie GmbH.

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser wird dort auch gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung versickert.

4.4 Grünflächen

Öffentliche Kinderspielplätze

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch ausgewiesene und realisierte Spielplatz wird seit vielen Jahren nicht mehr als Spielplatz genutzt, die endgültige Stilllegung und der Geräteabbau erfolgte im Januar 2013. Die nächst gelegenen Spielplätze befinden in der Sankt-Georg- Straße (250 m Fußweg) und Im Französischen Garten (750 m Fußweg).

4.5 Soziale Infrastruktur

In der Jänickestraße befindet sich die nächstgelegene Grundschule, städtische Kindergärten gibt es im Französischen Garten und Sankt-Georg-Garten.

4.6 Immissionsschutz

Relevante Immissionsbelastungen sind auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass

Anlass der Planung ist die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer nicht mehr zweckentsprechend genutzten öffentlichen Grünfläche zu Wohnbauflächen.

5.2 Entwicklungsziel

Der seit vielen Jahren nicht mehr genutzte Spielplatz im Eigentum der Stadt hat sich zu einer Ruderalfläche mit Einzelbäumen entwickelt und würde auch zukünftig einen erheblichen Pflege- und Sicherungsaufwand erfordern. Die Fläche bietet sich als Lückenschluss der Wohnbebauung Ecke Mestwartstraße - Blumläger Kirchweg in privilegierter Innenstadtlage an.

5.3 Planinhalte

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

Entsprechend umliegender Bebauung wird die Fläche dem Allgemeinen Wohnen (WA) zugeordnet und gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nur Wohngebäude.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, angepasst an die innerstädtische Lage und angrenzende Bebauung. Das bedeutet: für Hauptgebäude können maximal 40 % der Grundfläche versiegelt werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ 0,5 gesamt überschritten werden.

Als **Zahl der Vollgeschosse** werden zwei Geschosse (zwingend) festgesetzt. Damit wird das Einfügen in die umliegende Bebauung gesichert und das Grundstück kann effektiv genutzt werden.

5.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die umliegende bauliche Struktur wird durch eine Gemengelage von ein- bis zweigeschossigen freistehenden Gebäuden und Hausgruppen geprägt. Dem Grundstück angepasst, wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen beziehen sich auf die Baufluchten der angrenzenden Bebauung.

6 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Grundstück ist durch die Straßen Blumlage und Herzog-Ernst-Ring erschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH gesichert.

Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanal für die Schmutzwasserentsorgung des Grundstückes sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern.

7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An die geplante Bebauung werden keine erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt. Relevante Immissionsbelastungen werden nicht erwartet.

8 Eingriff in Natur und Landschaft/ Grünfestsetzungen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht nicht.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren, §13a BauGB, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (unter Berücksichtigung von benachbarten Bebauungsplänen, die in einem sachlich, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden) als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus folgt, dass die Eingriffsregelung in diesen Fällen nicht zu berücksichtigen ist.

Im Randbereich des ehemaligen Spielplatzes wachsen Bäume (Eiche, Kiefer, Zierkirsche). Es sind Hochborde und sandige Flächen vorhanden, die durch Ruderalvegetation überwachsen sind. Die Bäume haben z.T. sehr ausladende Kronen, so dass ihr Erhalt mit einer Wohnbebauung nicht zu vereinbaren ist. Es werden 3 Neupflanzungen im Osten des Baugrundstücks festgesetzt. Es sind heimische standortgerechte Bäume wie Eberesche, Feldahorn, Hainbuche oder hochstämmige Obstbäume innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist bei der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz ein Befreiungsantrag für die Entfernung der Gehölze zu stellen. Grundlage für die Befreiung ist die Kartierung von Brutvögeln und Fledermausquartieren durch einen Sachverständigen.

9 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Die Örtliche Bauvorschrift regelt auf der Grundlage des § 84 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die wesentlichen Gestaltungselemente, die für das Einfügen der Bebauung in die nähere Umgebung von Bedeutung sind. Die getroffenen Festsetzungen sollen bewirken, dass sich die Lückenschließung in das städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild der umgebenden Wohnbebauung einfügt und die Nutzungsänderung einer Grünfläche zu Wohnbauland keinen bedeutenden Einfluss auf das lokale Klima nimmt.

9.1 Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die Dachlandschaft in der Umgebung des Geltungsbereiches ist geprägt durch verschiedene Dachformen, sodass nur eine Mindest-Dachneigung von 23 Grad festgelegt wird. Damit soll die Materialität und das Einfügen in die Umgebung gesichert werden. Für die geeigneten Dächer der Hauptbaukörper ist die Verwendung von Dachziegel oder Betondachsteine in den Färbungen rot bis anthrazit festgelegt, wobei im direkten Umfeld die rötliche Färbung dominiert. Glacierte oder stark engobierte Dachziegel werden ausgeschlossen, um unangenehme Blend- und Reflexionseffekte zu vermeiden.

Für Dächer von Nebenanlagen und Garagen unter 15 Grad Neigung wird ein extensiv begrüntes Dach vorgeschrieben, was u.a. ein zusätzliches Aufheizen und Abstrahlen von Wärme in die Umgebung verhindern soll und zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Die Gründächer bieten zudem Ersatzlebensraum für Fauna und Flora. Kleinstflächen unter 4 m² sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Fassaden von Außenwänden zielen ebenfalls auf die Verwendung naturnaher Bauprodukte ab. Die Beschränkung auf Naturstein, mineralischen Außenputz und Holz sowie Glas bieten nicht nur die Chance auf ökologisches Bauen, sondern auch auf ein ästhetisch hochwertiges und homogenes Erscheinungsbild der Baukörper. Damit soll in zeitgemäßer Architektursprache ein verbindendes Element zu den im Umfeld vorherrschenden Außenwandflächen (Putz- und Ziegelfassade) entstehen.

Deshalb sind Außenwände bzw. Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat nicht zulässig.

9.2 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen, umweltschützende Belange (§ 84 Abs. 2 NBauO)

Die Zufahrt soll von der Mestwartstraße erfolgen, begrenzt mit einer maximalen Breite von 4 m. Die Grundstücksseite zum Blumläger Kirchweg soll als geschlossener Grünstreifen erhalten werden.

Da es sich um einen Lückschluss innerhalb bebauter Grundstücke handelt, ist besonderer Wert auf die Angleichung der Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke zu legen. An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ ist trotz vieler aufklärender Beiträge noch nicht gebrochen. Abgesehen davon, dass der vermeintliche Einsparungseffekt von Pflege und Unterhaltung sich im Laufe der Jahre nicht einstellt, führen die steinernen Gärten, mit Folien und Vliesen zum Erdreich abgedichtet, zu einer nachweislichen Überhitzung und zum Rückgang der Artenvielfalt, insbesondere des Insektenvorkommens.

Darüber hinaus tragen Schottergärten zur Verödung des städtischen oder auch ländlichen Erscheinungsbildes bei. Eine Bepflanzung mit Stauden und anderen verschiedenen standorttypischen Gewächsen bieten neben positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Artenvielfalt auch eine optische Bereicherung durch die differenzierte Erlebbarkeit der Jahreszeiten.

Dies begründet, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Rasen-, und/oder Pflanzfläche zu gestalten und Schotter- und Kiesgärten nicht zulässig sind.

Die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ist auch unter Bezugnahme auf § 9 Niedersächsische Bauordnung unzulässig (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das dem Charakter eines ländlichen Wohngebietes gerecht wird. Deshalb sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Damit sollen in Bezug von Gebäudeproportion und Straßenraum unverhältnismäßige optische Wirkungen verhindert werden.

Einfriedungen sind - auch im Interesse von Natur und Landschaft - in erster Linie als Laub-Hecken anzulegen, zulässig sind auch Zäune aus Metall oder Holz. Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Kunststoffplatten usw.) sind nicht zulässig, um das Ortsbild von Altencelle nicht erheblich zu beeinträchtigen. Ausgeschlossen sind Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien. Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente und Mauerpfeiler sind zulässig.

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes abzuschirmen.

10 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO in der zurzeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 Ace der Stadt Celle „Gebiet zwischen Oberaller/Fischerdeich/Allerdeich und Blumlage/ Magnusgraben“ 5. Änderung beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 05.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.