

Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 130

„Erichsgasse“

Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtplanung



Übersicht M 1: 5.000

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

Tel. 05141/12-467 ħ Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ħ 29221 Celle

Satzung
10.12.2004

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:.....	1
I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1. Anlass der Planung	4
2. Entwicklungsziele	4
3. Rechtsgrundlagen	5
4. Verfahren	5
III. Planungsrechtliche Situation.....	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	6
3. Bebauungspläne	7
4. Landschaftsplan	7
5. Fachplanungen	7
IV. Bestandsbeschreibung.....	7
1. Städtebauliche Situation	7
2. Verkehr	8
3. Infrastruktur	8
4. Entwässerung und technische Infrastruktur	9
4.1 Elektrizitäts-/Gas-/Fernmeldeversorgung	9
4.2 Wasserversorgung	9
4.3 Oberflächenentwässerung	9
4.4 Abwasserbeseitigung	9
4.5 Abfallentsorgung	9
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6. Immissionsschutz	9

V. Planinhalte.....	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
1.5 Natur und Landschaft	13
1.6 Immissionsschutz - Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	13
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	13
2.1 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach §§ 56 und 98 NBauO.....	13
2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz	15
3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)	15
3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	15
4. Nachrichtliche Übernahmen.....	16
4.1 Denkmäler	16
5. Hinweise	16
5.1 Städtische Satzungen	16
5.2 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	16
5.3 Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der Verkehrsflächen	16
5.4 Löschwasserversorgung	16
5.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	16
5.6 Umgang mit Bodendenkmälern	16
5.7 Richtfunkstrecke Nr. 1228	16
5.8 Sonstige Hinweise.....	17
VI. Städtebauliche Kenndaten.....	18

VII. Umweltbericht.....	18
1. <i>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes</i>	18
2. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes</i>	18
3. <i>Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen</i>	19
3.1 Schutzgut Mensch.....	19
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	19
3.3 Schutzgut Boden.....	20
3.4 Schutzgut Wasser	20
3.5 Schutzgut Luft	21
3.6 Schutzgut Klima	21
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	22
4. <i>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten</i>	22
5. <i>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen</i>	22
6. <i>Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes</i>	23
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	25
IX. Bodenordnung.....	25
X. Kosten und Finanzierung	25

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“ befindet sich im Sanierungsgebiet Celle-Neustadt und umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha. Er liegt in der Gemarkung Celle, Flur 12 und wird begrenzt

- im Südwesten durch Kirchhofstraße, Mittelgasse und die Flurstücke 60/6 und 56/1,
- im Norden durch die Kuckuckstraße,
- im Osten durch die Allerstraße
- im Westen durch einen Teil der Erichsgasse.

Die genaue Plangebietsabgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung vom 20.12.2001 für das Gebiet der Celler Neustadt den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Neustadt“ gefasst. Zuvor gab es für das Gebiet bereits im Jahr 1987 eine vorbereitende Untersuchung der GE-WOS GmbH. Im Januar 2001 wurde unter Beteiligung der Stadt Celle durch das Büro Lepère und Partner GbR und die BauBeCon Sanierungsträger GmbH eine aktualisierte vorbereitende Untersuchung für das Gebiet „Neustadt“ vorgelegt, die als Grundlage für die Aufnahme des Gebietes in das Programm Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf - Soziale Stadt - diente.

Ziel der Sanierung ist es, mit der finanziellen Unterstützung durch den Bund und das Land Niedersachsen zu einer städtebaulichen und sozialen Aufwertung des Stadtteils Neustadt beizutragen.

Im Rahmen der Sanierung der Celler Neustadt, wurde für das gesamte Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher Sanierungsziele und Maßnahmen zu ihrer Umsetzung enthält. Dieser Rahmenplan wurde am 18.02.2003 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Celle beschlossen. Zur Umsetzung dieser Vorgaben, wird in Teilbereichen des Sanierungsgebietes die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Als Ziel gibt der Rahmenplan vor, im Bereich von Allerstraße, Erichsgasse, Kuckuckstrasse, Mittelgasse, Kirchhofstraße und Straße „Neustadt“ durch die Schaffung einer ergänzenden Wohnbebauung und die Einrichtung eines Fuß- und Radweges zu einer Aufwertung der funktionalen Beziehungen nördlich der Strasse „Neustadt“ des Gebietes zu gelangen. Die Verwirklichung einer Fußwegeverbindung aus dem Gebiet Richtung Bahnhof und Innenstadt wird in diesem Zusammenhang seit ersten Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet als wichtiger Baustein für die Steigerung der funktionalen und städtebaulichen Qualität gesehen. In der jüngsten Vergangenheit sind für das Gebiet der Neustadt verstärkte Veränderungstendenzen erkennbar. Dies gilt auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „Erichsgasse“. Der zu erarbeitende Bebauungsplan macht sich diese Veränderungen nutzbar und setzt gleichzeitig den rechtsverbindlichen Rahmen für eine geordnete Weiterentwicklung sowie eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung zur Stärkung des Wohnquartiers.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Fernstraßengesetz (FStrG)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
Nieders. Wassergesetz (NWG)
Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

(in der jeweils gültigen Fassung)

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.04.2004 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Zusätzlich wurden Planungskonzepte vom 26.04.2004 bis 11.05.2004 im Sanierungsbüro und der Stadtverwaltung ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.07.2004 bis zum 17.08.2004 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom --.--.2004 bis zum --.--.2004.

In seiner Sitzung am _____ hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm 1994 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen ist eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u. a.

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessert,
- eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördert und
- notwendige Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offen hält und die Freiraumfunktionen sichert¹.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1993 (RROP) sowie in dem Entwurf des derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen RROP 2003 in der Fassung vom 11.11.2002 wird die Stadt Celle als Mittelzentrum mit Schwerpunkt für vorrangige Sicherung und Entwicklung von Ar-

¹ Regionales Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Celle, Entwurf Stand 11.11.2002, S. 28 ff.

beits- und Wohnstätten eingestuft. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches Angebot von Wohnbauflächen².

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für das Plangebiet zu etwa 1/3 Mischbaufläche entlang der Bundesstraße dar (Zielaussage Umweltschutz aus dem FNP '79)³ und zu 2/3 Wohnbaufläche dar. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche für die Abwasserbe- seitigung, welche durch das Klärwerk der Stadtentwässerung der Stadt Celle genutzt wird. Über ca. 2/3 des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 1228 der Deutschen Telekom mit der Folge von Bauhöhenbeschränkungen. Der Planbereich liegt in der Nähe zu den für Aller und Fuhse im Flächennutzungsplan dargestellten aktuell gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgrenzen. Zurzeit werden die Überschwemmungsgrenzen neu festgelegt. Ein entsprechender Entwurf dazu befindet sich im Abstimmungsverfahren. Östlich und nördlich des Plangebietes verläuft die Erdgasleitung „Celle“. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 214, welche zugleich die Haupterschließung für das Plangebiet darstellt. Davon südlich in unmittelbarer Nähe wird im FNP eine Schuleinrichtung (GHS Neustadt/ Heese) dargestellt.



² Regionales Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Celle, Entwurf Stand 11.11.2002, S. 28 ff.

³ FNP 1979 der Stadt Celle, Erläuterungsbericht S.47

3. Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind bislang keine weiteren Bebauungspläne vorhanden. Im Zuge der Sanierung Celle Neustadt ist beabsichtigt zur Umsetzung der Rahmenplanung im Verlauf der nächsten Jahre weitere Bebauungspläne aufzustellen. Dabei werden die angrenzenden Bereiche Wohn- und Mischnutzung entsprechend der Aussagen des Flächennutzungsplanes aufweisen. Für einen östlich Richtung Bahnhof gelegenen Teilbereich des Plangebietes besteht seit 27.10.1977 ein Aufstellungsbeschluss, der, da die dort vorgesehene Planung eines Parkhauses bereits an anderer Stelle verwirklicht wurde, als obsolet betrachtet werden kann.

4. Landschaftsplan

Einen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Celle nicht. Der in den Jahren 1985 bis 1987 ausgearbeitete Landschaftsplan ist über das Entwurfsstadium hinaus nicht weiterentwickelt bzw. verabschiedet worden. Soweit konkrete Aussagen vorhanden sind, können diese mit dem Stellenwert eines Fachgutachtens als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen werden. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle enthält darüber hinaus keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

5. Fachplanungen

Hochwasserschutz

Für die Stadt Celle wird derzeit an einer Hochwasserschutzplanung gearbeitet. U. a. wurde der „Rahmenentwurf zum Hochwasserschutz in der Region Celle“ mit Datum vom 28.02.2002 vorgelegt. Diese Planung umfasst als bedeutsame Wasserläufe der näheren Umgebung Aller und Fuhse, welche an der Neustadt entlang fließen. Für die weiteren Planungen in der Neustadt ist diese Planung von großer Bedeutung, da mit der Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen das Gebiet künftig auch bei Hochwasserereignissen, wie dem vom Frühjahr 2003 hochwasserfrei bleiben wird. Als Bemessungshochwasser (BHQ) hat die Bezirksregierung Lüneburg ein 100-jährliches Hochwasser (HQ 100) der Aller am Pegel Celle bei 316m³/s festgelegt. Aktuell wird an Vorlandabgrabungen im Bereich der Aller-Niederung unterhalb des Plangebietes gearbeitet, in deren Folge eine Absenkung der Wasserhöchststände um -25cm zustande kommt. Mit diesen Arbeiten soll voraussichtlich im Jahr 2004 begonnen werden. Die Bauzeit soll ca. 1 Jahr betragen. Als weitere Maßnahmen des Hochwasserschutzes werden Deiche und Dämme erforderlich. Diese, im 2. Planfeststellungsabschnitt vorgesehenen Linienelemente, werden voraussichtlich im Jahr 2007 greifen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die Ursprünge der Besiedlung der Neustadt rühren aus Stadterweiterungsplanungen vom Ende des 17. Jahrhunderts her. Herzog Georg Wilhelm plante dort Richtung Nienburg eine größere westlich gelegene Vorstadt. Die Besiedlung entwickelte sich zunächst straßenbegleitend entlang der heutigen „Neustadt“. 1862 wurden durch einen Großbrand nahezu alle Gebäude zerstört. Der Neuaufbau und die weitere Nutzung des Gebietes zwischen Aller und Fuhse entwickelt sich wiederum zunächst über die „Neustadt“. Die auch für die heutige Situation prägende Bahntrasse wurde in den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts konzipiert und verwirklicht. Heute leben im Quartier noch ca. 940 Einwohner in 360 Haushalten. Ca. 40 Wohnungen stehen derzeit leer. Das Quartier wie auch der Planbereich ist durch eine gewachsene kleinteilige Gebäude- und Eigentumsstruktur gekennzeichnet, die in den letzten Jahren durch verstärkte

Veränderungstendenzen (Abgänge, Abbrüche und Neubauten) gekennzeichnet ist. Die Wohnungen verteilen sich auf ca. 200 Liegenschaften, davon ca. 100 EFH, 70 2-Fam. Häuser und nur 30 MFH bzw. Geschäftshäuser. Während die übrigen Bereiche der Neustadt durch Wohnnutzung geprägt sind, zeichnet sich die Straße „Neustadt“ durch das Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe aus. Ergänzt wird diese Mischung durch kleinere Fachhandelsbetriebe (Elektro, Fahrrad, Blumen, Fliesen; Kerzen etc.), hinzukommen soziale, kirchliche und schulische Einrichtungen.

2. Verkehr

Das Quartier und der Planbereich sind geprägt durch die Lage zwischen den Flussläufen Fuhse und Aller sowie der Eisenbahntrasse Hannover - Hamburg. Was den motorisierten Individualverkehr betrifft, so beschränkt sich die Anbindung an andere Stadtteile auf die Verbindungen über die Straße „Neustadt“ und die Bredenstraße. Die Haupteinschließung für den Stadtteil stellt die „Neustadt“ dar, welche gleichzeitig als Bundesstraße B 214 einen Teil des überörtlichen Verkehrsnetzes darstellt. Die „Neustadt“ ist stark befahren - die 1997 erhobene Belastung beläuft sich auf ca. 17000 Fahrzeuge pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr/ DTV) - allerdings insoweit in ihrer Funktion eingeschränkt, als die Durchfahrtschöpfung unter der Eisenbahntrasse hindurch nur 3,00m beträgt und demzufolge nicht für alle LKW geeignet ist.

Die fußläufige Anbindung des Gebietes weist Defizite auf, welche sich durch Projekte verschiedener Träger mittel- bis langfristig ändern und in ihrer Attraktivität steigern wird. Eine Änderung dieser Situation könnte sich bei einer Erneuerung des DB- Brückenbauwerkes ergeben, ein Umsetzungszeitpunkt ist jedoch derzeit nicht absehbar.

Die Straßen im Plangebiet sind überwiegend durch einen geringen Querschnitt geprägt. Gleichzeitig ist die Parkraumsituation im Stadtteil als schwierig anzusehen. Eine leichte Verbesserung der Situation konnte im Rahmen der Sanierung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes erzielt werden. Im Wohngebiet werden jedoch viele Parkplätze durch „Fremdparker“ belegt, welche ihr Fahrzeug hier abstellen, um dann mit der Bahn weiterzufahren. Für diese Fahrzeuge stehen jedoch Parkplätze im östlich der Bahntrasse gelegenen Parkhaus in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Plangebiet ist abgesehen von der Neustadt auf 30 km/h begrenzt. Der Bereich Erichsgasse, Kirchstraße und Mittelgasse ist darüber hinaus als Spielstraße (324/ 325er Bereich) ausgestaltet und mit Schrittgeschwindigkeit zu befahren.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie der CeBus GmbH mit einer Haltestelle etwa in der Mitte der Straße „Neustadt“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der Haltepunkt Celle der Deutschen Bahn AG (DB AG) liegt nur ca. 200 m vom Plangebiet entfernt und bietet eine Anbindung an Hannover Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten.

3. Infrastruktur

Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dient derzeit ein Supermarkt auf der Neustadt, dessen Lage als schwierig angesehen werden kann. Schlachter und Bäcker befinden sich im Nachbarstadtteil Heese ca. 500m entfernt. Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Kindergarten in kirchlicher Trägerschaft (Kirchenkreisamt) vorhanden. Die Grund- und Hauptschule befindet sich in nächster Nähe des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Neustadt“. Die Realschule Heese und das Hölty-Gymnasium befinden sich in einem Umkreis von ca. 600-700m im Stadtteil Heese. Ergänzt werden die sozialen Einrichtungen durch eine Einrichtung des Kinderschutzbundes und weitere Einrichtungen von VSE (Verbund sozialtherapeutischer Einrichtungen e.V.) und der Stiftung Linerhaus in der

Heese in ca. 400m Entfernung zum Plangebiet. Auf der „Neustadt“ befindet sich zudem die evangelische - lutherische Kirchengemeinde.

4. Entwässerung und technische Infrastruktur

4.1 Elektrizitäts-/Gas-/Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an die Versorgungsnetze der SVO Energie GmbH und der Stadtwerke Celle GmbH gesichert.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für etwaige Neubauten ist vom bereits vorhandenen zentralen Ortsnetz möglich und erfolgt durch Anschluss an die Leitungssysteme der Stadtwerke Celle GmbH. Die vorhandenen Querschnitte sowie Kapazitätsreserven reichen aus, um die Wasserversorgung zu sichern.

Die Löschwasserkapazität innerhalb des Gebietes wird durch das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Die Obergrenze der Löschwasserkapazität ist auf 800 l/min. beschränkt.

4.3 Oberflächenentwässerung

Das heute auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil auf den Grundstücksflächen versickert, wird aber auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation teilweise an den Regenwasserkanal abgegeben.

4.4 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Landschaftsbild des Stadtteils ist durch die Lage zwischen Aller und Fuhse geprägt. Die Celler Neustadt stellt einen Übergangsbereich zwischen bebauten Gebieten und der offenen Landschaft dar. Die einzelnen Straßenzüge weisen dabei recht unterschiedliche Ausprägungen auf. So gibt es im Gebiet einerseits sehr große Grundstücke andererseits jedoch auch Bereiche starker baulicher Verdichtung. Eine Durchgrünung der Straßenräume fällt bislang gering aus. Im Rahmen der Sanierung wurde an geeigneten Stellen im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung Strassen begleitende Vegetation ergänzt. Weitere Details zum Verhältnis von bebauten und nicht bebauten Flächen, kleinklimatischen Verhältnissen, Vegetation und Nutzung der Hausgärten finden sich im Umweltbericht (siehe Kap. V).

6. Immissionsschutz

Der Planbereich und sein Umfeld sind verschiedenen Einflüssen ausgesetzt. Immissionen in Form von Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffen und Gerüchen rühren dabei von Straße, Bundesbahn und Klärwerk her. Immissionen ergeben sich zudem aus Flugverkehr (Flugplatz Wietzenbruch) und von im Plangebiet ansässigen bzw. in unmittelbarer Nähe befindlichen Gewerbebetrieben. Was die vom motorisierten Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße

herrührenden Immissionen betrifft, so wirken sich Lärm und Schadstoffbelastungen vorwiegend an der Bundesstraße aus. Die übrigen Bereiche sind durch die abschirmende Wirkung der Bebauung an der „Neustadt“ weitestgehend vor entsprechenden Einwirkungen geschützt. Der unmittelbar an der Straße „Neustadt“ befindliche Bereich ist als vorbelastet einzustufen. Die Belastungen, welche durch den Schienenverkehr bedingt sind, bewegen sich laut Schallimmissionsplan im Bereich der nach DIN 18005 für Misch- und allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Werte.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich wird zu etwa 1/3 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und zu etwa 2/3 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. So soll bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine Änderung gegenüber der heute vorhandenen Nutzung vorgenommen werden, da sie auch den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Bei den Festsetzungen wird auf Grund besonderer Erfordernisse von der Möglichkeit der Nutzungsdifferenzierung des Kataloges der nach BauNVO bei Misch- und Wohngebietsflächen zulässigen Nutzungen gemacht. Konkret bedeutet dies den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um Konflikte zwischen unverträglichen Nutzungen weitest möglich zu vermeiden. Sie führen zu einer Abstufung zulässiger Nutzungen innerhalb der einzelnen Baugebietsflächen.

Was das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben betrifft, so ist besonders im Hinblick auf den vorhandenen Tischlereibetrieb auf den daraus resultierenden Bestandsschutz zu verweisen. Gleichzeitig weist der davon betroffene „Baublock“ eine Gliederung in sich auf, welche potentielle Störungen der Nachbarschaft reduziert. So ist auf dem Betriebsgelände bereits eine Baugenehmigung erteilt, welche zu einer Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den möglicherweise störenden Betriebsteilen beiträgt. Diese Baugenehmigung enthält Lager- und Ausstellungsflächen sowie einer dem Betrieb zugeordneten Wohnung.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtische Struktur entscheidend beeinflussendes Element. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan orientiert sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung an der den Bestand prägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung den Planungsraum mit der hinzukommenden Neubebauung nicht zu überfrachten. Ziel ist eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Baustruktur unter Beibehaltung des städtebaulichen Charakters des Planungsraumes, bei der sich die Neubauten der vorhandenen Struktur unterordnen.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Neubaubereichen wird die hier bereits verwirklichte Höhe aufgenommen, die in der Regel niedriger als die des Altbaubestandes ausfällt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf demnach in den WA 3 und 4 eine Firsthöhe von 9m und im WA 5 eine Firsthöhe von 9,5m über Bodenniveau nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkt wird dabei nach § 18 BauNVO eine Höhe von 36,95 ü. NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht einer mittleren Höhe des vorhandenen Erschließungsweges „Erichsgasse“ und ist als Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung gekennzeichnet (Kanaldeckelhöhe).

Die Höhe baulicher Anlagen in den älteren Bestandsbereichen erfolgt nicht direkt, sondern über die Bestimmung der Geschossigkeit (siehe 1.2.3). Die Geschossigkeit folgt dabei dem Rahmen, welcher durch die Umgebung vorgegeben ist.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Gleichwohl besteht auch heute schon die Möglichkeit auf größeren Grundstücken weitere Bebauung zu zulassen. Damit dies in einer verträglichen Weise geschehen kann und eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück erfolgen kann, wird statt des Höchstmaßes für die GRZ gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Für die Mischgebietsfläche wird das zulässige Höchstmaß von GRZ 0,6 angesetzt, um den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit für den Bestand sichernder Maßnahmen zu gewährleisten. Diese Festsetzung trägt damit der an der B 214 vorhandenen verdichteten städtebaulichen Struktur Rechnung.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse leiten sich im Wesentlichen aus der Umgebung des Plangebietes und der im Plangebiet bereits vorhandenen Struktur ab. So sind entlang der B 214 „Neustadt“ zwei Vollgeschosse zulässig. Die gilt teilweise auch für die Kuckuckstraße und die Allerstraße. Im Kern des Plangebietes liegende Bebauung variiert die Zahl der Vollgeschosse. Eine weitere Differenzierung gibt es in bestimmten Übergangsbereichen oder im Hinblick auf den Bestandschutz einzelner Gebäude. Dem Grundsatz nach zielt die geringere Zahl der Vollgeschosse im Kernbereich des Plangebiets auf eine Unterordnung der Neubebauung unter den Bestand und soll eine verträgliche Siedlungsergänzung unter anderem im Hinblick auf gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sicherstellen. Mit der II- Geschossigkeit im Mischgebiet an der „Neustadt“ wird gleichzeitig eine Abschirmung des Gebietes von der Bundesstraße verfolgt und eine mischgebietstypische Ausnutzung des Bereiches unterstützt.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Historische Bebauungen weisen häufig sehr kleine seitliche Grenzabstände auf, so auch in der Celler Neustadt. Die so genannten Traufgassen sind oft nur zwischen 30 cm und 1m breit. Trotzdem sind bei historischen Gebäuden oft Fenster von Aufenthaltsräumen zu diesen schmalen Gassen ausgerichtet, selbst bei zweigeschossiger Bebauung. Der Planbereich ist in den straßenseitigen Bereichen von einer massiven in weiten Teilen geschlossenen Bebauung gekennzeichnet. Nach einem Leitsatz des OVG Lüneburg⁴ stellt eine „Grenznahe Bebauung, die auch bei Einhaltung des Grenzabstandes auf dem Nachbargrundstück noch nicht zu einem ausreichenden Grenzabstand führt“ eine geschlossene Bebauung dar. Bei der Neubebauung eines Grundstückes in einem derartigen Bereich ist auf die Situation der benachbarten Grundstücke Rücksicht zu nehmen. Maßgeblich für das erforderliche Zurückbleiben des neuen Baukörpers von der seitlichen Grundstücksgrenze ist jedoch der historisch gewachsene Zustand und nicht der Maßstab heutiger Anforderungen. Zur Beibehaltung der prägenden städtebaulichen Struktur und der Sicherung einer geeigneten Grundstücksausnutzung wird hier eine geschlossene Bebauung nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

⁴ Leitsatz 1 OVG Lüneburg v. 25.1.1978 - 1 A 103/76 - BauR 1978, 460 = BRS 33 Nr. 53

Im Bereich der „Neustadt“ dient diese Festsetzung gleichzeitig der Abschirmung des übrigen Plangebietes von den Auswirkungen der Bundesstraße.

Die Ergänzung des Wohnquartiers soll dagegen in aufgelockerter Form erfolgen, um negative Ansätze, welche sich aus einer zu starken Verdichtung des Gebietes ergeben könnten, zu vermeiden *und geeignete Bedingungen für die ergänzende Wohnbebauung zu schaffen*. Die Ablesbarkeit von Alt und Neu ist hier aus städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswert. Diese Bereiche werden daher in offener Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs und zur Beschränkung des Versiegelungsgrades sind die Wohn- und Mischgebietsflächen mit so genannten „Baufenstern“ bzw. Baugrenzen versehen.

Oben genannte Festsetzungen gehen für den Altbaubestand teilweise auch mit der Festsetzung einer Baulinie einher, welche einerseits der Sicherung des städtebaulichen Charakters (auch im Fall von Abrissen und Neubauten) dient und andererseits die klare Gliederung von bebauten und nicht bebauten Bereichen aufrecht erhält. In den Neubaubereichen wird die Lage der Baukörper ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Nebengebäude (untergeordnete Nebenlagen, die Gebäude sind) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 36m² zulässig.

1.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Neustadt ist durch die überwiegende Giebelstellung von baulichen Anlagen geprägt. Besonders deutlich tritt dies jedoch auf der Straße „Neustadt“ in Erscheinung. In anderen Straßen des Gebietes wurde von diesem Bild abgewichen. Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen beschränkt sich daher auf die Straße „Neustadt“, bei der eine Giebelstellung als Leitvorstellung für den städtebaulichen Charakter eingehalten werden soll. Ein Abweichen davon ist jeweils an Gebäuden im Bereich von Straßeneinmündungen möglich, aber nicht zwingend vorgesehen.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strassen erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Bauliche Änderungen an den vorhandenen Straßen werden derzeit durchgeführt oder gerade abgeschlossen. Die Funktion der Kirchhofstraße wird in soweit modifiziert, als ein Teilbereich derzeit platzartig aufgeweitet und als Aufenthaltsbereich umgestaltet wird. Diese Fläche wird in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ ausgebaut.

Zur Stärkung der räumlich- funktionalen Anbindung des Sanierungsgebietes an den Bahnhofsbereich und im weiteren Verlauf an die Innenstadt wird im Plangebiet eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Form einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Wegeverbindung soll in Kombination mit dem zentralen Bereich „Platz Kirchhofstrasse“ zugleich zu einer Belebung des Gebietes führen. Die angestrebte Wegeverbindung dient in diesem Zusammenhang nicht nur der Anbindung des Plangebietes in Richtung Innenstadt, sondern auch der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Quartiers und seiner „neuen Mitte“ durch Personen von außerhalb des Gebietes und einer besseren internen Erreichbarkeit ohne ausschließlich auf die Nutzung der stark belasteten Straße „Neustadt“ angewiesen zu sein.

Die Wegefläche soll eine Ausbaubreite von 3,5m erhalten und schließt an die heute bereits als Privatweg vorhandene Mischverkehrsfläche an und soll öffentlich gewidmet werden. Sie dient damit gleichzeitig dem Brandschutz für die noch zu bebauenden Flächen. Der Ausbau der Wegefläche soll daher entsprechend den technischen Anforderungen für das Befahren mit Löschfahrzeugen erfolgen. Neben dem Weg kommen Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser hinzu, die der Entwässerung des Parkplatzes dienen, jedoch nicht gesondert festgesetzt werden. Die Herstellung und Gestaltung der Straßen- und Wegeflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Sanierungsträger und auf Basis der Rahmenplanung Sanierung Celle - Neustadt. Ziel ist dabei eine sanierungsgebietsweite einheitliche Gestaltung zu erreichen.

1.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Für den Wohnweg in Nord- Südausrichtung („Erichsgasse“) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belegen ist.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen werden nicht festgesetzt. Die Regelungen zur Freihaltung bestimmter Grundstücksflächen erfolgt über die Bestimmung von Baufenstern (siehe oben).

1.5.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Bebauungsplanbereich gibt es Bäume, welche laut Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle in der Fassung vom 19.05.1995 zu erhalten sind. Ihre Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Weitere Aussagen zum Thema Natur und Landschaft finden sich in Kapitel VII. „Umweltbericht“.

1.6 Immissionsschutz - Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Straße „Neustadt“ stellt auf Grund des durchschnittlichen täglichen Verkehrs einen vorbelasteten Bereich dar. Für diesen Bereich ist nach DIN 4109 passiver Schallschutz erforderlich. Dieser wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die bauordnungsrechtlichen Anforderungen unmittelbar gelten. Nähere Erläuterungen zur Lärmproblematik finden sich im Umweltbericht (Kap. XII 3.1.1).

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach §§ 56 und 98 NBauO

2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Abs.1 Nr. 1 NBauO)

Dächer

Die Celler Neustadt wurde Ende des 17. Jahrhunderts als Vorstadt geplant und in der Folgezeit gebaut. Nach dem Brand von 1862, wurden in der Neustadt im Zeitraum bis zur Jahrhundertwende viele Gebäude neu errichtet. Daraus resultierte eine einheitliche Charakteristik des Stadtteils, welche in jüngerer Zeit immer mehr zerstört wird. Besonders prägend für die städtebauliche Struktur ist in der Neustadt die Dachstruktur. So weist auch heute noch ein überwiegender Teil der Gebäude Satteldächer mit roter Eindeckung auf. Die Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift dienen dazu dem Stadtteil sein charakteristisches Gepräge zu erhalten gleichzeitig aber genügend Spielraum für individuelle Ansprüche an Neubauten bzw. die Umgestaltung vorhandener Gebäude zu bieten.

a) Dachneigungen

Der Stadtteil ist geprägt durch geneigte Dächer, daher sind als Dachformen für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Grasdächer sowie für Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer, da sie nur eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen, soweit sie geneigte Dächer haben, sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Pultdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen und sind in den WA1 u. WA3-5 sowie den MI 1-3 zulässig.

b) Dacheinschnitte und -aufbauten

Bislang ist die Dachlandschaft durch eine klare Formsprache gekennzeichnet, damit der Charakter der zu erkennenden Dachform eines Walmdaches nicht beeinträchtigt wird, ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte von maximal 1/3 der Länge der Trauflänge der betrachteten Dachfläche nicht zu überschreiten. Für alle anderen Dachformen ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte bis maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten/-einschnitte sind in einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortsgang bzw. vom Grat an der schmalsten Stelle zu errichten. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Materialien für den Einsatz von Solarenergie (z. B. Solarpaneele).

c) Dacheindeckungen

Oftmals beeinträchtigen besonders reflektierende Dachmaterialien den Eindruck einer in sich gewachsenen städtebaulichen Struktur. Gleichzeitig beruht der einheitliche Charakter der nach 1862 entstandenen Stadtstruktur auf der Beschränkung der Farbauswahl für die Dacheindeckungen auf die gedeckten Farben. Deshalb sollen Dacheindeckungen nicht glänzend (reflektionsarm) und rot, rotbraun, braun, anthrazit bzw. aus deren Mischungen ausgeführt werden. Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig, da die Anlagen mit ihrer regenerativen, energetischer Nutzung einen positiven Beitrag zur Energieeinsparung leisten.

2.1.2 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Für den Bereich der „Neustadt“ besteht die Gefahr der Überfrachtung mit Warenautomaten und Werbeanlagen, welche den Eindruck massiv negativ beeinflussen könnten. Gleichzeitig muss die Möglichkeit für Werbung ansässiger Unternehmer gegeben sein. Folgende Festsetzungen sollen negative Entwicklungen unterbinden:

- a) Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie am Ort der Leistung nicht höher als 4,5m über der Oberfläche des Gehwegs angebracht werden.

b) Pro Haus ist nur die Anbringung eines Warenautomaten zulässig.

2.1.3 Freiflächen

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Sträuchern, Bäumen, Rasen und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten, dabei sollte die Verwendung heimischer Pflanzenarten angestrebt werden.

2.1.4 Einfriedungen

Einige Straßenzüge außerhalb des Sanierungsgebietes weisen bereits Tendenzen zur Abschirmung der Vorgartenbereiche durch „Sichtschutzwände“ auf. Eine Staffelung in Vorgarten, Baukörper und Gartenbereich ist so nicht mehr ablesbar. Für die Bereiche die nach diesem Prinzip aufgebaut sind, werden für die Vorgartenbereiche Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Demnach sind Einfriedungen, soweit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, in den folgenden Materialien zulässig:

- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun),
- schmiedeeiserne Zäune,
- Ziegelmauern,
- Mauer aus Naturstein oder
- lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.

Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

In den WA 1-6 sind Einfriedungen innerhalb der „Vorgartenzone“ bis zu einer Höhe von max. 1,30m, in den MI bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig. Soweit Gebäude auf die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut sind ist eine Einfriedung zwischen ihnen in der jeweils für die Baugebiete vorgesehenen Höhe zulässig. Sofern der Abstand der Gebäude unter 1,5m liegt kann der Zwischenraum mit einer Abzäunung bis 1,8m versehen werden.

2.1.5 Straßenseitige Lüftungs- und Klimaanlageanlagen

Straßenseitige Lüftungsanlagen (außen hängende Lüftungs- bzw. Klimaaggregate) sind nicht zulässig. Ausnahme: Soweit die für eine ordnungsgemäße Nutzung der Räume erforderlichen Anlagen nicht oder nur unter nicht zumutbarem Aufwand an anderer Stelle untergebracht werden können, ist deren straßenseitige Anbringung zulässig. Die Vorschrift dient dazu den Maßstab prägenden Eindruck eines Straßenraumes zu erhalten.

2.1.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung können gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2.2 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

Die Behandlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss dem Nds. Wasserrecht und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle entsprechen. Vorhandene Systeme müssen ggf. baulich angepasst werden, wenn sie nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Generell ist das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Gelände zur Versickerung zu bringen. Ggf. ist die Ableitung in die städtische Regenwasserkanalisation oder einen Vorfluter möglich, sofern eine Versickerung auf dem Gelände nicht oder nur unter nicht vertretbarem technischem Aufwand zu verwirklichen wäre.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Für den Geltungsbereich sind derartige Flächen bislang nicht bekannt. In der Altlastenkataster der Stadt Celle gibt es derzeit keine Eintragungen entsprechender Bodenbelastungen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmäler

Die nach § 4 NDenkmSchG geschützten Gebäude sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und werden entsprechend der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Beurteilung von Vorhaben, welche die Gebäude direkt betreffen oder sich auf sie auswirken können, ist deren Denkmaleigenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

4.2 Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 1228 (siehe dazu auch Hinweise 5.7 „Richtfunktrasse“)

5. Hinweise

5.1 Städtische Satzungen

- Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.1998
- Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) i.d.F. v. 19.5.1995

5.2 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

5.3 Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der Verkehrsflächen

Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der geplanten Verkehrsflächen ist der durch die Firma ECON erarbeitete Straßenausbauplan des Tiefbauamtes.

5.4 Löschwasserversorgung

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sicherzustellen.

5.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

5.6 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 14 Abs. 1 NDenkmSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Celle (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

5.7 Richtfunkstrecke Nr. 1228

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“ liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 1228 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht

eine Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

5.8 Anforderungen der militärischen Luftfahrt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „Erichsgasse“ befindet sich im Einzugsbereich des Flughafens Wietzenbruch. Soweit bauliche Anlagen eine Höhe von 30m über Bodenniveau nicht überschreiten, sind sie für die militärische Luftfahrt unproblematisch.

5.9 Anforderungen an den passiven Lärmschutz

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr langen ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der vorliegenden Verkehrsbelastung nach DIN 4109 ggf. passiver Schallschutz zu fordern ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

5.10 Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmassnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920⁵ und RAS-LP 4⁶ zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

⁵ DIN 18 920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

⁶ Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4).

VI. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,9 ha, davon entfallen auf

	in m ²	%- Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA ₁₋₆) insgesamt	22.668	57,2
davon überbaubare Fläche	11.087	
Mischgebiet (MI) insgesamt	13.522	34,4
davon überbaubare Fläche	10.949	
Bereits bebaute Fläche
Nettobaulandfläche
Private Verkehrsflächen (nicht gesondert festgesetzt)
Öffentliche Verkehrsflächen	3.297	8,4
davon Fuß- und Radweg	293	0,7
Plangebiet insgesamt	39.486	100%

VII. Umweltbericht

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerade auch im Hinblick auf die Ergänzung von neuen Gebäuden und etwaige Veränderungen an der alten Bausubstanz. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in der Neustadt wird verstärkt auf die Schaffung und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und Fuß- bzw. Radwegebeziehungen geachtet. In diesem Zusammenhang ist gemeinsam mit den Bewohnern der Neustadt ein Quartiersplatz konzipiert worden, dessen letzte Elemente (Brunnenaktion) im Sommer 2004 gemeinsam gestaltet werden sollen. Möglichkeiten zu Anlage eines Kinderspielplatzes im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes werden derzeit noch geprüft.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet ist auch heute schon größtenteils bebaut und beurteilte sich bislang nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich.

Aus planungsrechtlicher Sicht kommt es durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes zu keinen neuen Eingriffen, welche einen Ausgleich erforderlich machen würden. Die bislang verbliebenen Freiflächen werden derzeit als Hausgärten genutzt. Ein größerer Garten weist eine Anzahl größerer Bäume und Sträucher auf. Die Straßenräume im Sanierungsgebiet Neustadt und damit auch im Planbereich weisen wenig Grün auf.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Lärm

Geräuschimmissionen gehen von der Bahntrasse östlich und von der „Neustadt“ südlich des Plangebietes aus. Innerhalb der Wirkzone der Bahntrasse sind gemäß Schallimmissionsplan der Stadt Celle keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärmbelastungen ist innerhalb der Neubebauung aufgrund o.g. Maßnahmen nicht erheblich. Durch die Neubebauung wird keine für die Nachbarschaft maßgebliche Lärmbelastung hervorgerufen. Soweit an der Neustadt Wohnnutzung stattfindet, sollten Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr langen ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als jedoch hinnehmbar eingestuft. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass auf Grund der vorliegenden Verkehrsbelastung nach DIN 4109 ggf. passiver Schallschutz zu fordern ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

3.1.2 Schadstoffeintrag Luft
Siehe Schutzgut Luft.

3.1.3 Geruchsimmissionen
Siehe Schutzgut Luft.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Grundsätzlich besitzen strukturreiche Gartenflächen innerhalb des Stadtquartiers hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch intensive gärtnerische Nutzung der Hausgärten wird diese Wertigkeit jedoch herabgesetzt, dies gilt vor allem auch bei jedweder Versiegelung. Zu einer Verminderung der Wertigkeit tragen zudem die geringe Flächengröße und die isolierte Lage der jeweiligen durch Straßen und die vorhandene Bebauung begrenzten Freiräume bei.

Landschaftsökologisch und landschaftsästhetisch wirksame Vegetationsstrukturen finden sich nur eingeschränkt im zentralen Bereich des Plangebietes. Neben Blautannen, Fichten und Kiefern finden sich als Gehölze vor allem Obstbäume (Kirsche und Apfel) sowie Büsche und Sträucher folgender Arten, z.B.: Brombeere, Schwarzer Holunder, Rhododendron und Flieder. Die vorhandene Vegetation stellt sich vorwiegend als nicht standortgerecht dar. Der zentrale Bereich kann als Hausgarten mit Großbäumen (PHG) eingestuft werden.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust bzw. Gefährdung von Einzelgehölzen und Gebüsch
- Verlust von Gartenflächen, welche innerhalb des Stadtquartiers als erhaltenswert einzustufen sind.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen (soweit vorhanden),
- Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes durch Baumpflanzungen,
- Begrünung der Grün-, Frei- und Spielflächen durch Baumpflanzungen,
- ggf. Dach- und Fassadenbegrünung an Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätzen etc.

- ggf. Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.3 Schutzgut Boden

Im Altlastenkataster der Stadt Celle sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit keine Eintragungen vorhanden. Östlich der Allerstraße und damit des Plangebietes liegt eine Grundwasserverunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) vor. Diese ist auf ein Kesselwagenunglück aus dem Jahr 1980 zurückzuführen, bei dem der Stoff 1,1,2-Trichlorethan im Untergrund versickerte. Die dazu durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dieser Verunreinigung jedoch nicht betroffen ist. Für den belasteten Bereich wird geprüft, inwieweit Maßnahmen zur Beseitigung der Verunreinigung erforderlich werden und wie diese aussehen können.

Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist auf dem vorhandenen Boden ohne Einschränkungen möglich. Da keine Errichtung weiterer Straßen erfolgt und sich die Zahl neuer Wohngebäude in dem Bereich bewegt, der bereits vor Planaufstellung zulässig ist, fällt der planungsrechtlich relevante Eingriff gering aus. Trotzdem erfolgt ein Eingriff in bzw. der Verlust von Böden. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Flächen und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein Verlust der Produktions- und Regelungsfunktionen des Bodens und seiner Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die wesentlichen Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:

- Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc. und Festsetzung von Grünflächen, somit Erhalt vorhandener Bodenstrukturen
- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300

Die vorgenannten Maßnahmen sind teilweise im Bebauungsplan festgesetzt oder werden im Zuge des Bauantrags zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen berücksichtigt.

3.4 Schutzgut Wasser

Bebauung führt zu einer Versiegelung von Flächen und einer Ableitung von Niederschlagswassern. Frühere Untersuchungen bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Stadtteils und damit auch des Plangebietes schließen mit dem Ergebnis ab, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der hydrologischen und geologischen Gegebenheiten des Untergrundes umsetzbar ist.

Im Altbaubestand ist es vorgesehen die anfallenden Niederschlagswasser, soweit eine auf dem Grundstück geeignete Fläche sinnvoll erreichbar ist, dort zu versickern. Auf Grund der städtebaulichen Situation, ist dies jedoch nicht bei allen Grundstücken möglich (bei straßenseitiger Dachflächenentwässerung). In diesen Fällen müssen die Flächen an den Regenwasserkanal angeschlossen und die Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Bei Neubauten im Gebiet sind die anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern - es besteht eine Versickerungspflicht.

Die Rückhaltung und zeitlich verzögerte Abgabe der Regenwassermenge an den Boden kann durch Maßnahmen wie Dachbegrünung von Nebenanlagen, und Nachschaltung eines zentralen Regenrückhaltebeckens (RRB) weiter begrenzt werden.

Das Grundwasser liegt im Plangebiet auf einem Niveau von ca. zwei Metern unter Geländeoberfläche. Im Plangebiet selbst befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer.

Durch Neubauten ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Versiegelung von Flächen und Ableitung von Niederschlagswasser
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder.
- Rückführung des Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf durch Versickerung auf dem Grundstück oder
- Gedrosselte Einleitung in die Aller durch ein Regenrückhaltebecken und weitere Maßnahmen wie Dachbegrünung von Garagen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind z. T. konkretisiert und im Bebauungsplan festgesetzt oder werden bereits im Vorfeld durch Maßnahmen der Sanierung Celle - Neustadt umgesetzt.

3.5 Schutzgut Luft

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Neustadt. Für diesen Stadtteil liegen bislang keine statistischen Werte im Hinblick auf die verwendeten Energieträger vor. Im Hinblick auf die geringe Anzahl hinzukommender Gebäude kann von der Erhebung dieser Daten aller Voraussicht nach abgesehen werden.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- geringe zusätzliche Luftbelastung durch Beheizung der Gebäude sowie in Folge eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Kfz- bedingte Luftschadstoffe
- Verlust von Flächen mit Funktion in der Produktion von Frisch- und Kaltluft

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigung:

- Minderung bodennaher Emissionen durch Umsetzung der neuen Energieeinsparungsverordnung
- Gute Durchlüftung durch Begrenzung der Gebäudehöhen
- Erhalt/ Anlage von Freiflächen

Das Gebiet selbst unterliegt gering auftretenden Geruchswahrnehmungen seitens des Klärwerkes. Entscheidend für dieses Auftreten sind bestimmte Wetterlagen insbesondere im Hinblick auf Luftdruck und Windverhältnisse. Diesen wird durch die Optimierung von Arbeits- und Verfahrensabläufen entgegengewirkt. Um die Qualität dieser Abläufe sicherzustellen werden regelmäßig Emissionserklärungen bzw. -berichte erstellt und abgegeben. Die vorhandene Situation ist geprägt durch seit langem nebeneinander ausgeübter Nutzungen, Geringfügige

3.6 Schutzgut Klima

Kleinklimatisch positiv wirksam sind alle nicht versiegelten Flächen. Durch eine besonders hohe Klimawirksamkeit zeichnen sich mit Vegetation bestandene Freiflächen aus (Kaltluftproduktion sorgt an diesen Stellen für einen Temperatenausgleich). Im Planbereich treffen diese Aussagen vor allem für einen Bereich zu, der stark durchgrünt ist gleichzeitig aber planungsrechtlich auch heute schon bebaubar ist.

Durch eine Bebauung an dieser Stelle ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von Freiflächen zur Produktion von Frisch- und Kaltluft
- Reduzierung des Freiflächenanteils und damit von Verdunstungsflächen
- Erhöhung der Erwärmung durch Neuversiegelung
- Geringfügige Verschiebung der mikroklimatischen Ausprägungen

Vor dem Hintergrund der durch den Freiraum geprägten Umgebung fallen die Beeinträchtigungen auf dieser vergleichsweise kleinen Fläche nicht besonders stark ins Gewicht.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

- Überbaubare Flächen werden begrenzt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung von Baufenstern
- soweit möglich: Erhaltung der vorhandenen Vegetation
- Dauerhafte Begrünung und Erhaltung der der nicht überbaubaren Flächen
- Anlage von Grün-, Frei-, und Spielflächen
- Pflanzung von Straßenbäumen (bspw. am Quartiersplatz)
- (als Möglichkeit eine extensive Dachbegrünung der Nebenanlagen)

Die vorgenannten Maßnahmen sind nur zum Teil im Bebauungsplan enthalten, da die heute schon zulässige Planung nach §1 Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht als neuer Eingriff zu werten ist. Gleichzeitig ist bei der Planung jedoch das Gebot der Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen zu beachten.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet bzw. den unmittelbar angrenzenden Bereichen gibt es eine Anzahl von Bau- und Denkmälern nach §§ 3 u. 4 NDenkSchG. Welche durch die Neubebauung jedoch keine Beeinträchtigung erfahren. Soweit es im Planbereich zu Abbrüchen, Neu- oder Umbauten kommt ist den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“ ist durch die vorhandene Baustruktur sehr stark vorgeprägt. Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes geprüften Alternativen können sich daher nur minimal unterscheiden. Eine Nullvariante kann es für diesen Bereich sinnvoller Weise nicht geben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens können sich noch Änderungen ergeben, welche aller Voraussicht nach keinen relevanten Einfluss auf die Umweltprüfung haben werden.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind bis zum aktuellen Stand der Planung keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6. Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Konkretisierung der tabellarischen Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes folgt in den nächsten Planungsschritten!

<p>Kurzbeschreibung der Planung:</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerade auch im Hinblick auf etwaige Veränderungen an der alten Bausubstanz. Alle noch verbliebenen Bauplätze des Planbereiches wären auch nach § 34 BauGB schon genehmigungsfähig gewesen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen in der Neustadt wird verstärkt auf die Schaffung und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und Fuß- bzw. Radwegebeziehungen geachtet. Möglichkeiten zu Anlage eines Kinderspielplatzes im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes werden derzeit noch geprüft.</p>

<p>Beschreibung der Umwelt:</p> <p>Das ca. 3,9 ha große Plangebiet ist auch heute schon größtenteils bebaut und beurteilt sich bislang nach § 34 BauGB als unbepannter Innenbereich. Aus planungsrechtlicher Sicht kommt es zu keinen neuen Eingriffen, welche einen Ausgleich erforderlich machen würden. Die bislang verbliebenen Freiflächen werden derzeit als Hausgärten genutzt. Ein größerer Garten weist eine Anzahl größerer Bäume und Sträucher auf, die bislang noch nicht genauer erfasst worden sind. Die Straßenräume im Sanierungsgebiet Neustadt und damit auch im Planbereich weisen wenig Grün auf.</p>
--

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:	
Schutzgüter:	Kurzerläuterung:
1. Schutzgut Mensch	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geräuschimmissionen durch Bahntrasse und Bundesstraße (nach den Werten aus dem Schallimmissionsplan sind voraussichtlich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich) <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ggf. passive Lärmschutzmassnahmen
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Einzelgehölzen und Gebüsch • Verlust von Frei- und Gartenflächen <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und Einzelgehölze • Begrünung der Frei- und Spielflächen • Gestaltung und • Entsiegelung von Flächen (soweit vorhanden)
3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust versickerungsfähiger Flächen und damit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt • Verlust der Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere • Bodenverdichtungen während der Bauzeit <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einschränkung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Garagen etc. und damit der Versiegelung innerhalb der Bauflächen • Begrünung der Frei- und Spielflächen • Fachgerechte Behandlung des Oberbodens während und nach der Bauphase

	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von Flächen (soweit vorhanden)
4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von Flächen, Ableitung von Niederschlagswasser • Reduzierung der Grundwasserneubildung <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und damit der Versiegelung innerhalb der Baufelder • Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken soweit möglich • Ggf. Dachbegrünungen • Gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser durch ein Regenrückhaltebecken in die Aller • Entsiegelung von Flächen (soweit vorhanden)
5. Schutzgut Luft	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Emissionen aus den Bereichen „Hausbrand“ und Kfz-Verkehr • Temporär auftretende (je nach Wetterlage) Geruchsemissionen seitens der Kläranlage <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Energieeinsparverordnung • Sicherung einer guten Durchlüftung • Optimierung technischer Abläufe (zur Sicherstellung optimaler betriebs- und Verfahrensabläufe werden regelmäßig Emissionserklärungen bzw. Berichte nach der 11. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes (11.BImSchV) abgegeben)
6. Schutzgut Klima	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Freiflächen zur Produktion von Frisch- und Kaltluft • Reduzierung von Freiflächen und damit auch von Verdunstungsflächen • Erhöhung der Erwärmung durch Neuversiegelung <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung des Versiegelungsgrades • Anlage von Grün-, Frei- und Spielflächen • Pflanzung von Straßenbäumen • Ggf. extensive Begrünungen von Nebenanlagen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Beeinträchtigungen: Keine</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.</p>

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:
 Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“ ist durch die vorhandene Baustruktur sehr stark vorgeprägt. Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes geprüften Alternativen können sich daher nur minimal unterscheiden. Eine Nullvariante kann es für diesen Bereich sinnvoller Weise nicht geben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens können sich noch Änderungen ergeben, welche aller Voraussicht nach keinen relevanten Einfluss auf die Umweltprüfung haben werden.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen sind bis zum aktuellen Stand der Planung keine Schwierigkeiten aufgetreten.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen bis auf kleinere Abweichungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da der Flächennutzungsplan keine flächenscharfen Aussagen trifft und zudem die Möglichkeit für Modifizierungen der Nutzungen im Bebauungsplan gegeben ist, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

IX. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Maßnahmen wird der Flächenerwerb durch den Sanierungsträger erforderlich. Für den öffentlichen Fußweg werden zusätzlich Pflegekosten entstehen, die jedoch z. Zt. nicht näher bezifferbar sind.

X. Kosten und Finanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „Erichsgasse“ ist heute bereits überwiegend bebaut und dementsprechend erschlossen. Kosten können beim Erwerb privater Flächen zur Einrichtung eines Rad- und Fußweges und dessen Ausbau entstehen.

Aufgestellt:

Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 25.08.2004

Im Auftrag

(Siol)

Technischer Angestellter

Hinweise:

5.1 Städtische Satzungen

- Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 17.12.1998
- Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) i.d.F.v. 19.5.1995

5.2 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dem Stand der Technik entsprechend zu versickern. Die Entwässerungskonzepte sind vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf ggf. der Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

5.3 Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der Verkehrsflächen

Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit der geplanten Verkehrsflächen ist der durch die Firma ECON erarbeitete Straßenausbauplan.

5.4 Löschwasserversorgung

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sicherzustellen.

5.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.

5.6 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 14 NDenkmSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Celle (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

5.7 Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 1228

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“ liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 1228 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15m über der Erdoberfläche.

5.8 Anforderungen der militärischen Luftfahrt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „Erichsgasse“ befindet sich im Einzugsbereich des Flughafens Wietzenbruch. Soweit bauliche Anlagen eine Höhe von 30m über Bodenniveau nicht überschreiten, sind sie für die militärische Luftfahrt unproblematisch.

5.9 Anforderungen an den passiven Lärmschutz

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr langen ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als

hinnehmbar eingestuft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der vorliegenden Verkehrsbelastung nach DIN 4109 passiver Schallschutz zu fordern ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

5.10 Sonstige Hinweise

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmassnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920⁷ und RAS-LP 4⁸ zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1. In den MI 1-4 (Mischgebiete) sind von den Gewerbebetrieben nur solche zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind:
Vergnügungsstätten, die das Wohnen stören,
Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Spielhallen mit einer Fläche größer als 100 qm
Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.
3. In den WA 1-5 (allgemeine Wohngebiete) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

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

1. Im MI 2 sind geringfügige Erweiterungen bereits bestehender Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht beeinträchtigen.
2. Im MI 3 ist eine geringfügige Überschreitung der in der BauNVO geregelten GRZ über das Maß von 0,8 hinaus, auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation des Bestandes basierend auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Einzelfall möglich.
3. Die Gebäudehöhe (GHmax) darf im WA 5 maximal 9,5m und in den WA 3 und 4 maximal 9m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt wird die Höhe von 36,95m ü. NN festgelegt und im Plan gekennzeichnet.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit „g“ gekennzeichneten Bereichen gelten grundsätzlich die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Bei Gebäuden mit geringerer Breite als der Grundstücksbreite ist an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen. Erforderliche Ausnahmen beurteilen sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung.

4. Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 1-5 wird die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

⁷ DIN 18 920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

⁸ Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4).

5. Nebenanlagen

Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 36m². Die Vorschriften zur höchstzulässigen Grundflächenzahl bleiben davon unberührt und sind entsprechend einzuhalten. Im WA 1 sind Nebengebäude und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung:

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst die Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Celle „Erichsgasse“.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 Abs.1 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dächer

a) Dachneigungen

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Grasdächer sowie für Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer, da sie nur eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen, soweit sie geneigte Dächer haben, sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Pultdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen und sind in den WA1 u. WA3-5 sowie den MI 1-3 zulässig.

b) Dacheinschnitte und -aufbauten

Damit der Charakter der zu erkennenden Dachform eines Walmdaches nicht beeinträchtigt wird, ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte von maximal 1/3 der Länge der Trauflänge der betrachteten Dachfläche nicht zu überschreiten. Für alle anderen Dachformen ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte bis maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten/-einschnitte sind in einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortsgang bzw. vom Grat an der schmalsten Stelle zu errichten. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Materialien für den Einsatz von Solarenergie (z. B. Solarpaneele).

c) Dacheindeckungen

Die Dachsteine sollen nicht glänzend (reflektionsarm) und rot bzw. rotbraun ausgeführt werden. Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig, da die Anlagen mit ihrer regenerativen, energetischer Nutzung einen positiven Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Begrünte Dächer sind gleichfalls zulässig.

d) Antennen

Überdachantennen (auch Parabolantennen über Dach), die dem Rundfunk und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig. Soweit der Empfang auch dort technisch möglich ist, sind Parabolantennen auf der vom Straßenraum abgewandten Seite zu montieren. Parabolantennen sind in ihrer Farbgestaltung dem Gebäudeteil anzupassen, vor dem sie sich befinden.

2.2 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

a) Werbeanlagen sind nur zulässig soweit sie am Ort der Leistung nicht höher als 4,5m über der Oberfläche des Gehwegs angebracht werden.

b) Pro Haus ist nur die Anbringung eines Warenautomaten zulässig.

2.3 Freiflächen

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Sträuchern, Bäumen, Rasen und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten, dabei sollte die Verwendung heimischer Pflanzenarten angestrebt werden.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen, soweit den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, sind in den folgenden Materialien zulässig:

- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun),
- Ziegelmauern,
- schmiedeeiserne Zäune,
- Mauern aus Naturstein oder
- lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen.

Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

In den WA 1-6 sind Einfriedungen innerhalb der „Vorgartenzone“ bis zu einer Höhe von max. 1,30m, in den MI bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig. Soweit Gebäude auf die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut sind ist eine Einfriedung zwischen ihnen in der jeweils für die Baugebiete vorgesehenen Höhe zulässig. Sofern der Abstand der Gebäude unter 1,5m liegt kann der Zwischenraum mit einer Abzäunung bis 1,8m versehen werden.

2.5 Straßenseitige Lüftungs- und Klimaanlageanlagen

Straßenseitige Lüftungsanlagen (außen hängende Lüftungs- bzw. Klimaaggregate) sind nicht zulässig. Ausnahme: Soweit die für eine ordnungsgemäße Nutzung der Räume erforderlichen Anlagen nicht oder nur unter nicht zumutbarem Aufwand an anderer Stelle untergebracht werden können, ist deren straßenseitige Anbringung zulässig.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung können gemäß § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.