

# Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 14 GrH

„Eichhain“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtplanung



Übersicht M: 1 : 10 000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle Ź Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 0 51 41/12-6 17 Ź Fax 0 51 41/12-6 28  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 Ź 29221 Celle

Stand:  
**29.05.2007**  
**(Satzung)**

<b>1 Einführung</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Planerische Vorgaben</b> .....	<b>2</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2 Flächennutzungsplan .....	3
3.3 Bebauungspläne .....	3
3.4 Landschaftsplanung .....	3
<b>4 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
4.1 Städtebauliche Situation im Plangebiet.....	4
4.2 Städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes .....	5
4.3 Verkehr und technische Infrastruktur .....	5
4.4 Sonstige Infrastruktur.....	6
4.5 Immissionssituation.....	6
<b>5 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6 Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
6.4 Sonstige Festsetzungen in den Wohngebieten .....	13
6.5 Gemeinbedarfsfläche - Schule - .....	14
6.6 Verkehrsflächen, Erschließung.....	14
6.7 Fläche für Leitungsrecht.....	16
6.8 Grünfestsetzungen.....	16
6.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....	18
6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	18
<b>7 Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
7.1 Einleitung.....	20
7.2 Umweltauswirkungen .....	21
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	26
7.4 Monitoring.....	27
7.5 Zusammenfassung.....	27
<b>8 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>27</b>
<b>9 Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>28</b>
<b>10 Realisierung</b> .....	<b>29</b>
<b>11 Verfahren</b> .....	<b>29</b>
<b>12 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>29</b>
<b>Anhang : Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>31</b>

## 1 Einführung

Inhalt der Planung ist die behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers und die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an heutige Nutzungsinteressen.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH „Eichhain“ liegt etwa 3,7 km nordwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Groß Hehlen. Er umfasst eine rund 14,6 ha große Teilfläche des Geländes zwischen Krähenbergweg und Scheuener Straße.

Die genaue Geltungsbereichsgrenze verläuft auf der östlichen Grenze der Flurstücke 324/57, 323/4 und 287/74 (Flurstücke in der Scheuener Straße), der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 287/35 (Schulgrundstück), den östlichen Grenzen der Grundstücke Im Loh 11 und Am Sportplatz 26, den südlichen Grenzen der Grundstücke Am Sportplatz 26 / 22 und Im Loh 3A, den östlichen Grenzen der Grundstücke Im Loh 3A und 2, den südlichen Grenzen der Grundstücke Ilexweg 25 / 15, der Straßenmitte des Krähenbergweges sowie den nördlichen Grenzen der Grundstücke Birkenweg 23 / 1 einschließlich des Flurstücks 324/71. Die Lage der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze stimmt mit dem Verlauf der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH überein.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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

In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die unter anderem

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

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

- Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Erholung;

- Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur.

In der zeichnerischen Darstellung des im April 2005 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Celle wird das Plangebiet lediglich als nachrichtliche Übernahme einer in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Baufläche und die Scheuener Straße als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Grundstücke, die im Plangebiet östlich der Straße Am Sportzentrum und nördlich des Birkenweges liegen, sind im Flächennutzungsplan als *gemischte Baufläche*, das sonstige Plangebietes als *Wohnbaufläche* dargestellt (vgl. Ausführungen in Abschnitt 6.1 – Art der baulichen Nutzung). Ausnahme ist die Scheuener Straße, die wegen ihrer überörtlichen Bedeutung unter die Darstellung *Straßenverkehrsfläche* fällt.

### **3.3 Bebauungspläne**

Der Planbereich überlagert den gesamten nördlichen Planbereich des seit 13.02.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 GrH „Scheuener Straße“, soweit dieser nicht von dem seit 02.08.1966 rechtsverbindlichen „Deckblatt“ sowie von der seit 26.02.1993 rechtsverbindlichen „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH“ erfasst worden ist. Zusätzlich sind die Flurstücke Nr. 287/37, 287/74 (tlw.), 288/40 (tlw.), 323/10, 323/11, 323/16 und 323/17 erfasst, die im Bereich des o. g. „Deckblatt“ zum Bebauungsplan Nr. 1 GrH liegen. Die einzelnen Festsetzungen dieser Satzungen werden im Abschnitt 6 erläutert.

Am 17.02.1983 wurde durch den Rat der Stadt Celle der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 GrH „Teilgebiet zwischen Krähenbergweg und Scheuener Straße“ gefasst, der den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH südlich der Grundstücke am Ilexweg sowie die Schule und die Schulerweiterungsfläche nördlich der Schule umfasste. Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben, da seine Zielsetzung insbesondere durch die spätere Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH hinfällig geworden ist.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle - Teil Arten und Lebensgemeinschaften - (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen.

Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können. Dies bezieht sich u. a. auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass der Ortsbildcharakter mög-

lichst erhalten und gestärkt werden sollte. Im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH als Siedlungsfläche dargestellt, im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ sind geplante Baumpflanzungen entlang der Scheuener Straße sowie zwei Standorte von Spielplätzen am Krähenbergweg (außerhalb des Plangebietes) hervorgehoben.

Relevante Leitsätze für das Plangebiet sind gemäß Abschnitt 19 und 19.1 insbesondere:

- Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf Eigenentwicklung.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation im Plangebiet**

Vor dem 2. Weltkrieg befanden sich lediglich vereinzelte Häuser am Krähenbergweg, ansonsten war das Plangebiet überwiegend durch Wald und – zu einem kleineren Teil im Süden – durch Landwirtschaft geprägt. Zwischen 1955 und 1971 erfolgte die Herstellung der Erschließungsstraßen und die planmäßige Bebauung mit etwa 115 Wohngebäuden (davon wurde mehr als die Hälfte zwischen 1962 und 1965 errichtet). Nach 1971 beschränkte sich die Bautätigkeit im Wesentlichen auf An- und Umbauten. 1989 erfolgte eine stärkere Bautätigkeit, als auf dem Grundstück des ehem. Schlachthofes (Birkenweg 1) acht Reiheneinheiten errichtet wurden und zwischen 1993 und 2000 wurden ein bis zwei Wohngebäude pro Jahr errichtet. Seit 2001 ist im Plangebiet kein Wohnhaus mehr errichtet worden.

Das Plangebiet ist ausschließlich mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut, rein gewerblich genutzte Gebäude oder Grundstücke gibt es nicht. Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus am Birkenweg stellt einen Einzelfall dar; im Übrigen existieren im Plangebiet lediglich Ein- oder Zweifamilienhäuser, die als Reihenhäuser (35 Reiheneinheiten im Ilexweg sowie 8 Einheiten im Birkenweg) zwei Vollgeschosse, ansonsten lediglich ein Vollgeschoss aufweisen.

Im Plangebiet liegen 168 Grundstücke, von denen 23 Grundstücke für Zufahrten, Stellplätze oder Garagen gebildet worden sind und die aufgrund ihrer Größe oder ihrer Lage nicht mit Wohngebäuden bebaut werden können. Von den übrigen 145 Baugrundstücken sind gut ein Drittel sehr gering ausgenutzt, d. h. sie sind entweder unbebaut – die unbebauten Grundstücke konzentrieren sich auf den südöstlichen Bereich des Plangebietes – oder Wohngebäude nehmen nur bis zu 10 % der Grundstücksfläche ein. Bei einem weiteren Drittel der Baugrundstücke belegen Wohngebäude zwischen 10 % und 20 % der Grundstücksfläche. Gleichzeitig sind im Plangebiet große Grundstücke prägend: die Grundstücksgröße beträgt bei der Hälfte der 145 Grundstücke mehr als 800 m<sup>2</sup>; 42 Grundstücke weisen sogar eine Fläche von mehr als 1 200 m<sup>2</sup> auf.

## **4.2 Städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Groß Hehlen, dessen eigentlicher Dorfkern südlich der Bundesstraße 3 liegt, während der überwiegende Teil der ca. 2 800 Einwohner Groß Hehlens jedoch mittlerweile im Siedlungsbereich wohnt, der sich nördlich der Bundesstraße entwickelt hat und in dem sich auch das Plangebiet befindet.

Im Osten wird das Plangebiet von der Scheuener Straße begrenzt, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Jenseits der Scheuener Straße liegt im Bereich der Straße Hehlensloh ein Wohngebiet, das zur Zeit durch ein Neubaugebiet erweitert wird; darüber hinaus befinden sich im Bereich der Straße Lehmstich mehrere Wohngebäude sowie ein Betonwerk (ca. 90 m nordöstlich des Plangebietsgrenze).

Südöstlich grenzen das Grundstück der Grund- und Hauptschule Groß Hehlen sowie das Gelände des Tagungshotels „Celler Tor“ an das Plangebiet, südwestlich des Plangebietes werden zwei Grundstücke von der Sparkasse und einer Motorrad-Werkstatt belegt, ansonsten ist das westliche Umfeld durch Eigenheime geprägt. Im Norden grenzt ein größeres Sportzentrum an den Planbereich, das aus einem Sportplatz, acht Tennisplätzen sowie zwei Tennishallen besteht.

## **4.3 Verkehr und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über den Krähenbergweg an die Celler Straße (Bundesstraße 3 von Soltau in das Stadtzentrum von Celle) und über den Birkenweg an die Scheuener Straße (Landesstraße 240 von der Bundesstraße 3 nach Hermannsburg) angebunden. Zwei weitere Verbindungen des Plangebietes zur Scheuener Straße liegen beiderseits des Schulgrundstücks und sind nur von Fußgängern und Radfahrern zu nutzen.

Das Plangebiet wird nicht von Durchgangsverkehr belastet. Birken- und Krähenbergweg sind aber als Sammelstraßen durch Ziel- und Quellverkehr aus dem Siedlungsbereich Groß Hehlen einschließlich des Sportzentrums nördlich des Plangebietes belegt. Durch den Birkenweg führt auch eine Stadtbuslinie, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum Celles sowie mit den Stadtteilen Scheuen und Hustedt verbindet.

Die im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 1 GrH festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen in der Regel gewidmete Gemeindestraßen dar, die aus asphaltierten Fahrbahnen und meist unversiegelten Seitenstreifen bestehen; nur im Birken-, Ilex- und Krähenbergweg sind die Gehwege befestigt. Nicht gewidmet und als Straßenverkehrsfläche hergerichtet sind aber die ca. 70 m langen östlichen Abschnitte von Ostland- und Maronenweg sowie der ca. 150 m lange südliche Abschnitt des Eichhains. Allerdings liegen unter diesen noch nicht hergestellten Straßen bereits Schmutzwasserkanäle, da das gesamte Plangebiet mit Ausnahme einiger Grundstücke am Krähenbergweg von Schmutzwasserkanälen entsorgt wird, die in einen Sammelkanal unter der Straße Eichhain münden, der die Abwässer Richtung Süden zur Celler Straße führt. Das gesamte Plangebiet einschließlich der unbebauten Grundstücke im Osten ist somit hinsichtlich der Abwasserentsorgung erschlossen.

Hinsichtlich der sonstigen Versorgungsleitungen (Frischwasser, Strom, usw.) gilt das bebaute Plangebiet als erschlossen, während diese Medien im unbebauten südöstlichen Plangebiet noch fehlen. Planungsrechtlich ist aber auch dieses Gebiet als vollständig erschlossen zu betrachten, weil die für die Erschließung notwendigen Flächen bereits im Bebauungsplan Nr. 1 GrH festgesetzt sind und sich darüber hinaus in städtischem Besitz befinden.

Die Entwässerung des auf den gewidmeten Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwassers ist mit Ausnahme des Maronenweges gesichert. Im Maronenweg kam es in der Vergangenheit bei starken Regenfällen im Bereich des Wendehammers wiederholt zu Entwässerungsproblemen, diesen Problemen kann aber im Bereich der bestehenden bzw. festzusetzenden Straßenverkehrsfläche abgeholfen werden.

#### **4.4 Sonstige Infrastruktur**

Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern für den täglichen Bedarf dienen zwei Supermärkte, etwa 300 m und 800 m südöstlich des Plangebietes. Der Groß Hehlener Kindergarten ist ca. 500 m entfernt, der nächst weitere Kindergarten befindet sich in Scheuen (2,2 km entfernt), eine Grund- und Hauptschule grenzt direkt östlich und ein öffentlicher Spielplatz direkt westlich an das Plangebiet an. Andere Schularten sind im Stadtzentrum Celles konzentriert und mit dem Stadtbus zu erreichen.

Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Groß Hehlen über eine Kirche, Ärzte und eine Apotheke.

#### **4.5 Immissionssituation**

Die Scheuener Straße sowie das Betonwerk an der Straße Lehmstich sind als erhebliche Emissionsquellen anzusehen und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH näher zu betrachten (vgl. insbesondere Umweltbericht in Abschnitt 7). Darüber hinaus gibt es Lärmimmissionen durch die an das Plangebiet grenzenden Sport- und Schulnutzungen, deren Zulässigkeit aber durch die Bebauungspläne Nr. 1 GrH und Nr. 7 GrH abgesichert ist. Handlungsbedarf hinsichtlich eventueller Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH ist nicht erkennbar.

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass der Planung: Mehrfache Anfragen von Bürgern zur Hinterliegerbebauung konnten auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH nicht positiv beantwortet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH spiegeln die Nutzungsinteressen aus den 1960er Jahren wider, d. h. den Gebrauch großer Grundstücksteile als Nutz- und Ziergärten; heutzutage wird die Pflege größerer Ziergärten vielfach als Belastung empfunden und Nutzgärten spielen insbesondere nach einem Eigentümerwechsel, der oft auch einen Generationswechsel darstellt, kaum noch eine Rolle. Hinzu kommt die in den letzten 40 Jahren kontinuierlich gesunkene Anzahl der Einwohner je Grundstück, so dass die bestehende Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, soziale und gesundheitliche Einrichtungen usw.) für immer weniger Nutzer kostenintensiv bereitgehalten werden muss.

Ziele und Zwecke der Planung: Durch Erhöhung des zulässigen Grades der Grundstücksüberbauung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen um Flächen, die bislang nicht überbaut werden durften, soll das Planungsrecht an die heutigen Nutzungsinteressen angepasst und die Auslastung der bestehenden Infrastruktur gesichert und verbessert werden.

Erforderlichkeit der Planung: Die o. g. Ziele und Zwecke der Planung sind mit den Grundzügen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 GrH nicht vereinbar. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH und die nachfolgende Beurteilung von Bauanträgen gemäß § 34 des Baugesetzbuches wäre nicht zielführend, da sich die beabsichtigte Hinterliegerbebauung in der Regel nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Somit muss neues Planungsrecht durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes oder durch Neuaufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Es gab seit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH 1965 bereits mehrere Verfahren bzw. Ansätze zu Verfahren, um Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH zu ändern. Diese Vorgänge liefen unter Bezeichnungen wie „Deckblatt“, „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH“, „Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 GrH“ u. a. m. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt dieses Verfahren daher nicht als x. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH „Scheuener Straße“, sondern als Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 14 GrH „Eichhain“.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“**

An der im Plangebiet bisher für viele Bereiche festgesetzten Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung wird festgehalten. Diese Festsetzung ist der Normalfall für ein größeres Einfamilienhausgebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, aber eine untergeordnete Anzahl von Einrichtungen für Versorgung, gesellschaftliche Kommunikation und Daseinsfürsorge aufnehmen kann, die das Wohnen ergänzen, aber nicht stören.

Die Grundstücke, die im Plangebiet östlich der Straße Am Sportzentrum und nördlich des Birkenweges liegen, waren im Bebauungsplan Nr. 1 GrH im Jahre 1965 als „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt worden, weil auf dem Eckgrundstück Birkenweg/Scheuener Straße ein Schlachthof und fleischverarbeitender Betrieb ansässig gewesen war. Der Betrieb ist mittlerweile aufgegeben und das Grundstück mit einer Reihenhauszeile bebaut worden. Somit befinden sich in dem Mischgebiet ausschließlich Wohngebäude und die Veränderung dieser Fläche in Richtung einer gleichwertigen Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten ist nicht beabsichtigt. Daher erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Diese Nutzungsart ist aus der im Flächennutzungsplan dargestellten „gemischten Baufläche“ entwickelbar, weil die betroffene Fläche mit ca. 0,75 ha nur eine geringe Größe aufweist und die Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nur eine örtliche Bedeutung hat.

#### **6.1.2 Nutzungsart „Reines Wohngebiet“**

Die Flächen beiderseits des Ilexweges werden als „Reine Wohngebiete“ (WR) im Sinne von § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, wie dies auch im Bebauungsplan Nr. 1 GrH bisher der Fall war. Diese Nutzungsart bietet die größtmögliche Wohnruhe und ist daher für die Reihenhaussiedlung mit ihren typischen schmalen Grundstücken, auf denen die Ansprüche an die Wohnruhe höher sind als im übrigen Plangebiet, sinnvoll.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bislang gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen ließen im überwiegenden Teil des Plangebietes Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zu. Die Grundflächenzahl von 0,2, mehr aber noch die recht geringe Geschossflächenzahl von 0,3 sorgten dafür, dass sich in den letzten 50 Jahren eine Gebietesprägung durch eingeschossige Einfamilienhäuser herausgebildet hat. Nur an Birken- und Ilexweg befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser und auf dem Grundstück Birkenweg 7 existiert das einzige Mehrfamilienhaus des Plangebietes.

### 6.2.1 Nutzungsmaß in den allgemeinen Wohngebieten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH wird das Nutzungsmaß der baulichen Entwicklung „in die Fläche“ erhöht, d. h. die überbaubaren Grundstücksflächen werden wesentlich vergrößert, so dass nunmehr Hinterliegerbebauungen möglich sind (vgl. Abschnitt 6.3.1). In diesem Zuge werden die Grundflächenzahlen auf einheitliche 0,3 angehoben. Es gilt die übliche Regelung des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung, dass dieser Wert durch Zufahrten, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen usw. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden kann. Das gewählte Nutzungsmaß ist gut geeignet, um Hinterliegergrundstücke zu erschließen und zu bebauen.

Straßennahe Bebauung soll wie bisher mit zwei Vollgeschossen errichtet werden können, für die Hinterliegergrundstücke bzw. für die hinteren Grundstücksbereiche ist dagegen die Beschränkung auf ein Vollgeschoss beabsichtigt. Die Grenze zwischen dem zweigeschossigen und dem eingeschossigen Festsetzungsbereich liegt in der Regel 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. In Verbindung mit den Baugrenzen, die meist 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen, ergibt sich eine grundsätzlich 15 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche, die für zweigeschossige Gebäude zur Verfügung steht.

Der Bereich Machandelweg stellte bislang das einzige Gebiet dar, in dem durch den Bebauungsplan Nr. 1 lediglich ein Vollgeschoss zugelassen war. Künftig soll auch hier die straßennahe Bebauung zweigeschossig ausgeführt werden können, lediglich im Bereich der „Gartenhofhäuser“ (Machandelweg 12 / 18 und 17 / 25 sowie Eichhain 1 / 5) bleibt es bei der Eingeschossigkeit, um den jetzigen Charakter dieser Siedlung zu erhalten und Konflikte, die eine zweigeschossige Bauweise schaffen würde, zu vermeiden.

Ziel des Bebauungsplanes ist Nachverdichtung mit Eigenheimen, gleichzeitig jedoch soll die zukünftige Nutzungsdichte nicht so stark zunehmen dürfen, dass Folgeinvestitionen notwendig werden, wie z. B. eine Verbreiterung der recht eng bemessenen Erschließungsstraßen. Neben der Begrenzung der Bebauung in hinteren Grundstücksbereichen auf ein Vollgeschoss soll die zulässige Dichte daher durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt werden:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Sie ist nach der aktuellen Baunutzungsverordnung ausschließlich in Vollgeschossen zu ermitteln. Dies bedeutet, dass sie nur bei zweigeschossigen Gebäuden zum Tragen kommt. Zweigeschossige Gebäude werden damit auf größeren Grundstücken stehen müssen als eingeschossige Gebäude.

Die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude dient nicht nur der Begrenzung der Nutzungsdichte, sondern sichert auch den jetzigen Charakter des Einfamilienhausgebietes, indem eine Überformung durch Mehrfamilienhäuser vermieden wird.

## **6.2.2 Nutzungsmaß in den reinen Wohngebieten**

Im Zuge der Nachverdichtung sollen auch maßvolle Anbauten an die Reiheneinheiten am Ilexweg durch differenzierte Regelungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche erleichtert werden. Damit die Nachbarn, die auf derartige Anbauten verzichten, nicht unzumutbare Verschattungen hinnehmen müssen („Scheuklappeneffekt“), wird die maximale Tiefe der Anbauten definiert (vgl. Ausführungen in Abschnitt 6.3), auf ein Vollgeschoss begrenzt und darüber hinaus die Höhenentwicklung der Anbauten durch die textliche Festsetzung Nr. 1 auf das Maß von 60 cm über der Oberkante der Erdgeschossdecke der jeweiligen bestehenden zweigeschossigen Reiheneinheit, an die der Anbau erfolgt, begrenzt. Würde lediglich ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt, aber auf die genauere Höhenfestsetzung verzichtet werden, so könnten die Anbauten mit stark geneigten Dächern oder Staffelgeschossen versehen werden, die kein Vollgeschoss ergeben, aber gleichwohl erhebliche Verschattungen bewirken.

Die bestehenden Gebäude der Reiheneinheitsiedlung am Ilexweg weisen durchgängig zwei Vollgeschosse auf, die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH als zwingende Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Festsetzung dient der Bewahrung des Siedlungscharakters und vermeidet Konflikte, die entstehen könnten, wenn eine Reiheneinheit abgerissen und durch einen eingeschossigen Neubau ersetzt würde.

Die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude vermeidet, dass Reiheneinheitsgruppen durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden.

Auf die Festsetzung weiterer Nutzungsmaße, insbesondere von Grund- und Geschossflächenzahlen, kann für die Reiheneinheitsiedlung verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die o. g. Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den in Abschnitt 6.3.2 beschriebenen Baugrenzen ausreichend bestimmt ist.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.3.1 Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche in allgemeinen Wohngebieten**

Während im Bebauungsplan Nr. 1 GrH die Bauweise einheitlich als offene Bauweise festgesetzt war, erfolgten die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 1 GrH sehr differenziert: Die Abstände der vorderen Baugrenzen, die die überbaubare Grundstücksflächen zu den Straßenbegrenzungslinien hin begrenzen, wechselten zwischen 4 und 10 m und die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen variierten zwischen 15 und 49 m, lagen aber überwiegend bei 22 m. Die Blockinnenbereiche stellten üblicherweise nichtüberbaubare Grundstücksflächen dar.

Auch mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um im Plangebiet den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu sichern.

#### a) Vordere Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet

Dem Ziel des aufgelockerten Siedlungsbildes dienen auch die Baugrenzen, die in einem einheitlichen Abstand von 5 m zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien verlaufen. Es ergeben sich also Vorgärten mit einer Mindestdiefe von 5 m, die den Straßenraum optisch erweitern und die der Öffentlichkeit, die sich auf der Straßenverkehrsfläche bewegt, den Eindruck einer aufgelockerten, durchgrünten Siedlung vermitteln sollen. Garagen, Carports, Gartengerätehäuser, Sichtschutzzäune und andere bauliche Anlagen ab einer bestimmten Größe laufen dieser Absicht zuwider und werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen. Einfriedungen bis 1,3 m Höhe und Stellplätze stören den aufgelockerten Charakter des Straßenraumes dagegen wenig. Derartige Anlagen sind zwar nicht allgemein zulässig, können aber gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung im Rahmen von behördlichen Ermessensentscheidungen zugelassen werden.

Nur wenige bestehende Wohngebäude überschreiten die vorderen Baugrenzen in geringem Maße. Für sie gilt der Bestandsschutz. Zu beachten sind die Baugrenzen dagegen bei Neubaumaßnahmen.

Auf dem Grundstück Eichhain 5 war durch den Bebauungsplan Nr. 1 GrH der ungewöhnlich geringe Abstand von 3 m zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Abstand wird mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH einheitlich für die Grundstücke östlich des Eichhain zwischen Machandel- und Maronenweg festgesetzt, um in bestehende Baurechte nicht einzugreifen und die Bebauung der schmalen Grundstücke zu erleichtern.

#### b) Hintere Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet

Auf Baugrenzen, die die Bebauung hinterer Grundstücksbereiche verhindern, wird grundsätzlich verzichtet. Ausnahmen ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes: Auf den Grundstücken zwischen Eichhain und Scheuener Straße wird die im Bebauungsplan Nr. 1 GrH festgesetzte östliche Baugrenze übernommen, da ein Heranrücken der Wohnbebauung an die stark befahrene Hauptverkehrsstraße wegen der Lärmbelastung problematisch ist. In diesem Bereich befindet sich ohnedies die 20 m tiefe Bauverbotszone nach § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG), weil dieser Abschnitt der Scheuener Straße, einer Landesstraße (L 240), außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Die Baugrenze ist allerdings nicht deckungsgleich mit der Grenze der Bauverbotszone, sondern dieser lediglich angenähert. Dies bedeutet, dass es im Osten einen Geländestreifen geben kann, der nach Bebauungsplan, nicht aber nach dem Niedersächsischen Straßengesetz mit Wohngebäuden überbaut werden darf. Der Hinweis Nr. 1 würdigt diesen Umstand. Weitere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt 6.10 zu finden.

Ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes werden die im Bebauungsplan Nr. 1 GrH bestehenden hinteren (d. h. nördlichen) Baugrenzen der Grundstücke Birkenweg 1 / 19 grundsätzlich beibehalten. Ihre Darstellung wird lediglich vereinfacht, ein deutliches Heranrücken der Wohnbebauung an die lärmintensiven Sportplätze nördlich des Plangebietes wird jedoch vermieden, um keine städtebaulichen Spannungen zu erzeugen bzw. zu verstärken, die zu Einschränkungen der Sport- oder auch der Wohnnutzung führen könnten. Die abgeschrägte Baugrenze auf dem Grundstück Birkenweg 19 orientiert sich an der Schallausbreitung, wie sie in einem Gutachten des TÜV im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 GrH ermittelt worden ist.

An den Grenzen zu den reinen Wohngebieten sind ebenfalls hintere Baugrenzen festgesetzt. Grund hierfür ist die dichte Bebauung in der Reihenhaussiedlung. Damit die Wohngebäude des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Straße Im Loh nicht zu dicht

an die Südgärten der Reihenhäuser Ilexweg 15 / 51 heranreichen, wird im allgemeinen Wohngebiet mittels Baugrenze eine hintere, 5 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche bestimmt. An der anderen Grenze von reinem und allgemeinem Wohngebiet, südlich des Ostlandweges genügt eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche von 3 m Tiefe, da die angrenzenden Reihenendhausgrundstücke nach Westen ausgerichtet sind und durch die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet weniger berührt werden als die o. g. Grundstücke südlich des Ilexweges. Die Baugrenze verhindert hier im Wesentlichen die allgemeine Zulässigkeit von Teilen von Wohngebäuden, die die Mindestabstandsfläche von 3 m unterschreiten und dicht an das reine Wohngebiet reichen.

Am Machandelweg existiert eine Siedlung mit sogenannten Gartenhofhäusern, d. h. eingeschossigen Gebäuden, die zu mindestens einer Grundstücksgrenze keinen Grenzabstand aufweisen. Die Grundstücke sind stark ausgenutzt und weisen nur kleine Gärten auf. Insbesondere wenn zukünftig benachbarte Wohngebäude an diese Südgärten heranrücken können, bedeutet dies eine besondere Beeinträchtigung der ansässigen Bewohner. Um die negativen Auswirkungen zu begrenzen, zugleich aber auf den Nachbargrundstücken eine angemessene Bautiefe für zwei Baureihen zu ermöglichen, wird südlich der Gebäude Machandelweg 19 und 23 sowie Eichhain 5 eine 10 m tiefe nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Eine ähnliche Situation besteht nördlich der Gartenhofhäuser auf den Grundstücken Machandelweg 14 und 18 sowie Eichhain 1, allerdings mit dem Unterschied, dass dort die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH darauf hinausläuft, dass Wohngebäude nun von Norden her näher an die Gartenhofhäuser rücken können und damit nur die Nordseite der Grundstücke beeinträchtigen, nicht aber die sensiblen Gärten. Auf die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird hier verzichtet.

Die hinteren Baugrenzen betreffen nur wenige Grundstücke im Plangebiet und zielen auf Regelungen zu den Hauptanlagen ab. Nebenanlagen, wie kleinere Schuppen, Garagen u. ä., sollen „hinter“ den hinteren Baugrenzen allgemein zulässig sein. Diese Zulässigkeit wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 geschaffen, denn ohne diese besondere Festsetzung wären diese Anlagen nur im Rahmen von Ermessensentscheidungen gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zulässig.

### **6.3.2 Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche in reinen Wohngebieten**

Im Bebauungsplan Nr. 1 GrH waren die Bereiche der Reihenhäuser am Ilexweg mit 15 m tiefen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die nur ca. 8 bis 8,5 m tiefen Reihenhauseinheiten konnten dennoch kaum sinnvoll erweitert werden, weil sich aufgrund der ebenfalls festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 faktisch Anbaumöglichkeiten von teilweise nur 1,5 m Tiefe ergaben. Die festgesetzte offene Bauweise erfordert zudem Nachbarzustimmungen und Anbauverpflichtungen, d. h. die Bauherren müssen Abstimmungen mit ihren Nachbarn treffen, was erfahrungsgemäß zu erheblichen Konflikten führt. Ergebnis ist, dass am Ilexweg nur eine einzige der Reihenhauseinheiten bislang erweitert worden ist, und zwar ein Reihenendhaus auf einem besonders großen Grundstück, dessen Erweiterung seitlich und daher ohne Nachbarzustimmung erfolgen konnte. In anderen Gebieten der Stadt Celle, in denen vergleichbare Reihenhäuser leichter vergrößert werden können, sind Anbauten häufig realisiert worden, so dass grundsätzlich auch für das Gebiet am Ilexweg von einem Erweiterungsbedarf ausgegangen werden kann.

Um Anbauten an die vorhandenen, recht kleinen Reihenhauseinheiten zu ermöglichen, erfolgt in den reinen Wohngebieten eine sogenannte Baukörperausweisung in Verbindung mit einer geschlossenen und abweichenden Bauweise, wie sie in zahlreichen an-

deren Reihenhaussiedlungen Celles bereits in vergleichbarer Form festgesetzt worden ist und sich in der Praxis bewährt hat.

Für die Reihemittelhäuser wird dabei die geschlossene Bauweise festgesetzt, während für Reihenendhäuser die abweichende Bauweise definiert werden muss, damit sichergestellt wird, dass die Eigentümer dieser Flächen an der Grenze zum benachbarten Reihemittelhaus ebenso in grenzständig anbauen können wie ihre Nachbarn, zugleich aber nicht gezwungen werden, auch an die gegenüberliegende Grundstücksgrenze anzubauen, zu der sie aufgrund festgesetzter Baugrenzen Abstand halten sollen. Dies erfolgt durch die Festsetzung „ab<sub>1</sub>“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2. Damit können Anbauten ohne Zustimmung und ohne Baulasten der Nachbarn durchgeführt werden.

Derartige Anbauten sind für die Nachbarn nur zumutbar, wenn sie durch flankierende Festsetzungen eng begrenzt werden, damit nicht derjenige Eigentümer, der keine baulichen Erweiterungen vornimmt, durch die Erweiterungen der beiden seitlichen Nachbarn unzumutbar verschattet wird. Die höhenmäßigen Begrenzungen sind in Abschnitt 6.2 erläutert. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch Baugrenzen in Form einer Baukörperausweisung, in der die von Baugrenzen umschlossene Fläche die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 der Baunutzungsverordnung darstellt. Ermöglicht werden an den Süd- bzw. Westseiten der Reiheneinheiten Anbauten bis zu 3,5 m Tiefe.

Damit durch die Realisierung eines Anbaus nicht die Möglichkeit verloren geht, eine Terrasse zu errichten, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 die Möglichkeit geschaffen, dass Terrassen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden bzw. in diese hineinragen können. Die Fläche, die eine derartige Terrasse im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksgrenze einnehmen kann, wird auf 15 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Bauherr hat also die Wahl, ob er die überbaubaren Grundstücksflächen mit Anbauten ausschöpft und weitere 15 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche mit einer Terrasse belegt oder ob er einen kleineren Anbau realisiert und entsprechend mehr Fläche als Terrasse nutzt. Die 15 m<sup>2</sup>-Grenze gilt pro Grundstück.

Zugleich wird in der o. g. textlichen Festsetzung für die Reihenhaussiedlung sichergestellt, dass die Terrassen nicht in die 5 m-Vorgartenzone hineinragen. Die generelle Zulässigkeit von Terrassen in der 5 m-Vorgartenzone, in der nur wenige Nebenanlagen im Rahmen von Ermessensentscheidungen zugelassen werden können, wäre unvereinbar mit dem Anspruch einer auch von der Öffentlichkeit erlebbaren aufgelockerten durchgrünter Siedlung.

Bei den Reihenhäusern nördlich des Ilexweges kann die Möglichkeit eingeräumt werden, Anbauten auf den Eingangsseiten vorzunehmen, ohne dass diese Anbauten in die 5 m-Vorgartenzone an der Straße hineinragen. An den Eingangsseiten sollen insbesondere Windfänge ermöglicht werden, die auch mit Gäste-WC's oder größeren Garderoben kombiniert werden können. Auch sie sollen ohne Nachbarzustimmung errichtet werden können. Dies ist nach § 8 Absatz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nur möglich, wenn der Anbau „nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden muss“, wenn also die geschlossene Bauweise gilt. Dazu müssten die Anbauten jedoch in der vollen Breite der Reihemittelhauseinheit errichtet werden. Im Eingangsbereich sollen jedoch ausdrücklich auch schmalere Anbauten möglich sein und trotzdem der Zwang zu Nachbarzustimmung und Baulasten entfallen. Es wird daher in der textlichen Festsetzung Nr. 3 die abweichende Bauweise „ab<sub>2</sub>“ definiert, nach zwar grundsätzlich die geschlossene Bauweise gilt, Anbauten aber auch in geringerer Breite als die Grundstücksbreite errichtet werden können und in diesem Falle zumindest an eine Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Vom Plangeber aus

gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden Anbauten mit beidseitigem verringertem Grenzabstand, wie z. B. Windfänge im Sinne von § 7b NBauO.

Die abweichende Bauweise „ab<sub>2</sub>“ ist auch für die hinteren Anbauten einiger Reihenendhäuser südlich des Ilexweg (Ilexweg 25, 27, 37 und 39) sinnvoll. Hier sind zwei Lücken von Hausgruppen mit Garagen aufgefüllt. Es ist kein Grund erkennbar, warum sich Anbauten, die hier rückwärtig an die vorhandenen Reihenendhäuser erfolgen können, nicht auch auf den Bereich hinter diesen Garagen erstrecken können. Abstandsflächenprobleme mit den angrenzenden Garagrundstücken gibt es nicht, weil die Anbauten im Rahmen einer Baukörperausweisung realisiert werden dürfen und die Garagrundstücke zeichnerisch als reine Garagenstandorte festgesetzt sind. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen haben Vorrang vor den Abstandsregelungen der NBauO.

Wie in den allgemeinen Wohngebieten sorgen Baugrenzen auch in den reinen Wohngebieten für Vorgartenbereiche, die das aufgelockerte durchgrünte Siedlungsbild mitprägen. Die Baugrenzen liegen in einer Linie mit den bestehenden straßenseitigen Gebäudeaußenwänden, also etwa 6,2 m nördlich des Ilexweges und zwischen 3,8 und 4,2 m südlich des Ilexweges. Damit sind die Baugrenzen in der Örtlichkeit ausreichend bestimmt, so dass Maßangaben in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH verzichtbar sind.

## **6.4 Sonstige Festsetzungen in den Wohngebieten**

### a) Garagenstandorte

In den reinen Wohngebieten südlich des Ilexweges existieren drei zweigeschossige Hausgruppen, die jeweils zwischen 38 und 44 m lang sind und damit eine überschaubare Länge aufweisen. Die Abstände zwischen den Hausgruppen betragen jeweils ca. 9 m und sind durch je drei Garagen „aufgefüllt“. Städtebaulich stören die Hausgruppen das im Umfeld typische aufgelockerte Siedlungsbild nicht. Würden die Lücken zwischen den Hausgruppen dagegen mit zweigeschossigen Reihenhäusern aufgefüllt, so würde die Bebauung als Riegel und damit als Fremdkörper wirken. Zur Bewahrung des jetzigen Charakters werden die Garagenstandorte auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches festgesetzt. Auf diesen Flächen ist damit jegliche andere Nutzung als diejenige einer Garage ausgeschlossen.

Häufig werden Garagenstandorte einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt. Im vorliegenden Falle sind jedoch die Zufahrten bereits vorhanden und haben Bestandsschutz; die Festsetzung der Zufahrten hätte also keine erkennbaren Vorteile und würde zudem die Lesbarkeit des Bebauungsplanes erheblich erschweren. Daher wird auf die Festsetzung der Zufahrten verzichtet.

### b) Firstrichtungen

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen, die im Bebauungsplan Nr. 1 GrH für Teilbereiche vorgegeben war, wird verzichtet, da eine städtebauliche Notwendigkeit für diese Festsetzung nicht erkennbar ist.

## 6.5 Gemeinbedarfsfläche - Schule -

Die im Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1 GrH für die Flurstücke 323/10, 323/11 und für Teile des Flurstücks 287/37 festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule“ wird in den Bebauungsplan Nr. 14 GrH sinngemäß übernommen. Die etwa 4 500 m<sup>2</sup> große Fläche, die sich bereits im Eigentum der Stadt Celle befindet, ist zwar nach wie vor unbebaut und in das Grundstück der Grund- und Hauptschule Groß Hehlen nicht einbezogen, wird aber gelegentlich für Schulzwecke genutzt. Darüber hinaus gibt es Vorstellungen zur Erweiterung des Schulangebotes in Richtung Einrichtung einer 10. Klasse mit Ganztagschulangebot sowie Einrichtung eines Realschulstandortes. Diese Vorstellungen mündeten noch nicht in abgeschlossene Fachplanungen, gleichwohl soll an der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche festgehalten werden, um die Fläche für Schulzwecke zu sichern.

Während sich der Plangeber im Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1 GrH auf die Festsetzung der Nutzungsart beschränkte, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt, damit eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung sichergestellt und diese Sicherstellung für die Öffentlichkeit, insbesondere für die Anwohner im Umfeld der Schule, erkennbar ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, so dass neue Schulgebäude sowohl als Solitäre wie auch als Anbauten an das bestehende Schulgebäude errichtet werden können.

Auch die Festsetzung von Baugrenzen, Grundflächenzahlen und anderen Nutzungsmaßen ist entbehrlich. Gebäude auf der Schulerweiterungsfläche müssen schon allein deswegen einen recht großen Abstand zu den umgebenden Verkehrs- und Wohnbauflächen einhalten, weil die Gemeinbedarfsfläche von einem 7,5 bzw. 10,0 m Geländestreifen umgeben wird, auf dem die bestehenden Bäume zu erhalten sind (vgl. Abschnitt 6.7). Dieser weder mit Haupt- noch mit Nebenanlagen bebaubare Geländestreifen nimmt mehr als 30 % der Schulerweiterungsfläche ein. Hinzu kommt, dass die Kronentraufflächen der Bäume über die Grenze dieser Fläche ragen und Baukörper je nach Lage und Größe daher teilweise noch mehr Abstand zu den Verkehrsflächen einhalten werden.

## 6.6 Verkehrsflächen, Erschließung

### 6.6.1 Straßenverkehrsflächen

Lage und Breite der bisher im Bebauungsplan Nr. 1 GrH festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden in den Bebauungsplan Nr. 14 GrH übernommen. Eine Neustrukturierung der Verkehrsflächen, soweit sie im Südosten zwar festgesetzt, aber noch nicht hergestellt worden sind, wurde geprüft, insbesondere eine Anbindung von Ostland- und Maronenweg an die Scheuener Straße und der Verzicht auf den südlichen Abschnitt der Straße Eichhain. Allerdings sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen als Parzellen bereits grundbuchlich hergestellt und befinden sich im Eigentum der Stadt, während sämtliche angrenzenden Bauflächen Privateigentum darstellen. Eine Umstrukturierung würde eigentumsrechtliche Eingriffe bedeuten. Die städtischen Flächen, die als Wohnbauflächen genutzt werden sollen, wären wegen ihres Zuschnittes und der unter ihnen liegenden Abwasserleitung, die den Hauptsammler für das gesamte Plangebiet darstellt, schwer bebaubar. Aus verkehrstechnischer Sicht problematisch wäre auch die Einrichtung von neuen Einmündungen in die Scheuener Straße, die hier außerhalb der Ortsdurchfahrt verläuft und aus städtebaulicher Sicht wäre die zweifellos zu erwartende

zusätzliche Verkehrsbelastung für Ostland- und Maronenweg nachteilig. Sinnvoll ist somit die Beibehaltung der bisher geplanten Verkehrsflächen.

In zwei Bereichen wird die bisher festgesetzte Verkehrsfläche allerdings nur in reduziertem Umfang übernommen: Die hergestellten und als öffentlich gewidmeten Aufweitungen des Straßenlandes im Bereich der Wendehammer von Ostland- und Maronenweg werden als Wohnbaufläche festgesetzt, weil sie als Straßenverkehrsflächen entbehrlich sind, sobald die Straßen verlängert und mit der ebenfalls verlängerten Straße Eichhain verbunden worden sind.

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen, wie sie im Bebauungsplan Nr. 1 GrH vorgenommen worden ist, wird im Bebauungsplan Nr. 14 GrH verzichtet. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist Sache der Ausführungsplanung und die Anlegung von Parkplätzen ist bis zu einem gewissen Umfang mit der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Größere Stellplatzanlagen, die einen besonderen Festsetzungsbedarf auslösen, sind nicht vorgesehen.

Die Fläche der Scheuener Straße ist nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH um bis zu 3,6 m nach Westen erweitert worden. Die betroffenen Flächen (Flurstücke 287/74, 323/4 und 324/57 der Gemarkung Groß Hehlen, Flur 4) waren im Bebauungsplan Nr. 1 GrH als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und werden im Bebauungsplan Nr. 14 GrH als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg**

Die Straße Am Sportzentrum, die bisher als 9 m breite Erschließungsstraße vorgesehen war, wird nunmehr als ein 5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese Festsetzung knüpft an den Fuß- und Radweg an, der im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 GrH „Sportgelände Groß Hehlen“ festgesetzt ist. Der Weg wird als Zufahrt zu den Garagen auf dem Grundstück Birkenweg 7 genutzt. Dies wird im Rahmen des Bestandsschutzes auch zukünftig geschehen, steht der Festsetzung als Fuß- und Radweg aber nicht entgegen, da diese Doppelbelegung bisher zu keinen Nutzungskonflikten geführt hat und sich die Zufahrtfunktion der Funktion als Fuß- und Radweg deutlich unterordnet.

Ebenfalls als Fuß- und Radwege werden die 3 bis 4 m breiten Wegeparzellen zwischen Illex- und Ostlandweg sowie zwischen Ostlandweg und Scheuener Straße festgesetzt. Kraftfahrzeugverkehr ist auf diesen Wegen ausdrücklich nicht gewünscht, damit der Ostlandweg zum Einen nicht vom Bring- und Abholverkehr der Schule belastet wird und zum Anderen kein Verkehr von der Scheuener Straße über den Ostlandweg in das Wohngebiet gelangt.

### **6.6.3 Erschließung der einzelnen Baugrundstücke**

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind im planungsrechtlichen Sinne erschlossen, d. h. sie grenzen entweder direkt an ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen oder die Erschließung wird über Miteigentumsanteile an Wegegrundstücken oder über Baulasten für Zugangs-/Zufahrts- und Leitungsrechte gesichert. Einzige Ausnahme bildet das Flurstück 288/101, das als eigenständiges Grundstück aus dem Grundstück Im Loh 6 herausgeteilt worden ist. Im Zuge einer Bebauung wäre die Eintragung entsprechender Baulasten notwendig. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur



Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Im Loh 6 besteht in diesem Einzelfall nicht.

## 6.7 Fläche für Leitungsrecht

Die Gemeinbedarfsfläche wird von einer Abwasserleitung durchquert. Im Schutzbereich dieser Leitung sind Bauvorhaben sowie Anpflanzungen nur in eingeschränktem Umfang und in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger möglich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7). Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht zwingend erforderlich, weil sich sowohl die Leitung wie auch die Schulerweiterungsfläche im Eigentum der Stadt Celle befinden, die Festsetzung ist jedoch zweckmäßig, um die Beachtung der Leitung zu gewährleisten.

## 6.8 Grünfestsetzungen

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt ein typisches Wohngebiet mit Hausgärten dar. Allerdings weisen einige Wohngrundstücke größere Bestände an Kiefern auf und im östlichen Planbereich – obgleich planungsrechtlich seit den 1960er Jahren als Wohngebiet und Schulerweiterungsfläche ausgewiesen – existiert ein bedeutender waldartiger Baumbestand, der das Ortsbild Groß Hehlens erheblich prägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH soll geringstmöglich in bestehende (wenn auch vielfach seit Jahrzehnten nicht ausgeübte) Baurechte eingegriffen werden, andererseits soll das Ortsbild möglichst weitreichend erhalten und zugleich das gesetzliche Gebot zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Dies führt zu Erhaltungsgeboten von Bäumen, die teilweise flächenhaft und teilweise einzelbaumbezogen erfolgen.

### 6.8.1 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Flächenhaft zu erhalten ist der waldartige Baumbestand auf einem 7 bis 10 m breiten Geländestreifen an der Scheuener Straße sowie auf einem 7,5 m breiten Streifen an der nördlichen und westlichen Grenze der Schulerweiterungsfläche. Dadurch wird die ortsbildprägende Wirkung, die der Baumbestand im Gebiet seit jeher hatte, im Wesentlichen erhalten. Darüber hinaus mindert dieser waldartige Gehölzstreifen die vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Scheuener Straße und vom Betonwerk an der Straße Lehmstich ausgehenden Immissionen. Das Baumerhaltungsgebot bedeutet hier nur einen geringen Eingriff in bestehende Baurechte, weil die betroffenen Flächen ohnehin nicht-überbaubare Grundstücksflächen darstellen und in der Bauverbotszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz liegen.

Die Erhaltungsflächen sind von ortstypischem Baumbestand, insbesondere Eichen und Kiefern geprägt. Gemäß Absatz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist der ortstypische Baumbestand zu erhalten und das Spektrum an Baumarten, das vom Erhaltungsgebot betroffen ist, in der in Absatz 3 aufgeführten Pflanzliste abgebildet. Abgängige Bäume, also Bäume, die auf natürlichem Wege durch Sturm, Alter oder Krankheit sterben, sind zu ersetzen, allerdings wird den Grundstückseigentümern in Absatz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 8 ein gewisser Spielraum für die Ersatzpflanzungen eingeräumt, da sie bei Nachpflanzungen aus einer Pflanzliste mit Bäumen auswählen können, die für die

vorherrschenden Biotoptypen – Kiefernforst (WZK) und Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden (WQT) – typisch sind. Dies bedeutet, dass eine abgängige Kiefer nicht unbedingt durch eine Kiefer, sondern beispielsweise auch durch eine Stiel-Eiche ersetzt werden kann.

Auf zwei Grundstücken wurde der Gehölzstreifen stark ausgelichtet bzw. beseitigt und teilweise durch ortsuntypische Bäume und Hecken ersetzt. Dies war nach der bisherigen Rechtslage zulässig und den Eigentümern der Grundstücke sollen durch die Bauleitplanung keine umfangreichen Neuanpflanzungen auferlegt werden. Selbstverständlich ist es auch nicht sinnvoll, dass die ortsuntypischen Bepflanzungen unter das Erhaltungsgebot fallen. Absatz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist daher so formuliert, dass für jeden ortsuntypischen Baum, der (auf natürlichem Wege) abgängig ist oder (durch bewusste menschliche Handlungen) beseitigt wird, mindestens ein ortstypischer Baum nachzupflanzen ist. Durch diese Regelung wird sich der östliche Geländestreifen dieser beiden Grundstücke in gewissem Maße an die beidseitig angrenzenden waldartigen Geländestreifen angleichen, ohne dass die Grundstückseigentümer zu stark belastet werden.

Im Bereich der Einmündung des Birkenweges in die Scheuener Straße ist die Freihaltung von Sichtdreiecken notwendig, in denen die Landesstraßenbauverwaltung jedoch im Rahmen von Einzelfallentscheidungen Einzelbäume zulassen kann. Die Lage der Sichtdreiecke hängt von der Lage der Fahrbahnen ab und kann sich zukünftig ohne Bauleitplanverfahren ändern. Um eine Kollision straßenrechtlicher Vorschriften, die die Beseitigung von Bäumen erfordern, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die deren Erhaltung vorschreiben, zu vermeiden, wird im 2. Satz des Absatzes 1 der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgelegt, dass die straßenrechtlichen Vorschriften in diesem Falle Vorrang vor dem Erhaltungsgebot haben.

Die Regelungen auf den Erhaltungsflächen betreffen ausschließlich Bäume. Das Anpflanzen und Beseitigen von Sträuchern ist damit zulässig, soweit dies den vorhandenen Baumbestand nicht beeinträchtigt.

Grundstückszufahrten sind nach der geltenden Rechtslage mit dem flächenhaften Erhaltungsgebot nur in Ausnahmefällen vereinbar. Durch Absatz 4 der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird daher klargestellt, dass Zufahrten auf den Erhaltungsflächen generell ausgeschlossen werden. Damit soll eine Zerstückelung der Erhaltungsflächen vermieden werden, im Übrigen besteht entlang der Scheuener Straße nach dem Niedersächsischen Straßengesetz ohnehin ein Zu- und Abfahrtsverbot. Kleinere Zuwegungen sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können. Dasselbe gilt für Feuerwehrzufahrten, die möglicherweise für das Schulgelände erforderlich sein werden.

### **6.8.2 Einzelbaumfestsetzungen**

Die für die Prägung der Straßenräume wichtigsten Einzelbäume sollen erhalten werden. Es handelt sich dabei um Kiefern und Stieleichen auf festgesetzten Straßenverkehrsflächen und angrenzenden Vorgartenflächen am Eichhain sowie am Maronen-, Ostland- und Birkenweg. Die prägende Wirkung ergibt sich nicht nur aus ihrem Standort im erweiterten Straßenraum, sondern auch aus dem konkreten Erscheinungsbild der Bäume und ihrer Anordnung zueinander. Dies bedeutet, dass nur wenige Grundstückseigentümer von Einzelbaumfestsetzungen betroffen sind. Ein gestalterisches Muster, wie z. B. eine Allee, die alle Anlieger einer Straße gleichermaßen belastet, gibt es nicht.

Auf ein Gebot zu Ersatzpflanzungen für abgängige Einzelbäume wird verzichtet. Neu angepflanzte Bäume entfalten erst nach Jahrzehnten eine vergleichbare Wirkung wie

die abgängigen Bäume. Diese Wirkung wird oft dann erzielt, wenn die Neuanpflanzungen auf Nachbar- oder gegenüberliegenden Grundstücken erfolgen. Es ist somit nicht vermittelbar, warum nur und gerade diejenigen Grundstückseigentümer, die zum Erhalt von Bäumen verpflichtet sind, durch Neuanpflanzungen belastet werden sollen.

Der Verzicht auf Ersatzpflanzungen bedeutet nicht, dass zu erhaltende Bäume unbeschadet beseitigt werden können: Nach § 213 des Baugesetzbuches stellen Zuwiderhandlungen gegen das Erhaltungsgebot Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden können.

### **6.8.3 Festsetzungen für die Fläche ABCDA**

Der waldartige Geländestreifen im hinteren Bereich der Grundstücke Birkenweg 4 / 8 soll im Grundzug erhalten werden, indem mindestens drei Kiefern je Grundstück zu erhalten sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9). Die Bäume können vom Grundstückseigentümer frei bestimmt werden, so dass die Dispositionsmöglichkeiten für Hinterliegerbebauungen nur geringfügig eingeschränkt werden. Die Fläche ist in der Planzeichnung durch ein Viereck definiert, dessen Ecken mit Buchstaben bezeichnet sind.

### **6.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Ein Regelungsbedarf für Gestaltungsvorschriften besteht für das gesamte Plangebiet (§ 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung). Dacheindeckungen dürfen ausschließlich mit nichtglänzenden Materialien ausgeführt werden (§ 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung). Dies gilt für sämtliche Haupt- und Nebenanlagen. Durch die Verwendung von glänzenden und hochglänzenden Dachmaterialien wirken Dächer künstlich und stellen Fremdkörper in ihrem Umfeld dar. Ihre Verspiegelungen beeinträchtigen die Nachbarn. Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig. Sie nehmen nur Teile der Dachflächen ein und ihr positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise durch regenerative, energetische Nutzung überwiegt die negativen Auswirkungen, zumal sie durch ihren allgemein anerkannten positiven Zweck ohnehin weniger störend wirken als glänzende Dachsteine.

### **6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### Nachrichtliche Übernahme geschützter Bäume

Bäume, die nicht aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, sondern durch eine Baumschutzsatzung der Stadt Celle unter Schutz gestellt worden sind, werden in der Planzeichnung dargestellt, weil dies für die Beurteilung von Bauvorhaben notwendig und zweckmäßig ist. Es handelt sich damit nicht um eine Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern lediglich um die nachrichtliche Übernahme einer Festsetzung, die auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt ist.

#### Hinweis Nr. 1

Die Baugrenze, die in einem Abstand von etwa 14 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Scheuener Straße verläuft, ist nicht identisch mit der Grenze der Bauverbotszone, die nach dem Niedersächsischen Straßengesetz von der Scheuener Straße in das Plangebiet hineinwirkt. Der Anspruch auf Deckungsgleichheit ist nicht praktikabel,

weil sich die Bauverbotszone schon mit geringfügigen Umbaumaßnahmen, die allein im Zuständigkeitsbereich der Landesstraßenbaubehörde liegen, verschieben kann, und der Bebauungsplan nicht bei jeder Umbaumaßnahme in einem vergleichsweise aufwendigen Änderungsverfahren „angepasst“ werden kann. Schon die Verbreiterung des Fahrbahnrandstreifens um einen Stein sorgt für eine entsprechende Verschiebung der Bauverbotszonengrenze. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Abschnitt 6.3.1 b) zu entnehmen.

Für die Eintragung der Grenze der Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme gilt dasselbe: Auch diese Darstellung kann schnell unaktuell werden und müsste mit unvertretbarem Aufwand angepasst werden.

Der Hinweis Nr. 1 soll klarstellen, dass es im Bereich der Scheuener Straße Flächen gibt, die zwar gemäß dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH überbaubare Grundstücksfläche darstellen, die aber gleichwohl aufgrund der Bestimmungen des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes nicht bebaut werden dürfen (im Umkreis von 20 m ab Fahrbahnkante der Straße – die sog. Bauverbotszone) oder in der bauliche Anlagen zumindest der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde bedürfen (im Umkreis von 40 m ab Fahrbahnkante – die sog. Baubeschränkungszone).

#### Hinweis Nr. 2

Etwa 230 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung (s. auch Ausführungen in Abschnitt 7.2.1 c). Ein konkreter Handlungsbedarf oder ein Bedarf an konkreten Nutzungseinschränkungen besteht nicht. Es genügt, dass bei Grundstücken im Bereich des Birkenweges der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle vor Nutzung des Grundwassers informiert wird. Eine Anzeigepflicht ist durch das Niedersächsische Wassergesetz ohnehin vorgeschrieben und muss daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Da eine Altablagerung jedoch nicht zum üblichen Baulandrisiko gehört, wird zur Erleichterung der Beurteilung von Bauvorhaben durch den Hinweis Nr. 2 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Grundwasserabsenkungen und -entnahmen sowie beim Bau von Brunnen sowohl der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle wie auch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Celle zu beteiligen sind. Der Hinweis ist allgemein gehalten und gilt für das gesamte Plangebiet. Eine genauere räumliche und sachliche Eingrenzung hätte die Lesbarkeit des Hinweises unverhältnismäßig erschwert.

#### Hinweis Nr. 3

Der Bebauungsplan Nr. 14 GrH verdrängt die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH und seines Deckblattes. Diese Tatsache ergibt sich aus der Rechtssystematik und muss daher im Bebauungsplan Nr. 14 GrH nicht textlich festgesetzt werden.

„Verdrängung“ der bisherigen Festsetzungen bedeutet, dass die Festsetzungen nicht aufgehoben, sondern durch den neuen Bebauungsplan nur überdeckt werden. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 14 GrH als nichtig erweisen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH sowie des Deckblattes wieder anzuwenden.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Stadt Celle ist bestrebt, verstärkt Wohnbauland anzubieten. Dies soll neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch durch die Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere erfolgen.

Das gesamte Plangebiet wurde seit 1965 vom Bebauungsplan Nr. 1 GrH erfasst (vgl. Abschnitt 3.3). Etwa 86 % des Plangebietes waren als Wohngebiet, ca. 3 % als Gemeinbedarfsfläche und rund 11 % als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Vegetation sowie Festsetzungen zu Flächen, die von Versiegelungen freizuhalten sind, wie z. B. Grünflächen, gab es nicht. Bauvorhaben waren nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 zu beurteilen, so dass bestimmte Nebenanlagen, wie z. B. Zufahrten, die die festgesetzten Grundflächenzahlen überschreiten, quasi unbegrenzt zugelassen werden konnten, und zwar auch auf den sogenannten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH werden die Grundflächenzahlen nominal erhöht – von bisher 0,2 bis 0,3 auf nunmehr fast ausschließlich 0,3. Bisher nichtüberbaubare Grundstücksflächen werden zu überbaubaren Grundstücksflächen, vornehmlich in den Blockinnenbereichen, aber in gewissem Umfang auch in den Vorgartenbereichen. Gleichzeitig wird das Nutzungsmaß jedoch durch die zukünftige Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 auf ein Maß von grundsätzlich 0,45 gedeckelt und auf den meisten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmte Nebenanlagen ausgeschlossen.

Somit steigt für die Grundstückseigentümer im Plangebiet die Flexibilität für die Bebauung mit Wohngebäuden, gleichzeitig reduziert sich die Möglichkeit, die Grundstücksflächen mit Nebenanlagen in sehr hohem Maße zu versiegeln.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 4 600 m<sup>2</sup> mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand belegt und darüber hinaus 40 Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

#### **7.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Regional- und Landesplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung.

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Eingriffe in diese Ausprägungen und Qualitäten durch die Festsetzung des Bebauungsplanes. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Boden-

schicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 19 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Der Umgang mit den Vorschriften zum Naturschutz ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere in § 1a des Baugesetzbuches geregelt. Wesentlich ist im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH der Satz 5 in § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches, nach dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind, soweit Eingriffe bereits vor Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren. Dies betrifft sämtliche wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH. Durch den neuen Bebauungsplan werden also keine wesentlichen Eingriffe vorbereitet und somit entfällt die Pflicht zu Kompensationsmaßnahmen. Der Grundsatz, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, bleibt jedoch bestehen und wird mit den in Abschnitt 6.8 beschriebenen Festsetzungen zu flächenhaften und einzelbaumbezogenen Erhaltungsgeboten ausreichend berücksichtigt.

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

Dem Leitsatz der Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß soll Rechnung getragen werden. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 (0,45 einschließlich Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung) stellt einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden dar, weil die heutigen Ansprüche an die Überbauung von Wohngrundstücken hier auf einer Fläche realisiert werden, die schon bisher im Siedlungsbereich lag und mit Haupt- oder Nebenanlagen überbaut werden konnte. Das neu festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung in den hinteren Grundstücksbereichen und vermeidet, dass der Bedarf an Wohnbauflächen landschaftsverbrauchend außerhalb von zusammenhängend bebauten Ortsteilen gedeckt wird.

Es besteht eine kommunale Satzung, nach der das auf Privatgrundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Dies vermeidet Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dient dem Bodenschutz. Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf zur Regenentwässerung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

## **7.2 Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Umweltzustand**

#### a) Biotoptypen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch locker bebaute Einzelhäuser (Biotoptyp OEL) in Verbindung mit größeren „neuzeitlichen Ziergärten“ (PHZ) geprägt. Die Grundstücke der Gartenhofhäuser an Machandelweg und Eichhain sowie die Reihenhaushausgrundstücke an Birken- und Ilexweg sind als verdichtetes Einzel- und Reihenhaushausgebiet (OED) eingestuft. Auf den Grundstücken Birkenweg 2, 4 - 6 und 8 sowie Eichhain 2 / 6 ist zu-

sätzlich der Baumbestand als Biotoptyp „Baumbestand des Siedlungsbereiches“ (HE) erfasst und der Gehölzstreifen östlich des Grundstücks Birkenweg 1 ist als „Gehölz des Siedlungsbereiches“ (HS) eingestuft.

Im Osten des Plangebietes am Eichhain, Maronen- und Ostlandweg befindet sich eine zusammenhängende Fläche in einer Größe von rund 2,1 ha (14 % des Plangebietes), die unbebaut ist. Sie ist überwiegend (ca. 1,8 ha) als Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden (WQT) und Kiefernforst (WZK) sowie zu einem geringeren Teil (0,3 ha) als „sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (PZA) charakterisiert.

#### b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Erkenntnisse über das Bestehen besonderer Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Es ist daher mit der üblichen Biotopausstattung zu rechnen.

#### c) Schutzgüter Boden und Wasser

Im Plangebiet liegen 168 Grundstücke, die zusammen eine Fläche von 12,8 ha einnehmen; die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt somit 768 m<sup>2</sup>. Wohnhäuser und Nebengebäude (Schuppen, Garagen usw.) nehmen eine Fläche von insgesamt rund 17 900 m<sup>2</sup> ein. Es ergibt sich eine durchschnittliche Überbauung von 106 m<sup>2</sup> je Grundstück und damit eine Grundflächenzahl von 0,14. Diese Zahlen basieren jedoch nur auf den Kartierungen in den amtlichen Liegenschaftskarten und auf Bauvorlagen jüngerer Datums. Amtlich kartiert werden nur Gebäude, so dass Zufahrten, nichtüberdachte Stellplätze usw. nicht erfasst sind. Hinzu kommt, dass zahlreiche Gebäude im Plangebiet noch nicht amtlich eingemessen und daher in den amtlichen Karten noch nicht verzeichnet sind. Der tatsächliche Versiegelungsgrad der Grundstücke dürfte daher um mindestens 20 % über den o. g. Angaben liegen, so dass von einem durchschnittlichen Überbauungsgrad von 0,17 oder mehr auszugehen ist. Anfallendes Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit nicht über die öffentliche Kanalisation abgeführt, sondern musste auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden.

Straßenverkehrsflächen existieren im Plangebiet im Umfange von etwa 1,7 ha. Sie sind überwiegend versiegelt, viele Straßenverkehrsflächen bestehen jedoch aus einer asphaltierten Fahrbahn sowie zwei unversiegelten Randstreifen, die der Regenwasserversickerung dienen, aber zugleich auch als Gehweg und Parkstreifen genutzt werden. Die vollversiegelten Straßenverkehrsflächen (Birken- und Ilexweg) werden über Sickerschächte entwässert.

Drei Grundstücke im Plangebiet sind als Verdachtsflächen im Altlastenkataster der Stadt Celle gekennzeichnet. Der Verdacht gründet sich nicht auf konkrete Hinweise, sondern lediglich auf die Tatsache, dass die Flächen in der Vergangenheit gewerblich genutzt worden sind (Spedition, Maschinenbauunternehmen usw.) und daher Boden- oder Grundwasserverunreinigungen nicht ganz ausgeschlossen werden können. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht nicht und eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Etwa 230 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, die beim Zweckverband Abfallwirtschaft Celle unter der Nummer 351 006 4 046 verzeichnet ist. Ein konkreter Handlungsbedarf oder ein Bedarf an konkreten Nutzungseinschränkungen besteht nicht. Durch den Hinweis Nr. 2 wird die Beachtung der vom üblichen Baulandrisiko abweichenden Situation gefördert (vgl. Abschnitt 6.10).

#### d) Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet ist überwiegend als Stadtklimatop einzustufen, lediglich die bebauten Grundstücke am östlichen Rande des Plangebietes liegen in einem Stadtrandklimatop und die unbebauten Grundstücke im Osten bilden ein Waldklimatop. Bereits nach geltendem Planungsrecht könnte der umfangreiche Baumbestand im Osten beseitigt und die Flächen als Wohngrundstücke genutzt werden. Damit würde das Waldklimatop im Wesentlichen durch ein Stadtrandklimatop sowie zu einem geringen Teil durch ein Stadtklimatop ersetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH wirkt sich auf diese mögliche Entwicklung nicht aus.

Das Plangebiet weist weder Kaltluftseen, Luftleitbahnen, Bereiche mit Kaltluftabflüssen oder Luftaustauschbarrieren auf. Durch die Planung werden keine Luftaustauschbarrieren vorbereitet.

#### e) Schutzgut Landschaft

Die Prägung des Gebietes wird durch die unter a) beschriebenen Biotoptypen abgebildet. Hervorzuheben ist der bestehende umfangreiche Baumbestand im Osten des Plangebietes, der das Orts- und Landschaftsbild im Bereich Groß Hehlen erheblich prägt, der aber auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes ersatzlos hätte beseitigt werden können.

#### f) Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Grh „Hehlensloh“ wurde im Jahre 2004 ein Schallgutachten erstellt, welches sowohl die Emissionen des Betonwerkes Groß Hehlen GmbH, das etwa 90 m nordöstlich des Plangebietes liegt, wie auch die Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Scheuener Straße betrachtet hat. Gewerbe- und Verkehrslärm wurden getrennt betrachtet, allerdings wurde der Verkehr auf der Straße Lehmstich dem Gewerbelärm zugeordnet, weil die Straße eine private Zufahrt zum Betonwerk darstellt. Die tatsächlichen Schallausbreitungen von Gewerbe- und Straßenverkehrslärm sind zwar nur für den Bereich östlich der Scheuener Straße dargestellt, lassen aber ausreichende Schlüsse auf die ungefähre Lärmbelastung der Westseite der Scheuener Straße zu.

Ergebnis ist, dass durch das Betonwerk keine unzumutbaren Schallimmissionen auf das Plangebiet wirken, d. h. tagsüber ist mit Immissionsbelastungen von unter 60 dB(A) auszugehen und nachts ruht der Betrieb. Auf den Grundstücken Birkenweg 1 und 2 könnte tagsüber der Vorsorgewert für allgemeine Wohngebiete gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 55 dB (A) geringfügig überschritten werden. Diese Belastung ist jedoch als Bestandssituation zu werten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH nicht angetastet wird. Auch die Tatsache, dass das Grundstück Birkenweg 1 nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, für das der Vorsorgewert von 55 dB(A) gilt, während der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1 GrH den Bereich als Mischgebiet festgesetzt hatte, für den der Vorsorgewert von 60 dB(A) gilt, ändert an dieser Einschätzung nichts. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Gebiet muss dem von der Stadt angestrebten Spektrum an Nutzungsarten entsprechen. Für die Grundstücke am Birkenweg bedeutet dies, dass keine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, sondern ein allgemeines Wohngebiet angestrebt wird, wie dies in Abschnitt 6.1.1 erläutert worden ist. Das Gebiet kann nicht nur deswegen als Mischgebiet festgesetzt werden, damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Vielmehr können in Ausnahmefällen wie diesem die Lärmwerte im allgemeinen Wohngebiet bis auf die im Mischgebiet zulässigen Lärmwerte überschritten



werden. Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auch von der Scheuener Straße gehen keine unzumutbaren Lärmbelastungen aus. Zwar werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts auf einem etwa 17 bzw. 21 m breiten Geländestreifen überschritten, die Werte für Mischgebiete werden jedoch nachts überhaupt nicht und tagsüber nur auf einem etwa 1 m breiten Geländestreifen überschritten, der als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Bindung zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt wird. Es handelt sich um eine Bestandssituation. Das durch den Bebauungsplan Nr. 1 GrH bestehende Baurecht wird mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH nicht erweitert und die bestehende Konfliktlage nicht verschärft. Vielmehr wird mit der Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes auf einem 7 bis 10 m breiten Geländestreifen entlang der Scheuener Straße (vgl. Abschnitt 6.8) eine psychologisch wirksame Schallminderung und in geringfügigem Maße eine tatsächliche Reduktion der Immissionswerte sichergestellt und die bestehende Konfliktlage somit entschärft.

Weitere Immissionen gehen von den Tennisplätzen aus, die im Norden an das Plangebiet grenzen. Im Jahre 1981 wurde anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 GrH eine „schalltechnische Stellungnahme“ vom TÜV Hannover e. V. eingeholt. Die Ergebnisse lassen sich auch heute noch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH übertragen und laufen darauf hinaus, dass die Tages-Vorsorgewerte nach der TA Lärm von 55 dB(A) auf den Grundstücken Birkenweg 5 / 19 und die Werte von 60 dB(A) auf den Grundstücken Birkenweg 7 / 15 überschritten werden. Die Überschreitungen des 60 dB(A)-Wertes beschränken sich auf Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 GrH als nichtüberbaubar festgesetzt waren und die auch mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH wiederum als nichtüberbaubar festgesetzt werden. In den Grundstücksbereichen, für die Schallimmissionswerte zwischen 55 und 60 dB(A) festgestellt worden sind, wird durch den Bebauungsplan Nr. 14 GrH das zuvor bestehende Baurecht nur geringfügig ausgeweitet. Eine wesentliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 14 GrH nur für Gebiete, in denen eine Lärmbelastung von weniger als 55 dB(A) zu erwarten ist. Festsetzungen zu aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Keine Untersuchungen gibt es zu den Lärmimmissionen, die vom Sportplatz ausgehen, der nördlich an die Grundstücke Birkenweg 1 / 7 grenzt. Beschwerden über unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen sind nicht bekannt. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 1 GrH geschaffene Baurecht soll daher nicht eingeschränkt werden und auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet; andererseits wird das Baurecht mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH für die Grundstücke Birkenweg 1 / 5 auch nicht erweitert, um die bestehende Konfliktlage nicht zu verschärfen. Lediglich auf dem Grundstück Birkenweg 7 wird die überbaubare Grundstücksfläche unwesentlich erweitert, jedoch nicht in Richtung des Sportplatzes, sondern Richtung Westen.

Im Plangebiet ist es daher nicht erforderlich, besondere Vorkehrungen gegen Schallimmissionen, wie beispielsweise Lärmschutzwälle oder -wände, zu treffen. Derartige Maßnahmen wären kostenintensiv und stellen einen Eingriff in das Privateigentum dar. Diese Belange überwiegen die Vorteile einer verbesserten Schallsituation, daher wird auf die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen verzichtet.

Weitere wesentliche Belastungen des Schutzgutes Mensch, wie Staub, Erschütterung und ähnliches, sind nicht bekannt.

### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erkenntnisse oder Vermutungen über besondere Kultur- und Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

## **7.2.2 Prognose**

Im Folgenden werden diejenigen Schutzgüter nicht aufgeführt, für die bereits im Abschnitt 7.2.1 festgestellt worden ist, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen hat.

### a) Biotoptypen

Die Biotoptypen WQT (Eichenmischwald) und WZK (Kiefernforst) sowie HE (Baumbestand des Siedlungsbereiches) können zukünftig durch die Biotoptypen OEL (locker bebautes Einzelhausgebiet) in Verbindung mit PHZ (größere Ziergärten) ersetzt werden. Diese Entwicklung wird jedoch nicht durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH eingeleitet, sondern hätte ebenso gut auch aufgrund des bisherigen Planungsrechts erfolgen können.

Auf einem Geländestreifen entlang der Scheuener Straße und rund um die Gemeinbedarfsfläche ist der vorhandene Baumbestand flächenhaft zu erhalten. Wenn die Baugrundstücke im Bereich Eichhain, Maronen- und Ostlandweg zukünftig mit Wohngebäuden bebaut werden, so wird dieser Geländestreifen nicht mehr den o. g. Biotoptypen WQT und WZK zuzuordnen sein, sondern als Biototyp HS (Gehölz des Siedlungsbereiches) einzustufen sein.

### b) Schutzgüter Boden und Wasser

In Abschnitt 7.1.1 wurden bereits die Möglichkeiten beschrieben, die die Eigentümer nach dem bisherigen Planungsrecht hatten, um ihr Grundstück mit umfangreichen Nebenanlagen erheblich zu versiegeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH wird die zulässige Flächenversiegelung nicht erhöht, sondern im Gegenteil durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung begrenzt, weil nunmehr auch alle wesentlichen Nebenanlagen erfasst werden und eine Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung von 0,45 eingehalten werden muss. Lediglich unwesentliche bauliche Anlagen, wie z. B. Zuwegungen außerhalb von Zufahrten, können diese Grundflächenzahl noch überschreiten.

Es ist jedoch zu erwarten, dass die Erleichterung der Hinterliegerbebauung faktisch zu einer erhöhten Bodenversiegelung führen wird, denn kaum ein Grundstückseigentümer nutzt die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung von 1962 zur umfassenden Versiegelung seines Grundstück mit Nebenanlagen, während die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH ermöglichte Hinterliegerbebauung mit Wohngebäuden relativ häufig realisiert werden dürfte und damit auch eine Anzahl neuer Zufahrten, Garagen und Schuppen zu erwarten ist.

Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind dabei gering, weil das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund einer kommunalen Satzung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück, also in unmittelbarer Nähe zur Versickerung gebracht werden muss.

### c) Schutzgut Landschaft

Die Ausweitung der bisher bestehenden Bebauungsmöglichkeiten wirkt sich auf das Landschaftsbild nur unwesentlich aus. Mit dem Bebauungsplan Nr. 14 GrH gibt es im Plangebiet jedoch erstmals Festsetzungen zur flächenhaften und einzelbaumbezogenen Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Bei Nichtfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH hätte dieser Baumbestand ohne weiteres beseitigt werden können. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH ergibt sich also eine deutlich verbesserte Situation für das Schutzgut Landschaft.

### **7.2.3 Vermeidung und Ausgleich**

Wie in Abschnitt 7.1.2 bereits festgestellt ist, verursacht die Planung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches, die die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfordern und rechtfertigen.

Es werden jedoch Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung getroffen, d. h. Eingriffe in den umfangreichen Baumbestand werden durch flächenhafte und einzelbaumbezogene Festsetzungen vermieden. Diese Festsetzungen sind im Abschnitt 6.8 beschrieben.

### **7.2.4 Planungsalternativen**

Der neue Bebauungsplan Nr. 14 GrH hätte sich auf die Ausweitung des bisherigen Baurechts beschränken können. Festsetzung zum Erhalt von Bäumen gab es im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 GrH nicht und sie hätten auch nicht in den Bebauungsplan Nr. 14 GrH aufgenommen werden müssen. Den Grundstückseigentümern wären mehr Gestaltungsfreiheiten belassen worden. Jedoch würde die Eigenart des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes Groß Hehlens dauerhaft verloren gehen. Damit wären sowohl Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 des Baugesetzbuches wie auch der allgemeine Belang der Eingriffsvermeidung nach § 19 Abs. 1 des Bundes-Naturschutzgesetzes untergewichtet worden.

Andererseits hätten die Belange von Natur sowie Landschafts- und Ortsbild auch deutlich stärker gewichtet werden können. Der im Osten des Plangebietes vorhandene Baumbestand könnte in Gänze erhalten werden, indem dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt würde. Damit wäre ein erheblicher Eingriff in das Grundeigentum verbunden, denn zahlreiche Baugrundstücke würden unbebaubar und die Grundstückswerte würden erheblich sinken. Entschädigungsansprüche im Sinne von § 40 des Baugesetzbuches an die Stadt Celle wären die Folge. Eine erhebliche finanzielle Belastung der Grundstückseigentümer und der Stadt Celle steht damit einem zwar erhaltenswerten, aber nicht herausragend wertvollen Biotop gegenüber, so dass eine angemessene Gewichtung der verschiedenen Belange dazu kommt, dass ein derart umfangreicher Erhalt der Vegetation nicht zu vertreten ist.

## **7.3 Beschreibung der Umweltprüfung**

Der Umweltzustand wurde von Mitarbeitern der Stadt Celle durch Ortsbegehungen erfasst und bewertet. Darüber hinaus wurden Luftbilder ausgewertet und sowohl die Öffentlichkeit wie auch die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 bzw. § 4 Abs. 1 und 2 des

Baugesetzbuches zu Stellungnahmen aufgefordert. Die eingehenden Stellungnahmen wurden ausgewertet und flossen in die Erarbeitung des Planwerkes ein.

#### **7.4 Monitoring**

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

#### **7.5 Zusammenfassung**

Das etwa 14,6 ha große Plangebiet stellt derzeit überwiegend ein Einfamilienhausgebiet dar, während auf einer etwa 2,1 ha großen Teilfläche im Osten ein umfangreicher Bestand an Kiefern und Eichen festzustellen ist. Planungsrechtlich ist das gesamte Plangebiet allerdings durch den Bebauungsplan Nr. 1 GrH „Scheuener Straße“ als Wohnbaufläche sowie als Straßenverkehrs- und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Inhalt der Planung ist die behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers und die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an heutige Nutzungsinteressen, indem insbesondere die Grundflächenzahlen erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Bereits nach dem seit den 1960er Jahren geltenden Planungsrecht waren umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, ohne dass hierfür Ausgleichsmaßnahmen hätten erfolgen müssen. Der umfangreiche Baumbestand im Plangebiet konnte somit ersatzlos beseitigt werden. Durch die Planung werden keine wesentlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zwar können durch Erhöhung des Nutzungsmaßes und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig Wohngebäude in größerem Umfang errichtet werden, andererseits werden die bisherigen sehr umfangreichen Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen beschnitten. Außerdem wird durch die Planung ein Teil des Baumbestandes erstmals unter Schutz gestellt (Eingriffsvermeidung), indem der Baumbestand auf einem 7 bis 10 m breiten Geländestreifen an der Scheuener Straße und rund um die Gemeinbedarfsfläche flächenhaft zu erhalten ist. Außerhalb dieser Flächen sind weitere 40 Bäume zu erhalten.

Gleichwertige Planungsalternativen gibt es nicht. Alternativen zugunsten der Umwelt laufen auf unverhältnismäßig große Eingriffe in das Privateigentum und große Kostenbelastungen der Stadt Celle hinaus. Alternativen zulasten der Umwelt hätten zugleich wesentliche städtebauliche Nachteile.

### **8 Auswirkungen der Planung**

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits im Abschnitt 7.2 erläutert.

Ordnungs- und Enteignungsmaßnahmen sind nicht notwendig, da sich sämtliche Flächen, die als Gemeinbedarfs- oder öffentliche Verkehrsflächen benötigt werden, bereits im Eigentum der Stadt Celle befinden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes

entstehen auch keine unzweckmäßigen Grundstücke, die durch Umlegung neu geordnet werden müssten.

Der Bedarf an Spielplätzen ist ausreichend abgedeckt. Öffentliche Spielplätze befinden sich am Krähenbergweg Ecke Sandfuhrenweg sowie an der Kantor-Schmidt-Straße. Außerdem kann der Spielplatz der Grund- und Hauptschule Groß Hehlen zu bestimmten Tageszeiten genutzt werden. Ein Bedarf an neuen Spielplatzflächen für das Plangebiet, das auch in Zukunft von Ein- und Zweifamilienhäusern mit entsprechenden Hausgärten geprägt sein wird, besteht nicht.

Die nächste Kindertagesstätte an der Bürgermeister-Heine-Straße kann die Platzkapazitäten, die durch die Bebauung des Plangebietes mit Eigenheimen erforderlich werden, voraussichtlich nicht abdecken, zumindest dann nicht, wenn nach Festsetzung des Bebauungsplanes die Bautätigkeit nicht kontinuierlich erfolgt, sondern in einer kurzen Zeitspanne gehäuft auftritt. In diesem Falle müsste die Kindertagesstätte in Scheuen in Anspruch genommen werden.

Schulen: Eine Schule befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes (Grund- und Hauptschule Groß Hehlen); weitere Schulen befinden sich im Stadtzentrum Celles. Die Platzkapazitäten, die durch die Bebauung des Plangebietes mit Eigenheimen erforderlich werden, können abgedeckt werden. Die Nachverdichtung trägt auch zur Bestandsicherung der vom allgemeinen Rückgang der Kinderzahlen betroffenen Einrichtungen bei.

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

Die bestehende technische Infrastruktur kann ohne besondere Maßnahmen die durch die Planung vorbereiteten zusätzlichen Wohngebäude ver- bzw. entsorgen.

Bauleitplanung: Der Bebauungsplan Nr. 14 GrH verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH „Scheuener Straße“ und seines Deckblattes; weitere Ausführungen finden sich in Abschnitt 6.10.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Die in Abschnitt 6.7 erläuterten Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen begründen keine Entschädigungsansprüche, da für die betroffenen Eigentümer weder besonderer Pflegeaufwand noch wesentliche Minderungen des Grundstückswertes festzustellen sind.

Sämtliche Flächen, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche sowie als Fläche für Leitungsrechte festgesetzt werden, befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Celle. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH begründet keine Investitionen in den Straßenbau und Straßenunterhaltung, die nicht auch auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH hätten erfolgen können.

## 10 Realisierung

Bodenordnungsmaßnahmen und Enteignungen sind nicht erforderlich. Die Anlegung und Widmung der noch nicht als Verkehrsfläche existenten Abschnitte von Eichhain, Maronen- und Ostlandweg ist zeitlich nicht fixiert, sondern erfolgt nach Bedarf. Dieser Sachverhalt galt schon während der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH und hat sich durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH nicht verändert.

## 11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 GrH der Stadt Celle „Eichhain“ beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 26.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.09. bis 11.10.2006, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.09.2006 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 06.10.2006 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.03.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 02.05.2007 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.03.2007 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 19.02.2007 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Niederschlagswasser, Altlasten und Vegetationsschutz in der Zeit vom 03.04. bis 02.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 14 GrH der Stadt Celle „Eichhain“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 29.05.2007

Im Auftrag

(Schwarzer)  
Technischer Angestellter

**Anhang : Städtebauliche Kenndaten**

	Werte (ca.)	
	nach Festsetzung	darunter vor Festsetzung
Nettobauland WA- und WR-Gebiete darunter: Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen	12,4 ha (85 %) 0,3 ha	12,5 ha -
Gemeinbedarfsfläche - Schule - darunter: Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen Fläche für Leitungsrecht	0,5 ha (3 %) 0,14 ha 0,04 ha	0,5 ha - -
Straßenverkehrsflächen	1,7 ha (12 %)	1,6 ha
<i>Plangebiet insgesamt (= Bruttobauland)</i>	<i>14,6 ha (100 %)</i>	<i>14,6 ha</i>