

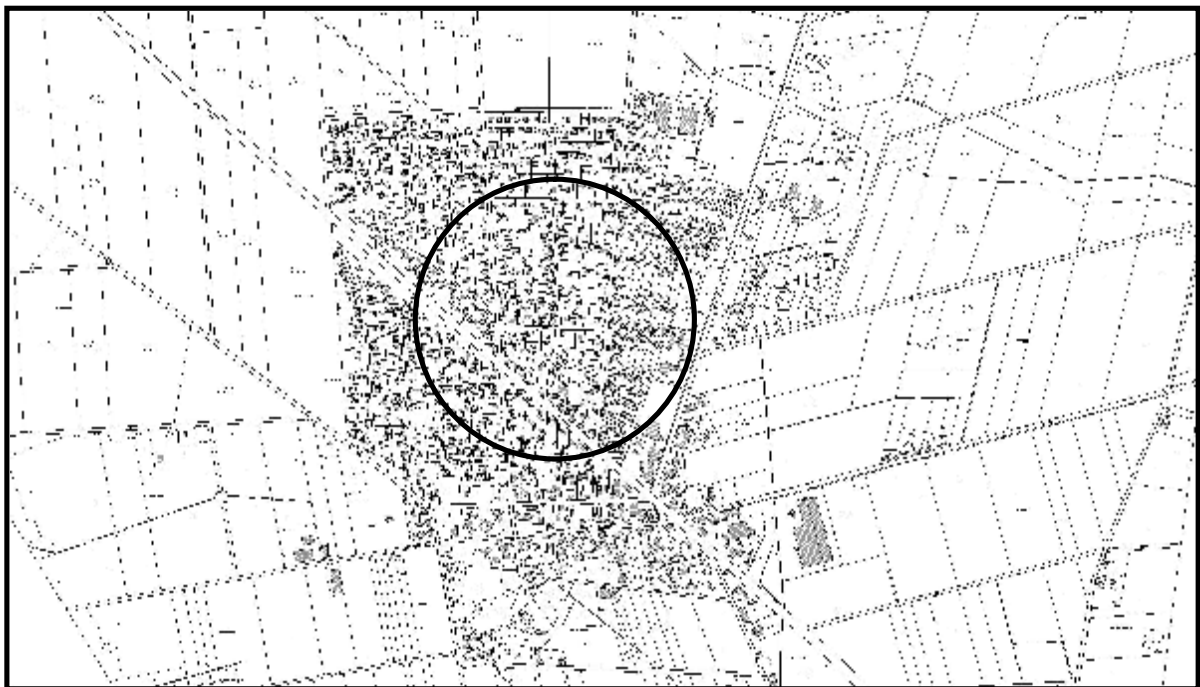
# Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 15 GrH

„Ilexweg“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht M: 1 : 20 000

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 41/12-7 56 17  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 Ź 29221 Celle

Stand:  
**29.08.2007**  
**(Satzung)**

# Inhalt

<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>
<b>5 Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>6 Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
6.4 Besondere, anlagenbezogene Festsetzungen für die Teilflächen WA <sub>G</sub> und M <sub>L</sub> <sub>G</sub> .....	8
6.5 Verkehrsflächen, Erschließung.....	9
6.6 Flächen für Versorgungsanlagen – Transformatorenstation .....	10
6.7 Grünfestsetzungen.....	10
6.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....	11
6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11
<b>7 Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
7.1 Einleitung.....	12
7.2 Umweltauswirkungen .....	13
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	16
7.4 Monitoring.....	16
7.5 Zusammenfassung.....	17
<b>8 Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>17</b>
<b>9 Verfahren.....</b>	<b>18</b>
<b>10 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>19</b>
<b>Anhang : Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>20</b>

## 1 Einführung

Inhalt der Planung ist die behutsame und geordnete Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH „Ilexweg“ liegt etwa 3,6 km nordwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Groß Hehlen. Er umfasst das rund 16,6 ha große Gelände zwischen Hustedter Weg, Birkenweg, Scheuener Straße und Celler Straße.

Die genaue Geltungsbereichsgrenze verläuft am nördlichen Rande des Straßenflurstücks der Celler Straße sowie in der Mitte der Straßenflurstücke Hustedter Weg, Birkenweg und Krähenbergweg. Mit Ausnahme von vier Flurstücken an der Kreuzung des Hustedter Weges mit dem Birkenweg (vgl. Abschnitt 3.3) schließt der Geltungsbereich damit bündig an die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 1 GrH, 3 GrH, 9 GrH und 14 GrH an und deckt damit den bisher noch unbeplanten Bereich ab.

## 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:

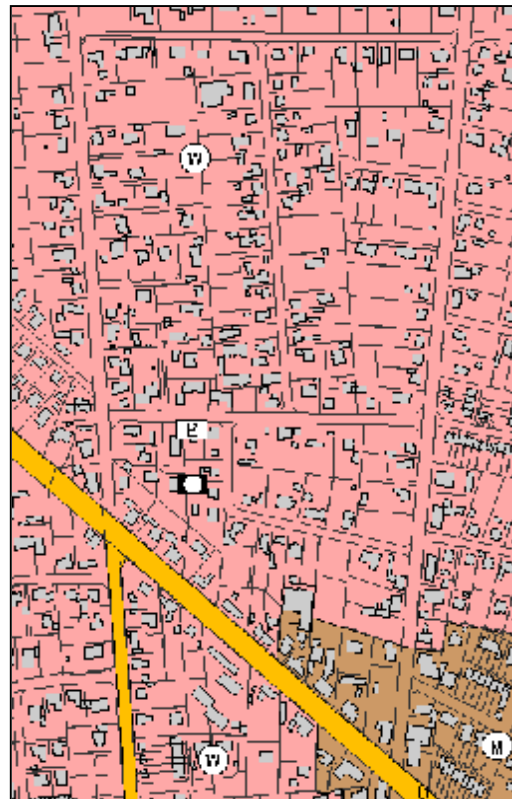
- Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Erholung;
- Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes aus dem Jahre 2006 ist Celle als Oberzentrum vorgesehen. Maßnahmen zum Erhalt und zur Erhöhung des Bevölkerungspotentiales gewinnen demnach an Bedeutung.

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 dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der südöstliche Planbereich mit den Grundstücken Krähenbergweg 2, 2A und 4, Celler Straße 19 und 23 sowie Teilflächen der Grundstücke Celler Straße 21 und 25 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als gemischte Baufläche, das übrige Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Grundstücks Ilexweg 3 sind die Symbole „öffentliche Verwaltung“ und „Bibliothek“ dargestellt. Diese Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben.



Ausschnitt  
Flächennutzungsplan

### 3.3 Bebauungspläne

Die Grundstücke Hustedter Weg 27 sowie Birkenweg 36 / 40 lagen bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 GrH „Wildweg“ und sind seit 1965 als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen und 22 Meter tiefen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Alle übrigen Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH sind unbeplant und stellen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, in dem Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind.

### 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 möglichst erhalten und gestärkt werden sollte. Im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH als Siedlungsfläche dargestellt. Im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ sind der

bestehende Spielplatz an der Kreuzung Krähenbergweg/Sandfuhrenweg sowie der inzwischen aufgegebenen Spielplatz Krähenbergweg 32 hervorgehoben. Außerdem ist der Standort des ehemaligen Gemeindebüros, das zuletzt als Stadtteilbücherei gedient hatte, bevor es vor wenigen Jahren zu einem Wohnhaus umgenutzt worden ist, als „Verwaltungsstandort“ dargestellt.

Relevante Leitsätze für das Plangebiet sind gemäß Abschnitt 19.1 insbesondere:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf Eigenentwicklung.

## 4 Bestandsbeschreibung

### Städtebauliche Situation:

Das gesamte Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Der südliche Bereich entlang der Celler Straße ist bereits im 19. Jahrhundert recht dicht bebaut worden. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erweiterte sich der Siedlungsbereich bis zum Ilexweg und in den 1950er und 1960er Jahren bis zum Birkenweg.

Das Plangebiet besteht neben mehreren Straßenflurstücken aus 150 Grundstücken. Knapp zwei Drittel dieser Grundstücke (95 Grundstücke) weisen eine Größe von mehr als 800 m<sup>2</sup> auf, gut die Hälfte (78) hat eine Größe von mehr als 900 m<sup>2</sup>. Sieben der 150 Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht sinnvoll als eigenständiges Grundstück nutzbar und dienen entweder als Zufahrt oder werden im Verbund mit Nachbargrundstücken genutzt. Ein weiteres Grundstück wird von einem Spielplatz und drei Grundstücke von Anlagen zur Stromversorgung belegt. Von den übrigen 139 Grundstücken sind 49 Grundstücke unbebaut oder weisen eine nur sehr geringe Ausnutzung auf, indem Wohngebäude oder gewerblich genutzte Gebäude weniger als 10 % der Grundstücksfläche überdecken. Bei weiteren 78 Grundstücken beträgt die Ausnutzung zwischen 10 % und 20 %, bei acht Grundstücken liegt sie zwischen 20 % und 30 %, lediglich vier Grundstücke fallen mit einer Ausnutzung von 30 % und mehr aus dem Rahmen.

Im Plangebiet überwiegen Wohngrundstücke, lediglich sieben gewerbliche Nutzungen sind an verschiedenen Stellen des Plangebietes zu finden: Im Gebäude Wacholderweg 2A/B befinden sich neben zwei Wohnungen eine Versicherungsvertretung sowie ein Friseur; auf dem Grundstück Krähenbergweg 6 existiert eine Verkaufsstelle für Backwaren, westlich anschließend befinden sich auf den Grundstücken Celler Straße 21 und 25 eine Tischlerei/Bestattungsinstitut und eine Gärtnerei mit Ladengeschäft; eine Naturstein-Schleiferei steht am Ilexweg 4 und eine weitere Tischlerei befindet sich in zweiter Baureihe auf dem Grundstück Wilshornsfeld 28. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes, d. h. auf der Ostseite des Krähenbergweges und auf der Südseite der Celler Straße sind mehrere Gewerbebetriebe bzw. Läden angesiedelt.

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Plangebiet weist ein Vollgeschoss auf. Es gibt jedoch insgesamt 14 Gebäude, die mehrgeschossig wirken: Sieben Gebäude weisen unverkennbar zwei Vollgeschosse auf – bei ihnen setzt das Dach erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses an. Bei weiteren sieben Gebäuden sorgen große Dachaufbauten oder die Dachformen (z. B. schiefhüftige Satteldächer) dafür, dass sie zweigeschossig wirken, auch wenn sie rechnerisch keine zwei Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung aufweisen. Diese insgesamt 14 Gebäude liegen so verstreut, dass sich in fast jedem Straßenzug mindestens ein mehrgeschossig wirkendes Gebäude befindet.

Die zwei Hinterliegergebäude auf dem Grundstück Wilshornsfeld 4 / 6A sind dabei in mehrfacher Hinsicht als Fremdkörper zu betrachten: Sie sind die einzigen mehrgeschossig wirkenden Gebäude, die in einer hinteren Baureihe stehen, und sie stellen darüber hinaus mit ihren jeweils sechs Wohnungen die einzigen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar – alle übrigen Gebäude weisen ein oder zwei Wohnungen auf.

Die Anzahl der Baureihen ist sehr unterschiedlich. Während im Bereich des Hustedter Weges bis zu vier Baureihen vorhanden sind, sind in anderen Bereichen nur zwei bis drei Baureihen zu beobachten. Am Birkenweg ist sogar nur eine Baureihe prägend.

#### Verkehr und Immissionen:

Das Plangebiet ist über Hustedter Weg und 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. Die öffentlich gewidmeten Straßen im Plangebiet weisen keine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Krähenbergweg ist als Wohnsammelstraße zu bezeichnen, auf der auch ein gewisser Verkehr zu den Sportanlagen nördlich des Birkenweges lastet. Die zweite Wohnsammelstraße ist der Hustedter Weg, der von geringfügigem Durchgangsverkehr nach Hustedt sowie von einer Stadtbuslinie frequentiert wird, die das Plangebiet mit der Celler Innenstadt verbindet. Die übrigen gewidmeten Straßen (Birken-, Wacholder-, Kergers-, Ilex- und Sandfuhrenweg sowie Wilshornsfeld) sind als Anliegerstraßen zu betrachten.

Die Grundstücke entlang der Celler Straße (Bundesstraße 3) sind wegen des starken Durchgangsverkehrs entsprechend hohen Immissionen ausgesetzt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass gewisse Emissionen von vorhandenen Gewerbebetrieben ausgehen.

#### Sonstige Infrastruktur:

Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern für den täglichen Bedarf dienen zwei Supermärkte, die etwa 450 m und 700 m östlich des Plangebietes gelegen sind. Im Plangebiet – an der Einmündung des Sandfuhrenweges in den Krähenbergweg – befindet sich ein ca. 1 300 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz. Der Groß Hehlener Kindergarten ist mit rund 200 m ebenso weit entfernt wie die Grund- und Hauptschule Groß Hehlen. 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.

Hinsichtlich der Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Gas, Strom sowie der Abwasserentsorgung gelten die Grundstücke als erschlossen.

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

Im Gegensatz zum Umfeld, das seit Jahrzehnten von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erfasst ist, mussten Bauvorhaben im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH bislang auf Grundlage der Planersatzvorschrift des Baugesetzbuches (§ 34) beurteilt werden. Auf dieser Rechtsgrundlage hat sich das Nutzungsmaß seit den 1990er Jahren in den verschiedenen Bereichen des Gebietes sehr unterschiedlich entwickelt. Grundstücke, auf denen eine zweite, dritte oder sogar eine vierte Baureihe zulässig

sind, liegen in unmittelbarer Nähe zu Grundstücken, auf denen nach der jetzigen Rechtsgrundlage nur eine einzige Baureihe zugelassen werden kann. Gleichzeitig ist in den Bereichen, die bereits Hinterliegerbaureihen aufweisen, eine teilweise starke Verdichtungstendenz zu beobachten, die den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu überformen droht. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Ungleichheiten zukünftig verstärken und zu wachsenden Spannungen führen werden.

Auf Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches konnte diese Konfliktlage nicht bewältigt werden. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen und anderes mehr festgesetzt werden, bisher unbebaubare Grundstücksbereiche einer Bebauung zugeführt und zugleich ein für Bürger nachvollziehbarer bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der auch übermäßige Verdichtungen der Bebauung mit ihren entsprechenden Folgen (insb. Infrastrukturbelastungen und Lärmbelastungen für die Nachbarn) verhindert.

Hinzu kommt das Ziel der Stadt Celle, verstärkt Wohnbauland anzubieten. Dies soll neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch durch die Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere erfolgen. Das Plangebiet hat Nachverdichtungspotentiale.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes war somit erforderlich.

## **6 Planinhalte**

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

Im Südosten des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich ist durch eine Mischung von Wohnungen und Gewerbebetrieben (Blumengeschäft, Tischlerei/Bestattungsinstitut und Bäckerei) geprägt und diese Nutzungsmischung soll erhalten werden. Das Gebiet ergänzt die Mischgebiete, die durch den Bebauungsplan Nr. 1 GrH auf der Ostseite des Krähenbergweges und durch den Bebauungsplan Nr. 2 GrH auf der Südseite der Celler Straße festgesetzt sind.

Das Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 15 GrH ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle bereits als Gemischte Baufläche vorbereitet, wird aber etwas größer gefasst, als dies im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Trotz dieser geringfügigen Abweichungen kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, weil die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nicht parzellenscharf zu verstehen sind.

Das übrige Plangebiet – im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorbereitet – wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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. Eine kleine Versicherungsvertretung und ein Friseur, wie sie am Krähenbergweg ansässig sind, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Zwei Betriebe – die Tischlerei im Wilshornsfeld und die Naturstein-Schleiferei am Illexweg – sind mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ nicht vereinbar. Die Betriebsflächen werden mit besonderen, anlagenbezogenen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung versehen, die im Abschnitt 6.4 erläutert und begründet werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten das in Celler Wohngebieten übliche Maß von 0,3 festgesetzt. Das Maß ist gut geeignet, um Hinterliegergrundstücke zu erschließen und zu bebauen. Mischgebiete erfordern in der Regel höhere Ausnutzungsmaße als Wohngebiete; die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 gleicht dem Nutzungsmaß der im Umfeld des Plangebietes festgesetzten Mischgebiete und hat sich dort bewährt.

Das Plangebiet ist nicht nur von eingeschossigen Gebäuden geprägt, sondern auch von Gebäuden, die zwei Vollgeschosse aufweisen oder die zumindest zweigeschossig wirken (vgl. Ausführungen in Abschnitt 4, Städtebauliche Situation). Städtebauliche Gründe, zukünftig nur noch eingeschossige Gebäude zuzulassen und den jetzigen Gebietscharakter damit langfristig zu ändern, sind nicht erkennbar. Bauherren sollen auch zukünftig die Gestaltungsfreiheit haben, Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Aus diesem Grunde sind im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig.

Zugleich soll aber auch verhindert werden, dass die Zweigeschossigkeit ein Mittel zur maximalen Grundstücksverwertung darstellt und zu einer erheblichen Verdichtung der Wohnbebauung führt. Daher wird die Zulässigkeit der zweigeschossigen Gebäude auf straßennahe, 15 m tiefe Geländestreifen beschränkt. Unter Berücksichtigung der bis zu 5 m tiefen, nicht überbaubaren Vorgartenzone können die zweigeschossigen Gebäude somit bis zu 20 m in den Block hineinreichen. Gebäude, die die Abgrenzungslinie für die Geschossigkeit überschreiten oder in Gänze hinter dieser Linie liegen, dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen.

Zwei weitere Festsetzungen sollen negative Auswirkungen der zweigeschossigen Bauweise minimieren und damit die Behutsamkeit der Nachverdichtung sicherstellen: Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen und die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude.

Die Geschossflächenzahl ist nach § 20 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in den Vollgeschossen zu ermitteln. In den hinteren Grundstücksbereichen des Plangebietes, in denen Gebäude nur ein Vollgeschoss erhalten dürfen, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da sie ähnlich wie die dort festgesetzte Grundflächenzahl zu berechnen ist. In den vorderen Grundstücksbereichen des Plangebietes mit zwei zulässigen Vollgeschossen stellt ihre Festsetzung aber eine sinnvolle Begrenzung der Verdichtung dar: In den Allgemeinen Wohngebieten wird bei einer Grundflächenzahl von 0,3 die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgelegt. Dies bedeutet in der Praxis, dass Gebäudekuben, die zwei Vollgeschosse und damit eine recht große Baumasse aufweisen, etwa 20 % der Grundstücksfläche überdecken können, während Gebäude bis zu 30 % der Grundstücksfläche einnehmen dürfen, wenn sie nur ein Vollgeschoss (sowie ggf. ein ausgebautes Dachgeschoss) aufweisen und damit eine geringere Baumasse darstellen. In den Mischgebieten wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt und damit an die Nutzungsmaße der umliegenden Mischgebiete angeglichen.

Darüber hinaus wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Einheiten begrenzt. Ohne diese Festsetzung könnten Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier oder sechs Wohnungen errichtet werden, die aufgrund ihres massiven Erscheinungsbildes und ihren typischen großen Stellplatzanlagen dem Gebietscharakter fremd wären und diesen zu überformen drohten.



### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 GrH wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um im Plangebiet den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu sichern.

Dem Ziel des aufgelockerten Siedlungsbildes dienen auch die Baugrenzen, die Geländestreifen entlang der Erschließungsstraßen als nichtüberbaubare Grundstücksflächen definieren. Die Tiefe dieser Geländestreifen beträgt grundsätzlich 5 m. Einige Straßenzüge sind durch geringere Tiefen geprägt, in diesen Fällen verlaufen die Baugrenzen nicht im Abstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, sondern in entsprechend geringerem Abstand (meist 4 m, im Falle der Celler Straße nur 2 m).

Durch die Baugrenzen werden Vorgärten erhalten, die den Straßenraum optisch erweitern und die der Öffentlichkeit, die sich auf der Straßenverkehrsfläche bewegt, den Eindruck einer aufgelockerten, durchgrüneten 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. 1 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.

### 6.4 Besondere, anlagenbezogene Festsetzungen für die Teilflächen WA<sub>G</sub> und MI<sub>G</sub>

Zwei Gewerbebetriebe – die Tischlerei im Wilshornsfeld und die Naturstein-Schleiferei am Ilexweg – sind mit der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ und die mit einem Bestattungsinstitut verbundene Tischlerei an der Celler Straße ist mit der Nutzungsart „Mischgebiet“ nicht vereinbar. Damit für diese Betriebe nicht nur der übliche Bestandsschutz gilt, sondern auch Investitionen in den dauerhaften Fortbestand der Betriebe getätigt werden können, werden besondere Festsetzungen (sog. Fremdkörperfestsetzungen) gemäß § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2 und 3). Zwei Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden als „WA<sub>G</sub>“ und eine Teilfläche des Mischgebietes als „MI<sub>G</sub>“ bezeichnet, in denen Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Anlagen zulässig sind.

Die im Allgemeinen Wohngebiet übliche Grundflächenzahl von 0,3 ist ebenso wie die Geschossflächenzahl von 0,4 mit den Gewerbebetrieben am Wilshornsfeld und Ilexweg nicht vereinbar. Daher wird die Geschossflächenzahl „aufgehoben“ und als Grundflächenzahl ein Wert von 0,6 festgesetzt, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung durch Garagen, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen usw. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Maßgebend für die Berechnung der Grundflächenzahl ist dabei jeweils nicht das gesamte Baugrundstück, sondern nur derjenige Teil des Grundstücks, der innerhalb der Baugebietsteilfläche „WA<sub>G</sub>“ liegt – dieser ohnehin geltende Berechnungsansatz ist zur Klarstellung in die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen worden.

Um die Verträglichkeit der Nutzungen mit der umliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten, sind maximale Beurteilungspegel für die Lärmentwicklung festgesetzt, die den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete entsprechen. Dies bedeutet nicht, dass sich die Betriebe wegen des Inkrafttretens die-

ses Bebauungsplanes einschränken müssen. Vielmehr kommen die durch den Bebauungsplan festgesetzten Schallwerte erst zum Tragen, wenn die Betriebe Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen ihrer Anlagen vorsehen, die durch den üblichen Bestandsschutz nicht abgedeckt sind.

Verzichtet wird auf Festsetzungen zum Immissionsschutz, die zulasten der umliegenden Wohngrundstücke gehen. So könnte mit der Festsetzung von Baugrenzen verhindert werden, dass neue Wohngebäude auf einigen Grundstücken im Umfeld der Gewerbebetriebe näher an die Betriebsgrundstücke rücken. Da auf anderen Grundstücken Wohngebäude jedoch schon nahe an den Betriebesgrundstücken errichtet worden sind und auf unabsehbare Zeit Bestandsschutz genießen, wäre der Effekt der neuen Baugrenzen gering, die Baugrenzen würden in bestehende Baurechte eingreifen und überdies würde von denjenigen Eigentümern, die ihre Baurechte bisher noch nicht ausgeschöpft haben, ein Sonderopfer verlangt.

Auch der Vorschlag eines Trägers öffentlicher Belange zu Festsetzungen, die den Betrieben die Errichtung von grenzständigen Lärmschutzwänden erlauben, falls bei zukünftigen Betriebserweiterungen eventuell eine größere Lärmentwicklung entstehen sollte, ist nicht umsetzbar. Grenzständige Lärmschutzwände beeinträchtigen die Nachbargrundstücke erheblich. Wegen der Anforderungen an die Bestimmtheit von Festsetzungen eines Bebauungsplanes müsste bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die maximal zulässige Höhe der Lärmschutzwände genau bestimmt, begründet und gegen andere Belange abgewogen werden. Eine Bestimmung der Wandhöhen wäre nur bei Vorlage von konkreten Betriebserweiterungskonzepten und darauf basierenden Lärmgutachten möglich. Da eine solche Sachlage nicht vorliegt, wäre die Bestimmung der maximalen Höhe der Lärmschutzwände willkürlich und somit unzulässig.

Die WA<sub>G</sub>-Flächen sind Bestandteil des sie umgebenden „normalen“ Allgemeinen Wohngebietes. Die besonderen Festsetzungen stellen lediglich eine an die Existenz der bestehenden baulichen Anlagen gekoppelte erweiterte Zulassungsfähigkeit dar. Dabei ist es unschädlich, wenn die betrieblichen Anlagen beseitigt werden, um eine im Bebauungsplan vorgesehene Erneuerung zu realisieren. Erfolgt die Beseitigung der Anlagen aus anderen Gründen oder wird die Nutzung der Anlagen dauerhaft aufgegeben, so entfällt die erweiterte Zulassungsfähigkeit und es gelten die Festsetzungen des „normalen“ Allgemeinen Wohngebietes. Insbesondere sind dann die Grundflächenzahl von 0,3 und – im zweigeschossig überbaubaren Grundstücksbereich – die Geschossflächenzahl von 0,4 wieder zu beachten. Dasselbe gilt für die MI<sub>G</sub>-Fläche. Eine dauerhafte Beseitigung des Betriebes lässt die besonderen anlagenbezogenen Festsetzungen auslaufen und es gelten die im Umfeld üblichen Festsetzungen des Mischgebietes.

## **6.5 Verkehrsflächen, Erschließung**

Von den 150 Grundstücken im Plangebiet grenzen 138 Grundstücke direkt an öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen. Die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit sowie die Entsorgung der übrigen 12 Grundstücke ist entweder durch Baulasten gesichert oder wegen Eigentümeridentität unproblematisch. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht nicht.

Als Verkehrsflächen werden ausschließlich diejenigen Flächen festgesetzt, die auch bisher schon als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet waren. Die Grundstücke im Plangebiet sind damit ausreichend erschlossen. Ein Bedarf an weiteren öffentlichen Verkehrsflächen besteht nicht.

## 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen – Transformatorenstation

Zwei Flächen im Plangebiet werden für die Elektrizitätsversorgung genutzt. Es handelt sich um ein 50 m<sup>2</sup> großes Grundstück am Birkenweg sowie eine 119 m<sup>2</sup> große Fläche am Hustedter Weg, die aus zwei Grundstücken besteht. Auf beiden Flächen befindet sich jeweils eine Transformatorenstation. Diese beiden kleinen Flächen werden als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformatorenstation“ ohne Definition von Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, so dass sie vollständig überbaut werden können. Die Festsetzung einer Bauweise ist überflüssig, es gelten die üblichen Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Vom Prinzip, dass im vorderen Grundstücksbereich zwei und im hinteren Grundstücksbereich nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird für die Versorgungsflächen keine Ausnahme gemacht. Zwar ist es wegen des Abstandsflächenrechtes unwahrscheinlich, dass zweigeschossige Gebäude realisiert werden, aber ausgeschlossen ist es nicht und aus städtebaulicher Sicht ist eine Zweigeschossigkeit unbedenklich.

## 6.7 Grünfestsetzungen

Der öffentliche Spielplatz an der Kreuzung Krähenbergweg/Sandfuhrenweg wird im Bestand gesichert, indem dieses städtische Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird.

Teile des Plangebietes sind durch alten, erhaltenswürdigen Baumbestand geprägt. Vier dieser Bäume, die den öffentlichen Straßenraum und damit das erlebbare Ortsbild in besonderer Weise prägen, werden mit einem städtebaulichen Erhaltungsgebot belegt. Es handelt sich um zwei Stileichen am Sandfuhrenweg auf dem Grundstück des Spielplatzes sowie zwei weitere Stileichen auf dem Grundstück Hustedter Weg 13A und der südlich angrenzenden privaten Wegeparzelle. Die übrigen Baumsignaturen in der Planzeichnung stellen nachrichtliche Übernahmen aus zwei Baumschutzsatzungen dar (vgl. Abschnitt 6.9).

Weitere besonders erhaltenswerte Umweltmerkmale, die in das Privateigentum eingreifende Festsetzungen rechtfertigen, sind im Plangebiet nicht erkennbar.

Bisher waren Vorhaben im Plangebiet nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Damit hing die zulässige Bebauungsdichte vom jeweiligen Umfeld des betrachteten Grundstücks ab und konnte sehr unterschiedlich ausfallen (vgl. Ausführungen in Abschnitt 4). Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH sorgt für einen einheitlichen Rahmen. In Bereichen mit bisher geringer Bebauungsdichte werden Bauvorhaben erleichtert, in Bereichen mit hoher Dichte werden Erweiterungen der Bebauung begrenzt. Diese Begrenzung gab es auf Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches bisher nicht. Langfristig hätte die Tendenz zur Verdichtung im Plangebiet zu einer höheren Versiegelung geführt als dies im Bebauungsplan Nr. 15 GrH festgesetzt wird.

Auch für die Grundstücke, die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 GrH lagen, stellt der Bebauungsplan Nr. 15 GrH eine Erleichterung und Begrenzung zugleich dar: Der Bau von Wohngebäuden wird durch Erweiterung der Baugrenzen und Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erleichtert, der Bau umfangreicher Nebenanlagen, die bisher nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 unbegrenzt zulässig waren, wird dagegen auf eine 50 %ige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt.

Vor diesem Hintergrund regelt und begrenzt die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 15 GrH Eingriffe in Natur und Landschaft, begründet aber keine neuen wesentlichen Eingriffe. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

## **6.8 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 Reflexionen 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.

## **6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### Nachrichtliche Übernahme geschützter Bäume

Bäume, die nicht aus städtebaulichen Gründen, sondern durch eine Baumschutzsatzungen 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 dabei nicht um Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern lediglich um die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen, die auf anderer Rechtsgrundlage erfolgt sind.

### Hinweis

Der Bebauungsplan Nr. 15 GrH verdrängt die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 GrH. Diese Tatsache ergibt sich aus der Rechtssystematik und muss daher im Bebauungsplan Nr. 15 GrH nicht textlich festgesetzt werden; gleichwohl wird zur Verdeutlichung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

„Verdrängung“ der bisherigen Festsetzungen bedeutet, dass die Festsetzungen nicht aufgehoben, sondern durch den neuen Bebauungsplan nur überdeckt werden. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 15 GrH als nichtig erweisen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 GrH wieder anzuwenden.

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

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

Ziel der Planung ist die behutsame und geordnete Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers.

Der überwiegende Teil des Plangebietes war bislang unbeplant, so dass Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen waren. Lediglich eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes in einer Größe von ca. 4 250 m<sup>2</sup> (2,5 % des Plangebietes) war seit 1965 vom Bebauungsplan Nr. 3 GrH der Stadt Celle „Wildweg“ erfasst (vgl. Abschnitt 3.3).

Etwa 90 % des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, knapp 10 % als öffentliche Verkehrsfläche und knapp 1 % als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Damit zeichnen die Festsetzungen den bisherigen tatsächlichen Zustand lediglich nach; eine Umstrukturierung erfolgt nicht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 GrH werden die Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten auf einheitlich 0,3 und in den Mischgebieten auf einheitlich 0,4 festgelegt. Dies bedeutet für nahezu sämtliche Grundstücke eine sofortige Erhöhung der Flexibilität in der Bebauung mit Wohn- oder Geschäftsgebäuden. Gleichzeitig stellt die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehene Deckelung des Nutzungsmaßes für Nebenanlagen in der Regel eine Reduzierung der Möglichkeiten dar, die Grundstücksflächen mit Nebenanlagen in sehr hohem Maße zu versiegeln.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den vorderen Grundstücksbereichen auf zwei, in den hinteren Grundstücksbereichen auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan Nr. 15 GrH vier Einzelbäume mit einem städtebaulichen Erhaltungsgebot belegt.

#### **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.

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. 15 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. 15 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 6.7 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 des Landschaftsplanes.

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 und regelt 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 fast ausschließlich durch den Biototyp „locker bebaute Einzelhäuser“ (Biototyp OEL) in Verbindung mit „größeren Ziergärten“ (PHZ) geprägt. Lediglich die Grundstücke Hustedter Weg Nr. 18, 18A und 20 mit einer Größe von insgesamt etwa 2 600 m<sup>2</sup> (1,6 % des Plangebietes) sind als „Gehölz der Siedlungsbereiche“ (HS) und das Grundstück Wilshornsfeld 11 mit einer Größe von ca. 2000 m<sup>2</sup> (1,2 % des Plangebietes) ist dem Biototyp „Baumbestand des Siedlungsbereiches“ (HE) zuzuordnen.

#### b) Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft

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

#### c) Schutzgüter Boden und Wasser

Im Plangebiet liegen 150 Grundstücke, die zusammen eine Fläche von ca. 15,0 ha einnehmen; die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt somit 1002 m<sup>2</sup>. Wohnhäuser und Nebengebäude (Schuppen, Garagen usw.) nehmen eine Fläche von insgesamt rund 23 900 m<sup>2</sup> ein. Es ergibt sich eine durchschnittliche Überbauung von 119 m<sup>2</sup> je Grundstück und damit eine Grundflächenzahl von 0,16. 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 0,19 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.

Hinzu kommen Straßenverkehrsflächen im Umfange von etwa 1,6 ha. Sie sind überwiegend, aber nur selten vollständig versiegelt. Die meisten Straßenverkehrsflächen bestehen aus einer asphaltierten Fahrbahn sowie zwei unversiegelten Randstreifen, die der Regenwasserversickerung dienen, aber zugleich auch als Gehweg und Parkstreifen genutzt werden. Die vollversiegelten Straßenverkehrsflächen (Krähenberg- und Birkenweg) werden über Sickerschächte entwässert.

#### d) Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet ist als Stadtklimatop einzustufen. Das Plangebiet weist weder Kaltluftseen, Luftleitbahnen, Bereiche mit Kaltluftabflüssen oder Luftaustauschbarrieren auf.

#### f) Schutzgut Mensch

Die Celler Straße ist eine Bundesstraße mit einer hohen Verkehrsbelastung und den entsprechenden Schallemissionen. 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**

#### a) Biotoptypen

Die Biotoptypen HE (Baumbestand des Siedlungsbereiches) und HS (Gehölz der Siedlungsbereiche) 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. 15 GrH ermöglicht, sondern hätte ebenso gut auch aufgrund des bisherigen Planungsrechts erfolgen können.

#### b) Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die Festsetzung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft.

#### c) Schutzgüter Boden und Wasser

In Abschnitt 7.1.1 wurde bereits auf die Tendenz zur immer stärkeren Versiegelung des Plangebietes hingewiesen und es wurden die Möglichkeiten beschrieben, die die Eigen-

tümer nach dem bisherigen Planungsrecht hatten, um ihr Grundstück mit umfangreichen Nebenanlagen erheblich zu versiegeln.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH wird faktisch darauf hinauslaufen, dass die bisher zunehmende Bodenversiegelung schneller als bisher erfolgen wird. Gleichzeitig wird die zulässige Flächenversiegelung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 GrH 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.

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.

#### d) Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Planung werden keine Luftaustauschbarrieren vorbereitet.

#### f) Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 GrH wird das Baurecht entlang der Celler Straße nicht wesentlich geändert und die bestehende Konfliktlage damit nicht verschärft. Maßnahmen, beispielsweise in Form von Lärmschutzwänden und -wällen, könnten zur Minderung der bestehenden Konfliktlage beitragen. Abgesehen vom enormen Investitionsaufwand und dem erheblichen Eingriff in das Privateigentum sind sie aber aufgrund der geringen Abstände der Gebäude zur Straße nicht realistisch. Daher wird auf die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen verzichtet.

Auch auf Maßnahmen zur Abschirmung bestehender oder potentieller Emissionen von Gewerbebetrieben wird verzichtet (vgl. Abschnitt 6.4).

#### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

### **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 Baumbestand werden durch vier einzelbaumbezogene Festsetzungen vermieden. Diese Festsetzungen sind im Abschnitt 6.7 beschrieben. Bei weiteren Einzelbäumen prüft die Stadt Celle, ob diese Bäume durch eine Baumschutzsatzung geschützt werden.



## 7.2.4 Planungsalternativen

Der neue Bebauungsplan Nr. 15 GrH hätte statt einer behutsamen eine deutlich stärkere Verdichtung ermöglichen können. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in allen Allgemeinen Wohngebieten, das Ermöglichen von zweigeschossigen Gebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen, der Verzicht auf die Begrenzung der Geschossflächenzahl und der Verzicht auf die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude würde auf eine wesentlich stärkere Nutzungsdichte im Plangebiet hinauslaufen. Gewisse negative Auswirkungen auf das Kleinklima und auf die Verkehrsbelastung wären die Folge, insgesamt aber würde sich diese Planungsalternative von der tatsächlich gewählten Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt nur wenig unterscheiden. Nicht der Umweltschutz, sondern städtebauliche Gründe führten dazu, diese Planungsalternative zu verwerfen.

Ähnlich verhält es sich bei einer Planungsalternative mit einem geringeren Nutzungsmaß. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 und der eingeschossigen Bauweise in allen Allgemeinen Wohngebieten würde sich auf die Umwelt, insbesondere das Kleinklima und die Verkehrsentwicklung – im Vergleich zur gewählten Planung – nur geringfügig positiv auswirken. Eine solche Planung würde jedoch die städtebauliche Zielsetzung einer Nachverdichtung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur verfehlen.

Unabhängig von der angestrebten Bebauungsdichte hätte versucht werden können, die Belange von Natur sowie Landschafts- und Ortsbild deutlich stärker zu gewichten, indem der vorhandene Baumbestand in großem Umfang mit einem Erhaltungsgebot sowie einem Gebot zu Ersatzpflanzungen bei Abgang der Bäume versehen worden wäre. Dies würde jedoch einen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum bedeuten, weil zahlreiche Baugrundstücke in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt und deren Grundstückswerte gemindert würden. Entschädigungsansprüche im Sinne von § 40 des Baugesetzbuches an die Stadt Celle wären nicht ausgeschlossen. Eine erhebliche finanzielle Belastung der Grundstückseigentümer und der Stadt Celle steht damit einem zwar erhaltenswerten, aber nicht herausragend wertvollen Baumbestand gegenüber, dessen Beseitigung nach dem Willen des Gesetzgebers ausdrücklich nicht ausgeglichen werden muss (§ 1a des Baugesetzbuches). Eine angemessene Gewichtung der verschiedenen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung eines umfangreichen Erhaltes der Vegetation unverhältnismäßig wäre und ebenfalls dem Ziel der Nachverdichtung entgegenstehen würde.

## 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 festgesetzt sind, genügt die übliche Unterhaltung,

für die Festsetzungen auf privaten Flächen genügt die übliche baurechtliche Überwachung.

## 7.5 Zusammenfassung

Das etwa 16,6 ha große Plangebiet stellt derzeit überwiegend ein Einfamilienhausgebiet dar. Nahezu das gesamte Plangebiet stellte bisher einen unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Bereich dar, in dem Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen waren.

Ziel der Planung ist die behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers, indem insbesondere die Grundflächenzahlen erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Auf der bisherigen Rechtsgrundlage waren umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, ohne dass hierfür Ausgleichsmaßnahmen hätten erfolgen müssen. Der nicht von Vegetationsschutzsatzungen erfasste 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 als bisher errichtet werden, andererseits werden die bisherigen sehr umfangreichen Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen beschnitten. Außerdem wird durch die Planung ein (geringfügiger) Teil des Baumbestandes mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dies stellt eine Eingriffsvermeidung dar, auch wenn die Motivation des Gebotes städtebaulicher Natur ist.

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

## 8 Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung

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 öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen benötigt werden, bereits im Eigentum der Stadt Celle befinden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes entstehen auch keine unzumutbaren Grundstücke, die durch Umlegung neu geordnet werden müssten.

Der Bedarf an Spielplätzen ist ausreichend abgedeckt. Öffentliche Spielplätze befinden sich an der Kreuzung Krähenbergweg/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, abdecken. Die Nachverdichtung trägt auch zur Bestandssicherung der vom allgemeinen Rückgang der Kinderzahlen betroffenen Einrichtungen bei.

Schulen: Eine Schule befindet sich 170 m 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.

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. Investitionen in den Straßenbau und die Straßenunterhaltung werden durch den Bebauungsplan Nr. 15 GrH nicht ausgelöst.

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

Die in Abschnitt 6.7 erläuterten Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen begründen keine Entschädigungsansprüche gemäß § 41 Abs. 2 des Baugesetzbuches, da für die betroffenen Eigentümer weder besonderer Pflegeaufwand noch wesentliche Minderungen des Grundstückswertes festzustellen sind.

Bauleitplanung: Der Bebauungsplan Nr. 15 GrH verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 GrH „Wildweg“; weitere Ausführungen finden sich in Abschnitt 6.9.

## **9 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 18.07.2007 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 24.08.2007 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 10.07.2007 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 04.06.2007 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 14.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themen Niederschlagswasser, Altlasten und Vegetati-

onsschutz in der Zeit vom 24.07.2007 bis 24.08.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am            den Bebauungsplan Nr. 15 GrH der Stadt Celle „Ilexweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **10 Rechtsgrundlagen**

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

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 29.08.2007

Im Auftrag

(Schwarzer)  
Technischer Angestellter

**Anhang : Städtebauliche Kenndaten**

	Werte (ca.)	
	nach Festsetzung	darunter vor Festsetzung
Nettobauland WA-Gebiete	132 735 m <sup>2</sup> (79,8 %)	134 885 m <sup>2</sup>
Nettobauland WA <sub>G</sub> -Flächen	2 150 m <sup>2</sup> (1,3 %)	-
Nettobauland MI-Gebiete	11 225 m <sup>2</sup> (6,8 %)	14 025 m <sup>2</sup>
Nettobauland MI <sub>G</sub> -Fläche	2 800 m <sup>2</sup> (1,7 %)	
<i>Summe Nettobauland</i>	<i>148 910 m<sup>2</sup> (89,6 %)</i>	<i>148 910 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	1 335 m <sup>2</sup> (0,8 %)	1 335 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	15 995 m <sup>2</sup> (9,6 %)	15 995 m <sup>2</sup>
<i>Plangebiet insgesamt (Bruttobauland)</i>	<i>166 235 m<sup>2</sup> (100 %)</i>	<i>166 235 m<sup>2</sup></i>