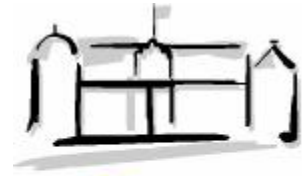


Stadt Celle

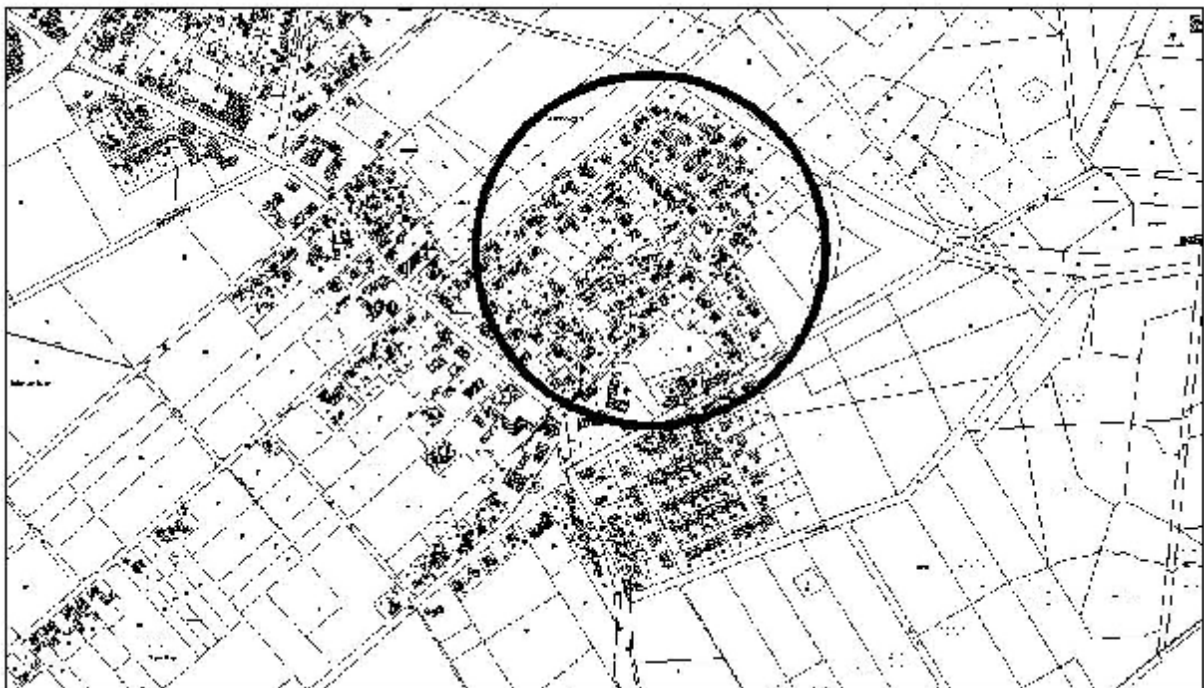


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 2 Ahg,
1. Änderung, 2. Teil
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Im Dorfe“
Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtplanung



Übersicht: M. 1: 10.000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle ĩ Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung

Tel. 05141-12479 ĩ Fax 05141-1275479
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ĩ 29221 Celle

Satzung
30.06.2005

Inhaltsverzeichnis

I. Lage und Geltungsbereich.....	3
II. Anlass und Ziel der Planung / Verfahren	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Entwicklungsziele	3
3. Rechtsgrundlagen.....	4
4. Verfahren.....	4
III. Planungsrechtliche Situation.....	4
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bebauungspläne.....	6
4. Landschaftsplanung.....	6
IV. Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehrsflächen.....	6
3. Infrastruktur	7
4. Entwässerung und technische Infrastruktur	7
V. Planinhalte	8
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.1 <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	8
1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	8
1.3 <i>Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen</i>	9
1.4 <i>Verkehrsflächen</i>	9
1.5 <i>Entwässerung und technische Infrastruktur</i>	9
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	10
2.1 <i>Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)</i>	10
3. Hinweise.....	10
3.1 <i>Wasserschutzgebietszone</i>	10
3.2 <i>Richtfunktrasse</i>	10
3.3 <i>Schutzstreifen der 110 KV Freileitung</i>	10
VI. Städtebauliche Kenndaten.....	11
VII. Umweltbericht.....	12
1. Gesetzliche Vorgaben	12
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
3. Ziele des Umweltschutzes und Umgang mit diesen Zielen	12
4. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile.....	12

5. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	13
6. Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen.....	14
7. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und nicht Durchführung der Planung	15
8. Monitoring.....	15
9. Zusammenfassung des Umweltberichtes	16
VIII. Kosten und Finanzierung.....	17

I. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Altenhagen, ca. 3 km nördöstlich vom Stadtzentrum Celle. Es wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Straße Am Silberberg
- im Nordosten durch die Bahnlinie der OHE (Güterverkehr),
- im Südwesten durch die Lachtehäuser Straße und einen Teilbereich der Straße „Im Brockhold“,
- im Südosten durch die Straße Am Grandberg und durch den Dietweg.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 13,5 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

II. Anlass und Ziel der Planung / Verfahren

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Überprüfung der Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Dorfe", da dieser schon vor 37 Jahren aufgestellt wurde. Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers und dessen planungsrechtliche Umsetzung. Dies erfordert eine übergreifende und nicht auf einzelne Grundstücke festgelegte Neufassung des Gebietes.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Untere Bodenschutzbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft darauf hingewiesen, dass sich im Bereich zwischen den Straßen Dahlgrund und Fuhrmannsbirken Verdachtsflächen von Altablagerungen befinden. Für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg der Stadt Celle „Im Dorfe“, 1. Änderung bestand ein zeitlicher Rahmen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche, so dass der Geltungsbereich in zwei Teile untergliedert wurde. Der 1. Teil wurde am 03.03.2005 vom Rat der Stadt Celle als Satzung beschlossen. In der Zwischenzeit ist vom Zweckverband Abfallwirtschaft ein externes Büro mit einem Bodenschutzgutachten beauftragt worden. Die Untersuchung durch den Gutachter hat ergeben, dass sich der Verdacht von Altablagerungen lediglich auf einem Grundstück bestätigt hat. Es handelt sich bei diesem Grundstück um ein Privatgrundstück, welches bereits bebaut ist. Darüber hinaus ist das Schutzgut Grundwasser durch die Altablagerung nicht gefährdet, so dass auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung verzichtet wird. Bei den anderen Altlastenverdachtsflächen hat sich, so die Untere Bodenschutzbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft, der Verdacht nicht bestätigt.

2. Entwicklungsziele

Ziel ist es zum einen eine Wohnbauflächenentwicklung auf Flächen, die zum damaligen Zeitpunkt nicht nutzbar waren (Flächen mit Kiesgruben/-mulden), zu ermöglichen und zum anderen eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu eröffnen. Die Vorteile liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedlungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Eine Nachverdichtung bedeutet eine strukturelle Veränderung im Bestand und muss daher gebietsintern und auch im Verhältnis zu den angrenzenden Stadtquartieren verträglich sein.

Nachverdichtung ist auf verschiedene "Arten" vorstellbar. Zum einen kann die Nachverdichtung der nicht genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen, die als neue Grundstücke mit eigenständigen Wohngebäuden als z. B. "Pfeifenstiel" erschlossen werden können, erfolgen. Zum anderen kann die Nachverdichtung durch erhöhte Ausnutzungen einzelner Grundstücke realisiert werden. Aus heutiger städtebaulicher Sicht kann es sinnvoll sein, die Ausnutzung einzelner Grundstücke behutsam anzuheben und somit eine erhöhte Überbauung der Grundstücke mit Hauptwohngebäuden zu ermöglichen. Die o. g. "Arten" sind alternativ zu sehen, entweder kann eine Nachverdichtung durch Neubau an anderer Stelle des Grundstücks erfolgen oder durch Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes. Als dritte Möglichkeit kommt die Nachverdichtung der "klassischen" Baulücke in Frage.

3. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
4. Nieders. Wassergesetz (NWG)
5. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
6. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
7. Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
8. Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungsgesetz)
9. Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV

(in der jeweils gültigen Fassung)

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat am 20.12.2001 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 07.09. bis 21.09.04 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 15.09. bis 30.09.04 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 10.01. bis 10.02.05 und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 18.01. bis 18.02.05.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Celle diesen 2. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Satzung beschlossen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm 1994 im Ordnungsraum Hannover. In diesen 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. Darüber hinaus sind gesunde städtische Lebensräume zu erhalten und negative Verdichtungsfolgen zu verhindern.

Der aktuelle Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP 2005 ist im April 2005 vom Kreistag beschlossen worden. Die Rechtsverbindlichkeit steht allerdings zurzeit noch aus. Dieses RROP 2005 stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein, mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches Angebot von Wohnbauflächen.

Des Weiteren ist im RROP ein regional bedeutsamer Wanderweg abgebildet. Dieser Wanderweg verläuft von der Innenstadt entlang der Straße „Am Silberberg“ über Altenhagen, Bostel und Garßen weiter in Richtung Norden und Osten.

Regional bedeutsam für das Plangebiet ist das Wasserwerk Bostel. Ein Teil von Altenhagen einschließlich Teile des Plangebietes sind Vorranggebiet für die Wassergewinnung.

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes ist ein Teilbereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie die 110 kV-Leitung mit Anschluss an das Umspannwerk in Bostel dargestellt. Des Weiteren verläuft die 110 kV-Leitung der Bahnstromleitung (Lehrte – Uelzen/Solpke) durch diesen Teilbereich.

2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan für den relevanten Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

An der Lachtehäuser Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte, Kindergarten" dargestellt. Des Weiteren verläuft die Grenze des Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Bostel durch das Plangebiet.

Für die Flurstücke 71/25 und 79/30, Flur 1, Gemarkung Altenhagen, werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt mit zwei darüber verlaufenden 110-kV-Leitungen. Die Richtfunktrasse Nr. 216 verläuft ebenfalls über das Plangebiet.

Die vorliegende Planung entspricht demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 2000/54. Änderung)

(ohne Maßstab)

3. Bebauungspläne

Dieser 2. und letzte Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg der Stadt Celle „Im Dorfe“ überplant den nördlichen Bereich des vor 37 Jahren aufgestellten „Vorgängers“. Der 1. Teil, der den südwestlichen Bereich des Gesamtgeltungsbereiches überplant, ist bereits am 03.03.2005 vom Rat der Stadt Celle beschlossen worden.

Im Süden an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Ahg „Zwischen Grandberg und Schweinebruchweg“.

4. Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nordöstlich der Bahntrasse, befindet sich eine Fläche, die die Voraussetzung für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt.

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.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Des Weiteren gibt es einen Kindergarten an der Lachtehäuser Straße. Im Osten des Plangebietes verlaufen zwei 110-kV Trassen, die den Ortsrand an dieser Stelle prägen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gab es zur Zeit der Aufstellung (1966) mehrere Kiesgruben/-mulden. Diese Flächen werden zwar heute nicht mehr als Abbauflächen genutzt, prägen aber das Gebiet durch die auffallend hohen Böschungen und Geländemodifikationen.

Altenhagen hat 922 Einwohner von insgesamt 71.579 Einwohnern im Stadtgebiet von Celle¹.

2. Verkehrsflächen

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lachtehäuser Straße, die im Nordwesten an die Lüneburger Heerstraße (B 191) im Südosten an die Wittinger Straße angebunden sind.

Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen.

¹ Stand 01.01.2005 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über zwei Haltestellen der CeBus GmbH & Co. KG an das Innenstadtgebiet von Celle angebunden. Des Weiteren besteht durch die Regionalbuslinie Celle-Eschede ein Anschluss an die Innenstadt.

Radwanderweg

Bedeutsame Wanderwege streifen das Plangebiet. Da ist zum einen der Wanderweg entlang der Straße „Am Silberberg“, der von Celle über Altenhagen, Bostel und Garßen weiter Richtung Norden und Osten führt. Und zum anderen der Weg entlang der Straße „Am Grandberg“, der vom Stadtgebiet Celle an der Lachte entlang über Lachtehausen und Lachendorf weiter in Richtung Osten führt.

3. Infrastruktur

Im Plangebiet an der Lachtehäuser Straße befindet sich ein städtischer Kindergarten. Darüber hinaus haben die Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten in und um Altenhagen.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen. Sie sind bequem mit dem ÖPNV zu erreichen.

4. Entwässerung und technische Infrastruktur

Elektrizitäts-/Gas-/Trinkwasserversorgung

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

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird derzeit zum größten Teil auf den Grundstücksflächen versickert. Die Straßenentwässerung erfolgt über Regenwasserversickerungsschächte, die nicht mehr den Regeln der Technik entsprechen. Teilweise sind vorhandene Regenwasserstraßenabläufe direkt am Schmutzwasserkanal angeschlossen. Bei Starkregenereignissen kann es zu Überstauungen kommen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal zum städtischen Klärwerk.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der größte Teil des Plangebietes wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. So wird bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung keine Änderung gegenüber der vorhandenen Nutzung des vorherigen Bebauungsplanes vorgenommen, da sie auch den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

Entlang der Lachtehäuser Straße, der Hauptverkehrsstraße innerhalb der Ortslage Altenhagen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Rahmen der zulässigen Nutzungen, der an dieser Stelle vertretbar ist, erweitert.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der an der Lachtehäuser Straße 31 vorhandene Kindergarten wird im B-Plan in der Größe des gesamten Flurstückes 81/1 sowie der Teilfläche des Flurstückes 82/1 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen von zwei Flurstücken im östlichen Bereich des Plangebietes werden zum größten Teil als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Das entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser Flächen. Eine Nutzung für bauliche Zwecke kommt aufgrund der kreuzenden 110 kV-Leitungen nicht in Frage. Auch östlich der Leitungstrassen ist keine Bebauung vorgesehen, da der Zusammenhang des Ortsteiles an dieser Stelle nicht gegeben wäre. Die Flächen liegen von der vorhandenen Bebauung zu weit entfernt.

Waldflächen

Ein Teil der Flächen im östlichen Bereich wird als Waldfläche festgesetzt. Das entspricht der tatsächlichen Nutzung dieser Fläche und sichert den Erhalt der hier vorhandenen Vegetation.

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

Im ursprünglichen Plan ist die Ausnutzung für die reinen Wohngebiete durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 geregelt. Um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, wird auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet und die Ausnutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die GRZ wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) auf 0,3 festgesetzt.

Da Spielräume für Erweiterungen der vorhandenen Gebäude aufgrund erhöhter Wohnungsansprüche ermöglicht werden sollen, ist die Festsetzung der GRZ von 0,3 notwendig. Sie ist im Hinblick auf die Minimierung von versiegelten Flächen im Sinne einer Nachverdichtung auch verträglich.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Auch das Gebäude des Kindergartens soll sich in seiner Größe in die Umgebung einfügen, so dass eine solche Festsetzung als sinnvoll angesehen werden kann.

Anzahl der Vollgeschosse / Höhenentwicklung

Die Festsetzung der Eingeschossigkeit wird aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude diese Geschossigkeit einhalten; für eine Änderung besteht keine Veranlassung.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt Doppelhäuser vorhanden. Um diesen Charakter beizubehalten, wird für das WR- und WA-Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bereiche werden auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Die Baugrenzen sind dem Bestand angepasst. Je nach Stellung der Gebäude wird ein Vorgartenbereich von 3,0 m oder 4,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll den vorhandenen Ortsbildcharakter stärken. Die Bauflächen sind so dimensioniert, dass für eventuelle Anbauten bzw. für die in Frage kommende Hinterliegerbebauung im Sinne einer Nachverdichtung ein komfortabler Spielraum zur Verfügung steht. Sie sind im Gegensatz zu den ursprünglichen Baufenstern aufgeweitet worden, um die erhöhte Ausnutzung auf den Grundstücken erst möglich machen zu können. Des Weiteren ist durch die Festsetzung dieser überbaubaren Grundstücksflächen nun auch die Möglichkeit gegeben, diverse Baulücken im Plangebiet zu schließen. In den Vorgartenbereichen sind - zum Schutz der Vorgärten - entlang der öffentlichen Straßen - keine Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen.

An der Straße „Am Silberberg“ ist eine mit „A“ gekennzeichnete Fläche dargestellt. Innerhalb dieser Fläche darf die Oberkante von baulichen Anlagen nicht höher liegen, als die Höhe des Straßenniveaus. Mit dieser Festsetzung wird den Anliegern der Straße die Möglichkeit gegeben, die steile Böschung zu sichern. Das maßgebliche Straßenniveau liegt im Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Silberberg“ und der Seitenhalbierenden des jeweiligen angrenzenden Grundstückes.

1.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind im Plangebiet bereits vollständig vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Sie werden entsprechend ihrer Nutzung als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ein Sichtdreieck an der Kreuzung der Straße Am Silberberg mit der Bahnfläche der Osthannoverschen Eisenbahnen AG (OHE) festgesetzt. Die Maße dieses Sichtdreieckes beruhen darauf, dass die Geschwindigkeit für Straßenfahrzeuge im Bereich des Bahnüberganges der Straße am Silberberg auf 20 km/h festgesetzt ist.

1.5 Entwässerung und technische Infrastruktur

Elektrizitäts-/Gas-/Wasserversorgung

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

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des schon bestehenden Wohngebietes die Löschwasserversorgung im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sichergestellt ist.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird derzeit zum größten Teil auf den Grundstücksflächen versickert. Die Straßenentwässerung erfolgt über Regenwasserversickerungsschächte, die nicht mehr den Regeln der Technik entsprechen.

Teilweise sind vorhandene Regenwasserstraßenabläufe direkt am Schmutzwasserkanal angeschlossen.

In der Entwicklungsfläche, welche im 1. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg „Im Dorfe“ geregelt wird, wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Dieses Regenrückhaltebecken hat die Aufgabe, das Oberflächenwasser der Wohnbauentwicklungsfläche sowie des Dietweges aufzunehmen und zu versickern. Durch diese Maßnahme wird die Oberflächenentwässerung am Dietweg deutlich verbessert.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal zum städtischen Klärwerk.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

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

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es sind folgende Regelungen getroffen:

Für die Deckung der Dächer sind keine hochglänzende Dachsteine zu verwenden. Im gesamten Plangebiet sind keine glänzenden Dacheindeckungen verwendet worden, so dass die Verwendung von glänzenden/hochglänzenden Dachziegeln als störend empfunden werden. Materialien für den Einsatz von Solarenergie und zur Errichtung von Grasdächern sind zulässig.

Die Materialien für den Einsatz von Solarenergie sind im Gegensatz zu glänzenden Dachsteinen in ihrer Ausführung matter und betreffen nur einen Teilbereich des einzelnen Daches bzw. der gesamten Dachlandschaft. Sie ermöglichen die Nutzung von regenerativen Energien und sind daher ein positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise.

3. Hinweise

3.1 Wasserschutzgebietszone

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Wasserwerkes Bostel. In diesem Bereich sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sowie der geltenden Schutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Bostel einzuhalten.

3.2 Richtfunktrasse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg. „Im Dorfe“ liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 216 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

3.3 Schutzstreifen der 110 KV Freileitung

Im Bereich der überirdischen 110-kV Leitungen gilt zum Schutz und zur Vorsorge der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26.

BimSchV). Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen von 19,0 m beidseitig der 110 kV-Leitungen haben die Aufgabe, einen Abstand zwischen den unverträglichen Nutzungen der 110 kV-Leitung und der Wohnbebauung zu sichern. Es handelt sich hierbei um einen potentiellen Sicherheitsabstand. Bei den Leitungstrassen handelt es sich um eine Bahnstromleitung der Deutschen Bahn Netz AG und um eine Stromleitung der E.ON Netz GmbH.

VI. Städtebauliche Kenndaten

	in ha	%-Anteil
Nettobaulandfläche Reines Wohngebiet (WR)	8,60	64
Nettobaulandfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,41	3
Flächen für den Gemeinbedarf	0,20	2
Flächen für Wald	0,56	4
Flächen für die Landwirtschaft	2,86	21
Verkehrsflächen	0,82	6
Plangebiet insgesamt	13,45	100 %

VII. Umweltbericht

1. Gesetzliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist zu einer Begründung eines Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist ein Bestandteil des Umweltberichtes.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den zweiten und damit letzten Teil des vorherigen Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg. „Vor dem Dorfe“. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen, so dass Handlungsbedarf für eine Nachverdichtung in diesem Bereich als notwendig angesehen wird. Die Nachverdichtung wird sich im Plangebiet so auswirken, dass eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke mit Hauptgebäuden (Anbauten) sowie die Hinterliegerbebauung möglich sein wird. Des Weiteren wird es künftig möglich sein, bislang unbebaute Grundstücke (Baulücken) zu bebauen.

3. Ziele des Umweltschutzes und Umgang mit diesen Zielen

Neben den Zielen, die aus den einschlägigen Fachgesetzen hervorgehen, sind hinsichtlich des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Ziele zu beachten:

Der im Abschnitt III.4 bereits erwähnte Landschaftsplan, der den Stellenwert eines Fachgutachtens hat, stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Die Flächen für Landwirtschaft und Wald werden gemäß ihrer Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Es besteht eine kommunale Satzung, nach der das auf Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Dies vermeidet Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dient dem Bodenschutz.

4. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile

Gegenstand des Umweltberichtes und der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich diejenigen Eingriffe, die bislang nicht zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Als Zustand der Umwelt ist somit nicht vom derzeit realen Zustand auszugehen, sondern von einem Zustand der unterstellt, dass die bisherigen geltenden Festsetzungen, insbesondere die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Zulässigkeiten von Stellplätzen und Garagen nach § 12 und Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO von 1968, voll ausgeschöpft und umgesetzt sind.

Das Plangebiet stellt im Wesentlichen ein Reines Wohngebiet dar. Es ist geprägt durch seine Muldenlage (auffallend hohe Böschungen), die Folge des Kiesabbaus von vor 40 Jahren ist. Ca. 25 % der privaten Flächen sind versiegelt. Die unversiegelten Flächen haben die Qualität von Hausgärten. Des Weiteren befinden sich auf den privaten Grundstücken eine Vielzahl von hochwertigen hochstämmigen Gehölzen (Eichen, Kiefern, Tannen, Birken etc).

Auf dem Flurstück Nr. 79/31, Flur 1, Gemarkung Altenhagen, befindet sich ein Naturdenkmal (geschützter Baum) gem. § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung. Es handelt sich um eine Sandbirke, die seit dem 24.11.1994 mit Beschluss des Rates unter Schutz gestellt worden ist.

5. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Auf der Grundlage der Umweltprüfung zum 2. Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg „Im Dorfe“, 1. Änderung, wird im Folgenden eine zusammenfassende Darstellung der Bestandsituation im Plangebiet gemäß der Methodik der Arbeitshilfe „Zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Nieders. Städtetages (1996) gegeben.

Schutzgut Mensch

Es können von der Bahntrasse nordöstlich des Plangebietes Geräuschimmissionen ausgehen. Es handelt sich bei dieser Bahntrasse um eine Verbindung für den Güterverkehr. Da diese Trasse nicht regelmäßig, sondern nur nach Bedarf befahren wird, können daher die Lärmimmissionen als zumutbar angesehen werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Ausgleichsmaßnahmen somit nicht erforderlich.

Schutzgut Vegetation

Auf den vorhandenen bebauten Grundstücken findet man „Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)“, die meist mit hohen Anteilen kleinwüchsiger Koniferen sowie intensiv gepflegtem Rasen und Beeten bepflanzt sind. Vielfach sind deutliche Unterschiede zwischen Vorgärten (Zier- und Repräsentationsfunktion) und hinter dem Haus gelegenen Gartenflächen (Nutzfunktion) zu erkennen. Des Weiteren sind „Einzelbäume eines Siedlungsbereichs (HE)“ vorhanden. D. h. es sind einzelne, vorwiegend alte Bäume sowie Baumgruppen, Baumreihen und locker auf größerer Fläche verteilte Baumbestände im Siedlungsbereich vorzufinden, die allerdings nicht standörtlich erfasst sind. Diese Bäume sind Bestandteil der gewachsenen Gartenstrukturen; es kann davon ausgegangen werden, dass sie erhalten werden bzw. bei Abgang entsprechend ersetzt werden, so dass auf eine Festsetzung verzichtet wird.

Östlich der bebauten Grundstücke in der landwirtschaftlich genutzten Fläche findet man einen sukzessiv entstandenen Eichen-, Ahorn- und Birkenbestand - „Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)“. Dieser Baumbestand ist als erhaltenswert einzustufen, so dass der Bereich in der Planzeichnung als „Waldfläche“ dargestellt wird.

Auf dem Flurstück Nr. 79/31, Flur 1, Gemarkung Altenhagen, befindet sich ein Naturdenkmal (geschützter Baum) gem. § 27 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und § 6 i. V. m. § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung. Es handelt sich um eine Sandbirke, die seit dem 24.11.1994 mit Beschluss des Rates unter Schutz gestellt worden ist.

Schutzgut Avifauna

Um den Bestand an Brutvogelarten festzustellen, wurden flächendeckend alle gesichteten oder verhörten Vogelarten notiert. Dabei konnte ein Grünspecht (Rote Liste 3) festgestellt werden, der vermutlich das Bruthabitat in der dargestellten Waldfläche hat. Durch die Planung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Artenvorkommen erwartet. Darüber hinaus wurden folgende weitere sieben Vogelarten festgestellt: Amsel, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star und Zilpzalp. Diese entsprechen dem erwarteten Artenpotential in dem entsprechenden Landschaftstyp Dorfgebiet / Einzelhausbebauung. Es handelt sich hierbei um Allerweltsarten, die auch nach Umsetzung des Planvorhabens noch im Untersuchungsgebiet vorkommen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna werden somit insgesamt nicht erwartet.

Schutzgut Boden

Vorherrschende Böden im Bereich Altenhagen sind Braunerden und Podsol-Braunerden. Die Bodenart ist lt. Baugrundgutachten als Sandboden zu klassifizieren. Bis zu Beginn der 60-er Jahre war die Fläche Grünlandstandort, danach erfolgte Sand- und Kiesabbau. Die Entwicklung des Gebietes ist als planerische und architektonische Besonderheit bewusst als Hügellandschaft so belassen worden.

Bodenuntersuchungen im gesamten Kiesabbaugebiet haben ergeben, dass lediglich auf einem Grundstück (Dahlgrund 14) relevante Altablagerungen gefunden wurden. Eine Gefahrenlage für den Wirkungspfad Boden-Mensch und auch Boden-Bodenluft-Mensch ergibt sich – obgleich die Originalsubstanz der im Bereich Dahlgrund 14 in ca. 1,40 m Tiefe angetroffenen Abfälle als sehr stark belastet eingestuft werden muss - aus den Ergebnissen der Untersuchungen, gerade weil sie in dieser Tiefe liegen und weitgehend überbaut sind, nicht. Da die Ablagerung in weiten Teilen überbaut ist und die Sickerwasserbildung in diesem Bereich daher als sehr gering eingestuft werden kann, konnte auch bei der Beprobung des Gartenbrunnens kein von der Altablagerung ausgehender Grundwasserschaden nachgewiesen werden.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Aufgrund der Geländetopografie sowie der Messungen der innerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bostel vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel kann von einer großräumigen Grundwasserfließrichtung in Richtung Südost ausgegangen werden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Mittel bei rd. 2,50 m unter anstehendem Gelände und kann infolge starker und anhaltender Niederschläge bis max. 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigen. Aufgrund der guten Durchlässigkeit der anstehenden Sandschicht ist von einer besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwasservorkommens auszugehen. Aufgrund der Altablagerung im Bereich Dahlgrund 14 (siehe Schutzgut Boden) kann eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Bei der Beprobung des Gartenbrunnens auf dem Grundstück Dahlgrund 14 wurden im Grundwasser geringe Schadstoffgehalte festgestellt. Vorbeugend wird daher von der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, vor einer Nutzung des Grundwassers, die Qualität untersuchen zu lassen.

Schutzgut Klima/Luft

Der Klimatyp ist gemäß Klimafunktionskarte im Entwurf zum Landesraumordnungsprogramm (LRP) der Stadt Celle als Stadtrandklima zu klassifizieren. Temperatur, Feuchte und Windverhältnisse werden von der Bebauung und befestigten Flächen beeinflusst. Eine besondere Schutzbedürftigkeit ist nicht gegeben.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

6. Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Eingriffsbewertung des Plangebietes

Anlass der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers. Die Vorteile liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedlungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Der zurzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt die bebauten Grundstücke mit sehr engen Baufenstern dar. Nach der damaligen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968), die für den rechtsverbindlichen B-Plan weiterhin gilt, sind Nebenbebauungen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ungegrenzt möglich. Das heißt, dass zwar die Hauptgebäude in ihrer Grundfläche begrenzt sind, die Nebenanlagen jedoch nicht. Mit Rechtskraft dieser Änderung ist die aktuelle „BauNVO 1990“ anzuwenden, so dass die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) mit Nebenanlagen lediglich 50% überschritten werden darf.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nachverdichtung der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht, sondern eher verringert wird. Somit liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der gem. § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützten Sandbirke. Sie wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme kann man die Festsetzung des vorhandenen Baumbestandes in der landwirtschaftlich genutzten Fläche bezeichnen. Der aus Eichen, Ahorn und Birken bestehende Baumbestand wird zum Schutz der Bäume in der Planzeichnung als „Waldfläche“ festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort als Vermeidungsaspekt für den Boden-Grundwasserkomplex anzusehen. Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden oder Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern.

7. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und nicht Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung wird sich im Plangebiet so auswirken, dass eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke mit Hauptgebäuden (Anbauten) sowie die Hinterliegerbebauung möglich sein wird. Des Weiteren wird es künftig möglich sein, bislang unbebaute Grundstücke (Baulücken) zu bebauen.

Bei nicht Durchführung der Planung könnten die privaten Baugrundstücke weiterhin unbegrenzt mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von 1968 versiegelt werden. Ein ressourcenschonendes Wohnangebot i. S. d. der Nachverdichtung wäre nicht möglich.

8. Monitoring

Da die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist das Festlegen von besonderen Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Es genügt die übliche baurechtliche Überwachung.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers.

Beschreibung der Umwelt:

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch seine Muldenlage, die ein Überbleibsel des Kiesabbaus von vor 40 Jahren ist, und durch seine bestehenden hochstämmigen Gehölze auf den bebauten Grundstücken.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Es können von der Bahntrasse nordöstlich des Plangebietes Geräuschimmissionen ausgehen. Da diese Trasse nicht regelmäßig, sondern nur nach Bedarf befahren wird, können daher die Lärmimmissionen als zumutbar angesehen werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Ausgleichsmaßnahmen somit nicht erforderlich.
2. Schutzgut Vegetation	Im Plangebiet wurden mehrere Arten von Biotoptypen festgestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter den nachgewiesenen Biotoptypen keine nach § 28 a/b NNatSchG geschützten oder auf der Roten Liste für Biotoptypen verzeichneten Biotoptypen sind. Südöstlich befindet sich allerdings ein Naturdenkmal (geschützter Baum) gem. § 27 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und § 6 i. V. m. § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung.
3. Schutzgut Avifauna	Um den Bestand an Brutvogelarten festzustellen, wurde flächendeckend alle gesichteten oder verhörten Vogelarten notiert. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Avifauna zu erwarten sind.
4. Schutzgut Boden	Bodenuntersuchungen im gesamten Kiesabbaugebiet haben ergeben, dass lediglich auf einem Grundstück relevante Altablagerungen gefunden wurden. Eine Gefahrenlage für den Wirkungspfad Boden-Mensch und auch Boden-Bodenluft-Mensch ergibt sich nicht. Da die Ablagerung in weiten Teilen überbaut ist und die Sickerwasserbildung in diesem Bereich daher als sehr gering eingestuft werden kann, konnte auch bei der Beprobung des Gartenbrunnens kein von der Altablagerung ausgehender Grundwasserschaden nachgewiesen werden.
5. Schutzgut Wasser/Grundwasser	Ein Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzgebieteszone IIIA Bostel. Da der Untergrund eine gute Leitfähigkeit besitzt, ist von

	einer besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwasservorkommens auszugehen. Aufgrund einer Altablagerung im Bereich Dahlgrund kann eine Verunreinigung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Vorbeugend wird daher empfohlen, vor einer Nutzung des Grundwasser, die Qualität untersuchen zu lassen.
6. Schutzgut Klima/Luft	Eine besondere Schutzbedürftigkeit ist nicht gegeben.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Bei nicht Durchführung der Planung wird es weitere unkontrollierte Versiegelungen durch Nebenbebauungen und Einrichtungen geben.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es gab bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen keine relevanten Schwierigkeiten.

VIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Celle werden im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Celle, den 30.06.2005
 Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
 Fachdienst 61 - Stadtplanung
 Im Auftrag

(von Ahlen)