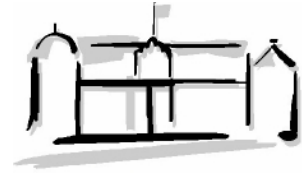


Stadt Celle



Residenzstadt

Celle

Bebauungsplan Nr. 34 Wce
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Wilhelm-Hasselmann-Straße“ Begründung



Ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Tel. 05141/12-479 ħ Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ħ 29221 Celle

Satzung
03.03.2008

Inhalt

1. Einführung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungspläne.....	3
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	3
3.5 Fachplanungen	3
4. Bestandsbeschreibung	4
4.1 Städtebauliche Situation	4
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur.....	4
4.3 Grünflächen	5
4.4 Soziale Infrastruktur	5
4.5 Immissionssituation.....	5
5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	6
5.1 Anlass der Planung.....	6
5.2 Entwicklungsziele.....	6
6. Planinhalte	6
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4 Grünflächen	10
6.5 Verkehr und technische Infrastruktur.....	10
6.6 Eingriff in Natur und Landschaft / Grünfestsetzungen	10
6.7 Immissionsschutz.....	11
6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO).....	11
6.9 Hinweise	12
7. Umweltbericht.....	13
7.1 Einleitung.....	13
7.2 Umweltauswirkungen.....	14
7.3 Beschreibung der Umweltprüfung	17
7.4 Monitoring.....	17
7.5 Zusammenfassung	17
8. Auswirkungen der Planung	19
9. Kosten und Finanzierung.....	19
10. Realisierung	19
11. Verfahren.....	19
12. Rechtsgrundlagen	20
Anhang: Städtebauliche Kenndaten	21

1. Einführung

Durch die Neuauflistung dieses Bebauungsplanes, welcher die beiden Bebauungspläne Nr. 1 Wce „Bennebsteler Straße“ und Nr. 9 Wce „Bennebsteler Straße – Zur Bunte“ beinhaltet, wurde durch eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers neuer Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus wurden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die derzeitigen Nutzungsinteressen angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ liegt im Osten des Ortsteiles Westercelle und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Wce „Bennebsteler Straße“ sowie den des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bennebsteler Straße – Zur Bunte“.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 49/5, 49/4, 51/11, 51/22, 51/17, 51/21, 51/19, 51/39, 823/53, 61/3, 59/29, 59/28, 59/31, 61/7, 61/6, 60/1, 62/2, Teil des Flurstückes 64/5, Teil des Flurstückes 258/4, 66/169, 66/24, Teil des Flurstückes 393/254, 97/6, 97/7, 97/2 und 102/1 der Flur 4, der Gemarkung Celle;
- im Süden durch die ehemalige Trasse der Bahn, Flurstück 193/1;
- im Westen durch die Flurstücke 263/0, 203/10, 203/98, 203/97, Teil des Flurstückes 199/6, 200/3, 200/2, 200/1, 631/200, 632/200, 633/200, 634/200, 635/200, 636/200, 200/17, Teil des Flurstückes 199/1, 594/200, 200/11, 200/12, 456/200, 200/4 und 193/8 der Flur 4, der Gemarkung Celle;
- im Osten durch die Flurstücke 102/1, durch das östliche Teilstück des Flurstückes 393/254 und durch das Flurstück 109/15 der Flur 4, der Gemarkung Celle

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 25 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

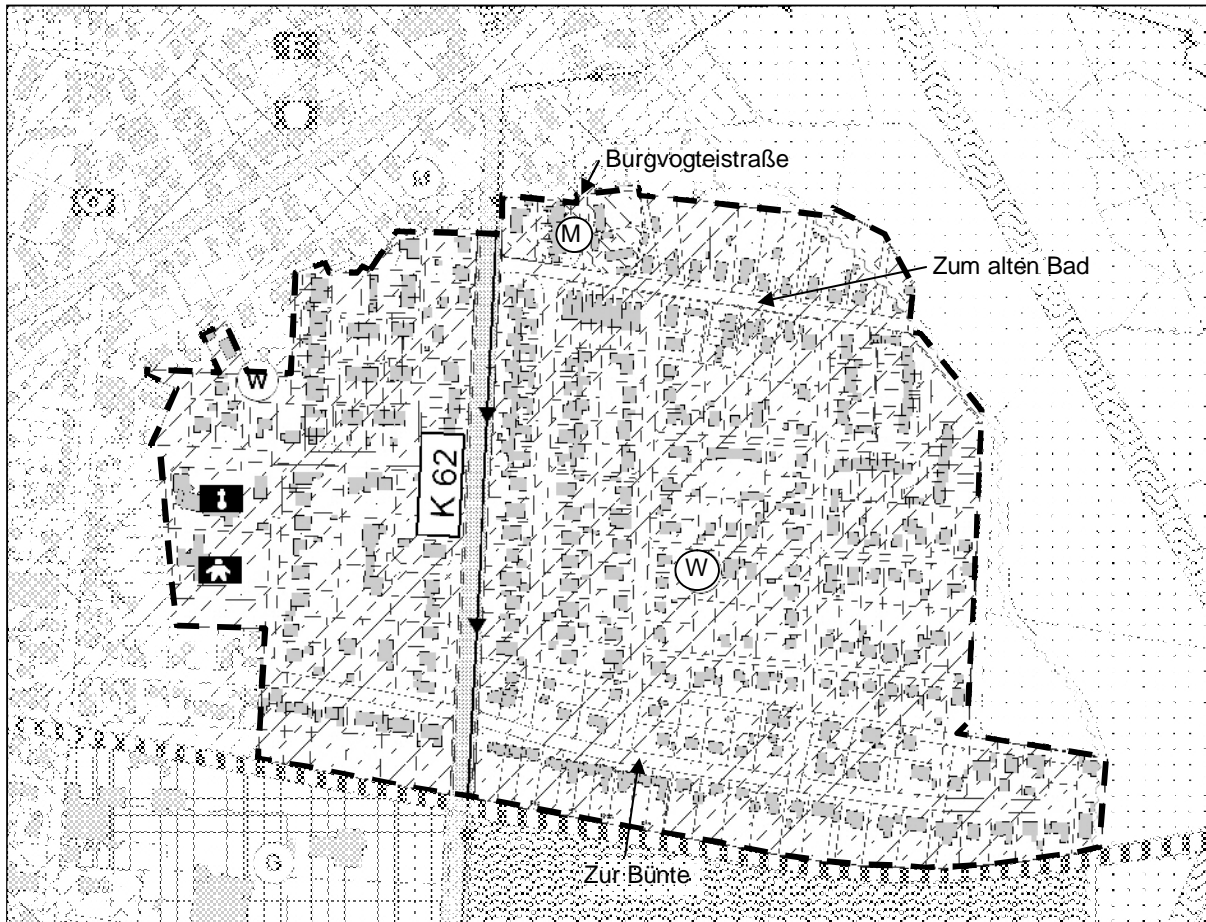
Das Landes-Raumordnungsprogramm von 2007 stuft die große selbständige Stadt Celle als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Oberzentrum ein. Vorrangig sind in diesen Ordnungsräumen solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die z. B. auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet sind und die 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 2005, welches vom Landkreis Celle erstellt wurde, hat die vorrangige Sicherung und die Entwicklung der Arbeits- und Wohnstätten als Schwerpunkt. Über die Entwicklung im Innenbereich wird darüber hinaus folgendes ausgeführt: „Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wiedernutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, An- und Erweiterungsbauten, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Bauen in der zweiten Reihe und Ersatzbau.“

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der regionalplanerischen besonderen Entwicklungsaufgabe für die Innenentwicklung entsprochen. "Dem Vorrang der Innenentwicklung kann ausreichend Beachtung geschenkt werden, wenn die Innenentwicklungspotentiale ermittelt und bewertet werden und nur die Flächen für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, wo dies aus denkmalpflegerischer, naturschutzfachlicher und aus Sicht der Erholungssuchenden möglich ist."

Östlich des Plangebietes ist im RROP ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung und ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Plangebietes ist die ehemalige Bahntrasse mit der Signatur „Regional bedeutsamer Wanderweg“ versehen. Auch dieser Zielsetzung wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachgegangen.

3.2 Flächennutzungsplan



(Flächennutzungsplanausschnitt Stand 14.05.07 – 67. Änderung)

(ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar (siehe dargestellten Ausschnitt). Sechs im Norden liegende Grundstücke an den Straßen „Zum alten Bad“ und „Burgvogteistraße“ sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Da es sich jedoch bei dem Flächennutzungsplan um den vorbereitenden Bauleitplan handelt, der die Nutzungen des gesamten Stadtgebietes dargestellt, ist der Detaillierungsgrad hinsichtlich der Darstellung der Nutzung entsprechend grob. Das Gebot des Entwickelns gem. § 8 (2) BauGB lässt daher geringfügige Abweichungen zu. Aus diesem Grund sollen die betroffenen Grundstücke analog zu den benachbarten Bereichen und der tatsächlichen Nutzung als „Wohngebiete“ ausgewiesen werden.

Des Weiteren sind die Grundstücke der Christuskirche und des Kindergartens, die beide zu der Ev.-luth. Gemeinde gehören, mit den entsprechenden Symbolen „Kirche“ und „Kindertagesstätte“ versehen. In der „Wilhelm Hasselmann Straße“ bzw. der Kreisstraße 62 (K 62) ist eine Erdgasleitung dargestellt und im Nordosten bzw. Osten wird das Plangebiet von der Grenze des förmlich festgestellten Überschwemmungsgebietes tangiert. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3.3 Bebauungspläne

Der Planbereich überlagert den gesamten Geltungsbereich des seit 20.08.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 Wce „Bennebosteler Straße“ einschließlich der durchgeführten Änderungen. Zusätzlich überlagert dieser Bebauungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Wce „Zur Bunte“. Dieser Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Wce war ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 1 Wce „Bennebosteler Straße“ integriert. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 19 Wce seit 01.08.1974 gab es zwei Bebauungspläne, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ wieder zusammengeführt werden.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Celle wurde in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wurde auf die vorliegenden Ergebnisse bereits 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 konnten.

Diese beziehen sich weitestgehend auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder. Für das Plangebiet bedeutete dies, dass der Ortsbildcharakter möglichst erhalten und gestärkt werden sollte.

3.5 Fachplanungen

Hochwasserschutz

Nördlich der Straße „Zum Alten Bad“ befinden sich die vier östlich gelegenen Grundstücke, im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Dieses ist in seiner Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten, d. h. Gegenstände, die den Wasserabfluss hindern können, sind zu beseitigen, der schadlose Hochwasserabfluss ist zu gewährleisten und Bodenabschwemmungen, Auflandungen oder Vertiefungen sind zu verhindern.

Des Weiteren ist im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen, die Anlage von Baum- oder Strauchpflanzungen, sofern es sich nicht um Einzelexemplare handelt, und die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss hindern können, nach § 93 Abs. 2 Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) genehmigungspflichtig.

Aufnahme von Hochwasser-Ordinaten innerhalb des Plangebietes:

Als Bemessungslinie ist nach den aktuellen Berechnungen das HQ100-Fuhse mit 38,21mNN (bisher: Pegel Fu 5, Steinfurth/Am Rehr 38,16 mNN) anzusetzen.

Ortsumgehung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten des Ortsteiles Westercelle und hat einen Abstand von ca. 300 m zum westlichen Fahrbahnrand der zukünftigen Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 3.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Westercelle liegt ca. 2,0 km südlich des Stadtzentrums Celle und umfasst eine Fläche von ca. 796,50 ha. Mit seinen 7.228 Einwohnern von insgesamt 71.185 Einwohnern des gesamten Stadtgebietes Celles¹ gehört der Ortsteil zu den größeren der Stadt. Darüber hinaus befinden sich dort zahlreiche Gewerbebetriebe, die sich aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage dort angesiedelt haben.

Das Plangebiet selbst liegt im älteren Teil des Ortsteiles östlich der Bundesstraße 3 und ist bis auf die städtebaulich prägnante Christuskirche und die Kindertagesstätte der Ev.-luth. Kirchengemeinde Westercelle ausschließlich mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Wenn auch die Baustruktur insgesamt sehr homogen ist, sind aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes dennoch unterschiedliche Bereiche auszumachen. Die Grundstücksgrößen schwanken zwischen Größen unter 300 qm bis über 1.500 qm. Die Bauweise variiert zwischen Einzel- und Doppelhäusern, in einigen Bereichen sind auch Reihenhäuser errichtet worden. Eine Besonderheit für das Plangebiet sind allerdings die Gartenhofhäuser am Postweg.

Einen Sonderfall stellt die als städtebaulich unbefriedigend anzusehende Stellplatzfläche gegenüber der Christuskirche dar. Sie ist durchgehend asphaltiert und hat keine Markierungen. Außerdem übernimmt sie auch gleichzeitig eine Verbindungsfunktion der beiden Straßen „An der Darre“ und „An der Christuskirche“, die aber ohnehin 70,0 m östlich auf den Vogelberg treffen.

Insgesamt sind von diesem Bebauungsplan 311 Wohnhäuser betroffen, wobei ca. 66 % aus den 60er und 70er Jahren stammen. Fast 30 % der Grundstücke sind größer als 750 qm und lediglich 17 Grundstücke haben die bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 mit Haupt- und Nebenanlagen erreicht. Dies ist durch die zum Teil eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen der beiden zurzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne zurückzuführen. Mit diesem Bebauungsplan sollten die sog. „Baufenster“ deutlich vergrößert werden. Die Vorgärten stellen nicht nur den halböffentlich Raum dar, sondern geben dem Siedlungsbereich einen eigenständigen Charakter, so dass die Vorgärten mit diesem Bebauungsplan erhalten und gestärkt wurden.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Wilhelm-Hasselmann-Straße (K 62). Von dieser Straße gehen die inneren Erschließungsstraßen aus, welche bereits vor ein paar Jahren verkehrsberuhigt worden sind. Die Wilhelm-Hasselmann-Straße mündet auf die Westerceller Straße von der man auf die Hannoverschen Heerstraße (B 3) gelangt. Die Celler Innenstadt ist von dieser Bundesstraße aus ebenso problemlos zu erreichen, wie die Autobahn in Richtung Hannover.

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wird durch das bestehende Straßennetz als separat geführte Fuß- und Radweges oder als Mischverkehrsflächen in den Tempo-30-Zonen abgedeckt. Zukünftig wird es zudem möglich sein die ehem. Bahntrasse als Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Altencelle zu nutzen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbuslinie der CeBus GmbH. Die drei Haltestellen befinden sich nördlich sowie westlich des Plangebietes.

Entwässerung und technische Infrastruktur

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

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

¹ Stand 01.01.2007 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dort auch gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung versickert.

4.3 Grünflächen

Im Plangebiet sind die öffentlichen Grünflächen ausschließlich in Form von Kinderspielplätzen vorhanden. Da gibt es zum einen den ca. 500 m² großen Kinderspielplatz am Wendehammer der Straße „Zur Bünthe“ und zum anderen den ca. 900 m² großen Spielplatz an der Straße „An der Fuhse“. Für Spaziergänge bzw. Fahrradausflüge bietet sich die als Fuß- Und Radweg ausgebaute ehemalige Eisenbahntrasse in Richtung Altencelle südlich des Plangebietes an.

4.4 Soziale Infrastruktur

An der Straße „An der Christuskirche“ befindet sich die Christuskirche der ev.-luth. Kirchengemeinde. Südlich angrenzend gibt es einen Kindergarten, der ebenfalls in kirchlicher Trägerschaft (Kirchenkreisamt) liegt. An der Dasselbrucher Straße befindet sich die Grundschule Bruchhagen (Westercelle II) zu der auch die anliegende Sporthalle gehört. Außerdem gibt es eine weitere Grundschule (Westercelle I) am Nadelberg sowie eine Realschule. Die weitergehenden Schulen wie Hauptschule oder Gymnasium sind nicht im Ortsteil angesiedelt. Sie sind allerdings problemlos mit den ÖPNV zu erreichen.

Ärzte sowie Supermärkte, die den Bürgerinnen und Bürgern aus dem Plangebiet mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgen, befinden sich, ca. 600 m entfernt, an der Bundesstraße. Zur körperlichen Betätigung bietet der VFL Westercelle (Verein für Leibesübungen) die gängigen Sportarten wie Fußball, Handball und Leichtathletik an. Außerdem gibt es ein örtliches Freibad, welches sich in privater Trägerschaft befindet.

4.5 Immissionssituation

Der Planbereich und sein Umfeld sind verschiedenen Einflüssen ausgesetzt. Immissionen in Form von Lärm rühren dabei von dem Verkehr der Wilhelm-Hasselmann-Straße (K 62) her und es wird zu Lärmimmissionen des zukünftigen Verkehrs der Ostumgehung kommen, die im Abstand von ca. 300 m an den östlichen Grundstücke der Straße „Zur Bünthe“ entlang geführt werden soll. Immissionen ergeben sich zudem aus dem Flugverkehr (Flugplatz Wietzenbruch) und von den in unmittelbarer Nähe befindlichen Gewerbebetrieben südlich der Grundstücke an der Eichhorststraße.

5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung war die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers und dessen planungsrechtliche Umsetzung.

5.2 Entwicklungsziele

Ziel der Nachverdichtung und Nutzung von "brachliegenden" innerstädtischen Flächen ist die Chance einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung. 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 die Nachverdichtung der nicht genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen, die als neue Grundstücke mit eigenständigen Wohngebäuden als z. B. "Pfeifenstiel" erschlossen werden können. Zum anderen die Nachverdichtung durch erhöhte Ausnutzungen einzelner Grundstücke. 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.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Nutzungsarten aus den vorherigen Bebauungsplänen noch einmal bezüglich der sinnvollen und tatsächlichen Nutzung hin überprüft. Diese Überprüfung ergab, dass das Grundstück an der Ecke „Zum Alten Bad“ / „Burgvogteistraße“ als Dorfgebiet gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen war. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt, so dass dieser Bereich in diesem Bebauungsplan zum Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO umgewandelt wurde.

Der Bereich nördlich der Straße „Zum Alten Bad“ zwischen der „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ und der „Burgvogteistraße“ sowie der Reihenhausbereich südlich der Straße „Zum Alten Bad“ zwischen „Postweg“ und „Südfeld“ waren als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Tatsächlich wird in diesen Bereichen gewohnt. Damit die nicht störende Gewerbebetriebe auch weiterhin an diesen Bereichen zulässig sind, wurden sie in Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO umgewandelt. Durch diese Änderung bleibt die Wohnruhe erhalten und bestehende Charakter wird dadurch gestärkt.

Nördlich der Straße „An der Christuskirche“ befinden sich mehrere Hausgruppentypen mit zum Teil Doppelhäuser und Dreifachhäusern. Dieser Bereich war in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 Wce als Mischgebiet ausgewiesen. Dies erfolgte weil sich dort damals ein Sägewerk befand. Heute kann die Festsetzung des Mischgebietes als überholt angesehen werden, da in diesen Hausgruppen ausschließlich gewohnt wird. Damit sich aber

auch weiterhin, wie östlich der Wilhelm Hasselmann Straße nicht störendes Gewerbebetriebe dort ansiedeln bzw. stattfinden kann, wurde auch dieses Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt.

Die Grundstücke nördlich und südlich der Straße An der Christuskirche, sowie die an der Straße Am Spielplatz, Am Kiepenberge und der Eichhorststraße waren in dem vorherigen Bebauungsplan als Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Auch hier wurde die Nutzungspalette analog der benachbarten Umgebung erweitert. Da die nicht störende Gewerbebetriebe auch in diesen Bereichen keine städtebaulichen Spannungen hervorrufen würden, wurde auch diese Reinen Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt.

Nördlich gegenüber der Christuskirche befindet sich eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche mit elf Stellplätzen. In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde sie auch so ausgewiesen. Die Überlegung, diesen Bereich zu teilen und den ca. 420 qm großen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen, wurde im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wegen mehrerer Gesichtspunkten, wie z. B. quer verlaufende Versorgungsleitungen, zu geringe Stellplatzangebote der Gottesdienstbesucher, der Wirtschaftlichkeit des Verkaufes und weiterer Aspekten, widerrufen.

Der ca. 500 m² große Kinderspielplatz am Wendehammer der Straße „Zur Bunte“ ist hinsichtlich der nutzbaren Fläche sehr klein und liegt dezentral. Eine übergeordnete Funktion hat er in der Vergangenheit nicht angenommen, so dass auf die weitere Nutzung als Kinderspielplatz verzichtet werden konnte. Statt dessen wurde diese Fläche im Rahmen dieser Aufstellung als neues Baugrundstück mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Das Grundstück der Christuskirche ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Weiterhin ist das westliche Teilgrundstück, auf dem sich die Kindertagesstätte Westercelle II befindet, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienen Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Da in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Wce die Flurstücke 199/5, 199/2, 200/16 und ein Teilstück des Flurstückes 199/2, der Flur 4, der Gemarkung Celle als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt waren, wurde in diesem Plan westlich der Straße „Am Spielplatz“ eine 31 x 25 m große Fläche für einen Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren festgesetzt. Der übrige Teil wird als Baugrundstück mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So bleibt weiterhin die Möglichkeit, die Fläche der Kindertagesstätte oder dem Wohngebiet zuzuschlagen.

Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO wurden aus den vorherigen Bebauungsplänen übernommen. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel bei der Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung ist, den Verdichtungsgrad der Bebauung aufzunehmen und damit den Charakter dieser Quartiere fortzuführen. So wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) aus den vorherigen Bebauungsplänen Nr. 1 Wce und 19 Wce von 0,4 übernommen. Für den Bereich der Gartenhofhäuser wird die GRZ auf 0,5 erhöht. Mit dieser Erhöhung wird dem tatsächlichen Gebäudebestand entsprochen, so dass die Gebäude auch in Zukunft wieder so errichtet werden können, wie sie in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits bestanden.

Für den Bereich südlich der Straße An der Christuskirche zwischen den Straßen „Am Spielplatz“ und „Am Kiepenberge“ wird die GRZ um 0,1 erhöht. Damit wird die Ausnutzung der unmittelbaren Umgebung dieses Bereiches übernommen. Gleichzeitig wurde damit dem Planungsziel der Nachverdichtung entsprochen.

Das Reihenhaus im Bereich „Zum Alten Bad“, „Postweg“ und „Südfeld“ erhält in diesem Bebauungsplan die so genannte Baukörperausweisung. D. H. die Baugrenze wird direkt um das Gebäude festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist auch schon deutlich überschritten, so dass durch die Baukörperausweisung auf eine neue Festsetzung einer GRZ verzichtet werden konnte.

Die Grundflächenzahlen können durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % überschritten werden.

Auf die Übernahme der Geschossflächenzahlen (GFZ) Bebauungsplanvorgängern wurde verzichtet, da sie ohnehin ähnlich wie die dort festgesetzte Grundflächenzahl zu berechnen sind.

Die Festsetzungen der Geschossigkeit wurde aus den beiden vorherigen Bebauungsplänen übernommen. Bei den bestehenden Reihenhäuser und Hausgruppen an den Straßen Zum Alten Bad, Burgvogteistraße, An der Fuhse und dem Spargelweg wurden darüber hinaus Festsetzungen zu zukünftigen Anbauten getroffen. So sind die bestehenden Hauptbaukörper zweigeschossig zu errichten bzw. wieder herzustellen. Die zukünftigen Anbauten vor und hinter dem Hauptbaukörper sind eingeschossig zu errichten. Sinn der Festsetzung sind den so genannten Scheuklappeneffekt, also die Verschattung durch die benachbarten Anbauten rechts und links eines Mittelhauses, zu unterbinden.

Am Postweg befinden sich mehrere Gartenhofhäuser die in Flachdachbauweise errichtet worden sind. Diese Gebäude prägen den öffentlichen Straßenraum der „Wilhelm Hasselmann Straße“, des „Postweges“ und der Straße „Zum Alten Bad“. Ein geneigtes Dach würde den Charakter erheblich beeinflussen, so dass hier möglichst weiterhin die Flachdächer zu erhalten sind. Da aber bei den Anfang der 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichteten Flachdächer mittlerweile bauphysikalische Probleme auftraten, wurde in diesem Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die in dem Allgemeinen Wohngebiet der Gartenhofhäuser „WA_G“ eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m vorschreibt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1). Mit dieser Festsetzung sind flach geneigte Dächer möglich und der städtebaulich prägnante Charakter bleibt weiterhin erhalten.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Bebauungsplänen Nr. 1 Wce und 19 Wce wurden keine Aussagen zu der Bauweise getroffen. Somit wurde in der Vergangenheit für die beantragten Bauvorhaben gem. der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die offene Bauweise angewandt. In diesem Bebauungsplan wird für alle freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser die offene Bauweise explizit festgesetzt, so dass nun die Bauweise eindeutig bestimmt ist.

Für die Reihen- und Gartenhofhäuser wurden andere Festsetzungen gefasst. So müssen die Anbauten der Reihenendhäuser an die zum Reihenmittelhausgrundstück hin in geschlossener Bauweise angebaut werden und zu allen anderen Grundstücksgrenzen nach den Abstandsregeln der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Abstand halten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2). Für die Anbauten der Reihenmittelhäuser gelten grundsätzlich die Vorschriften für die geschlossene Bauweise. Abweichend davon ist bei allen Anbauten mit geringerer Breite als die Grundstücksbreite an eine seitliche Grundstücksgrenze anzubauen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3). Mit diesen Festsetzungen der abweichenden

Bauweisen „ab₁“ und „ab₂“ sollen auch Anbauten an Reihenhäuser im Sinne der Nachverdichtung zugelassen werden.

Damit der Charakter der Gartenhofhäuser weiterhin gewahrt bleibt, wurde für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „WA_G“ die abweichende Bauweise „ab_G“ festgesetzt. In diesem Bereich sind Hauptgebäude an mindestens einer Grundstücksseite ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Des weiteren muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die in Nord-Süd-Richtung verlaufene Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen in diesem Bebauungsplan wurden für die Bereiche mit Einzelhäusern großzügig erweitert um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Außerdem wurden Vorgartenzonen von 3,0 m eingeführt. Insgesamt soll damit den Erweiterungswünschen nachgekommen und zugleich der Charakter der Siedlung bewahrt werden. Vorgartenzonen prägen den halböffentlichen Bereich und sind somit unbedingt zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch der § 3 der Örtliche Bauvorschrift - siehe Kapitel 6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS eingeführt.

In der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden dennoch eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Hauseingangsüberdachungen und Windfänge um bis zu 1,5 m und höchstens einer Länge von 3,0 m ausnahmsweise zugelassen. Damit soll es künftig möglich sein, an den wenigen Gebäuden, die direkt an der 3,0 m Baugrenze gebaut worden sind, Hauseingänge zu errichten. Ohne diese Festsetzungen käme es sonst zu einer ungewollten Härte.

Die Textliche Festsetzung Nr. 6 lässt in der Vorgartenzone keine Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu. Auch mit dieser Festsetzung soll die Vorgartenzone von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Im Bebauungsplan Nr. 1 Wce waren die Bereiche der Reihenhäuser an den Straßen „Zum Alten Bad“, „Burgvogteistraße“, „An der Fuhse“ und dem „Spargelweg“ mit zum Teil 20,0 m tiefen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieser Bebauungsplan setzt Baugrenzen von 1,50 m vor den Hauptbaukörpern und 3,0 m hinter den Hauptbaukörpern fest. Wie im vorherigen Kapitel 6.2 - Maß der baulichen Nutzung näher beschrieben, können die Hauptbaukörper zweigeschossig errichtet werden, während die künftigen Anbauten vor und hinter dem Hauptbaukörper lediglich eingeschossig errichtet werden dürfen. Sinn dieser Festsetzung ist es, den so genannten Scheuklappeneffekt, also die Verschattung durch die benachbarten Anbauten rechts und links eines Mittelhauses, zu unterbinden.

Das Reihenhäuser im Bereich „Zum Alten Bad“, „Postweg“ und „Südfeld“ erhält in diesem Bebauungsplan die so genannte Baukörperausweisung. D. H. die Baugrenze wurde direkt um das Gebäude festgesetzt. Dies erfolgt deshalb, weil das Reihenhäuser mit seiner ca. 21,0 m Tiefe ohnehin schon sehr tief ist und Anbauten im Vorgartenbereich sowie im hinteren Bereich aufgrund der Grundrisses nicht mehr möglich sind. Darüber hinaus ist die Grundflächenzahl auch schon deutlich gegenüber des in der Zeit der Aufstellung rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überschritten. Auf eine neue Festsetzung einer GRZ konnte verzichtet werden, da die Baugrenzen ohnehin keine Anbauten mehr zulassen.

Die hintere Baugrenze wurde ausschließlich auf den Grundstücken nördlich der Straße „Zum Alten Bad“ festgesetzt. Zuvor waren diese Grundstücke der offenen Landschaft zugewandt. Die Gartenbereiche entzogen sich aufgrund dem vorherigen Bebauungsplan einer intensiven baulichen Inanspruchnahme, dadurch wurde in der Vergangenheit eine ausreichende landschaftliche Einbindung der Siedlung zur Fuhseniederung hin aufrechterhalten. In diesem Bebauungsplan wurde die hintere Baugrenze von den ursprünglich 26,0 m auf 40,0 m erweitert. Das Planungsziel der Nachverdichtung bleibt damit erhalten und die Einbindung an

die Landschaft der doch sehr tiefen Grundstücke (zum Teil bis zu 70,0 m) bleibt weiterhin bewahrt.

6.4 Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen ausschließlich in Form von Kinderspielplätzen vorhanden.

Die Kinder des Stadtteiles Westercelle östlich der „Hannoverschen Heerstraße“ haben die Möglichkeit den öffentlichen Kinderspielplatz an der Straße „Zum Alten Bad“ zu nutzen. Darüber hinaus ist die in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ festgesetzte Fläche in der Straße „Am Spielplatz“ von zentraler Bedeutung. Andere Flächen stehen hier nicht zur Verfügung und die auszuweisende Fläche schließt eine bestehende Versorgungslücke. Die Stadt Celle ist hier gem. des Niedersächsischem Spielplatzgesetzes (NSpG) in der Pflicht, einen Spielplatz anzulegen, um den Kindern das Aufsuchen eines Spielplatzes zu ermöglichen, der nicht weiter als 400 m von ihrem Wohngrundstück entfernt liegt. Eine Fläche von ca. 775 qm ist als Flächengröße das Mindestmaß für einen sinnvollen Spielplatzausbau. Diese Fläche kann sowohl vom Kindergarten als auch frei zugänglich von Kindern genutzt werden.

Der ca. 500 m² große Kinderspielplatz am Wendehammer der Straße „Zur Bunte“ ist flächenmäßig klein und liegt dezentral. Eine übergeordnete Funktion hatte er in der Vergangenheit nicht angenommen, so dass hier auf die Festsetzung als Kinderspielplatz verzichtet werden konnte.

Für Spaziergänge bzw. Fahrradausflüge bietet sich die als Fuß- Und Radweg ausgebaute ehemalige Eisenbahntrasse in Richtung Altencelle südlich des Plangebietes an.

6.5 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehr

Da es sich um ein bereits bestehendes Gebiet handelt, sind die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Straßen vollständig vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Sie wurden entsprechend ihrer Nutzung und analog zu den vorherigen Bebauungsplänen als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Technische Infrastruktur

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

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung und Schmutzwasserkanäle für die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern.

6.6 Eingriff in Natur und Landschaft / Grünfestsetzungen

Gem. § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und

Landschaft zu erwarten sind. Dieser Bebauungsplan bereite jedoch keine Eingriffe i. S. d. Naturschutzrechtes vor, da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut war und das Baurecht bereits durch Bebauungspläne bestand. Lediglich die überbaubare Grundstücksflächen werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erweitert. Es kam daher zu keiner wesentlichen Veränderung im Verhältnis der Bauflächen zu den verbleibenden Freiflächen, d. h. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet gibt es drei Bäume die in der Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle erfasst sind. Es handelt sich dabei um die Sandbirke (*Betula pendula*) vor dem Gebäude des Grundstückes „Südfeld 6“ und zum anderen um zwei Stieleichen (*Quercus robur*) vor dem Grundstück „Zum Alten Bad 1“. Alle drei Bäume wurden mit dem Erhaltungsgebot belegt und sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Des Weiteren sind sie im Zuge von Baudurchführungen vor Schäden zu schützen.

An der „Wilhelm Hasselmann Straße“, an der Straße „Zum Alten Bad“ wie auch in der „Eichhorststraße“ stehen im Straßenraum stadtbildprägende Bäume die an diesen Standorten erhalten werden sollen. In der „Wilhelm Hasselmann Straße“ stehen diverse Feldulmen (*Ulmus carpinifolia*), Eichen (*Quercus robur*) und Birken (*Betula*), vor dem Grundstück „Zum Alten Bad 6“ befindet sich eine Stieleiche (*Quercus robur*) und in der „Eichhorststraße“ prägen diverse Baumhasel (*Corylus colurna*) den Straßenraum. Alle Bäume wurden, wie die Bäume, die in der Vegetationsschutzsatzung erfasst sind, mit dem Erhaltungsgebot belegt. Auch sie sollen dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Durch die Festsetzung des Erhaltungsgebotes der im letzten Absatz beschriebenen Bäume werden zudem Bäume geschützt, die zu der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im rechtverbindlichen Bebauungsplan noch nicht festgesetzt waren. Es liegt also kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

6.7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet gehen sowohl von der „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ als auch vom Fliegerhorst in Wietzenbruch Geräuschbelastungen aus. Da beide Geräuschquellen bereits sehr lange ausgeübt werden, konnte die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft werden (siehe auch Kapitel 7.2 - Schutzgut Mensch). Da die Lärmauswirkungen durch den Flugplatz Celle-Wietzenbruch für das Plangebiet nicht unmittelbar erkennbar sind, wurde insbesondere für die zukünftige Nutzer ein entsprechender Hinweis im Plan aufgenommen.

Zu Lärmbelastungen kann es auch durch die zukünftigen Verkehre der Ostumgehung kommen, die im Abstand von ca. 300 m an den östlichen Grundstücke der Straße „Zur Bunte“ entlang geführt werden soll. Da die Lärmauswirkungen und die damit resultierenden Lärmschutzmaßnahmen noch nicht erkennbar sind, wurde vorsorglich ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

Aufgrund des sehr heterogenen Bestandes innerhalb des Plangebietes wurden bezüglich der Gestaltung keine umfangreichen Vorschriften getroffen.

Die folgenden Festsetzungen gelten damit der Siedlungscharakter insgesamt bewahrt wird, für das ganze Plangebiet (vgl. § 1 der Örtlichen Bauvorschrift).

Für die Deckung der Dächer sollen nur nicht glänzende (reflexionsarme) Dacheindeckungen zugelassen werden und die Materialien für den Einsatz von Solarenergie und zur Errichtung von Grasdächern sollen zugelassen werden (vgl. § 2 der Örtlichen Bauvorschrift).

Vorgartenzonen prägen den Straßenraum und somit den halböffentlichen Raum. Um sich von diesem nicht abzuschirmen, sind Einfriedungen in der Höhe auf 1,30 m beschränkt. Dies gewährleistet eine „Offenheit“, die gerade bei Baugebieten mit hoher Dichte den Eindruck der lockeren Bebauung verstärkt (vgl. § 3 der Örtlichen Bauvorschrift).

6.9 Hinweise

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce der Stadt Celle „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ werden der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1 Wce der Stadt Celle „Bennebsteler Straße“ sowie der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Wce der Stadt Celle „Zur Bunte“ aufgehoben (vgl. Hinweis Nr. 1).

Im Falle der Unwirksamkeit dieses Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne wieder gelten. Damit soll der Zustand des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nicht wieder eintreten.

Aufgrund der im Kapitel 6.7 – Immissionsschutz erwähnten Lärmauswirkungen des Fliegerhorstes Celle-Wietzenbruch wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes befindet und dass die daraus resultierenden Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches zu beachten sind. Außerdem sollte mit Lärmauswirkungen gerechnet werden (vgl. Hinweis Nr. 2).

Mit Lärmauswirkungen sollte auch südöstlich des Plangebietes aufgrund der schon im Kapitel 6.7 – Immissionsschutz beschriebenen zukünftigen Ortsumgebung gerechnet werden (vgl. Hinweis Nr. 3).

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Stadt Celle beabsichtigte, den Bereich nördlich der ehem. Bahntrasse, östlich der Christuskirche in Westercelle, behutsam nachzuverdichten. Nachverdichtung eines Quartiers bedeutet nicht nur ein flächen- und ressourcenschonende Entwicklung einer bestehenden Siedlung, sondern auch ein Imagegewinn.

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist die Wohnbauflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus sind zum Schutze der Vorgartenzonen Baugrenzen dem jeweiligen Bestand angepasst. Die Standorte der öffentlichen Kinderspielplätze an der Straße „An der Fuhse“ sowie des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzes an der Straße „Am Spielplatz“ wurden übernommen.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die von den Darstellungen beziehungsweise Festsetzungen der Bauleitpläne betroffen werden können. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a BauGB) umzusetzen. Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 19 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 19 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar nördlich davon befinden sich zwei kleine Flächen, die die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet gemäß § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) erfüllen.

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) ist über das Entwurfsstadium hinaus nicht weiter entwickelt bzw. verabschiedet worden. Dieser Entwurf hat seit dem den Stellenwert eines Fachgutachtens und wurde als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen.

Schwerpunkt des Landschaftsplanes ist u. a. die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer typischer Ortsbilder.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Umweltzustand

Bei dem ca. 25 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Über zwei Drittel der Einzelhäuser stammen aus den 60er und 70er Jahren. Die überdurchschnittlich großen Grundstücksgrößen spiegeln diese Zeit auch deshalb wieder, weil die Eigenversorgung damals eine sehr wichtige Rolle einnahm. Derzeit werden diese Nutzgärten eher als Ziergärten ohne Nutzfunktion geführt. Für viele im Gebiet lebende Bürgerinnen und Bürger wird die Pflege der großen Gärten allmählich zu aufwendig, so dass sie Teile ihrer Grundstücke gerne abgeben oder einer Bebauung zuführen wollten.

Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet gehen sowohl von der „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ als auch vom Fliegerhorst in Wietzenbruch Geräuschbelastungen aus. Da beide Geräuschquellen bereits sehr lange ausgeübt werden, konnte die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft werden (siehe auch Kapitel 7.2 - Schutzgut Mensch). Da die Lärmauswirkungen durch den Flugplatz Celle-Wietzenbruch für das Plangebiet nicht unmittelbar erkennbar sind, wurde insbesondere für die zukünftige Nutzer ein entsprechender Hinweis im Plan aufgenommen.

Zu Lärmbelastungen kann es auch durch die zukünftigen Verkehre der Ostumgehung kommen, die im Abstand von ca. 300 m an den östlichen Grundstücke der Straße „Zur Bünthe“ entlang geführt werden soll. Da die Lärmauswirkungen und die damit resultierenden Lärmschutzmaßnahmen noch nicht erkennbar sind, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen, damit sich die Anlieger bereits darauf einstellen können.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärmbelastungen als nicht erheblich eingestuft wird.

Schutzgut Biototypenausstattung

Die im folgenden Text aufgeführte Biotopkürzel richten sich nach v. DRACHENFELS (2004): Der weitaus größte Teil ist bereits in Form eines locker bebauten Einzelhausgebietes (OEL) vorhanden. Die Gärten der Hausgrundstücke sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) ausgeprägt.

Im Plangebiet gibt es drei Bäume die in der Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle erfasst sind. Da gibt es zum einen die Sandbirke (*Betula pendula*) vor dem Gebäude des Grundstückes Südfeld 6 und zum anderen zwei Stieleichen (*Quercus robur*) vor dem Grundstück Zum Alten Bad 1. Des Weiteren gibt es in der Wilhelm Hasselmann Straße diverse Feldulmen (*Ulmus carpinifolia*), Eichen (*Quercus robur*) und Birken (*Betula*). Vor dem Grundstück Zum Alten Bad 6 befindet sich eine Stieleiche (*Quercus robur*) und in der Eichhorststraße stehen diverse Baumhasel (*Corylus colurna*). Alle Bäume wurden, wie im Kapitel 6.5 – Eingriff in Natur und Landschaft / Grünfestsetzungen näher beschrieben mit dem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der genannten Biototypen durch die Nachverdichtung wurde als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Avifauna

Um den Bestand an Brutvogelarten festzustellen, wurde auf die Daten der Vogelbeobachtungen des Naturschutzbundes Deutschland e. V. aus dem Frühjahr 2006 zurückgegriffen. Dabei zeigte sich, dass das Gebiet für „typische“ Siedlungsbegleiter interessant ist. Es sind vor allem Amsel (*Turdus merula*), Rabenkrähe (*Corvus corone corone*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Elster (*Pica pica*) zu beobachten. Die darüber

hinaus festgestellten Haussperlinge (*Passer domesticus*) sind aufgrund der in den letzten Jahren zurückgegangenen Bestandzahlen in die Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsens aufgeführt. Insgesamt ist aber festzustellen, dass alle Arten dem erwarteten Artenpotential in dem Landschaftstyp Einzelhausbebauung entsprachen. 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 und Wasser

Die in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch rechtsverbindlichen Bebauungspläne stellten die bebauten Grundstücke mit sehr engen Baufenstern dar. Diese Baufenster wurden erweitert. Die Ausnutzungswerte in Form der Grundflächenzahlen blieben dabei bis auf die Gartenhofhäuser des WA_G unverändert. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die geplante Nachverdichtung der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wurde. Anfallendes Niederschlagswasser wurde nicht über die öffentliche Kanalisation abgeführt, sondern musste auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden.

Die vier östlich der Straße „Zum alten Bad“ befindlichen Grundstücke liegen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Es ist in seiner Funktion als natürliche Rückhaltefläche zu erhalten, d. h. Gegenstände, die den Wasserabfluss hindern können, sind zu beseitigen, der schadlose Hochwasserabfluss ist zu gewährleisten und Bodenabschwemmungen, Auflandungen oder Vertiefungen sind zu verhüten.

Des Weiteren ist im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung oder Änderung baulicher Anlagen, die Anlage von Baum- oder Strauchpflanzungen, sofern es sich nicht um Einzelexemplare handelt, und die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss hindern können, nach § 93 Abs. 2 Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) genehmigungspflichtig.

Aufgrund der gewerblichen (Vor-) Nutzung sind einige Grundstücke im Bebauungsgebiet als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Celle gekennzeichnet. Eine Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers innerhalb oder im Umfeld dieser Altlastenverdachtsflächen kann daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigungen liegen derzeit jedoch nicht vor. Dieser Verdacht ist von Bauherren im Zuge von Baumaßnahmen routinemäßig zu beachten und rechtfertigt keine vorbeugenden Untersuchungen im Rahmen dieses Planverfahrens und auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Nachverdichtung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet wurden.

Schutzgut Luft und Klima

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich eines Stadtklimatopes, welches durch die vorhandene Bebauung her resultiert. Die Temperatur und Feuchte sowie lokale Windsysteme werden bei dieser Art von Klimatop stark beeinflusst. Es herrscht kleinräumig eine höhere Temperatur und geringere Feuchte vor. Die Kaltluftproduktion ist aufgrund der Versiegelung stark reduziert. Der übrige südliche sowie östliche Teilbereich befindet sich im Bereich eines Stadtrandklimatopes, d. h. die Beeinflussung von Temperatur und Wind ist geneigter.

Erhebliche Störungen durch die Nachverdichtung sind für die Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten, da die Klimatope durch die Planung nicht verändert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Da durch die Umsetzung der Nachverdichtung die Biotoptypen erhalten bleiben, wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.

Wechselwirkungen

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

7.2.2 Prognose

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.

Bei nicht Durchführung der Planung könnten die privaten Baugrundstücke zwar weiterhin mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu den festgesetzten Grundflächenzahlen versiegelt werden, ein ressourcenschonendes Wohnangebot i. S. d. der Nachverdichtung wäre aber nicht möglich.

7.2.3 Vermeidung und Ausgleich

Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der schützenswerten Bäume.

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 gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Durch die Umsetzung der Nachverdichtung wurde kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (siehe Kapitel 6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen).

7.2.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen könnten die Belange des Umweltschutzes stärker oder schwächer gewichten. Vorstellbar wären aufgrund des Bestandes lediglich folgende Maßnahmen gewesen:

- a) Den Versiegelungsgrad durch die maximale Grundflächenzahl von 0,3 zu beschränken;
- b) Den Versiegelungsgrad durch die maximale Grundflächenzahl von 0,5 aufzuweiten.

Bei der Alternative a) hätte es für viele Grundstücke keine Nachverdichtung geben können. Eine Nachverdichtung, die im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes eine flächen- und ressourcenschonende Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet insgesamt umsetzen soll, wäre somit nicht möglich gewesen.

Bei der Alternative b) wären die Schutzgüter Boden und Wasser stark beeinträchtigt worden. Eine behutsame und umweltfreundliche Nachverdichtung somit nicht erfolgen können.

Auch eine Nullvariante konnte es im Sinne einer behutsamen und umweltfreundlichen Nachverdichtung für diesen Bereich sinnvoller Weise nicht geben.

7.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Schutzgüter (siehe Kapitel 7.2) durch mehrere Begehungen erfasst. Darüber hinaus fand im Oktober 2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt. In diesem Verfahrensschritt hatten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit Informationen zur Umwelt mitzuteilen.

Außerdem gab es im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB nochmals die Gelegenheit Informationen zur Umwelt mitzuteilen.

7.4 Monitoring

Eine Überwachung im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes ist aufgrund des nicht vorhandenen Eingriffes in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

7.5 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Die Stadt Celle beabsichtigte, den Bereich nördlich der ehem. Bahntrasse, östlich der Christuskirche in Westercelle, behutsam nachzuverdichten.

Beschreibung der Umwelt: Bei dem ca. 25 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäuser. Über zwei Drittel der Einzelhäuser stammen aus den 60er und 70er Jahren. Die überdurchschnittlich großen Grundstücksgrößen spiegeln diese Zeit auch deshalb wieder, weil die Eigenversorgung damals eine sehr wichtige Rolle einnahm. In der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden diese Nutzgärten eher als Ziergärten ohne Nutzfunktion geführt.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Geräuschbelästigungen können von der Wilhelm-Hasselmann-Straße, vom Fliegerhorst in Wietzenbruch sowie von der zukünftige Trasse der Ortsumgehung ausgehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber nicht zu erwarten.
2. Schutzgut Biotypenausstattung	Der weitaus größte Teil ist bereits in Form eines locker bebauten Einzelhausgebietes (OEL) vorhanden. Die Gärten der Hausgrundstücke sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) ausgeprägt. Im Plangebiet gibt es drei Bäume die in der Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle erfasst sind. Außerdem gibt es mehrere Bäume im öffentlichen Straßenraum, die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens mit dem Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung der genannten Biotypen durch die Nachverdichtung wurde als nicht erheblich eingestuft.
3. Schutzgut Avifauna	Hauptsächlich wurden bis auf die Haussperlinge, die in der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen geführt wird, ausschließlich

	<p>Allerweltsarten festgestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna wurden somit nicht erwartet.</p>
4. Schutzgut Boden und Wasser	<p>Durch die Planung werden lediglich die Baufenster erweitert. Der Versiegelungsgrad bleibt dabei unverändert.</p> <p>Die vier östlich der Straße „Zum alten Bad“ befindlichen Grundstücke liegen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Fuhse. Dieser Bereich darf auch weiterhin nicht bebaut werden.</p> <p>Aufgrund der gewerblichen (Vor-) Nutzung sind einige Grundstücke im Bebauungsgebiet als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Celle gekennzeichnet. Dieser Verdacht ist von Bauherren im Zuge von Baumaßnahmen routinemäßig zu beachten.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Nachverdichtung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser vorbereitet wurden.</p>
5. Schutzgut Luft und Klima	<p>Erhebliche Störungen durch die Nachverdichtung sind für die Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten, da sich die Klimatope durch die Planung nicht verändern.</p>
6. Schutzgut Landschaftsbild	<p>Da durch die Umsetzung der Nachverdichtung die Biotoptypen erhalten bleiben, wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.</p>
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	<p>Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.</p>

Prognose: Bei Durchführung der Festsetzungen wurde eine ressourcenschonenden Entwicklung der im Plangebiet der beschriebenen Schutzgüter umgesetzt. So bleibt z. B. der bisherige Versiegelungsgrad erhalten. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Zuge dieser Planung erweitert.

Vermeidung und Ausgleich: Die Vermeidungsmaßnahmen bestanden in erster Linie im Erhalt der schützenswerten Bäume.

Darüber hinaus war 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 gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Durch die Umsetzung der Nachverdichtung wurde kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Planungsalternativen: Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Planungsalternativen zu diskutieren.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Es gab bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen keine relevanten Schwierigkeiten.

8. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits im Kapitel 6.6 „Eingriff in Natur und Landschaft / Grünfestsetzungen“ und im Umweltbericht in Kapitel 7.2 „Umweltauswirkungen“ erläutert.

Planungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen sind durch die Planung nicht notwendig.

9. Kosten und Finanzierung

Es fallen voraussichtlich keine Kosten im Rahmen dieser Bebauungsplanung für die Stadt Celle an.

10. Realisierung

Der Beginn der ausschließlich privaten Baumaßnahmen ist variabel und kann jederzeit erfolgen.

11. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 30.03.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Wce der Stadt Celle „Bennebosteler Straße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Anhörung des Ortsrates am 07.11.2006 wurde von den Ortsratsmitglieder angeregt den Titel „Bennebosteler Straße“ in „Wilhelm-Hasselmann-Straße“ umzubenennen, da die Straße nicht im Plangebiet liegt und diese Bezeichnung deshalb irreführend ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 04.10.06 bis 18.10.06, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09.06 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 26.09.06 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.10.07 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 26.11.07 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 11.12.07 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 20.11.07 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 05.01.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 15.01. bis einschließlich 14.02.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 34 Wce der Stadt Celle „Wilhelm Hasselmann Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 5) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 6) Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- 7) Nieders. Wassergesetz (NWG)
- 8) Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

Celle, den 03.03.2008

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Im Auftrag

gez. von Ahlen

(von Ahlen)

Techn. Angestellter

Anhang: Städtebauliche Kenndaten

	in m ²	%-Anteil
WA-Gebiet gesamt (Nettobauland)	ca. 200.920 m ²	80,5 %
- davon überbaubare Fläche (GRZ von 0,4)	ca. 80.370 m ²	
a) davon bereits bebaute Fläche	ca. 40.340 m ²	
b) davon noch zulässig	ca. 40.030 m ²	
Gemeinbedarfsfläche - Christuskirche	ca. 3.450 m ²	1,4 %
Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte	ca. 2.960 m ²	1,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 40.230 m ²	16,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung	ca. 330 m ²	0,1 %
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplätze	ca. 1.675 m ²	0,7 %
Plangebiet (Bruttobauland)	ca. 249.565 m ²	100 %