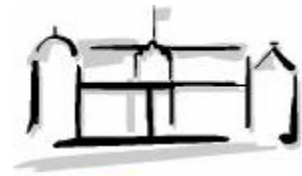


Stadt Celle

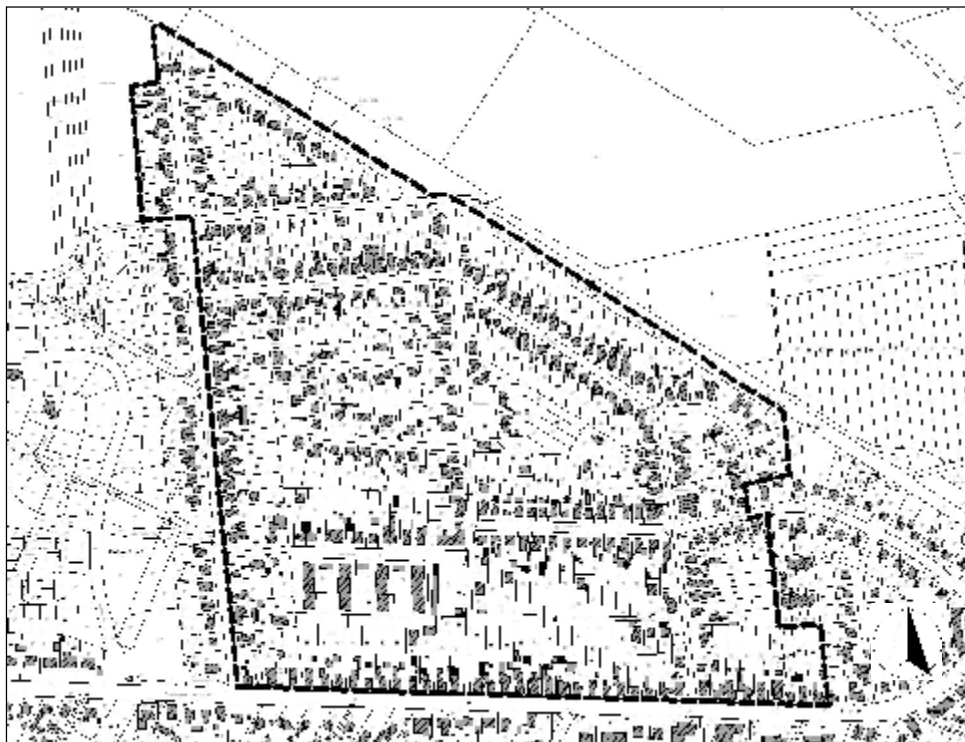


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 136
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Altbaugelbiet Wietzenbruch“

Begründung



Ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

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

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

Satzung
16.12.2005

Inhalt

1 Einführung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	1
3.3 Bebauungspläne.....	2
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan.....	3
4 Bestandsbeschreibung	3
4.1 Städtebauliche Situation	3
4.2 Angaben zum Bestand.....	3
4.3 Verkehr und technische Infrastruktur	4
4.4 Grünflächen	5
4.5 Soziale Infrastruktur.....	5
4.6 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen.....	7
6.4 Verkehr und technische Infrastruktur	7
6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen	7
6.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)	8
6.8 Hinweise	8
7 Städtebauliche Kenndaten	8
8 Umweltbericht	9
8.1 Einleitung.....	9
8.2 Umweltauswirkungen.....	10
8.3 Beschreibung der Umweltprüfung.....	12
8.4 Monitoring.....	12
8.5 Zusammenfassung	13
9 Auswirkungen der Planung	14
10 Kosten und Finanzierung	14
11 Realisierung	14
12 Verfahren	15
13 Rechtsgrundlagen	15

1 Einführung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Celle „Altbaugelbiet Wietzenbruch“ wird durch eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers neuer Wohnraum geschaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich vom Stadtzentrum Celle.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 67/36, 36/57, 36/56, 36,53, 230/253 und 230/254 der Flur 4, der Gemarkung Celle
- im Süden durch die Fuhrberger Landstraße
- im Westen durch die Straße „Im Röthel“ und teilweise durch das Flurstück 1518/0 der Flur 4, der Gemarkung Celle
- im Osten durch die Flurstücke 629/4, 1083/230, 230/220, 288/16, 288/23, 288/24, 687/290 und 618/28 der Flur 4, der Gemarkung Celle

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 29,4 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) hat die Aufgabe die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine umweltgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung des Landes zu schaffen und dabei vor allem die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes anzustreben.

Das vom Landkreis Celle erstellte RROP von 2005 stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein. Der Schwerpunkt liegt dabei bei der vorrangigen Sicherung und bei der Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten.

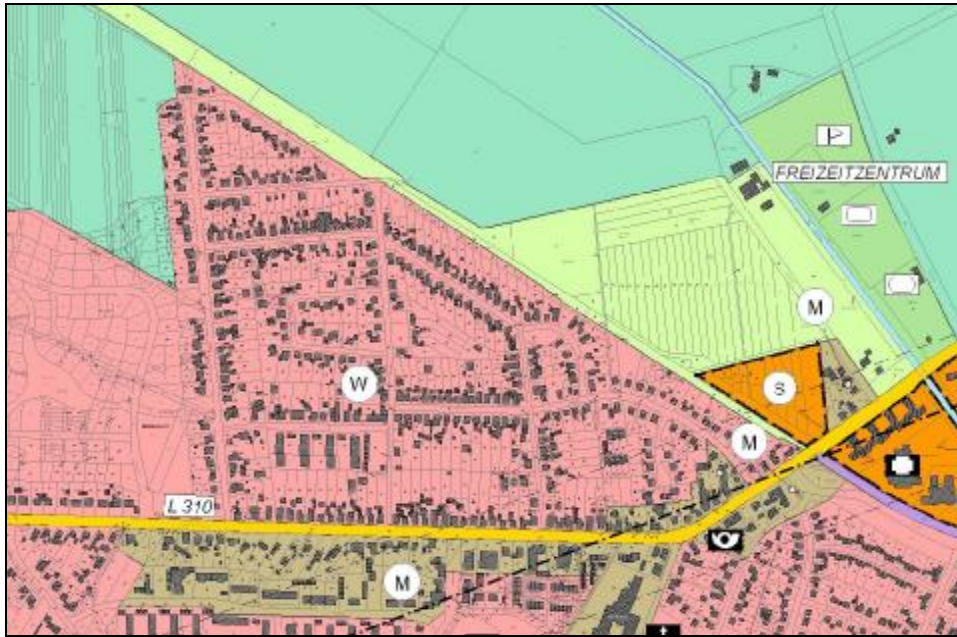
Über die Entwicklung im Innenbereich wird folgendes ausgeführt: „Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wiedernutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, An- und Erweiterungsbauten, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Bauen in der zweiten Reihe und 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."

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für das gesamte Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Südlich der Fuhrberger Landstraße angrenzend an das Plangebiet ist der Bereich mit „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Dies gilt auch für die westlich angrenzenden Flurstücke nördlich der Fuhrberger Landstraße.



(Flächennutzungsplanausschnitt Stand 04 – 59. Änderung)

(ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Celle liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet befand sich in der Zeit der Aufstellung des B-Planes im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Nachverdichtung und der Sicherheit der bestehenden Bebauungen geschaffen werden konnten, war die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 der Stadt Celle „Waldviertel Wietzenbruch“. Dieser Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die durch die Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß des § 19 (4) BauNVO bis zu 50 % überschritten werden dürfen, fest.

Östlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Celle 1. Teil „Wietzenbruch Süd und Ost“. Dieser B-Plan setzt für die Mischgebiete, die direkt an der Fuhrberger Landstraße liegen eine GRZ von 0,4 und für die dahinter liegenden Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,25 fest. Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) beim Mischgebiet von 0,6 und für die Allgemeinen Wohngebiete von 0,3 begrenzt.

Südlich der Fuhrberger Landstraße regelt der Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Celle „Immenweg“ die angrenzenden Misch- und Allgemeinen Wohngebiete. Dieser B-Plan setzt für die Mischgebiete eine GRZ von 0,4 und für die Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 fest. Darüber hinaus wird wie im östlich angrenzenden B-Plan jeweils eine GFZ festgesetzt, die bei den Mischgebieten mit 0,7 und für die Allgemeinen Wohngebiete mit 0,3 festgesetzt ist.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

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.

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

Inhaltlicher Schwerpunkt ist u. a. die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer typischer Ortsbilder. Im Detail gibt der Landschaftsplan für den Bereich des Plangebietes vor, Mietergärten südlich der Straße Holzhäuser auszuweisen und eine Wege bzw. Grünverbindung zu dem nördlich gelegenen Wald herzustellen. Da es sich allerdings um ein bestehendes Gebiet handelt, welches bereits überplant und bebaut wurde, kann der Forderung eine Fläche für Mietergärten auszuweisen, nicht nachgekommen werden. Eine Wegeverbindung von der Fuhrberger Landstraße zum Wald ist allerdings über dem Fuhrenkamp möglich.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Wietzenbruch, ca. 6,5 km südwestlich des Stadtzentrums Celle.

Das Zentrum des Ortsteiles liegt südlich der Landesstraße –L 310 (Fuhrberger Landstraße), welches in allen Richtungen von Wohnbauflächen umgeben ist. Die Landesstraße - L 310 - durchschneidet die Ortslage und trennt die Siedlungsbereiche im Norden von dem Zentrum im Süden ab. Die Wohngebiete in der Ortslage sind geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Darüber hinaus befindet sich im Westen das Gewerbegebiet „Kolkwiesen“ und im Süden der Fliegerhorst der Immelmann-Kaserne.

Das ca. 29,4 ha große Plangebiet hat den Charakter einer Kleinsiedlung. Viele der ehemaligen Nebenanlagen sind heute bereits zu Wohnzwecken umgenutzt und die überdurchschnittlich großen Grundstücke sind als Ziergärten ohne Nutzfunktion angelegt.

Der Ortsteil Wietzenbruch hat 4.805 Einwohner von insgesamt 71.579 Einwohnern des gesamten Stadtgebietes Celles.¹

4.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnhäuser (Einzelhäuser) aus den 20er und 30er Jahren, ca. 59 % von 318 Wohngebäuden stammen aus dieser Zeit. Alle diese Häuser sind vom gleichen Typ und nach einem bestimmten Plan entlang der Straßen errichtet worden. Diese Struktur ist auch heute noch ablesbar. Die unten aufgeführte Tabelle zeigt das Jahr der Baugenehmigung; bei 2 Wohngebäuden konnte diese nicht mehr nachvollzogen werden.

¹ Stand 01.01.2005 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

Entstehung	Anzahl Einfamilienhäuser	%- Anteil
1920-1929	38	12 %
1930-1939	148	47 %
1940-1949	13	4 %
1950-1959	38	12 %
1960-1969	32	10 %
1970-1979	9	3 %
1980-1989	0	0
1990-1999	28	9 %
ab 2000	10	3 %
insgesamt	316	100%

Grundflächenzahl (GRZ) Grundstücksgröße/Grundfläche des Wohngebäudes	Anzahl Einfamilienhäuser	%- Anteil
≤ 0,10	30	9 %
> 0,10 ≤ 0,15	90	28 %
> 0,15 ≤ 0,20	80	25 %
> 0,20 ≤ 0,25	58	18 %
> 0,25 ≤ 0,30	35	11 %
> 0,30	25	8 %
insgesamt	318	100 %

58 % der Grundstücke sind größer als 750 m²

Grundstücksgrößen in m ²	Anzahl Einfamilienhäuser	%- Anteil
≤ 500 m ²	37	12 %
> 500 m ² ≤ 750 m ²	97	30 %
> 750 m ² ≤ 1.000 m ²	97	30 %
> 1.000 m ² ≤ 1.500 m ²	81	26 %
> 1.500 m ²	6	2 %
insgesamt	318	100 %

4.3 Verkehr und technische Infrastruktur

Äußere verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Wietzenbruch wird von der Fuhrberger Landstraße durchquert, die vom Wilhelm-Heinrichen-Ring nach Fuhrberg bzw. zur Autobahn 7 führt. Sie teilt den infrastruktureichen Bereich im Süden von dem im Norden liegenden Wohnbereich.

Innere verkehrliche Erschließung

Die inneren Erschließungsstraßen sind vor ein paar Jahren bereits beruhigt worden. Lediglich für den Ruhenden Verkehr kommt es in manchen Bereichen zu Kapazitätsproblemen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbuslinie der CeBus GmbH. Die drei Haltestellen befinden sich entlang der Fuhrberger Landstraße.

Fußgänger / Radfahrer

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird durch das bestehende Straßennetz oder als Mischverkehrsflächen in den Tempo-30-Zonen auf befestigten Straßenflächen abgedeckt.

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. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalsystem zum Klärwerk.

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

4.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Östlich des Fuhrenkampes im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine Öffentliche Grünanlage. Diese Grünanlage hat einen besonderen Identifikationscharakter.

Öffentliche Kinderspielplätze

An der Ecke Hegewinkel-Schäferweg existiert ein Kinderspielplatz. Dieser Spielplatz und der Spielplatz an der Straße „Glockenheide“ stehen für die Kinder der Altersgruppen 6 bis 12 Jahren zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es einen Bolzplatz im Nordwesten, angrenzend zum Plangebiet.

4.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst existieren zwei Altenpflegeheime, zwei Bäcker und eine Gaststätte. Südlich der Fuhrberger Landstraße befindet sich eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Hauptschule, ein Jugendtreff und eine Kirche. Lediglich die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtzentrum Celle, welche mit dem Bus allerdings problemlos erreicht werden kann. Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern für den täglichen Bedarf dient u. a. ein neu entstandener Supermarkt westlich des Plangebietes. Darüber hinaus haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit im örtlichen Sportclub des „Wietzenbruch e.V.“ sich in vielen Sportarten zu betätigen.

4.6 Immissionssituation

Von der stark befahrenen Landesstraße 310 und vom Fliegerhorst der Immelmann-Kaserne gehen Lärmimmissionen aus, die sich aus heutiger Kenntnis auch nicht verringern werden.

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 war die Chance einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung. Die Vorteile lagen 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. Als dritte Möglichkeit kommt die Nachverdichtung der "klassischen" Baulücke in Frage. Die vierte Alternative der Nachverdichtung ist zudem die Ausnutzung vorhandener Erschließungspotenziale, wie z. B. an der Straße „Am Kiefernbusch“.

6 Planinhalte

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

Die Bauflächen im gesamten Geltungsbereich sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. D. h. dass die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind. Sie sind städtebaulich nicht erwünscht, da in diesem „inneren“ Bereich neben der Wohnnutzung keine lärmintensiven Nutzungen zulässig sein sollen.

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

Planungsziel bei der Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung war, den Verdichtungsgrad des bereits vorhandenen Kleinsiedlungscharakters aufzunehmen und weiterzuführen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist daher mit 0,3 festgesetzt. Sie ist im Hinblick auf die Minimierung von versiegelten Flächen im Sinne einer Nachverdichtung auch verträglich.

Die Bereiche der Einzelhausbebauung des WA₁ sind in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im WA₂ stehen bereits zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, sie gilt es planungssicher zu stellen, so dass sie in zweigeschossiger Bauweise zulässig sind.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Einzelhausbebauung und ist daher als offene Bauweise festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dem Bestand angepasst und charakterisieren das Plangebiet. Um diese Siedlungsidentifikation zu erhalten, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Untergeordnete Hauseingangsüberdachungen und Windfänge beeinträchtigen den Charakter der Vorgartenzonen nicht und können daher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht tiefer als 1,5 m und nicht breiter als 3 m sind. Untergeordnet sind diese Gebäudeteile darüber hinaus nur, wenn sie eingeschossig ausgebildet werden und nicht von Dachterrassen oder Balkonen überdeckt werden.

An der Fuhrberger Landstraße, am Brambusch, am Kiefernbusch sowie an Teilen des Schäferweges sind Baulinien festgesetzt. Auf diesen Baulinien muss gebaut werden um die einheitliche Bauflucht bzw. den gestaffelten Versatz der „alten“ Siedlungsbereiche zu wahren. Aus diesem Grund sind zudem Firstrichtungen festgesetzt. Diese müssen von allen Gebäuden, die an dem öffentlichen Verkehrsraum liegen, eingehalten werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3, die geringfügige Überschreitungen von Baulinien bzw. Baugrenzen ermöglicht, soll das Anbringen von Wärmedämmschichten bei Altbauten erleichtern.

6.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehr

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen öffentlichen Straßen waren in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits vollständig vorhanden und werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Sie sind entsprechend ihrer Nutzung als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich““ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung dient u. a. dazu die Verkehrsfläche neben dem ruhenden Verkehr zusätzlich als Kommunikations- und Aufenthaltsort auszuweisen.

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.

6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Aufgrund der Regelungen des § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – d. h. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, so dass derzeit der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage angewandt wird. Dieser Paragraph regelt die Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich die sich in das Umfeld einfügen sollen. Auch der Versiegelungsgrad richtet sich

dabei nach dem Umfeld. Durch diesen Bebauungsplan zur Nachverdichtung ist das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt. Alle baulichen Anlagen die über eine Grundflächenzahl von 0,45 hinausgehen werden somit vermieden. Diese Festsetzung setzt eine ressourcenschonenden Entwicklung im Plangebiet durch die Sicherung der im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter um.

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.

6.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geräuschemissionen gehen sowohl von der Fuhrberger Landstraße als auch vom Fliegerhorst aus. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr lange ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung ggf. passiver Schallschutz zu berücksichtigen ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

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

Das Plangebiet ist geprägt durch die Vorgartenzonen des Straßenraumes und somit den halböffentlichen Raum. Um den bestehenden Kleinsiedlungscharakter beizubehalten, sind Einfriedungen in den Vorgärtenbereichen in der Höhe auf 1,3 m beschränkt.

6.8 Hinweise

Richtfunktrasse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Celle „Altbaugelbiet Wietzenbruch“ liegt zum Teil im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 275 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15,0 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

Bauschutzbereich des Flugplatzes

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle – Wietzenbruch (innerhalb der 4,0 km – Zone). Die Höhenbegrenzungen und Auflagen des Bauschutzbereiches sind daher zu beachten. Es sind bei Bauvorhaben (Aufstellung von Baugeräten) die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

7 Städtebauliche Kenndaten

	in ha	%-Anteil
WA-Gebiet gesamt (Nettobauland)	26,5	90 %
- davon überbaubare Fläche (GRZ von 0,3)	7,9	
a) davon bereits bebaute Fläche	4,7	
b) davon noch zulässig	3,2	
Öffentliche Verkehrsflächen	2,6	9 %
Öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz	0,3	1 %
Plangebiet (Bruttobauland)	29,4	100 %

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Die Stadt Celle beabsichtigt, den Bereich nördlich der Fuhrberger Landstraße, östlich des Neubaugebietes Waldviertel Wietzenbruch, behutsam nachzuverdichten. Nachverdichtung eines Quartiers bedeutet nicht nur ein flächen- und ressourcenschonende Entwicklung einer bestehenden Siedlung, sondern auch ein Imagegewinn.

8.1.1 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 0,3 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. Um den städtebaulichen Charakter des Kleinsiedlungsgebietes aufzunehmen und nachhaltig zu wahren, sind an diversen Bereichen Firstrichtungen festgesetzt. Der öffentliche Spielplatz und die öffentliche Grünfläche am Fuhrenkamp sind gemäß des tatsächlichen Bestandes als Grünflächen festgesetzt.

8.1.2 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.

Einen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Celle nicht. 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 wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen. Schwerpunkt der Grundlage ist u. a. die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die

Schaffung unverwechselbarer typischer Ortsbilder. Im Detail gibt der Landschaftsplan für den Bereich des Plangebietes vor, Mietergärten südlich der Straße Holzhäuser auszuweisen und eine Wege- bzw. Grünverbindung zu dem nördlich gelegenen Wald herzustellen. Da es sich allerdings um ein bestehendes Gebiet handelt, welches bereits überplant und bebaut wurde, kann der Forderung eine Fläche für Mietergärten auszuweisen, nicht nachgekommen werden. Eine Wegeverbindung von der Fuhrberger Landstraße zum Wald ist allerdings über dem Fuhrenkamp möglich.

8.2 Umweltauswirkungen

8.2.1 Umweltzustand

Bei dem ca. 29,4 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Kleinsiedlungsgebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Fast 60 % der Einzelhäuser stammen aus den 20er und 30er Jahren. Die überdurchschnittlich großen Grundstücksgrößen spiegeln diese Zeit auch deshalb wieder, weil die Eigenversorgung damals eine sehr wichtige Rolle einnahm. Heute 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 würden.

Schutzgut Mensch

Geräuschimmissionen gehen sowohl von der Fuhrberger Landstraße als auch vom Fliegerhorst aus. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärmbelastungen wird als nicht erheblich eingestuft. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits sehr lange ausgeübt wird, wird die Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung ggf. passiver Schallschutz zu berücksichtigen ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

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. Der Bereich südlich der Straße Holzhäuser besteht aus einer vierreihigen zweigeschossigen Zeilenbebauung (OEL) welche mit artenarmen Scherrasen (GRA) umgeben ist. Eine Beeinträchtigung der genannten Biototypen durch die Nachverdichtung wird als nicht erheblich eingestuft.

Auf dem Grundstück des Schäferweges 3 c steht eine Blutbuche (*Fagus sylvatica* „*Atropunicea*“) und auf dem Grundstück des Schäferweges 65 befindet sich eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Diese beiden Bäume sind als Geschützter Landschaftsbestandteil (geschützter Baum) gem. § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung festgesetzt.

Schutzgut Avifauna

Um den Bestand an Brutvogelarten festzustellen, wurden flächendeckend alle gesichteten oder verhörten Vogelarten notiert. Dabei konnten Haussperlinge (*Passer domesticus*) und Mehlschwalben (*Delichon urbica*) – beide Arten sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvögel 2002 geführt - festgestellt werden. Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Artenvorkommen zu erwarten. Darüber hinaus wurden folgende weitere sieben Vogelarten festgestellt: Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochrurus*), Saatkrähe (*Corvus frugilegus*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Kohlmeise (*Parus major*), Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*) und

Haustaube (*Columba livia domestica*). Diese entsprechen dem erwarteten Artenpotential in dem entsprechenden Landschaftstyp 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 und Wasser

Für das Plangebiet existierte in der Zeit der Aufstellung dieses Planes kein Bebauungsplan, so dass der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage angewandt wurde. Dieser Paragraph regelte die Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich die sich in das Umfeld einfügen sollten. Auch der Versiegelungsgrad richtete sich dabei nach dem Umfeld. Durch diesen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt. Alle baulichen Anlagen die über eine Grundflächenzahl von 0,45 hinausgehen werden somit vermieden. Insgesamt führt die festgesetzte Obergrenze des Versiegelungsgrades eher zu einer Verringerung und somit zu einer ressourcenschonenden Entwicklung für die Schutzgüter Boden und Wasser.

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.

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 nördliche 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 sich die Klimatope durch die Planung nicht verändern 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.

8.2.2 Prognose

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtliche Voraussetzung der Nachverdichtung und die planungsrechtlichen Sicherheit der bestehenden Bebauungen zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde für alle bestehenden Grundstücke weiterhin der § 34 BauGB gelten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte allerdings nicht

erfolgen. Gleichbleibende Rahmenbedingungen vorausgesetzt, würde sich für die Schutzgüter des Gebietes für die Zukunft keine wesentliche Änderung einstellen.

8.2.3 Vermeidung und Ausgleich

Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der gem. § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützten 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 geplante Nachverdichtung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (siehe Kapitel 6.5).

8.2.4 Planungsalternativen

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

- a) Den Versiegelungsgrad durch die maximale Grundflächenzahl von 0,2 zu beschränken;
- b) Den Versiegelungsgrad durch die maximale Grundflächenzahl von 0,4 aufzuweiten.

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

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

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

8.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Schutzgüter (siehe Kapitel 8.2) durch mehrere Begehungen erfasst. Darüber hinaus fand im März 2005 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 wird es im Parallelverfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eine formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB geben, bei der die Träger öffentlicher Belange nochmals die Gelegenheit bekommen Informationen zur Umwelt mitzuteilen.

8.4 Monitoring

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

8.5 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Die Stadt Celle beabsichtigt, den Bereich des Plangebietes behutsam nachzuverdichten. Nachverdichtung eines Quartiers bedeutet nicht nur ein flächen- und ressourcenschonende Entwicklung einer bestehenden Siedlung, sondern auch ein Imagegewinn.

Beschreibung der Umwelt: Bei dem ca. 29,4 ha großen Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäuser. Die überdurchschnittlich großen Grundstücksgrößen werden heute eher als Ziergärten ohne Nutzfunktion geführt.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Geräuschimmissionen gehen von der Fuhrberger Landstraße als auch vom Fliegerhorst aus. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch vorhandene Lärmbelastungen wird als nicht erheblich eingestuft.
2. Schutzgut Biotypenausstattung	<p>Der weitaus größte Teil ist bereits in Form eines locker bebauten Einzelhausgebietes (OEL) vorhanden. Die Gärten der Hausgrundstücke sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) ausgeprägt. Der Bereich südlich der Straße Holzhausen besteht aus einer vierreihigen zweigeschossigen Zeilenbebauung (OEL) welche mit artenarmen Scherrasen (GRA) umgeben ist. Eine Beeinträchtigung der genannten Biotypen durch die Nachverdichtung wird als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Auf den Grundstück des Schäferweges 3 c steht eine Blutbuche (<i>Fagus sylvatica „Atropunicea“</i>) und auf den Grundstück des Schäferweges 65 befindet sich eine Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>). Diese beiden Bäume sind als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung festgesetzt.</p>
3. Schutzgut Avifauna	Es konnten Haussperlinge (<i>Passer domesticus</i>) und Mehlschwalben (<i>Delichon urbica</i>) – beide Arten sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvögel 2002 geführt - festgestellt werden. Durch die Planung werden allerdings keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese beiden Artenvorkommen erwartet. Darüber hinaus wurden entsprechend dem erwarteten Artenpotential Allerweltsarten festgestellt. Insgesamt werden somit keine erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna erwartet.
4. Schutzgut Boden und Wasser	Für die Schutzgüter Boden und Wasser wird im Sinne einer Nachverdichtung der Versiegelungsgrad eher vermieden als verschlechtert.

5. Schutzgut Luft und Klima	Erhebliche Störungen durch die Nachverdichtung sind für die Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten.
6. Schutzgut Landschaftsbild	Da durch die Umsetzung der Nachverdichtung die Biotoptypen erhalten bleiben, wird das Schutzgut Landschaftsbild auch nicht verändert.
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

Prognose: Die Nachverdichtung wird sich im Plangebiet so auswirken, dass eine höhere 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 Nichtdurchführung der Planung würde für alle bestehenden Grundstücke weiterhin der § 34 BauGB gelten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte allerdings nicht erfolgen.

Vermeidung und Ausgleich: Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der gem. § 28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützten 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 geplante Nachverdichtung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Planungsalternativen: Im Rahmen des Planverfahrens wurden Alternativen geprüft, die sich allerdings nur minimal unterschieden. Eine Nullvariante kann es für diesen Bereich sinnvoller Weise nicht geben.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es gab bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen keine relevanten Schwierigkeiten.

9 Auswirkungen der Planung

Ordnungsmaßnahmen sind aufgrund der Bauvorschriften über Gestaltung vorgesehen. Diese Bauvorschriften sollen den Charakter des Quartiers stärken und das Ortsbild nachhaltig prägen.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 ff. des Baugesetzbuches erfordern.

10 Kosten und Finanzierung

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

11 Realisierung

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

12 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgeranhörung am 27.05.2004 im Jugendzentrum Wietzenbruch statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.03.2005 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 22.03.2005 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.09.05 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 08.09.05 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 15.10.05 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.05 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 06.11.05 durchgeführt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 25.10. bis 25.11.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am xx.xx.xx den Bebauungsplan Nr. 136 der Stadt Celle „Altbaugelbiet Wietzenbruch“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

13 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 16.12.2005
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

(von Ahlen)
Techn. Angestellter