

Bebauungsplan Nr. 168 GrH "Wohngebiet Lehmhorstweg" - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. II BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> 63.3 Stadtplanung <i>Zuständigkeit:</i>	<i>Datum:</i> 12.08.2024
--	-----------------------------

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften		Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N
Rat der Stadt Celle	04.12.2024	Ö

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:

Groß Hehlen gem. mit Scheuen und Hustedt

Beschlussvorschlag:

- Über die vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ sowie der zugehörigen Begründung wird entsprechend der in Anlage 1 zu dieser Vorlage enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.

Sachverhalt:**Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes: Groß Hehlen
Entfernung zum Stadtzentrum: rd. 3,4 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes: 18,0 ha
Geplante Nutzung: Wohnen, Kompensationsflächen

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen einerseits durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung sowie andererseits in Lagen am Stadtrand zu schaffen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Baugrundstücken sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Wohnbauflächen in Groß Hehlen erschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 18 ha große Fläche nördlich der Celler Innenstadt. Das Plangebiet erstreckt sich beidseitig des Lehmhorstweges und wird im Westen durch die Scheuener Straße, im Süden durch das Wohngebiet Im Tale sowie eine Grünfläche und im Osten durch vorhandenen Wald begrenzt. Nördlich des Lehmhorstweges wird das Plangebiet durch das Wohngebiet Hehlensloh/Düpmoor im Westen, Grünflächen und einen Graben III. Ordnung im Norden und Wald im Osten begrenzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft sowie einen untergeordneten Teil an der Scheuener Straße als gemischte Baufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, werden im Rahmen des Verfahrens zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle „Wohnbauflächen Im Tale II“ die Darstellungen des Flächennutzungsplans überwiegend in Wohnbauflächen geändert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit erweitertem Änderungsbereich wurde in der Zeit vom 15.03 bis 16.04.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.03. (Absendedatum) bis zum 23.04.2021.

Das vorliegende Plangebiet eignet sich gut für eine Wohnbebauung. Sowohl Flächen zur Naherholung und Wälder als auch Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Planung sieht die Schaffung eines qualitativ hochwertigen, harmonischen und vernetzten Wohnquartiers auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Dabei sollen die gestaltgebenden zentralen Grünflächen aus den Baugebieten Hehlensloh/Düpmoor und Im Tale aufgenommen und zu einer übergeordneten Grünachse im Osten Groß Hehlens zusammengeführt werden. Vorgesehen sind zudem unterschiedliche Bautypologien sowie verschiedene Grundstücksgrößen.

Zusammenfassung vorliegender Gutachten

Schalltechnische Untersuchung

Teilweise kommt es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte, die schalltechnische Regelungen und Maßnahmen (passiver Schallschutz, Grundrissgestaltung) erforderlich machen.

Weiterhin wurde eine überschlägige Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Ziel- und Quellverkehrs auf die umliegende Bestandsbebauung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass durch den Mehrverkehr des Plangebietes keine unzumutbaren Erhöhungen des Verkehrslärms zu erwarten sind.

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde bzw. wird in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bzw. erfolgt in der Zeit vom 19.08.2022 (Absendedatum) bis zum 23.09.2022. Der Ortsrat Groß Hehlen gem. mit Scheuen und Hustedt wurde gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung vom 14.09.2022 angehört. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 26.01. (Tag des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis einschließlich dem 12.07.2023 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.01.2024 bis zum 01.03.2024 statt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen für Integration:

keine

Klimaauswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung im Vergleich zur Nullvariante zusätzliche CO₂-Äquivalente entstehen werden. Um diese sowie die Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu reduzieren, wurden entsprechende Ansätze in das städtebauliche Konzept sowie Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrsbegleitendes Grün, übergeordnete zentrale Grünzüge, eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung sowie private Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen und ortsnahe naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen tragen zu einem hohen Grün- und Freiflächenanteil bei, der u.a. dabei hilft, freigesetztes CO₂ zu binden. Zudem wirken sich diese Ansätze und Regelungen positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen sowie auf die lokale Biodiversität aus (z.B. thermische Gunsteffekte, breites Nahrungsangebot für Brutvögel und Insekten). Durch den hohen Anteil an unversiegelten begrünten Freiflächen wird zudem das Regenwassermanagement und die Regenrückhaltung begünstigt.

Um den CO₂-Fußabdruck beim Betrieb der entstehenden Gebäude zu verringern und eine zukunftsfähige Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien zu erreichen, wird zudem auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet und deren Einsatz im Plangebiet ausgeschlossen.

Anlage/n

1	BPlan Nr. 168 GrH_Satzungsbeschluss_2024-08-15
2	BPlan Nr. 168 GrH_Begründung_Satzungsbeschluss
3	Anl. 3_Celle_168GrH_Abwägung
4	Anl4_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5	Anl5_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Auswertung Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
6	Anl6_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Klimagutachten
7	Anl7_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Verkehrsgutachten
8	Anl8_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Bodengutachten
9	Anl9_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Schallgutachten
10	Anl10_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Externe Kompensationsfläche_Flst 31-5_34-2
11	Anl11_BPlan168GrH - Satzungsbeschluss - Lageplan_Deckenhöhen