

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
61 Stadtplanung

Beschlussvorlage Nr. BV/0220/21

Datum: 11.07.2022
Az:

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum**Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Celle "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen"
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB
Entwurf und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)****Beratungsfolge:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	05.10.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	12.10.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	14.10.2021	Rat der Stadt Celle

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

Wietzenbruch

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird erneut beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“, gemäß §13 b BauGB mit Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes:	Westercelle
Entfernung zum Stadtzentrum:	rd. 5,6 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	rd. 1,0 ha
geplante Nutzung:	Wohngebiet

Ziel

Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung weiterer attraktiver Wohnbauflächen durch die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes. Zudem soll der Ortsrand sinnvoll arrondiert sowie eine private Grünanlage planerisch gesichert werden.

Geplant ist ein aufgelockertes und durchgrüntes Baugebiet für etwa acht freistehende Einfamilienhäuser, ggf. auch Doppelhäuser. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen „klassische“ Einfamilienhäuser ermöglicht werden, die sich in den Siedlungs- und Baumbestand an der Grenze zum wertvollen landschaftlichen Kontext einfügen.

Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Celle "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Zwischenzeitlich haben sich die rechtlichen Grundlagen durch das neue Baulandmobilisierungsgesetz geändert. Daher ist aus rein formalen Gründen die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.02. - 23.02.2021, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2021 bis 23.02.2021 statt.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 17.12.2019 und die frühzeitige Beteiligung wurde am 30.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich schließt im Norden und Osten an den Siedlungskörper von Wietzenbruch an, wird im Norden durch die Landesstraße L 310 (Fuhrberger Landstraße) und im Süden durch den Gehölzbestand im Übergang zur Niederung der Celler Wiesen begrenzt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Eingriffe gelten gemäß §13b i. V. m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in denjenigen Fällen, in denen die versiegelte Grundfläche unter 10.000 m² liegt (hier liegt die Fläche bei 2005 m²), als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen ist damit nicht erforderlich. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Das Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den entsprechenden Bereich vollständig als Wohnbaufläche darstellt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Anhörung des Ortsrates Wietzenbruch erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG.

Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages:

Im Untersuchungsgebiet wurden keine autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Bei der Baufeldfreimachung bzw. der Rodung von Gehölzen sind dennoch artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar möglich, um Nest- und Individualverluste zu vermeiden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich schließt Flächen ein, bei denen es sich aktuell um Wald im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) handelt. Daher bedarf es für diese Waldumwandlung nach § 8 NWaldG einer Ersatzaufforstung.

Die dargestellte Ersatzaufforstungsfläche entspricht dem geforderten Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:2, gleich 10.214 m². Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung eines naturnahen Waldes vorgesehen, bevorzugt als bodensaurer Buchen-Eichen-Mischwald.

Immissionsschutz: Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 158 ist durch die Straße Fuchsberg sowie die weiter entfernte Fuhrberger Landstraße in keinem unter Immissionsschutzgesichtspunkten relevanten Maße durch Schallimmissionen belastet. Auch durch das in einiger Entfernung westlich des Geltungsbereiches liegende Gewerbegebiet „Kolkwiesen“ zeigen die Schallimmissionsprognosen, dass nicht damit zu rechnen ist, dass die Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind keine Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet notwendig. Jedoch wird auf eine mögliche Fluglärmbelastung hingewiesen (s. Planzeichnung). Aufgrund der Anbindungen des Plangebiets sind darüber hinaus keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der 16. BImSchV zu sehen.

Klimaauswirkungen:

Die folgenden stadtplanerischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Grünordnung werden getroffen:

- Festsetzung einzelner Bäume und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bauzeitenregelung für unvermeidbare Beseitigung von Gehölzbeständen
- Regelungen zur Gestaltung nicht bebauter Flächen (keine Schottergärten)
- Festsetzung zur begrenzten Bodenversiegelung (GRZ 0,3)
- Extern: Ersatzaufforstung als Waldausgleich

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Erschließung wird durch einen zu erstellenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

Auswirkung für Integration:

Nein

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlage/n: Bebauungsplan Nr. 158 „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ (Entwurf)

Anlage 1_BV 220-21_B158_Planzeichnung 21-07-2021

Anlage 2_BV 220-21_B158_Begründung 21-07-2021

Anlage 3.1_BV 220-21_B 158_Schalltechnische Untersuchung 11-06-2021

Anlage 3.2_BV 220-21_B158_Schalltechn. Untersuchg. Anlage 10-06-2021

Anlage 4_BV 220-21_B 158_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 30.09.20

Anlage 5_BV 220-21_B 158 Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung 06-2020

Anlage 6_BV 220-21_B158_Auswertung Stellungnahmen 21-07-2021