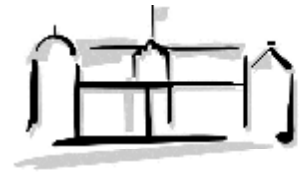


Stadt Celle



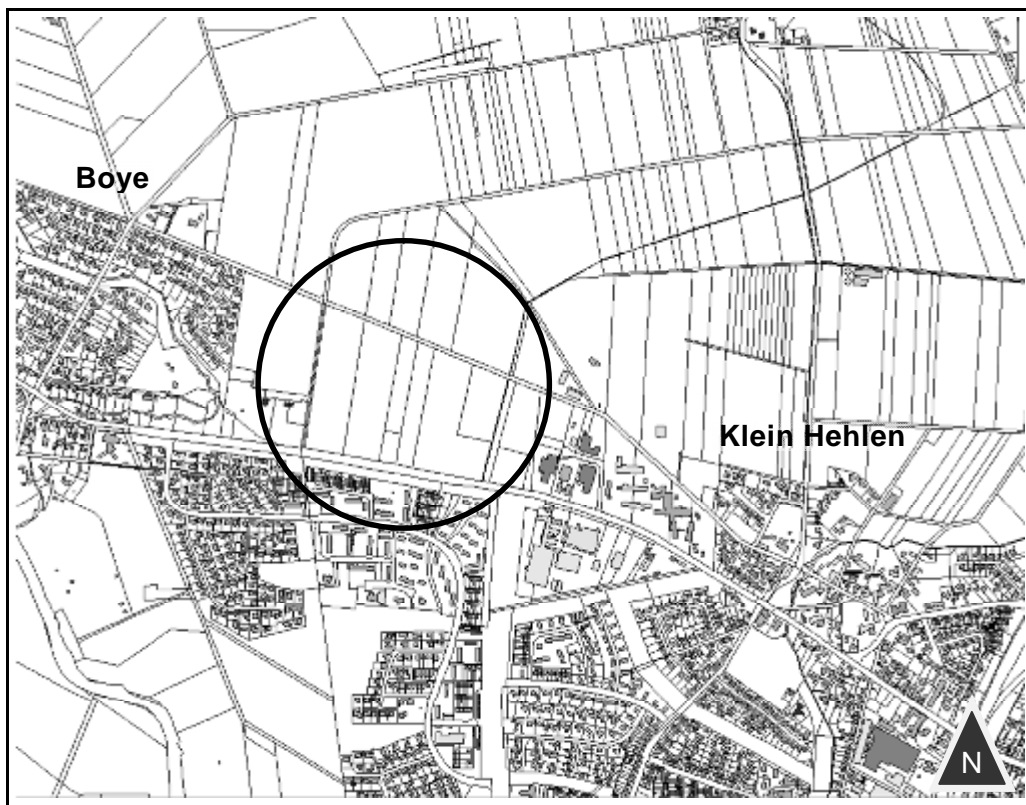
■ Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 143

„Am Kieferngrund“ I. Teil

Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung , Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Tel. 05141/12-617 ħ Fax 05141/12-628
Am Französischen Garten 1 ħ 29221 Celle

Stand:
05.04.2011
(Satzung)

Inhalt

1 Einführung	2
2 Geltungsbereich	2
3 Planerische Vorgaben	2
3.1 Landes- und Regionalplanung	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Bebauungspläne.....	2
3.4 Landschaftsplanung	3
3.5 Planfeststellungsverfahren für Straßen	3
3.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch.....	3
4 Bestandsbeschreibung	4
4.1 Städtebauliche Situation	4
4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur	4
4.3 Altlasten und Kampfmittel.....	4
5 Anlass und Ziele der Planung	4
6 Planinhalt	5
6.1 Städtebauliche Konzeption	5
6.2 Art der baulichen Nutzung	6
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.4 Bauweise und Grenzbebauung bei versetzten Doppel- und Reiheneinheiten	8
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.6 Verkehr und Erschließung.....	10
6.7 Immissionsschutz.....	12
6.8 Grünfestsetzungen	15
6.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	20
6.10 Eintragungen als Vorschlag, Hinweise	21
7 Umweltbericht	22
7.1 Einleitung	22
7.2 Umweltzustand	23
7.3 Prognose der Umweltauswirkungen	25
7.4 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	25
7.6 Beschreibung der Umweltprüfung	27
7.7 Monitoring	28
7.8 Zusammenfassung	28
8 Auswirkungen der Planung	29
9 Kosten und Finanzierung	29
10 Realisierung	30
11 Verfahren	30
12 Rechtsgrundlagen	31
Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten	
Anhang 2: Schallimmissionsplan für Straßenverkehrslärm	
Anhang 3: Grünordnungsplan	

1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit aufgelockerter Eigenheimbebauung. Nachdem im bisherigen Verfahren die gesamte, ca. 21 ha große Fläche entwickelt wurde, wird jetzt nur das ca. 12,5 ha große westliche Teilgebiet zur Satzung gebracht. Dazu wird der Geltungsbereich auf den genannten Teil beschränkt und die Kompensationsmaßnahmen auf das erforderliche Maß reduziert.

2 Geltungsbereich

Das gut 12,5 ha große Plangebiet liegt etwa 2,7 km nordwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Klein Hehlen und umfasst westlich der Straße Steinbeckweg je eine Teilfläche des Geländes zwischen Hollenkamp und Winsener Straße sowie zwischen Winsener Straße und Bonhoefferstraße und darüber hinaus Abschnitte der Winsener Straße und des Steinbeckweges. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Celle und besteht aus den Flurstücken 2/1, 5/1, 9/1, 9/2, 10/1, 12/1(tlw.), 313/4 (tlw.), 314/4 (tlw.), 911/347 und 1306/8 (tlw.) der Flur 116 und dem Flurstück 348/237 der Flur 92.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm von 2008 als Oberzentrum eingestuft.

Der Planbereich wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als ein „Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ eingestuft. Der Wald ist darüber hinaus als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft eingetragen. Der Hollenkamp stellt den Abschnitt eines regional bedeutsamen Fahrradweges dar, der von der Celler Innenstadt über Wittbeck nach Wolthausen führt. Die geplante Verlängerung des Wilhelm-Heinichen-Ringes Richtung Groß-Hehlen ist als erforderliche Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung vermerkt.

Der Ortsteil Klein Hehlen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „ländliche Siedlung“ eingestuft.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein wesentlicher Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt (ca. 12 ha). Ein knapp 5 ha großer Bereich im Nordwesten ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der bestehende Wald im Süden stellt ebenfalls eine knapp 5 ha große „Waldfläche“ dar und die Winsener Straße ist als „Straßenverkehrsfläche“ eingetragen (und damit als eine Hauptverkehrsstraße eingestuft).

Im Zuge der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 durchgeführt wird, ist vorgesehen, die Flächennutzung „Grünfläche – Sportplatz–“ und wesentliche Teile der Nutzung „landwirtschaftliche Fläche“ durch „Wohnbaufläche“ zu ersetzen.

3.3 Bebauungspläne

Südlich der Winsener Straße liegt der Geltungsbereich des mehrfach geänderten Bebauungsplanes Nr. 3, I. und II. Teil, der Stadt Celle „Wohngebiet Klein-Hehlen westlich der Tangente in Richtung Boye“, in dem südlich einer gut 30 m tiefen „öffentlichen

Grünverbindung“, die die Winsener Straße begleitet, allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt sind. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird auf einer Fläche von knapp 530 m² durch den Bebauungsplan Nr. 143 überplant.

Ansonsten ist der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 nicht von rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen erfasst. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46, 4. Änderung, der Stadt Celle „Hollenkamp“, in dem östlich einer 14 m tiefen privaten Grünfläche ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) stellt für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Landwirtschaft als vorrangige Freiraumnutzung fest, während für den Wald im Süden des Plangebietes teilweise Forstwirtschaft und teilweise Lärmschutz dargestellt wird. Der Hollenkamp fungiert als Hauptfuß- und Wanderweg vom Dorfkern Klein-Hehlen nach Boye sowie als Reitweg, der vom Neustädter Holz entlang des Wilhelm-Heinichen-Ringes kommend über den Hollenkamp zum Wolthausener Weg führt. Eine Wege- bzw. Grünverbindung soll vom Hollenkamp über den Steinbeckweg zwischen den Kleingärten und den Tennisplätzen westlich des Steinbeckweges zum Bruchbach geschaffen werden. Als weitere „landschaftspflegerische Maßnahmen“ sind die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des Hollenkamp (nördliche Straßenseite) und Ergänzungen der Allee an der Winsener Straße vorgesehen. Auf den Landwirtschaftsflächen soll der Feldgehölzanteil erhöht werden.

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz.

3.5 Planfeststellungsverfahren für Straßen

Im Osten des Plangebietes liegt die geplante Trasse der Verlängerung des Wilhelm-Heinichen-Ringes, die im Zuge der Planungen des Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Anbindung an die projektierte Ortsumgehung Groß Hehlen (B3 neu) angebunden werden soll. Das Baurecht für die Straßentrasse wird im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens geschaffen und ist der kommunalen Planungshoheit entzogen.

Die konkrete Entwurfsplanung für den Straßenneubau ist noch nicht abgeschlossen. Es liegen jedoch zwei sich in der Trassenlage geringfügig unterscheidende Konzeptvarianten vor. Als gesichert kann angenommen werden, dass die Straße einen Fahrstreifen je Richtung haben wird, im Kreuzungsbereich Richtung Süden um zwei Abbiegestreifen ergänzt wird und dass die Kreuzung niveaugleich und ohne Kreisverkehr angelegt wird. Die Auswirkungen der Straße auf das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebiet sind daher gut abschätzbar.

3.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich (6 km-Radius) des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung des Startbahnbezugs punktes zum geplanten Wohngebiet liegt zwischen 5,6 und 6,0 km. Baubeschränkungen greifen erst ab Bauhöhen von mehr als 87 m über dem jetzigen Geländenniveau und sind in Bezug auf die Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, nicht relevant. Der Hinweis Nr. 1 auf das Luftverkehrsgesetz ist in der Planzeichnung gleichwohl aufgenommen worden, auch, um auf die im Plangebiet geringfügige Fluglärmentwicklung hinzuweisen.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Abgesehen von Wald im Süden bzw. Südwesten, der etwa 22 % des Plangebietes bedeckt, und abgesehen von den vorhandenen Verkehrsflächen Hollenkamp, Steinbeckweg und Winsener Straße wird das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich, als Ackerflächen, genutzt. Eine Bilanzierung der bisherigen und zukünftigen Flächennutzungen befindet sich in Anhang 1 zu dieser Begründung.

Das Umfeld des Plangebietes ist wie folgt zu charakterisieren: Im Norden liegen Landwirtschaftsflächen, im Osten, teilweise abgeschirmt durch einen Gehölzstreifen, befindet sich ein Gewerbegebiet, im Süden liegt ein Wohngebiet, das durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geprägt ist und das vom geplanten Neubaugebiet durch die Winsener Straße und zwei Waldstreifen beiderseits dieser Straße getrennt ist. Die Entfernung zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet liegt zwischen 140 und 180 m. Westlich des Plangebietes schließlich befindet sich eine Sportanlage mit mehreren Tennisplätzen sowie eine Kleingartenanlage.

4.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet ist von drei öffentlich gewidmeten Straßen geprägt, die jedoch unterschiedlich zu betrachten sind: Der Hollenkamp im Norden ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und stellt eine Fuß- und Radwegeverbindung von Boye nach Klein Hehlen und weiter Richtung Innenstadt dar. Der Steinbeckweg im Westen stellt eine (mit motorisierten Fahrzeugen) schwach frequentierte Erschließungsstraße und die Winsener Straße im Süden eine stark befahrene Landesstraße (L 180) außerhalb einer Ortsdurchfahrt dar. Hinzu kommt die geplante Tangente im Osten, das heißt die Verlängerung des Wilhelm-Heinichen-Ringes bis zur ebenfalls noch im Planungsstadium befindlichen Ortsumgehung Groß Hehlen (Bundesstraße 3 neu).

Ver- und Entsorgungsmedien liegen in keiner der genannten Straßen und müssten aus dem Wohngebiet Klein Hehlen südlich der Winsener Straße, zum Beispiel aus der Bonhoefferstraße, herangeführt werden.

Eine Stadtbuslinie, die eine öffentliche Nahverkehrsverbindung zur Celler Innenstadt herstellt, verkehrt in der Witzlebenstraße und damit in etwa 300 m Entfernung zum Südrand des geplanten neuen Wohngebietes. Allerdings stellen der bestehende Wald und die verkehrsreiche Winsener Straße Barrieren auf dem Weg von Neubaugebiet zur Witzlebenstraße dar. Die Barrierewirkungen werden durch verschiedene Maßnahmen minimiert (vgl. Kap. 6.1).

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten liegen nicht vor.

5 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Celle verfolgt mit der sogenannten Baulandoffensive das Ziel, neue Wohnbauflächen durch Bereitstellung von Bauflächen in innerstädtischen Lagen und am Stadtrand einerseits und durch Nachverdichtung andererseits zu schaffen, um den nach wie vor erkennbaren Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhausbau zu decken.

Das Plangebiet in Klein Hehlen zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus. Offene Landschaft und Wälder befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie Einkaufsmöglichkeiten und ein Kindergarten. Trotz Lage am Stadtrand beträgt die Entfernung in

die Innenstadt nur knapp 3 km; eine Distanz, die gut mit dem Fahrrad zurückgelegt werden kann.

Im Rahmen der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Gebiet als Wohnbaufläche vorbereitet werden. Dies allein führt jedoch nicht zur Zulässigkeit eines Wohngebietes im „Außenbereich“, da § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) entgegensteht. Vielmehr ist es erforderlich, die verschiedenen Belange, die in das Vorhaben hineinwirken und auf die sich das Vorhaben auswirken kann, gegen- und untereinander abzuwägen, und dies ist Aufgabe des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliche Konzeption

Geplant ist das Neubaugebiet als eine Eigenheimsiedlung, in der etwa 70 Baugrundstücke einheitlich mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden. Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachneigung und Bauweise variieren jedoch innerhalb des Gebietes und lassen die Herausbildung von Bereichen mit vier unterschiedlichen Charakteren erwarten:

- „WA 1“ Am Südrand des Neubaugebietes, in dem zur Nachtzeit die Orientierungswerte für Straßenlärm leicht überschritten werden (um weniger als 1 dB(A), vgl. Kap. 6.7 und Anhang 2), sollen lediglich eingeschossige Gebäude ohne Dachgeschoss („Bungalows“) zulässig sein. Dadurch kann in diesem Bereich mit der geringsten Einwohnerdichte je Quadratmeter Grundstücksfläche gerechnet und die Anzahl der von den erhöhten Lärmwerten Betroffenen gemindert werden.
- „WA 2“ Im eher nördlich gelegenen Planbereich können eingeschossige Wohngebäude¹ mit 0° bis 55° eine große Spannweite von Dachneigungen aufweisen. Im Gegensatz zur offenen Bauweise, die im sonstigen Plangebiet festgesetzt ist, wurde im „WA 2“ auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Hier sollen Reihenhäuser mit „versetzten“ Einheiten möglich sein.
- „WA 3“ Am Nord- und Westrand des Plangebietes bilden die typischen „ländlichen“ Einfamilienhäuser den Übergang zur offenen Landschaft, also eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit deutlich, aber nicht zu stark geneigten, symmetrischen Dächern.
- „WA 4“ Südlich der Planstraße A sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden können, da die Grundstücke nur durch Bungalowgrundstücke vom nahegelegenen Wald getrennt sind und die Waldnähe im Obergeschoss noch gut erlebt werden kann. Das Areal, in dem zwei Vollgeschosse zulässig sind, liegt zugleich in der Flucht des oben genannten Fuß- und Radweges, der das neue Wohngebiet an die Witzlebenstraße anbindet, um die soziale Kontrolle dieses Weges zu verstärken.

Durch die Bildung von „Clustern“ mit sorgsam zusammengestellten „Festsetzungspaketen“ kann ein großes Spektrum an Bauwünschen abgebildet werden und zugleich ein harmonisches und umfeldverträgliches Baugebiet vorbereitet werden.

Ein Grünzug begrenzt das Plangebiet im Osten und bildet bei der Verwirklichung des gesamten Baugebietes eine zentrale Grünfläche. Das neue Wohngebiet wird mit Ausnahme von ein bis zwei Baugrundstücken von einer einzigen Straße erschlossen, die sich in Schleifen durch das Gebiet zieht. Dies gibt dem Gebiet eine Klammer und för-

¹ Im Folgenden wird vereinfacht von Wohngebäuden gesprochen, tatsächlich gemeint sind alle sogenannten Hauptanlagen, also Gebäude, die eine Hauptnutzung im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beinhalten oder die zumindest keine Garagen bzw. Carports darstellen oder als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen sind.

dert die Identifizierung der Bewohner mit dem Quartier. Zugleich erleichtert es die Orientierung für Gäste.

An zwei Punkten bindet die Erschließungsstraße den motorisierten Verkehr an die Winsener Straße (L 180) an. Fußgängern und Radfahrern stehen weitere Wege zur Verfügung, die so angeordnet sind, dass sie den räumlichen Orientierungsmustern der Verkehrsteilnehmer entgegenkommen und möglichst umwegfrei zu Zielen im Umfeld des Plangebietes führen.

Wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die Aufhebung der Barrierewirkung des Waldes, der zwischen dem Neubaugebiet (nördlich des Waldes) und dem bestehenden Siedlungsbereich rund um die Witzlebenstraße (südlich des Waldes) liegt. Insbesondere löst der Wald bei Fußgängern und Radfahrern ein Unsicherheitsgefühl aus, das vor allem im Dunkeln stark empfunden wird.

Die Witzlebenstraße hat für das Neubaugebiet zentrale Bedeutung, da dort die nächstgelegene Stadtbushaltestelle (ca. 360 m vom Südrande des neuen Wohnquartiers entfernt) und ein lokales Einkaufszentrum („Westmarkt“, ca. 1 000 m entfernt) liegen und da über diese Straße der nächste Kindergarten (in der Breitscheidstraße, ca. 900 m entfernt) sowie die knapp 2 km entfernte Grundschule Klein Hehlen (Wagnerstraße) erreicht werden.

Zur Erhöhung der sozialen Kontrolle und damit der Sicherheit und des Sicherheitsgefühls wird ein gradliniger Fuß- und Radweg zwischen den Siedlungsbereichen durch den Wald und über die Winsener Straße geführt. An jeder Stelle dieses Weges besteht Blickkontakt zu beiden Siedlungsbereichen. Zugleich wird der Wald beiderseits des Weges auf einer Tiefe von mindestens 8 m weggenommen, damit nicht nur der Weg an sich, sondern auch das nähere Umfeld des Weges der sozialen Kontrolle – und natürlich der persönlichen Kontrolle des Verkehrsteilnehmers – unterliegt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Wie in Celler Neubaugebieten für Eigenheime üblich, wird auch im Plangebiet als Nutzungsart ausschließlich ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dadurch sind neben der Hauptnutzung „Wohnen“ auch andere, ergänzende Nutzungen möglich, sofern sie die Wohnnutzung nicht stören.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Nutzungsmaße bestehen aus einer Kombination von flächenmäßigen Begrenzungen (Grundflächenzahl und Grundfläche je Wohngebäude), Begrenzungen in der Höhenentwicklung (First- und Traufhöhen, Dachneigungen) und der Nutzungsintensität innerhalb der Gebäude (Anzahl der Vollgeschosse und der Wohnungen). Bis auf die einheitliche Grundflächenzahl und die einheitliche Anzahl der Wohnungen je Gebäude unterscheiden sich die Festsetzungen innerhalb des Wohnquartiers.

Die Grundflächenzahl gilt in allen Bereichen des Wohngebietes. Sie wird mit dem in Celler Neubaugebieten üblichen und bewährten Wert von 0,3 festgesetzt, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Zufahrten, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen usw. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden kann. Das recht hohe Nutzungsmaß im Plangebiet reduziert die Gesamtgröße des Wohngebietes, denn bei einem geringen Nutzungsmaß könnte der Bedarf an Wohnflächen nur durch größere Grundstücke gedeckt werden, was zu einem größeren Gesamtgebiet mit höherem Landschaftsverbrauch und höheren Erschließungsaufwendungen führen würde.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 dürfen im gesamten Plangebiet je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Diese Festsetzung soll den beabsichtigten Charakter des Wohngebietes als Quartier für Einfamilienhäuser sowie Doppelhäu-

ser und Reihenhäuser, die gelegentlich auch eine Einliegerwohnung aufweisen, sichern. Geschosswohnungsbau ist nicht erwünscht.

Wichtige Nutzungsmaße und zugleich Gestaltungselemente sind die in § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung geregelten Dachneigungen in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen. Diese Maße sollen die Wohngebäude prägen. Aber es soll beispielsweise nicht jeder untergeordneten Dachgaube die zulässige Traufhöhe und nicht jedem als Gestaltungselement dienenden Friesengiebel die maximale Dachneigung entgegengehalten werden müssen. Wintergartenanbauten sollen auch in den Wohngebietsteilflächen „WA 3“ Flachdächer oder geringe Dachneigungen erhalten dürfen. Entscheidend für die Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist, dass das Erscheinungsbild der verschiedenen Wohngebäude maßgeblich von den geregelten Nutzungsmaßen geprägt ist. Solange einzelne abweichende Gebäudeteile das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild nicht gefährden, können sie zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn sie nicht in Anlehnung an § 23 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder im Sinne von § 7b der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als untergeordnet einzustufen sind. Derartige Beurteilungen sind Ermessensentscheidungen der Genehmigungsbehörde, da jeweils im Einzelfall objektiv geprüft werden muss, ob der jeweilige Gebäudeteil die Dominanz des Hauptbaukörpers beziehungsweise der Hauptdachneigung in Frage stellt oder nicht.

Einheitlich im Plangebiet dient als unterer Bezugspunkt aller Höhenmaße, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden, die relativ leicht zu ermittelnde Mitte der befestigten Fläche, die zum Befahren dient und als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet ist, und zwar im Bereich der Hauptzufahrt des jeweiligen Grundstücks. Die textliche Festsetzung Nr. 3 drückt dies einfacher und auf den Normalfall zugeschnitten aus, denn eine textliche Festsetzung kann nicht alle denkbaren Sonderfälle vorab regeln: Zum einen können nicht alle Fälle vorausgesehen werden, zum anderen wäre eine solche Festsetzung so kompliziert, dass sie für den „gebildeten Durchschnittsmenschen“ unverständlich wäre.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 läuft darauf hinaus, dass Grundstücke, die nicht direkt, sondern über eine private Gemeinschaftszufahrt an die öffentliche Straße angebunden sind, ihren Bezugspunkt in einiger Entfernung zum Grundstück haben, nämlich dort, wo die Gemeinschaftszufahrt auf die Straße trifft. Es sei denn, die Gemeinschaftszufahrt ist zugleich als Radfahrweg öffentlich gewidmet – dann ist dessen Fahrbahnmitte an derjenigen Stelle relevant, an der die Zufahrt zum Einzelgrundstück abzweigt.

6.3.1 Spezielle Nutzungsmaße im Bereich „WA 1“

Die mit „WA 1“ bezeichnete Teilfläche des Plangebietes, die zusammen etwa ein Sechstel des Neubaugebietes einnimmt, soll durch Wohngebäude mit geringer Höhenentwicklung und ausschließlicher Erdgeschossnutzung geprägt sein (vgl. auch Kap. 6.1). Dabei wird die Nutzung der Dachräume zwar nicht untersagt, aufgrund der Festsetzungen von Traufhöhe und Dachneigungen wird die Ausnutzung der Dachräume jedoch nur sehr untergeordnete Bedeutung haben.

Festgesetzt werden Traufhöhen von 4 m in Verbindung mit einem zulässigen Vollgeschoss und Dachneigungen von 0° bis 30° (s. § 2 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung). Da die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu ermitteln ist, ermöglicht die Höhe von 4 m abzüglich der Konstruktionshöhen für das Dach und die Erdgeschossdecke lediglich ein Vollgeschoss sowie einen maßvollen Gebäudesockel. Die Festsetzung eines Vollgeschosses scheint daher nicht erforderlich zu sein, aber weil auf Festsetzungen zur Sockelhöhe der Gebäude verzichtet worden ist, dient sie zur Klarstellung, dass Geländeabgrabungen nicht zu zweiten Vollgeschossen führen dürfen - einem Tiefparterre (Souterrain) und einem Hochparterre.

Dachgauben werden in der Teilfläche „WA 1“ gemäß § 2 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschrift nur in sehr geringem Umfang zugelassen werden können, da sich Gauben auf Gebäuden mit geringen Dachneigungen nur sehr schwer unterordnen.

6.3.2 Spezielle Nutzungsmaße im Bereich „WA 2“

In etwa einem Viertel des Neubaugebietes soll in der Teilfläche, die mit „WA 2“ bezeichnet ist, die Errichtung eingeschossiger Wohngebäude verschiedenster Art ermöglicht werden. Die Gebäude können Flachdächer, aber auch recht steile Dächer aufweisen, sie können mit Pulldächern, versetzten Satteldächern, Mansarddächern oder Staffelgeschossen versehen werden. Als Rahmen dienen neben der Begrenzung auf ein Vollgeschoss eine Traufhöhe von 4 m und eine Firsthöhe von 9 m sowie eine maximale Dachneigung von 55°.

6.3.3 Spezielle Nutzungsmaße im Bereich „WA 3“

An der Schnittstelle des Wohngebietes zur offenen Landschaft soll die Bebauung den üblichen Stil ruhiger und „unauffälliger ländlicher“ Einfamilienhäuser aufweisen. Der Rahmen der Festsetzungen ist hier daher enger gesteckt und ähnelt dem Rahmen anderer Celler Neubaugebiete in Ortsrandlagen: Die auf ein Vollgeschoss begrenzten Gebäude dürften eine Firsthöhe von 9 m nicht überschreiten und die Dächer sind symmetrisch, mit Neigungen zwischen 35° und 55°, auszubilden.

„Symmetrische Dächer“ liegen vor, wenn die Spiegelbilder von Dachflächen bei Ebenenspiegelung auf die Dachflächen jenseits der Spiegelebene fallen, wobei in der Spiegelebene entweder der First oder eine gedachte Schnittachse bzw. ein gedachter Schnittpunkt der Dachflächen liegt. Gebäudeteile, die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 der örtlichen Bauvorschrift mit abweichenden Dachneigungen zugelassen werden können, fallen nicht unter das Symmetriegebot – das heißt, dass Wintergärten und untergeordnete Dachgaben nicht der Symmetrie wegen jeweils ein Pendant auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite erhalten müssen.

Etwa 48 % des Wohngebietes werden durch die zwei mit „WA 3“ bezeichneten Teilflächen in Anspruch genommen.

6.3.4 Spezielle Nutzungsmaße im Bereich „WA 4“

Unmittelbar nördlich an den Bereich „WA 1“ grenzt die mit „WA 4“ bezeichnete Teilfläche des Wohngebietes (vgl. Kap. 6.1), in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind. Hier können die Dachformen ähnlich frei gestaltet werden wie im Bereich „WA 2“; als Rahmen werden Traufhöhen von 6,5 m und Firsthöhen von 11 m gesteckt. Zur Vermeidung übergroßer senkrechter Wände, wie sie bei Pulldächern entstehen können, ist die Firsthöhe bei Pulldächern auf 9 m begrenzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Die mit „WA 4“ bezeichnete Teilfläche umfasst insgesamt rund 15 % des Wohngebietes.

6.4 Bauweise und Grenzbebauung bei versetzten Doppel- und Reiheneinheiten

Die in Celler Neubaugebieten übliche offene Bauweise wird auch im Plangebiet, in den Bereichen „WA 1“, „WA 3“ und „WA 4“, festgesetzt, um ein aufgelockertes Siedlungsbild zu fördern. Im Bereich „WA 2“ jedoch soll das Planungsrecht auch versetzten Doppel- und Reihenhäusern nicht entgegenstehen, bei denen eine Reiheneinheit auf einer begrenzten Länge auf der seitlichen Grundstücksgrenze frei steht, ohne dass sich der Nachbar zu einem „entsprechenden“ Anbau verpflichten muss, wie dies nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgegeben ist.

Der Gebäudeversatz an der seitlichen Grundstücksgrenze soll auch nicht, wie in § 8 Abs. 2 Satz 2 NBauO geregelt, eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde darstellen, sondern allgemein zulässig sein. Daher ist der Versatz in § 4 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung in Bezug auf die grenzständigen senkrechten Wände

geregelt. Die Regelung hat nur grundsätzlichen Charakter; Details, wie die Frage, ob und in welchem Maße oberhalb dieser senkrechten Wände Giebel oder geneigte Dächer zulässig sind, bestimmen sich weiterhin nach Satz 2 des § 8 Abs. 2 NBauO.

Im Wohngebiet können grundsätzlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und „Hausgruppen“ (also Reihenhäuser) errichtet werden. Lediglich am Rande zur offenen Landschaft sind Hausgruppen als verdichtete, städtische Bauweise nicht sinnvoll. In den Baugebietsteilflächen „WA 3“ sind Hausgruppen daher ausgeschlossen.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

6.5.1 Baugrenzen zu Straßen (Vorgartenbereiche)

Die Vorgartenbereiche – genauer: die sogenannten „nichtüberbaubaren Grundstücksflächen“ zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den 3 m entfernt liegenden „vorderen“ Baugrenzen – sollen den Straßenraum optisch erweitern, den Eindruck einer aufgelockerten, durchgrünten Siedlung vermitteln und die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes fördern. Nicht nur Wohngebäude, sondern auch Garagen, Carports, Gartengerätehäuser, Sichtschutzzäune und andere bauliche Anlagen ab einer bestimmten Größe laufen dieser Absicht zuwider und werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 ausgeschlossen. Einfriedungen bis 1,3 m Höhe sowie Zufahrten und Stellplätze in maßvollem Umfang stören den aufgelockerten Charakter des Straßenraumes dagegen nicht. Derartige Anlagen sind zwar damit nicht allgemein zulässig, können aber gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Genehmigungsbehörde im Rahmen von Ermessensentscheidungen zugelassen werden. In einer solchen Ermessensentscheidung ist das städtebauliche Ziel des durchgrünten Vorgartenbereiches mit der Erforderlichkeit, der objektiven Sinnhaftigkeit und dem privaten Interesse des Bauherrn in Bezug auf die Anzahl und die Breite von Zufahrten und Stellplätze im Vorgartenbereich abzuwägen.

Die festgesetzte Tiefe der Vorgartenbereiche beträgt grundsätzlich 3 m; die Grundstückseigentümer können aber mit Gebäuden auch einen größeren Abstand zur Straße wählen, um tiefere Vorgärten zu erhalten. Garagen (und Carports, die baurechtlich als Garagen eingestuft werden) müssen ungeachtet der typischen Vorgarten-Mindesttiefe von 3 m einen Abstand von mindestens 5 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten (vgl. Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 5). Ziel ist eine Mindestlänge der Zufahrten von 5 m. Dies entspringt der Erfahrung, dass die Zufahrt zur Garage gern als Stellplatz genutzt wird, wenn die Garage durch ein weiteres Fahrzeug oder andere Objekte belegt ist oder wenn es als zu umständlich empfunden wird, das Garagentor zu öffnen. Sind die Zufahrten aber kurz, beispielsweise 4 m lang, ragen die vor der Garage abgestellten Fahrzeuge in den Straßenraum hinein, engen ihn optisch und in seinen Nutzungsmöglichkeiten ein und können ein Sicherheitsrisiko darstellen. Der Mindestabstand von 5 m minimiert diese Problematik.

Die Mindestzufahrtslänge wurde damit indirekt geregelt. Eine direkte Regelung der Mindestzufahrtslänge bzw. eine Regelung, dass vor der Garage ein Stellplatz zu schaffen ist, wie dies in einigen Celler Bebauungsplänen der Fall ist, wurde verworfen, weil viele Bauherren dann versucht sind, die Garagen möglichst weit vorn auf dem Grundstück zu errichten und die notwendige Zufahrtslänge bzw. den Stellplatz vor der Garage dadurch zu erreichen, dass die Zufahrt mit Kurven versehen und quer durch den Vorgarten gelegt wird. Die damit einhergehende umfangreiche Versiegelung des Vorgartens würde dem städtebaulichen Grundgedanken eines durchgrünten Vorgartenbereiches widersprechen.

Mit abgestellten Fahrzeugen, die in den Straßenraum ragen, muss aber auch dann nicht gerechnet werden, wenn die Garagen deutlich näher als 3 m an der Straße stehen und so für jedermann offensichtlich ist, dass sie zum Parken viel zu kurz sind. Dicht an der Straße errichtete Garagen laufen freilich dem Prinzip des unverstellten Vorgartens zuwider. In den Arealen in welchem keine Vorgartenbereiche festgesetzt sind und Wohngebäude direkt bis an die Straßenbegrenzungslinie reichen können, gibt es kei-

nen Grund, warum nicht auch Garagen oder Carports in kurzer Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Als Höchstlänge einer „unproblematischen“, also „parkunfreundlichen“ Zufahrt sind 2 m angenommen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern) ist andererseits eine Mindestlänge der Zufahrt von 1 m erforderlich. Somit sind die Rahmenbedingungen für Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 5 abgesteckt.

6.5.2 Baugrenzen zu öffentlichen Grünflächen, Brandschutzstreifen

Baugrenzen sind nicht nur parallel zu Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, sondern auch in einer Tiefe von 3 m parallel zu den Grenzen von öffentlichen Grünflächen. Dies ist eine übliche Maßnahme, um Konflikte zwischen den Wohnnutzungen einerseits und den öffentlichen Nutzungen und den Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen andererseits zu vermeiden.

Eine Ausnahme bildet der 30 m tiefe Brandschutzstreifen am Waldrand, der teilweise als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ und teilweise als Wohnbaufläche festgesetzt wird. Hier liegen die Baugrenzen in einer Entfernung von 18 m zur Parkanlage. Der Grund liegt in den unterschiedlichen Anforderungen an den Brandschutzstreifen: Der 12 m tiefe Operationsstreifen der Feuerwehr darf weder Bäume noch Büsche aufweisen und Zäune sind dort ebenfalls problematisch. Der Geländestreifen bleibt daher im Besitz der Stadt, die die Brandschutzanforderungen beachten wird; Festsetzungen sind diesbezüglich nicht notwendig. Da der angrenzende Kiefernforst nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist und sich aus der Artenschutzprüfung keine Notwendigkeit von weiteren Schutzmaßnahmen ergeben hat, reicht der Abstand von Wohnbebauung zur Waldfläche aus.

Anders ist es beim 18 m tiefen Sicherheitsstreifen zu sehen, der das Übergreifen von Waldbränden auf die Siedlung und umgekehrt behindern soll. Er ist als Wohngebiet festgesetzt und wird sich über die Grundstücke zahlreicher Privateigentümer erstrecken. Der Sicherheitsstreifen ist als eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Brandschutzstreifen“ versehen. Das Areal kann als Hausgarten genutzt werden, es sollen dort aber wegen ihrer Brandlast keine baulichen Anlagen errichtet werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Die Baugrenze des Wohngebietes liegt auf der Nordgrenze des Brandschutzstreifens, welcher damit eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche darstellt.

Einfriedungen können im Brandschutzstreifen grundsätzlich errichtet werden, auch solche aus Holz. Nichtüberdachte Terrassen, Gartenschuppen und Garagen können dagegen nur in einem 5 m tiefen Geländestreifen im Norden zugelassen werden. Trotz ihrer Brandlast sind sie hier von dem Bauverbot ausgenommen, da in diesem Bereich nicht mehr der Feuerschutz im Vordergrund steht, sondern der Schutz vor umfallenden Bäumen und den damit verbundenen Schäden, die bei Terrassen und Nebenanlagen – im Gegensatz zu Wohngebäuden – vergleichsweise gering sind. Wichtig ist in diesem Zusammenhang: Die Ausnahmeregelung für Nebenanlagen und Terrassen bedeutet keine automatische Zulässigkeit dieser Anlagen; das Gelände stellt nach wie vor nichtüberbaubare Grundstücksfläche dar, die gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen ist. Damit liegen die Überschreitungsmöglichkeiten im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

6.6 Verkehr und Erschließung

6.6.1 Straßen

Das Plangebiet wird von einer Anliegerstraße, die in der Planzeichnung mit Planstraße A benannt ist, erschlossen, an die etwa 81 % der Grundstücke direkt grenzen und an die weitere gut 19 % als Hinterliegergrundstücke angeschlossen werden können. Ein anderes Erschließungskonzept mit einer reduzierten Anzahl von Hinterliegergrundstücken hätte ein komplizierteres und weniger identitätsstiftendes Straßennetz erfordert und wurde verworfen.

Die gewählte Straßenführung durch das Plangebiet vermeidet durch viele, abwechslungsreiche Kurvenradien die Monotonie längerer gradliniger Straßenabschnitte.

Die grundsätzliche Breite der Straßenverkehrsflächen von 10 m ergibt sich aus folgenden Elementen:

- 6,5 m breite Mischverkehrsfläche – auf die Anlegung gesonderter Geh- und Radwegestreifen kann verzichtet werden;
- 2,0 m breite Stellplätze in unregelmäßigen Abständen, sie können wechselseitig aufgestellt und durch Pflanzinseln flankiert werden, um die Geschwindigkeit des Verkehrs zu reduzieren;
- 1,5 m breite Versickerungsmulden zur Straßenentwässerung, die mit Bäumen bepflanzt werden können.

Akzente setzt ein Platz im nördlichen Plangebiet. Der Platz ist in diesem Zusammenhang in die zentrale Nord-Süd-Grünverbindung eingebettet und stellt einen Knotenpunkt des Geh- und Radwegenetzes dar. Er soll Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten und schattenspendende Bäume bieten und Raum für Kinderspiele auf befestigter Fläche geben.

6.6.2 Fuß- und Radwege, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Planstraße A ist Richtung Süden ausgerichtet und bindet das Wohnquartier an zwei Punkten an die Winsener Straße an. Für die umweegeempfindlichen und in Bezug auf eine abwechslungsreiche Wegegestaltung anspruchsvolleren Fußgänger und Radfahrer soll es ein breites Angebot weiterer Wege zu verschiedenen Zielen im Umfeld des Plangebietes geben. Die Wege sind mit Ausnahme des Nord-Süd-Weges zur Bonhoefferstraße nicht gesondert festgesetzt, sondern werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt. So kann ihre genaue Lage und Breite besser auf die Detailgestaltung der Grünflächen abgestimmt werden. Gleichwohl sind einige Wegeverbindungen, wie sie in etwa entstehen sollen, „als Vorschlag“ in die Planzeichnung eingetragen, damit dem Betrachter die städtebauliche Zielsetzung verdeutlicht wird.

Wo dies möglich war, sind Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken und öffentliche Fuß-/Radwege zusammengelegt worden, um versiegelte Flächen und Erschließungskosten zu mindern. Sofern die Wege durch Grünflächen führen oder von Grünflächen begleitet werden, sind die Wegeflächen als Grünfläche ausgewiesen. Für die Grundstückszufahrten sind die notwendigen Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Zur Klarstellung der Doppelfunktion als Anliegererschließung und als öffentlicher Weg wurde auch ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in die textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen.

Zu den Wegeverbindungen im Einzelnen:

WEG RICHTUNG SÜDEN ZUR BONHOEFFERSTRASSE/WITZLEBENSTRASSE

Die wichtigste Wegeverbindung des Plangebietes ist der 4 m breite Weg, der aus dem Neubaugebiet gradlinig durch den Wald zur Bonhoefferstraße und damit zur Witzlebenstraße führt (vgl. Kap. 6.1). Aus Gründen der Sicherheit, aber noch mehr des Sicherheitsgefühls, soll dieser Weg in einer Tiefe von mindestens 8 m beiderseits gut einsehbar sein. Vereinzelt Bäume können hier zwar stehen, keineswegs aber zu hohe Büsche und der Wald als solcher muss in diesem Bereich weichen. Hinsichtlich der Sicherheit sind auch die Gradlinigkeit des Weges, die direkte Sichtbeziehung zum Neubaugebiet und zum bestehenden Wohngebiet an der Witzlebenstraße sowie die Sichtbeziehung zur Fahrbahn der Planstraße A wichtig.

Im Wald wird der Weg dabei im Abstand von 1,5 m parallel zur 6,5 m breiten Fahrbahn für den motorisierten Verkehr geführt, um auch von der sozialen Kontrolle durch motorisierte Verkehrsteilnehmer zu profitieren. Zuzüglich eines 1 m breiten Randstreifens östlich der Fahrbahn – für Verkehrszeichen, Böschungen und ähnliches – und dem 8 m

breiten Rasenstreifen westlich des Fuß- und Radweges ergibt sich eine Gesamtbreite der Waldschneise von 21 m.

Die Wegeverbindung wird große Bedeutung als Weg zur nächstgelegenen Stadtbushaltestelle, zum Einkauf und zum Kindergarten haben. Auch Schüler werden diesen Weg nutzen.

STEINBECKWEG

Dieser Weg diene nördlich der Grundstückzufahrt zur Tennissport- und zur Kleingartenanlage schon bisher als Fuß- und Radweg und war für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Eine Beibehaltung dieses Zustandes ist ein städtebauliches Ziel. Darüber hinaus soll auf dieser Straße der erforderliche landwirtschaftliche Verkehr stattfinden können, der als Anliegerverkehr einzustufen ist. Daher umfasst die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 neben Fußgängern und Radfahrern auch die Anlieger. Die westlichen Wohngrundstücke sind dabei keine Anlieger, da sie nicht direkt an die Verkehrsfläche, sondern an eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ grenzen, die durch Zufahrten nicht durchquert werden darf.

ANBINDUNG IM NORDOSTEN AN DEN HOLLENKAMP:

Der Hollenkamp ist Richtung Innenstadt eine für Radfahrer reizvollere und nur unwesentlich längere Alternative zum Bremer Weg. Er führt teilweise durch Wald und dürfte daher vor allem bei Tageslicht als Arbeitsweg und ansonsten als Freizeitweg genutzt werden.

ANBINDUNG IM NORDWESTEN AN DEN STEINBECKWEG/HOLLENKAMP:

Vor allem als Freizeitweg kann die nordwestliche Anbindung an den Steinbeckweg Bedeutung erlangen. Von hier aus können Wanderungen und Radtouren durch die offene Landschaft und nach Groß Hehlen sowie nach Boye durchgeführt werden.

WEGE IM NORD-SÜD-GRÜNZUG UND IM BRANDSCHUTZSTREIFEN:

Eher zur Freizeitnutzung, also als Spazierwege, zum Kinderspiel usw. gedacht sind die Wege, die im zentralen Nord-Süd-Grünzug sowie entlang des nördlichen Waldrandes angelegt werden.

6.6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bislang als Ackerfläche genutzt und weist daher noch nicht die notwendige Infrastruktur für ein Wohngebiet auf. Vorgesehen ist die Anbindung des Gebietes an die Bonhoefferstraße. Ver- und Entsorgungsleitungen können von dort gut unter oder neben dem Fuß- und Radweg zum Plangebiet geführt werden.

Die Entwässerung von Niederschlagswasser, das im Plangebiet auf öffentlichen Straßen anfällt, erfolgt über Versickerungsmulden im Straßenland; das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser muss gemäß der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von mehreren Schallemissionen umgeben. Folgende Schallquellen sind wesentlich und im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen eingehend geprüft worden:

1. die bestehende Hauptverkehrsstraße Winsener Straße mit ihrem Kreuzungsbereich Wilhelm-Heinichen-Ring/Bremer Weg und mit der geplanten Verlängerung des Wilhelm-Heinichen-Ringes nach Norden in Richtung Groß Hehlen;

2. das Gewerbegebiet östlich und südöstlich des Plangebietes, insbesondere in Hinblick auf eine bestehende Druckerei und deren Erweiterungsoptionen;
3. die Tennisanlage westlich des Plangebietes.

Darüber hinaus existiert eine Versammlungsstätte am Hollenkamp („Partyscheune“), etwa 150 m nordöstlich des geplanten Wohngebietes. Der von ihr ausgehende Lärm ist aber nicht weiter untersucht worden, weil sich durch die Teilung des Plangebietes der Abstand der Wohnbebauung zur Versammlungsstätte deutlich vergrößert hat und die Anlage nur auf jederzeitigen Widerruf genehmigt worden ist und sich daraus – ausdrücklich auch in Bezug auf die Lärmemissionen – keine Besitzstandsansprüche ableiten lassen. Sollte es zu Konflikten kommen, sind sie durch Immissionsschutzauflagen auf Baugenehmigungsebene lösbar.

Im Umfeld des Plangebietes setzen die Landwirte erfahrungsgemäß Berieselungsanlagen ein, von denen Lärm ausgehen kann. Dies ist als übliche landwirtschaftliche Nutzung einzustufen und ebenfalls nicht weiter untersucht worden. Auch daraus entstehende Konflikte wären ohnehin auf nachgeordneter Ebene besser lösbar als im Vorhinein auf Ebene der Bauleitplanung. Die drei untersuchten Schallarten unterliegen unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen und der Gesetzgeber hat die Addition der verschiedenen Schallarten nicht vorgesehen. Sie werden vom menschlichen Gehör allerdings auch als unterschiedlich belästigend empfunden. So gilt Lärm, der von einem Gewerbegebiet ausgeht, als störender denn Straßenverkehrslärm. Steigt der Gewerbe-lärm um 3 dB(A) an und sinkt der Verkehrslärm gleichzeitig um 3 dB(A), so wird die Gesamtlärmbelastung trotz des rechnerischen Ausgleichs als unangenehmer eingeschätzt. Planerische Beurteilungsgrundlage sind neben den einzelgesetzlichen Regelungen insbesondere die „schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ in Beiblatt 1 der DIN 18005, die die allgemeinen Erwartungen auf angemessene Schallschutzvorsorge widerspiegeln. Die schalltechnische Untersuchung hat das Plangebiet in seiner gesamten Größe beurteilt. Der jetzt zum Satzungsbeschluss vorliegende Entwurf sieht allerdings nur den westlichen Teil des Gebietes vor. Es werden daher nur die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, die sich auf den westlichen Teil des Plangebietes beziehen.

Im Folgenden werden daher die einzelnen Schallimmissionsarten getrennt betrachtet:

6.7.1 Immissionen durch Straßenverkehrslärm; Lärmschutzwall

Insbesondere auf Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) wurden Varianten der Verkehrsentwicklung ohne Schallschutzanlage und mit verschiedenen hohen Schallschutzanlagen entlang des Wilhelm-Heinichen-Ringes untersucht. Grundlage war die für das Plangebiet ungünstigste Variante der Verkehrsprognose der Stadt Celle für das Jahr 2020. Demnach ist mit folgendem Verkehr gerechnet worden:

- Winsener Straße: 10 800 Fahrzeuge täglich mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h, darunter Lastkraftwagen mit einem Anteil von 6 %;
- Bremer Weg: 11 500 Fahrzeuge bei 50 km/h, Lkw-Anteil 6 %;
- Wilhelm-Heinichen-Ring (südlich Winsener Straße): 23 700 Fahrzeuge bei 50 km/h, Lkw-Anteil 9 %
- Verlängerung des Wilhelm-Heinichen-Rings (nördlich der Winsener Straße): 16 400 Fahrzeuge, davon jeweils 50 % mit Fahrtrichtung Norden mit 100 km/h und Fahrtrichtung Süden mit 70 km/h, Lkw-Anteil jeweils 9 %.

Ein Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand entlang der Winsener Straße ist nicht weiter untersucht worden. Die Barrierewirkung einer solchen Anlage sowie ihre Auswirkungen auf das Ortsbild und die Baukosten stehen in keinem Verhältnis zum Handlungsbedarf, der in der Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005) um 1 dB(A) für die überbaubaren Grundstücksflächen und um bis zu 2 dB(A) für die Gartenbereiche liegt.

Auf die Verkehrsemissionen auf den bestehenden Straßen wurde planerisch in der Form reagiert, als die südliche Baugrenze ungefähr auf die 46 dB-Isophone gelegt wurde (vgl. Anhang 2 zu dieser Begründung), so dass die Belastung für Wohnräume im Erdgeschoss nachts (zwischen 22 und 6 Uhr) nur geringfügig über dem Orientierungswert von 45 dB(A) liegt und tags (zwischen 6 und 22 Uhr) den Orientierungswert von 55 dB(A) nicht überschreitet. Darüber hinaus liegen viele Grundstücke in den Baugebietsteilflächen „WA 1“, die den Hauptverkehrsstraßen am nächsten liegen, bewusst in der zweiten Baureihe, damit die Bewohner nicht noch zusätzlich die (wenn auch geringfügigen) Emissionen des Verkehrs auf der Planstraße A wahrnehmen müssen, und oberhalb des Erdgeschosses wird das Nutzungsmaß stark reduziert, weil dort die Lärmbelastung noch etwas höher liegt als im Erdgeschoss (vgl. Kap. 6.1 und 6.3.1).

Wegen der nächtlichen Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) ist die Festsetzung technischer Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden nicht erforderlich. Bei der Geringfügigkeit der Überschreitung kann eine textliche Festsetzung entfallen, damit kann ein Eingriff in das Privateigentum unterbleiben. Auch ein Schalldämmmaß von Außenbauteilen oder ein Gebot, dass an bestimmten Außenwänden nur verschlossene Fenster mit Flüsterlüftungsanlagen vorschreiben, wäre übertrieben. Neben den durch das Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Fensteranteilen für Aufenthaltsräume, werden keine weiteren Festsetzungen von Fenstern auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorgenommen, auch um Passivhäuser mit Lüftungsanlagen – die ohne Öffnungsflügel auskommen – zu ermöglichen.

Sobald der Wilhelm-Heinichen-Ring Richtung Norden verlängert wird, soll ein Lärmschutzwall errichtet werden. Ohne Lärmschutzwall müsste das gesamte Neubaugebiet einen Mindestabstand von 250 m zur Neubautrasse einhalten und hätte dadurch nur etwa halb so groß sein können wie das tatsächlich geplante Baugebiet. Veranschlagt ist eine Höhe des Lärmschutzwalls von 6,5 m über dem Geländeniveau beziehungsweise 6,0 m der Fahrbahnoberkante. Aus gestalterischen Gründen kann er in zwei Abschnitten zusätzlich mit einer höchstens 1,5 m hohen Schallschutzwand bekrönt werden. Genauere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 6.8.3. Das westliche Teilgebiet unterschreitet auch ohne Errichtung des Lärmschutzwalls die Orientierungswerte der DIN 18005.

6.7.2 Immissionen durch Gewerbebetriebe

Etwa 360 m östlich des neuen Wohngebietes liegt ein Gewerbegebiet, das in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen ist. Berechnungsgrundlage ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ als 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz. Ergebnis ist eine Lärmimmission (tags, also zwischen 6 und 22 Uhr) im Wohngebiet an dem Gewerbegebiet nächstgelegenen Punkt von 49 dB(A).

Die Druckerei auf dem Grundstück Bremer Weg 186 jedoch wurde eingehender untersucht, weil der Verdacht bestand, dass die jetzigen Betriebsvorgänge, wie das Drucken, die Anlieferung usw., oder auch eine optionale zukünftige Ausweitung der Vorgänge zu Konflikten mit der heranrückenden Wohnbebauung führen könnten. Kritisch ist dabei lediglich die Nachtzeit, daher wurden die relevanten Betriebsvorgänge nachts gemessen und in Abstimmung mit dem Betrieb vor Ort prognostiziert.

Im Ergebnis wird der Gewerbebetrieb weder das neue Wohngebiet zu stark belasten noch wird das neue Wohngebiet eine zukünftige Betriebserweiterung behindern. Problematisch kann allenfalls – unter ungünstigen Bedingungen – die an der westlichen Außenwand eines Gebäudes angebrachte Klimaanlage sein, wenn sie nämlich bei Ostwind unter Vollastbetrieb läuft, was beides selten der Fall ist beziehungsweise sein soll, und wenn sie dabei in Summe mit anderen Betriebsgeräuschen und einer unterstellten, aber nicht gemessenen Tonalität² betrachtet wird. Bei etwaigen Konflikten kann diese Anlage mit relativ wenig Aufwand an einer anders ausgerichteten Gebäudewand ange-

² Bei einem tonalen Geräusch dominiert eine Frequenz und erzeugt so eine größere Störwirkung.

bracht werden, so dass eine Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

6.7.3 Immissionen durch Tennissport

Die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist die wichtigste Grundlage für die Beurteilung der Tennissportanlage, die westlich des Steinbeckweges liegt. Sie besteht aus 14 Tennis-Spielfeldern, bei denen die Intensität der zukünftigen Bespielung aufgrund der Entwicklungen im Sport- und Freizeitverhalten der Bevölkerung kaum vorhersagbar ist.

Eher hoch gegriffen, aber nicht unrealistisch dürfte eine gleichmäßige durchschnittliche Auslastung der Plätze von 50 % der Zeit von 6 bis 22 Uhr an jedem Werktag und 7 bis 22 Uhr an Sonn- und Feiertagen sein. Um jedoch eine größtmögliche Sicherheit in der Verträglichkeit mit der neuen Wohnnutzung zu erhalten, ist die Stadt Celle in der Untersuchung von einer 100 %-igen Auslastung ausgegangen, und zwar auch während der Ruhezeiten, wie sie in der Sportanlagenlärmschutzverordnung definiert sind (werktags von 6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr sowie sonn- und feiertags von 7 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr). In einer graphischen Darstellung der errechneten Schallausbreitung ergibt sich eine 50 dB(A)-Isophone, auf die die südwestlichen Baugrenzen des Wohngebietes ungefähr gelegt worden sind. Die die Grenzen der Wohngrundstücke liegen etwa auf der 51 dB(A)-Isophone. Dadurch ergibt sich die in Kapitel 6.8.2 genauer erläuterte Form der Grünfläche am Steinbeckweg.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Tennisplätze bei realistisch angenommener Auslastung die vorgeschriebenen Lärmwerte von 50 dB(A) weder an den Außenwänden der nächstgelegenen Wohngebäude noch in den Gartenbereichen überschreiten und zugleich etwa 5 dB(A) unter den Orientierungswerten für den Städtebau liegen. Selbst bei vollständiger Auslastung aller Tennisplätze können die Lärmwerte noch eingehalten werden.

6.8 Grünfestsetzungen

Wie schon in Kapitel 6.1 erläutert, ist ein Wohngebiet geplant, bei dem durch relativ dichte Bebauung der Landschaftsverbrauch gemindert wird. Verzichtet wurde auf spezielle Grünfestsetzungen für Baugrundstücke, da diese nach den Erfahrungen des letzten Jahrzehnts von privaten Eigentümern immer weniger akzeptiert werden. Derartige Festsetzungen könnten damit letztlich Konflikte fördern. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, erfolgen daher überwiegend auf öffentlichen bzw. städtischen Flächen.

Verzichtet wurde auf eine möglichst gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes. Auch Straßenbäume sollen in den Wohnstraßen keine Alleen bilden. Dies ist aufgrund der ohnehin zu erwartenden Begrünung der privaten Grundstücksflächen und der im unmittelbaren Umfeld des Neubauquartiers vorhandenen freien Landschaft nicht sinnvoll. Die Grünmaßnahmen erfolgen vielmehr konzentriert auf eine Parkanlage im Osten des Plangebietes, auf Baumpflanzstreifen am nördlichen und westlichen Gebietsrande sowie auf den Grünstreifen am Waldrand.

6.8.1 Fläche für Wald

Der im Plangebiet bestehende Wald soll erhalten werden und wird als Fläche für Wald festgesetzt. Es ist jedoch erforderlich, den Wald im Bereich der Erschließungsstraße in einer Breite von 21 m zu durchschneiden (vgl. Kap. 6.1 und 6.6.2). Die Tiefe des Waldes beträgt an dieser Schneise etwa 100 m, so dass insgesamt 2.700 m² Waldfläche entfallen.

Andererseits wird die Nordgrenze des Waldes nicht am Rande der nördlichsten Baumstämme oder an der Südgrenze der bisherigen Landwirtschaftsfläche verortet, sondern durchschnittlich etwa 4 m weiter nördlich, um alle bestehenden Kronentraufen der Waldbäume „einzufangen“. Formal ist damit die Waldfläche um 2 100 m² vergrößert worden.

Gleichwohl wird der Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaft durch die oben genannte Schneise verkleinert und es gibt die – unvermeidbare – Zerschneidung des Waldbiotops in zwei Biotope, wobei die Schneise nur eine geringe bis mäßige Barrierewirkung entfaltet, weil die dortige Verkehrsdichte gering ist und ein Versiegelungsgrad von nur etwa 50 % zu erwarten ist.

Zum Ausgleich soll daher Wald an anderer Stelle neu entstehen. Flächen im Plangebiet eignen sich wegen anderer Flächenansprüche nicht, daher wird auf eine stadteigene Fläche außerhalb des Plangebietes zurückgegriffen, auf der ein Pionierwald entwickelt werden soll. Die Maßnahme ist im Kapitel 6.8.7 genauer beschrieben.

6.8.2 Grünflächen am Steinbeckweg und Hollenkamp

Entlang des Steinbeckweges und des Hollenkamps werden 10 m tiefe Grünstreifen mit Baumreihen (Stieleichen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 9) versehen. Sie stellen nicht nur eine Vermeidungsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild und Ausgleichsmaßnahme für andere Schutzgüter dar, sondern werten zudem die beiden Straßen, die Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind, auf. Die Flächentiefe von 10 m soll ermöglichen, dass die Bäume breite Kronen ausbilden können, ohne dass schon in wenigen Jahren das Hineinragen in Baugrundstücke Konflikte mit Anwohnern verursachen und ein Zurückschneiden von Ästen erfordern wird. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, sodass beispielsweise auch gelegentliche Sitzbänke aufgestellt werden können. In Parkanlagen grundsätzlich nicht üblich, aber in diesem Falle wegen der Planklarheit geboten, ist die zeichnerische Festsetzung der Anpflanzung von Baumreihen. Nicht geregelt werden muss dagegen, wie der nicht von Baumstämmen bedeckte Erdboden der Fläche gestaltet wird. Die Gestaltung als pflegearme Wiese ist sinnvoll, denkbar ist aber auch eine mehr oder weniger dichte Anpflanzung von Büschen.

Eine ebenfalls 10 m breite Grünfläche verbindet im Nordwesten den Steinbeckweg mit der Haupterschließungsstraße im Plangebiet. In diese Grünfläche wird ein Weg eingebettet, der zugleich als Zufahrt zu nördlich anschließenden Grundstücken genutzt wird (vgl. Kap. 6.6.2).

Eine platzartige Grünflächensituation ergibt sich im Südwesten am Steinbeckweg. Das originäre Motiv für die Grünanlage ist aus der 50 dB(A)-Isophone des Schalls, der vom Spielbetrieb der angrenzenden Tennisanlage maximal ausgeht (vgl. Kap. 6.7), entwickelt worden. Damit werden im Wohngebiet die Orientierungswerte nach der DIN 18005 durch die Tennisplätze an keiner Stelle überschritten. Zugleich stellt der grüne Platz ein attraktives, fast repräsentatives Entrée in das Wohnquartier dar. Dazu muss der Platz nicht nur aus Rasen, Bäumen, Büschen und Beeten bestehen, sondern kann auch einzelne Kinderspielgeräte oder einen kleinen Bolzplatz aufnehmen, also Nutzungen, die im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zulässig sind.

Alle in diesem Kapitel genannten Grünflächen werten das bisherige Ackerland für die Umwelt auf.

6.8.3 Grünfläche am Waldrand (Brandschutzstreifen)

Entlang der attraktiven Waldrandlage ist eine 12 m tiefe öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zugleich hat dieser Streifen weitere Funktionen: Er dient als Operationsstreifen für die Feuerwehr bei Bränden, daher wird die Parkanlage selbst im wesentlichen aus Rasen- und Wegeflächen bestehen, und dar-

über hinaus handelt es sich um eine Fläche, die bei Stürmen von umstürzenden Bäumen besonders gefährdet wird und insofern als Wohnbaufläche ungünstig ist.

Die Grünfläche am Waldrand wertet das bisherige Ackerland für die Umwelt auf.

6.8.4 Grünzug zur Bonhoefferstraße

Wie in den Kapiteln 6.1 und 6.6.2 beschrieben, ist die Fuß- und Radwegeverbindung vom Neubaugebiet zur Bonhoeffer-/Witzlebenstraße aus Sicherheitsgründen mit beidseitigen Freiflächen versehen, die, sofern sie nicht für Verkehrszwecke benötigt werden, als Wiesen anzulegen sind. Die Flächen – in der Planzeichnung mit „öG1“, „öG2“ und „öG3“ bezeichnet – sollen einsehbar sein und die Sichtbeziehungen zwischen dem Neubaugebiet und dem Wohngebiet an der Witzlebenstraße fördern. Neben einer Wiese werden daher nur vereinzelt Bäume und keine Büsche gepflanzt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). Auf der Wiese befindliche Personen und Gegenstände sollen für alle Verkehrsteilnehmer leicht erkennbar sein, so dass das Gras auf der Wiese nicht zu hoch wachsen darf. Andererseits brauchen die Flächen auch nicht als Kurzrasen wöchentlich geschnitten werden, da dies nicht nur einen erheblichen Pflegeaufwand für die Stadt Celle bedeutet, sondern weil kurze Abstände zwischen dem Schneiden auch der ökologischen Wertigkeit der Grasfläche abträglich sind.

Trotz dieser Maßnahmen zur Eingriffsminimierung stellt die Umwandlung von Wald in die drei Wiesenflächen faktisch einen Wertverlust für die Umwelt dar. Formal jedoch muss dieser Eingriff in den Wald gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nur nördlich der Winsener Straße ausgeglichen werden, da die Flächen im Süden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 I. + II. Teil als Grünfläche ohne Erhaltungsbindung für den Baumbestand festgesetzt sind. Im Süden hätte der Baumbestand also auch schon bisher nach geltendem Planungsrecht ohne Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen beseitigt werden können, solange die Zweckbestimmung „Grünverbindung“ nicht gefährdet wird. Formal betrachtet ist die textliche Festsetzung Nr. 10 somit überflüssig. Sie ist jedoch für die Planklarheit gegenüber Bürgern und Behörden wichtig.

6.8.5 Grünzug am Ostrand des Plangebietes

Auch wenn das Wohnquartier aufgrund seiner Stadtrandlage umfangreiche Erholungsflächen im Umfeld aufweisen kann, soll ein öffentlich zugänglicher, begrünter Freiraum für die Naherholung im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden. Dies erfolgt nicht als Insellösung, sondern in Form eines Grünzuges, der aus Richtung Winsener Straße/Bonhoefferstraße kommend (vgl. Kap. 6.8.5) durch das Plangebiet zum Hollenkamp führt und damit nicht nur eine Aufenthaltsfunktion für Quartiersbewohner bietet, sondern zusätzlich eine Verbindungsfunktion, durch die die Parkanlage auch Bewohner anderer Stadtteile erleben können.

Die ungefähre durchschnittliche Breite des Grünzuges beträgt 30 m und ist damit in Bezug auf die Stadtrandlage des Wohnquartiers und die von Privatgärten geprägte Gebietsstruktur angemessen.

Der Grünzug durchquert das Wohnquartier nicht genau mittig, sondern schräg, um im Süden eine Anbindung an die durch den Wald führende Planstraße A herzustellen. Durch seinen Abzweig nach Nordwesten und der Bogenform nach Norden wird erreicht, dass der Grünzug im nördlichen Plangebiet etwa mittig liegt und zugleich mit dem befestigten Platz korrespondiert, der im Zuge der Planstraße A ausgebildet wird.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird von abwechslungsreichen Fuß- und Radwegen durchzogen und es sollen sich dort Sitzbänke und Spielmöglichkeiten für Kinder befinden.

Der Grünzug im Plangebiet wertet das bisherige Ackerland für die Umwelt auf.

6.8.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Waldumwandlung im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die von der Stadt Celle finanziert und durchgeführt werden. Über eine Zuordnungsfestsetzung werden die Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken, auf denen ein Eingriff ermöglicht wird, zugeordnet. Dies ist notwendig, um die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger umzulegen.

Maßnahme 1: Artenschutzmaßnahme für Feldvögel

Im Bereich Osterbruch soll Ackerland auf 2,2 ha dauerhaft als Brache erhalten werden. Hierzu ist ein jährlicher Umbruch im Herbst festgesetzt worden.

Diese Maßnahme ist „multifunktional“: sie dient der Kompensation für den Lebensraumverlust der Feldvögel, dem Eingriff in den Boden.

Maßnahme 2: Ersatz von Verlust von Teilen des Kiefernforsts

Für die Erschließung des Baugebietes werden knapp 2 700 m² Kiefernforst gerodet. Als Kompensation wird eine Fläche von ca. 5.700 m² einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte in der Gemarkung Garßen der Eigenentwicklung mit dem Ziel der Waldbildung überlassen.

Maßnahme 3: Ergänzen einer Birkenallee

Entlang des Boyer Weges sind in eine bestehende lückige Birkenallee 20 Birken, mit dem Stammumfang 18-20 cm nachzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweiligen Wuchsorte auf den Flurstücken Celle, Fl. 92, Flurstücke 219/8, 219/7 und 220 sowie Gemarkung Groß Hehlen, Flur 6 Flurstück 148 sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen und zu dokumentieren. Die Baumpflanzungen erfolgen in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode.

6.8.7 Eingriffsbewertung

Die Festsetzung eines Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter zu bewerten ist. Die ausführliche Bewertung erfolgt im Umweltbericht (Kapitel 7) sowie im Grünordnungsplan, der Anhang 3 zu dieser Begründung darstellt.

Für viele Schutzgüter ergibt sich innerhalb des Plangebietes ein Defizit. Als maßgeblich für die Bestimmung und den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen hat sich dabei der Eingriff in den Lebensraum von Feldvögeln herausgestellt. Es handelt sich um einen Lebensraumverlust von etwa 10 ha. Er soll durch Aufwertung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, die zwar mit ca. 2,2 ha erheblich kleiner ist als die Eingriffsfläche, dieses Defizit wird aber durch eine auf die Vogelarten ausgerichtete Festsetzung der Bewirtschaftung aufgefangen.

Diese Maßnahme wirkt sich auch auf andere Schutzgüter positiv aus, so dass auch andere Eingriffsdefizite im Plangebiet mit dieser Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“, die 1996 vom Niedersächsischen Städtetag herausgegeben worden ist, werden die Ackerflächen für die Umwelt bislang mit Wertstufe 1 (1 Wertpunkt pro Quadratmeter Ackerfläche) und dementsprechend mit einem Gesamtwert von etwa 84.000 Wertpunkten angesetzt. Hinzu kommen Kiefernforstflächen nördlich und

südlich der Winsener Straße, die in Wertstufe 3 (3 Wertpunkte/m²) einen Wert von ca. 60.000 Punkten ergeben. Die im Straßenflurstück des Steinbeckweges gelegene halbruderale Gras- und Staudenflur (Wertstufe 3) kommt auf etwa 4.900 Wertpunkte. Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden mit 0 Wertpunkten angesetzt. Der Ist-Zustand des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften beläuft sich somit auf rund 149.200 Wertpunkte.

Durch die Planung werden Nettobaulandflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen geschaffen und die Ackerfläche sowie die Gras- und Staudenflur vollständig beseitigt. Durch den Wald wird eine Erschließungsschneise gelegt. Dadurch ergibt sich folgende Bilanz:

Das etwa 56.100 m² große Nettobauland ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3, die durch bestimmte Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden kann, mit einer Versiegelung von 45 % anzusetzen. Dies bedeutet, dass 55 % der Fläche als Hausgärten mit einer Wertigkeit von 1 Wertpunkt/m² eingestuft werden. Es ergeben sich damit knapp 30.900 Wertpunkte.

Verkehrsflächen werden im Umfange von 12.300 m² neu geschaffen. Sie werden pauschal als vollversiegelt angenommen, auch wenn etwa 15 % der Flächen begrünt als Versickerungsmulden oder ähnliches angelegt werden (ebenso pauschal werden Grünflächen als unversiegelt angenommen, auch wenn hier Wege und bauliche Anlagen zu gewissen Versiegelungen führen). Die Verkehrsflächen fließen also mit 0 Wertpunkten in die Gesamtbilanz ein.

Öffentliche Grünflächen sind der Wertstufe 2 zuzuordnen und ergeben bei einem Wertpunkt je Quadratmeter einen Wert von etwa 17.000 Wertpunkten. Der verkleinerte Kiefernforst 27.200 Wertpunkte.

Demnach reduziert sich der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften um 28.100 auf etwa 121.000 Wertpunkte.

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff jedoch rechnerisch ausgeglichen: Die etwa 22.000 m² große externe Ackerfläche gewinnt durch Umwandlung in Ackerbrache 1 Wertstufe hinzu und ist mit 2 statt nur 1 Wertpunkt/m² anzusetzen. Die Wertstufe der bisher der Eigenentwicklung überlassenen externen Fläche steigt durch Entwicklung eines Kiefern pionierwaldes von 3 auf 4. Dadurch ergibt sich außerhalb des Plangebietes eine Wertsteigerung von insgesamt etwa 28.100 Wertpunkten, die den Wertverlust ausgleicht.

Schutzgut Boden

Die Ackerflächen und die Gras- und Staudenflur wurden bislang, als überformte Böden, in Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung) eingestuft. Wald sowie Gras- und Staudenfluren, die eine schützende aber nicht standorttypische Vegetation darstellen, werden Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) und die Straßenverkehrsflächen als versiegelte Böden in Wertstufe I (Geringe Bedeutung) eingeordnet. Das Ausgleichserfordernis für Eingriffe in den Boden ist jedoch anders als beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht durch Gegenüberstellung von bisherigem und zukünftigem „Bodenwert“ zu ermitteln, sondern durch Addition der Flächen, auf denen sich Wertverluste ergeben. Ob der Wertverlust dabei ein oder zwei Wertstufen beträgt, bleibt außer Betracht. Wertverluste sind auf Flächen zu erwarten, die insgesamt etwa 39.000 m² umfassen. Es handelt sich um die versiegelten Grundstücksflächen des Nettobaulandes (ca.25.300 m²) und öffentliche Wege und Straßen (ca. 12.300 m²).

Dieser Bodenwertverlust ist im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen, so dass Bodenaufwertungen auf einer Fläche von 19.600 m² erfolgen müssen. Die Aufwertung der externen Kompensationsfläche von Ackerland zu Ackerbrache, die Anlage der öffentlichen Grünflächen und die Sukzessionsfläche ergeben jedoch eine, so dass auch die Eingriffe das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von Flächen – Straßenraum, Baukörper sowie Zuwegungen und Parkplätze – wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den Grundstücken zu versickern ist. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Versickerungsmulden im Straßenraum erfolgen.

Ein Eingriff wesentlicher Eingriff in das Grundwassergeschehen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 143 nicht vorbereitet.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Bebauung des Freiraumes beeinträchtigt, der allerdings bislang wegen seiner geringen Strukturierung nur eine mäßige Bedeutung hatte. Durch die Festsetzungen von Gebäudehöhen, den Gestaltungsfestsetzungen für die mit „WA 3“ bezeichneten Baugebietsflächen sowie mit der durchgängigen Festsetzung von Grünflächen am Rande des Neubaugebietes mit Anpflanzung von Eichen zum offenen Landschaftsraum wird der Eingriff angemessen minimiert.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop mit mittlerer Kaltluftproduktion wandeln. Die nächtliche Ausstrahlung wird eingeschränkt und der Luftaustausch geringfügig beeinträchtigt, was den guten Abtransport von Schadstoffen aber nicht erheblich beeinträchtigt. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das zukünftige Wohngebiet verstärken und die lufthygienische Belastung erhöhen. Die festgesetzten Grünstrukturen werden eine Dämpfung der lufthygienischen und thermischen Belastung bewirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Der Freiraumverlust durch Bebauung von Ackerflächen schmälert prinzipiell den Erholungswert des Gebietes. Andererseits werden diese Verluste ausgeglichen durch neue Wegeverbindungen mit abwechslungsreichen Grünstrukturen, sodass kein wesentliches Ausgleichsdefizit verbleibt.

Ausführungen zur Lärmbelastung der zukünftigen Bewohner des Plangebietes erfolgten bereits oben in Kapitel 6.7.

6.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die in § 2 der örtlichen Bauvorschrift geregelten Dachneigungen sind sowohl aus gestalterischen Gründen wie auch zur Regelung des Nutzungsmaßes festgesetzt worden. Die Rechtsgrundlage ist jedoch das Instrument der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die gemäß § 98 NBauO und § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Eine genauere Erläuterung zu § 2 der örtlichen Bauvorschrift findet sich daher in den Kapiteln 6.1 und 6.3 dieser Begründung.

Nach § 3 der örtlichen Bauvorschrift dürfen Dacheindeckungen ausschließlich mit nicht-glänzenden Materialien ausgeführt werden. Dies gilt für sämtliche Haupt- und Nebenanlagen. Hintergrund ist, dass Dächer durch die Verwendung von glänzenden und hochglänzenden Dachmaterialien künstlich wirken und Fremdkörper in ihrem Umfeld darstellen. Ihre Reflektionen beeinträchtigen die Nachbarn. Solarenergieanlagen sind aber trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig: Sie nehmen nur Teile der Dachflächen ein und ihr positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise durch regenerative, energetische Nutzung überwiegt die negativen Auswirkungen, zumal sie durch ihren allgemein

anerkannten positiven Zweck ohnehin weniger störend wirken als glänzende Dachsteine.

Die Grenzbebauung bei versetzten Doppel- und Reiheneinheiten (§ 4 der örtlichen Bauvorschrift) ist in Kapitel 6.4 begründet.

6.10 Eintragungen als Vorschlag, Hinweise

Die folgenden Einträge in/auf der Planzeichnung sind kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern dienen lediglich der besseren Verständlichkeit der Festsetzungen oder der städtebaulichen Zielsetzung.

6.10.1 Eintragungen als Vorschlag

In Aussicht genommene Straßentrasse und Lärmschutzwall

Die Eintragung der Straßentrasse des verlängerten Wilhelm-Heinichen-Ringes basiert auf einer ersten skizzenhaften Planung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Die exakte Trassenlage und -breite wird sich erst im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens ergeben, das noch nicht eingeleitet worden ist. Letzteres gilt auch für den Lärmschutzwall, dessen konkrete Ausgestaltung und Rechtsgrundlage durch das Planfeststellungsverfahren zu schaffen sein wird.

Auch die Kreuzung des Hollenkamps mit dem verlängerten Wilhelm-Heinichen-Ring ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu planen. Hierzu sind im Bebauungsplan keine Vorschläge erfolgt, da die Entscheidung, ob der Hollenkamp niveaugleich oder in Form einer Überführung kreuzt und wie der Lärmschutzwall im Kreuzungsbereich ausgebildet wird, aufwendiger Untersuchungen bedarf und für das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 143 nicht wesentlich ist. Insofern ergibt sich aus der Betrachtung des Bebauungsplanes zwar ein scheinbarer Konflikt zwischen der Trasse des Hollenkamps und dem vorgeschlagenen Lärmschutzwall. Dieser Widerspruch ist aber ebenso unvermeidlich wie unschädlich und wird, wie erwähnt, im Planfeststellungsverfahren aufgelöst werden.

Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Fuß- und Radwege stellen nur die wichtigsten geplanten Wegeverbindungen dar, die vom neuen Wohnquartier insbesondere zum Hollenkamp (Richtung Innenstadt) und zur Einmündung der Planstraße A in die Winsener Straße führen. Die tatsächliche Wegeführung kann von der vorgeschlagenen Lage abweichen; darüber hinaus werden die Verbindungen durch weitere Wege zu einem umfassenden Netz ergänzt werden.

6.10.2 Hinweise

Hinweis Nr. 1

Der Hinweis auf die Entfernung zum Militärflughafen Wietzenbruch ist in Kapitel 3.6 erläutert worden.

Hinweis Nr. 2

Der Verweis der geodätischen Übertragbarkeit des Bebauungsplanes auf den (detaillierten) Ausbauplan des Fachdienstes Tief- und Landschaftsbau ist aus Gründen der Planklarheit aufgenommen worden, wie es in Celle üblich ist für Bebauungspläne, in denen Festsetzungen von der Lage der noch zu errichtenden Straßen abhängen. Eine komplizierte Vermaßung der Neubaustraßen im Bebauungsplan würde der Lesbarkeit des Bebauungsplanes schaden und Probleme aufwerfen, wenn die Straßen nach Fertigstellung von den festgesetzten Maßen (geringfügig) abweichen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit aufgelockerter Eigenheimbebauung, um den nach wie vor erkennbaren Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhausbau zu decken.

Geplant ist das Neubaugebiet als eine Eigenheimsiedlung, in der etwa 70 Baugrundstücke einheitlich mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden. Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachneigung und Bauweise variieren jedoch innerhalb des Gebietes und lassen die Herausbildung von Bereichen mit vier unterschiedlichen Charakteren erwarten.

Eine größere Grünfläche liegt im Osten des Plangebietes. Das neue Wohngebiet wird mit Ausnahme von ein bis zwei Baugrundstücken von einer einzigen Straße erschlossen, die sich in Schleifen durch das Gebiet zieht. An zwei Punkten bindet die Erschließungsstraße den motorisierten Verkehr an die Winsener Straße (L 180) an. Fußgängern und Radfahrern stehen weitere Wege zur Verfügung, die so angeordnet sind, dass sie den räumlichen Orientierungsmustern der Verkehrsteilnehmer entgegenkommen und möglichst umwegfrei zu Zielen im Umfeld des Plangebietes führen.

Wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die Aufhebung der Barrierewirkung des Waldes, der zwischen dem Neubaugebiet (nördlich des Waldes) und dem bestehenden Siedlungsbereich rund um die Witzlebenstraße (südlich des Waldes) liegt.

Zur Erhöhung der sozialen Kontrolle und damit der Sicherheit und des Sicherheitsgefühls wird ein gradliniger Fuß- und Radweg zwischen den Siedlungsbereichen durch den Wald und über die Winsener Straße geführt. An jeder Stelle dieses Weges besteht Blickkontakt zu beiden Siedlungsbereichen. Zugleich wird der Wald beiderseits des Weges auf einer Tiefe von mindestens 8 m weggenommen, damit nicht nur der Weg an sich, sondern auch das nähere Umfeld des Weges der sozialen Kontrolle – und natürlich der persönlichen Kontrolle des Verkehrsteilnehmers – unterliegt.

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, die im folgenden kurz wiedergegeben werden.

RROP

Der Planbereich wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als ein „Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ eingestuft. Der Wald ist darüber hinaus als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft eingetragen. Der Verbindungsweg Hollenkamp stellt den Abschnitt eines regional bedeutsamen Fahrradweges dar, der von der Celler Innenstadt über Wittbeck nach Wolthausen führt. Die geplante Verlängerung des Wilhelm-Heinichen-Ringes Richtung Groß-Hehlen ist als erforderliche Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LANDKREIS CELLE 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (1987) wird für das Gebiet die Erhöhung des Feldgehölzanteils vorgeschlagen.

Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und-objekte gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden.

7.2 Umweltzustand

Zurzeit ist das ca. 12 ha große Plangebiet intensiv genutzt: zu dreiviertel als Acker und zu einem Viertel als Kiefernforst. Die Ackerflächen sind intensiv bewirtschaftet; haben aber als Lebensraum für offenlandbewohnende Vögel ein hohes Potential: so wurde im Jahr 2008 eine erfolgreiche Kiebitzbrut (Rote Liste 3) auf einem brachliegenden Acker beobachtet.

a) Biotoptypen im Plangebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit von artenarmen Sandackerflächen (AS) eingenommen. Im Süden des Gebietes ist ein wenig strukturierter Kiefernforst (WZK) vorhanden. Die Wegränder sind mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) bewachsen.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

VÖGEL:

Im Rahmen einer Kartierung mit 5 Begehungen (2008) wurden im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen 28 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Plangebiet sind als Brutvögel, die auf die offene Feldflur als Lebensraum angewiesen sind, Kiebitz, Feldlerche, Wachtel (alle Rote Liste Niedersachsen 3 = gefährdet) und Schafstelze festgestellt worden. Das Gebiet ist in seiner Bedeutung für Brutvögel als von mindestens allgemeiner Bedeutung anzusehen.

FLEDERMÄUSE:

Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht kartiert. Aufgrund von vorliegenden Daten für die Ortslage Boye, die räumliche Nähe und die im Gutachten ausgewiesenen Flugrouten z.B. entlang der Winsener Straße wird von einer möglichen Nutzung als Jagdgebiet durch Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus und Braunes Langohr ausgegangen. Aufgrund des mittleren Alters der Kiefern ist nicht mit dem Vorhandensein von Quartieren im Plangebiet zu rechnen.

PFLANZEN:

Aufgrund der intensiven Nutzungen als Acker und Forst sind keine seltenen oder besonders geschützten Pflanzen festgestellt worden.

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG:

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden, die dem Grünordnungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Prüfung berücksichtigt grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

1. die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)
2. die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VRL)
3. die nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

Die Prüfung basiert auf einerseits Kartierungen aus 2008 (Vögel, Biotoptypen, Flora; s. Grünordnungsplan) und andererseits einer Abschätzung aufgrund der ausgeprägten

Lebensräume, ob Vorkommen geschützter Arten(gruppen) möglich sind (Potentialabschätzung).

Aufgrund der intensiven Nutzungen des Gebietes sind nur wenige zu berücksichtigende Arten festgestellt worden:

1. Potentiell vorkommende Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie):

Bartfledermaus, Wasserfledermaus, unbestimmte Mausohrart, Breitflügelfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus sowie Braunes Langohr

Alle Arten würden das Plangebiet zur Nahrungssuche in und entlang des Kiefernforstes nutzen. Die Leitstrukturen bleiben erhalten, daher wird sich der ungünstige bis schlechte Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht weiter verschlechtern. Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VRL):

Die vollständige Liste der kartierten Vögel findet sich im Grünordnungsplan. Zu unterscheiden sind zwei festgestellte Gruppen im eigentlichen Plangebiet:

-Arten, die auf Offenlandbiotope angewiesen sind, wie - Kiebitz, Feldlerche, Wachtel und Schafstelze

-Arten die an Wälder gebunden sind, wie Fitis, Winter- und Sommergoldhähnchen.

3. Die nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“:

Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit geringen Lebensraumvielfalt im Plangebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer oder Tagfalter zu erwarten. Streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

a) Schutzgut Boden und Wasser

Im gesamten Plangebiet ist Podsol vorhanden, der durch Auswaschung von Huminstoffen und Eisen- und Aluminiumhydroxiden auf sauren Ausgangsgesteinen entstanden ist. Seltene, besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

b) Schutzgut Klima und Luft

Im Plangebiet sind ein Freiland-Klimatop mit extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte, sowie ein Waldklimatop mit gedämpften Tages- und Jahresgängen der Temperatur und Feuchte vorhanden.

c) Schutzgut Landschaftsbild

Im Gutachten zum Landschaftsbild von (1999) wird das Plangebiet als weitgehend ausgeräumt und monoton beschrieben. Die Bedeutung des Raumes ist insgesamt gering.

d) Schutzgut Mensch

Nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft mit dem Hollenkamp eine wichtige Verbindung für die Erholungsnutzung.

e) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

7.3 Prognose der Umweltauswirkungen

a) Biotoptypen

Alle derzeitigen Ackerflächen werden durch die Umsetzung der Planung umgenutzt. Es entstehen Wohnbauflächen, Erschließungen, öffentliche Grünflächen. Der Kiefernforst wird bis auf eine Erschließungsstrasse erhalten bleiben.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die offenlandbewohnenden Vogelarten ist von einem Verlust von ca. 10 ha Lebensraum auszugehen.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Erschließung und zukünftige Bebauung werden ca. 39.200 m² Fläche versiegelt.

d) Schutzgut Klima und Luft

Das lokale Klima wird sich durch die Bebauung vom Freilandklimatop (Acker) in ein Siedlungsrandklimatop wandeln. Durch entstehende Grünanlagen und Gartenflächen mit Dauergrün werden die Kaltluftbildungsverluste minimiert. Luftleitbahnen sind durch die Planung nicht betroffen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zu erwarten; sie wird aufgrund der starken Vorbelastung und den neu entstehenden Grünstrukturen als gering eingestuft.

f) Schutzgut Mensch

Die Verbindungsfunktion des „Hollenkamps“ bleibt erhalten, wenn auch mit anderer Nutzung der Nachbarflächen.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet vorhanden.

7.4 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die detaillierte Darstellung der erforderlichen Maßnahmen und ihre Ermittlung sind dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.4.1 Vermeidung und Minimierung

Arten und Lebensgemeinschaften

- Fällungen für die Erschließung außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. von September bis März.
- naturnahe Gestaltung des Brandschutzstreifens
- Einsatz von Lampen mit reduzierter Fallenwirkung für Insekten.

Boden

- Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens während der Bauarbeiten erfolgt schichtgerecht

Wasser

- Niederschläge werden auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht (Celler Abwassersatzung)

Klima und Luft

- Begrenzung von Gebäudehöhen

Landschaftsbild

- Begrenzen von Gebäudehöhen
- Einschränkung von Materialien für ein einheitlicheres Bild
- Eingrünen des Gebietes durch Baumreihen entlang von Hollenkamp und Steinbeckweg im Norden und Westen und Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Osten.

7.4.2 Ersatzmaßnahmen

Maßnahme 1: Artenschutzmaßnahme für Feldvögel

Eine Teilfläche einer Ackerfläche von ca. 2,2 ha im Bereich Osterbruch soll dauerhaft als Ackerbrache gesichert werden. Ein jährlicher Umbruch im Herbst (1.9. bis 15.12.) wird festgesetzt. Diese Maßnahme ist „multifunktional“: Sie dient der Kompensation für den Lebensraumverlust der Feldvögel, für den Eingriff in den Boden und auch für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Maßnahme 2: Ersatz von Verlust von Teilen des Kiefernforsts

Für die Erschließung des Baugebietes werden ca. 2.700 m² Kiefernforst gerodet. Als Kompensation wird eine 5.747 m² Fläche einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte in der Gemarkung Garßen der Eigenentwicklung in Richtung Wald überlassen.

Maßnahme 3: Ergänzen einer Birkenallee

Als weitere Kompensation für die Eingriffe in das Landschaftsbild werden in eine bestehende lückige Allee am Boyer Weg im Landschaftsschutzgebiet CES 06 „Baum und Strauchbestand auf dem Wege von Groß Hehlen nach Boye) ergänzend 20 Birken (*Betula pendula*), mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die jeweiligen Wuchsorte auf den Flurstücken Celle, Fl. 92, Flurstücke 219/8, 219/7 und 220 sowie Gemarkung Groß Hehlen, Flur 6 Flurstück 148 sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen und zu dokumentieren. Die Baumpflanzungen erfolgen in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode.

Maßnahme 4: Anpflanzen von Baumreihen entlang von Hollenkamp und Steinbeckweg

Im Westen und Norden des Plangebietes werden 10 m breite Grünstreifen mit Eichenreihen bepflanzt und extensiv unterhalten.

7.5 Planungsalternativen

Als Planungsalternativen sind nur solche Varianten der Planung zu betrachten, die das Planungsziel nicht gefährden. Planungsziel ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen für etwa 70 Eigenheime. Vorstellbar sind folgende Alternativen:

- a) Durchgrüntes Wohngebiet mit geringerem Nutzungsmaß;
- b) kompakteres Wohngebiet mit höherem Nutzungsmaß.

Zu Alternative a)

Das Wohngebiet mit einer jetzigen Nettobaulandfläche von etwa 5,6 ha hätte durch größere öffentliche Grünflächen gegliedert werden können und zusätzliche Grünfestsetzungen hätten auch auf den Baugrundstücken eine umfangreiche Durchgrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern sicherstellen können. Das Nutzungsmaß wäre in

diesem Zusammenhang auf eine Grundflächenzahl von beispielsweise 0,2 reduziert worden.

Damit wären die Eingriffe in die Natur, wie beispielsweise in das Kleinklima, weniger ausgeprägt. Keinen Einfluss hätten diese Maßnahmen jedoch auf den Lebensraumverlust der Feldvögel, so dass der Umfang der externen Kompensationsmaßnahmen auch bei starker Durchgrünung des Plangebiets gleichbliebe. Die Durchgrünung würde also zu einem erheblichen Überschuss von Ausgleichsmaßnahmen bei mehreren Schutzgütern führen. Dies wäre im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur dann legitim, wenn der Überschuss städtebaulich sinnvoll ist. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Städtebaulich ist derjenige Umfang an Grünflächen und Grünfestsetzungen sinnvoll, der tatsächlich im Bebauungsplan enthalten ist und bei dem ja bereits ein gewisser Ausgleichsüberschuss bei den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ festzustellen ist.

Hinzu kommt, dass durch ein geringeres Nutzungsmaß die marktgerechte durchschnittliche Größe der Baugrundstücke erhöht werden müsste – bis zu einer Größe, die weniger marktgerecht ist. Um das Planungsziel von 70 Eigenheimen beizubehalten, hätte damit zwangsläufig die Nettobaulandfläche entsprechend erhöht werden müssen. Größere Grünflächen und größere Baulandflächen hätten nicht nur zu (nachhaltig) höheren Erschließungskosten, sondern auch zu einer erheblichen Plangebietsvergrößerung und zu einem wesentlich größeren Landschaftsverbrauch geführt, der wiederum einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Grünfestsetzungen auf den privaten Grundstücken hätten zu späteren Konflikten bei der Durchsetzung geführt, da derartige Festsetzungen erfahrungsgemäß auf immer weniger Akzeptanz stoßen.

Zu Alternative b)

Weniger Grünflächen im Plangebiet hätten zu einem kompakteren Wohngebiet geführt, das weniger Fläche in Anspruch genommen hätte. Für die Umwelt wäre dies insgesamt vorteilhaft gewesen, auch wenn das Kleinklima durch die Bebauung stärker beeinflusst worden wäre. Das Plangebiet hätte jedoch wesentlich an Attraktivität verloren und hätte einen austauschbaren Charakter, vergleichbar mit vielen bestehenden Wohngebieten aus den 60er und 70er Jahren. Auch die Naherholungsmöglichkeiten wären geringer. Das Gebiet wäre insgesamt weniger lebenswert.

7.6 Beschreibung der Umweltprüfung

Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. DRACHENFELS 2004). Ein Grünordnungsplan und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden erarbeitet.

Für die Bearbeitung wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne, sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (2005),
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (1987) ,
- der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des LRP der Stadt Celle,
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD 1999),
- Bodenübersichtskarte (BÜK 50)(NLFB 1997),
- Karte der potentiell natürlichen Vegetation (1999),
- Gutachten über Vorkommen von Vögeln im Auftrag der Stadt Celle (2008).

7.7 Monitoring

In den ersten 3 Jahren nach Planverwirklichung erfolgt das Monitoring auf der Ackerbrache jährlich, danach im Abstand von 5 Jahren.

Das Zulassen der Eigenentwicklung von ca. 5.747 m² in der Gemarkung Garßen wird in regelmäßigen Abständen von 5 Jahren überprüft.

Die übrigen Maßnahmen (i.w. Anpflanzungen) werden durch Mitarbeiter der Stadt Celle veranlaßt und überwacht.

7.8 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Am Kieferngrund“ soll die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglichen.

Beschreibung der Umwelt

Die überplanten Flächen werden intensiv genutzt: überwiegend als Acker und teilweise als Kiefernforst. Schutzgebiete und –objekte gemäß niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Beispiele für Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensraum für Offenlandarten (v.a. Vögel) <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung einer außerhalb liegenden Ackerfläche Zulassen von Sukzession Eingrünung des Baugebietes durch Baumreihen und Grünflächen
3. Schutzgut Boden	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oberflächennahe Regenwasserversickerung auf dem Grundstück gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle Brachfallen von intensiv genutztem Ackerstandort

4. Schutzgut Wasser	<p>Beeinträchtigungen:</p> <p>-</p> <p>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächennahe Regenwasserversickerung auf dem Grundstück gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle
5. Schutzgut Luft	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung • Verminderte Verdunstung • Erhöhte Lufterwärmung durch versiegelte Flächen
6. Schutzgut Klima	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokales Klima wandelt sich vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen historischer Kulturlandschaften, archäologische oder naturgeschichtliche Funde sind im Planungsraum nicht bekannt.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Der gewählten Fläche kann keine sinnvollere Alternative für die erforderliche Entwicklung von Wohnbauflächen gegenübergestellt werden.

8 Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung auf die ansässige Wohnbevölkerung (im Umfeld des Plangebietes) und auf bestehende Freizeitnutzungen sind geringfügig. Allerdings wird sich das Angebot von attraktivem Bauland im Stadtgebiet erhöhen. Durch neue Grünflächen und interessante neue Fuß- und Radwegeverbindungen werden auch die Freizeitmöglichkeiten im Stadtgebiet verbessert.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet Celles werden notgedrungen reduziert. Für die übrigen Wirtschaftszweige sind keine wesentlichen Auswirkungen festzustellen.

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind geringfügig: Bestehende Wohnsiedlungen im Umfeld des Plangebietes erfahren keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen und die Hauptverkehrsstraßen (Winsener Straße, Bremer Weg und Wilhelm-Heinichen-Ring) können den zusätzlichen Verkehr problemlos bewältigen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in Kapitel 7 ausführlich erläutert.

9 Kosten und Finanzierung

Der Ankauf der Grundstücksflächen, die Planung mit der Beauftragung von fachtechnischen Untersuchungen sowie die Herstellung der Erschließungsstraßen und Grünanlagen finanziert die Stadt Celle vor. Die entsprechenden Mittel sind in den Haushalt 2011 eingestellt. Die Gegenfinanzierung erfolgt durch den Verkauf der Wohngrundstücke.

10 Realisierung

Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes können im Anschluss der Straßenausbauplan entwickelt und die Baustraßen angelegt werden. Anschließend kann mit dem Bau der Eigenheime begonnen werden.

Die Vermarktung der Flächen führt durch die Stadt Celle selbst durch.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.05.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 der Stadt Celle „Am Kieferngrund“ (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08. bis 23. September 2008, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.09. (Tag des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 16.09.2008 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.09.2010 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 14.09.2010 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 02.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 143 lag mit der zugehörigen Begründung sowie dem Grünordnungsplan in der Zeit vom 12.10.2010 bis 12.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 06.12.2010 durchgeführt.

Der Ortsrat Klein Hehlen wurde am 24.03.2011 gemäß § 55g der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) angehört.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 den Bebauungsplan Nr. 143 der Stadt Celle „Am Kieferngrund“ I. Teil gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 05.04.2011

Im Auftrag



(Grote)

Technischer Angestellter

Anhang 1: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	vor Festsetzung des Bebauungsplanes	nach Festsetzung des Bebauungsplanes
Wohnbaufläche (WA)	-	5,6 ha (47 %)
Straßenverkehrsfläche	0,9ha (4 %)	2,0 ha (13 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	-	0,3 ha (3 %)
Landwirtschaftliche Fläche	8,4 ha (70 %)	-
Grünfläche	0,2 ha (2 %)	1,9 ha (15 %)
Waldfläche	3,0 ha (24 %)	2,7 ha (22 %)
<i>Plangebiet insgesamt</i>	<i>12,5 ha (100 %)</i>	<i>12,5 ha (100 %)</i>

Anhang 2: Schallimmissionsplan für Straßenverkehrslärm

Lage der Isophone für den nächtlichen Orientierungswert (Beiblatt 1 der DIN 18005)

Prognose 2020, nachts (22 bis 6 Uhr), relative Höhe 2,80 m (Erdgeschoss),

Lärmschutzwallhöhe: 6,0 m über Fahrbahnoberkante des verlängerten Wilhelm-Heinichen-Ringes

