

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Planerische Ausgangssituation
- 1.4 Abriß und Sanierung
- 1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Planinhalt

- 2.1 Planunsvorbereitung
- 2.2 Städtebauliches Konzept
- 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Erschließung

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplan

- 3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation
- 3.2 Städtebauliche Auswirkungen
- 3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Anlagen:

- 1. Städtebaulicher Entwurf
- 2. Grünordnungsplan mit
- 3. textlichem grünordnerischen Beitrag
- 4. Entwurf Spielplatz

2117

PLANURKUNDE

~~Stadtbauamt~~ / Stadtplanung

gehörig

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnquartier Windmühlenstraße Celle

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabenträger, die Firma CEWE-Häuser Celle (im folgenden Investor genannt) hat das Grundstück des Planungsgebietes Flur 59 der Gemarkung Celle Flurstück 27/1 erworben.

Das Grundstück war noch mit den Gebäuden der ehemaligen Celler Maschinenfabrik bebaut.

Die vorhandene Fabrik wurde vollständig abgerissen, da sich die Gebäudesubstanz aufgrund von Kontaminationen und möglicher Gesundheitsgefährdungen durch die vorherige Nutzung nicht zu Wohnzwecken eignete.

Die ehemalige Fabriknutzung hatte sich als Fremdkörper innerhalb der umgebenden Wohnbebauung herausgebildet.

Zudem werden durch die Sanierung der Gebäude auch mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung und des Grundwassers auf Dauer nicht ausgeschlossen.

Der Investor plant nun im Sinne einer geordneten und notwendigen städtebaulichen Entwicklung u. a. die Errichtung von ca. 190 Wohneinheiten in einer Wohnanlage.

1.2 Plangebiet

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich von Celle und gehört zum Stadtteil Neuenhäusern. Die Entfernung zum historischen Stadtkern beträgt ca. 1,5 km.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Nordmeyerstraße und einer gereihten zweigeschossigen Einzelhausbebauung
- im Westen durch die Hoppenstedtstraße und weiter durch eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung
- im Osten von der Spörckenstraße, auf deren gegenüberliegender Straßenseite sich die zweigeschossigen Gebäude des ehemaligen Kreiswehrrersatzamtes befinden.

2

- im Süden, parallel zur Windmühlenstraße durch mehrere homogene, straßenbegleitende Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise

Das Grundstück wird somit überwiegend von Wohngebäuden umgeben, mit Ausnahme der im Süden gelegenen Kreuzkirche mit ihrem städtebaulich dominanten Glockenturm. Die Bebauung der unmittelbaren Umgebung besteht überwiegend aus Reihen- und Geschoßwohnhäusern der 60'er Jahre in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, der das Gebiet als gewerbliche Baufläche darstellt. Im gültigen Bebauungsplan ist das Gelände als Industriegebiet festgesetzt.

Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (gewerbliche Baufläche). Der Flächennutzungsplan soll daher im Rahmen der 51. Änderung in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert werden. Dieses Verfahren wird parallel zur Aufstellung des VEP durchgeführt.

1.4 Abriß und Sanierung

Zunächst wurde ein Konzept zur Sanierung des Geländes der ehemaligen Celler Maschinenfabrik vom TÜV Hannover-Sachsen-Anhalt erstellt, das dann durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. B. Ramm ergänzt und durchgeführt wurde.

In enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden konnte die Sanierung (Abbruch) der Gebäude bereits abgeschlossen werden. Vor den Abbrucharbeiten wurden umfangreiche Untersuchungen notwendig, um Art und Umfang der Kontaminationen zu kartieren.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden in der Regel so lange durchgeführt, bis das zurückbleibende Material als unbelastet eingestuft werden konnte. Entstehung und Verbleib der Reststoffe werden im Bericht über Entsorgungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme "Celler Maschinenfabrik" beschrieben.

Die Untersuchung zur Sanierung des Bodens sind abgeschlossen, ein entsprechender Bericht wird gerade zusammengestellt.

Mit den Baumaßnahmen kann erst begonnen werden, wenn alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen, die diese Wohnbebauung beeinträchtigen können, abgeschlossen sind. Der Abschlußbericht wird den zuständigen Behörden zur Bestätigung vorgelegt.

1.5 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach §7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch sind gegeben.

Die Umwandlung des Geländes einer Fabrikanlage (Industriegebiet I) in eine Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet WA) bedarf eines förmlichen Planverfahrens.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes des Vorhaben- und Erschließungsgebietes. Es bestehen also keine eigentumsrechtlichen Hinderungsgründe für die Durchführung des Projektes.

2. Planinhalt

Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan existiert ein Durchführungsvertrag. Er soll die Realisierung gemäß den festgestellten Inhalten und innerhalb festgesetzter Fristen sichern.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung der Wohngebäude mit einer teilweisen Nutzung für Dienstleistungen und Läden im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes schaffen.

2.1 Planungsvorbereitung

Der Investor beauftragte im Sommer '95 das Architekturbüro Dr. Otto und Partner in Celle mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes.

Gleichzeitig wurde ein Gutachten und die Sanierung möglicher Kontaminationen des Geländes in Auftrag gegeben.

Die vorgesehene Planung führt zu keinen erheblichen Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinne (§ 8 BNatSCHG). Es wurde deshalb der Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. S. Behr mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt.

Beabsichtigt ist die Realisierung der Wohnbebauung in drei Bauabschnitten:

- I. Bauabschnitt nördlich der Windmühlenstraße
- II. Bauabschnitt südwestlich der Nordmeyerstraße
- III. Bauabschnitt südöstlich der Nordmeyerstraße

Der Beginn der Baumaßnahmen ist abhängig von dem Fortgang der Sanierung.

Die Ausführungszeiträume des Gesamtvorhabens werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mittelpunkt des Quartiers ist ein Platzraum im Kreuzungspunkt der internen fußläufigen Wegebeziehungen.

Dieser Platz erhält eine Betonung als Freiraum durch eine kreisförmige Baumbepflanzung, dem der Kinderspielplatz des Quartiers zugeordnet wird.

Die angrenzenden Gebäude nehmen Bezug auf diese Platzsituation.

Zu diesem Platz führen in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung Wege- bzw. Straßenräume. Sie sind mit dem vorhandenen Erschließungssystem des Gebietes verknüpft. Östlich besteht eine Verbindung zum Grünbereich "Fohlenweg".

Diese Weg- bzw. Platzräume werden durch die hof- bzw. gartenartigen Blockinnenbereiche ergänzt. Diese Grünhöfe von 35 x 45 - 65 m Ausdehnung sollen gärtnerisch gestaltet werden. Auf diese Weise bilden sie eine Ergänzung zu den vorbeschriebenen Kommunikationsbereichen.

Vorgesehen ist eine 2-3-geschossige Bebauung als Blockrandbebauung und eine gereimte Einzelhaus-Bebauung zur Spörckenstrasse und Nordtmeyerstrasse.

Die Ecke Windmühlenstraße/Spörckenstraße soll baulich hervorgehoben werden (4-geschossig). Vorwiegend in diesem Eckbereich sind erdgeschossig eine Ladennutzung (600m²) sowie ergänzende Dienstleistungen und Praxisräume für freiberuflich Tätige geplant.

Im Eckgebäude (mit Aufzug) können verstärkt seniorengerechte Wohnungen angeboten werden.

Entlang der Windmühlenstraße erstreckt sich ein süd- bzw. später westorientierter Baukörper in 3-geschossiger Bauweise. Das EG liegt 1/2 Geschoß erhöht, da unter dem Gebäude eine natürlich belüftete Kellergarage geplant ist. Der Vorbereich wird so gestaltet, daß von der Windmühlenstrasse ein ebenerdiger Zugang möglich ist.

Das Gesamtquartier ist so aufgebaut, daß es innerhalb zu einer differenzierten städtebaulichen Raumbildung kommt. Diese verschiedenen Außenräume haben unterschiedliche Funktionen und beleben damit optisch und handlungsbezogen das Wohnumfeld.

Die Zufahrten zu den Garagen erfolgen möglichst störungsfrei für die bestehende und geplante Bebauung. Sie liegen in der Spörckenstraße (gegenüber Büronutzung).

Das Haus Spörckenstraße Nr. 50 und seine Bewohner werden durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Insgesamt werden 65 Stellplätze errichtet. 17 öffentliche werden auf der nördlichen Fahrbahn der Windmühlenstraße angelegt und 48 im Plangebiet. Hier liegen die meisten Plätze zur Spörckenstraße, die weiteren an den Wegzugängen des Quartiers in der Hoppenstedtstraße bzw. Nordmeyerstraße.

Die Gliederung des Gesamtquartiers in 3 Teilbereiche ermöglicht die Realisierung in 3 Bauabschnitten, was aufgrund der Gesamtzahl der zu schaffenden Wohnungen sinnvoll ist.

Die architektonische Gestaltung des Quartiers ist zunächst durch die Baumassen vorgeprägt. Hier sind die reine Zeilenbebauung und die gereimte Einzelhausbebauung zu unterscheiden. Über diese Gliederung in der Gebäudegrundform wird eine optische Belebung erzielt, die gleichzeitig die Motive des Umfeldes (Einzelhaus und Zeilenbau) im Quartier widerspiegelt.

Sämtliche Gebäude erhalten geneigte Dächer mit Dachsteinen. Die Fassaden sind als Putzfassaden (vgl. Umfeld) oder auch als Verblendmauerwerk denkbar.

Besonderer Wert wird auf eine gegliederte Gestaltung der Gebäudehöhe /Geschosse gelegt. Dies wird auf der Freiraumseite durch differenzierte Ausgestaltung wie folgt erreicht:

EG-Freibereich (Terrasse, Balkon mit offener Brüstung)

Balkon 2. OG (soweit vorhanden) geschlossene Brüstung

DG-Dachterrassen zurückgesetzt

Die Nord- bzw. Ostfassade wird durch Erker und eine nach "unten" verlegte Traufe geprägt.

Die Giebelwände werden durch entsprechend gestaltete Grundrisse auf den städtebaulichen Bezugsort gestaltet (z.B. Eßplatz mit Erker zum Platzbereich)

Das Eckgebäude wird betont, ohne in Konkurrenz zum Glockenturm der Kreuzkirche zu treten.

Die Freibereiche des Quartiers werden begrünt, die Wege gepflastert, die Spielflächen mit Geräten und Sandflächen ausgestattet.

Das Grünkonzept unterstreicht die stadträumliche Gliederung. Daraus folgen Solitärbäume im Bereich der Wege, Straßen und Platzräume. Insgesamt werden ca. 35 Bäume in diesen Bereichen neu gepflanzt.

Die Blockinnenbereiche werden begrünt, ggf. mit Geländemodellierung und einzelnen Busch- und Baumgruppen gestaltet. In diesem Bereich ist nochmals von ca. 15 Solitärbäumen auszugehen.

6

Die Planung ist bedarfsgerecht, da die Mischung der Wohnungsgrößen sich an alle Nachfragegruppen wendet. Das stadtnahe Wohnangebot in der Umgebung orientiert sich am ökologisch verantwortlichen Städtebau.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils letztgültigen Fassung. Bei der Planung für alte Menschen und Behinderte ist die DIN 18024 zu berücksichtigen.

Das gesamte Quartier wird als allgemeines Wohngebiet gem §4 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen folgen dem städtebaulichen Konzept und sichern seine Umsetzung. Gleichzeitig sind die Grenzen so gewählt, daß die Architektur innerhalb sehr engerfaßter Spielräume im Detail reagieren kann.

Die Bebauungsform kann nur in der abweichenden Bauweise errichtet werden, wobei die Länge für Gebäude von 50 m überschritten werden darf. Grund- und Geschoßflächenzahl setzen eine ortsangemessene Ausnutzung des Grundstückes fest.

Bis auf den städtebaulich dominanteren 1. Bauabschnitt, der sich 3- und im Eckgebäude sogar 4-geschossig darstellen wird, sind die Gebäude maximal zweigeschossig zu errichten, so daß sich die Bebauung homogen in die Umgebung einfügen wird.

Größe des Plangebietes:

private Erschließung:	2500 m ²
öffentlicher Spielplatz:	600 m ²
Grundfläche der Gebäude einschließlich der Garagen:	8500 m ²
Wohnbaufläche:	1,90 ha
Grundstücksgröße gesamt:	2,2 ha

2.4 Erschließung

Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Areal.

Die Erschließung durch den Individualverkehr erfolgt über das bestehende Quartierstraßensystem. Damit nimmt die Windmühlenstraße die Funktion als Haupteerschließungsstraße wahr.

Diese ermöglicht die direkte Anbindung an die B3 oder auch an den Wilhelm-Heinichen Ring.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über je eine Zufahrt an der Spörckenstraße und der Nordtmeyerstraße zu den ca. 210 Stellplätzen in der Tiefgarage und den öffentlichen Stellplätzen.

In der Windmühlenstraße verkehren die Buslinien 1 und 5 des ÖPNV, deren Haltestellen an der Kreuzkirche und am ehemaligen Kreiswehrrersatzamt liegen.

Über die Grünverbindung "Fohlenweg" besteht eine fußläufige Verbindung zur Waldweg-Schule.

Über die Spörckenstraße besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Fuhserandweges, der wiederum entlang der Fuhse in den östlichen Landschaftsraum weiterführt.

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert.

Die Anschlußmöglichkeiten für Schmutzwasser liegen in den Straßen, die das Grundstück direkt umgeben.

Die Wegebeleuchtung im Quartier wird gem. DIN nach Absprache mit den zuständigen Ämtern ausgeführt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung (1000l/min) und einen vorh. Löschwasserbrunnen (1400l/min).

Die Abfallentsorgung erfolgt über Gemeinschaftsanlagen im Plangebiet.

3. Auswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Es wird keine nennenswerte Mehrbelastung auf den umliegenden Strassen geben. Die vorhandenen Erschließungen sind so konzipiert, daß sie den zusätzlichen Verkehr zufriedenstellend aufnehmen können.

Es werden 17 öffentliche Stellplätze auf der nördlichen Fahrbahn der Windmühlenstr. angelegt und durch den Durchführungsvertrag gesichert. 28 der 48 auf dem Plangebiet befindlichen Stellplätze, auf privatem Grundstück, sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Für die Dienstleistungseinrichtungen werden 20 Parkplätze oberirdisch und 10 Einstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Insgesamt stehen als 65 Parkplätze zur Verfügung.

3.2 Städtbauliche Auswirkungen

Das neue Wohngebiet wird im Gegensatz zur Brachfläche der Maschinenfabrik zu einer Belebung des Stadtteils beitragen.

Das städtbauliche Konzept mit dem zentralen Platz und der Durchgrünung des Geländes wird das Quartier aufwerten.

Die Baukörper haben keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung, die geplanten Wohngebäude halten den notwendigen Abstand dazu.

Unzumutbare Immissionen sind durch die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet, auch durch Individualverkehr oder Betriebe sind nicht zu erwarten.

Dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, der nach wie vor vorhanden ist, wird durch die ca. 190 geplanten Wohnungen entsprochen.

Die Lage des Grundstückes ist prädestiniert für die Errichtung niedriggeschossigen Wohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern.

3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der Kontaminationen des Geländes und des ehemals hohen Versiegelungsgrades werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nähere Ausführungen enthalten der Anlage beigefügte Grünordnungsplan sowie der textliche grünordnerische Beitrag.

3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Aufgrund der Wahl des Planverfahrens, dieses Gebiet durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erschließen, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Maßnahmenträger übernommen. Der Maßnahmenträger übernimmt einen finanziellen Beitrag für die Kindergarten- und Grundschulversorgung. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Planverfasser

Dr. Otto + Partner

Architekten BDA

Fritzenwiese 21

29221 Celle

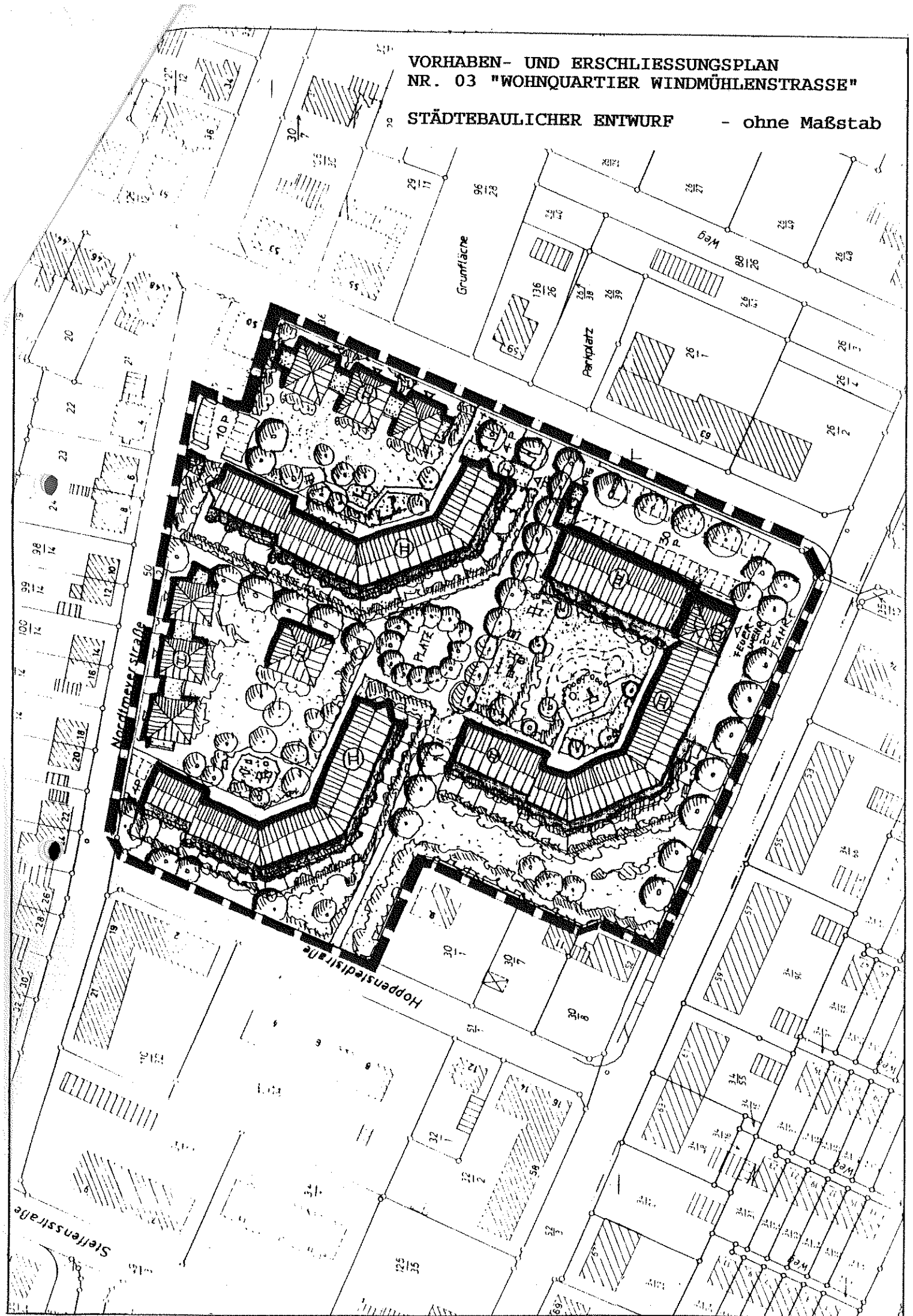
Tel.: 0 51 41 / 10 72-73

Fax: 0 51 41 / 62 48

30.10.96

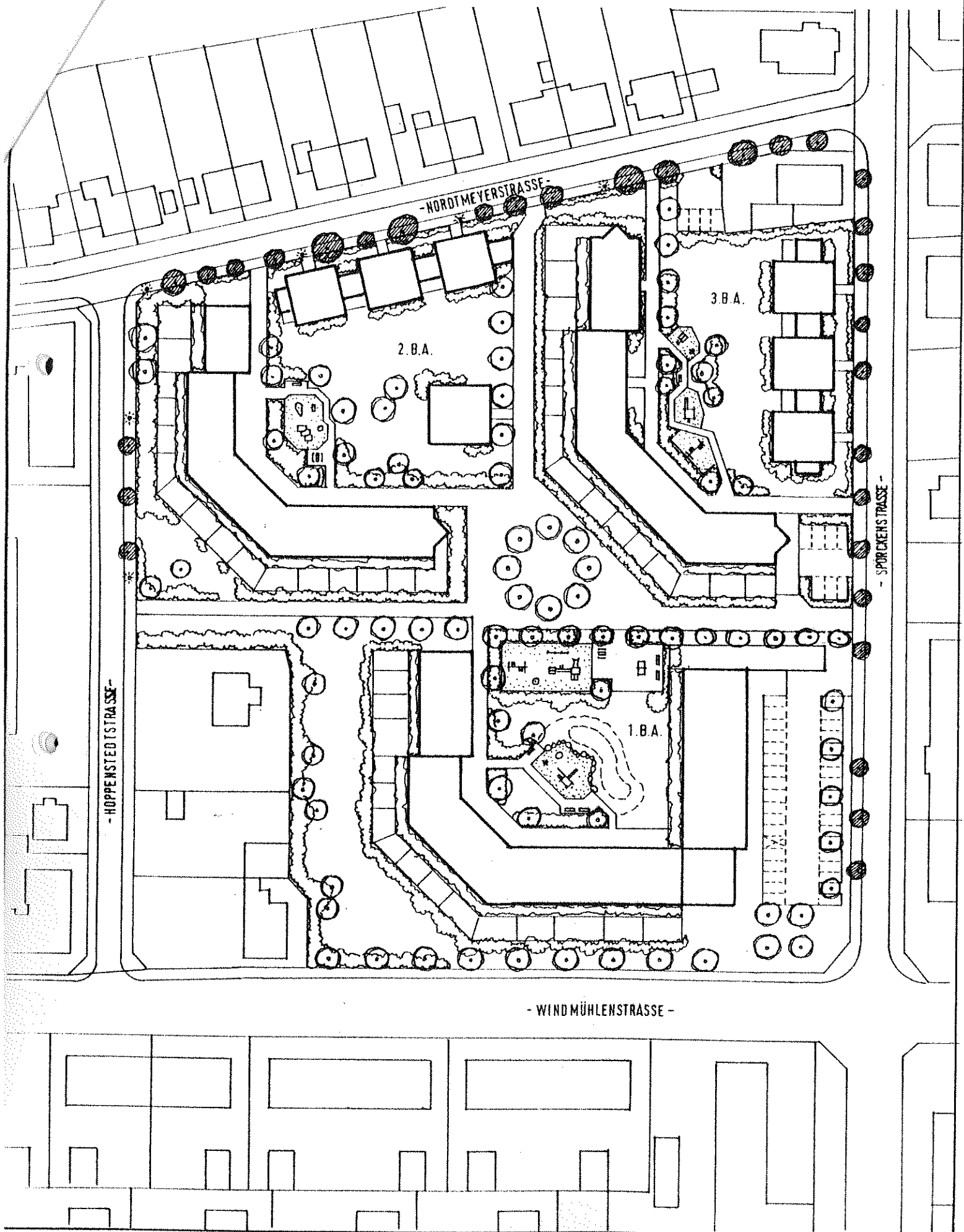
i. A. Sölter

STÄDTEBAULICHER ENTWURF - ohne Maßstab



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 03 "WOHNQUARTIER WINDMÜHLENSTRASSE"

GRÜNORDNUNGSPLAN - ohne Maßstab



Sattelhofweg 2A
29227 Celle
Tel.: (05141) 83336
Fax: (05141) 86732

Anlage : Grünordnerischer Beitrag

Bestand/
Bewertung:

Das mitten in einem von 2-3-geschossigen Wohnbauten geprägte, in Celle-Neuenhäusern gelegene Baugebiet gehört naturräumlich zur Landschaftseinheit "Celler Moor- und Bruchland". Infolge Trockenlegung (Acker- und Bauland-nutzung) und Veränderung des Grundwasserhaushalts sind die heutigen Böden potentiell natürliche Standorte für Eichen-Hainbuchen-Wald, auf ärmeren Böden für Eichen-Birken-Wald.

Gemäß "Landschaftsplan der Stadt Celle" werden in der Nähe des geplanten Wohngebietes Neupflanzungen von Straßenbäumen als Ergänzung der bereits vorhandenen ortsbildprägenden Alleegebäume entlang der Erschließungsstraßen vorgeschlagen.

Die ehemalige Maschinenfabrik ist seit längerem stillgelegt. Sie wird derzeit abgerissen und fachgerecht entsorgt, einschl. Austausch von kontaminiertem Boden. Ca 90 % der Flächen sind durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. In schmalen Grünstreifen am Rande der Flächen wachsen überwiegend nicht heimische Gehölze, wie Omorika-Fichten, Thuja-Hecken und kanadische Pappeln. Letztere sind durch Schiefelage, zu engem Stand und absterbender Äste (infolge hohen Alters) Verkehrsgefährdend. Sie sollten umgehend entfernt und durch Neupflanzungen im Baugebiet ersetzt werden. Ein Erhalt der Hainbuchen-Hecke entlang der Spörckenstraße wird aus baulichen Gründen nicht möglich sein.

Der Baumbestand der angrenzenden Straßen soll durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es handelt sich hierbei um folgende Baumarten:
Spörckenstraße: "Schwedische Mehlbeere", StU = 26 bis 42 cm,
Nordtmeyerstraße: "Baumhasel", StU 28 bis 168 cm,
Hoppenstedtstraße: "Vogelbeere", StU 33 bis 36 cm.
Zufahrten, PKW-Stellplätze und Baumpflanzungen sind hierauf abzustimmen. Aufgrund baulicher Erfordernisse können jüngere Straßenbäume in Ausnahmefällen verpflanzt werden.

Die Bestandsbewertung aus stadtökologischer und städtebaulicher Sicht ergibt folgendes:

Durch die geplante Bebauung, einschl. Verkehrs- und Erschließungsflächen, wird der vorherige Versiegelungsgrad von 2,03 ha auf 0,98 ha verringert, so daß keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen erforderlich sind (Schutzgüter "Boden", "Wasser").

Auch für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" entsteht durch die Planung neuer naturnaher Grünflächen (1,27 ha) im Vergleich zu den derzeitigen Intensivgrünflächen (0,22 ha), mit überwiegend nichtheimischen Gehölzbeständen (Omorika-Fichten, Thuja-Hecken, Kanada-Pappeln u.a.) kein Ausgleichsbedarf.

Anstelle der massiven Fabrikbebauung, mit durchgehend versiegelten Verkehrsflächen und geringfügigen Grünflächen, soll durch eine gegliederte und aufgelockerte Wohnbebauung in Verbindung mit struktureicher Durchgrünung eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ("Stadtlandschaft" als Schutzgut "Landschaftsbild") innerhalb des Wohnviertels Neuenhäusen erreicht werden.

Die für das geplante Wohngebiet vorgesehenen Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Grünflächen mit nicht heimischen	
Gehölzen, Intensiv-Rasenflächen	= 0,22 ha
Bebaute Flächen, versiegelt	= 0,73 ha
Verkehrsflächen, versiegelt	= 1,30 ha
Gesamtfläche	= 2,25 ha
	=====

Planung:

Aufgrund der im Bundesnaturschutzgesetz, §§ 8 a-c, sowie im Niedersächsischen Naturschutzgesetz, §§ 1,2,7-10, gestellten Forderungen zum Schutz von Natur und Landschaft, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch im besiedelten Bereich, einschl. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, werden bei der Planung des Wohngebietes entsprechende Grünordnungsmaßnahmen berücksichtigt.

- o Flächensparende, aufgelockerte Wohnbebauung (GRZ 0,4) mit naturnaher, strukturreicher Durchgrünung aus heimischen bzw. eingebürgerten Bäumen und Sträuchern an Erschließungswegen, und auf den privaten Grünflächen.
- o Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege mit durchlässigen Wegebelägen, bzw. seitlicher Entwässerung auf dem Grundstück (Versickerungsmulden).
- o Dachflächenbegrünung auf Tiefgaragen, Rank- und Kletterpflanzen an Hausfassaden und Pergolen.
- o Feldheckenartige Randbepflanzung aus heimischen Gehölzen als Nahrungs- und Nistbiotop, insbesondere für Singvögel.
- o Extensiv-Rasen mit Wildkräutern.
- o Bau von 3 Spielplätzen für 3- bis 6-jährige Kinder und 1 Spielplatz für 6- bis 12-jährige Kinder mit naturnaher Randeingrünung aus heimischen Gehölzen, Rasenrandflächen, teilweise natürlicher Bodenausformung (Rasenhügel, Findlinge). Grundlage für Spielflächengröße: NSPG. (Flächenermittlung s. Anlage "Entwurf Spielplätze, M. 1:500).

Die im Baugebiet geplanten und von der Grünordnung betroffenen Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Naturnahe Grünflächen/Siedlungsgrün	= 1,27 ha
Spielflächen	= 0,09 ha
Bebaute Flächen	= 0,71 ha
Verkehrsflächen, Erschließung	= 0,18 ha
Gesamtfläche	= 2,25 ha
	=====

**Eingriffs-
regelung:**

Gemäß den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie werden die Anforderungen an Erfassung, Bewertung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in 3 Wertstufen der Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild" vorgenommen:

- o Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Landschaftsschutz
- o Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Landschaftsschutz
- o Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Landschaftsschutz

Nachfolgend werden auf der Grundlage dieser Einstufungen die betroffenen Schutzgüter des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes mit voraussichtlichen Beeinträchtigungen und entsprechenden Vermeidungsvorkehrungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt:

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßstabsebene und Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Stadt Celle, "Wohnquartier Windmühlenstraße", 2,25 ha

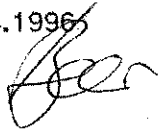
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der be- troffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemein- schaften (Biotoptypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	<ul style="list-style-type: none"> o 0,22 ha Intensiv- grünflächen (Wertstufe 3) o 2,03 ha Bebaute Flächen, Verkehrsanlagen (Wertstufe 3) 	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> o 1,27 ha Intensiv- grünflächen, Bebaute Flächen, Verkehrsanlagen in naturnahe Siedlungs- grünflächen Keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 o 0,98 ha Bebaute Flächen, Verkehrs- anlagen in Spiel- flächen, Bebaute Flächen, Verkehrs- anlagen Keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3 	Eingrünung und Durch- grünung des Baugebietes mit heimischen Laubge- hölzen gemäß Pflanzen- Vorschlagsliste im Grünordnungsplan, Entwicklung neuer Kleinlebensräume, Grünflächen nachher = mehr als das Fünffache gegenüber vorher		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> o 0,22 ha stark über- prägter Naturboden: Intensivgrünflächen (Wertstufe 2) o 2,03 ha Boden- versiegelung: Bebaute Flächen, Verkehrsanlagen (Wertstufe 3) Boden teilweise kontaminiert 	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> o 0,98 ha Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsanlagen = Minderung gegen- über vorheriger Ver- siegelung (2,03 ha) um mehr als die Hälfte Keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3 	Begrenzung der Boden- versiegelung durch flächensparendes Bauen, Verwendung wasserdurch- lässiger Oberflächen- beläge, strukturreiche Grünflächen. Kontaminierter Boden wird gemäß Gutachten und gesetzl. Richt- linien ausgetauscht		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> o 0,22 ha beeinträch- tigte Grundwasser- situation: Intensivgrünflächen (Wertstufe 2) o 2,03 ha erheblich beeinträchtigte Grundwasser- situation: Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsanlagen (Wertstufe 3) 	<p>Rückführung der vor- herigen Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsanlagen von 2,03 auf 0,98 ha. Keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3</p>	Rückhaltung des Nieder- schlagwassers durch örtliche Versickerung, Verwendung wasserdurch- lässiger Oberflächen- beläge, naturnahe Durchgrünung des Bau- gebietes, Vervielf- fachung der Grünflächen gegenüber vorher		
Luft	<ul style="list-style-type: none"> o 2,25 ha stark be- einträchtigte Bereiche mit groß- flächiger Ver- siegelung und hohem Anteil wärme- erzeugender Ober- flächen (Wertstufe 3) 	<ul style="list-style-type: none"> o 2,25 ha wenig be- einträchtigte Bereiche, mit Klima- ausgleichsfunktion innerhalb des be- siedelten Bereiches Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 	Aufgelockerte Wohn- bebauung, struktur- reiche Durchgrünung des Baugebietes als Beitrag zur Klimaausgleichs- funktion im besiedelten Bereich		
Landschafts- bild	<ul style="list-style-type: none"> o 2,25 ha stark be- einträchtigter Bereich durch Fabrikgebäude innerhalb Wohn- siedlung, gering- wertige Eingrünung (Wertstufe 3) 	<ul style="list-style-type: none"> o 2,25 ha naturnah durchgrünte Bebauung, gute Einbindung in be- stehende Wohn- siedlung, Verbesserung der "Stadtlandschaft" (Wertstufe 2) 	Aufgelockerte Wohn- bebauung, Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen und einge- bürgerten Laubgehölzen. Bereicherung durch Spielplätze und Verweilzonen (Bänke)		

Grünordnerische Maßnahmen:

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt dienen sowohl den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflge, wie auch der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Stadtökologie, einschl. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle, des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle finden Berücksichtigung.

Celle, den 15.04.1996



(Behr)

ANLAGE

Flächennachweise:

Spielfeld für Kinder von 6 bis 12 Jahren

1.B.A.	Gesamtfläche	= 578 m ²
	Gerätespielfläche	= 200 m ²
	Tischtennisfläche	= 110 m ²
	Rasenspielfläche	= 32 m ²
	Spielfläche	= 212 m ²
	Wegefläche	= 554 m ²
		= 24 m ²

Spielfeld für Kinder von 3 bis 6 Jahren

1.B.A.	Gesamtfläche	= 585 m ²
	Gerätespielfläche	= 105 m ²
	Rasenspielfläche	= 385 m ²
	Spielfläche	= 490 m ²
	Wegefläche	= 62 m ²
	Bankplätze	= 33 m ²

2.B.A.

	Gesamtfläche	= 174 m ²
	Gerätespielfläche	= 96 m ²
	Tischgruppe	= 14 m ²
	Spielfläche	= 110 m ²
	Wegefläche	= 60 m ²
	Bankplätze	= 4 m ²

3.B.A.

	Gesamtfläche	= 211 m ²
	Gerätespielfläche	= 133 m ²
	Spielfläche	= 133 m ²
	Wegefläche	= 75 m ²
	Bankplatz	= 3 m ²

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 03

DER STADT CELLE

"WOHNQUARTIER WINDMÜHLENSTRASSE"

ENTWURF SPIELPLÄTZE, M. 1:500

Planung: Dipl.-Ing. Siegmund Behr

Landschaftsarchitekt BDLA

Sattelhofweg 2 a, 29227 Celle

Datum: Celle, den 10.06.1996

3.B.A.

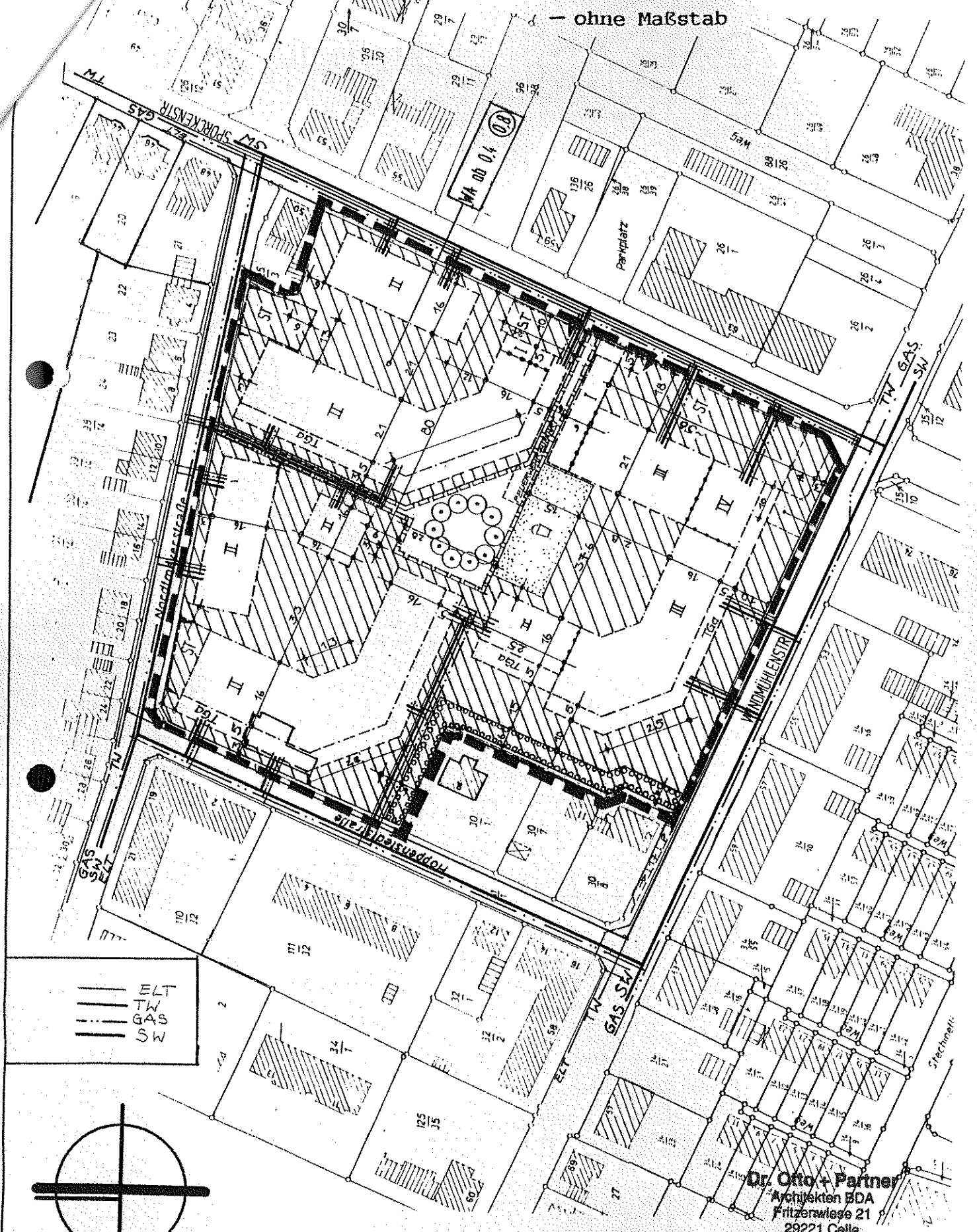
2.B.A.

1.B.A.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 03 "WOHNQUARTIER WINDMÜHLENSTRASSE"

ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

— ohne Maßstab



Dr. Otto + Partner
Architekten BDA
Fritzenwiese 21
29221 Cella

Tel.: 0 51 41 / 10 72-73

Fax: 0 51 41 / 62 48

30.10.96

i. A. Söfker