

~~ZUR~~ **PLANURKUNDE** ~~gehörig~~ ~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Lhs I. Teil der Stadt Celle "Am Tiergarten"

1.0 Ziele der Regionalplanung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) für den Landkreis Celle wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt erfordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinausgehendes Angebot von Wohnungen. Weitere besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft sowie Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentral-örtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern. Für Ansiedlungen, Erweiterungen sowie Aussiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ist Flächensicherung durch Bauleitplanung zu betreiben entsprechend der dem Mittelzentrum Celle zugewiesenen vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Das RROP 93 enthält keine besonderen Festlegungen für den Teil I der Bebauungsplan-Änderung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle legt den Freitagsgaben mit Uferbereich fest als Gebiet mit Bedeutung eines Naturschutzgebietes.

1.1 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5 Lhs der Stadt Celle "Am Tiergarten" wurde mit seiner Bekanntmachung am 01.07.1969 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich der Celler Ortschaft "Lachtehausen".

Das zum größten Teil bebaute Plangebiet ist in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Oberes Allertal" umgeben (bekanntgemacht im Regierungsamtsblatt Lüneburg 1953, S. 36).

Eine vom Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V., Hannover, erstellte Untersuchung über die Wohnungsmarktsituation in Celle ("Das Jahrzehnt des Wohnungsmangels", 1991) weist für das Stadtgebiet ein Wohnungsdefizit von 1.500 Wohneinheiten nach. Unter Berücksichtigung der seit 1991 tatsächlich erfolgten Entwicklung anhand erteilter Baugenehmigungen sowie der Zahl der Wohnungssuchenden und die Fortschreibung dieser Untersuchung läßt sich nach wie vor ein Defizit

feststellen. Es besteht daher aus bauleitplanerischer Sicht dringender Handlungsbedarf, kurz- und mittelfristig Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Der Teil I des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung ist z.Z. als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (s. Anlage 2). Ca. die Hälfte dieser Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als "Wohnbaufläche" dargestellt (s. Anlage 1). Es ist beabsichtigt, die Festsetzungen in diesem Bereich zu ändern. Grundlage der Planung im Teil I des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Niederungsbereiches des Freitaggrabens und die Ausweisung von Bauflächen oberhalb der vorhandenen Geländekante.

1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle sind die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes als "Wohnbauflächen", "Landwirtschaftliche Flächen" und "Wasserflächen" für den Bachverlauf "Freitagsgaben" dargestellt (s. Anlage 1). Das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Allertal" und das Überschwemmungsgebiet der "Aller" sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Bereich Teil I das Wohngebiet nicht bis an die "Wittinger Straße" (L 282) ausgedehnt, da der Uferbereich des "Freitaggrabens" von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll. Dafür wird das Wohngebiet in westlicher Richtung geringfügig vergrößert. Die Planänderung wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

1.3 Landschaftsplan der Stadt Celle

Im Landschaftsplan der Stadt Celle sind Landschaftspflegemaßnahmen für das Plangebiet vorgegeben:

1. Im Teil I des Bebauungsplanes soll die Grünlandnutzung erhalten bzw. entwickelt werden.

Auf einer Teilfläche wird die Grünlandnutzung nicht erhalten. Da der Uferbereich, die Streuobstwiesen und die begrünten Grundstücksflächen langfristig gesehen mindestens die gleiche ökologische Bedeutung besitzen werden wie die landwirtschaftlich genutzte Fläche, werden Festsetzungen abweichend vom Landschaftsplan getroffen. (s. Ziffer 1.5.3 und 1.5.4 der Begründung)

2. Entlang des "Freitaggrabens" soll ein Fuß- und Wanderweg angelegt werden;

dieser ist bereits vorhanden.

3. Auf der Südseite der "Wittinger Straße" (L 282) sollen Baumanpflanzungen vorgenommen werden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes steht eine erhaltenswerte Eiche. Diese wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geschützt. Der Bereich [c] des Bebauungsplanes ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 als Streuobstwiese anzulegen.

1.4 Dorferneuerungsplan Lachtehausen

Im Dorferneuerungsplan Lachtehausen von 1993 ist als öffentliche Maßnahme vorgesehen, die Grünlandfläche südlich der Witteringer Straße als Pufferzone zu erhalten und zu sichern. Die Grünflächen nördlich und südlich der Witteringer Straße sollen der Vernetzung von Landschaft und Siedlung dienen sowie den Übergang von Stadt und Land markieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den Übergang zweier Siedlungsbereiche durch einen breiten, durchgehenden Grüngürtel zu markieren, damit dieser als solcher nachvollzogen werden kann, ebenso die Vernetzung von Landschaft und Siedlung. In diesem Bereich wurde der durchgehende Grüngürtel jedoch bereits durch die neue Wohnbebauung nördlich der Witteringer Straße unterbrochen.

Die optische Trennung der Siedlungsbereiche Hehlentor und Lachtehausen wird jedoch weiterhin erhalten durch eine ca. 150 m breite und ca. 50 m tiefe Grünfläche, die Brücke über den Freitagsgraben, sowie die sehr große anzulegende Streuobstwiese (Bereich [c]).

1.5 Planinhalt

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, um die charakteristische Nutzung des Gebietes zu erhalten.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung der Stadt Celle wird die Zahl der Wohnungen bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr festgesetzt.

1.5.2. Maß der baulichen Nutzung

1.5.2.1 Grundflächenzahl

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind höchstzulässige Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 und 0,4 festgesetzt.

Da nach der heutigen Berechnungsgrundlage der GRZ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Berechnung der GRZ die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, wird die höchstzulässige Grundflächenzahl erhöht von 0,2 zu 0,3. Eine größere Ausnutzung der Grundstücke ist gebietsuntypisch und wird daher ausgeschlossen.

1.5.2.2 Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ist deshalb nicht erforderlich.

1.5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Teil I als Höchstgrenze mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Damit erfolgt eine Anpassung der neuen Gebäude an die Höhe der vorhandenen Bebauung.

1.5.2.4 Bauweise

Die vorhandene Bebauung ist mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Kein Gebäude ist länger als 50,0 m. Hausgruppen sind nicht vorhanden. Um sich der vorhandenen Bebauung anzupassen, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5.3 Baugrenzen

Grundlage der Planung ist die Erhaltung des Niederungsbereiches des Freitagsgrabens und die Ausweisung von Bauflächen oberhalb der vorhandenen Böschungskante.

In Abwägung der v.g. öffentlichen sowie der privaten Belange gegeneinander und untereinander kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, daß oberhalb der Böschungskante eine Bebauung ermöglicht werden kann.

Der nördliche Bereich des aufgefüllten Geländes ist als Streuobstwiese anzulegen, um einen Ausgleich zum Flächenentzug durch die Bebauung zu schaffen. Die Grundstücke sind intensiv zu begrünen.

Durch die Lage der Baugrenzen wird ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der mit Fahrrecht zu belastenden Fläche vorgegeben. Der festgesetzte Mindestabstand entspricht dem in diesem Gebiet üblichen Mindestabstand. Der Wohnwert eines Gebäudes erhöht sich mit der Vergrößerung des Abstandes zur Straße. Es können Vorgärten angelegt und damit eine dem Gebietscharakter entsprechende Gestaltung gefördert werden.

1.5.4 Wasserflächen und Überschwemmungsbereich

Die vorhandenen Wasserläufe "Freitagsgraben" (im nördlichen Teil des Plangebietes) und "Lachte" (südlich des Plangebietes) umrahmen einen Großteil der Celler Ortschaft "Lachtehausen". Sie fließen beide in die "Aller".

Der höchste bekannte Hochwasserstand der "Aller" betrug im Einmündungsbereich des "Freitagsgrabens" 39,10 m ü.NN.. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.

Der Teil I des Bebauungsplanes liegt nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Bei höheren Hochwasserständen wird der Niederungsbereich des Freitagsgrabens jedoch bis an die vorhandene Böschungskante überflutet.

Die Flächen oberhalb der Stauvorrichtungen im Freitagsgraben kurz vor der Einmündung in die Aller bis zur Wittinger Straße wurden ehemals als Stauwiesen bewirtschaftet. Der Stau im Freitagsgraben wird heute noch zum Fluten der Dammaschwiese genutzt. Ein noch vorhandenes Grabensystem zum Aufstauen und Wiederentwässern der Flächen hat mittlerweile seine Bedeutung verloren.

Grundlage der Planung ist u.a. die Erhaltung des Niederungsbereiches des Freitagsgrabens.

Die Einmessung der vorhandenen Böschungskante ergab im nördlichen Bereich eine Einengung (Fläche h). Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß in diesem Bereich eine Rücknahme der Aufschüttung erfolgen muß, um den Niederungsbereich wieder herzustellen. Im südlichen Bereich kann zugunsten einer Bebauung eine geringfügige Aufschüttung erfolgen.

Der Rückhalteraum für Hochwasser wird somit in seiner Größe erhalten. Um den Retentionsraum zu sichern, wird festgesetzt, daß Aufschüttungen und Einfriedungen unzulässig sind. Der Bereich ist als Feuchtwiese ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Um den Uferbereich des Freitagsgrabens zu schützen, wird ein mindestens 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Hier ist der natürliche strauch- und baumartige Aufwuchs zu erhalten. Aufschüttungen und Einfriedungen sind unzulässig.

Der Änderungsbereich Teil I ist ein aufgefülltes Sumpfgelände. Bei der Errichtung von Gebäuden werden eventuell besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplanbereich kann ein erhöhter Grundwasserstand auftreten. Besondere bauliche Maßnahmen bei der Errichtung von Kellern werden daher ggf. erforderlich.

Der "Freitagsgraben" ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Für dieses Gewässer gelten folgende Vorschriften:

Gemäß § 91 a des Niedersächsischen Wassergesetzes vom 20.08.1990 gelten für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen (Gewässerrandstreifen) in einer Breite von fünf Metern bei Gewässern zweiter Ordnung die Vorschriften der Absätze 2 bis 4. Die Breite ist ausgehend von der Böschungsoberkante des Gewässers zu messen. Die Wasserbehörde kann bestimmte Gewässer oder Gewässerabschnitte von dieser Regelung ausnehmen oder die Gewässerrandstreifen schmaler festsetzen, soweit dies mit den Grundsätzen des § 2 vereinbar ist. Sie kann für bestimmte

Gewässer oder Gewässerabschnitte breitere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist.

§ 91 a Abs. 2 bis 4 des Niedersächsischen Wassergesetzes:

[2] Im Gewässerrandstreifen darf Grünland nicht in Ackerland umgebrochen werden. Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

[3] Die Wasserbehörde kann Abweichungen von Absatz 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert.

[4] Soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist, kann die Wasserbehörde anordnen, daß Gewässerrandstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden, die Art der Bepflanzung und die Pflege der Gewässerrandstreifen regeln und die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf Gewässerrandstreifen untersagen.

Gem. der Unterhaltungsordnung für die Gewässer zweiter Ordnung im Gebiet des Landkreises Celle vom 29.11.1983 sind Unterhaltungsstreifen von fünf Meter Breite parallel zu den Gewässern erforderlich. Um sie als solche nutzen zu können, sind sie von Neuanpflanzungen und baulichen Anlagen mit Ausnahme von Brückenbauwerken freizuhalten.

1.5.5 Bepflanzung

1.5.5.1 mit Pflanzgebot [a] belegte Fläche:

Der "Freitagsgraben" wird als naturschutzwürdig eingestuft. Im Bebauungsplan wird ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen als Grünfläche festgesetzt. Der natürliche strauch- und baumartige Aufwuchs des Uferbereiches ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Aufschüttungen und Einfriedungen sind unzulässig.

1.5.5.2 mit Pflanzangebot [b] belegte Fläche:

Der Bereich [b] ist im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Diese Fläche dient bei Hochwasser als Rückhalteraum und ist deshalb als solcher zu erhalten. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß der Bereich [b] als Feuchtwiese ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen ist. Eine jährlich einmalige Mahd im Herbst ab Mitte September ist zulässig. Aufschüttungen und Einfriedungen sind unzulässig.

1.5.5.3 mit Pflanzgebot [c] belegte Fläche:

Der Bereich [c] ist zur Zeit als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Um den Flächenentzug durch eine Bebauung auszugleichen, ist dieser Bereich als Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Aufschüttungen sind unzulässig.

Streuobstwiesen sind typische Bestandteile der Kulturlandschaft. Sie erscheinen als Bestände von hochstämmigen Obstbäumen (160-180 cm) auf einer extensiv genutzten krautreichen Wiese. Die Fläche wird ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Der Einsatz von leichtlöslichen synthetischen Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Durch diese Art der Pflege und die Kombination von Bäumen mit Wiesen bilden Streuobstwiesen wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie erfüllen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes steht eine erhaltenswerte Eiche. Diese wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geschützt.

1.5.5.4 mit Pflanzgebot [d] belegte Fläche:

Im Teil I des Bebauungsplanes wird entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche die Anlegung einer wegbegleitenden Grünfläche vorgeschrieben. Diese dient als Pufferzone zwischen der Verkehrsfläche und dem Privatgrundstück. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die mit Pflanzgebot [d] belegte Fläche vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen ist, einschließlich einer 50%igen Baum- und Strauchpflanzung. Um eine standorttypische und landschaftsbezogene Bepflanzung sicherzustellen, wird festgesetzt, daß im wesentlichen heimische und standortgerechte Laubgehölze zu wählen sind.

1.5.5.5 Bepflanzung der Grundstücksflächen:

Das Plangebiet wird unter anderem geprägt durch eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Um den Gebietscharakter zu erhalten, wird festgesetzt, daß mindestens 40 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Sie sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen, einschließlich einer 50%-igen Baum- und Strauchpflanzung. Um eine standorttypische und landschaftsbezogene Bepflanzung sicherzustellen, wird festgesetzt, daß im wesentlichen heimische und standortgerechte Laubgehölze zu wählen sind.

1.5.6 Eingriffsbilanzierung gem. NNatG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes werden nach dem "Niedersächsischen Naturschutzgesetz" bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 7 NNatG) bewertet. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Folgende Auswirkungen dieses Bebauungsplanes stellen Eingriffe im Sinne des NNatG dar: die zusätzlich mögliche

Bodenversiegelung und die Abholzung einer Teilfläche des Laubmischwaldes. Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Grünflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme).

Die folgende Gegenüberstellung von Flächengrößen und Wertfaktoren der vorhandenen sowie der verbleibenden bzw. neu entstehenden Biotoptypen zeigt nach dem Rheinland-Pfälzer Bilanzierungsmodell von 1989 einen Kompensationsüberschuß von ca. 1.200 Biotopwertpunkten im Teil I.

Es ist davon auszugehen, daß nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in 10 bis 15 Jahren eine Kompensation des Ausgleichs erfolgt.

Teilfläche I

Bestand

<u>Biotoptypen</u>	<u>Fläche im m²</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotopwertpunkte</u>
Grünlandnutzung	4.452,00	0,4	1.780,80
mesoph. Grünland (Weide)	5.954,00	0,45	2.679,30
Ufersaum	300,00	0,8	240,00
Gehölzstreifen	660,00	0,6	396,00
Füllbodenlager	580,00	0,3	174,00
			5.270,10
			=====

Planung

versiegelte Fläche	903,5	0,0	0,0
Gartenfläche	1.888,34	0,4	755,34
gepflasterte Verkehrsfl.	219,88	0,1	21,99
Grünfläche (d)	196,88	0,5	98,44
Saumzone (a)	1.893,01	0,8	1.514,41
mesophiles Grünland (b)	3.889,89	0,7	2.722,92
Streuobstwiese (c)	1.742,00	0,8	1.393,60
			6.506,70
			=====

<u>Bestand</u>	5.270,10 Biotopwertpunkte
<u>Planung</u>	6.506,70 "

Kompensationsüberschuß 1.236,60 Biotopwertpunkte = + 23 %
=====

1.5.7 Verkehr

Es handelt sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die stark befahrene "Wittinger Straße" (L 282).

Ca. 90 m westlich des Plangebietes liegt die Achse der geplanten Trasse der Bundesstraße 3. Das Raumordnungsverfahren für diese Ortsumgehung ist bereits abgeschlossen. Das Planfeststellungsverfahren wurde zum Zeitpunkt dieser Begründung noch nicht eingeleitet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Lärmimmissionen in diesem Gebiet ansteigen können.

Das Plangebiet ist über die ausgebaute Anliegerstraße "Am Tiergarten" erschlossen. Im Teil I des Bebauungsplanes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten festgesetzt, um bei einer Teilung der Grundstücke eine optimale Erschließung für jedes Baugrundstück zu sichern.

Das Straßenbauamt forderte ein Zu- und Ausfahrtenverbot von der L 282 zu dem Privatgrundstück und die Festsetzung eines Sichtdreiecks im Bereich der Einmündung in die Straße "Am Tiergarten". Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Auf den Flurstücken 3/187, 3/185 und 3/182 besteht seit 1925 ein Wegerecht zum Fahren und Gehen von der Wittinger Straße längs des Freitagsgrabens für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke zwischen Freitagsgraben und Plangebiet, heute: die Stadt Celle. Da diese Flächen heute auch über die Straße "Am Tiergarten" und über eine längs der Lachte verlaufende Wegefläche erreicht werden können, wird das Wegerecht nicht mehr benötigt. Eine Berücksichtigung des Wegerechts bei der Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

1.5.8 Lärmschutz

In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987) werden Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte betragen im "Reinen Wohngebiet" tagsüber 50 dB und nachts 40 dB. Aus dem Schall-Immissionsplan der Stadt Celle von 1994 kann man die tatsächlich vorhandenen Lärmwerte entnehmen.

Im Teil I des Bebauungsplanes betragen die Tagwerte 45 - 60 dB und die Nachtwerte 40 - 55 dB. Im Bereich der überbaubaren Flächen betragen die Tagwerte 45 - 55 dB und die Nachtwerte 40 - 45 dB. Somit liegen die vorhandenen Lärmwerte im Bereich der überbaubaren Flächen bis zu 5 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Es handelt sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die stark befahrene "Wittinger Straße" (L 282).

Um im Teil I des Bebauungsplanes eine Bebauung zu ermöglichen, müssen die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden. Durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionswerte weitgehend gemindert werden.

Für den Teil I des Bebauungsplanes wird für Aufenthaltsräume der Einbau von Fenster- und Türelementen der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Elemente der Schallschutzklasse 2 sind gem. DIN 4109 bspw. Einfachfenster mit Isolierverglasung (Gesamtscheibendicke mindestens 8 mm, Scheibenzwischenraum mindestens 12 mm). Sie sind mit einem Schalldämmmaß R_w von 30 dB bewertet und mindern so den vorhandenen Tag-Lärmwert von 55 dB auf 25 dB und den vorhandenen Nacht-Lärmwert von 45 dB auf 15 dB.

Die angestrebte Schalldämmung der Fenster- und Türelemente ist nur im geschlossenen Zustand voll wirksam. Die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außen und innen beträgt bei weit geöffneten Elementen im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnungen im Mittel 15 dB. In der VDI-Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsräuschen" wird festgestellt, daß nächtliche Mittelungspegel von 25 - 35 dB - gemessen am Ohr des Schlafers - noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Im vorliegenden Fall werden die Mittelungspegel eingehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden somit gewahrt.

1.5.9 Kinderspielplatz

Gemäß § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) müssen in "Reinen Wohngebieten" Spielplätze für Kinder angelegt werden.

Im Landschaftsschutzgebiet "Oberes Allertal" befindet sich ein ausgebauter öffentlicher Spielplatz. Die Erreichbarkeit in der gesetzlich vorgeschriebenen Entfernung von 400 m wird für den Teil I jedoch überschritten (s. Anlage 3). Zusätzliche Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen im Landschaftsschutzgebiet "Oberes Allertal", das von allen Grundstücken aus auf der gesetzlich geforderten Weglänge erreichbar ist. Die Spielflächen sind gefahrlos zu erreichen.

1.5.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze der Stromversorgung Ost-Hannover und der Stadtwerke Celle sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Anschluß an die Abwasserkanalisation zum Klärwerk "Allerstraße". Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle örtlich zu versickern. Bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das ATV Arbeitsblatt 138 zu beachten.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß der Teilbereich I des Bebauungsplanes nur an das Schmutzwassernetz angeschlossen werden kann, wenn die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zur Überdeckung des Schmutzwasserkanals neu auf Ordinaten von mindestens 39,40 / 39,30 m über NN ausgelegt wird.

Im Änderungsbereich Teil I befindet sich eine 20 kV-Station der Stromversorgung Osthannover GmbH. Der Standort wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Teil I des Bebauungsplanes wird der unbefestigte Randstreifen der Straße "Am Tiergarten" als Standort für Depotcontainer festgesetzt.

1.6 Städtebauliche Werte

a) Größe des Plangebietes	ca. 1,20 ha
Brutto-Bauland	ca. 1,20 ha
Wasserflächen	ca. 0,07 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,06 ha
private Grünflächen	ca. 0,77 ha
Netto-Baufläche	ca. 0,30 ha

Das Verhältnis der Verkehrsflächen und Grünflächen zur Netto-Baufläche beträgt 67 % zu 33 %.

b) Geplante Anzahl der Wohneinheiten (WE): ca. 3 WE

1.7 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet


Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens kommen z.Z. nicht in Betracht bzw. werden privatrechtlich geregelt.

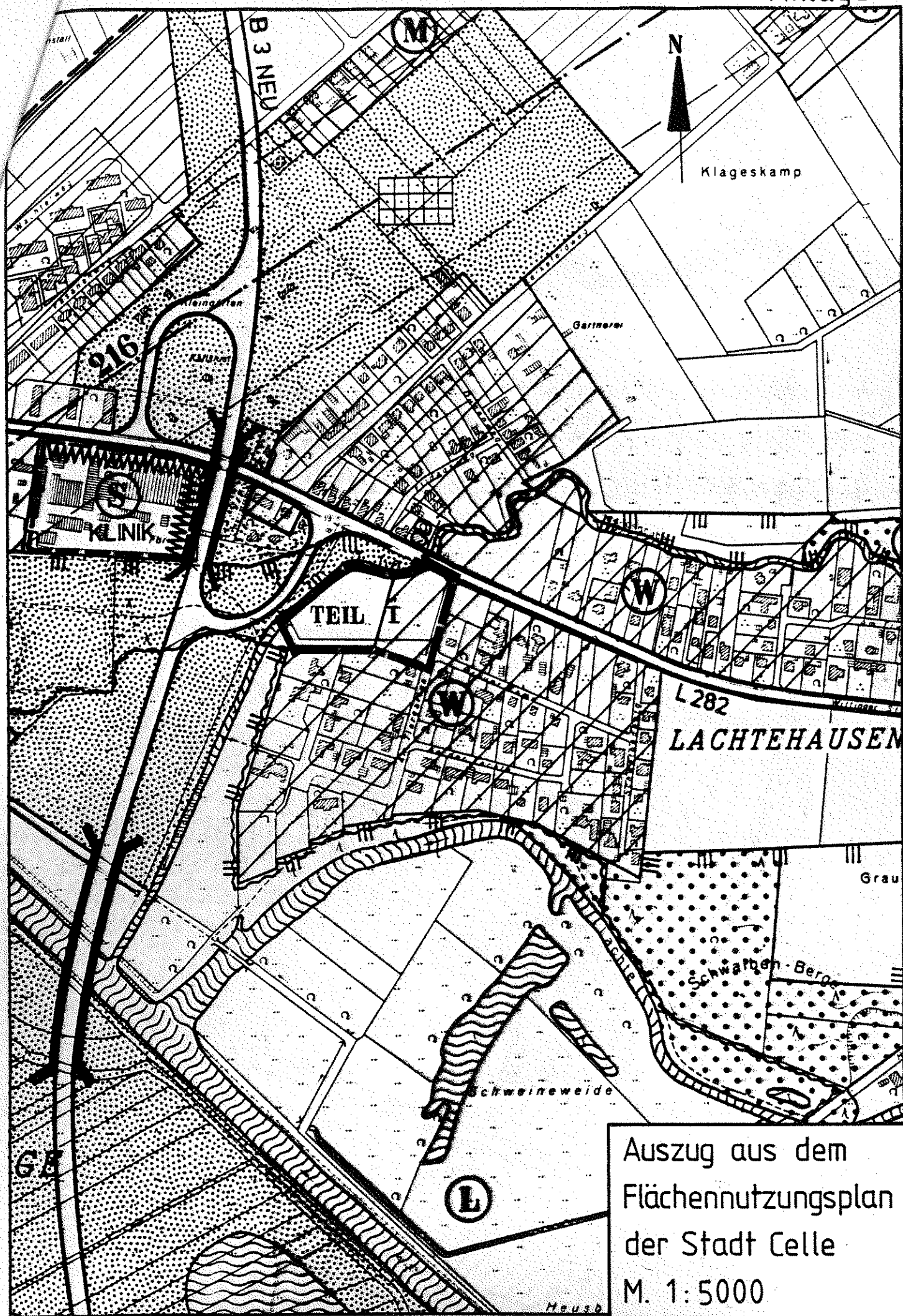
1.8 Kosten

Der Stadt Celle entstehen voraussichtlich keine Kosten.

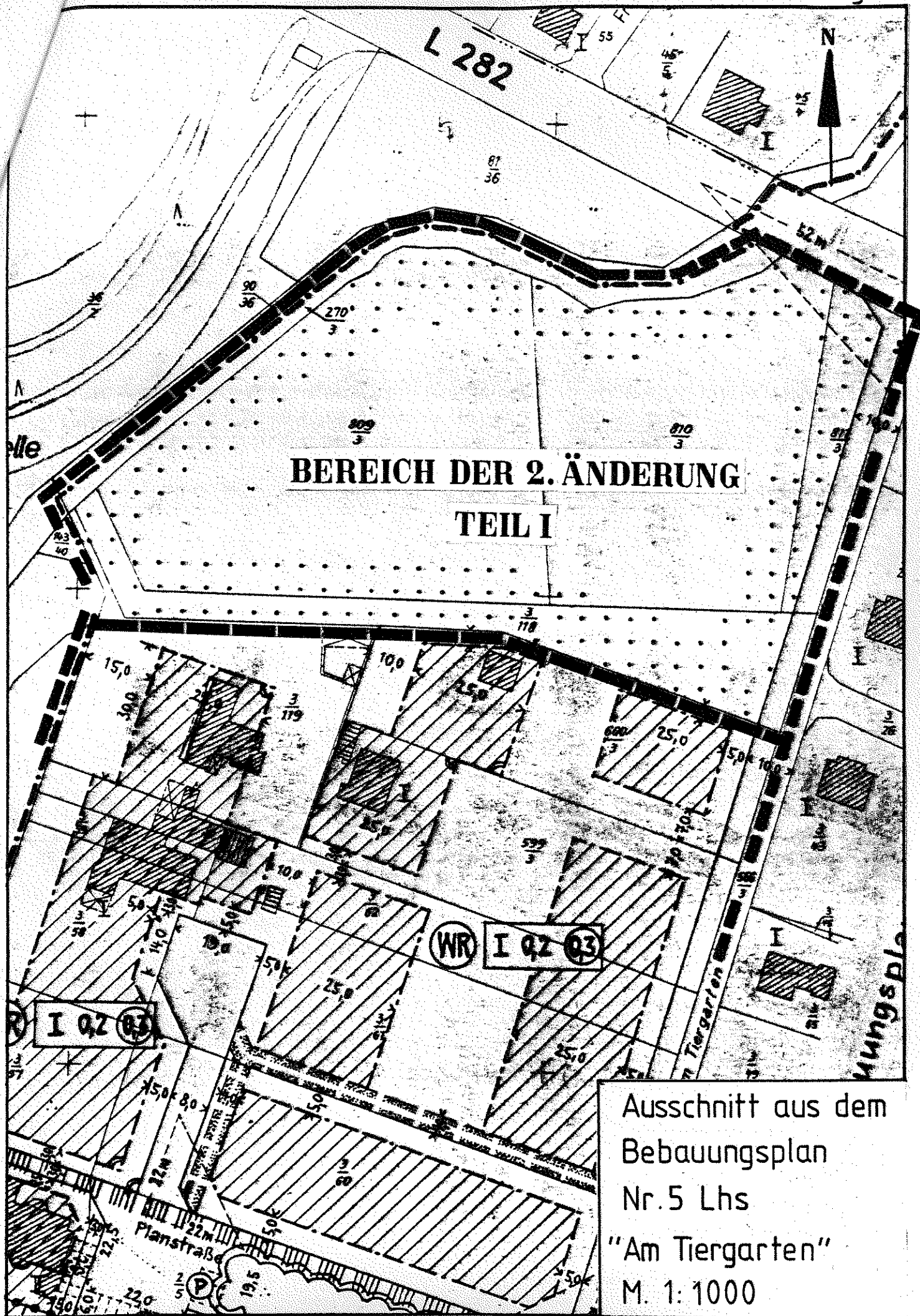
Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -
Celle, den 12.09.1995

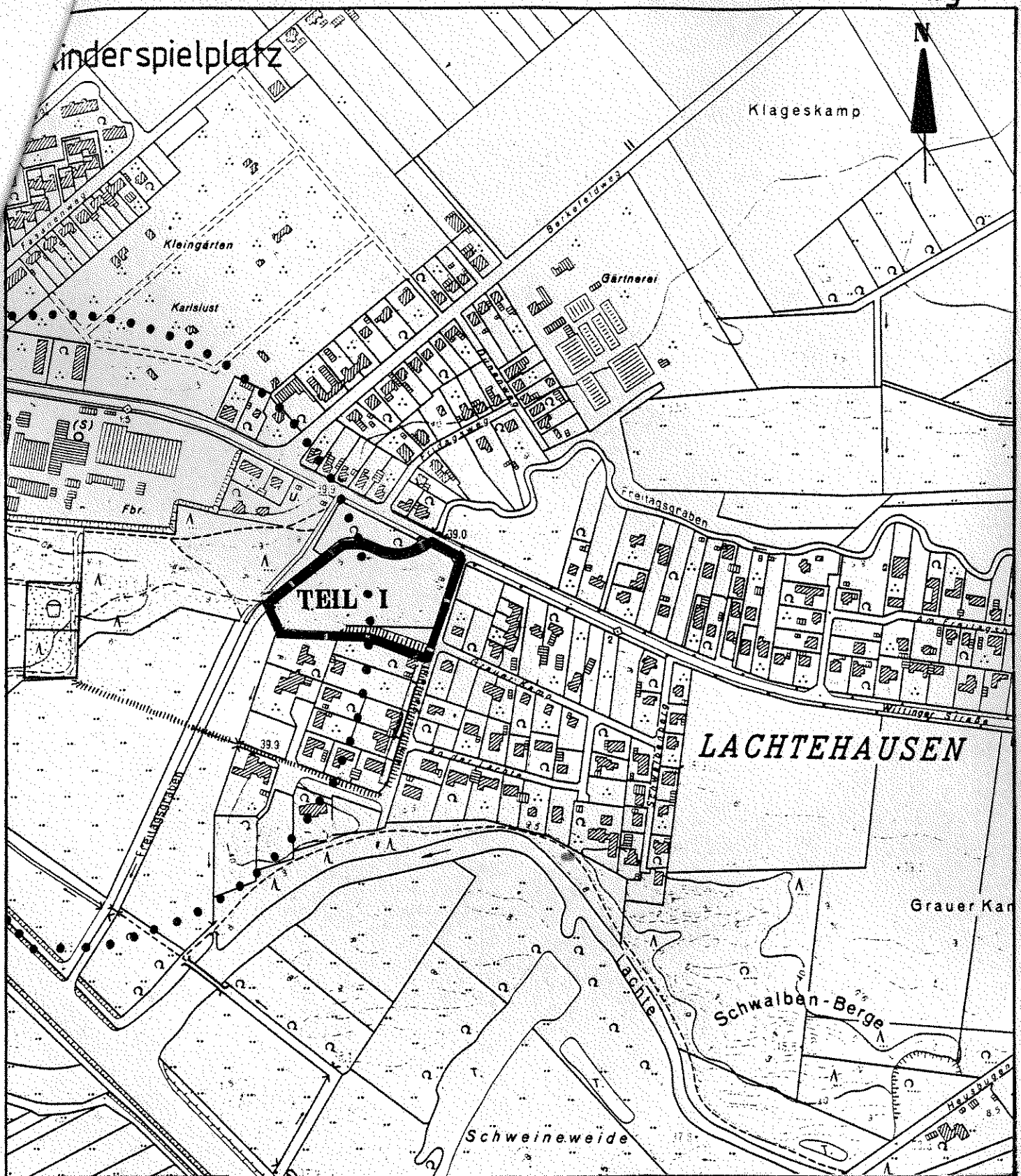
Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan
der Stadt Celle
M. 1:5000





Lachtehausen

M. 1 : 5000

Zeichenerklärung :

▬ Bebauungsplanbereich

⊙ Vorhandener Spielplatz

••• Einzugsbereich des Spielplatzes R=300 m

||||| Weglänge