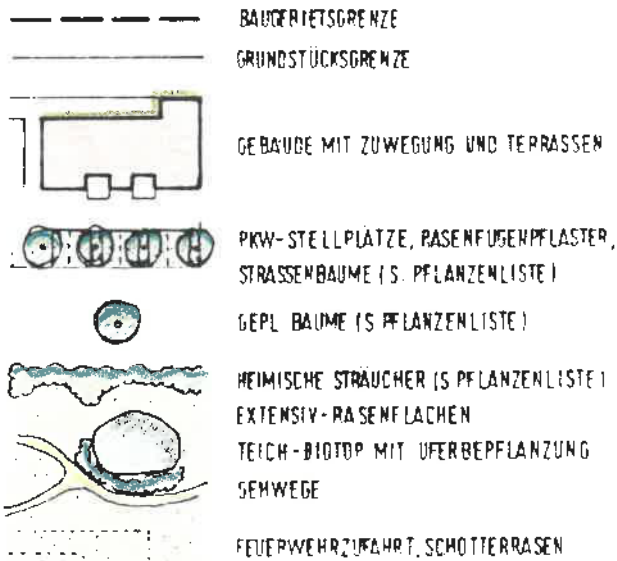


2LT PLANURKUNDE *gehörig*
Stadtbaupamt / Stadtplanung

ZEICHENERKLÄRUNG



**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.05
DER STADT CELLE, ORTSTEIL BLUMLAGE
"EHEMALIGES MOLKEREIGELÄNDE"**

BEZEICHNUNG: ENTWURF
MASSTAB: 1 : 1.000
AUFTRAGGEBER: CEWE-HÄUSER-CELLE GMBH
HANNOVERSCHE STRASSE 30, 29221 CELLE
PLANUNG: DIPL.-ING. S. BEHR, LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
SATTELHOFWEG 2A, 29227 CELLE
TEL. 05141-83336, FAX -85732
DATUM: 10.04.1996



Straßenbaum-Vorschlags-Liste:

Straßenbäume, Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm	
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	- Baumhasel
<i>Crataegus crus galli</i>	- Hahnendorn
<i>Crataegus prunifolia</i>	- Pfleumendorn
<i>Ginkgo biloba</i>	- Fächerblattbaum
<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>	- Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlheere
<i>Tilia cordata</i> L.S.	- Winterlinde L.S.

Pflanzen-Vorschlags-Liste für heimische Laubgehölze auf Privatgrundstücken:

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 12-20 m), Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm	
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus intermedia</i>	- Ovelheere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelheere
Obstbäume (Hochstämme)	

Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, Handelsgröße mind. 80-120 cm	
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartleisel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Eunymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	- Stechhölse
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Anlage .: Grünordnerischer Beitrag

Bestand/
Bewertung: Das im Winkel "Blumlage" und "Herzog-Ernst-Ring" geplante Wohngebiet für Senioren gehört naturräumlich gemäß "Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle" zur Landschaftseinheit "Allerniederung", mit Grundwassergley- bzw. braunen Aueböden. Die potentiell natürlichen Waldgesellschaften dieser Landschaft sind infolge Veränderungen des Wasserhaushalts Eichen-Hainbuchen- und Eichen-Birken-Wälder.

Das ehemalige Molkereigelände wird geprägt durch dominierende Gebäude (teilweise bereits abgerissen), durch großflächige Versiegelungen (Erschließungswege, Parkplätze), teilweise Eingrünung mit Koniferen (Omorika-Fichten und Lärchen) sowie in den nordöstlichen Randbereichen mit ausgeräumten und zerfahrenen Kleingarten- und Obstgartenflächen.

Ältere Kastanien säumen den "Herzog-Ernst-Ring" und den zur Allertalaue führenden "Allerdeich". Östlich grenzt ein Kleingartengelände an das ehemalige Molkereigelände an, südlich das Altenheim-Gelände "St. Annen". Zur Blumlage hin soll ein Teilbereich des ehem. Molkereigebäudes zu Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungszwecken umgenutzt werden. Freianlagen, einschl. Erschließung sollen auf die geplante Senioren-Wohnanlage abgestimmt werden.

Das Gelände weist ein Gefälle von ca 1,00 m bis 1,70 m von den Gebäudeflächen zu den angrenzenden Grundstücksflächen hin auf.

Die Bestandsbewertung aus stadtökologischer und städtebaulicher Sicht ergibt folgendes:

Durch die geplante Bebauung, einschl. Verkehrs- und Erschließungsflächen, wird der vorherige Versiegelungsgrad von 0,36 ha auf 0,30 ha verringert, so daß keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen erforderlich sind ("Boden", "Wasser").

Auch für das Schutzgut "Arten und Artengemeinschaften" entsteht durch die Planung neuer naturnaher Grünflächen im Vergleich zu den derzeitigen Intensivgrünflächen (z.T. abgeräumt, Koniferenbestände, artenarme Rasenflächen) kein Kompensations-Bedarf.

Anstelle der massiven Molkerei-Bebauung soll durch eine gegliederte und aufgelockerte Wohnbebauung in Verbindung mit struktureicher Durchgrünung eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ("Stadtlandschaft" als Schutzgut "Landschaftsbild") erreicht werden.

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

Grünflächen mit nicht heimischen Gehölzen, Intensiv-Rasenflächen	= 0,07 ha
Ehemalige, abgeräumte Kleingartenflächen	= 0,22 ha
Ehemalige Obstgartenflächen	= 0,15 ha
Bebaute Flächen, versiegelt	= 0,05 ha
Verkehrflächen, versiegelt	= 0,31 ha
Gesamtfläche	= 0,80 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 Anlage eines naturnahen Feuchtbiotops mit Flach- und Tiefwasserbereichen, Sumpf- und Uferzonen, einschl. Bepflanzung mit heimischen Wasser- und Uferstauden.
- o Rank- und Kletterpflanzen an Hausfassaden und Pergolen.
- o Anpflanzungen von Obstgehölzen, Stauden und Kräutern der Bauerngarten-Flora.
- o Feldheckenartige Randbepflanzung als Nahrungs- und Nistbiotop, insbesondere für Singvögel.
- o Extensiv-Rasen mit Wildkräutern.
- o Sparsamer Umgang mit unversiegelten Böden, Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück, Einschränkung des Versiegelungsgrades (geringe Bebauungsdichte, durchlässige Wegebeläge, Versickerungsmulden).

Die im Baugebiet geplanten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Naturnahe Grünflächen	= 0,50 ha
Bebaute Flächen	= 0,24 ha
Verkehrsflächen, Erschließung	= <u>0,06 ha</u>
Gesamtfläche	= 0,80 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

Gene und Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der Stadt Celle, OT Blumlage "Ehem. Molkereigelände", 0,80 ha

Offene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträch- tigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträch- tigungen	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 0,07 ha Intensiv- grünflächen (Wertstufe 3) o 0,22 ha ehem. Klein- gartengelände (Wertstufe 3) o 0,15 ha ehem. Obstgarten (Wertstufe 3) o 0,36 ha Bebaute Flächen, Verkehrs- anlagen (Wertstufe 3) 	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> o 0,50 ha Intensiv- grünflächen, ehem. Kleingarten- und Obstgartengelände, Bebaute Flächen, Verkehrsanlagen in naturnahe Grün- flächen keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 o 0,30 ha Bebaute Flächen, Verkehrs- anlagen in Bebaute Flächen, Verkehrs- anlagen keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3 	Eingrünung und Durch- grünung des Baugebietes mit heimischen und ein- gebürgerten Laubge- hölzen gemäß Pflanzen- Vorschlagsliste im Grünordnungsplan, Ent- wicklung neuer Lebens- räume durch Bau eines naturnahen Teiches mit Flachwasser-, Sumpf- und Uferzonen, Extensiv-Rasenflächen, PKW-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster, Feuerwehruzufahrten mit Schotterrasen		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> o 0,44 ha stark über- prägter Naturboden: Intensivgrün- flächen, Klein- gartengelände, Obstgarten (Wertstufe 2) o 0,36 ha Bodenver- siegelung: Bebaute Flächen, Verkehrsanlagen (Wertstufe 3) 	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> o 0,30 ha Versiege- lung durch Bebauung und Verkehrsanlagen = Minderung gegen- über vorheriger Versiegelung (0,36 ha) keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3 	Begrenzung der Boden- versiegelung durch flächensparendes Bauen, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, struktureiche Grün- flächen		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> o 0,44 ha beein- trächtigte Grund- wassersituation (Intensivgrün- flächen, Klein- gartengelände, Obstgarten) (Wertstufe 2) o 0,36 ha erheblich beeinträchtigte Grundwasser- situation (Ver- siegelung durch Be- bauung und Ver- kehrsanlagen) (Wertstufe 3) 	<p>Rückführung der vor- herigen Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsanlagen von 0,36 ha auf 0,30 ha. Keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3</p>	Rückhaltung des Niederschlagswassers durch örtliche Ver- sickerung, Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, naturnahe Durchgrünung des Baugebietes		
Luft	<ul style="list-style-type: none"> o 0,80 ha wenig beeinträchtigter Bereich (Wertstufe 2) 	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Be- bauung, Klima aus- gleichsfunktion inner- halb des besiedelten Bereiches. Keine erhebliche Beeinträchtigung Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2</p>	Struktureiche Durch- grünung des Bauge- bietes, als Beitrag zur Klimaausgleichs- funktion im besiedelten Bereich		
Landschafts- bild	<ul style="list-style-type: none"> o 0,80 ha beein- trächtigter Bereich (Wertstufe 2) 	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation (In- tensivgrünflächen, Kleingartengelände, Obstgarten), nachher naturnah durchgrünte Bebauung. Einbindung der Randbereiche in die Stadtlandschaft (Straßenbäume) Beeinträchtigter Bereich Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2</p>	Eingrünung und Durchgrünung des Bau- gebietes mit heimischen und eingebürgerten Laubgehölzen, Be- reicherung durch Anlage eines Feucht- biotops		

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 10.04.1996



(Behr)