

2117

PLANURKUNDE

gehörig

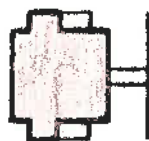
Stadtbauplan / Stadtplanung

ZEICHENERKLÄRUNG:



BAUGEBIETSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEBÄUDE MIT ZUWEGUNG
UND TERRASSEN



PKW-STELLPLÄTZE MIT
STRASSENBAÜMEN (S. PFLANZENLISTE)



HEIMISCHE STRÄUCHER (S. PFLANZENLISTE)



DACHBEGRÜNUNG (TIEFGARAGE)



GEPL. BÄUME (S. PFLANZENLISTE)



VORN. BÄUME



GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM VORHABEN- UND ESCHLIESSUNGSPLAN NR.03 DER STADT CELLE "WOHNQUARTIER WINDMÜHLENSTRASSE"

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-86732

DATUM:

15.04.1996 / GEÄNDERT: 14.05.1996



Strassenbaum-Vorschlags-Liste:

Strassenbäume, Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	-	Robkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumendorn
Ginkgo biloba	-	Fächerblattbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	-	Wildbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 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

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus intermedia	-	Oxelbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Obstbäume (Hochstämme)		

Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, Handelsgröße mind. 80-120 cm

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriege
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechhülse
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix aurita	-	Öhrweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

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 Baulandnutzung) 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 Alleegebäude 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) verkehrgefährdend. 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- einträchtigt 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"

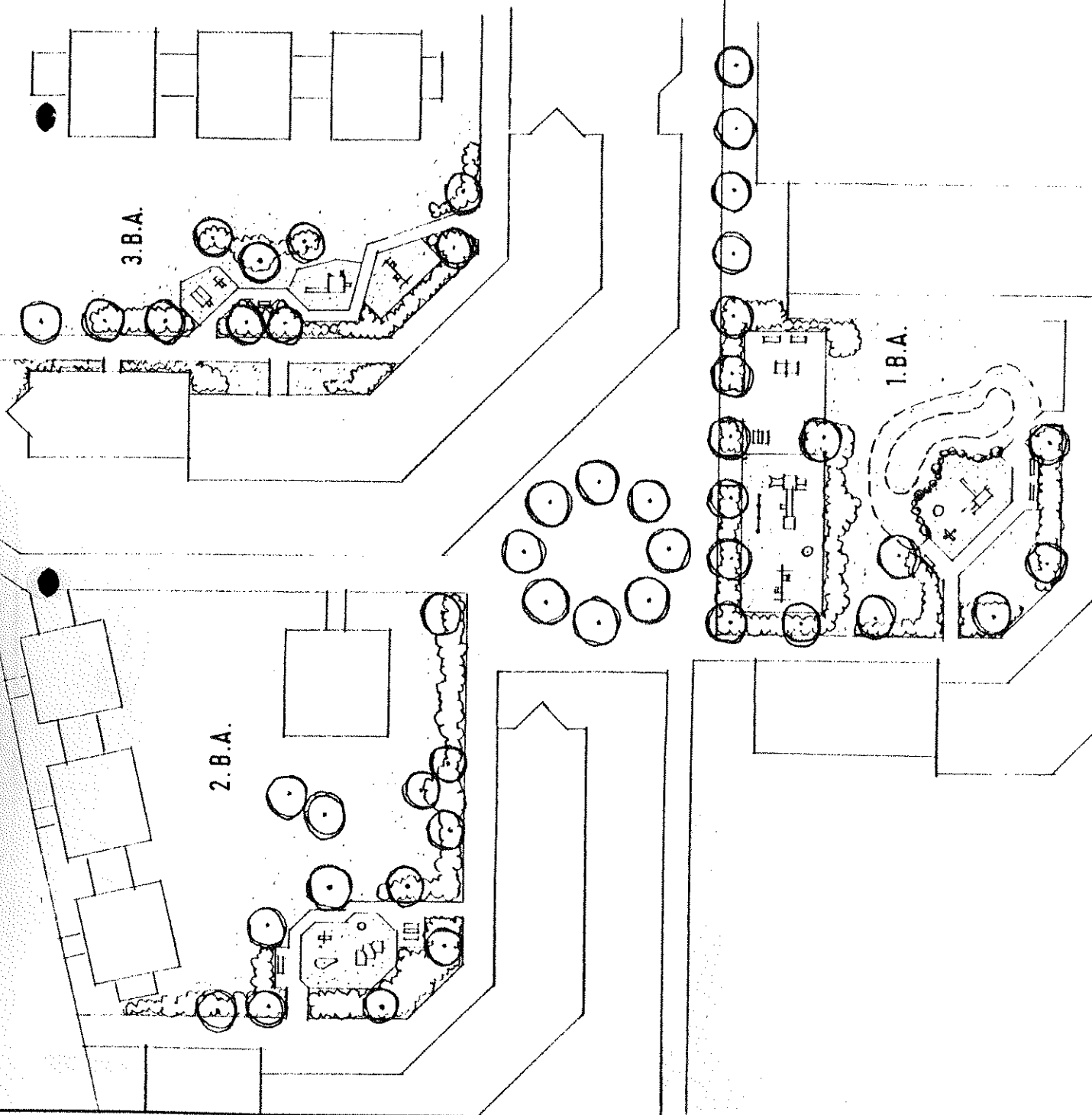
ENTWURF SPIELPLÄTZE, M. 1:500

Planung: Dipl.-Ing. Siegmund Behr

Landschaftsarchitekt BDLA

Sattelhofweg 2 a, 29227 Celle

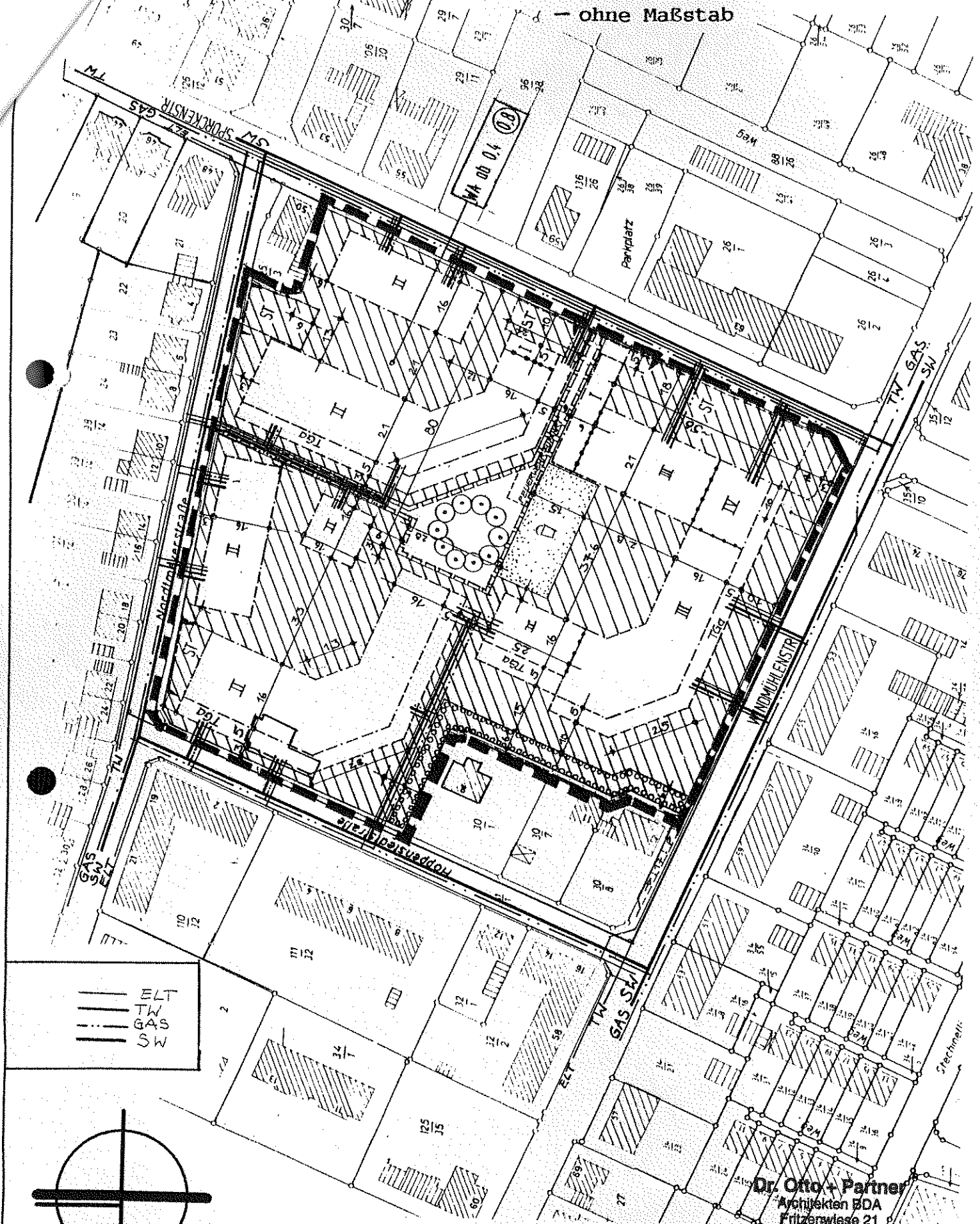
Datum: Celle, den 10.06.1996



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