

ZUR

PLANURKUNDE

gehörig

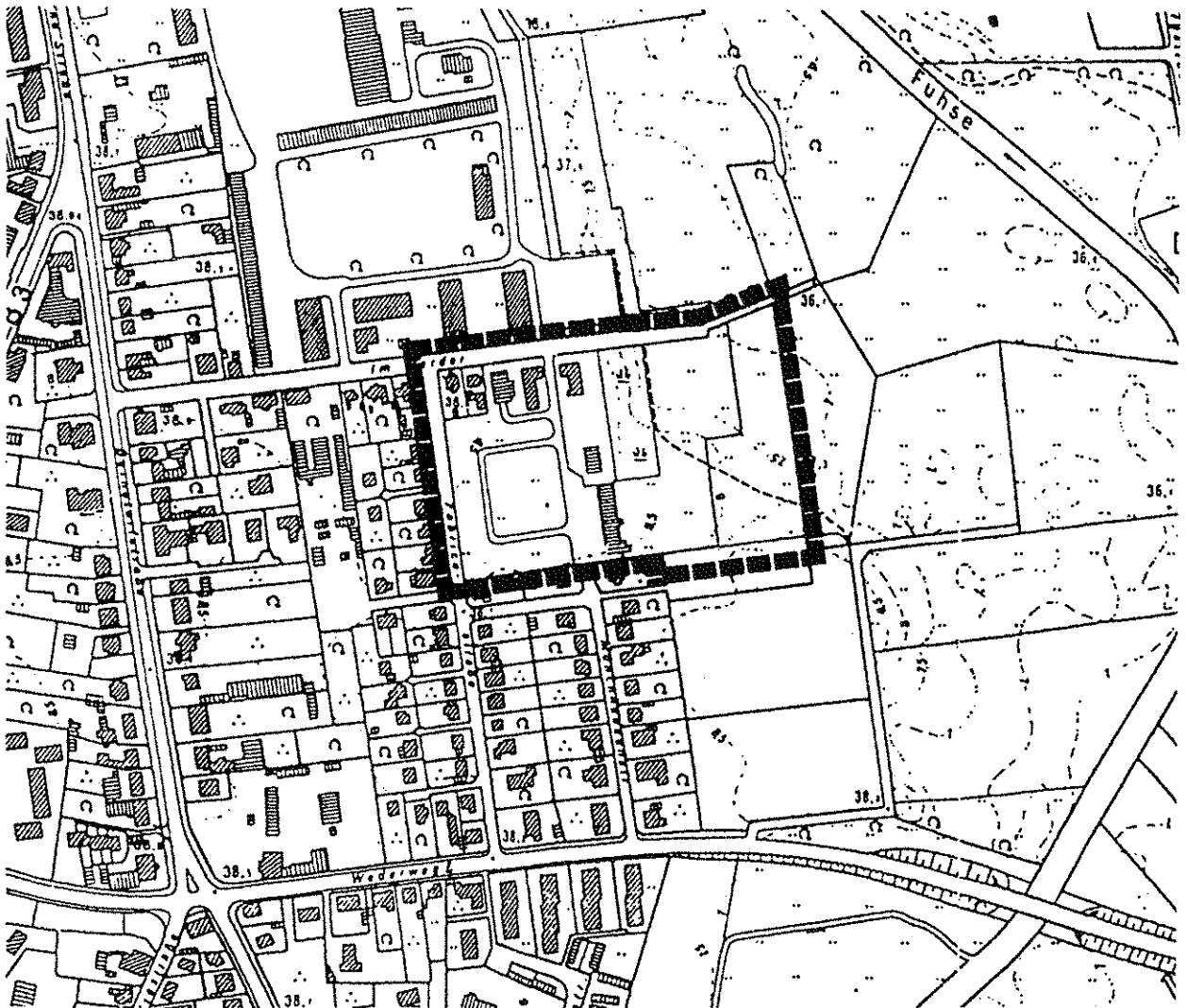
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung

STADT CELLE "SÜDLICH IM WERDER"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

BEGRÜNDUNG

Massnahmenträger
Haacke + Haacke GmbH + CO
Am Ohlhorstberge 3
29227 Celle



Übersichtsplan 1:5000 mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung

Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsgrundlagen
3. Lage und Größe des Plangebietes
4. Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
5. Angaben zum Bestand
 - 5.1 Nutzungen
 - 5.2 Naturräumliche Gliederung
 - 5.3 Bauliche Situation
6. Planerische Einordnung
 - 6.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 - 6.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes
7. Eingriff in Natur und Landschaft
8. Städtebauliches Konzept
9. Planinhalt
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Geschossigkeit, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 9.4 Verkehrliche Erschließung
 - 9.5 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 9.6 Grünflächen
 - 9.7 Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
10. Ver- und Entsorgung
11. Emissionen und Immissionen
12. Altlasten
13. Hochwasserschutz
14. Umweltverträglichkeit, Belange von Natur und Landschaft und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
15. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
16. Bodenordnende Maßnahmen
17. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt
18. Städtebauliche Daten
19. Realisierung
20. Hinweise

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfaßt in der Stadt Celle, Gemarkung Celle Flur 130 die Parzellen Nr.

47/49 (teilweise) Fabricestraße
53/17 (teilweise)
59/ 2 (teilweise) Im Werder
65 (teilweise)
48 mit bestehender Bebauung
49 mit bestehender Bebauung
50 Unland
52/ 3 Unland
51/ 1 Brachland
63 Brachland
64 Brachland

und damit den gesamten Planbereich der Erstaufstellung.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch das ehemalige Kasernengebäude der Cambridge–Dragoner–Kaserne, im Westen durch die Einfamilienhausbebauung westlich der Fabricestraße, im Süden durch die Einfamilienhausbebauung an der Münchhausenstraße und im Osten durch die Wiesenflächen an der Fuhse.

2. Rechtsgrundlagen

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 16.01.1998, S. 137)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- die Niedersächsische Bauordnung (NbauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422).
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 20.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 543).

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 2 km von der Innenstadt entfernt, die per Rad und Fuß gut und schnell erreichbar ist. Die Entfernung zum neuen Rathaus der Stadt Celle, der im Rahmen der Umnutzung umgebauten 77er Kaserne, beträgt ca. 1 km Fußweg. Auch die moderne Hallen- und Freibad-Anlage liegt ca. 600 m entfernt. Alle Schulen und auch andere übergeordnete Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen sind in der Nähe. Das Gelände ist mit Stadtbusverbindung angeschlossen. Über den nahegelegenen Wederweg sind die Fernstraßen nach Hannover und Braunschweig schnell erreichbar, so daß auch eine gute überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 4 ha. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit "Obere Allerniederung".

4. Planungserfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet stellt eine der letzten Siedlungslücken am südwestlichen Rand der Stadt zur Fuhse an. Um Ideen für eine mögliche Bebauung zu erhalten, wurde ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Der Wettbewerb hatte das Ziel, für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich Entwürfe für den Siedlungsrand aus Einfamilienhäusern mit hohem Wohnwert zu gewinnen, die gleichzeitig ökologischen, umweltfreundlichen Ansprüchen genügen. Die Freizeiteinrichtungen innerhalb der Siedlung sollten gemeinschaftsbildend und zugleich naturverträglich ausgebildet sein und einen hohen Erlebniswert vermitteln.

Der östliche, nicht bebaubare Teil des Wettbewerbsgebietes sollte teils private Hausgärten aufnehmen, die ökologisch bewirtschaftet werden sollten, teils als Grün mit Funktionen von Spiel, Erholung und Naturerlebnis genutzt werden und auch dazu dienen, den neuen Siedlungsrand der Stadt an dieser Stelle an die benachbarte Umgebung und die freie Tallandschaft der Fuhse anzuverbinden.

Im Siedlungsbereich sollen grünplanerische Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltqualität von Wohnstandorten sowie zur langfristigen und wirksamen Sicherung von Pflanzenstandorten und Tierpopulationen durch grünordnerische Festsetzungen (Vegetationsbezogene Festsetzungen) festgesetzt werden. Als Leitziele für die Überplanung der Flächen außerhalb der Wohnbauflächen sollten die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und die Sicherung des Naturhaushaltes gelten. Hierzu gehört die Prüfung des Erhaltes und der Sicherung von Gehölzen, der Anpassung an topographische Gegebenheiten und die Verbindung von Siedlung und Landschaft als Erholungsraum.

Um die planungsrechtlichen Belange zur Realisierung der Wettbewerbsergebnisse zu erfüllen, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Südlich Im Werder" erforderlich. Träger der Maßnahme ist die Firma Haacke + Haacke GmbH + Co, Celle.

Die 1. vereinfachte Änderung ist erforderlich, da im Laufe der Realisierung des Vorhabens geringe Veränderungen und durch die Vermessung geringe Verschiebungen erforderlich wurden. Inhaltliche Änderungen haben sich dadurch nicht ergeben.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Nutzung

Das Flurstück 50, der eigentliche für die Bebauung vorgesehene Bereich, wurde ursprünglich als Erweiterung der Cambridge–Dragoner–Kaserne angelegt. Nach dem 2. Weltkrieg diente das Gebiet als Lager für Flüchtlingsfamilien, dann wurde es als Fahrzeugdepot der Celler Straßenbahn, später vom THW für allerlei technische Zwecke, danach nur noch von der Feuerwehr der Stadt Celle für die Unterbringung von Einsatzfahrzeugen genutzt.

Die auf dem Gelände befindlichen Gebäudeteile und Anlagen waren in einem schlechten baulichen Zustand und wurden inzwischen abgetragen. Von der Straße "Im Werder", die das Planungsgebiet im Norden begrenzt, gelangt man durch ein Tor auf einer Zufahrt aus Natursteinpflaster auf das Gelände. Diese Zufahrt mündet in einer gepflasterten Fläche vor den Hallen. Das Gelände wird noch von einem geschotterten Rundweg durchzogen, der westlich der gepflasterten Fläche ausgebaut ist. Die restlichen Bereiche des Geländes sind nicht befestigt. Ein Maschendrahtzaun umschließt die später zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Östlich, abgegrenzt durch eine Baumreihe, befindet sich ein eingezäunter Tennisplatz. Im Anschluß daran liegen ehemalige Gartengrundstücke, die inzwischen aufgelassen sind. Auf ihnen befinden sich teilweise Müll- und Bauschuttablagerungen, die im Laufe der Jahrzehnte vollständig eingewachsen sind.

Entlang der Fuhseae führt ein wichtiger, das Plangebiet mit dem Stadtzentrum verbindender Fußweg von Süd nach Nord als unbefestigter schmaler Pfad hindurch. Unterhalb der Bruchkante geht das Gelände in regelmäßig im Frühjahr überschwemmte Wiesen der Fuhseae über und wird wie diese landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Westen und Süden grenzen Einfamilienhaussiedlungen mit Siedlungshäusern aus der Zeit von 1950 bis 1970 an den Planbereich. Diese Gebäude unterliegen keinem besonderen Veränderungsgrad durch Anbauten. Im Norden, gegenüber der Straße "Im Werder" liegt die ehemalige Cambridge–Dragoner–Kaserne. Die dazu gehörigen Gebäude beherbergen inzwischen verschiedene Verwaltungseinrichtungen des Bundes und auch das Jugendzentrum der Stadt Celle. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Gemeindezentrum der Celler Baptisten. Dazu gehört auch die Parzelle 52/4, die für Spielflächen des dortigen Kindergartens genutzt wird.

5.2 Naturräumliche Gliederung

Die naturräumliche Lage, Vegetation und Biotypen, Geologie und Böden, Hydrologie, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie geschützte Biotope sind in ihrem Bestand im Grünordnungsplan erfaßt und bewertet. Nähere Ausführungen hierzu sind deshalb unter Pkt. 2 "Bestandsaufnahme" des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Südlich Im Werder" gemacht.

5.3 Bauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Nordwesten an der Straße "Im Werder" zwei freistehende Einfamilienhäuser, die in Art und Maß der baulichen Nutzung dem entsprechen, was im weiteren Plangebiet realisiert werden soll. Das übrige Gelände ist als ehemaliges THW-Gelände zwischenzeitlich von baulichen Anlagen frei. Die auf dem Gelände stehenden Gebäude wurden einschließlich aller Fundamente abgetragen. Gebäude sind auf dem in den letzten

25 Jahren vom THW genutzten Gelände deshalb nicht vorhanden. Ursprünglich war dieses Gelände südlich der Straße "Im Werder" als Erweiterung der "Cambridge–Dragoner–Kaserne" ca. 1936/37 angelegt und bebaut worden. Die weiteren Erläuterungen zu dieser ursprünglichen Nutzung werden unter Pkt. "Altlasten" gemacht.

6. Planerische Einordnung

6.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle liegt nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (Gesetz vom 2. März 1994 Nds. GVBl. S. 130) im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind insbesondere auch solche Maßnahmen durchzuführen, die der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums dienen und die der Wiedernutzung von gut erschlossenen Altgewerbe- und Altindustrieflächen an gewachsenen Standorten dienen und so zum sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen und Erhalt der Freiflächen in verdichteten Siedlungsbereichen beitragen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm soll die Siedlungsentwicklung darauf ausgerichtet werden, unnötige Verkehre zu vermeiden und damit Wegeaufwand zu verringern.

Der Landschaftsraum der Fuhse – im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Celle 1993 ausgewiesen als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft reicht im Osten bis an das Plangebiet.

6.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet bis zum bestehenden östlichen Grundstücksrand als Wohnbaufläche dar. Der daran anschließende Gebietsteil ist als Grünfläche dargestellt. Die Grenze des Wohnbaulandes ist im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellt und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan exakt definiert. Das Baugebiet wird von der Richtfunktrasse 210 im Westen tangiert. Da die Breite der Schutzzone zu beiden Seiten der Trasse je 100 m beträgt, liegt ein großer Teil der Schutzzone innerhalb des Plangebietes. Die Richtfunktrasse 1217 verläuft im Plangebiet, die Bauschutzzonen betreffen deshalb große Teile des Plangebietes. Diese Hinweise sind im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

Parallel zur Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Südlich Im Werder" wurde durch das Büro Landschaftsplanung – Landschaftsökologie – Freiraumplanung Dipl.-Ing. (FH) B. Black und Dipl.-Ing. (FH) Grass, Börtlingen, der Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG ist unter Pkt.7 des Grünordnungsplanes abgehandelt.

Im Ergebnis wird festgestellt, daß nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen sollen, keine Eingriffe vorbereiten. Nach § 8 a Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung auf Vorhaben im Innenbe-

reich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Für den Planungsbereich ergibt sich also keine Anwendung der Eingriffsregelung.

Durch die Planungen im Außenbereich wird eine deutliche Aufwertung gegenüber dem Bestand erreicht, die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Artenschutz werden nicht beeinträchtigt, so daß auch hier die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist aus dem Wettbewerbs-Entwurf der Architekten Möhlmann + Urbisch, Braunschweig (2. Preis des Realisierungswettbewerbes) weiterentwickelt. Die kompakte Erschließung mit nur einer öffentlichen Straße erleichtert die Orientierung innerhalb des Siedlungsgefüges. Hiervon zweigen zwei Gassen ab, die zwei unterschiedliche Nachbarschaftsgruppen erschließen, die eine kommunikative Gemeinschaft erwarten lassen. Diese Erschließung des Baugebietes erfolgt zentral aus Norden von der Straße Im Werder.

Die städtebauliche Konzeption basiert darauf, daß die Autos auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Für Gäste werden Parkplätze an der Straße Im Werder vorgesehen. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt konsequent nach Süden oder Westen (insbesondere am Rand zur Fuhse). Die Gebäude sind als komprimierte Einzelhäuser mit möglichst geringen Hüllflächen so konzipiert, daß sie vier ablesbare Hausgruppen bilden. Die Baugrundstücke sind zwischen 400 m² und 720 m² groß. Im Übergang zum Landschaftsraum der Fuhseniederung werden private Gärten und Grünflächen vorgesehen und gemäß den ausgewiesenen Zweckbestimmungen als private Gartenanlagen, Wiesen mit Obstgehölzen und Wiesen mit Gehölzstruktur, d.h. Einzelbäumen oder Gehölzgruppen aus standortheimischen Laubgehölzen angelegt. Zwischen diesem Gartenland und der Geländebruchkante ist ein Spielplatz vorgesehen. Der Siedlungsrand wird durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Fuß-Radweg als Fuhserandweg erlebbar gemacht, der das Baugebiet in das Fuß-Radwegesystem der Stadt Celle integriert.

9. Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es entsteht durch den Maßnahmenträger hier ein Siedlungsrand aus Einfamilienhäusern, die hohe Wohnwerte haben und gleichzeitig ökologischen und umweltfreundlichen Ansprüchen genügen. Vorgesehen sind Niedrigst-Energie-Häuser mit kontrollierter Lüftung und Wärmerückgewinnung. Neueste Solartechnik, Regenwassernutzung und Wassersparteknik können zur Anwendung kommen. Vorrangig ist es vorgesehen, die Häuser mit natürlichen Materialien zu erstellen.

Im Hinblick auf die Versorgung mit Kindergartenplätzen und Bildungseinrichtungen für die neu hinzukommenden Einwohner wird durch die sehr geringen Zuwächse bei 32 Grundstücken kein zusätzlicher Raumbedarf entstehen. Grundsätzlich muß bei der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt werden, daß das Gebiet nicht wie ein größeres zusammenhängendes Neubaugebietes zu werten ist, für das sehr schnell ein größerer Bedarf entsteht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den Grundstücken sollen Einzelhäuser errichtet werden. Bei einer Netto-Grundfläche für Familienwohnungen (Ehepaar mit 1 bis 2 Kindern) von 100 bis 120 m² und möglichen Erweiterungen durch Dachgeschoßausbau um 40 bis 50 m² Netto-Grundfläche bedeutet das eine Netto-Grundfläche (Wohnfläche) von 170 m². Hieraus ergibt sich eine Bruttogeschoßfläche von ca. 170 m² bis 200 m². Das Maß der baulichen Nutzung wird bis auf die Flächen am Siedlungsrand mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,3 festgesetzt. Auf den durchschnittlich 550 m² großen Grundstücken sind danach 165 m² BGF im Vollgeschoß zulässig.

Auf den Baugebieten am östlichen Siedlungsrand ist das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ = 0,5 und GFZ = 0,5 festgesetzt. Das hier notwendige höhere Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den sehr kleinen anrechenbaren Bauflächen. Da die Grundstücke durch die Einbeziehung der privaten Grünflächen insgesamt wesentlich größer sind, ergibt sich hier gestalterisch und optisch keine höhere Dichte als im übrigen Baugebiet.

9.3 Geschossigkeit, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Geschossigkeit ist mit maximal eingeschossig festgesetzt. Ein Dachgeschoßausbau ist soweit zulässig, wie dadurch nach Niedersächsischer Bauordnung (NbauO) kein Vollgeschoß entsteht. Die Bauweise ist als Einzelhausbebauung in der offenen Bauweise, vorgeschrieben. Hierdurch wird hohe Individualität und Verringerung gegenseitiger Störungen gewährleistet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Außerhalb der Baugrenzen und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß die Bereiche zwischen den Hausgruppen unbebaut bleiben und daß hier auch keine Gartenhäuschen oder ähnliche bauliche Anlagen entstehen.

9.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Autoverkehr ausschließlich von der Straße Im Werder. Hieran bindet zentral eine 5,5 m breite Erschließungsstraße an, die sich aufgabelt und in zwei Wendeanlagen endet. Diese Wendeanlagen haben einen Durchmesser von 19,0 m, so daß Müllfahrzeuge und LKW hier wenden können und so die Erschließung auch mit Schwerlastverkehr (Müll, Möbelwagen, u.ä.) gesichert ist. Die Straßen Fabricestraße und Münchhausenstraße sind nicht an den Fahrverkehr direkt angeschlossen, so daß sich Schleichverkehre hier nicht bilden können. Störungen der angrenzenden Wohngebiete werden dadurch verhindert. An die Fabricestraße und Münchhausenstraße binden Fuß-Radwege an, die für den nicht motorisierten Verkehr erforderlich sind. Die Straße Im Werder erhält eine Wendemöglichkeit, die allerdings teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf städtischen Grundstücken liegt und zu einem späteren Zeitpunkt geringfügig ausgebaut wird. Es erscheint nicht wünschenswert, eine große Wendeanlage hinter der Geländeabbruchkante auszubauen, die Verkehrsflächen werden hier nur gering befestigt oder als Verkehrsgrün angelegt.

Von besonderer Bedeutung – allerdings nicht zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes – ist der in Nord-Süd verlaufende Fuß-Radweg, der im weiteren Verlauf zukünftig das Plangebiet mit dem Stadtzentrum verbinden wird. Kurzfristig dient er der Erschließung des öffentlichen Spielplatzes.

Für den ruhenden Verkehr stehen im öffentlichen Straßenraum 12 Parkplätze an der Straße Im Werder zur Verfügung. Dadurch soll verhindert werden, daß störender Verkehr von Gästen in den Wohngebieten entsteht. Gering belastete Verkehrsflächen führen zu mehr Wohnruhe im

Plangebiet. Weiterhin ermöglicht diese Konzeption einen sehr sparsamen Ausbau der Fahrverkehrsflächen. Der Ausbau ist mit Betonsteinpflaster erfolgt, das ein ruhiges Befahren und bequemes Laufen und Spielen ermöglicht. Die Abschrägungen der abgewinkelten Senator-Haacke-Straße werden als Schleppkurvenbereiche nur für größere Fahrzeuge notwendig. Sie werden als Schotterrasenflächen befahrbar ausgebaut, auf denen Versickerung des Niederschlagwassers möglich ist. Die Fuß-Radwege im Baugebiet werden als geschotterte Wege mit wasserdurchlässiger Oberfläche oder großfugig gepflastert hergestellt. Auf diese Weise wird die Versiegelung der Verkehrsflächen reduziert.

Für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken stehen die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung, so daß problemlos je Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden können. Die Hausgruppe im Nordosten des Plangebietes wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Fläche erschlossen. Dieses wird unter einem gesonderten Punkt erläutert.

9.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befindet sich an der Fabricestraße eine Trafostation, die erhalten bleiben soll, da sie für die Versorgung erforderlich ist. Sie ist im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

9.6 Grünflächen

Im Planbereich werden Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Um eine besondere Ausbildung des Siedlungsrandes zu gewähren, ist festgesetzt, daß die durch den Flächennutzungsplan vorgesehene Grenze der Wohnbaufläche nur mit den baulichen Anlagen der Wohngrundstücke eingehalten wird, die unbebaubaren Grundstücksteile als Gartenland sich aber bereichsweise östlich darüber hinaus erstrecken dürfen. Die sich dann Richtung Osten anschließende Fläche wird zu weiteren, nicht als Baugrundstück anrechenbaren Grundstücksteilen parzelliert und als Übergang zwischen dem bebauten Bereich und der freien Landschaft durch die Anlage von privaten Grünanlagen gestaltet werden. In diesem Bereich werden sonstige private, ökologisch genutzte Gartenanlagen und Streuobstwiesen erstellt. Hier ist an extensive, naturnahe Nutzung zu Kräuter- und Gemüsegärten, Obstgärten mit Wiesenflächen, Feuchtbiotopen und Anlage von Vogelschutzgehölzen, sowie Bienenweiden gedacht. Die Einfriedung der Wiesen mit Obstgehölzen ist nicht zulässig, wobei hier die inneren privaten Grundstücksgrenzen gemeint sind.

Im östlichen Gartenbereich wird mit einer standortgerechten Hecke, die durch ein Pflanzgebot im Plan festgesetzt ist, der Übergang von freien privaten Grünraum zum privaten Gartenbereich markiert. Im Bereich der privaten Grünfläche, Garten, sind feste Bauten wie Gartenlauben, Beton- oder andere Mauern und versiegelte Terrassen untersagt. Zulässig sind Holzzäune mit vertikaler Lattung, Höhe bis zu 1,20 m, begrünte Pergolen aus Holz und Wege aus versickerungsfähigem Material bis zu 1 m Breite. Vorgesehen ist hier die Anlage von Wiesen mit Obstgehölzen und naturnahen extensiv genutzten Wiesenflächen mit Gehölzstruktur, d.h. Einzelbäumen oder Gehölzgruppen aus standortheimischen Laubgehölzen. Diese soll sich im anschließenden Grünbereich der Fuhseniederung fortsetzen. Die Vorschlagsliste Nr. 1 im GOP enthält die für Celle typischen alten Obstsorten, die auf den Wiesen mit Obstgehölzen gepflanzt werden sollen. Die Anlage einer ca. 20 m breiten Streuobstwiese schafft ein ökologisch bedeutsamen Puffer zwischen dem Landschaftsraum der Fuhse und dem Siedlungsrand. Dieser grüne Rand mit Baumgruppen und Gebüsch setzt sich bis zur Geländebruchkante fort, wobei in den Bestand nur geringfügig eingegriffen wird.

Integriert in diese Grünflächen und angelagert an den Fuhserandweg im nördlichen Teil ist ein Spielbereich, der insgesamt ca. 450 m² umfaßt. Der Spielplatz ist so bemessen, wie er gemäß §2 und §3 Abs. 2 NSpPG erforderlich ist. Das bedeutet bei einem Nettowohnbauland im Spielplatzbereich von 17250 qm und einer GFZ von 0,3 bzw 0,5 im Randbereich insgesamt 5791 qm BGF, hiervon 2% gem. §3 Abs. 2 NSpPG 116 qm nutzbare Spielplatzfläche. Gemäß §3 Abs. 2 NSpPG beträgt die Mindestgröße eines Spielplatzes 300 qm nutzbare Fläche, das ergibt ca. 450 qm Bruttofläche. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche am Südostrand des Plangebietes ausgewiesen. Der Spielplatz wird vom Vorhabenträger ausgestattet, bepflanzt und der Stadt Celle übertragen. Um eine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Grundstücke und Gartenbereiche zu vermeiden, wird eine Bepflanzung vorgenommen, die sich in die leicht bewegte Landschaft in diesem Gebindeabbruchbereich einfügt. Durch diese Abpflanzung werden optische Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Der Spielplatz ist so platziert, daß er in dem am Geländerand leicht bewegten Gelände vor den Gartenbereichen liegt. Er ist über die Fußwege an der Straße Im Werder und den Fuß-Radweg gut erreichbar.

Die Grünflächen östlich der Geländebruchkante sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche Zweckbestimmung extensive Wiese mit Gehölzstruktur ausgewiesen. Hier ist gemeint, daß diese Bereiche als Wiesenfläche in die offene Landschaft der Fuhseau übergehen. Östlich der Geländekante sind deshalb keine Bebauungen, Versiegelungen oder zusätzliche Nutzungen vorgesehen. Wiesenflächen werden als extensiv bewirtschaftete Wiese mit einer Mahd pro Jahr genutzt.

Auf diese Weise wird durch private Maßnahmen ein ökologisch wertvoller und für die Menschen erlebbarer Rand zwischen dem Landschaftsraum der Fuhseniederung und dem Siedlungsraum von hoher Qualität entwickelt.

Der Übergang vom Wiesenbereich, Gehölzstreifen an der Geländebruchkante, Streuobstwiese, Öko-Gärten, Hausgärten bis zur Bebauung hat für Celle Beispielcharakter und schafft für die Erlebnissituation im Verlauf des Fuhserandweges neue Qualitäten.

9.7 Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 enthält mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Das Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Ziel ist es, die kleine Wohnhausgruppe durch möglichst reduzierte private Verkehrsflächen zu erschließen.

Das Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Versorgungsträger und dient der Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger. Aufgrund der Höhenverhältnisse der vorhandenen Anschlüsse ist eine andere Führung im südlichen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

Wasser/Abwasser:

Im Mittelbereich der bebaubaren Fläche des Plangebietes liegen von Norden nach Süden verlaufend Wasser- und Abwasserleitungen, die bis zur Münchhausenstraße durchgehen. Die ungestörte Übernahme dieser Leitungen in die Entsorgungsplanung erfolgt bis zur Mitte des Plangebietes, dann wird die Trassierung durch die Bauflächen erforderlich, da eine Umleitung

aufgrund der sehr flach geführten Leitungen nicht möglich ist. Die Leitungstrasse ist als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger im Plan dargestellt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist – ohne Regenwasserkanalanschluß – durch geeignete technische Anlagen auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen und zwar durch Versickerung des unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken und Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden.

Sofern aufgrund vorherrschender Bodenverhältnisse auf den privaten Grundstücken eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann die Stadt Celle auf Antrag des Grundstückseigentümers ausnahmsweise das Niederschlagswasser über den öffentlichen Regenwasserkanal ableiten.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßen und Wegen ist auf den Verkehrsflächen oder den anschließenden Grünflächen zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt in naturnah gestalteten Versickerungsmulden.

So weist der in O.–W.–Richtung verlaufende Fußweg 1 m breite Versickerungsmulden auf. auch im Bereich des Fuß-/Radweges (Fuhserandweg) wird das anfallende Niederschlagswasser auf den anschließenden Grünflächen versickert. Des weiteren stehen die in der Planänderung dargestellten und im Bestand bereits vorhandenen größeren Eckabwinkelungen der Senator-Haacke-Straße als Schotterrasenflächen für die Versickerung zur Verfügung.

Zusätzlich wurden zur Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Senator-Haacke-Straße aus Platzgründen und wegen der notwendigen Grundstückszufahrten unterirdische Rohr-Rigolen eingebaut. Den Rohr-Rigolen sind jeweils Notfall-/Absetzschächte gemäß DIN 1999 vorgeschaltet, um das anfallende Straßenabwasser vor der Ableitung in das Grundwasser hinreichend vorzureinigen.

Elektrizität:

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist die Sicherung des Standortes an der Fabricestraße erforderlich. Die bestehende Anlage ist im Plan festgesetzt. Die Versorgungsanlage ist mit Kletterpflanzen einzugrünen, damit sie nicht als technisches Bauwerk negativ in Erscheinung tritt. Die Versorgung der Baugebiete mit Wasser und Gas kann durch Anschluß an die Versorgungsnetze der Stadt Celle GmbH sichergestellt werden.

Wertstoffcontainer

Der Standort der Wertstoffcontainer in der Straße Im Werder wird wie im Bestand vorhanden beibehalten und im Plan festgesetzt. Die Eintragung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt eine Übernahme der bestehenden Situation dar.

11. Emissionen und Immissionen

Vom Spielplatz können Emissionen durch Kinderlärm ausgehen. Um diese Emissionen zu vermeiden, wird ein größtmöglicher Abstand zur bestehenden Bebauung von ca. 100 m und zur Baugrenze der Neubebauung von ca. 80 m eingehalten. Weiterhin soll durch die Geländege-

staltung und Begrünung ein aktiver Lärmschutz vorgenommen werden. Eine intensive Begrünung verhindert die Lärmausbreitung zu den Gärten.

Zur Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm innerhalb des Baugebietes werden

- die Verkehrsflächen so gering wie möglich ausgebaut und
- Besucherparkplätze vor der Bebauung an der Straße Im Werder angeordnet.

Weitere Emissionen und Immissionen, die über das Normalmaß der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete hinausgehen, werden nicht erwartet.

12. Altlasten

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Bebauung des Plangebietes wurde eine orientierende Erkundung des ehem. THW-Geländes durch Fa. FUGRO Consult GmbH, Bearbeiter Th. Krause, im Oktober 1997 durchgeführt. Aufgrund der historischen Recherchen wurde ermittelt, daß das Gelände ca. 1936/37 als Erweiterung der Cambridge-Dragoner-Kaserne angelegt und bebaut worden ist. Das Gelände wurde vom Militär als Barackenlager mit festen Fahrzeuggaragen und Kohlenbunker / Lager genutzt. Außerhalb dieses Lagers sind vermutlich auch feuergefährliche Flüssigkeiten wie z.B. Mineralöl gelagert worden.

Ab 1950 wurde nördlich der Garage eine ESSO-Vertragstankstelle zum Eigenbedarf der Celler Straßenbahn GmbH betrieben, die Größe der Anlagen beträgt nach der "Bescheinigung über die Abnahme einer Tankanlage" vom 09.05.1950 insgesamt 2 Erdtanks für 5000 l Diesel und 6000 l Vergaserkraftstoff. 1961 wurde durch die Fa. ESSO ein oberirdischer Dieseltank für 30.000 l an der Nordseite der Garage installiert, der aber wegen technischer Sicherheitsmängel (fehlender Überlaufschutz) 1962 beanstandet wurde. Eine Nachbesserung erfolgte vermutlich nicht, da die Celler Straßenbahn das Depot Im Werder einschließlich der Tankstelle aufgab.

Danach wurden alle Baracken abgerissen, nur die Garagen und das Lagergebäude blieben erhalten. 1978 erfolgte der Neubau eines THW-Unterkunftsgebäudes und einer Garagenhalle nördlich des Garagengebäudes. Zwischen den beiden Garagengebäuden wurde im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Arbeitsbühne für KFZ eingerichtet. Bis 1999 wurden alle Gebäude abgerissen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers führte die Firma Fugro Consult GmbH Umwelt – Geotechnik – Analytik als von der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung anerkannte Firma die notwendigen Sanierungs- und Entwicklungsarbeiten durch. Zum Auffinden möglicher Fundamentreste, Vergrabungen, Bodenveränderungen, Kontaminationen und militärischer Altlasten wurden vorliegende Luftbilder ausgewertet und flache Baggerschurfen durchgeführt. Die Abwicklung aller Geländearbeiten wurde in Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden durchgeführt. Alle Arbeiten wurden dokumentiert. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungs- und Erkundungsarbeiten ergibt sich folgender Sachstand:

Die 5 m³ und 6m³ Tanks der ehemaligen Betriebstankstelle Celler Straßenbahn wurden Mitte 1999 zurückgebaut und der dabei angetroffene verunreinigte Boden ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Durch Boden- und Grundwasserproben wurde der Sanierungserfolg belegt.

Bei den durchgeführten Baggerschurfen wurden Fundamente und andere Ablagerungen / Abfälle wie Glas, Metalle, Haus- und Gewerbemüll, Dachpappe u. ä. angetroffen, die vorwiegend

aus der militärischen und gewerblichen Nutzung vor 1965 stammten und ca. mit einer 15–20 cm Bodenschicht überdeckt waren.

Diese Auffüllung, zum Teil bis 0,7 m tief wegen der Einbindetiefe der Fundamente, wurde flächig abgetragen und gesiebt, die anthropogenen Anteile wurden aussortiert und entsorgt. Die Fundamente sind entfernt worden, um die nutzungsbezogene Wiederverwendbarkeit zu bestimmen. Der zu 95 % wiederverwendbare Boden wurde sofort wieder eingebaut und verdichtet, der restliche Anteil wurde einer Verwertung als Rekultivierungsboden auf der ehem. Deponie Kiebitzsee zugeführt. Zur Wiederauffüllung der Fundamentbereiche wurde Sand aus dem Überschwemmungsgebiet der Aller eingebaut, für geplante Gartenbereiche wurde Mutterboden aufgetragen. Die Analyseergebnisse belegen eine ausgezeichnete Bodenqualität, die Analysenwerte unterschreiten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden–Mensch in der Kategorie "Kinderspielplätze" deutlich.

Auf dem ehemaligen Gelände der Lackfabrik Zimmermann westlich der Fabricestraße wurden 1992 Grundwasserbelastungen durch BTEX und LCKW festgestellt, die vermutlich durch Auswaschung von verunreinigtem Abbruchmaterial auftraten. Nach Beseitigung des Abbruch- und Bodenmaterials wurden im Jahr 1992 erneut Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnis unterhalb der Nachweisgrenze lagen.

Hinsichtlich einer weiterhin möglichen Grundwasserbelastung im Gebiet östlich bis Fabricestraße existiert ein Entwurf für eine öffentliche Bekanntmachung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Celle von 1992.

13. Hochwasserschutz

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Überschwemmungsgrenze. Bauliche Anlagen sind jedoch hiervon nicht betroffen, da die Überschwemmungsgrenze noch vor der Geländebruchkante liegt. Die Häuser werden mindestens 70 m westlich der Überschwemmungsgrenze errichtet. Gemäß dem Höhenplan (Büro R. Riemann, H. Meyer, A. Koch, Celle) liegt das Gelände im Bereich der Überschwemmungsgrenze auf ca. 36,9 m üNN, das statistisch höchste bekannte Hochwasser der Fuhse erreicht 38,20 m üNN, es ist jedoch nicht auszuschließen, daß ein Hochwasser eintritt, daß über diesem Wert liegt. Das Gelände an der Baugrenze liegt auf 38,36 bis 38,54 m üNN. Da das Baugebiet nur eine sehr geringe Höhendifferenz von 38,36 bis 39,08 m üNN aufweist, würde ein weiteres Zurückweichen der Bebauung hinter die Überschwemmungsgrenze keine weiteren Vorteile bringen. Der Bau von Kellern ist deshalb bautechnisch problematisch, da mit höchsten Grundwasserständen über 37,55 m üNN gerechnet werden muß.

Die Überschwemmungsbereiche betreffen ausschließlich vorhandene und zu erhaltende Wiesenbereiche der Fuhseae, teils mit Bäumen bestanden. Nur zu einem sehr geringen Teil sind Verkehrsflächen betroffen, wie z.B. der weiter in die Fuhseae führende Fuß–Radweg.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Überschwemmungsgrenze ist aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Sie entspricht im wesentlichen der gesetzlich fixierten Überschwemmungsgrenze.

14. Umweltverträglichkeit, Belange von Natur und Landschaft

Es ist das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ökologische Qualitäten zu fördern. Eine wichtige Voraussetzung bei der Planung unter ökologischen Ansätzen ist die Erkenntnis, daß nicht eine einzelne Maßnahme (z.B. Gebäudeorientierung, Wärmeschutz, ökologische Baustoffe), sondern die Summe aller Maßnahmen zu den gewünschten ökologischen Qualitäten führt. Für den städtebaulichen Entwurf ist es häufig auch die Summe der zweitbesten Einzellösungen, die – im Zusammenhang gesehen – optimal sind.

Bei der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wurde deshalb unter Betrachtung zahlreicher Einzelfaktoren mit Hilfe des Realisierungswettbewerbes ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die stadtplanerischen, grünplanerischen und verkehrlichen Aspekte sowie der Energieplanung und der ökologisch ausgerichteten Planung berücksichtigt. Es ist das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für die zukünftige Planung der Stadt Celle einen innovativen ökologisch orientierten Beitrag zu liefern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Möglichkeit auf, in diesem Gebiet die verschiedensten ökologisch wirksamen Maßnahmen zu realisieren. Ökologisch sinnvolle Maßnahmen werden jedoch nicht nur über Ge- und Verbote gesteuert. Der Vorhabenträger sieht es vielmehr als wichtig an, eine entsprechende Bewußtseinsbildung der Bauherren zu betreiben, um die im wesentlichen nicht über die Bauleitplanung steuerbaren Aspekte zu beeinflussen. Diese Bewußtseinsbildung wird auch durch Maßnahmen im öffentlichen Raum positiv gelenkt, die eine Art "Vorbildfunktion" darstellen. Hierzu werden auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet insgesamt 25 hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Als Straßenbäume werden empfohlen: *Pyrus calleryana* "Chanticleer", *Acer campestre* "Elsrijk" und *Crataegus monogyna* "Stricta". Weiterhin zählen die Verwendung ortstypischer naturnaher Materialien im Straßen- und Wegebau, die naturnahe Gestaltung der Grünbereiche unter Neuschaffung von Streuobstwiesen und die Eindämmung ungebremster Versiegelung im öffentlichen Bereich zu den ökologisch wirksamen Maßnahmen, um nur einige Aspekte zu nennen.

Als weiteres besteht für die privaten Bauherren z.B. die Möglichkeit

- der sonnenstandsoptimierten Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück mit der gebäudeplanerischen und baukonstruktiven Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderung an die Nord-Süd-Ausrichtung,
- der Verwendung ökologischer Baustoffe,
- der Minimierung des Grades der Versiegelung privater Flächen usw.

Der Vermittlung der aufgezeigten verschiedenen Möglichkeiten durch den Vorhabenträger an interessierte Bauherren bedarf einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit, die durch den Vorhabenträger wahrgenommen wird.

Im Westen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegt parallel zur Fabricestraße ein Grünstreifen, der als öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) mit erhaltenswertem Baumbestand festgesetzt ist. Im Plan werden diese Bäume mit der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" (Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) belegt. Der Abstand zu den geplanten Bauflächen ist so bemessen, daß ein wirksamer Schutz der zu erhaltenden Bäume gewährleistet ist.

Der mit dem Baumbestand verbundene Laubfall ist prinzipiell von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke laut Nachbarrecht zu dulden und das herübergewehrte Laub selbst zu entsorgen.

Gerade in durchgrünten Wohngebieten wird von den Gerichten Laubfall zunehmend als eine ortsübliche und zumutbare Einwirkung gesehen, die auch keinen Anspruch auf Geldausgleich oder Entschädigung begründet.

Wie unter Pkt. 7 näher begründet kommen die Eingriffsregelungen nicht zur Anwendung, so daß keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind (siehe hierzu auch GOP, Pkt.7).

15. Örtliche Bauvorschrift

15.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung umfaßt die Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung "Südlich Im Werder". Es ist die Zielsetzung, bei der Bebauung des Plangebietes ein Quartier mit unverwechselbarer Makro- und Mikrostruktur insbesondere hinsichtlich ökologischer und gestalterischer Qualitäten zu schaffen. Die Ortsidentität soll dabei neben der Wirkung der Gebäude auch durch eine besondere Gestaltung der Freibereiche erreicht werden. Das heißt, daß die Gestaltungsfestsetzung die Gestaltung der Häuser ebenso wie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke betreffen. Die besondere städtebauliche Situation im Spannungsfeld zwischen dem Landschaftsraum der Fuhseniederung und dem Siedlungsraum begründen für das Baugebiet einen besonders hohen Qualitätsanspruch.

15.2 Oberfläche der Fassaden

Im Baugebiet sollen zukunftsweisende Haustypen realisiert werden. Hierzu wurde extra ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Gestalterisches Ziel ist es, sowohl traditionelle Fassaden, Putzbauten oder Ziegelsichtmauerwerk ohne gestalterische Fugenbetonung und keramische Materialien sowie auch moderne Glaskonstruktionen zu ermöglichen. Der natürliche Baustoff Holz ist für die Oberfläche der Fassaden allgemein zulässig.

15.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Oberflächen der Fassaden sind den Oberflächen der Hauptbaukörper anzupassen. Beton oder Blech werden ausgeschlossen. Holz ist für die Oberfläche der Fassaden allgemein zulässig. Ziel ist es, die Gestaltung der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen in die Gesamtgestaltung einzubeziehen d.h. sie sollen nicht störend als Sonderbaukörper in Erscheinung treten. Geneigte Dachflächen sollen deshalb auch den Materialien des Daches des Hauptbaukörpers angeglichen werden.

Flachdächer sollen mit einer extensiven Begrünung versehen werden, so daß sich diese Bauteile in das Grün der Gärten einfügen.

15.4 Gestaltung der Dächer der Hauptbaukörper

Die Gestaltung der Dächer soll sich entweder bewußt in die für Celle typische Dachlandschaft mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen einfügen oder sich bewußt durch mo-

derne, zukunftsweisende Dachformen mit grauen Dachsteinen von dieser Tradition absetzen. Die Wettbewerbsergebnisse haben hierzu Beispiele gebracht, die im Plangebiet umgesetzt werden sollen. Als Dachform sind Sattel- oder Pultdächer zulässig, um auf diese Weise die Wettbewerbsergebnisse umzusetzen und gestalterisch unterschiedliche Hausgruppen erlebbar zu machen. Als Ergänzung der Dachformen werden auch Zeltdächer als zulässig festgesetzt. Durch diese Ergänzung in Punkt 1 b) Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Formell wird dieser Teil der Satzung auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

Inhaltlich stellen Zeltdächer gegenüber den anderen zulässigen Dachformen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbarschaft dar, da es sich hierbei ebenfalls um geneigte Dächer handelt und höher aufragende Gebäudeteile z. B. wie beim Pultdach ausgeschlossen sind. Insofern stellt das Zeltdach keinen Fremdkörper in der Dachlandschaft der Hausgruppen dar. Bei kleinen Grundstücken führt diese Dachform gegenüber Pultdächern eher zu einer Verbesserung, da die Traufe allseitig niedriger ist.

Insgesamt war es das Ziel, im Rahmen der Ergebnisse des Wettbewerbes Haustypen gruppenweise so anzuordnen, daß kleinere, in der Gestaltung aufeinander Bezug nehmende Ensembles entstehen. Es zeigt sich, daß die Kaufinteressenten Pultdächer ablehnen und eher zu anderen Dachformen tendieren. Diesem Bürgerwillen soll durch die Festsetzung Zeltdach Rechnung getragen werden.

Da im o. g. Sinne der gruppenweise einheitlichen Gestaltung hiervon eine kleine Hausgruppe von 7 Häusern am inneren westlichen Wendehammer betroffen sein wird, wird das Ortsbild entlang der Straßenzüge Fabricestraße und Im Werder von dieser Ergänzung kaum berührt.

Um Realisierungen auch von ökologisch wirksamen Grasdächern zu ermöglichen, sind diese ebenfalls zulässig.

Die abgestimmte Gestaltung der Dächer bildet ein wichtiges Anliegen dieser örtlichen Bauvorschrift. Überdachantennen – und hierzu zählen auch Satellitenantennen über Dach – stören als weithin sichtbare "fremde Elemente" das gewünschte Erscheinungsbild der "Dachlandschaft". Der Ausschluß von Überdachantennen soll eine Beeinträchtigung dieser einsehbaren Dachlandschaft vermeiden.

Antennen sind zulässig, wenn sie an der von der öffentlichen Erschließungsfläche nicht einsehbaren Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Ebenfalls sind Unterdachantennen zulässig, so daß insgesamt der Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglicht wird, und das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

Solarenergieanlagen sowie Anlagen der Photovoltaik sind zulässig, um zukunftsweisende ökologisch positive Energietechniken zu ermöglichen. Um auch diese Anlagen möglichst in die Gestaltung der Dächer zu integrieren, sollen die Farben der Rahmen der Anlage der Dachfarbe entsprechen.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch den Vorhabenträger Fa. Haacke + Haacke GmbH + Co. ausgeführt. Hierfür wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Celle ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag regelt die baulichen Maßnahmen und die bodenordnenden Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Rechtsnachfolge.

17. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Celle und dem Investor stellt sicher, daß für den städtischen Haushalt keine Aufwendungen entstehen.

Soweit Aufwendungen für die Aufstellung des Planes und Vertrages entstehen, werden sie vom Vorhabenträger gem. §12 Abs. 1 BauGB übernommen.

18. Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz ergibt folgende Werte:

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------|--------------|
| Bruttofläche insgesamt | 40.000 m² | = | 100 % |
| Nettobauland | 17.250 m² | = | 43 % |
| davon Bestand | 1.200 m ² | = | 3 % |
| davon Neubau | 16.050 m ² | = | 40 % |
| private Grünfläche | 16.720 m² | = | 42 % |
| öffentliche Grünfläche | 450 m² | = | 1 % |
| davon Spielplatz | 450 m ² | = | 1 % |
| öffentliche Verkehrsfläche | 5.560 m² | = | 14 % |
| davon Im Werder | 2.090 m ² | = | 5 % |
| davon Fabricestraße | 650 m ² | = | 2 % |
| davon Straßenbegleitgrün | | | |
| an der Fabricestraße | 900 m ² | = | 2 % |
| davon Planstraße | 1.610 m ² | = | 4 % |
| davon Wege innerhalb der Bebauung | 310 m ² | = | 1 % |
| Versorgungsfläche | 20m² | = | 0,05% |

In dem Baugebiet werden insgesamt 32 Häuser als freistehende Einfamilienhäuser neu errichtet. Bei Zugrundelegung einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,8 Einwohner je Haus ergibt sich eine Einwohnerzahl von 90 Einwohnern.

19. Realisierung

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Celle ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Vorhabenträger führt alle Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes termingerecht entsprechend dem Durchführungsvertrag aus.

20. Hinweise

1. Zur Erreichung besonderer ökologischer und gestalterischer Qualitäten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung werden in den privatrechtlichen Verträgen weitere Regelungen getroffen.
2. Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 12 (1) BauBG zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Celle ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag regelt die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Rechtsnachfolge.
3. Zur Durchsetzung der nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.
4. Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. vereinfachte Änderung.
5. Für bauliche Anlagen im Leitungsschutzbereich sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände den Versorgungsträgern vorzulegen.
6. Das Plangebiet wird durch die Richtfunktrasse 210 tangiert. Deshalb liegt ein Teil der Schutzzone innerhalb des Plangebietes. Die Richtfunktrasse 1217 verläuft im Plangebiet. Die Höhenbeschränkungen in den Bauschutzzonen sind zu beachten. Die Höhe der eingeschossigen Häuser mit ausgebauten Dächern ist jedoch so gering daß die Bebauung aus der Sicht der Bebauungsplanung durch diese Regelungen nicht behindert werden. Andererseits wird die Richtfunktrasse nicht durch die Bebauung beeinträchtigt.
7. Im Bereich des Plangebietes gibt es eine nur geringe Grundwasserüberdeckung. Das mittlere Grundwasser wird für das Plangebiet mit 36,0 m üNN angegeben, es muß mit höchsten Grundwasserständen über 37,55 m üNN gerechnet werden. Das höchste Hochwasser der Fuhse erreicht ca. 38,20 m üNN.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafen Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Das Plangebiet liegt im Radius von 4 bis 6 km um den Flughafen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt hier 45 m bis 100 m über Gelände (Bezugspunkt: SBP 38,88 m üNN). Probleme bei der geplanten Bebauung sind nicht erkennbar. Gemäß § 15 Luftverkehrsgesetz ist auch die Aufstellung von Baukränen mit der zuständigen Flugsicherung des Flugplatzes Wietzenbruch rechtzeitig 14 Tage vor Auf- und Abbau abzusprechen, wenn dieses Gerät oder sonstiges Bauhilfsgerät die v. g. Bauhöhen überschreiten sollte.

Bei dem Flugplatz handelt es sich um eine seit langem bestehende Anlage der Landesverteidigung, von der Lärmemissionen ausgehen, die als ortsübliche Vorbelastung zu werten ist. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Aufgestellt:
Meckenheim, den 18.07.2001
Naumann/Ru/H-108 a1



Im Auftrag des Vorhabenträger
Haacke + Haacke GmbH + Co.
Am Ohlhorstberge 3
29227 Celle

SGP Architekten + Stadtplaner

Neuer Markt 18 Tel. 02225 / 2077
53340 Meckenheim Fax 02225 / 17361

