

STADT CELLE



# BEBAUUNGSPLAN NR. 113

## "GELÄNDE DER HEIDEKASERNE"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 113  
"Gelände der Heidekaserne" und zur "Örtlichen Bauvorschrift  
über Gestaltung"

Übersicht M 1:10.000



ZUT

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbaumeister~~ / Stadtplanung

## 1. Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Blumlage/Altstadt der Stadt Celle zwischen dem Französischen Garten und der 77er-Straße. Im Norden grenzt es an die Grundstücke südlich der Straße Italienischer Garten und im Osten grenzt es an die Grundstücke westlich der Hostmannstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 3/3, 3/4, 3/6, 3/7, 23/1, 20/10, 20/11, 16/38, 1/1, und 108/24 der Flur 43, Gemarkung Celle.

## 2. Rechtsgrundlagen

*(geändert gem. Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 04.06.1996, Az.: 204.5 - 21 102 - Ce 0/160)*

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

(jeweils in der z. Z. gültigen Fassung)

## 3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.03. bis 20.04.95

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom 26.09. bis 25.10.95

In seiner Sitzung am 14.12.95 faßte der Rat der Stadt Celle den Satzungsbeschluß.

## 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt das Gelände der ehemaligen Heidekaserne, die angrenzenden Verkehrsflächen der 77er-Straße und der Maulbeerallee sowie Wasserflächen des Magnusgrabens. Es umfaßt insgesamt 15,8 ha Fläche. Nur der ca. 220 m breite Französische Garten trennt das Plangebiet von der Altstadt.

Das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 "Gelände der Heidekaserne" grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57, im Süden an den des Bebauungsplanes Nr. 64 und im Osten an den des Bebauungsplanes Nr. 54.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs im 500 m Einzugsbereich ist durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt und die dort vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

Der Anschluß an das vorhandene ÖPNV-Netz ist über die verlängerte Wehlstraße und die 77er-Straße möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten/Schule) wird näher unter Pkt. 10.1 dargestellt.

## 5. 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 Wohnraumes dienen und die eine Wiedernutzung von gut erschlossenen Altgewerbe- und Altindustrieflächen an gewachsenen Standorten zum Ziel haben und so zum sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen und zum Erhalt der Freiflächen in verdichteten Siedlungsbereichen beitragen.

In den Ordnungsräumen soll eine erhöhte Aufmerksamkeit der Steigerung der Attraktivität des städtischen Lebensraumes als Grundlage für die Standortentscheidung der Bürgerinnen und Bürger und der Wirtschaft gewidmet werden, um Abwanderungen entgegenzuwirken. Dies bedeutet unter anderem Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, Schaffung und Erhaltung attraktiver Arbeitsplatzangebote sowie qualifizierter Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Schaffung neuer innovativer Infrastrukturen aber auch Ausrichtung der vorhandenen Infrastruktur auf die strukturellen Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung.

Die Stadt Celle soll gemäß dem LROP als Mittelzentrum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sollen militärisch genutzte Flächen und Einrichtungen - soweit sie im Zusammenhang mit dem Abrüstungsprozeß und der Truppenkonversion aufgegeben werden - einer raum- und siedlungsstrukturell angepaßten Folgenutzung zugeführt werden. Die Siedlungsentwicklung ist darauf auszurichten, 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 Süden bis in die Nähe des Plangebietes. Hier liegt auch eine Funkübertragungsstelle. Gemäß Pkt. D.7.7 02 des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Celle 1993 sind die vorhandenen und geplanten, in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Funkübertragungsstellen zu sichern, bauliche Anlagen und Vorhaben haben die Schutzbereiche für die RF-Strecken zu beachten.

An ein Gebiet in so zentraler Lage wie das Plangebiet werden bei Zugrundelegen dieser generellen Zielsetzungen besondere Anforderungen gestellt, deren planerische Umsetzung im folgenden erläutert und begründet werden.

## 6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Durch die Reduzierung der alliierten Streitkräfte und den Abzug der Streitkräfte der britischen Rheinarmee wurde eine neue städtebauliche Entwicklung des ca. 12 ha großen Geländes der ehemaligen Heidekaserne ermöglicht. Erstmals stehen diese Flächen für eine städtebauliche Entwicklung und Bepflanzung durch die Stadt Celle zur Verfügung. Um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der ehemaligen Heidekaserne nach Maßgabe des § 1 Baugesetzbuch vorzubereiten und zu leiten, wurde ein

Aufstellungsbeschluß zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle durch den Verwaltungsausschuß am 08.10.1991 gefaßt. Auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird ein Parallelverfahren durchgeführt, das sicherstellt, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

## 7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um das Gelände der ehemaligen Heidekaserne. Diese im 19. Jahrhundert entstandene Kaserne diente nach dem 2. Weltkrieg bis 1993 als Unterkunft von Soldaten der britischen Rheinarmee.

Die meisten älteren Gebäude im Plangebiet wurden um 1870-1880 errichtet. Hierzu zählt insbesondere das unter Denkmalschutz stehende 1872 gebaute Unterkerkungsgebäude Block 14, das als viergeschossiger ca. 180 m langer Baukörper dominiert. Mit einer Firsthöhe von ca. 25 m und den mittleren Türmen, die ca. 42 m das Gelände überragen, bildet das Gebäude ein weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt Celle.

Weitere Gebäude stammen aus den Jahren 1880 bis 1910:

- das zweigeschossige Bürogebäude an der Maulbeerallee (Block 3)
- die eingeschossige Kantine (Block 6)
- das zweigeschossige Kantinegebäude und Unteroffiziersmesse (Block 17)
- das dreigeschossige Unterkerkungsgebäude (Block 21)
- das zweigeschossige Bürogebäude an der Maulbeerallee (Block 33)

sowie verschiedene Lagergebäude und Kfz-Wartungshallen.

Aus dem Jahr 1930 stammen:

Block 22	Kfz-Wartungshalle, eingeschossig
Block 23	Kantine/Shops, eingeschossig
Block 25	Gemeinschaftsgebäude, eingeschossig
Block 26	Wache, eingeschossig
Block 27	Lagergebäude, eingeschossig
Block 43 u. 44	Kfz-Hallen, eingeschossig

In der Zeit nach dem 2. Weltkrieg wurde 1946

Block 24 Lagergebäude, eingeschossig

errichtet und in den Jahren 1960, 1970 und 1990 weitere Gebäude wie

Block 1 das Offizierskasino

sowie Schulungsgebäude (Block 32), Sporthallen und Kfz-Hallen.

Der Bestand ist in dem als Anlage beigefügten Plan kartiert, die genannten Blocknummern sind dort gekennzeichnet.

Insgesamt diente das Gelände hauptsächlich der Unterkunft der Soldaten. Als dominante Gebäude wirken im wesentlichen Planbereich das 1876 gebaute ehemalige Offizierskasino, das heute als "Tanzschloß" genutzt wird, sowie die Gedenkstätte, die ehemalige Garnisonskirche, erbaut nach Plänen von 1901.

Von den Gebäuden im Plangebiet wurden folgende Objekte in die Denkmalliste (Amtsbl. Lbg. Nr. 7 v. 1. April 1993) aufgenommen:

- Kasernengebäude von 1872 (Block 14)
- Gedenkstätte
- ehem. Garnisonskirche von 1909
- ehem. Offizierskasino von 1876, heute Tanzschloß
- Kasernengebäude von 1872 an der Maulbeerallee
- Kasernengebäude hinter Block 14

Diese historischen Gebäude prägen das besondere Bild des Planungsgebietes. (Weitere Ausführungen unter Kapitel 10.6 "Regelungen für den Denkmalschutz".)

Das Gelände ist in großen Teilen besonders im mittleren und östlichen Bereich stark versiegelt durch Sportplatz, Zufahrten zu Kfz-Hallen und interne Verkehrsflächen. Größeren Baumbestand gibt es im Westteil im Bereich der Garnisonskirche, des Tanzschlosses sowie der dort angrenzenden Bereiche. Diese markanten Gehölzbestände prägen ebenso das Bild wie die Gehölze entlang der Maulbeerallee am Ufer des Magnusgrabens im Übergang zum Französischen Garten. Diese weithin sichtbare Baumkulisse stellt eine besondere und erhaltenswerte Situation dar.

Das Plangebiet wird von zwei relativ stark belasteten Straßen im Norden und Süden eingefasst. So liegen die Verkehrsbelastungszahlen gemäß GVP 1992 in der Spitzenstunde

- in der 77er Straße im Querschnitt bei 1075 Kfz/h
- in der Maulbeerallee im Querschnitt bei 690/Kfz/h.

Hierdurch ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Nähere Ausführungen werden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens unter Pkt. 10.9 gemacht.

Im Hinblick auf die ehemals militärische Nutzung des Geländes handelt es sich zweifelsfrei um einen Standort, an dem mit Stoffen umgegangen worden ist bzw. umgegangen worden sein könnte, die geeignet sind, Boden, Wasser und Luft zu verändern. In Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung wurden Bereiche, in denen erkennbar mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, näher untersucht. Diese Untersuchungen und Einschätzungen ergaben keinen Altlastenverdacht und damit keine Veranlassung, eine Altlastenuntersuchung vorzunehmen. Nähere Ausführungen hierzu werden unter Pkt. Altlasten gemacht.

## **8. Anlaß und Ziele der Planung**

Anlaß der Planung war die Reduzierung der Britischen Streitkräfte. Der Innenstadtbereich der Stadt Celle ist von dieser Entwicklung direkt betroffen, da kurzfristig die Heidekaserne mit großem Gebäudebestand für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung standen.

Auf Grund dieser Entwicklung hat die Stadt Celle bereits frühzeitig durch eine Projektgruppe ein Symposium (1991), die Beauftragung einer städtebaulichen Rahmenplanung im April 1993 sowie umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit, Vorüberlegungen zu neuen Nutzungen sowie Vorschläge zur Umsetzung und

zum weiteren Verfahren erarbeitet und diskutiert. Aufbauend auf diesen Vorarbeiten wurde die weitere städtebauliche Entwicklung in der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in den hieraus entwickelten bauleitplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 konkretisiert.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung kurzfristig Möglichkeiten zum Bau von Wohnungen zu schaffen.

Die Ziele der Planung beruhen dabei auf folgenden Grundüberlegungen: Im Bereich der Stadt Celle besteht nach den erstellten Untersuchungen über die Wohnungsmarktsituation in Celle ein erhebliches Wohnungsdefizit. Es besteht daher aus bauleitplanerischer Sicht weiterhin dringender Handlungsbedarf, neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Flächen der ehemaligen Heidekaserne eignen sich hierfür deshalb besonders gut, da die Wohnbauflächen in der Nähe zur Innenstadt und den dortigen Versorgungseinrichtungen liegen und keine weiten Wege zwischen Wohnen und Versorgen erforderlich werden.

Ziele der baulichen Weiterentwicklung sind

- relativ hohe Verdichtungskonzepte als flächenschonende Bebauung
- Ausrichtung der Wohnungen nach Süden oder Westen
- Lärmschutz zur 77er-Straße durch Bebauung.

Zur Aktivierung dieser innenstadtnahen Grundstücke werden vielfältige Nutzungsmischungen angestrebt, wobei Läden nur eingeschränkt zugelassen sein sollen, um eine Konkurrenz zur Altstadt zu vermeiden. Ziel ist es auch, die derzeit auf unterschiedlichste Liegenschaften verteilte Stadtverwaltung auf diesen Flächen zu konzentrieren und die vorhandenen großen Gebäude der Heidekaserne (Block 14, Block 17, Block 21) sowie die rückwärtigen Kfz-Hallen auf diese Weise zu nutzen.

Entlang der 77er-Straße sollen weitere Nutzungen wie z. B. Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe zusätzlich zum Wohnen ermöglicht werden.

Die Nähe zur Innenstadt und den Grün- und Erholungsbereichen der innerstädtischen Parkanlagen schaffen besondere Voraussetzungen für Nutzungen wie z. B.

- Vergnügen und Erholung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnen und insbesondere altengerechtes Wohnen
- Klinikeinrichtungen.

Durch die Nutzungsmischung und den neuen Verwaltungsstandort entsteht ein lebendiger Bereich.

Ein besonderer Schwerpunkt der Planung liegt in der Schaffung neuer Grünverbindungen und Grünflächen.

So wird angestrebt, den Französischen Garten optisch nach Süden hin zu erweitern durch Aufhebung der Maulbeerallee als Verkehrsstraße und durch neue Grünstrukturen im Plangebiet. Vorgesehen ist die Schaffung neuer Grünverbindungen zwischen Fuhse - Sportanlage Herrenwiese - neuem Stadtgarten - Magnusgraben bis zur Aller. Die Entwicklung eines platzartigen Raumes in dreieckiger Form vor dem Hauptgebäude nach dem Konzept eines

Stadtgartens steht hierbei im Vordergrund. Mit der geplanten Aufhebung der Maulbeerallee als Verkehrsstraße wird ein neues Verkehrskonzept erforderlich. Eine neue Straße soll zwischen 77er-Straße und Wehlstraße in die neue Bebauung eingebunden werden. Neue Fuß- und Radwege, eine neue Brücke über den Magnusgraben sowie die Einbeziehung des Gebietes in das vorhandene ÖPNV-Netz schaffen die Voraussetzung für eine positive Verkehrsentwicklung in diesem innenstadtnahen Bereich. Sie tragen ebenfalls dazu bei, das Gebiet eng mit dem Fußwegesystem der Innenstadt zu vernetzen.

Ziel ist es, unter den unterschiedlichen Aspekten die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine ökologisch sinnvolle Siedlungsentwicklung zu schaffen. Dabei soll dem Naturschutz und der Landschaftspflege gebührend Rechnung getragen werden. Die durch die Planung fixierten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der Grünordnungsplan gibt hierzu weitere detaillierte Erläuterungen. Eine Begründung für die vorgeschriebenen Festsetzungen wird unter dem folgenden Punkt "Eingriff in Natur und Landschaft" gegeben.

## 9. Eingriff in Natur und Landschaft

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Prof. G. Nagel, Architekt für Landschaftsbau, Hannover, der Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu entwickeln. Weiterhin sollten Planungshinweise erarbeitet werden für eine landschaftsverträgliche Integration des Plangebietes in die vorhandene Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Die Untersuchungen des GOP beziehen sich auf das gesamte Plangebiet und den Französischen Garten. Der größere Planungsraum erklärt sich dadurch, daß die Betrachtung von freiraum- und grünbezogenen Zusammenhängen auf jeden Fall den unmittelbar angrenzenden großen Grünbereich des Französischen Gartens mit einbeziehen muß.

Um schon im Vorfeld der Planung Beeinträchtigungen zu vermeiden, oder den Eingriff im Sinne der Eingriffsregelungen zu minimieren, wurden in Zusammenarbeit mit dem Grünordnungsplan für die einzelnen Schutzgüter Leitlinien erarbeitet, die in die Bebauungsfestsetzungen so weit wie möglich eingefügt wurden oder die als Empfehlungen für die weitergehenden Ausführungsplanungen gelten sollen. Der Grünordnungsplan listet auf Seite 38 folgende Maßnahmen auf:

- Schutz der erhaltenswerten Baumsubstanz im Bereich des geplanten Eingriffes, vor allem während der Bauphasen.
- Reduzierung des Ausbaugrades von Erschließungsstraßen auf das Mindestmaß.
- Bündelung der Versorgungsleitungen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegung, wobei möglichst ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag eingehalten werden sollte.
- Auflagen zur Beschränkung von Auswirkungen des Baubetriebes. Das Baufeld sollte begrenzt werden, wobei Stellflächen für Baumaterial etc. nur auf den im B-Plan dargestellten überbaubaren Flächen beschränkt werden sollten.
- Weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge.
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodens.
- Auf nicht standortgerechte Bodenverbesserungen sollte verzichtet werden (z. B. Torf).

- Die Baustellen sind nach Beendigung der Bautätigkeit von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. sorgfältig zu entsorgen.
- Die Rückhaltung des Niederschlagwassers sollte in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen bzw. Versickerungsmulden erfolgen.
- Maßstab und Proportion der Bebauung sind entsprechend dem Städtebaulichen Entwurfskonzept auf den örtlichen Landschaftsraum zu beziehen. Dies gilt auch für die Vegetationsstruktur.
- Lokalklimatische Beeinträchtigungen sollten durch die Anlagen von Versickerungsmulden, Bepflanzung etc. entsprechend vermindert werden.

Unter Anwendung dieser Vorkehrungen besteht somit die Möglichkeit, dem Vermeidungsgrundsatz, der im Rahmen der Eingriffsregelung formuliert wird, gerecht zu werden.

Insbesondere gilt der Vermeidungsgrundsatz im Bereich des Bearbeitungsgebietes für drei der insgesamt 35 Großbäume von hohem Alter und guter Vitalität. Als Hauptbaumarten wurden insgesamt 14 Kastanien, 5 Traubeneichen, 7 Stieleichen, 6 Spitzahorn und 3 Bergahorn aufgenommen (vgl. GOP, Tab. 2, S. 14). Diese Auflistung bezieht sich auf die Fläche der Heidekaserne ohne das Grundstück des Casinos (Tanschloß). Zwei Stieleichen auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche und eine Feldulme im Sondergebiet können aus städtebaulicher Sicht nicht erhalten werden.

Aus grünordnerischer Sicht sollten diese schützenswerten Bäume, die auf Grundlage des derzeitigen städtebaulichen Konzeptes vom Eingriff betroffen sind, in ihrem Erhalt gesichert werden. Bei der vorgesehenen Stellung der Baukörper ist dies allerdings nicht möglich. In unterschiedlichen Konzepten wurden Möglichkeiten der Erhaltung der Bäume überprüft.

Im einzelnen stehen dem Erhalt der genannten Bäume folgende Argumente entgegen:

Die beiden Stieleichen auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche stehen fast mittig auf den bebaubaren Flächen. Eine der Eichen ist auf Grund ihrer besonderen Größe (Stammdurchmesser ca. 1,10 m) und arttypischen Ausprägung aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes das erhaltenswerteste Baumexemplar im Plangebiet. Ein zwingender Erhalt der Bäume würde dazu führen, daß eine geschlossene Bebauung nicht realisierbar wäre. Dieses ist jedoch gerade hier erforderlich, um die Lärmausbreitung zu minimieren. Das schalltechnische Gutachten belegt die schalldämmende Wirkung des Gebäuderiegels zu den Emittenten Verkehr (77er-Straße und Parkpalette) und Gaststätte/Diskotheke (Tanzschloß). Eine Berücksichtigung der Bäume bei gleichzeitigem Bau eines geschlossenen Baukörpers würde dazu führen, daß der Baukörper so weit nach Osten verschoben werden müßte, daß die weitere vorgesehene Bebauung nicht mehr realisierbar wäre.

Die Feldulme im Sondergebiet ist mit ca. 0,8 m Stammdurchmesser und 20 m Höhe ebenfalls einer der mächtigen Bäume im Plangebiet. Auf Grund des sogenannten "Ulmensterbens" der letzten Jahrzehnte sind ältere Exemplare dieser Baumart, die typischer Vertreter der "Hartholzaue" und damit im Plangebiet besonders standortgerecht ist, eine Seltenheit und aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes unbedingt erhaltungswürdig. Um den Erhalt zu sichern, müßte eine Fläche von ca. 10 m Radius um den Stamm von Baumaßnahmen weitgehend frei bleiben.

Dieses hätte auf die Bebaubarkeit des Sondergebietes folgende Auswirkungen: Der geplante Baukörper ist nicht weiter nach Norden verschiebbar, da die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung zu berücksichtigen ist. Der Erhalt des Baumes würde also zu einer Änderung des Baukörpers führen mit den Konsequenzen, daß

- das notwendige Bauvolumen nicht mehr realisierbar ist und deshalb die Realisierung des Klinikprojektes gefährdet wäre;
- die vorgesehene innere Organisation des Gebäudes dahingehend geändert werden müßte, daß der Küchen- und Versorgungsbereich aus dem vorderen Gebäudeteil in den hinteren Gebäudeteil verschoben werden müßte. Dieses hätte die Zufahrt durch LKW zur Belieferung und Entsorgung der Klinik im hinteren Grundstücksteil zur Folge. Eine Verlärmung der "Ruhebereiche" im hinteren Grundstücksteil würde den Klinikbereich und die südlich angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Insgesamt zeigt sich, daß erhebliche Beeinträchtigungen des Baugebietes mit dem Erhalt der genannten Bäume verbunden sind. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt keine Festlegung des Erhalts dieser Bäume im Bebauungsplan. Die bei einem Eingriff erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel 5.5 des GOP näher erläutert.

Bei der Bewertung der geplanten Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ist maßgebend, daß es sich bei den geplanten Bauflächen um Bereiche handelt, die insbesondere im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sowohl durch Gebäude als auch durch Oberflächenbeläge. Das Grün wird im wesentlichen durch großflächige strukturarme Rasenflächen und Bereiche mit vereinzelt durchwachsenen Gehölzstrukturen bestimmt mit nur geringer Biotopbedeutsamkeit.

Die Arten- und Lebensgemeinschaften der Flächen innerhalb des B-Planbereiches werden als naturferne Biotoptypen erfaßt, woraus sich ihre geringe Bedeutung ergibt. Gleiches gilt für das Vorkommen gefährdeter faunistischer Arten.

Die derzeitige Grundwassersituation ist im Plangebiet durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung und Verdichtung gekennzeichnet. Durch die Realisierung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut Luft wird mit der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) belegt, da es sich unter mikroklimatischen Aspekten bei den Flächen überwiegend um stark beeinträchtigte Bereiche durch großflächige Versiegelungen handelt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die geplanten Eingriffe nicht erwartet.

Das Landschaftsbild muß im Bestand als beeinträchtigt bezeichnet werden, da es sich hier um eine starke Überformung des Naturraumes handelt, dem Betrachter bietet sich ein aus landschaftlicher Sicht monotones Bild. Im Eingriffsbereich der Bauplanung wird sich das Landschaftsbild um keine Wertstufe verschlechtern.

Die Bewertung des Bodens erfolgt im GOP über die Ermittlung des Versiegelungsgrades aller Flächen. Die Tabelle "Gegenüberstellung von Bestand (A) und Planung (B) zur Ermittlung der Kompensation für Bodenversiegelung" gibt einen Überblick zu den Bauflächen (im GOP unterteilt in Flächen F1 bis F7) sowie Angaben zur Größe der ermittelten Kompensationsflächen.

Die Maßnahmen zur Kompensation werden überwiegend in Form von Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen vorgenommen. Im einzelnen werden versiegelte Bereiche entsiegelt und vorhandene Grünflächen aufgewertet sowie neue Biotopsstrukturen geschaffen. Weitere Neuversiegelungen erfolgen durch den Bau öffentlicher Straßen, Wege und Parkplätze.

Die Kompensation der vom Eingriff betroffenen Bäume des Bestandes ergibt sich aus deren Wertigkeit. Auf der Grundlage der Leitlinie für die Festlegung von Ersatzpflanzungen (Stadt Celle 1994) wurde folgende Einteilung vorgenommen:

Stammdurchmesser < 30 cm ≥ 30 cm ≥ 50 cm ≥ 80 cm

---

Kompensationsumfang 2 8 20 40  
(neu zu planende Bäume)

Die Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Bauflächen werden in der folgenden Gegenüberstellung und in der Tabelle Kompensationsumfang für Bodenversiegelung und Bäume dargestellt.

Fläche s. GOP	vom Eingriff be- troffene Bäume	Kompensation	Versiegelte Grünfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensation für die versiegelten Flächen (m <sup>2</sup> )
F1	10	120	ca. 900	270
F2	8	100	ca. 1 600	480
F3	2	40	ca. 700	210
F4	9	50	ca. 2 200	660
F5	4	32	ca. 1 700	510
F6	-	-	ca. 900	270
F7	-	-	ca. 500	150
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>	<b>342</b>	<b>8 500</b>	<b>2 550</b>

Kompensationsumfang für Bodenversiegelung und Bäume

Quelle: GOP, Tabelle 13, S. 54, Bezugsflächen siehe GOP Abb. 18, S. 47,  
Büro Prof. G. Nagel, Architekt für Landschaftsbau, Hannover, März 1995

## A: Bestand

Fläche	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Gebäude (m <sup>2</sup> )	Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Grünfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Bäume
F1	ca. 5 200	ca. 800	ca. 2 300	ca. 2 100	14
F2	ca. 8 300	ca. 1500	ca. 4 200	ca. 2 600	9
F3	ca. 6 100	ca. 1000	ca. 4000	ca. 1 100	5
F4	ca. 8 400	ca. 1400	ca. 3 300	ca. 3 700	10
F5	ca. 3 800	-	ca. 500	ca. 3 300	3
F6	ca. 5 500	-	ca. 3 800	ca. 1 700	-
F7	ca. 4 400	ca. 1 000	ca. 2 600	ca. 800	-
<b>Gesamt</b>	<b>41 700</b>	<b>5 700</b>	<b>18 500</b>	<b>17 400</b>	<b>41</b>

## B: Planung

Fläche	Gesamt (m <sup>2</sup> )	Gebäude (m <sup>2</sup> )	Versiegelte Flächen		Grünflächen neu (m <sup>2</sup> )
			Wege (m <sup>2</sup> ) (Parkplatz)	Terrassen (m <sup>2</sup> )	
F1	ca. 5 200	ca. 1 700	ca. 300 (ca. 500)	ca. 200	2 500
F2	ca. 8 300	ca. 5 300	(ca. 500)	-	2 500
F3	ca. 6 100	ca. 2 500	ca. 600	ca. 300	2 700
F4	ca. 8 400	ca. 3 500	ca. 800	ca. 400	3 700
F5	ca. 3 800	ca. 1 200	ca. 400	ca. 200	2 000
F6	ca. 5 500	ca. 1 700	ca. 400	ca. 200	3 200
F7	ca. 4 400	ca. 2 200	ca. 400	ca. 200	1 600
<b>Gesamt</b>	<b>41 700</b>	<b>18 100</b>	<b>3 900</b>	<b>1 500</b>	<b>18 200</b>

Gegenüberstellung von Bestand A und Planung B zur Ermittlung der Kompensation für Bodenversiegelung

Quelle: GOP, S. 53, Büro Prof. G. Nagel, Architekt für Landschaftsbau, Hannover, März 1995.

Insgesamt ergibt sich für alle versiegelten Flächen eine Gesamtkompensation von 2550 m<sup>2</sup> im Plangebiet. Als Kompensationsmaßnahme wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen empfohlen, wobei diese entsprechend zu naturnahen Biotoptypen aufzuwerten sind. Dies kann über Bäume, Gehölze und Sträucher erfolgen, die als Pflanzliste dem GOP beigelegt sind. Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und unter Kapitel 10.5 näher erläutert. Als Ausgleich für die Bäume werden Baumpflanzungen im Bereich Maulbeerallee sowie die Bäume in den neugeplanten Straßen und die Anlage des Stadtgartens vorgesehen. Die genaue Auflistung der als Kompensationsmaßnahme geltenden Baumpflanzungen ergibt insgesamt 362 Baumpflanzungen.

Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Auflistung der als Kompensationsmaßnahme geltenden Baumpflanzungen:

▪ auf privaten Flächen	
- Auf den Grundstücken über § 9 BauGB zu pflanzende Bäume	ca. 92 Stück
▪ auf öffentlichen Flächen	
- Kompensation auf im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen im Stadtgarten (Pflanzung an den Grundstücksgrenzen zur Wohnbebauung)	ca. 15 Stück
- Räumlich funktionale Kompensation im Stadtgarten (Öffentliche Grünfläche)	ca. 20 Stück
- Kompensation im Bereich der Maulbeerallee	ca. 60 Stück
- Kompensation im Bereich der Erschließungsstraßen (Parkplatzbegrünung und Wendehammer)	ca. 30 Stück
- Kompensation im Bereich der verlängerten Wehlstraße	ca. 50 Stück
- Kompensation auf den Grundstücken der Stadtverwaltung, Kindergarten, DRK und Kfz-Zulassungsstelle	ca. 75 Stück
- Kompensation im Bereich der Erschließungszuwegung	ca. 20 Stück
 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich	 ca. 270 Stück
 Baumpflanzungen gesamt	 ca. 362 Stück

Wie aus dieser Zusammenstellung zu entnehmen ist, ergibt sich eine Differenz von 20 Bäumen gegenüber der als Kompensationsumfang berechneten Summe von 382 Neuanpflanzungen. Auf Grund der vorliegenden Planungen und der relativ hohen Neuversiegelung im Bearbeitungsgebiet ist ein weiteres Pflanzen von Großbäumen nicht möglich.

Die Anlage des Stadtgartens mit Schaffung abwechslungsreicher Gehölz- und Staudenstrukturen sowie extensiv gepflegter Rasenflächen wird als Ausgleich gewertet und in die Gesamtbilanzierung mit einbezogen.

Durch die im vorliegenden Gutachten beschriebenen Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heidekaserne somit erfolgen.

Die Angaben und Daten dieses Kapitels wurden dem GOP, erstellt durch das Büro Prof. G. Nagel, Architekt für Landschaftsbau, Hannover, entnommen. Der GOP ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

## 10. Planinhalt

### 10.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Art der Nutzung für den Planbereich ist - der innenstadtnahen Lage entsprechend - sehr vielfältig. Zur Nutzung der vorhandenen großen Kasernengebäude werden große Teile des Plangebietes als Flächen für Gemeinbedarf für Stadtverwaltung, Deutsches Rotes Kreuz und Kraftfahrzeugzulassungsstelle des Landkreises ausgewiesen. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung der Stadt Celle werden in den Gebäuden Block 14, 17 und 21 sowie den dahinterliegenden Hallen und Gebäuden vorgesehen. Der Block C wird als gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung (Deutsches Rotes Kreuz) ausgewiesen. Die Nutzung des Blockes 23 wird als öffentliche Verwaltung des Landkreises festgelegt. Vorgesehen ist hier die Kfz-Zulassungsstelle. Auch die Fläche der ehemaligen Garnisonskirche wird als Fläche für Gemeinbedarf für kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgelegt. Hiermit werden vielfältige kulturelle Nutzungen des vorhandenen Kirchengebäudes ermöglicht.

Um der Versorgung des Gebietes mit Kindergartenplätzen gerecht zu werden, wird ein Standort für Kindergarten/Kindertagesstätte auf einer zusätzlichen Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Stadtgartens ausgewiesen. Bei einer bis zu zweigeschossigen Bebauung wird hier der Bau eines Gebäudes für ca. drei Gruppen mit je 25 Kindern ermöglicht. Unter Zugrundelegung eines Richtwertes von 10 m<sup>2</sup> Freifläche je Kind wird ein Grundstück von insgesamt ca. 1300 m<sup>2</sup> erforderlich, welches als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte, ausgewiesen wird.

Entlang der 77er-Straße sowie im Nordwesten des Plangebietes werden Mischgebiete festgelegt. Diese dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere soll der Situation Rechnung getragen werden, daß Büronutzungen, Verwaltungen sowie andere Nutzungsmischungen entlang der wichtigen Verkehrsachse der 77er-Straße zulässig sind. Hierin reiht sich auch die Nutzung des ehemaligen Offizierskasinos als Vergnügungsstätte ein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen den Charakter dieser Gebiete stören würden. Für Läden werden weitere Nutzungseinschränkungen gemacht, die im folgenden näher begründet werden.

Das ehemalige Offizierskasino gehört als Vergnügungsstätte in diesem innenstadtnahen Bereich zu den besonderen Attraktionen und trägt wesentlich zu Belebung des Gebietes bei.

Im Kernbereich des Plangebietes wird die Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, vorgesehen sind hier ca. 180 Wohnungen.

Bei der gesamten Planung wurde immer davon ausgegangen, daß eine Konkurrenzsituation zu den Versorgungseinrichtungen im Innenstadtgebiet ausgeschlossen wird.

Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung sind sowohl innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als auch innerhalb der Mischgebiete Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs allgemein zulässig.

In Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO ist es jedoch möglich, die jeweiligen Gebietstypen zu gliedern und die Nutzungen einzuschränken. Dies wurde bei den Festsetzungen im Bebauungsplan soweit ausgeschöpft, wie die gesetzlichen Vorschriften dies zulassen.

Im einzelnen werden in den Mischgebieten gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

- für die Gebiete A, B, I und K (s. B-Plan) Läden ausgeschlossen;
- für die Gebiete E und F (s. B-Plan) Läden nur als Ausnahme im Erdgeschoß zugelassen.

Die Größe der Läden je Einheit wird auf maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Dieser Wert entspricht einer Größenordnung von Läden, die sonst für allgemeine Wohngebiete gelten. In den allgemeinen Wohngebieten werden

- Läden nur als Ausnahme im Erdgeschoßbereich zugelassen;
- die Größe der Läden werden je Einheit auf Werte des reinen Wohngebietes herabgestuft. Je Einheit sind danach bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Shopping-Center oder ähnliche Einrichtungen widersprechen den Zielen des Bebauungsplanes und werden deshalb ausgeschlossen.

Als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird ein Baugebiet festgesetzt, das sich hinsichtlich der Nutzung von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheidet. Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird Klinik festgesetzt. Vorgesehen ist hier der Bau und Betrieb einer Rehabilitationsklinik, um die attraktive Lage zur Innenstadt und den Standort direkt am Französischen Garten zu nutzen. Mit dieser Nutzung als Teil der Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs wird die Stadt Celle auch den Zielen des RROP zum weiteren Ausbau des Mittelzentrums gerecht.

In diesem Zusammenhang ist es bedeutsam, daß die Celler Brunnenbau GmbH auf dem Gelände des Hallenbades in dreihundert Meter Tiefe ein Solevorkommen aufgeschlossen hat, das sich für Badekuren eignet (hierzu liegt ein Balneologisches Gutachten von Prof. Dr. K. Höll, Hannover, vor). Das hochwertige Wasser könnte nach den vorliegenden Analyseergebnissen bei Erkrankungen des Bewegungsapparates, zum Beispiel Rheumatismus, heilsame Wirkung haben. Mit seiner Lage zwischen Französischem Garten auf der einen Seite und Hallenbad mit Soleschwimmbad auf der anderen Seite weist das Plangebiet eine hohe Attraktivität für die genannte Kliniknutzung auf. Von Bedeutung ist bei derartigen Einrichtungen nicht nur die medizinische Versorgung der Bevölkerung, sondern auch die wirtschaftsfördernde Wirkung.

Im Hinblick auf die schulische Versorgung der neu hinzukommenden Einwohner wird folgendes festgestellt:

Der Bereich der Heidekaserne gehört zu nachstehenden Schuleinzugsbereichen

Grundschule	GHS Altstadt
Orientierungsstufe	OS Schulzentrum
Realschule	RS Burgstraße
Hauptschule	GHS Altstadt
Gymnasium	keine Einzugsbereiche.

Bei geringen Zuwächsen in den o.g. Schulbezirken wird voraussichtlich kein zusätzlicher Raumbedarf entstehen.

Grundsätzlich muß bei der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt werden, daß das Gebiet nicht wie ein größeres zusammenhängendes Neubaugebiet zu werten ist, für das sehr schnell ein größerer Bedarf entsteht. Es ist das städtebauliche Ziel, das Plangebiet so zu entwickeln, daß es sich für Bewohner aller Altersstufen eignet. Insbesondere die Erdgeschoßwohnungen mit direkt zugeordneten Mietergärten und Terrassenbereichen eignen sich für Familien mit Kindern. Durch die o. g. attraktive Lage wird sich das Plangebiet auch besonders für Bewohner des zweiten und dritten Lebensabschnittes anbieten. Ziel ist es, kleinteilige Gebäudestrukturen unter dem Aspekt "Wohnen im Mehrgenerationshaus" zu entwickeln.

Mit dem städtebaulichen Konzept sollen altstadtähnliche Gebäudestrukturen im Plangebiet entstehen, d. h. relativ enge Erschließungsräume und blockartige Gebäudestrukturen. Großflächige Parkplätze, Garagen oder Stellplatzanlagen vor den Gebäuden würden dieses städtebauliche Konzept stören. Deshalb werden für die Gebäude, die entlang der 77er-Straße und entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße für die besonders gekennzeichneten Flächen Tiefgaragen festgesetzt.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird den unterschiedlichen Baugebieten entsprechend sehr differenziert festgesetzt. Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen Lage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an den gemäß § 17 Bau NVO festgesetzten Obergrenzen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Grundflächenzahlen von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 1,0 bis 1,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für die Mischgebiete wird entsprechend ihrer besonderen Lage so festgesetzt, daß die höhere Ausnutzung entlang der 77er Straße ermöglicht wird. Mit Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 und Geschoßflächenzahlen von 1,0 bis 1,2 orientieren sich auch hier die Ausnutzungsziffern an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschoßflächenzahl von 1,8 der Situation Rechnung getragen, daß wegen der nördlich angrenzenden großen Grünfläche eine so dichte Bebauung gerechtfertigt erscheint, ohne daß die Lebens-, Belichtungs- und Belüftungsqualität des Quartiers darunter leidet.

Damit eine Qualifikation des Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB erreicht wird, wird das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und maximale Geschossigkeit) für die Flächen für Gemeinbedarf festgelegt. Das Gebäude der Stadtverwaltung (Block 14) stellt eine unverwechselbare städtebauliche Dominante in Celle dar. Die Nutzung dieses gewaltigen Bauvolumens ebenso wie Nutzung der weiteren Gebäude machen die Ausweisung erheblicher Stellplatzzahlen erforderlich, die gemäß § 19 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich deshalb an der Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO.

10.3 Geschossigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,  
Bauweise, Baulinien und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Festsetzung der Geschossigkeit wurde nach folgenden Prinzipien vorgenommen:

Möglichst effektiver baulicher Lärmschutz entlang der 77er-Straße erfordert eine möglichst durchgehende höhere Bebauung. Die Geschossigkeit wird deshalb hier zwingend viergeschossig festgelegt.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße wird die Gebäudehöhe im Regelfall zwingend festgelegt. Das gewünschte städtebauliche Konzept sieht im Westen die höhere Bebauung vor und im Osten die niedrigere, um die Verschattung der Wohnhöfe zu verringern.

An den Erschließungsstichstraßen liegt die höhere Bebauung (drei- bis viergeschossig) im Norden und die niedrigere Bebauung (zwei- bis dreigeschossig) im Süden, um so eine zu große Verschattung der engeren öffentlichen Räume zu vermeiden. Südlich und westlich der Gebäude wird im Regelfall eine vorgelagerte eingeschossige Bebauung ermöglicht. Durch diese differenzierten Baugrenzen soll einerseits eine zu enge Situation durch hohe Baukörper bzw. den notwendigen Abständen der Baukörper zueinander Rechnung getragen werden. Andererseits soll ermöglicht werden, daß größere Erdgeschoßwohnungen mit integrierten Terrassen oder "grünen Zimmern" für z. B. Familien mit Kindern entstehen können.

Die Nutzung im Sondergebiet stellt eine besondere Art der Nutzung dar. Entsprechend ist auch das Gebäude in seiner Architektur, Geschoßhöhe und Dimensionierung. Um hier eindeutig die Gebäudehöhe zu definieren, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Ziel ist es, mit diesem Gebäude deutlich unter den Trauf- und Firsthöhen des Block 14 zu bleiben, um die Dominanz dieses Gebäudes nicht in Frage zu stellen. Weiterhin ist es das Ziel, die weithin sichtbare Baumkulisse der großen Bäume des Französischen Gartens nicht zu verstellen, so daß die Silhouette auch weiterhin hiervon geprägt ist. Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen nehmen hierauf Rücksicht.

Im Einmündungsbereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße in die 77er Straße soll durch bauliche Einengung vermieden werden, daß Durchgangsverkehr in das Plangebiet hineingezogen wird. Die in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragenden Baulinien schreiben daher zwingend den Bau von Arkaden mit einer lichten Höhe von 3,0 m über dem Geh- und Fahrradweg vor. Die Festsetzung der Arkaden im Sinne einer Überdachung der Gehweg- und Fahrradwegbereiche soll die Gestaltung des Straßenraumes dahingehend beeinflussen, daß ein besonderer "Eingangsbereich" in das Plangebiet geschaffen wird.

Das besondere städtebauliche Konzept im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sieht vor, klare Baufluchten zu haben, die nach dem Vorbild der Altstadt einen relativ engen Straßenraum markieren.

Um dieses zu erreichen, werden hier Baulinien festgelegt. Um in den Wohngebäuden auf der Ostseite der Straße im Erdgeschoßbereich ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen, sollen diese - um ca. 1,0 m erhöht - einen terrassenartigen Vorbereich erhalten. Die Signatur legt deshalb die Lage der Tiefgarage an der Verkehrsflächenbegrenzungslinie fest. Die Baulinie legt die Lage des Wohngebäudes fest. Auf diese Weise entsteht ein erhöht liegender 7,00 m tiefer Terrassenbereich, der auf Grund seiner etwas überhöhten Lage von der Straße nicht einsehbar ist.

Im Kurvenbereich auf dem Sondergebiet wird die Gebäudekante durch Baulinie festgelegt, da hier die Straßenführung auch baulich markiert werden soll.

Eine Überbauung ab einer lichten Höhe von 3,0 m soll zwischen der Bebauung im Mischgebiet und der öffentlichen Verwaltung des Landkreises über der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche erfolgen, um den Anforderungen des Schallschutzes entlang der 77er-Straße gerecht zu werden. Die Art der Nutzung für diese Bebauung soll dem benachbarten Mischgebiet entsprechen.

Die Ausweisung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist so dimensioniert, daß zusätzliche Dachgeschoßausbauten zu Dachgeschoßwohnungen problematisch werden könnten. Um hier die Höhe der Ausnutzung klar zu definieren, soll die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßfläche nach Maßgabe des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO angerechnet werden.

Die Bauweise wird für die Gebiete, die mit Gebäuden mit mehr als 50 m Länge bebaubar sind, als geschlossene Bauweise festgesetzt. Nach dem Vorbild blockartiger Bebauung in der Dimension der Altstadt sollen die Gebäude hier ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung im Bereich der Fläche E ergänzt. Die Abgrenzung der Geschossigkeit zwischen "IV-geschossig zwingend" und "IV-geschossig als Höchstgrenze" war im Bereich der verlängerten "Wehlstraße" nicht eindeutig zu erkennen. Dies wurde korrigiert durch die Eintragung zweier weiterer Baugrenzen, welche die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen über die Geschossigkeit klar begrenzen.

Da durch diese Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf eine erneute Auslegung verzichtet werden. Gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB ist hierfür die eingeschränkte Beteiligung vorgesehen.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind die betroffenen Grundstückseigentümer und die durch die Änderung oder Ergänzung berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Als Eigentümer ist nur die Stadt Celle betroffen; hier bestehen keine Einwände. Träger öffentlicher Belange werden von der Ergänzung nicht berührt. Insoweit konnte von einem förmlichen Verfahren abgesehen werden.

#### **10.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Im Plangebiet werden örtliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die bestehende 77er-Straße stellt als Hauptverkehrsstraße die Anbindung des Plangebietes an das Hauptverkehrsstraßennetz dar.

Der Straßenzug Sägemühlenstraße/77er-Straße/St. Georg-Garten zwischen B3 und B214 nimmt heute die Funktion einer inneren Verteilungsspanne zwischen den Ortsdurchfahrten der genannten Bundesstraßen zur Abschirmung der Innenstadt wahr.

Die Verkehrsflächen der 77er-Straße werden dahingehend verändert, daß die Zufahrt zur Parkpalette Langensalzaplatz geringfügig verschoben wird. Weitere geringfügige Änderungen werden durch den neuen Knoten mit der verlängerten Wehlstraße und der Zufahrt zu den Verwaltungsbereichen im Süd-Osten des Plangebietes erforderlich. Auswirkungen auf den Verkehrsfluß

und -ablauf der 77er-Straße ergeben sich dadurch nur in vertretbarem Maße. Es ist selbstverständlich, daß die neu zu erschließenden Bauflächen auch neuen Verkehr als Ziel- und Quellverkehr verursachen.

So bringt die Konzentration der Verwaltung Zielverkehr in erheblichem Umfang mit sich. Die weiteren vorgesehenen Nutzungen verursachen Quellverkehr, so z. B. aus den Wohngebieten zu den Arbeitsstätten und Versorgungsbereichen.

Anlässlich einer am 31.05.1994 durchgeführten Verkehrszählung von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr wurde auf der Maulbeerallee ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 7.050 Kraftfahrzeugen im Gesamtquerschnitt ermittelt. Dieses Verkehrsaufkommen wäre bei der vorgesehenen Schließung der Maulbeerallee direkt auf die neue Verkehrsspange zu verlagern. Aus der geplanten Nutzung des Bebauungsplanbereiches lassen sich ca. 3.500 bis 4.000 Fahrten pro Tag ableiten.

In der Summe ergibt dieses für die neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße eine zu erwartende tägliche Belastung von ca. 11.000 Kraftfahrzeugen pro Tag.

Da Spitzenbelastung (Arbeitsbeginn Verwaltung, Kfz-Zulassungsstelle, sonstiger Verkehr, Wohnbebauung) im Regelfall unterschiedlich anfallen, ist nach sorgfältiger Prüfung davon auszugehen, daß das im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne größere Probleme abgewickelt werden kann. Dieses nicht zuletzt deshalb, da die größten Verkehrserzeuger (Verwaltung, Kfz-Zulassungsstelle, Wohnbebauung) an unterschiedlichen, voneinander abgelegenen Stellen Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz haben.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen soll im wesentlichen über die 77er-Straße verteilt und den übergeordneten Verkehrssträgern zugeführt werden.

Eine Weiterführung der vorgenannten neuen Spange zur B3 mit Überquerung der Fuhse scheint aus verkehrsplanerischer Sicht zur Zeit wenig sinnvoll. Zum einen stehen einer solchen Variante Anschlußprobleme im Bereich der B3 entgegen, und darüber hinaus würden neue "Schleichwege" auf dem Weg zum Zentrum eröffnet. Die Verteilerfunktion des Wederweges würde untergraben.

Rückgrad der Erschließung des Plangebietes bildet eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße als Verlängerung der vorhandenen Wehlstraße. Die insgesamt 23,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche wird in einen Fahrverkehrsraum, beidseitige Pflanzstreifen mit Längsparken und Entwässerungsmulden, Fuß- und Radweg aufgeteilt. Diese innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand des Rechtssetzungsverfahrens.

Von dieser inneren Erschließungsachse, von der Grundstückszufahrten nur an besonders gekennzeichneten Stellen aus möglich sind, gehen kurze Stichstraßen ab. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 6,0 m zuzüglich Parkstreifen für Senkrechtaufstellung in 5,0 m Breite.

Um die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen der Stichstraßen sicherzustellen, werden - im Regelfall beidseitig - Entwässerungsmulden vorgesehen, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Insgesamt werden an den öffentlichen Straßen 114 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Bemessungsgrundlage hierfür sind folgende Berechnungen:

für Wohnungen:	je 5 WE	= 1 öff. Stellplatz
für Büroflächen:	40 m <sup>2</sup> Nutzfl.	= 1 priv. Stellplatz
	davon 20% öff. Stellplatz	
für die Rehabilitationsklinik:	4 Betten	= 1 priv. Stellplatz
	davon 25% öffentliche Stellplätze	

Bei einer rechnerisch ermittelten Gesamt-Wohnungszahl von ca. 300 bis 360 WE, insg. ca. 6700 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 240 Betten in der Rehabilitationsklinik ergibt sich ein Bedarf von 114 öffentlichen Stellplätzen, der im Plangebiet den jeweiligen Bereich zugeordnet nachgewiesen wird.

Bei den in der Maulbeerallee entfallenden ca. 120 Stellplätzen wird von folgender Situation ausgegangen:

Die kostenfreien Parkplätze werden z. Z. zum großen Teil von Mitarbeitern der Verwaltung und anderer Betriebe als Dauerparkplätze genutzt. Als kurzfristige Besucherparkplätze für Kunden, Touristen u. ä. stehen sie nach den örtlichen Beobachtungen deshalb kaum zur Verfügung.

Durch das neue Angebot von ca. 300 Stellplätzen für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung innerhalb des Plangebietes ( - die heute auf ca. 28 Standorten in der Stadt ohne großflächiges Stellplatzangebot untergebracht sind - ) wird sich das gesamte Parkplatzproblem auch im Umfeld der Altstadt verändern.

Die im Eingangsbereich zum Verwaltungsgebäude ( Block 14 ) vorgesehenen ca. 60 Besucherstellplätze sowie auch weitere Stellplätze hinter Block 14 können im Sinne einer Doppelnutzung in den Zeiten außerhalb der Bürozeiten der Verwaltung für Besucher und Mitarbeiter genutzt werden. Insbesondere trifft dies auf die Spitzenzeiten abends und an den Sonnabenden zu.

Als weitere Stellplätze ist auf die Parkplatzbereiche am Schützenplatz zu verweisen.

Im Plangebiet wird unterschieden zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die bis zu 4m breiten öffentlichen Verkehrsflächen sollen nicht befahren werden, Überfahrten sind im Bereich von Ein- und Ausfahrten zulässig.

Bei den besonderen Zweckbestimmungen handelt es sich um:

1. die 5 m breite Verkehrsfläche vor den Verwaltungsgebäuden, die als Fußgängerbereich für Fuß- und Radfahrverkehr festgesetzt ist. Eine Befahrung durch motorisierte Fahrzeuge ist nur für Sonderfahrzeuge (Feuerwehre, Rettungsfahrzeuge) und Behinderte sowie für Personengruppen mit einem schriftlichen Nutzungsberechtigungs-nachweis der Stadt Celle erlaubt.

2. die 4 m breite Verkehrsfläche der Maulbeerallee, die ebenfalls als Fußgängerbereich für Fuß- und Radfahrverkehr festgesetzt ist.
3. die Parkpalette, die in Zukunft auch als Parkhaus bis zu viergeschossig weiterentwickelt und insbesondere gestalterisch aufgewertet werden kann. Bei Durchführung der Aufstockung werden Maßnahmen zum aktiven Schallschutz erforderlich. Durch eine besondere Gestaltung erfolgt eine Berücksichtigung des denkmalgeschützten Kirchengebäudes.

Die Parkpalette Langensalzaplatz hat derzeit 392 Stellplätze. Sie ist von hoher Bedeutung für die Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Innenstadt Celle. Die Parkpalette liegt innerhalb einer Luftlinienentfernung von 600 m vom Altstadtmittelpunkt.

> Die Stellplatznutzung an dieser Stelle soll zur Deckung des Bedarfs für die Innenstadt auf jeden Fall beibehalten werden. Sie ist Bestandteil des Konzeptes, im Peripheriebereich der Altstadt an verschiedenen Standorten ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, um damit auch eine Entflechtung des Zielverkehrs zu erreichen.

Die Ausweisung einer IV-Geschossigkeit für die Parkpalette ist eine Option, die vorsorglich die Möglichkeit eines mehrgeschossigen Parkgebäudes an dieser Stelle offenhalten soll. Ein Handlungsdruck besteht nicht.

Die derzeit vorhandene Parkpalette kann aufgrund bautechnischer Gegebenheiten nicht weiter aufgestockt werden. Bei einer Erweiterung des Parkangebots an dieser Stelle muß ein Neubau erfolgen, dessen Gestaltung dann wegen des benachbarten Baudenkmals mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Bei der Planung eines Neubaus müssen wichtige Sichtbeziehungen zu diesem Baudenkmal berücksichtigt werden, so daß sich unterschiedliche Geschossigkeiten, aber höchstens bis max. IV Geschosse ergeben können.<

( Ergänzung aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 14.11.1995, Az.: 204.5 - 21102 - Ce 0/160 )

## 10.5 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität werden zwei Standorte erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Versorgungsanlagen sind in die Gestaltung der angrenzenden Stellplatzanlagen einzubeziehen und mit Kletterpflanzen einzugrünen, damit sie nicht als technische Bauwerke negativ in Erscheinung treten.

An dem bereits vorhandenen Standort nördlich der Parkpalette wird im Bereich der Verkehrsflächen ein Standort für Abfallkontainer vorgesehen.

## 10.6 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Im Plangebiet werden unterschiedliche öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ziel ist es, über die öffentlichen Grünflächen

- eine Vernetzung der unterschiedlichen Grünstrukturen innerhalb des Stadtgebietes zu erreichen,
- eine möglichst hohe Transparenz und Durchlässigkeit des Plangebietes insbesondere in Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten und
- den Französischen Garten optisch und bezogen auf die grünräumliche Situation nach Süden zu erweitern.

Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Festsetzungen.

Die große "dreieckige" Grünfläche vor den Verwaltungsgebäuden wird weitgehend als "Parkanlage" festgesetzt. Vorgesehen ist hier die Gestaltung als "Stadtgarten" für unterschiedliche Funktionen wie Aufenthalt und Veranstaltungen, aber auch Entwicklung von Biotopstrukturen und Regenwasserversickerung. Angrenzend an die Wohnbebauung wird eine ca. 1500 m<sup>2</sup> große Fläche zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche soll als Teil des Stadtgartens naturnah ausgebaut und für Kompensationsmaßnahmen, die nach der Eingriffsregelung erforderlich werden, genutzt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen, die nach der Eingriffsregelung erforderlich werden, sollen wie folgt durchgeführt werden:

- a.) Auf den Flächen für Gemeinbedarf erfolgen alle Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken.

Regenwasserversickerung, Anlegen von Grünbereichen, Anpflanzen von Bäumen werden als Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken durchgeführt.

- b.) Auf den Bauflächen erfolgen Kompensationsmaßnahmen, die nach den Eingriffsregelung erforderlich werden, durch

1. Versickerung des unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken und Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden.

- b.) Auf den Bauflächen erfolgen Kompensationsmaßnahmen, die nach den Eingriffsregelung erforderlich werden, durch
1. Versickerung des unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken und Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden.
  2. Den Bauflächen B, C, D, E, F, G, H, I, K des Plangebietes werden Flächen sowie Maßnahmen (Baumpflanzungen) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Sammel- ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die von der Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden. Maßstab für die Verteilung dieser Kosten auf die Vorhabenträger ist die zulässige Grundfläche (gem. § 8 a Abs. 3 BNatSchG).

Hierfür werden zwei Flächen ausgewiesen

- die Flächen der Maulbeerallee
- die Grünfläche im Bereich Stadtgarten

sowie als weitere Maßnahmen

- Pflanzgebote für Bäume in den Erschließungsstraßen und Wegen sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung).

Im Planbereich werden deshalb Standorte für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. 50 Standorte zum Anpflanzen von Bäumen werden in den parallel zur Fahrbahn verlaufenden Grünstreifen beidseits der inneren Erschließungsstraße festgesetzt, um den gewünschten alleeartigen Charakter zu sichern. Diese Baumallee stellt ein wichtiges Glied in dem von Nord nach Süd verlaufenden Freiraum-System dar, welches in den Freiflächen am Hehlentor beginnt, Schloßgarten und Französischen Garten einschließt, durch das Plangebiet führt und in der Fuhse-Aue seine Fortsetzung findet.

Zur Sicherung des Grüns in den öffentlichen Räumen werden Standorte zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Anliegerstichstraßen und entlang der Fußwege festgesetzt. Auf den Wendepunkten der Anliegerstraßen wird das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. (Weitere Ausführungen hierzu sind im Kapitel "Eingriff in Natur und Landschaft" sowie im Grünordnungsplan enthalten.)

Insgesamt 62 Standorte für das Anpflanzen von Bäumen als Teil der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den Flächen für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) festgesetzt.

Gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz sind gem. § 2 NSpPG in Bebauungsplänen mit festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten" und "Mischgebieten" Flächen für Spielplätze vorzusehen. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß gem. § NSpPG mindestens 300 m<sup>2</sup> und mindestens 2 vom Hundert der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen, wobei nur Geschosse, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, anrechenbar sind. Unter dieser Maßgabe errechnet sich bei Zugrundelegung von insgesamt ca. 37.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche in den Wohn- und Mischgebieten eine nutzbare Mindest-Spielplatzfläche von 740 m<sup>2</sup>. Der im Plan ausgewiesene Bereich umfaßt eine Bruttofläche von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist dabei, daß auch andere Bereiche des

Stadtgartens dem Spielbedürfnis der Kinder Raum geben, so daß die ausgewiesene Fläche als ausreichend bemessen angesehen werden kann.

Die bestehenden Verkehrsflächen der Maulbeerallee sollen zurückgebaut werden. Aus der weitgehend versiegelten Verkehrsfläche soll eine öffentliche Grünfläche entwickelt werden, durch die eine 4 m breite Verkehrsfläche als Fußgängerbereich hindurchgeführt wird. Neben der Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird die Fläche zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ziel ist es, die Flächen weitgehend zu entsiegeln und unter Bezugnahme auf die historische Bepflanzung eine zweireihige Maulbeerallee (*Morus alba*) zu pflanzen. Diese Pflanze wurde früher weitverbreitet als Nahrung von Seidenraupen angebaut. Die Maulbeierzucht und die Seidenproduktion geht in Celle bis in das 18. Jahrhundert zurück und hat bis heute Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben der Stadt Celle (vgl. hierzu das Wirtschaftsunternehmen Spinnhütte GmbH & Co KG, Celle; Institut für Kleintierforschung, ehemals Seideninstitut, Celle). Neben dem Geschichtsaspekt geht es insbesondere um eine ökologische Verbesserung dieser Bereiche und um eine Ausweitung der Grünflächen über die Grenze des Magnusgrabens hinaus in das neue Wohngebiet hinein. Um hier neue grüne Querbeziehungen in Richtung Fuhseniederung und Fuhserandweg für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, werden weitere Grünflächen so angeordnet, daß sich eine durchgehende Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung im Westteil des Plangebietes ergibt.

In diesem Teil des Plangebietes befinden sich auch große Gehölzbestände mit zum Teil sehr alten Sommerleichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmesser bis zu 80 cm. Von den in diesem Bereich vorhandenen 28 Bäumen werden 16 Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Hierunter befinden sich Kastanien, Eichen und Ahornbäume von allgemeiner und besonderer Bedeutung. Um eine angemessene Bebauung zu ermöglichen, können nicht alle vorhandenen Bäume planungsrechtlich gesichert werden. Der Grünordnungsplan weist im einzelnen die notwendigen Kompensationsmaßnahmen nach, die beim Fällen der Bäume erforderlich werden.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Offizierskasinos werden die vorhandenen Bäume ebenfalls als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dieses ist erforderlich, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß durch Maßnahmen auf dem Grundstück wie z. B. Bodenversiegelungen oder -verdichtungen das unbedingt erhaltenswerte Großgrün geschädigt wird.

Insgesamt werden durch diese Festsetzung 42 Bäume im Bereich um das ehemalige Offizierskasino sowie der östlich angrenzenden Flächen gesichert. Hiermit wird sichergestellt, daß das in diesem Teil durch großkronige Bäume geprägte Bild erhalten bleibt. Ergänzt wird der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand durch die geplante Neubepflanzung der Maulbeerallee sowie eine alleeartige Bepflanzung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden inneren Erschließungsstraße und die Bepflanzung der Stichstraßen.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrsflächen Bereich 77er-Straße und den öffentlichen Grünflächen im Südosten des Plangebietes werden weitere 14 vorhandene Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Auf den an den Stadtgarten angrenzenden Grundstücken (G und H) werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ziel ist es, eine grüne "Pufferzone" zwischen privaten Gärten, gemeinschaftlich

nutzbarem Grün und den öffentlichen Grünbereichen des Stadtgartens unter Zugrundelegen naturnaher Gestaltungsprinzipien zu entwickeln.

Um trotz relativ hoher baulicher Dichte das Baugebiet so zu entwickeln, daß das Wohnumfeld einen grünen Charakter erhält, werden weitere Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese sind im GOP näher erläutert und begründet.

Die auf den Flächen G und H ausgewiesenen Stellplatzanlagen liegen direkt am Stadtgarten. Deshalb werden hier besondere Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt für diese Anlagen Einfassungen mit Pergolen und Eingrünen mit Kletterpflanzen vor, um die Autos hinter einem grüngestalteten Bereich optisch zu verbergen.

### 10.7 Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die gem. § 3 NDSchG, veröffentlicht im Amtsbl. Lbg. Nr. 7 vom 1. April 1993, festgelegten Baudenkmale im Bereich des Plangebietes sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich um 6 Baudenkmale, die wie folgt beschrieben werden:

Straße	Flurstücks- kennzeichen	Objekttyp	Kurzcharakteristik
77er-Str. 1	033920-043-00003/006	ehem. Offiziers- kasino	2-stöck. Mezzaningesch., Renaissancestil, Mittelrisalit mit Giebelgesims, dat. 1876 Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Nationalgeschichte
77er-Str. 3	033920-043-00003/007	Kasernengebäude 1872	Stattlicher 4-stöck. Ziegelrohbau auf von Natursteinsockel. Mittelrisalit mit zwei sechseckigen Türmen. Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Nationalgeschichte
77er-Str	033920-043-00003/007	Kasernengebäude von 1872	1-gesch. schlichter Ziegelrohbau unter Satteldach, Spitzbogenfenster. Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Nationalgeschichte
77er-Str.	033920-043-00003/007	Kasernengebäude	2-gesch. Putzbau, Satteldach, Ecklisenen in Ziegel, ca. 1908 Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Nationalgeschichte
77er-Str.	033920-043-00020/011	Gedenkstätte 1866 u. 1870/71	Naturstein auf viereckigem Sockel, pyramidenförmig, Relief Kaiser Wilhelm I., bekrönt u. Tatzenkreuz. Wesentliche schutzbegründende Bedeutung: Nationalgeschichte
Langensalza Platz	033920-043-00003/004	ehem. Garnisons- kirche	Geosteter asymmetrischer Putzbau, neoromanisch, Ostseite Chor mit Apsis und seitlich eingeschossigem Sakristeianbau, ca. 1909

#### 10.8 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Die privaten Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Durch die hohe Grundstücksausnutzung ist es auf den Bauflächen entlang der 77er-Straße sowie unmittelbar angrenzend an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße kaum möglich, die notwendigen privaten Stellplätze ebenerdig unterzubringen. Es werden deshalb Tiefgaragen vorgesehen, die im Plan als "TGa" gekennzeichnet sind. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind im Bebauungsplan festgesetzt, da von hier erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf benachbarte Gebäude ausgehen können. Für die Ausdehnung der Tiefgaragen ist die Umgrenzung der zur Verfügung stehenden Fläche dort angegeben, wo Flächen außerhalb der Baugrenzen betroffen sind.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf werden keine Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Stellplätze, Garagen oder Garagengebäude sind auf diesen Flächen insgesamt zulässig. Vorgesehen sind ca. 60 bis 70 Besucherparkplätze vor dem Block 14 sowie insgesamt ca. 250 weitere Stellplätze für Bedienstete sowie eingeschränkt auch für Besucher. Die bestehenden Fahrzeughallen werden zum großen Teil zur Unterbringung von städtischen Fahrzeugen genutzt. Durch diese Gebäude ergibt sich eine Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung in den Bereichen Italienischer Garten und Hostmannstraße.

Insgesamt werden im Bereich der öffentlichen Verwaltung ca. 320 Stellplätze vorgesehen, die im Plan nicht festgesetzt sind. Auch die privaten Stellplätze für das Deutsche Rote Kreuz sowie die Kfz-Zulassungsstelle (ca. 80 Stellplätze) sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

#### 10.9 Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplatzanlagen auf den Flächen für Gemeinbedarf erfolgen über private Zufahrten. Der Plan kennzeichnet diese private Erschließung als mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" zu belastende Fläche. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgelegt, das Leitungsrecht gilt für die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger. Angeschlossen an diese Grundstücksauffahrt sind die Grundstücke für die Stadtverwaltung, das Deutsche Rote Kreuz und die Kfz-Zulassungsstelle.

Eine allgemeine bzw. öffentliche Zufahrt zu den Grundstücken der Stadtverwaltung über die Hostmannstraße gibt es nicht. Damit werden Störungen durch zu- bzw. abfahrende Kraftfahrzeuge in den angrenzenden Wohngebieten weitgehend ausgeschlossen.

Die Grundstücksauffahrt leitet den Verkehr der Kfz-Zulassungsstelle und des Deutschen Roten Kreuzes (einschließlich des Rettungsverkehrs) direkt und ohne Störung der angrenzenden Wohngebiete auf die 77er-Straße.

Zur Minimierung der versiegelten Flächen für den Fahrverkehr sind die Wendeanlagen der Stichstraßen gemäß den Empfehlungen der EAE '85 als Wendehammer vorgesehen. Um für die größeren Müllfahrzeuge sowie die Fahrzeuge der Stadt Celle und der Erschließungsträger eine vergrößerte Rangierfläche zu erhalten, sind dort, wo anschließend an die Wendehämmer private Stellplatzanlagen festgesetzt sind, Fahrrechte zugunsten der o. g. Begünstigten vorgesehen. Eine problemlose Ver- und Entsorgung der Baugebiete soll auch auf diese Weise erreicht werden, ohne daß für den allgemeinen Gebrauch sehr groß dimensionierte Wendeanlagen entstehen.

**10.10 Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Grundlage für die Beurteilung der zukünftigen Geräuschsituation im Plangebiet und Angaben zu ggfls. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen eines "Schalltechnischen Gutachtens zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Celle 'Gelände der Heidekaserne' " durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., vorgelegt im Januar 1995, erarbeitet. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Zusätzlich zu den Geräuschsituationen des Straßenverkehrs wurde dabei auch der Einfluß des vorhandenen Biergartens/Tanzschloß berücksichtigt. Zugrunde gelegt wurden die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen. Die Untersuchungen wurden auf der Basis folgender Normen und Richtlinien durchgeführt:

- RLS-90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe April 1990, berichtigter Nachdruck Februar 1992
- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989 unter Einbeziehung der Berichtigung 1 zur DIN 4109 vom August 1992
- DIN 4109  
Beiblatt 1 "Schallschutz im Hochbau" Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren, Ausgabe 1989
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Ausgabe Mai 1987

Die Norm DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur Norm DIN 4109 sind durch den zugehörigen Erlaß des Sozialministers vom 20.02.1991 mit Wirkung vom 01.07.1991 als Technische Baubestimmung bekanntgemacht.

Danach bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der DIN 4109) vor Außenlärm, wenn der sich aus Lärmkarten ergebende maßgebliche "Außenlärmpegel" (Abschnitt 5.5 der Norm DIN 4109) gleich oder höher ist als

- 56 dB(A) bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen.

Zur Berechnung der Geräuschmissionen aus dem Straßenverkehr bzw. der Parkpalette an der 77er-Straße wurden Daten aus dem zu erwartenden Kfz-Verkehr und seiner Zusammensetzung vom Tiefbauamt der Stadt Celle zugrunde gelegt bzw. sie basieren für die untergeordneten Straßen auf Annahmen über die zukünftige Frequentierung.

Sie sind in der nachfolgenden Tabelle "Liste der Emissionskenngrößen nach RLS-90" aufgelistet.

Straßenname	DTV	Tag: Kfz/h	Lkw %	Pkw km/h	Pegel L <sub>m,E</sub>	Nacht: Kfz/h	Lkw %	Pkw km/h	Pegel L <sub>m,E</sub>
Sägemühlenstraße	16440	986	6,0	50	64,3	180	3,0	50	55,5
77er-Straße	15100	905	6,0	50	63,9	166	3,0	50	55,1
77er-Straße	11470	688	6,0	50	62,7	126	3,0	50	53,9
77er-Straße	11480	688	6,0	50	62,7	126	3,0	50	53,9
77er-Straße	12250	734	6,0	50	63,0	134	3,0	50	54,2
St. Georg Garten	10940	656	6,0	50	62,5	120	3,0	50	53,7
Wehlstraße	6480	388	6,0	50	60,3	71	3,0	50	51,4
Hostmannstraße	1500	89	3,0	50	52,4	16	0,0	50	42,8
Straße	150	8	0,0	30	40,6	0	0,0	30	0,0
Parkplatzstraße O	1000	59	0,0	30	49,3	0	0,0	30	0,0
Parkplatzstraße W	2000	119	0,0	30	52,3	0	0,0	30	0,0
Parkplatzstraße W	4000	239	0,0	30	55,3	0	0,0	30	44,9
Anwohnerstr. SO	480	28	0,0	30	43,0	5	0,0	30	35,5
Anwohnerstr. NO	640	38	0,0	30	44,3	7	0,0	30	37,0
Anwohnerstr. NW	800	47	0,0	30	45,3	8	0,0	30	37,6
Anwohnerstr. SW	1200	71	3,0	30	49,0	13	0,0	30	39,7
Parkplatzstraße S	1150	68	0,0	30	46,9	12	0,0	30	0,0
Italien. Garten	530	31	5,0	50	48,8	5	0,0	50	37,7
Italien. Garten	1300	77	5,0	50	52,8	14	0,0	50	42,2
Blumlage	11590	695	6,0	50	62,8	127	3,0	50	54,0
Verl. Hostmannstr.	1150	68	3,0	50	51,2	12	0,0	50	41,5
Zufahrt B 214	1130	67	5,0	50	52,2	12	0,0	50	41,5

Zur Bestimmung der Geräuschimmissionen infolge gewerblicher Nutzung - Biergarten/Tanzschloß - wird von einer flächenhaften Betrachtung unter Berücksichtigung der für ein Mischgebiet anzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) von

tagsüber	57 dB(A)/m <sup>2</sup>
nachts	42 dB(A)/m <sup>2</sup>

ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten wurden die im Plangebiet zu erwartenden Immissionsschallpegel sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit berechnet, und zwar für die Geräuschsituation

- nur Verkehrslärm
- nur Gewerbelärm
- Gesamtsituation Verkehrslärm und Gewerbelärm.

Danach ist festzustellen, daß an den geplanten Gebäuden die für ein Allgemeines Wohngebiet anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Blatt 1 von

tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

an den der Wehlstraße zugewandten Gebäudefronten im Nahbereich um ca. 10 dB(A) überschritten werden.

In den straßenabgewandten Innenhofbereichen dagegen werden diese Orientierungswerte unterschritten.

Für die Parallelbebauung zur 77er-Straße, die als Mischgebiet - mit den Orientierungswerten von tagsüber 60 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) - ausgewiesen wird, stellt sich die Situation identisch dar: An den Straßenfronten ist eine Überschreitung um bis zu 10 dB(A) zu erwarten, in den straßenabgewandten Hofbereichen zeigt sich eine Unterschreitung.

Im sonstigen Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten bzw. unterschritten - mit Ausnahme eines kleinen Bereiches im Westen des Mischgebietes vor der Grünfläche.

Insgesamt ist festzustellen, daß die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den Straßenfronten für innerstädtische Durchgangsstraßen nicht ungewöhnlich sind; mit passiven Lärminderungsmaßnahmen an den betroffenen Gebäudefronten in Form von Schallschutzfenstern, bei Schlafräumen ggf. mit schalldämmenden Lüftungselementen, und/oder durch entsprechende Grundrißgestaltung (die schutzbedürftigen Räume können über die straßenabgewandte Gebäudefront belüftet werden), ist auch hier ein angemessener Schutz vor Außenlärm zu erreichen.

In den straßenabgewandten Bereichen ist dagegen ein ruhiges Wohnen - auch bei geöffneten Fenstern - möglich.

Die Flächen, für die besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich sind, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt. Zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung für die Außenbauteile des Gebäudes muß nach Norm DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden. Dieser wurde in Form einer Lärmrasterkarte erstellt und ist Teil des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan. Die erforderlichen Schalldämm-Maße (resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße  $R'_{w, res.}$ ) für Kombinationen von Außenwänden und Fenstern sind differenziert nach Art der Nutzung und maßgeblichem Außenlärmpegel im Plan festgesetzt.

Sie können beispielsweise bei einem 40%igen Fensteranteil in einem Außenbauteil durch den Einstz folgender bewerteter Schalldämm-Maße  $R'_{w, res.}$  erreicht werden:

$R'_{w, res}$ dB	$R'_{w, in}$ dB	
	Wand	Fenster
35	40	30
40	45	35
45	50	40

Auch für das Gebiet des "Tanzschlosses" wird ein Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen angegeben, da diese in Mischgebieten zulässig sind und nicht ausgeschlossen werden kann, daß durch spätere Maßnahmen hier Änderungen erfolgen.

Zusätzliche Hinweise zur Ausschreibung der Fenster bzw. zum Eignungsnachweis werden in dem schalltechnischen Gutachten gegeben. Die Angaben und Werte dieses Kapitels stammen aus dem "Schalltechnischen Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Celle - Gelände der Heidekaserne", TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., das Bestandteil der Begründung ist.

## 11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

### 11.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt die Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 "Gelände der Heidekaserne".

Es ist die Zielsetzung, bei der Bebauung des Plangebietes ein Quartier mit unverwechselbarer Makro- und Mikrostruktur zu schaffen. Die Ortsidentität soll dabei neben der Wirkung denkmalgeschützter Gebäude auch durch eine memorierbare Gliederung und Gestaltung erreicht werden. Dieses betrifft die Gestaltung der Gebäude ebenso wie die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Die gewünschte städtebauliche Einheit im Spannungsfeld zwischen Altstadt, den vorhandenen Baudenkmalen und den umgebenden Siedlungsbereichen begründen für die Baugebiete einen besonders hohen Qualitätsanspruch.

### 11.3 Dachneigung

Steildächer über 42 Grad sind ausgeschlossen, weil sie zu einer unerwünschten Überhöhung der Baukörper führen. Damit würden nachbarliche Belange beeinträchtigt sowie das abgestufte Gebäudehöhenkonzept nicht mehr erkennbar.

### 11.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen sich den gestalterischen Prinzipien des Daches unterordnen, deshalb sollen sie sich in ihrer Neigung dem Hauptdach anpassen.

### 11.5 Firstrichtung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien lassen unterschiedlichste Firstrichtungen zu. Die Fixierung legt hier die gewünschte Ordnung wie im städtebaulichen Konzept entwickelt - i. d. R. parallel zu den Erschließungsstraßen - fest.

### 11.6 Garagengeschosse / Tiefgaragen

Durch die Versiegelung der bebauten bzw. unterbauten Flächen wird auf großen Grundstücksbereichen bei der vorgesehenen hohen Verdichtung die Bodenfunktion beeinträchtigt. Um hier Verbesserungen zu ermöglichen und gleichzeitig auch in diesen Bereichen eine Grüngestaltung zu erreichen, werden Bepflanzungen der nicht von Gebäuden überdeckten Teile von Garagengeschossen oder Tiefgaragen vorgeschrieben.

Zur Gestaltung der aus dem Erdreich ragenden Wände von Tiefgaragen oder Garagengeschossen sind diese zu begrünen.

### 11.7 Abfallbehälter

Grundsätzlich ist eine Unterbringung der privaten Abfallbehälter im Gebäude selbst oder im Zusammenhang mit Nebengebäuden anzustreben. Werden Abfallbehälter außerhalb der Gebäude untergebracht, so gilt als Grundsatz, daß sie nicht frei, d. h. ohne Verkleidung bzw. Sichtschutz gegenüber öffentlichen und halböffentlichen Bereichen aufgestellt werden dürfen. Jegliche Art von Verkleidung, Einfriedung oder Unterbringung in Nebenanlagen ist materialgemäß und gestalterisch auf die bauliche und gärtnerisch angelegte Umgebung abzustimmen. Sie soll keinen Einblick weder bei extremer Blickrichtung (Schrägsicht oder Aufsicht aus Obergeschossen) noch im Winter durch kahle Bäume oder Sträucher, auf die Abfallbehälter zulassen.

### 11.8 Vorgärten

Um den Belangen nach möglichst schonendem Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, ist die Bodenversiegelung so gering wie möglich vorzusehen. Alle nicht versiegelten Flächen sind als dauerhaft angelegte zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Weitere Ausführungen und Begründungen zur Gestaltung der Vorgärten sind im GOP enthalten.

## 11.9 Einfriedung der Hausgärten und Terrassenbereiche

Gemäß den Zielen des Bebauungsplanes sollen die Wohnhäuser so konzipiert werden, daß die Erdgeschoßwohnungen einen davorliegenden "Terrassenbereich" oder "Mietergarten" bekommen. Zum Schutz der Privatheit in diesen Hausgartenbereichen können sich hohe Einfriedungen vorgesehen werden. Optische Diskretion und Schutz vor fremder Einsicht werden so gewährleistet, ohne daß der Eindruck einer "vermauerten" Situation entsteht.

## 12. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Netz erfolgt über die 77er-Straße und Sägemühlenstraße an die B3 sowie über die 77er-Straße und St. Georg-Garten an die B214.

Der Straßenzug Sägemühlenstraße/77er-Straße/St.-Georg-Garten ist der Hauptverkehrsträger des beplanten Geländes. Die Erschließung des gesamten Bereiches wird neben der neuen Verkehrsspanne über zwei weitere Anschlüsse des Geländes an die 77er-Straße sichergestellt. Entsprechende technische Maßnahmen sind vorgesehen. Der Verkehrsknoten neue Spanne/77er-Straße wird lichtsignalgeregelt. Insgesamt erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der 77er-Straße - bedingt durch die geplante Bebauung - um ca. 20 %.

Der Radverkehr wird über straßenbegleitende Radwege und zum Teil über neugeplante Radwegeverbindungen in Verbindung mit dem Gelände der Heidekaserne sichergestellt. Das Fußgängerverkehrsaufkommen wird zum Teil über vorhandene Wege, zum Teil aber über neue zu erstellende Verbindungen durch den Französischen Garten gewährleistet.

Die Möglichkeiten zur Einbindung von Buslinien des ÖPNV in das Plangebiet sind gegeben, und zwar über die neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße.

Die Versorgung der Bauflächen mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluß an die Versorgungsnetze der Stadt Celle GmbH sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation zum Klärwerk.

Die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in straßenparallelen Gräben und Mulden erfolgen. Im Bereich der verlängerten Wehlstraße sind diese Entwässerungsmulden zwischen dem Radweg und dem Fahrverkehrsraum vorgesehen. Die Stichstraßen werden durch Mulden im Regelfall hinter den öffentlichen Parkflächen bzw. angrenzend an die Fahrverkehrsflächen entwässert. Die hierfür notwendigen Berechnungen und Planungen wurden durch das Büro Knabe und Rose, Netphen und Celle, durchgeführt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist dort durch Versickerung zu beseitigen.

## 13. Altlasten

Bei der ehemaligen Heidekaserne handelt es sich um einen Standort, an dem mit Stoffen umgegangen worden ist, die geeignet sind, nachhaltig Boden, Wasser oder Luft zu verändern.

Die Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, ehemals

Die Gemeinde ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, ehemals militärisch genutzte Flächen besonders zu beachten, sofern diese als altlastverdächtige Flächen eingestuft sind bzw. wenn es Hinweise oder Anhaltspunkte des Altlastenverdachts gibt. Grundlage für die Vorgehensweise bildet der "Wegweiser für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf freiwerdenden militärisch genutzten Liegenschaften", Hannover Juli 1992, vom Niedersächsischen Umweltministerium.

Die Untersuchung zur "Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltpasten in Niedersachsen, 5. Fortschreibung" November 1994 vom Niedersächsischen Umweltministerium enthält keinen Hinweis auf den Standort Heidekaserne.

Bei der Heidekaserne hat es sich um einen Standort gehandelt, der zur Unterbringung der Soldaten diente. Einrichtungen und Gebäude, die durch ihre Nutzung unter Umständen altlastenrelevant sein könnten, bilden

- eine Tankstelle sowie
- Wartungshallen
- Garagengebäude
- Werkstätten und
- Lagergebäude.

Die Tankstelle wurde nach Aktenvermerk des Staatshochbauamtes vom 17.08.94 nach Auskunft bei der britischen Dienststelle SPMO-Celle, Mr. Harrison, nach den britischen Vorschriften vierteljährlich durch die Fachfirma Harling, Celle, gewartet und auch die TÜV-Abnahme durchgeführt.

Die Wartungshallen, Garagengebäude, Werkstätten und Lagergebäude sind in gutem Zustand. Nach Ortsbegehungen und der Einschätzung der Stadt Celle, StHBA, OFD Hannover vom 24.03.94 besteht kein Altlastenverdacht und damit keine Veranlassung, eine Altlastenuntersuchung vorzunehmen.

Über die Frage, inwieweit kontaminationsverdächtige Flächen durch eine militärische Nutzung der Liegenschaften bis 1945 durch die Wehrmacht vorhanden sein könnten, liegen derzeit keine Angaben vor, die einen Altlastenverdacht begründen würden.

Gemäß dem Schreiben der Oberfinanzdirektion Hannover vom 6.9.94 haben sich durch Erkundungen, Begehungen und Auswertungen von Krieglufbildern keine Erkenntnisse ergeben, daß umweltrelevante und sanierungsbedürftige Kontaminationen auf dem Gelände der Heidekaserne vorhanden sind.

Die Untersuchung "Sanierungsvorschlag für die Kanalisation und Wasserversorgung der Taunton Barracks (Heidekaserne)" des Ingenieurbüro Peter Heidt vom 22.04.92 verweist auf den Bestand der Sonderbauwerke:

- Fettabscheider östl. Gebäude 1
- Fettabscheider südl. Gebäude 14
- Fettabscheider nördl. Gebäude 23
- Benzinabscheider südl. Tankstelle
- Großbenzinabscheider nördl. Gebäude 23
- Stärkeabscheider östl. Gebäude 6
- Stärkeabscheider nördl. Gebäude 14

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, daß sich alle Abscheider in einem guten baulichen Zustand befanden und voll funktionsfähig waren.

Insgesamt ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht.

#### 14. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes

- Bruttobauland = ca. 15,77 ha
  - davon öffentliche Verkehrsflächen = ca. 3,83 ha
  - davon öffentliche Grünflächen = ca. 2,09 ha
  - davon Wasserflächen = ca. 0,62 ha
- Nettobauland und Flächen für den Gemeinbedarf = ca. 9,23 ha
  - davon Allgemeines Wohngebiete = ca. 1,43 ha
  - davon Mischgebiet = ca. 2,57 ha
  - davon Sonderbauggebiet = ca. 0,80 ha
  - davon Fläche für Gemeinbedarf = ca. 4,43 ha

Der Anteil der Baugebietsflächen einschließlich der Flächen für Gemeinbedarf beträgt

58,53 %.

Der Anteil der Grün- und Wasserflächen beträgt mit 2,71 ha

17,18 %.

Der Anteil der Verkehrsflächen einschließlich Parkpalette und der Entwässerungsmulden beträgt insgesamt 3,83 ha. Die Verkehrsflächen gliedern sich in

2,07 ha vorhandene Verkehrsflächen =	13,13 %
1,76 ha neue Verkehrsflächen =	11,16 %
3,83 ha Verkehrsflächen insgesamt =	24,29 %.

Es ist vorgesehen, im Bereich des Plangebietes auf den neue ausgewiesenen Baugebieten ca. 300 Wohneinheiten und ca. 6.700 qm Nutzfläche für Büros, Dienstleistungen u. ä. zu realisieren.

Im Bereich des Sonderbaugebietes ist eine Rehabilitationsklinik geplant mit ca. 240 Betten.

Bei Zugrundelegung der 300 Wohneinheiten und einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 690 Einwohnern und eine Besiedlungsdichte von ca. 43 Einwohnern pro ha Bruttobauland.

#### 15. Realisierung

Das Gelände der Heidekaserne befindet sich in städtischem Besitz. Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da Privatgrundstücke nicht verändert werden.

#### 16. Hinweise

Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 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 bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

Das Plangebiet wird von zwei Richtfunktrassen tangiert. Im Norden verläuft nahezu parallel zum Magnusgraben die Richtfunktrasse 216, im Süden verläuft die Richtfunktrasse 268.

Da die Richtfunktrasse 216 nahezu auf der Linie der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 verläuft, liegt ein großer Teil der Schutzzone innerhalb des Plangebietes. Die Breite der Richtfunktrasse beträgt 200 m. Die maximal zulässige Bebauungshöhe beträgt im Plan-Bereich innerhalb der betroffenen Flächen 58 m bis 59 m üNN. Das Gelände der Heidekaserne liegt in diesem Bereich auf ca. 38 m üNN. (Bezugshöhe Bolzen Nr. 5085, Langensalzaplatz, Offizierskasino Höhe 38,647 m üNN.) Die zu errichtenden Gebäude können also eine Firsthöhe von ca. 20 m bis 21 m über Grund aufweisen, ehe es zu Kollisionen mit den Bestimmungen für die Schutzzone der Richtfunktrasse 216 kommt.

Da ein normales viergeschossiges Haus mit Dach noch unterhalb dieser Höhe liegt, wird eine Bebauung aus der Sicht der Bebauungsplanung durch diese Regelungen nicht behindert. Andererseits wird die Richtfunktrasse nicht durch die Bebauung beeinträchtigt. Die Richtfunktrasse 268 liegt nahezu parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113, allerdings in ca. 100 m Entfernung. Nur geringe Flächen liegen innerhalb der Schutzzone dieser Richtfunktrasse. Die maximal zulässige Bebauungshöhe beträgt im betroffenen Plan-Bereich 59 m üNN. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt innerhalb des Schutzbereiches 20 m über Grund. Dieser Bereich ist als Grünfläche und Verkehrsfläche dargestellt, so daß störende Bauwerke hier ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens 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.

**17. Kosten**

Kosten entstehen insbesondere im Zusammenhang mit dem Abbruch vorhandener Gebäude, der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich dem Umbau der Parkpalette, der öffentlichen Grünflächen, dem Bau einer Fußgängerbrücke über den Magnusgraben sowie der Herstellung und Unterhaltung der Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Kosten werden in den jeweiligen Haushaltsplänen der Stadt Celle berücksichtigt.

Aufgestellt:

Hannover, den 15.08.1995

Büro für Städtebau, Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner,  
Hannover

im Auftrag der Stadt Celle Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung und  
Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

