

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Celle

"Nördlich Wederweg"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke

52/2 , Flur 130, Gemarkung Celle
1570/75, Flur 2 , Gemarkung Westercelle
178/3 , Flur 2 , Gemarkung Westercelle.

2. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- d) Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) vom 06.02.1973
- e) Nds. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986
- f) Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) vom 02.07.1990

3. Lage des Plangebietes, städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt südlich der Celler Innenstadt im östlichen Eingangsbereich der Celler Ortschaften "Neuenhäusern" und "Westercelle". Er grenzt unmittelbar an den Bereich der Fuhse-Niederungen (s. Anlage 1).

Die Fuhse-Niederung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Celle (s. Anlage 2) als Überschwemmungsgebiet der Fuhse gekennzeichnet. Sie bildet einen durchgehenden Grünzug von der Innenstadt bis in den Außenbereich und wird zukünftig als Erholungsgebiet genutzt werden.

Das Plangebiet liegt oberhalb der natürlich vorgegebenen Geländestufe des Talraumes der Fuhse und somit außerhalb der Überschwemmungsgrenze. Es wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Brachfläche. Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vorgesehen.

Südlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Hauptverkehrsstraße "Wederweg". Der Eingangsbereich der Celler Ortschaften wird geprägt durch eine eingeschossige Bebauung entlang der "Münchhausenstraße" und eine zweigeschossige Bebauung südlich des "Wederweges".

4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt (s. Anlage 2). Der Rat der Stadt Celle beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes, um Grundstücke zur Bebauung gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes bereitzustellen.

Die besondere Lage des Plangebietes angrenzend zur Fuhse-Niederung erfordert eine einfühlsame Eingliederung der Bebauung in die Landschaft. Zur Einfügung in das Ortsbild sowie zur Erzielung einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sind Festsetzungen für eine nur eingeschränkt zulässige Bebauung und deren Gestaltung sowie Festsetzungen für eine intensive Bepflanzung des Plangebietes vorgesehen. Dadurch würde eine deutliche Aufwertung der vorhandenen Ackerfläche (Plangebiet) erfolgen.

Der Übergangsbereich zwischen Fuhse und bebauter Ortslage wird zunächst geprägt durch die Fuhse-Niederung, die aufgrund des vorhandenen Bewuchses noch sehr ursprünglich wirkt. Durch eine Ackerfläche (Plangebiet), die sich weder der Talaue noch der eingeschossigen Bebauung nördlich des "Wederweges" sowie der zweigeschossigen Bebauung südlich dieser Straße zuordnen läßt, entsteht ein Gesamteindruck, der wenig einladend erscheint und daher verbesserungsbedürftig ist.

Das Plangebiet eignet sich hervorragend, um einen landschaftsangepaßten Übergang von der Fuhse-Niederung zur bebauten Ortslage zu schaffen. Durch eine zur Fuhse-Niederung hin orientierte, einladend wirkende Bebauung und die Begrünung eines Großteils dieser Fläche kann die Gestaltung des Ortseingangsbereiches wesentlich verbessert werden.

Die Grundstücke der Fuhse-Niederung sind in diesem Bereich fast ausnahmslos Privatflächen. Entlang der östlichen Begrenzung des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Weg (Feldweg), der nördlich des Plangebietes in östlicher Richtung zu einem Privatgrundstück führt (s. Anlage 1). Es ist ein "Trampelpfad" vorhanden, der vom v.g. öffentlichen Weg über Privatgrundstücke bis zur Straße "Im Werder" verläuft und auf die Notwendigkeit eines durchgehenden öffentlichen Weges in diesem Bereich aufmerksam macht.

Südlich des Plangebietes ist entlang der Fuhse-Niederung ein durchgehender öffentlicher Weg ("Fuhserandweg") bis zur "Fischerstraße" (s. Anlage 1) ausgebaut worden. Um eine durchgehende Fuß-/Rad-Wegverbindung entlang der Fuhse-Niederung herzustellen, ist eine Verlängerung des v.g. Weges, unter Einbeziehung des schon vorhandenen öffentlichen Weges östlich des Plangebietes, bis zur Straße "Im Werder" vorgesehen.

Südlich des Plangebietes liegen die öffentlichen Spielplätze "Fischerstraße", "An der Fuhse" und "Zur Bunte" angrenzend zur Fuhse-Niederung. Da im Bereich des Plangebietes ein Spielplatzdefizit besteht, wird im Bebauungsplan ein öffentlicher Spielplatz angrenzend zur Fuhse-Niederung und angrenzend an den geplanten "Fuhserandweg" festgesetzt.

Ein Bebauungsvorschlag für das Plangebiet (s. Anlage 3) zeigt die Planungsabsicht der Grundstückseigentümerin, der Ev.-Freikirchlichen Gemeinde Celle. Sie möchte auf dem Plangebiet ein kirchliches Gemeindezentrum errichten, das aus

Archengebäuden, Seniorenwohnungen und einem Kindergarten mit Spielplatz bestehen soll. Das geplante Bauvorhaben würde einem Großteil der Celler Bevölkerung zur Verfügung stehen und die Attraktivität der zukünftig als Erholungsgebiet genutzten Fuhse-Niederung erhöhen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten kirchlichen Gemeindezentrums.

Die Ev.-Freikirchliche Gemeinde führte für das geplante Bauvorhaben bereits einen Architektenwettbewerb durch. Sie stellte die abgegebenen Entwürfe für mehrere Tage öffentlich aus und informierte die Bewohner der Nachbargrundstücke ausführlich über das geplante Bauvorhaben. Sie entschied sich nicht für den prämierten Entwurf, sondern für den, der u.a. die privaten Interessen der Anwohner am meisten berücksichtigt (Lage der Stellplätze, Lage des Kindergartens und Gesamteindruck). Dieser Entwurf wird der Begründung als Anlage beigelegt (s. Anlage 3).

Die Ev.-Freikirchliche Gemeinde ist im übrigen seit über 30 Jahren in Celle ansässig. Ihr jetziges Grundstück befindet sich unmittelbar neben der Bundesbahn und ist somit stark lärmbelastet. Aufgrund der nur geringen Grundstücksgröße ist eine Erweiterung der baulichen Anlagen, die dringend erforderlich ist, dort nicht möglich. Die bisher angebotenen Grundstücke lagen zu weit vom Stadtzentrum entfernt und waren durch unzureichende öffentliche Verkehrsmittel nicht optimal frequentiert. Andere waren durch Größe, Zuschnitt und Beschaffenheit nicht geeignet. Das Plangebiet bietet somit die erwünschten Voraussetzungen in optimaler Weise.

Ein im Jahr 1978 für das Plangebiet aufgestellter Bebauungsplan (Nr. 76 "Im Weder") für eine flächensparende Bebauung wurde aufgrund der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen, wie sie für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) notwendig gewesen wären, und der aufwendigen Erschließung im Verfahren nicht weiterbearbeitet.

5. Zielvorgaben übergeordneter Pläne

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle

Die große selbständige Stadt Celle liegt im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden, der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsplätzen dienen, zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben, die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störenden Nutzungen verbessern.

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinausgehendes Angebot von Wohnungen. Weitere besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft sowie Erholung. Celle hat insbesondere die Aufgabe, zentrale Einrichtungen zur Deckung des

gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung zu sichern und zu verbessern.

5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle

Der gesamte, bislang nicht bebaute Seitenraum der Fuhse, zu dem auch das Plangebiet gehört, erfüllt lt. Landschaftsrahmenplan (Entwurf) zwar die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet.

Neben der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (reich strukturierte Landschaft, Uferbereiche) besitzen die Randzonen der Fuhse besonders in stadtnahen Abschnitten eine besondere Bedeutung für die Naherholung, insbesondere für die Bevölkerung des ansonsten mit öffentlichem Grün wenig versorgten Stadtteils Westercelle.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes sollte daher zwar der große zusammenhängende Grünzug entlang der Fuhse nicht verkleinert werden; die heute noch deutlich erlebbare Aue sollte optisch auch nicht weiter eingeengt werden. Vielmehr sollten diese Bereiche im Hinblick auf Naherholung und den Arten- und Biotopschutz deutlich aufgewertet werden.

Trotz dieser Grundsätze kann aber davon ausgegangen werden, daß der o.a. Grundsatz nicht ausschließt, daß auf außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Flächen ein sinnvolles Angebot, z.B. an Spiel- und Sportflächen, ggf. auch im Zusammenhang mit begrenzter Bebauung geschaffen werden kann. Aus Sicht des Landschaftsschutzes sollte der "Freiflächencharakter" der Fläche erhalten bleiben. Dieses wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan für eine nur eingeschränkt zulässige Bebauung und eine intensive Bepflanzung des Plangebietes gesichert.

5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle (s. Anlage 2) ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl für Neubaugebiete von 0,4. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Fuhse. Für die Fläche nördlich des Plangebietes ist eine Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vorgesehen. Durch den jetzt beabsichtigten Bebauungsplan wird diese verbindliche Darstellung lediglich konkretisiert.

Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten kirchlichen Gemeindezentrums (s. Anlage 3). Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 ist Bestandteil eines "Allgemeinen Wohngebietes", das in westlicher Richtung bis auf eine Bautiefe an die "Hannoversche Heerstraße", heranreicht. Der Gebietscharakter eines "Allgemeinen Wohngebietes" (§ 1 (5) BauNVO) ist somit insgesamt gewahrt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß das geplante Bauvorhaben evt. nicht oder nur teilweise realisiert wird, werden noch Wohngebäude und bauliche Anlagen, die kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, ermöglicht. Auch später evt. erforderliche Nutzungsänderungen sind so ohne eine Änderung des Bebauungsplanes möglich. Ergänzende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausnahmsweise zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (gem. § 4, § 1 (5) BauNVO), damit sich eine stadtteilbezogene städtebauliche Situation entwickeln kann.

Da die in "Allgemeinen Wohngebieten" allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht der vorgenannten geplanten Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen, nicht mit der geplanten Nutzung harmonisieren, bzw. durch sie keine positive Neugestaltung des Ortseingangsbereiches erreicht werden kann, werden diese ausgeschlossen (gem. § 1 (5,6) BauNVO). Gemischte und gewerbliche Bauflächen sind entlang der B 3 (Hannoversche Heerstraße) vorhanden.

In dem Bereich B des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Schallimmissionswerte die in "Allgemeinen Wohngebieten" allgemein zulässigen Wohngebäude unzulässig (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 1 (5) BauNVO). (Begründung s. Teil 6.5 Lärmschutz)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Grundstücke, die an das Plangebiet angrenzen, beträgt ca. 0,2. Um eine in etwa gleiche bauliche Verdichtung wie auf den Nachbargrundstücken zu erhalten, wird in dem Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Differenz von 0,1 resultiert aus der neuen Berechnungsgrundlage der GRZ in der BauNVO, nach der bei der Berechnung der GRZ die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Höchstgrenzen der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zielsetzung ist die Anpassung der neuen Bebauung an die Höhe der in der Umgebung vorhandenen Gebäude unter der Berücksichtigung der Lage des Plangebietes.

Aufgrund der vorhandenen eingeschossigen Bebauung westlich des Plangebietes und der unmittelbaren Nähe zur Fuhse-Niederung wird die neue Bebauung im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschossig festgesetzt. Da südlich des "Wederweges" zweigeschossige Gebäude diesen Bereich prägen, sowie in Anlehnung an den geplanten Geschößwohnungsbau auf dem THW-Gelände (s. Anlage 2) und an die vorhandenen mehrgeschossigen Kasernengebäude nördlich der Straße "Im Werder", ist eine zweigeschossige Bebauung in eingeschränktem Umfang auf dem westlichen Teil des Plangebietes zu vertreten.

Baugrenzen

Es wird ein Mindestabstand der Bebauung zur westlichen, nördlichen und östlichen Planbegrenzung von mindestens 10 m festgesetzt. Die Bepflanzungen auf den Abstandsflächen und die vorhandenen Vegetationsbestände südlich des Plangebietes werden die baulichen Anlagen umrahmen. Es erfolgt eine einfühlsame Eingliederung der Bebauung in die Landschaft und damit ein landschaftsangepaßter Übergang zur bebauten Ortslage.

Durch den Rücksprung in der überbaubaren Fläche von 20 x 45 m wird eine von der Fuhse-Niederung aus erkennbare Gliederung der baulichen Anlagen erfolgen. Einer starren Abgrenzung der Bebauung zur Landschaft wird dadurch entgegengewirkt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes kann der "Fuhserandweg" in die Freiflächenplanung mit einbezogen werden. Durch eine Bepflanzung der Abstandsfläche und eine Verknüpfung der privaten und öffentlichen Wegeverbindungen erfolgt ein landschaftsangepaßter Übergang zur bebauten Ortslage.

Bedingt durch die Hauptverkehrsstraße "Wederweg" handelt es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Im südlichen Teil des Plangebietes wird aufgrund der vorhandenen Schallimmissionswerte eine Bebauung ausgeschlossen (s. Teil 6.5 Lärmschutz).

Auf der Abstandsfläche zur westlichen Planbegrenzung wäre, falls erforderlich, auch noch die Schaffung aktiver Schallschutzmaßnahmen möglich.

6.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die besondere Lage des Plangebietes angrenzend zur Fuhse-Niederung erfordert eine einfühlsame Eingliederung der Bebauung in die Landschaft. Zur Einfügung in das Ortsbild sowie zur Erzielung einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen getroffen. Es dürfen rotes Sichtmauerwerk, rote und rotbraune Dacheindeckungsmaterialien, Holzverkleidungen mit nicht deckenden Anstrichen, sowie farblich abgestimmte Fassadenteile verwendet werden. Dadurch werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Außenwand- und Dachgestaltung für sämtliche bauliche

anlagen vorgegeben. Die zukünftige Bebauung wird sich in Material und Farbe in das Landschaftsbild einfügen. Um einer gestalterischen Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzeptes und den individuellen Wünschen der Eigentümer in vertretbarem Maße Rechnung zu tragen, werden Glasdachkonstruktionen, Glasfassaden und farbige Außenwandverkleidungen zugelassen. Durch die Festsetzung geneigter Dachflächen erfolgt eine Anpassung an die Dachneigung der vorhandenen Bebauung.

Energie-Gewinnungsanlagen im Bereich der geneigten Dachflächen müssen parallel zur Dachfläche angeordnet werden, damit sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht negativ beeinflussen.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr

Die nächstgelegenen Haltepunkte des öffentlichen Personalverkehrs liegen im Radius von 300 m in fußläufiger Erreichweite. Der Radverkehr erschließt das Wohngebiet über den zukünftig von Nord nach Süd verlaufenden Fuhserandweg, sowie über Radwege entlang der Hauptverkehrsstraße.

Das Plangebiet ist über die ausgebaut Hauptverkehrsstraße "Wederweg" für den Individualverkehr besser und direkter erschlossen als von der Anliegerstraße "Im Werder". Aus diesem Grund wird die Erschließung des Plangebietes lediglich vom "Wederweg" aus ermöglicht, zumal von der Straße "Im Werder" erst eine Erschließungsstraße zum Plangebiet gebaut werden müßte (s. Anlage 1).

Im Bereich des Plangebietes hat der "Wederweg" eine Gesamtfahrbahnbreite von 8 m. Die höher belastete Fahrspur (Richtung B 214) kann durch Markierung in eine überbreite Richtungsfahrbahn umgewandelt werden, so daß Abbiegevorgänge erleichtert werden. Sollte sich wider Erwarten zu einem späteren Zeitpunkt die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur - bedingt durch die verkehrliche Entwicklung - doch noch herausstellen, so wäre die Anlage einer Linksabbiegespur im o.g. Bereich des "Wederweges" erforderlich und unter den gegebenen örtlichen Voraussetzungen auch leicht realisierbar.

Die Freikirchliche Gemeinde rechnet mit einer Hauptfrequentierung des geplanten Gemeindezentrums außerhalb der Hauptverkehrszeit. Der während der Hauptverkehrszeit hinzukommende Verkehr durch die Einrichtung eines Kindergartens ist im Vergleich zu der vorhandenen Verkehrsbelastung der Hauptstraße "Wederweg" (15.000 - 16.000 Kfz/Tag) von untergeordneter Bedeutung und kann daher nicht zu einem spürbar erhöhten Verkehrsaufkommen führen.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangebietes wird aus Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und zur Erhaltung eines bepflanzten Abstandstreifens so weit wie möglich nach Osten verschoben (s. Anlage 3).

Die Stadt Celle beabsichtigt, im Bereich zwischen der Einmündung "Münchhausenstraße" und der Zufahrt zum Plangebiet eine Querungshilfe über den "Wederweg" einzurichten. Desweiteren ist vorgesehen, mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Wohnquartier "Münchhausenstraße/Fabricestraße" den Fremdverkehrsanteil in diesem Gebiet zu reduzieren.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind gesammelt auf der für diese Anlagen gekennzeichneten Fläche unterzubringen. Die Stellplatzfläche wird im südlichen Drittel des Plangebietes festgesetzt, um lange Verkehrswege ausschließen zu können und so die durch den Erschließungsverkehr verursachten Emissionen möglichst gering zu halten. Die durchgrünte Stellplatzfläche wird so groß dimensioniert, damit die Unterbringung aller zu erwartenden Fahrzeuge auf dem Plangebiet sichergestellt werden kann (s. Anlage 3).

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In dem vorliegenden Bebauungsvorschlag werden nur wenige Garagen benötigt. Diese könnten im Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern erstellt werden.

Die Abstandsflächen sollten von jeglicher Bebauung freigehalten und begrünt werden. Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind so groß dimensioniert, daß eine Unterbringung dieser baulichen Anlagen auf den Abstandsflächen nicht erforderlich ist.

6.5 Lärmschutz

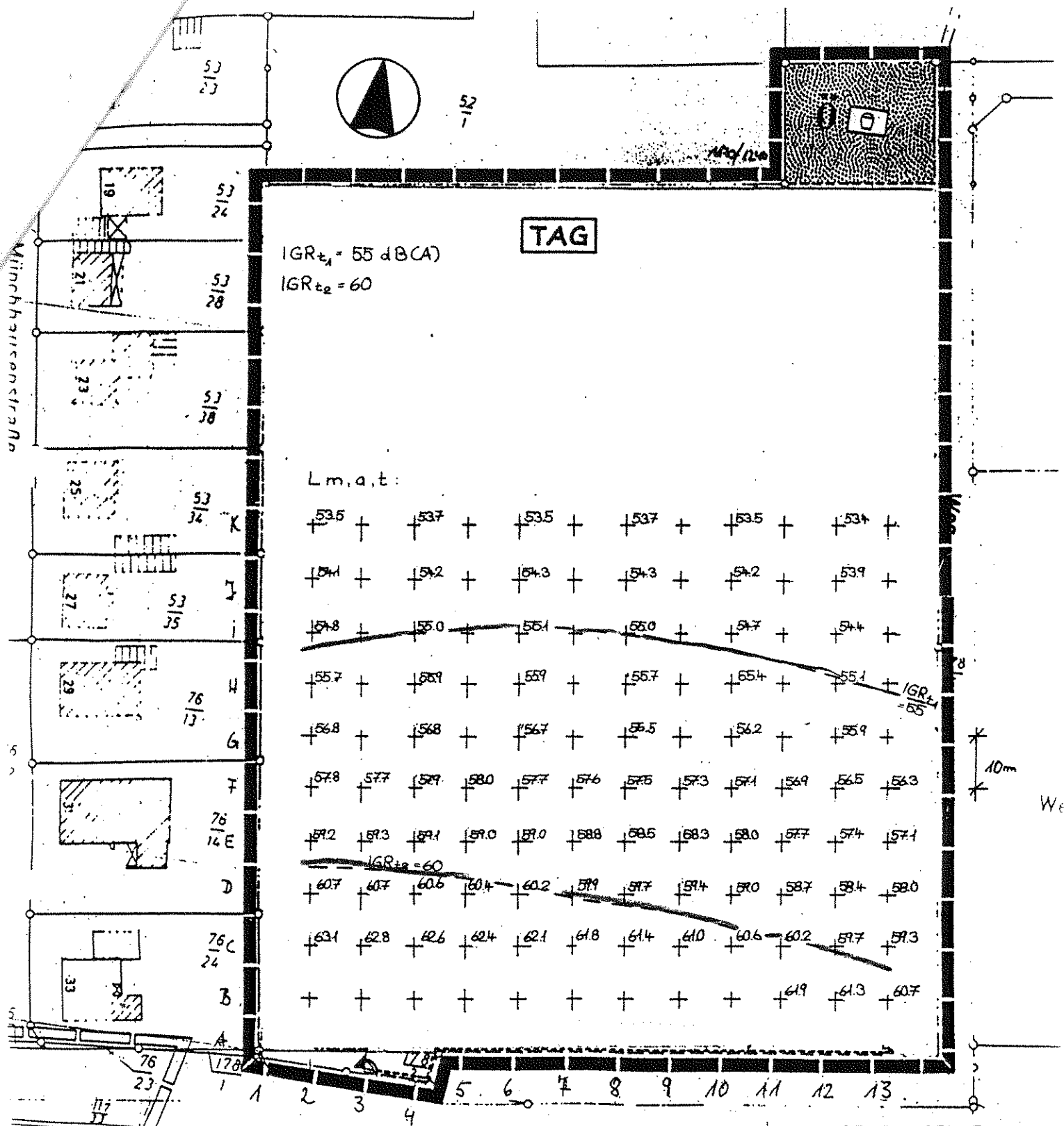
In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987) werden Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte betragen im "Allgemeinen Wohngebiet" tagsüber 55 dB und nachts 45 dB.

Es wurde speziell für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 1992). Diese ergab folgende Lärmwerte: (s. Seite 9 u. 10)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes betragen die vorhandenen Lärmwerte tagsüber bis 55 dB und nachts bis 45 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Im Bereich A des Plangebietes betragen die vorhandenen Lärmwerte tagsüber bis 60 dB und nachts bis 50 dB. Sie liegen 5 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005. Bedingt durch die Hauptverkehrsstraße "Wederweg" handelt es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Um eine wirtschaftliche Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen, müssen die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Immissionswerte weitgehend gemindert. Dadurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Zudem ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles zur Erhaltung des Landschaftsbildes der Fuhseae städtebaulich nicht vertretbar.

Für den Bereich A des Plangebietes wird für Aufenthaltsräume der Einbau von Fenster und Türelementen der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Elemente der Schallschutzklasse 2 sind mit einem Schalldämmmaß R_w von 30 dB bewertet und mindern so den vorhandenen Nacht-Lärmwert von 50 dB auf 20 dB, den vorhandenen Tag-Lärmwert von 60 dB auf 30 dB.



STADT CELLE

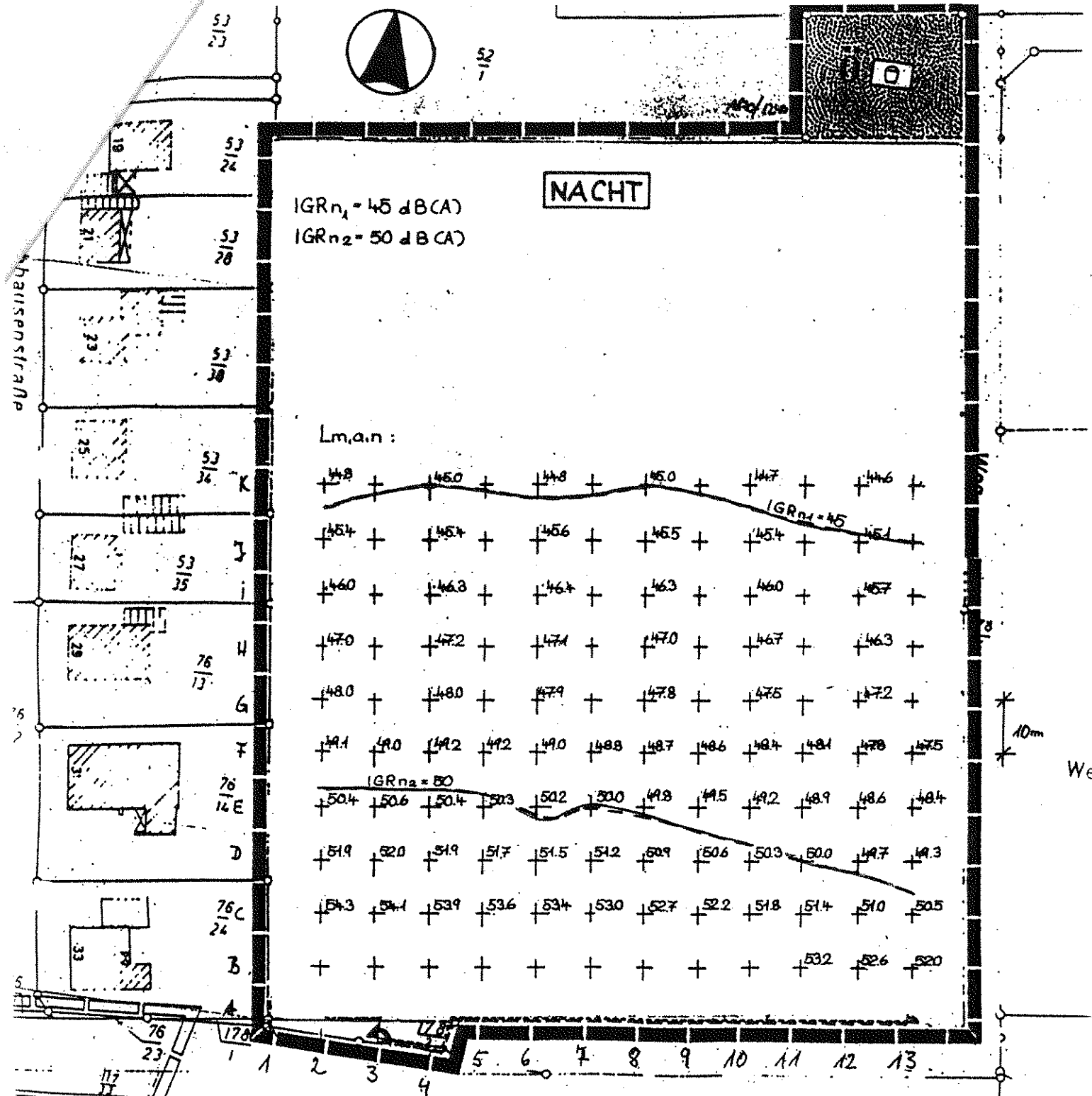
Schalltechnische Untersuchung
für B-Plan Nr.109
„Nördlich Wederweg“

Lage der Isophonen
TAG

14B

INGENIEURBÜRO
HEIDEMANN - BRAUN

BRAUNSCHWEIG, DEN 27.04.1992



STADT CELLE

Schalltechnische Untersuchung
für B-Plan Nr.109
„Nördlich Wederweg“

Lage der Isophonen
NACHT

IHB

INGENIEURBÜRO
HEIDEMANN • BRAUN

BRAUNSCHWEIG, DEN 27.04.1992

Die angestrebte Schalldämmung der Fenster- und Türelemente ist nur im geschlossenen Zustand voll wirksam. Die Schallpegeldifferenz zwischen Messungen außen und innen beträgt bei weit geöffneten Elementen im Mittel 10 dB, bei Spaltöffnungen im Mittel 15 dB. In der VDI-Richtlinie 3722 "Wirkungen von Verkehrsgerauschen" wird festgestellt, daß nächtliche Mittelungspegel von 25 - 35 dB - gemessen am Ohr des Schlafers - noch im schlafgünstigen Bereich liegen. Im vorliegenden Fall werden die Mittelungspegel bei Spaltöffnungen mit 35 dB eingehalten, bei weit geöffneten Fenster- und Türelementen um 5 dB überschritten. In der Regel bietet die Spaltöffnung günstige raumklimatische Bedingungen für die Nacht. Ausnahmen sind nur die heißesten Tage im Jahr, wo weit geöffnete Fenster eine bessere Abkühlung der tagsüber erwärmten Wände ermöglichen. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Im Bereich B des Plangebietes betragen die vorhandenen Lärmwerte tagsüber bis 60 dB und nachts bis 52 dB. Sie liegen 5 bzw. 7 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005. Die noch im schlafgünstigen Bereich liegenden nächtlichen Mittelungspegel von 25 - 35 dB - gemessen am Ohr des Schlafers - können selbst bei Spaltöffnungen der Fenster- und Türelemente nicht eingehalten werden. Bei der Durchführung des Architektenwettbewerbes wurde die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 1983 als Grundlage hinzugezogen. Diese ergab im Bereich B niedrigere Lärmwerte. Um dem Eigentümer dieses Grundstückes die Möglichkeit zu geben, entsprechend des gewählten Wettbewerbentwurfes bauen zu können, wird eine Bebauung nicht ausgeschlossen. Es wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt, daß in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Lärmwerte keine Wohngebäude errichtet werden dürfen. Für Aufenthaltsräume wird der Einbau von Fenster- und Türelementen der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben. Aufgrund der nur eingeschränkt zulässigen baulichen Nutzung sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

6.6 Landschaftsplan, Bepflanzung, Bodenversiegelung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Celle trifft zwar für den Teilraum der Fuhse-Niederung (S. 218/213 P. 71, 72) die Aussage, daß die Fuhse-Niederung im Vergleich mit der Aller-Niederung als der reicher strukturierte Landschaftsraum bewertet werden kann, und daß eine Vielzahl kleinerer Waldflächen, zu denen auch seltene Laubholzbestände gehören, den Talraum gliedern.

Neben der Freiraumnutzung Landwirtschaft und Biotopschutz kommt der Freiraumnutzung Erholung in dieser kleinräumig strukturierten Landschaft besondere Bedeutung zu. Dabei übt das Gewässer selbst naturgemäß auf die Erholungssuchenden eine starke Anziehungskraft aus. Es wird daher empfohlen, den bereits im Innenstadtbereich realisierten Fuhse-Randweg bis in die freie Landschaft fortzuführen und alle bedeutsamen Erholungseinrichtungen zu beiden Seiten der Fuhse fußläufig an diese Erholungsachse anzubinden. Wie im Kapitel 4 bereits dargestellt, dient dieser Bebauungsplan diesem Ziel.

An der "Münchhausenstraße" ist gemäß Flächennutzungsplan eine Erweiterung des Siedlungsgebietes bis an die Überschwemmungsgrenze vorgesehen. Diese Bebauung sollte gemäß Landschaftsplan der Stadt Celle zwar nicht realisiert werden.

mit soll eine ähnliche Einschnürung des Talraumes hier nicht erfolgen, wie sie bereits an der Straße "Zur Bunte" entstanden ist. Dies ist aber gar nicht zu befürchten, da der Mindestabstand der Bebauung zur Fuhse an der Straße "Zur Bunte" nur ca. 70 m beträgt, während bei einer Bebauung des Plangebietes der Mindestabstand der Bebauung zur Fuhse ca. 130 m betragen würde. Dieser Abstand ist größer als an vielen vergleichbaren Stellen wie z.B. an der "Fischerstraße" ca. 120 m, am "Schleusenweg" ca. 100 m und "An der Fuhse" ca. 100 m.

Als schützenswerter Bereich entlang der Fuhse kann verständlicherweise zwar nicht nur die Fläche bis zu den Überschwemmungsgrenzen angesehen werden. Eine verbleibende Breite des Talraumes von ca. 400 m im Falle einer Bebauung auf dem Plangebiet ist jedoch ein Maß, das durchaus vertretbar ist.

Durch eine deutliche Aufwertung des Plangebietes (Vorgabe von Bepflanzungsfestsetzungen für eine intensive Begrünung des Plangebietes) wird zudem noch der Flächenentzug durch die Bebauung ausgeglichen. In Abwägung der Ziele dieses Bebauungsplanes und der Aussage des Landschaftsplanes liegt es auf der Hand, eine Bebauung des Plangebietes gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen und nicht diese Flächendarstellung und damit die Bebauungsplanermächtigung zurückzunehmen.

Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebietes

Aus folgenden Gründen werden Festsetzungen für eine intensive Bepflanzung des Plangebietes getroffen:

- Neugestaltung des Ortseingangsbereiches
landschaftsangepaßter Übergang zur bebauten Ortslage
Bei Neuplanungen am Rande bebauter Ortslagen ist die Schaffung von Grünflächen im Zusammenhang mit der Erhaltung und Sicherung "größerer zusammenhängender ökologisch, klimatisch, städtebaulich und sozial bedeutsamer Grünzüge (Fuhse-Niederung) von örtlicher und regionaler Bedeutung zu sehen.
- Erhaltung und Sicherung schützenswerter Vegetationsbestände
- Pflanzung einer Feldgehölzhecke als Schutz und Pufferzone für die angrenzenden Brachflächen
- deutliche Aufwertung des Plangebietes
Grünflächen sind in vielfacher Hinsicht von Bedeutung:
 - in ihrem sozialen Gebrauchswert als Erholungs- und Spielfläche
 - in ihrem Erlebniswert und ihrer wahrnehmungspsychologischen Wirkung
 - in ihrer ökologischen Funktion als Lebensraum für Pflanzen- und Kleintierarten
 - durch ihre klimaverbessernde Wirkung und durch ihre Filterwirkung für bestimmte Luftschadstoffe.Besonders günstig ist die Mischung von Bäumen, Hecken, Strauchgehölzen und Rasenflächen. Bäume sind vor allem wirksam zum Temperatúrausgleich und als Feuchtigkeitsspender, Hecken und Sträucher zur Staubfilterung und als Windschutz, Rasenflächen verhindern Staubaufwirbelungen und sind vor allem bei großer Ausdehnung wichtige Wasserversickerungsflächen und Feuchtigkeitsspender.

Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt. Außerhalb des Plangebietes sind folgende schützenswerte Vegetationsbestände vorhanden: eine Hainbuchenreihe nördlich der Straße "Wederweg", eine Brachfläche zwischen Straßendamm und Hainbuchenreihe sowie Feldgehölze am östlichen Feldweg. Die Erhaltung und Sicherung dieser Vegetationsbestände wird durch die Aufnahme in die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle sichergestellt. Die schützenswerte Feldgehölzhecke im Bereich des Plangebietes (ca. 3,0 m breiter Streifen entlang der östlichen Planbegrenzung) wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geschützt. Gleichzeitig wird als Schutz und Pufferzone für die an das Plangebiet angrenzenden Brachflächen die Pflanzung und Erhaltung einer Feldgehölzhecke festgesetzt.

Die mögliche Bodenversiegelung von 45 % des Plangebietes - ca. 9400 m² - stellt ein "Eingriff" im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes dar. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch die Umwandlung von mindestens 7400 m² Ackerfläche in intensiv bepflanzte Grünflächen erfolgt der erforderliche Ausgleich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bepflanzung des Plangebietes werden in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen. Den Festsetzungen liegen bewährte Erfahrungswerte zugrunde, die eine intensive Bepflanzung des Plangebietes sicherstellen und dabei den persönlichen Interessen der Eigentümer genügend Freiraum lassen.

Die Einschränkung der Art der Bepflanzung auf heimische und standortgerechte Pflanzen soll eine standorttypische und landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. Extensiv unterhaltene Rasen- und Brachflächen stellen eine landschaftsangepaßte Bepflanzung dar. Aus Gründen des Artenschutzes sind als Stellplatzbepflanzung reinrassige Gehölze zu verwenden.

Um die Bodenversiegelung des Plangebietes einzuschränken, wird festgesetzt, daß Wege und Plätze, mit Ausnahme der Stellplatzfläche, so anzulegen sind, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. (s. textl. Festsetzung Nr. 4.4)

Um eine Bepflanzung des Plangebietes gem. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen zu können, wird festgesetzt, daß mit Bauantragstellung jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

6.7 Kinderspielplatz

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

Der einzige ausgebaute öffentliche Spielplatz, der sich in der Nähe des Plangebietes befindet, liegt südlich der Hauptverkehrsstraße "Wederweg" und ist somit nicht gefahrlos zu erreichen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Dieser grenzt wie die Spielplätze: "Fischerstraße", "An der Fuhse" und "Zur Bunte" an die Fuhse-Niederung. Der geplante öffentliche Spielplatz ist gefahrlos über den vorhandenen öffentlichen Weg östlich des Plangebietes

erreichen. Nach Ausbau des geplanten "Fuhserandweges" wird die Erschließung des geplanten öffentlichen Spielplatzes zusätzlich aus nördlicher Richtung erfolgen.

Für die Kinder, die südlich der Hauptverkehrsstraße "Wederweg" wohnen, befindet sich ein ausgebauter öffentlicher Spielplatz an der "Fischerstraße". Ein Überqueren des "Wederweges" ist daher nicht erforderlich. Die Stadt Celle beabsichtigt, im Bereich zwischen der Einmündung "Münchhausenstraße" und der Zufahrt zum Plangebiet eine Querungshilfe über den "Wederweg" einzurichten.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Celle sichergestellt. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Anschluß an die Abwasserkanalisation zum Klärwerk "Allerstraße". Eine Abwasserentsorgung im Freigefälle ist wegen der vorhandenen Höhenverhältnisse nicht machbar. Es wird ein Pumpwerk erforderlich. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern.

7. Städtebauliche Werte

a) allgemein:

Größe des Plangebietes	ca. 2,16 ha
Brutto-Bauland	ca. 2,16 ha
=====	

öffentliche Verkehrsflächen	0 ha
öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	ca. 0,07 ha
Netto-Baufläche	ca. 2,09 ha
=====	

Wohneinheiten (WE)	vorhanden 0 WE
	<u>geplant ca. 30 WE</u>
	<u>gesamt ca. 30 WE</u>
	=====

Die Einwohnerzahl ergibt sich bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit (E/WE) wie folgt:

$$2,2 \text{ E/WE} \times 30 \text{ WE} = 66 \text{ E}$$

Bebauungsdichte $\frac{30 \text{ WE}}{2,16 \text{ ha}}$ = 14 WE/ha Brutto-Bauland

Besiedlungsdichte $\frac{66 \text{ E}}{2,16 \text{ ha}}$ = 31 E/ha Brutto-Bauland

b) Bebauungsvorschlag:

- Wohneinheiten (WE)	vorhanden	0 WE
Seniorenwohnungen	geplant	ca. 20 WE
	<u>gesamt</u>	<u>ca. 20 WE</u>

- Kirchengebäude
- Kindergarten mit Spielplatz

8. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Celle Kosten entstehen für den Ausbau des geplanten öffentlichen Spielplatzes.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag

Höhling

(Höhling)
Techn. Angestellte

Anlage:

1. Deutsche Grundkarte M 1 : 5000
2. Flächennutzungsplan M 1 : 5000
3. Wettbewerb
Evangelische Freikirchliche Gemeinde Celle
Ansicht
Lageplan

1

N

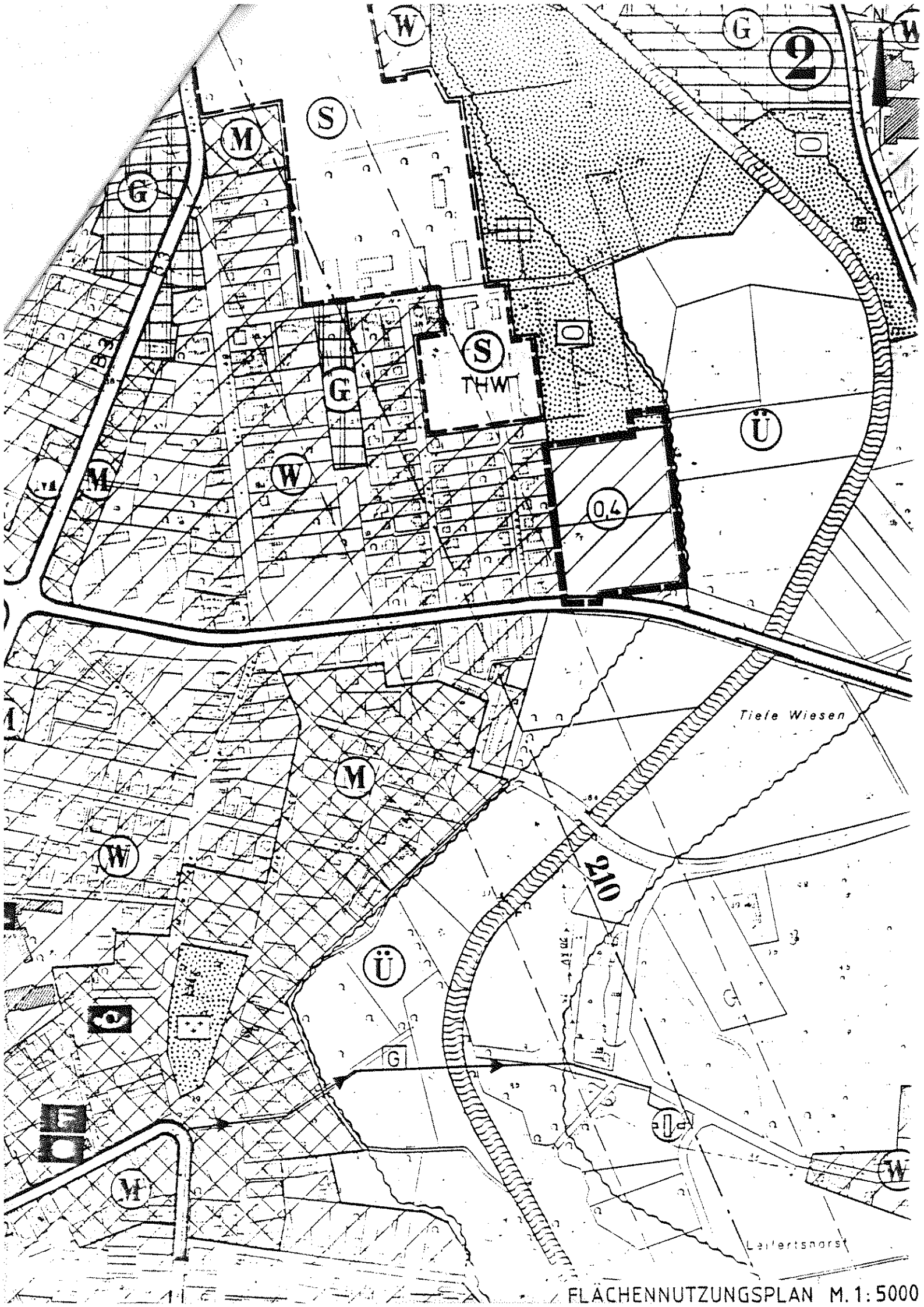
Sportplatz

Schulzentrum Burgstraße

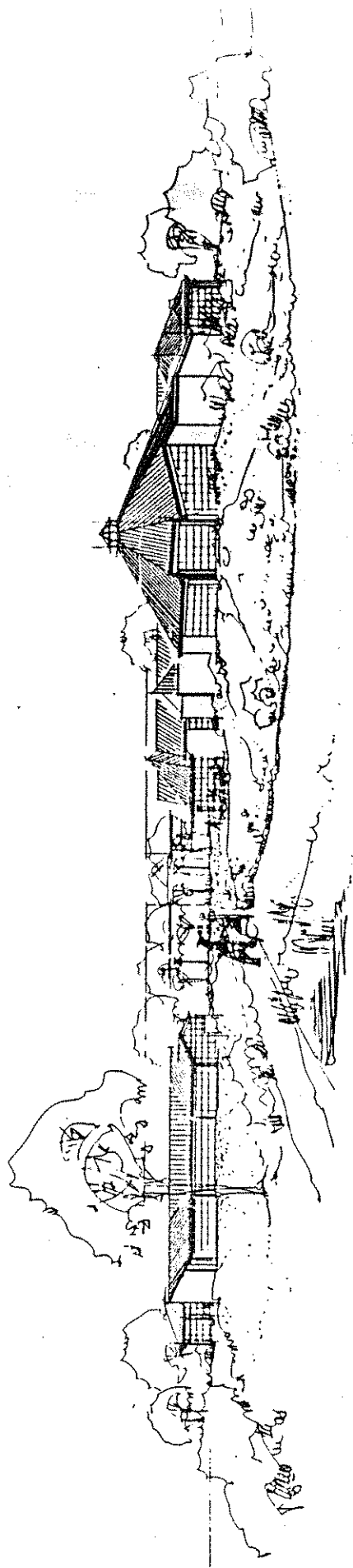
Fuhse

Tiefe Wiesen

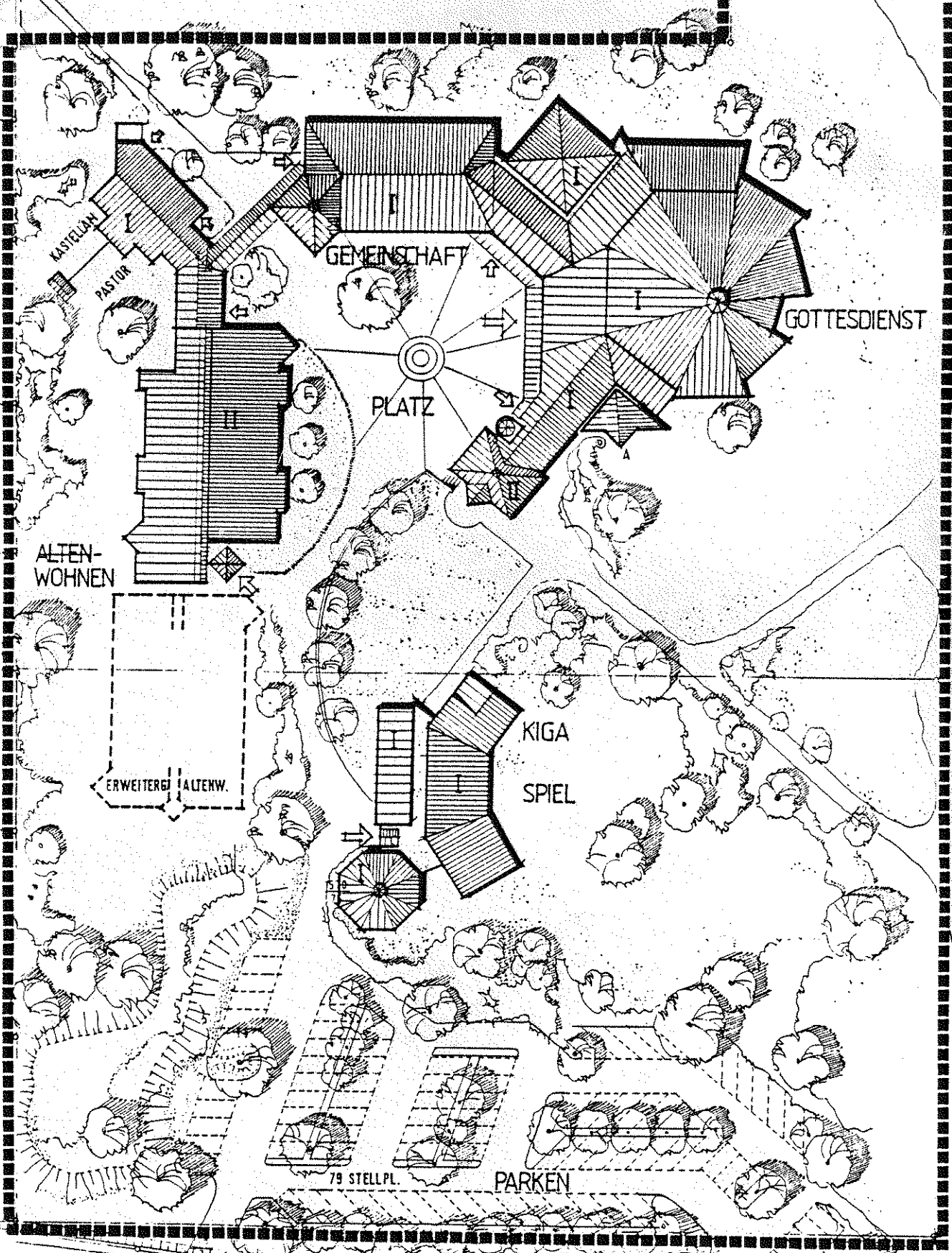
Tiefe Wiesen



WETTBEWERB EVANGELISCHE FREIKIRCHLICHE GEMEINDE ZELLE



ANSICHT VON DER FUHSE - NIEDERUNG AUS



WETTBEWERB EVANGELISCHE FREIKIRCHLICHE GEMEINDE CELLE

LAGEPLAN

Wederweg

Auffüllungsfläche