

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES  
NR. 07 WALDWEG-QUARTIER

INHALT

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 1.2 Planungsgebiet
- 1.3 Planerische Ausgangssituation
- 1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Planinhalt

- 2.1 Planungsvoraussetzungen und Auswirkungen
- 2.2 Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 3.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation
- 3.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur
- 3.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt
- 3.5 Infrastrukturelle Erschließung
- 3.6 Berechnungen und Maßnahmen zum Lärmschutz

Anlage 1. Städtebaulicher Entwurf

- 2. Grünordnungsplan mit
- 3. textlichen Ausführungen zum GOP
- 4. Geländeschnitt
- 5. Entwurf Spielplatz

245 **PLANURKUNDE** gehörig  
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 VERANLASSUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Die Vorhabenträger, Firma Adolf und Johann Cewe OHG plant auf folgenden Flurstücken die Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 128 Wohn- und 2 Büroeinheiten:

Gemarkung Celle, Flur: 131, Flurstück:	8/3
	14/15
	9/32
	8/114
	8/85
	8/113
	11/4
	9/1
	8/108
	8/107
	8/106
	8/109
Gemarkung Westercelle, Flur 3, Flurstück:	9/26

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt, auf dem Flurstück 8/107 befindet sich zur Zeit eine leerstehende Halle (ehemalige Helilantus Blumengroßhandelsgesellschaft).

Das Planungsgebiet ist in seiner Umgebung eine Restfläche innerhalb bebauter Ortsteile.  
Eine Wohnbebauung an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll und notwendig, um die vorhandenen Siedlungsstrukturen abzurunden.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung gemäß § 34 oder § 35 BauGB nicht möglich. Die Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation, infrastrukturelle Einrichtungen und neben den städtebaulichen Belangen auch der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen in einem rechtlichen Planverfahren geregelt werden.

Gewählt wurde hier zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes die Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### 1.2 PLANUNGSGEBIET

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.  
Die derzeit unbebaute Ackerfläche ist eben und verfügt über keine besonderen naturräumlichen Merkmale.

Die Halle auf dem Flurstück 8/107 wird bis auf das vordere Bürogebäude abgerissen, da ihre Bausubstanz nicht erhaltenswert ist. Das Bürogebäude soll weiterhin zwei Büroeinheiten aufnehmen und wird in die Planung mit einbezogen.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet direkt an die Gärten der Reihenhausbauung südlich des Waldweges. Im Osten schließt sich ein bäuerlicher Betrieb auf einem ca. 1 ha großen Grundstück an. Diese landwirtschaftliche Restfläche und die Gebäude des Bauernhofes grenzen direkt an die Hannoversche Heerstraße (B 3).

Im Süden begrenzt der Wilhelm-Heinichen-Ring das Gelände. Damit besteht eine starke Abgrenzung zum südlich angrenzenden Stadtteil Westercelle. Eine Verbindung besteht nur über eine Fußgängerbrücke ca. 100 m westlich. Der stark befahrene vier-spurige Wilhelm-Heinichen-Ring stellt eine Lärmbelastung für die umliegenden Wohngebiete dar.

Das Planungsgebiet muß daher durch eine Lärmschutzmaßnahme geschützt werden. Im Westen grenzt das Gelände der Waldweg-Schule an das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### 1.3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, das städtebauliche Konzept entwickelt sich infolgedessen aus dem Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Es besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtbereich von Celle. Die entstandenen Neubaugebiete der letzten Jahre sind fast vollständig bebaut und es fehlt an zusammenhängenden, gut erschlossenen Flächen für eine städtebaulich sinnvolle Wohnbauung.

Das Plangebiet hat für die Entwicklung eines Wohngebietes nah zur Celler Innenstadt eine ideale Lage. Die Erschließung ist gesichert, infrastrukturelle Einrichtungen sind vorhanden bzw. werden ergänzt (Schule und Kindergarten). Die Linie 1 + 5 der Celler Straßenbahn GmbH verkehren sowohl in der nahe gelegenen Windmühlenstraße (Haltestellen an der Kreuzkirche) als auch an der Hannoverschen Heerstraße.

### 1.4 GESETZLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ER-SCHLIEßUNGSPLAN

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch sind gegeben.

Voraussetzung für die dringend notwendige und städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung an dieser Stelle ist die Durchführung eines rechtlichen Planverfahrens, da die Belange aller von der Planung Berührten berücksichtigt und abgewogen werden müssen.

Die Erschließung des Planungsgebietes und der Ausführungszeitraum werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2. PLANINHALT

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der ca. 128 Wohnungen und 2 Büroeinheiten schaffen.

Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan existiert ein Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag soll die Realisierung gemäß den festgestellten Inhalten und innerhalb festgesetzter Fristen sichern.

### 2.1 PLANUNGVORAUSSETZUNGEN UND AUSWIRKUNGEN

Die Firma Adolf und Johann Cewe OHG beauftragte im Sommer 1995 das Architekturbüro Dr. Otto und Partner in Celle mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für das Planungsgebiet.

Bereits 1994 wurde ein Einleitungsbeschluß für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gefaßt. Grundlage war ein anderes städtebauliches Konzept:

II-III-geschossiger Wohnungsbau in verdichteter Bebauungsform. Die Stellplätze für die geplanten ca. 268 Wohneinheiten sollten in einer in den Lärmschutzwall integrierten Stellplatzanlage (Garagen) untergebracht werden.

Die Anpassung an die Nachfragesituation und der Wechsel des Maßnahmeträgers bei der Weiterführung des Verfahrens führten zu einer inhaltlichen Veränderung des Vorhabens.

Für das neue Konzept wurde im Ortsrat, Planungs- und Bauausschuß und Verwaltungsausschuß der Stadt Celle ein Einleitungsbeschluß gefaßt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf ca. 128 reduziert, das wirkt sich positiv auf das städtebauliche und grünordnerische Konzept aus. Die vorgesehene Bebauung wird eine geringere Dichte und Höhe haben.

Das neue Konzept fügt sich ideal in seine Umgebung ein, es ergänzt die vorhandenen Strukturen auf ähnliche Weise.

Das Planungsgebiet konnte durch die Hinzunahme weiterer Grundstücke von damals ca. 3 ha auf heute ca. 4,6 ha erweitert werden.

Der Lärmschutzwall rückt durch den Erwerb eines zusätzlichen Grundstückes parallel zum Wilhelm-Heinichen-Ring näher an die

Lärmquelle heran, was sich günstiger auf seine Lärmschutzwirkung für das Baugebiet auswirkt.

Die Beteiligung des Investors an der sozialen Infrastruktur wurde nachdrücklich gefordert, ebenso wie die Einrichtung eines Bolzplatzes und ausreichende Spielplatzflächen für die 6 - 12 jährigen.

Parallel zur Weiterentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde das Ingenieurbüro Knabe und Rose aus Celle mit der Ausarbeitung der Erschließungsplanung und der Lärmschutzmaßnahmen, der Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. S. Behr mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes beauftragt.

Die Umwandlung des Ackerlandes in Bauland führt zu einem Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinn (§ 8 Abs. 1 BNatschG). Die Kompensation des Eingriffs durch Ausgleichsmaßnahmen wird im Grünordnungsplan, der Anlage zu dieser Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, dargestellt. Entsprechende Festsetzungen finden sich im Vorhabenplan. Der Durchführungszeitraum ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Das städtebauliche Planungskonzept versucht die Wünsche vieler Bauherren nach stadtnahen, freistehenden Einfamilienhäusern mit dem § 1 (5) BauGB (Bodenschutzklausel) zu vereinbaren, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und deshalb die Gebäude auf möglichst kleinen Grundstücken zu errichten.

Zentrum der geplanten Wohnbebauung ist eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und die zu einem kleinen Platz ausgebildete Erweiterung der Straße. An diesem Platz befindet sich aus städtebaulichen Gründen (Ausbildung der Platzkanten) die zweigeschossige Wohnbebauung und eine relativ dicht an den Straßenraum heranreichende Reihen- und Doppelhausbebauung. An den Rändern wird die Bebauung wieder lockerer, einige Einfamilienhausgrundstücke wechseln sich ab mit einer Reihe von Einfamilienhäusern mit einseitiger Grenzbebauung (Erläuterung s. u.).

Den nordwestlichen Quartierseingang bilden die zwei Büroeinheiten und eine aus mehreren Häusern bestehende, zweigeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung. Bebauungsdichte und Form entspricht dem unmittelbar anschließenden Wohngebiet.

Bebauungsart und Dichte in der vorgesehenen Form fügen sich zur Bebauung in den umliegenden Gebieten. Eine Besonderheit des Konzeptes ist die Planung von ca. 34 Einfamilienhäusern mit einseitiger Grenzbebauung:

Die Vorteile des freistehenden Einfamilienhauses werden auf möglichst kleiner Grundstücksfläche realisiert. Dabei werden die nachbarlichen Beeinträchtigungen reduziert, die gestalterischen Freiheiten der Eigentümer bleiben erhalten, weil größere Zusammenhänge und nicht einsehbare Freiflächen entstehen.

## **2.2 NUTZUNGSFESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN:** **Wohn- und Bürogebäude Waldweg-Quartier**

### **RECHTSGRUNDLAGEN:**

Es gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnahmenG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV90) und der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils letztgültigen Fassung.

Bei der Planung für alte Menschen und Behinderte ist die DIN 18024 zu berücksichtigen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung :**

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage und Umgebung im gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Damit die geplante Bebauung sich homogen in seine Umgebung einfügt, werden Einfamilien- und Reihenhäuser geplant. Der Wohnungsbau wird maximal in zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 gewährleisten eine ortsangemessene Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Die Geschosswohnungen erhalten zusätzlich die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 0,6 in der abweichenden Bauweise (ab2), die Länge von 50 m für Gebäude darf überschritten werden.

Die freistehenden Einfamilienhäuser mit einseitiger Grenzbebauung werden ebenfalls in abweichender Bauweise (ab1) festgesetzt, wobei die Wohnqualität und entsprechende Belichtung durch die Vorgabe gesichert wird, zwischen den Wohngebäuden 2H (Abstand nach NBauO § 7) als Abstand zu halten. Es darf an eine seitliche Grenze gebaut werden. Bei der Bildung von Grundstücken sind Baulasten erforderlich.

Für die geplanten Einfamilien- und Reihenhausgrundstücke gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, lediglich auf den südlich an die vorhandene Reihenhausbebauung am Waldweg angrenzenden Grundstücken sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Es werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine gewisse Flexibilität bei der Lage der Baukörper gewährleisten. Innerhalb der Baugrenzen können die im architektonischen Konzept dargestellten Baukörper im Detail reagieren, gleichzeitig sichern sie das städtebauliche Konzept.

Die Gebäude sollen sich möglichst homogen und straßenbegleitend entwickeln. Gleichzeitig wird im Gartenbereich eine ausreichende Belichtung der Gebäude und die notwendige Intimität durch die Einschränkung der Bebauungstiefen gesichert.

## VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes über einen Einhängen, an den wiederum ein Einhängen und eine Stichstraße angeschlossen sind, sorgt in seiner Abstufung für eine Verdeutlichung des städtebaulichen Konzeptes: Das Plangebiet wird über 2 Einmündungen erschlossen. Die so entstehende Ringstraße von der wiederum eine Stichstraße und eine weitere Ringstraße abgehen, bildet das Rückgrat der geplanten Bebauung. Die Planstraße versetzt sich im mittlerem Bereich und verstärkt so die Raumbildung. Die öffentlichen Stellplätze werden den Straßen zugeordnet.

Sämtliche Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine Anbindung des neuen Quartiers an den Wilhelm-Heinichen-Ring ist nicht möglich, da er möglichst kreuzungsfrei gehalten werden soll. Zusätzlich führt jede Öffnung des Lärmschutzwalles, die dadurch unweigerlich entstehen würde, zu einer erheblichen Verschlechterung seiner Schutzwirkung.

Eine direkte Anbindung über die Hannoversche Heerstraße ist aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich.

## ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zentrum des Gebietes ist die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz für die 6 - 12 jährigen, deren Ausführung in dem als Anlage beigefügten Spielplatz-Entwurf dargestellt wird.

## MASSNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Voraussetzung für die Realisierung der Wohnbebauung ist die Anlage eines Walles zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzumutbaren Immissionen des Straßenverkehrs auf dem Wilhelm-Heinichen-Ring.

Vgl. Anlage Berechnung Lärmschutz

**Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die geplante öffentliche Trinkwasserversorgung (mind. 800 l/min.)

**GRÖSSE DES PLANGEBIETES**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,6 ha.

Die Größe der Baugrundstücke im eingeschossigen Bereich liegt zwischen ca. 250 + 400 m<sup>2</sup> für Reihenhäuser und Einfamilienhäuser mit einseitiger Grenzbebauung und ca. 500 - 600 m<sup>2</sup> für freistehende Einfamilienhäuser.

Der Geschosswohnungsbau wird auf einem Grundstück mit ca. 3000 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 4.000 m<sup>2</sup> errichtet.

Öffentliche Erschließungsfläche	: ca. 6.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche/Spielplatz	
für 6-12 jährige	: ca. 800 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (Baugrundstücke)	: ca. 33.300 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall	: ca. 5.300 m <sup>2</sup>
-----	
Größe des Plangebietes	: ca. 4,6 ha

Für die Grundflächen der Häuser ergibt sich insgesamt eine zu erwartende Grundfläche nach dem städtebaulichen Entwurf von ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

**ANZAHL DER GEBÄUDE UND WOHN EINHEITEN GESAMT:**

Freistehende Einfamilienhäuser	:	8	
EFH mit einseitiger Grenzbebauung	:	34	
Doppelhäuser	:	7	(14 Wohneinheiten)
Reihenhäuser	:	22	
Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau:	ca.	50	
-----			
Summe	:	ca. 128	Wohneinheiten

**3. AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES**

**3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN / EINGRIFFSREGELUNG**

Durch die Schaffung von 128 Wohneinheiten kann dem weiterhin bestehenden Bedarf an stadtnahem Wohnraum entsprochen werden. Um eine gute Quartiersmischung zu erreichen, werden neben den ca. 75 Familienwohnungen ca. 50 kleinere und teilweise altengerechte Wohnungen errichtet.

In dem vorhandenen Gebäude eines ehemaligen gewerblichen



Betriebes ist die Einrichtung von zwei Büroeinheiten am Waldweg neben der Schule geplant.

Die vorhandene Bebauung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht beeinträchtigt, die Errichtung des Lärmschutzwalles am Wilhelm-Heinichen-Ring wird zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnsituation und auch der bestehenden Bebauung am Waldweg führen.

Die geplante Bebauung hält ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Gärten.

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan werden für Maßnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, sowie für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe folgende Festsetzungen gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und 25 getroffen:

- Festsetzung von Pflanzflächen auf dem geplanten Lärmschutzwall entlang der südlichen Baugebietsgrenze als Beitrag zum Eingriffsausgleich, sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Festsetzung zum Schutz vorhandener Eichen, die in die Grünflächen der Wohnsiedlung einbezogen werden sollen.
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grundstücken. Hierbei sollen Beeinträchtigungen ausgeglichen, bzw. minimiert werden, sowie die stadtökologischen Ziele, wie Durchgrünung, Entwicklung heimischer Gehölzbestände, Verbesserung der Lufthygiene und Sicherung offener Bodenflächen als Kleinlebensräume und zur Versickerung von Oberflächenwasser, berücksichtigt werden.
- Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser in öffentlichen Bereichen (Sickermulden an Erschließungsstraßen) zur Sicherung des Schutzgutes "Grundwasser". Die Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken in Neubaugebieten der Stadt Celle ist grundsätzlich durch Bauvorschriften geregelt und bedarf daher keiner zusätzlichen Festsetzung.

Die dargestellten Festsetzungen und Maßnahmen dienen sowohl den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie auch der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Stadtökologie, einschließlich Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle, des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle finden Berücksichtigung.

### 3.2 AUSWIRKUNG AUF DIE VERKEHRSSITUATION

Der Anschluß an das vorhandene Erschließungssystem wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im angrenzenden Wohngebiet führen. Es werden zur Erhaltung der Wohnungsqualität in den angrenzenden Straßenbereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen. Im Bereich der Einmündungen der Planstraße in den Waldweg werden bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung erstellt.

### 3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR

Als Beitrag zur sozialen Infrastruktur ( Vorhaltung von Schul- und Kindergartenplätzen durch die Stadt Celle ) zahlt der Investor eine Ablösesumme, die im Durchführungsvertrag festgelegt ist.

### 3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT

Durch die Wahl des Planverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Investor übernommen.

Folgekosten, z.B. Unterhaltskosten nach Übernahme der Verkehrsflächen werden von der Stadt Celle übernommen.

### 3.5 INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Wohnquartiers erfolgt über die Straße Waldweg. Dieser Straßenzug ist zur Zeit zwischen der Borchmannstraße und der Spörckenstraße als Einbahnstraße in Richtung Borchmannstraße ausgewiesen. Um eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs auf die umliegenden Zufahrtsstraßen zu gewährleisten, wird der Waldweg auf ganzer Länge als Gegenverkehrsfahrbahn eingerichtet. Zur Vermeidung von Fremd- bzw. Schleichverkehren wird die Straße als Tempo-30-Bereich ausgewiesen und mit punktuellen baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung ausgestattet. Der unmittelbare Bereich vor der Waldwegschule wird als verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325 StVO) ausgewiesen, um die Sicherung des Schulweges zu gewährleisten.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über einen Einhängen (Planstraße 1) mit einer Anbindung westlich der vorhandenen Bebauung und einer Anbindung über die bereits vorhandene Ackerzufahrt östlich der Falladastraße. Abgehend von dieser Straße ist im westlichen Teil eine Stichstraße (Planstraße 2) und im südlichen Bereich ein weiterer Einhängen (Planstraße 3) vorgesehen.

Die Straßen werden insgesamt als verkehrsberuhigte Bereiche (VZ 325 StVO) ausgewiesen.

#### **REGENWASSER**

Eine Anbindung des Gebietes an das RW-Kanalnetz ist im freien Gefälle nicht möglich. Es wird daher eine Muldenversickerung in dem vorhandenen Straßenraum vorgesehen. Das vorliegende Bodengutachten weist die in diesem Bereich anstehenden Böden als für die Versickerung geeignet aus.

#### **SCHMUTZWASSER**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an den vorhandenen Sammelkanal im Waldweg. Der maximale Abfluß bei 128 WE beträgt ca. 2 l/s. Diese zusätzlichen Mengen haben keine Auswirkung auf die Auslastung des SW-Pumpwerkes in der Oordermarkstraße.

#### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird über die im Waldweg vorhandene TWL DN 200 im Waldweg gewährleistet. Der tägliche Wasserbedarf beträgt ca. 55 cbm/d.

#### **ELEKTROVERSORGUNG**

Die Elektroversorgung wird ebenfalls über die vorhandenen Kabelleitungen im Waldweg vorgesehen. Die Details der Anbindung werden mit den Stadtwerken Celle abgestimmt.

#### **STRASSENBELEUCHTUNG**

Die Straßenbeleuchtung wird entsprechend DIN 5044 für Wohnstraßen mit Anliegerverkehr erstellt. Als Beleuchtungskörper kommt eine Gestaltungsleuchte entsprechend der Vorgaben der Stadt Celle mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 3,50 m und einem Abstand von ca. 25 m zum Tragen. Die Elt.-Versorgung ist über das vorhandene Kabelnetz in dem Waldweg gewährleistet. Zusätzlich ist ein Kabelverteilerschrank im Waldweg in Höhe der Falladastraße in das Kabelnetz einzubinden.

#### **GAS**

Für das Wohnquartier ist eine Wärme- und Warmwasserversorgung mittels Gas-Zentralheizung je Gebäude vorgesehen. Der Anschluß des Quartiers erfolgt über die vorhandene Mitteldruckleitung DN 200 in dem Waldweg.

## FERNMELDEVERSORGUNG

Für das Vorhaben ergibt sich ein Bedarf von ca. 150 Fernsprech-Hauptanschlüssen. Die Planung der Versorgung erfolgt durch die Telekom AG. Anbindepunkt für das Wohnquartier ist die vorhandene Station im Waldweg in Höhe der Falladastraße.

### 3.6 BERECHNUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf dem Wilhelm-Heinichen-Ring im Bereich des Planungsgebietes beträgt derzeit nach Angaben der Stadt Celle DTV = 21.000 Kfz/d. Mit Hilfe des Rechenprogramms "Schallplan" vom Büro Braunstein, Berndt und Leutenbach, das auf der Grundlage der RLS-90 arbeitet, wurde zunächst die Außenpegel an 7 Aufpunkten für den Fall ohne Lärmschutzmaßnahmen in Plangebiet ermittelt.

Für die Dimensionierung des Lärmschutzwalles wurden zwei Varianten untersucht.

#### 1. Variante

Der Lärmschutzwall muß eine Höhe von 5,00 m im parallelen Verlauf zum Wilhelm-Heinichen-Ring und eine Höhe von 4,50 m im senkrecht zum Wilhelm-Heinichen-Ring verlaufenden Bereich erhalten. Bei einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Neigung ergibt sich eine Böschungsbreite von 16,00 m.

#### 2. Variante

Der Lärmschutzwall wird mit einer Höhe von 3,00 m begrenzt und erhält zusätzlich einen Lärmschirm aufgesetzt mit einer Höhe von 2,00 m bzw. 1,50 m. Daraus ergibt sich eine Böschungsbreite von 10,00 m.

Die drei Berechnungsfälle wurden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt. Die vollständige Berechnung ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Werte der DIN 18005 können nicht eingehalten werden, da es sich um ein verkehrsmäßig vorbelastetes Gebiet handelt.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten sind, werden entsprechend der Ziffer 2 Abs. 8 des Beiblattes der DIN 18005 bauliche Maßnahmen zum Schallschutz (Lärmschutzverglasung der Fenster) erforderlich.

Deshalb werden für die zu bildenden Grundstücke, die direkt an den Lärmschutzwall angrenzen, für Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss Fenster- und Türelemente der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben und durch eine zusätzliche textliche Festsetzung in den Vorhabenplan aufgenommen.

**Dr. Otto + Partner**

Architekten BDA

Fritzerwiese 21

29221 Celle

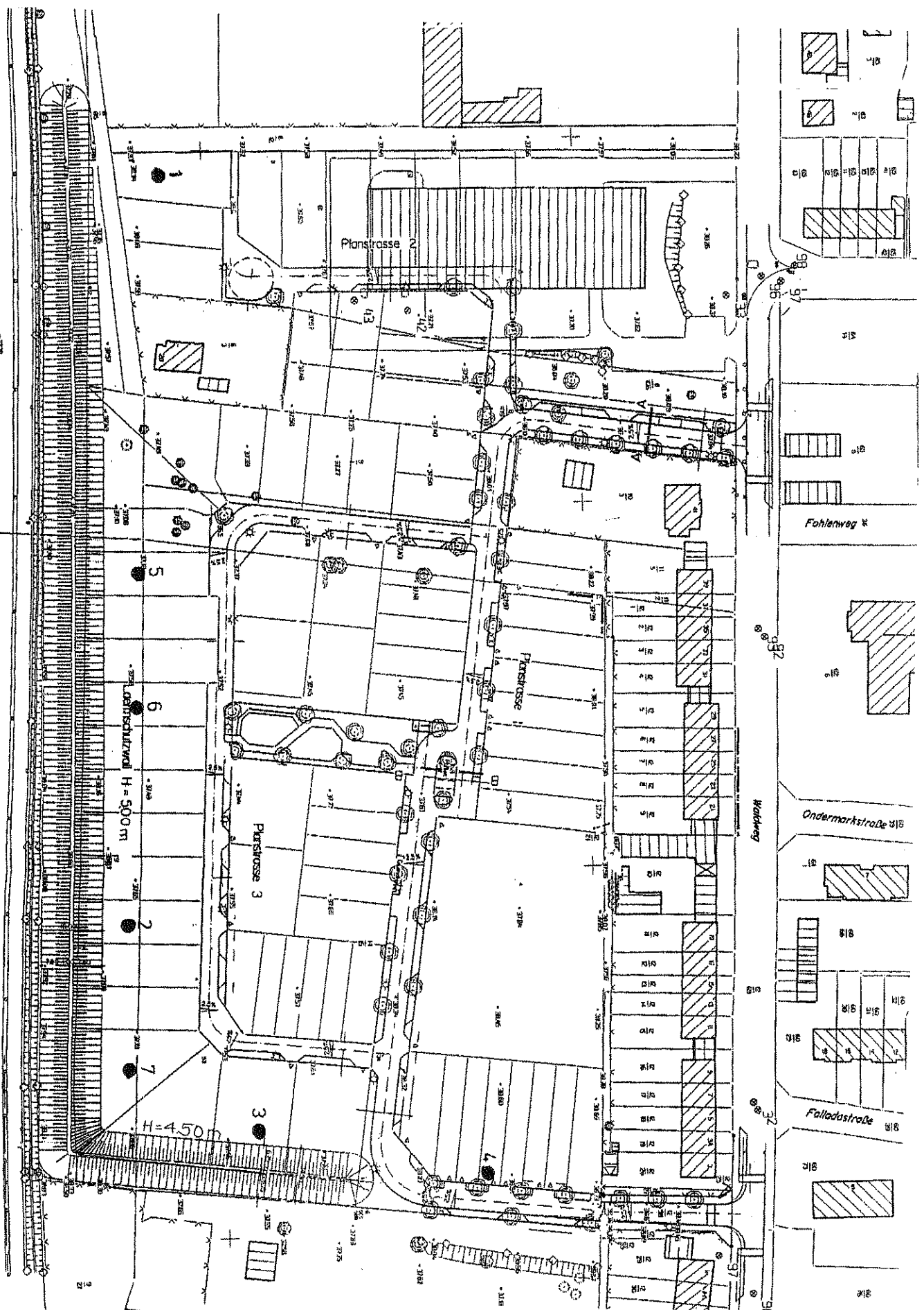
Tel.: 0 51 41 / 10 72-73

Fax: 0 51 41 / 62 48

## ANLAGE

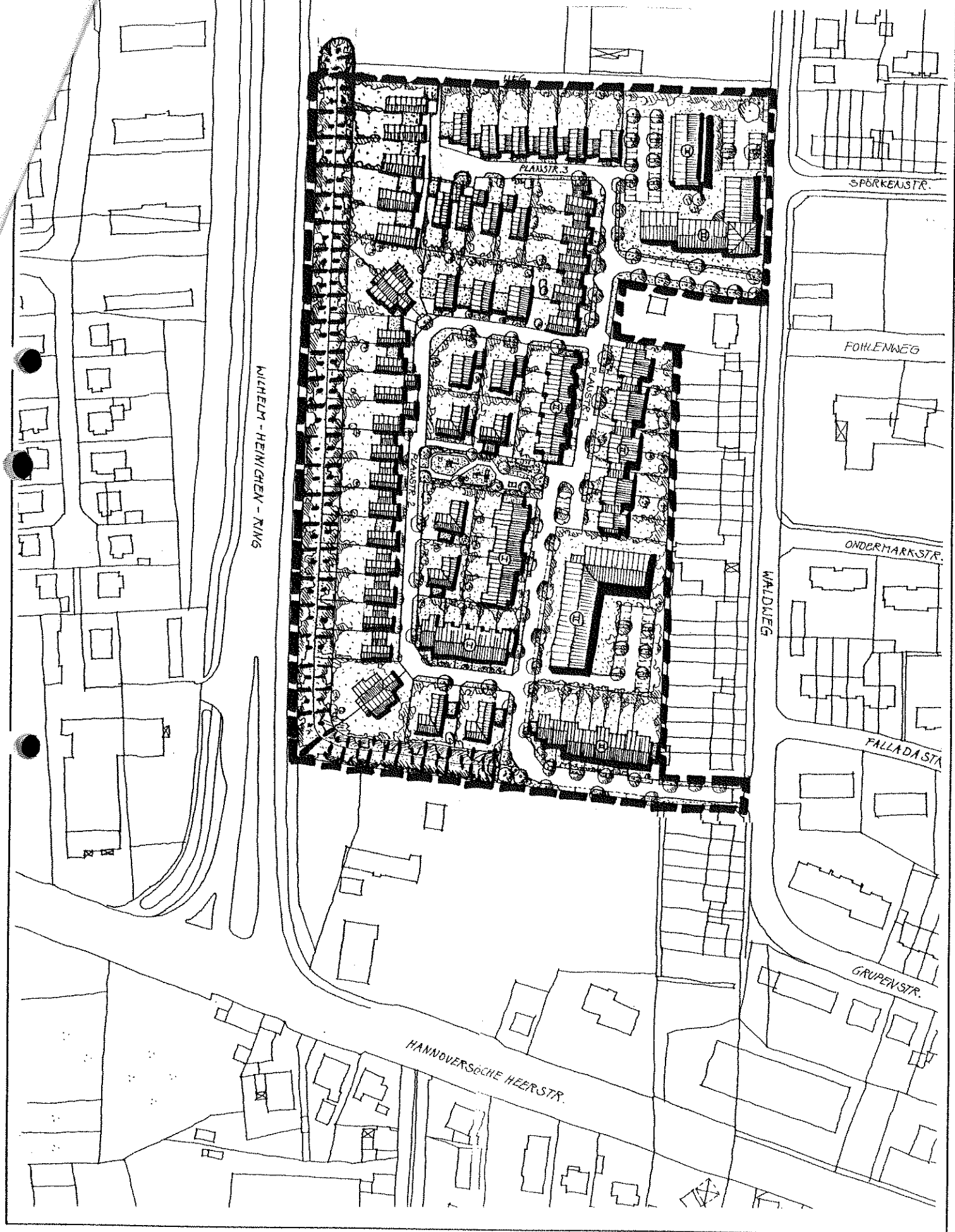
	T EG 1. OG	N EG 1. OG	T EG 1. OG	N EG 1. OG	T EG 1. OG	N EG 1. OG	T EG 1. OG	N EG 1. OG	T EG 1. OG	N EG 1. OG	T EG 1. OG	N EG 1. OG	T EG 1. OG	N EG 1. OG
ohne Lärmschutz- maßnahmen	60,7 61,5	53,4 54,2	61,6 62,5	54,3 55,2	57,8 58,3	50,5 51,0	53,1 53,5	45,8 46,2	61,4 62,2	54,1 54,9	61,5 62,4	54,2 55,1	61,6 62,5	54,3 55,2
mit Lärmschutzwall H = 4,50 - 5,00 m	54,2 56,3	46,9 49,0	52,0 56,4	44,7 49,1	48,9 53,5	41,6 46,2	50,1 50,7	42,8 43,4	52,0 56,0	44,7 48,7	52,1 56,2	44,8 48,9	51,4 56,3	44,1 49,0
mit Lärmschutzwall/ Lärmschutzschirm H = 4,50 - 5,00 m	55,3 56,8	48,0 49,5	52,7 55,8	45,4 48,5	50,3 52,7	43,0 45,4	49,4 50,2	42,1 42,9	52,5 55,5	45,2 48,2	52,6 55,7	45,3 48,4	52,8 55,6	45,5 48,3

gewählte Untersuchungspunkte



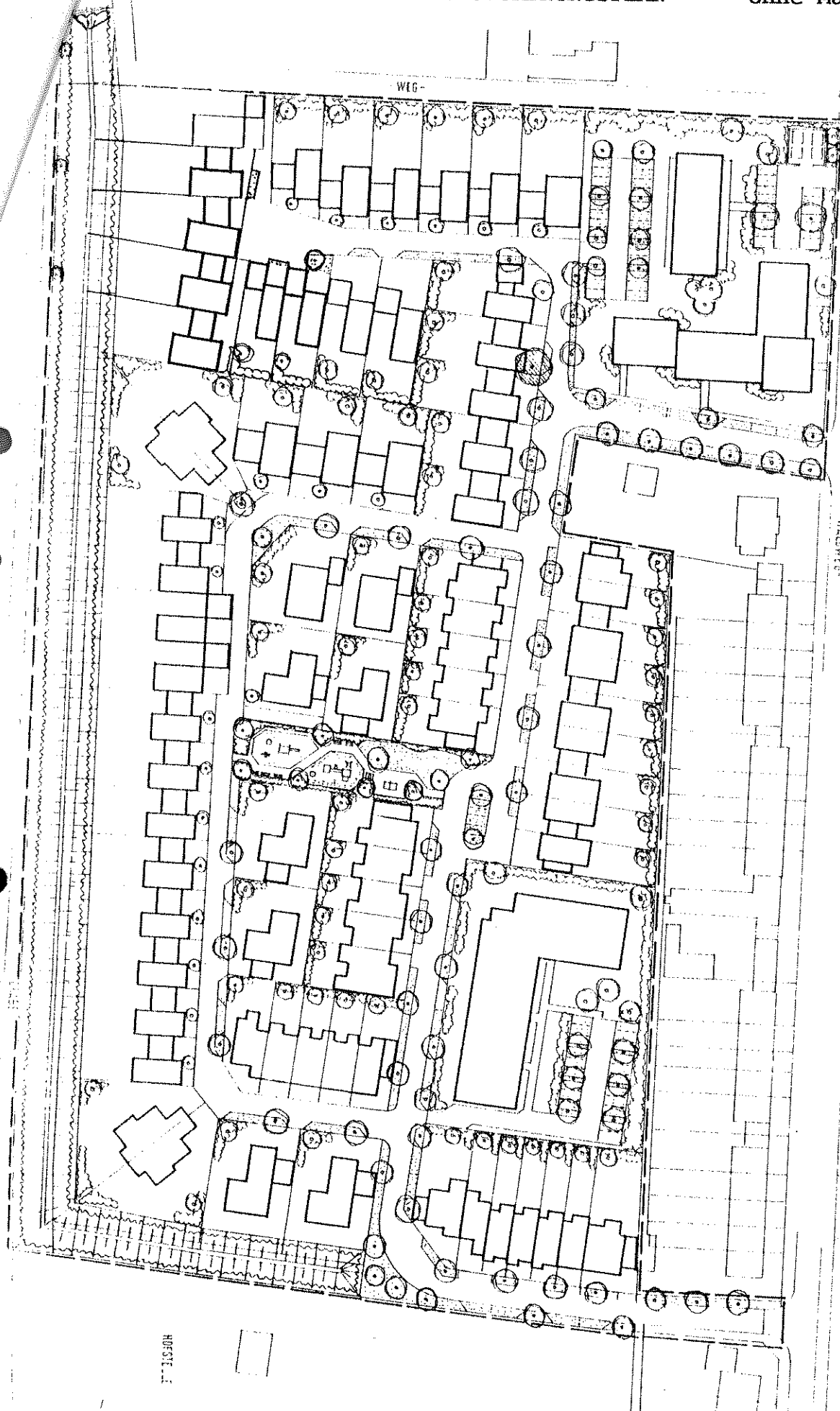
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
NR. 07 "WALDWEG-QUARTIER"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF - ohne Maßstab



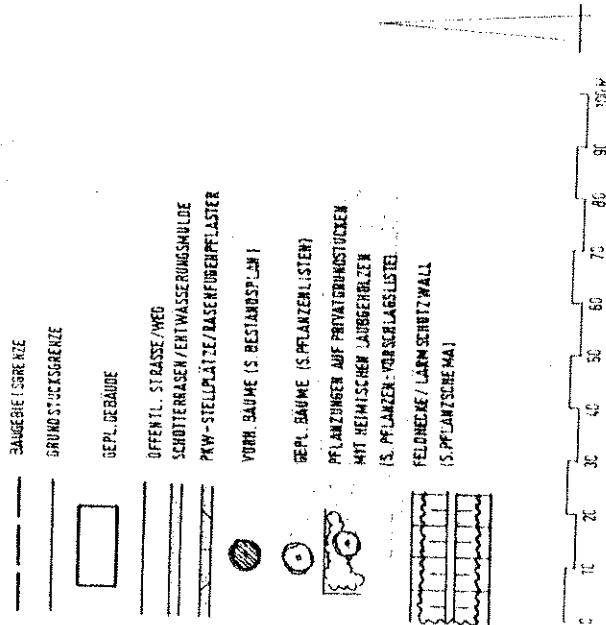
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
NR. 07 "WALDWEG-QUARTIER"

GRÜNORDNUNGSPLAN - ohne Maßstab





## GRÜNORDNUNGSPLAN



GRÜNDUNGSPLAN ZUM  
VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 07  
DER STADT CELLE  
"WALDWEG - QUARTIER"

BEZEICHNUNG: ENTWURF

MASTAB 1:1000

AUFTRAGGEBER CEWE-HÄUSER-CELLE GMBH

HANNOVERSCHE STRASSE 30, 29221 CELLE

PLANUNG: DIPL.-ING. SIEGMUND BEHR

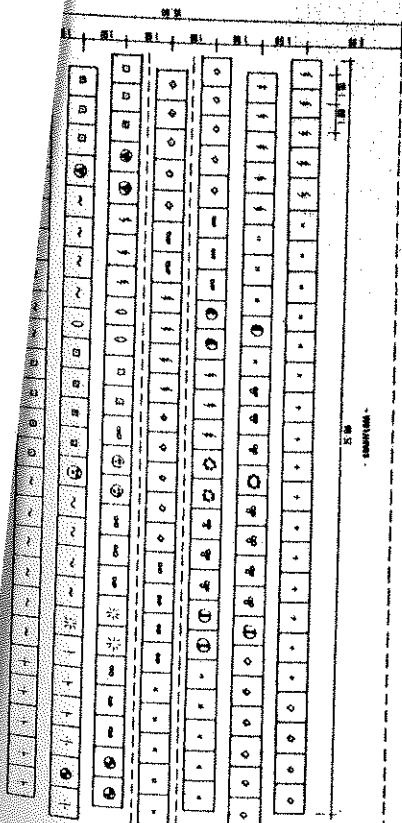
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

SATTELHOFWEG 2A, 29227 CELLE

TEL. 05141-83336, FAX - 86732

11.03.1998 GEÄ. 4.8.96 MS

**DATUM:**



7-reihig

Planz.	Botanischer Name	Deutscher Name	Handelsbezeichnung	Export
1	ACER CAMPESTRIS	-	441 234 125-150	3
2	ALNUS GLABRIS	-	441 234 125-150	3
3	QUERCUS	-	441 234 125-150	3
4	FRAXINUS	-	441 234 125-150	3
5	SORBUS DOMESTICA	-	441 234 125-150	3
6	LILIA CANDIDA	-	441 234 125-150	3
7	STRABUR	-	441 234 125-150	3
8	COMAUCHON OVATIS	-	514 234 50-100	10
9	COMAUCHON OVATIS	-	514 234 50-100	10
10	CORUS SANGUINIS	-	514 234 50-100	10
11	CORUS AVELLANA	-	514 234 50-100	10
12	CRATAEGUS MONOPHYLLA	-	514 234 50-100	10
13	CRATAEGUS MONOPHYLLA	-	514 234 50-100	10
14	PRUNUS EUROPAEUS	-	514 234 50-100	10
15	PRUNUS SPINOSA	-	514 234 50-100	10
16	ROSA CANINA	-	514 234 50-100	10
17	ROSA SPINOSA	-	514 234 50-100	10
18	RUUS FRUTICOSUS	-	514 234 50-100	10
19	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
20	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
21	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
22	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
23	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
24	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
25	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
26	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
27	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
28	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
29	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
30	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
31	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
32	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
33	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
34	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
35	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
36	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
37	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
38	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
39	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
40	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
41	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
42	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
43	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
44	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
45	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
46	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
47	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
48	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
49	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
50	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
51	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
52	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
53	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
54	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
55	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
56	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
57	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
58	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
59	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
60	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
61	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
62	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
63	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
64	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
65	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
66	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
67	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10
68	SALIX CAPREA	-	514 234 50-100	10</

DATE: 25/06/2019  
PAGE: 25  
PAGE: 26

Strandberg, J.

**St. Gallen** (Schweiz). Hochstamm. Stammlänge mind. 18-20 cm.

Carpinus betulus	Feldahorn
Corylus colurna	Hainbuche

*Cytisus druncifolia* - Pflanzenborn

cytus callervens 'Chanticleer'	-	wildbirds
Quercus robur	-	oak

[illegible]

13 June 2009

System 2. Ordynans (Wuchshöhe 12-20 m), Hochstämme, Stamm  
 für Campesina " Feldstreu

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

<i>Corvus intermedius</i>	Oregon
<i>Corvus sinuatus</i>	" "
<i>Corvus sinuatus</i>	Oregon
<i>Corvus sinuatus</i>	Oregon

Eräucher- mind. 2 x verpflanzt. Handelt es sich um ein

[illegible]

Year	Number of students	Percentage of students
1990	100	100%
1991	100	100%
1992	100	100%
1993	100	100%
1994	100	100%
1995	100	100%
1996	100	100%
1997	100	100%
1998	100	100%
1999	100	100%
2000	100	100%
2001	100	100%
2002	100	100%
2003	100	100%
2004	100	100%
2005	100	100%
2006	100	100%
2007	100	100%
2008	100	100%
2009	100	100%
2010	100	100%
2011	100	100%
2012	100	100%
2013	100	100%
2014	100	100%
2015	100	100%
2016	100	100%
2017	100	100%
2018	100	100%
2019	100	100%
2020	100	100%
2021	100	100%
2022	100	100%
2023	100	100%
2024	100	100%
2025	100	100%
2026	100	100%
2027	100	100%
2028	100	100%
2029	100	100%
2030	100	100%
2031	100	100%
2032	100	100%
2033	100	100%
2034	100	100%
2035	100	100%
2036	100	100%
2037	100	100%
2038	100	100%
2039	100	100%
2040	100	100%
2041	100	100%
2042	100	100%
2043	100	100%
2044	100	100%
2045	100	100%
2046	100	100%
2047	100	100%
2048	100	100%
2049	100	100%
2050	100	100%
2051	100	100%
2052	100	100%
2053	100	100%
2054	100	100%
2055	100	100%
2056	100	100%
2057	100	100%
2058	100	100%
2059	100	100%
2060	100	100%
2061	100	100%
2062	100	100%
2063	100	100%
2064	100	100%
2065	100	100%
2066	100	100%
2067	100	100%
2068	100	100%
2069	100	100%
2070	100	100%
2071	100	100%
2072	100	100%
2073	100	100%
2074	100	100%
2075	100	100%
2076	100	100%
2077	100	100%
2078	100	100%
2079	100	100%
2080	100	100%
2081	100	100%
2082	100	100%
2083	100	100%
2084	100	100%
2085	100	100%
2086	100	100%
2087	100	100%
2088	100	100%
2089	100	100%
2090	100	100%
2091	100	100%
2092	100	100%
2093	100	100%
2094	100	100%
2095	100	100%
2096	100	100%
2097	100	100%
2098	100	100%
2099	100	100%
2100	100	100%

[illegible]

unus pedus	Liquator
unus colinosa	Frauentkräutche
	Schlehe

SA CANINA  
BUS FRUTICOSA  
M. ANTERA

[illegible]

**ISSN 0967-8267**

**Table 1**

[illegible]



Sattelhofweg 2A  
29227 Celle  
Tel.: (05141) 83336  
Fax: (05141) 86732

Anlage : Grünordnerischer Beitrag

Bestand/  
Bewertung: Das zwischen "Waldweg" und "Wilhelm-Helrichen-Ring" geplante Wohngebiet gehört gemäß "Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle" naturräumlich zur Landschaftseinheit "Celler Moor- und Bruchland" mit ehemals feuchten Aue-sedimentböden. Infolge Trockenlegung (Ackernutzung) und Veränderung des Grundwasserhaushalts sind die heutigen Böden potentiell natürliche Standorte für Eichen-Hainbuchen-Wald, auf ärmeren Böden für Eichen-Birken-Wald.

Gemäß "Landschaftsplan der Stadt Celle" wird für das Plan-gebiet die Nutzung "Grünanlage/Park" vorgeschlagen.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch eine dominierende ausgeräumte Ackerfläche mit einer angrenzenden Bauernhof-stelle im Osten, mit einigen älteren Eichen und Hainbuchen entlang der Grenze des künftigen Baugebietes, im Norden durch angrenzende Gartengrundstücke einer Reihenhausbauung am "Waldweg" mit unzureichender Eingrünung (vorwiegend Koniferen-Arten).

Im westlichen Bereich schließt eine stark zergliederte Brach-landfläche an, in der sich Inselartig ein älteres, durch Koniferenbewuchs geprägtes Einfamilienhaus-Grundstück mit unbefestigtem Zufahrtsweg befindet.

Die Brachfläche auf ehemaligen Gartengrundstücken (Zaun- und Mauerreste entlang der Grenzen) wird zu ca 2/3 der Fläche stark beeinträchtigt durch Befahren mit Kraftfahrzeugen, Ablagerungen von Gartenabfällen und Bauschutt, Trampelpfade, sowie durch Nutzung als Abenteuerplatz ("Löcher" buddeln, "Höhlen" bauen etc.). Lediglich ca 1/3 der Fläche wird durch naturnahe Brachland- und Ruderalvegetation mit beginnender Verbuschung durch Anfluggehölze (Birken, Eichen, Kiefern, Hundsrosen) geprägt.

Die Krautflora wird im wesentlichen aus hochwüchsigen Gräsern, Rainfarn und Goldrute gebildet. Das nördliche Brachland weist einige Einzelbäume auf, wie Birken, Ahorne, Eichen und Kastanien. Eine markante ältere Elche im Mittelfeld soll er-halten und in spätere Grünflächen einbezogen werden. Einige jüngere Bäume können im Zuge der Baumaßnahmen verpflanzt werden.

Die stadtökologische Bedeutung der Brachflächen wird eingeschränkt durch starke Freizeitnutzung der Anlieger, sowie durch starke Lärm- und Schadstoff-Emissionen vom "Wilhelm-Heinrich-Ring".

Das im NW gelegene Gewerbegrundstück mit großer Werkhalle ist umgeben von Koniferen-Pflanzungen (Omorika-Fichten, Kiefern) und intensiv gepflegten Rasenflächen. Ein großer Teil der Flächen wird von versiegelten Erschließungs-Wegen und -Plätzen eingenommen.

Im W grenzt das Grundstück der Waldwegschule an das geplante Wohngebiet an. Es weist lockeren Baumbestand und eine nur teilweise Eingrünung mit Gebüsch in den südwestlichen Grenzbereichen auf.

Im Süden wird das Gebiet durch einen Entwässerungsgraben und einen Radweg der Verkehrsstrasse "Wilhelm-Heinrich-Ring" begrenzt. Bis auf einige Eichen, als Straßenbäume im W entlang des Radweges gepflanzt und einiger junger Anflugbäume am Rande der Brachflächen fehlt eine schützende Eingrünung der Ackerfläche.

Die Bestandsbewertung aus stadtökologischer und städtebaulicher Sicht ergibt folgendes:

Hoch zu bewerten sind Teilbereiche der Brachflächen für Flora, Fauna, Boden, Wasser und Luft, soweit sie nicht durch Anliegernutzung stark beeinträchtigt werden.

Geringer zu beurteilen ist die ausgeräumte Ackerflur und die bestehenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Auch die angrenzenden Grundstücke sind wegen mangelhafter Eingrünung vom Landschaftsbild her gering zu bewerten.

Insgesamt bietet sich ein uneinheitliches städtebauliches Bild, das sanierungsbedürftig ist.

Für das geplante Wohngebiet vorgesehene Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Ackerfläche, intensiv genutzt, artenarm	= 2,68 ha
Brachfläche, Ruderalflur	= 1,13 ha
(davon ca 1/3 naturnah = 0,40 ha und ca 2/3 gestört = 0,73 ha)	
Grünanlagen, intensiv gepflegt	= 0,20 ha
Bebaute Flächen	= 0,22 ha
Verkehrsanlagen, versiegelt	= 0,27 ha
Privates Wohngrundstück	= 0,15 ha
Gesamtfläche	= 4,65 ha

Planung:

Aufgrund der im Bundesnaturschutzgesetz, §§ 8 a-c, sowie im Niedersächsischen Naturschutzgesetz, §§ 1,2,7-10, gestellten Forderungen zum Schutz von Natur und Landschaft, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch im besiedelten Bereich, einschl. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, werden bei der Planung des Wohngebietes entsprechende Grünordnungsmaßnahmen berücksichtigt.

- o Flächensparende, aufgelockerte Wohnbebauung (GRZ 0,3-0,4) mit naturnaher, strukturreicher Durchgrünung aus heimischen bzw. eingebürgerten Bäumen und Sträuchern an Erschließungswegen, auf öffentlichen und privaten Grünflächen, in Haus- und Vorgärten.
- o Ländlich geprägte, gepflasterte Erschließungs-Straßen mit seitlichen Schotterrasenmulden zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers, gleichzeitig Standort der Straßenbäume.
- o Pflanzung einer 7-reihigen, feldheckenartigen Eingrünung des Siedlungsrandes auf dem geplanten Lärmschutzwall entlang des "Wilhelm-Heinrich-Ringes". Neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes (Einbindung in die Umgebung) sollen stadtoökologische Ziele, wie Schadstoff-Filterung aus der Luft (Emissionen von der Verkehrs-Trasse), sowie Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere, erfüllt werden.
- o Sparsamer Umgang mit unversiegelten Böden, Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken, Einschränkung des Versiegelungsgrades (geringe Bebauungsdichte, durchlässige Wegebeläge, Versickerungsmulden).
- o Bau eines öffentl. Spielplatzes für 6-12 jährige Kinder, mit naturnaher Randeingrünung aus heimischen Gehölzen. (Grundlage: NSPG = nutzbarer Spielbereich mind. 300 m<sup>2</sup>, s. Anlage/Entwurf, M. 1:500).

Die im Baugebiet geplanten Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Verkehrsflächen (Fahrbahnen u. Zufahrten)	= 0,46 ha
Öffentl. PKW-Stellplätze (Rasenfugenpflaster)	= 0,05 ha
Straßenbegleitgrün (Schotterrasen-Sickermulden)	= 0,15 ha
(darin enthalten: 58 Straßenbäume, je 50 m <sup>2</sup> = 0,29 ha)	
Öffentl. Grünfläche/Spielplatz	= 0,08 ha
(darin enthalten: Pflanzfläche = 0,03 ha)	
Lärmschutzwall/Feldhecke	= 0,53 ha
Private Siedlungsgrünflächen, Gärten	= 2,17 ha
(darin enthalten: Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern 2,17 x 0,25 = 0,54 ha)	
Private PKW-Stellplätze (Rasenfugenpflaster)	= 0,11 ha
Bebaute Flächen	= <u>1,10 ha</u>
Gesamtfläche	= 4,65 ha

Eingriffs-  
regelung:

Gemäß den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie werden die Anforderungen an Erfassung, Bewertung, Vermeldung, Ausgleich und Ersatz in 3 Wertstufen der Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild" vorgenommen:

- o Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Landschaftsschutz
- o Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Landschaftsschutz
- o Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Landschaftsschutz

Nachfolgend werden auf der Grundlage dieser Einstufungen die betroffenen Schutzgüter des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes mit voraussichtlichen Beeinträchtigungen und entsprechenden Vermeldungsvorkehrungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt:

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Celle. "Waldweg-Quartier". Wohnbebauung, 4,65 ha

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträch- tigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträch- tigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der be- troffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemein- schaften (Biotoptypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 1,13 ha Brach- und Ruderalflächen (Wertstufe 2)</li> <li>o 2,68 ha artenarmes Ackerland (Wertstufe 3)</li> <li>o 0,49 ha Bebaute Flächen, Verkehrsanlagen (Wertstufe 3)</li> <li>o 0,20 ha Intensiv-Grünanlagen (Wertstufe 3)</li> </ul>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1,13 ha Brach- und Ruderalflächen in strukturreiches Siedlungsgrün, einschl. Hausgärten, Straßenbegleitgrün vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>o 1,85 ha Ackerland in strukturreiches Grünland, wie vor, vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>o 1,67 ha Ackerland, Intensiv-Grünflächen, Bebaute- und Verkehrsflächen in Bebaute- und Verkehrsflächen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung</li> </ul>	Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen und ein- gebürgerten Laubge- hölzen gemäß Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan PKW-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 0,4 ha schwach über- prägter Naturboden: Brachfläche ( 1/3) (Wertstufe 1)</li> <li>o 0,73 ha stark über- prägter Naturboden: Brachfläche ( 2/3) zerfahren, verformt, Ablagerungen (Wertstufe 2)</li> <li>o 2,68 ha Ackerland (Wertstufe 2)</li> <li>o 0,20 ha Intensiv- Grünanlagen (Wertstufe 2)</li> <li>o 0,49 ha Bodenver- siegelung: Bebaute Flächen, Verkehrs- anlagen (Wertstufe 3)</li> </ul>	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1,18 ha zusätzlich zu vorh. Ver- siegelung (0,49 ha) durch Bebauung und Verkehrsanlagen 1,18 ha erhebliche Beeinträchtigung vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3</li> <li>o 0,40 ha stark über- prägter Naturboden (Siedlungsgrün) vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 2</li> </ul>	Begrenzung der Boden- versiegelung durch auf- gelockerte Bebauung, GRZ 0,3 bis 0,4 sowie Verwendung wasser- durchlässiger Ober- flächenbeläge, für unvermeidliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich	<p>Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standort- heimischen Gehölzen auf 1,39 ha im Baugebiet (davon: 0,53 ha Feldhecken, <math>58 \times 50 \text{ m}^2 = 0,29 \text{ ha}</math> Straßenbäume, <math>2,17 \text{ ha} \times 0,25 = 0,54 \text{ ha}</math> anteilige Siedlungsgrün- und Gartenflächen, 0,03 ha Pflanz- flächen Spielplatz, Summe = 1,39 ha)</p> <p>Erforderl. Aus- gleichsflächen =</p> <p>a) Versiegelung: <math>1,18 \text{ ha} \times 0,3 = 0,35 \text{ ha}</math></p> <p>b) Ausgleich für Umwandlung der Brachlandfläche (Wertstufe 1) in Flächen mit heimischen Gehölzen, wie vor, (Wertstufe 2) <math>0,4 \text{ ha} \times 2 = 0,80 \text{ ha}</math></p> <p>Summe a) und b) = 1,15 ha keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkkehrungen zur Vermeidung sowie  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Celle, "Waldweg-Quartier", Wohnbebauung, 4,65 ha

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträch- tigungen	Vorkkehrungen zur Vermeidung von Beeinträch- tigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der be- troffenen Bereiche				
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 4,14 ha beein- trächtigte Grund- wassersituation (Ackernutzung, Wohn- und Gewerbe- gebiet, Brache) (Wertstufe 2)</li> <li>o 0,49 ha erheblich beeinträchtigte Grundwasser- situation durch Bebauung und Ver- kehrsanlagen = Ver- siegelung (Wertstufe 3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 1,18 ha zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und Ver- kehrsanlagen, er- hebliche Beein- trächtigung vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3</li> </ul>	Rückhaltung des Nieder- schlagswassers durch örtl. Versickerung. Begrenzung der Boden- versiegelung durch Ver- wendung von wasser- durchlässigen Ober- flächenbelägen, Durch- grünung des Baugebietes. Für unvermeidliche er- hebliche Beeinträch- tigungen sind Aus- gleichsmaßnahmen erforderlich	Kompensation wird mit Ausgleichs- maßnahme "Boden" erreicht Keine erhebliche Beeinträchtigung	
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 4,65 ha wenig be- einträchtigter Bereich (Wertstufe 2)</li> </ul>	Beseitigung und Umbau von Vegetation (Acker- land, Brachland), Be- bauung, Klimaaus- gleichsfunktion inner- halb des besiedelten Bereiches Keine erhebliche Beeinträchtigung vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Aufgelockerte Wohnbe- bauung und struktur- reiche Durchgrünung des Baugebietes, Absicherung der vom Wilhelm-Heinrich-Ring ausgehenden Schadstoff- einträge durch be- pflanzten Lärmschutz- wall Keine erhebliche Beeinträchtigung		
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>o 4,65 ha beein- trächtigter Bereich (Wertstufe 2)</li> </ul>	Beseitigung und Umbau von Vegetation (Acker- land, Intensivgrün- flächen, Brachland), nachher naturnah durch- grünte Bebauung. Einbindung der Rand- bereiche in die Stadt- landschaft (Feldhecke) Beeinträchtigtter Bereich vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2	Aufgelockerte Wohnbe- bauung, Eingrünung und Durchgrünung des Bau- gebietes mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern, einschl. Feldhecke auf Lärm- schutzwall gemäß Festsetzungen im Vorhabenplan Keine erhebliche Beeinträchtigung		

Grünordnerische Festsetzungen:

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan werden für Maßnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, sowie für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe folgende Festsetzungen gemäß BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 getroffen:

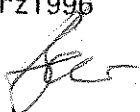
- o Festsetzung von Pflanzflächen auf dem geplanten Lärmschutzwall entlang der südlichen Baugebietsgrenze als Beitrag zum Eingriffsausgleich, sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
- o Festsetzungen zum Schutz vorhandener Eichen, die in die Grünflächen der Wohnsiedlung einbezogen werden sollen.
- o Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grundstücken. Hierbei sollen Beeinträchtigungen ausgeglichen, bzw. minimiert werden, sowie die stadtökologischen Ziele, wie Durchgrünung, Entwicklung heimischer Gehölzbestände, Verbesserung der Lufthygiene und Sicherung offener Bodenflächen als Kleinlebensräume und zur Versickerung von Oberflächenwasser, berücksichtigt werden.
- o Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser in öffentlichen Bereichen (Sickermulden an Erschließungsstraßen) zur Sicherung des Schutzgutes "Grundwasser". Die Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken in Neubaugebieten der Stadt Celle ist grundsätzlich durch Bauvorschriften geregelt und bedarf daher keiner zusätzlichen Festsetzung.

Die dargestellten Festsetzungen und Maßnahmen dienen sowohl den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, wie auch der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Stadtökologie, einschl. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Grundlage für die Ausarbeitung der geplanten Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen sind der als Anlage beigefügte ökologische Bestandsaufnahmeplan, der Grünordnungsplan, der Spielplatz-Entwurfsplan, sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle, des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle finden Berücksichtigung.

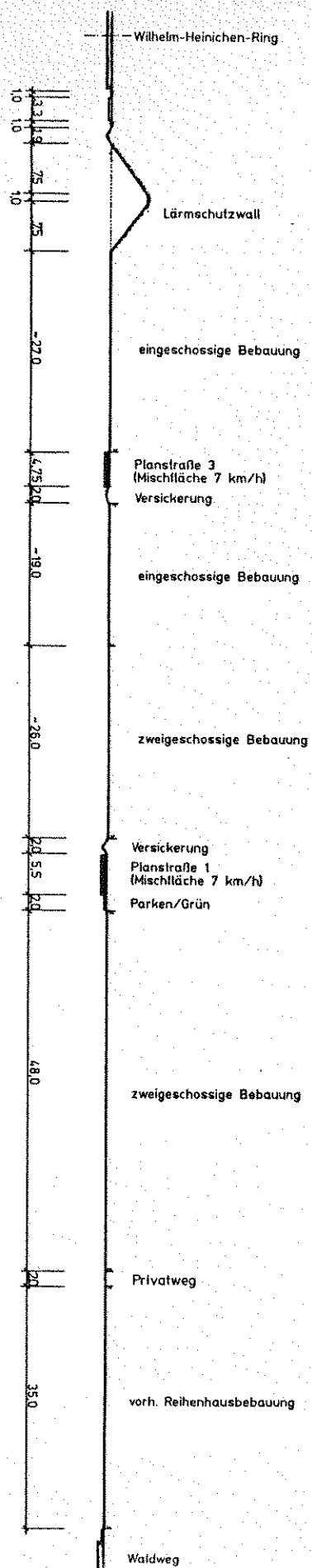
Celle, den 22.März1996

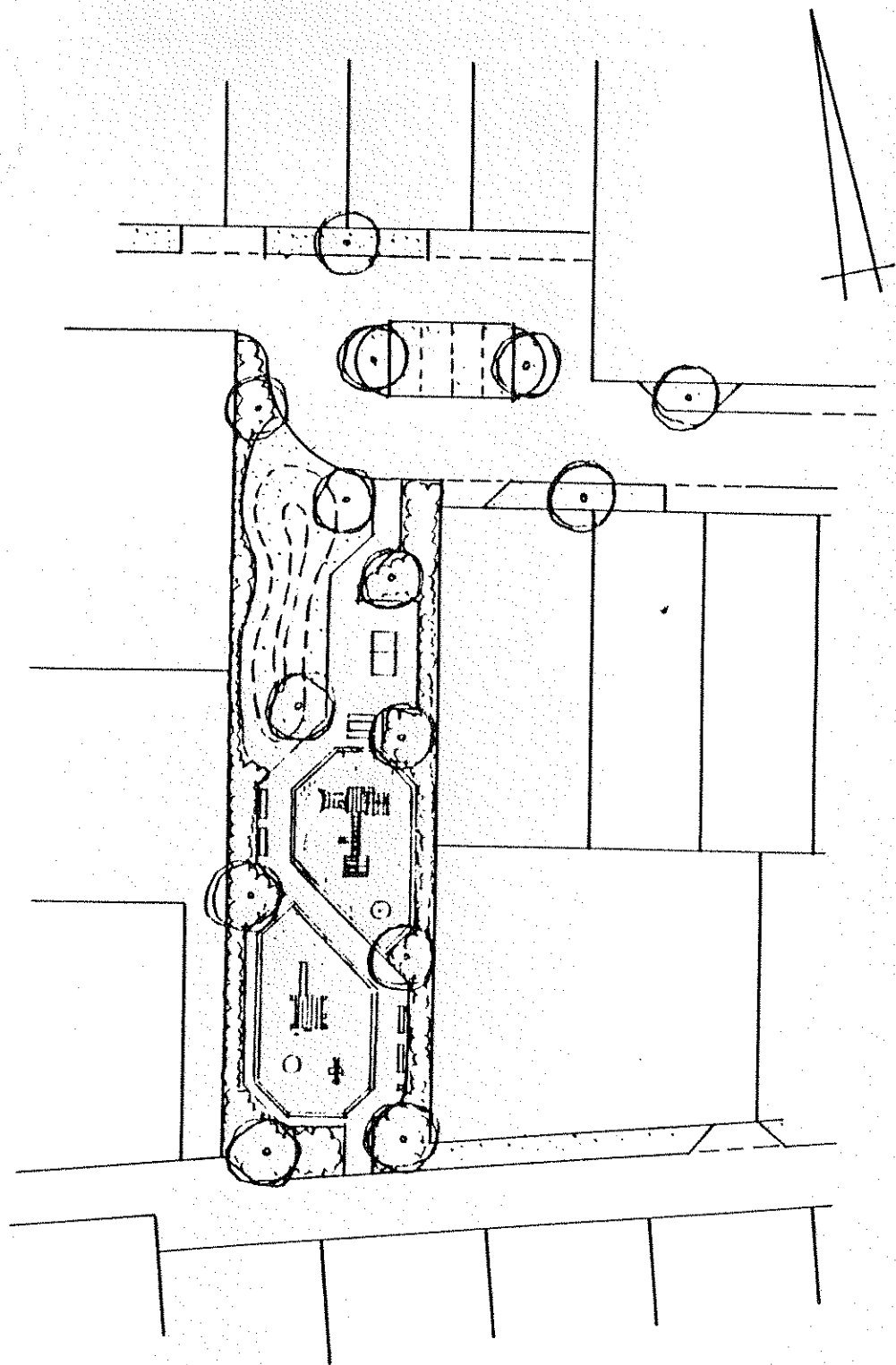


(Behr)



QUERSCHNITTE - ohne Maßstab





#### Flächennachweis:

Gesamtfläche	= 812 m <sup>2</sup>
Gerätespielfläche	= 102 m <sup>2</sup>
Sandspielfläche	= 128 m <sup>2</sup>
Tischtennisfläche	= 38 m <sup>2</sup>
Rasenspielfläche	= 158 m <sup>2</sup>
Spielfläche	= 426 m <sup>2</sup>
Pflanzfläche	= 266 m <sup>2</sup>
Wegefläche	= 120 m <sup>2</sup>

#### ANLAGE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
 WALDWEG-QUARTIER, CELLE  
 SPIELPLATZ-ENTWURF, M. 1:500

Planung: Dipl.-Ing. S. Behr  
 Landschaftsarchitekt BDLA  
 Sattelhofweg 2 a, 29227 Celle

Celle, den 01.03.1996