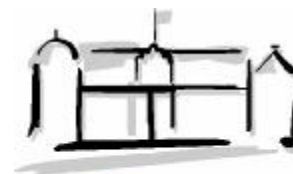


Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 1 Bostel

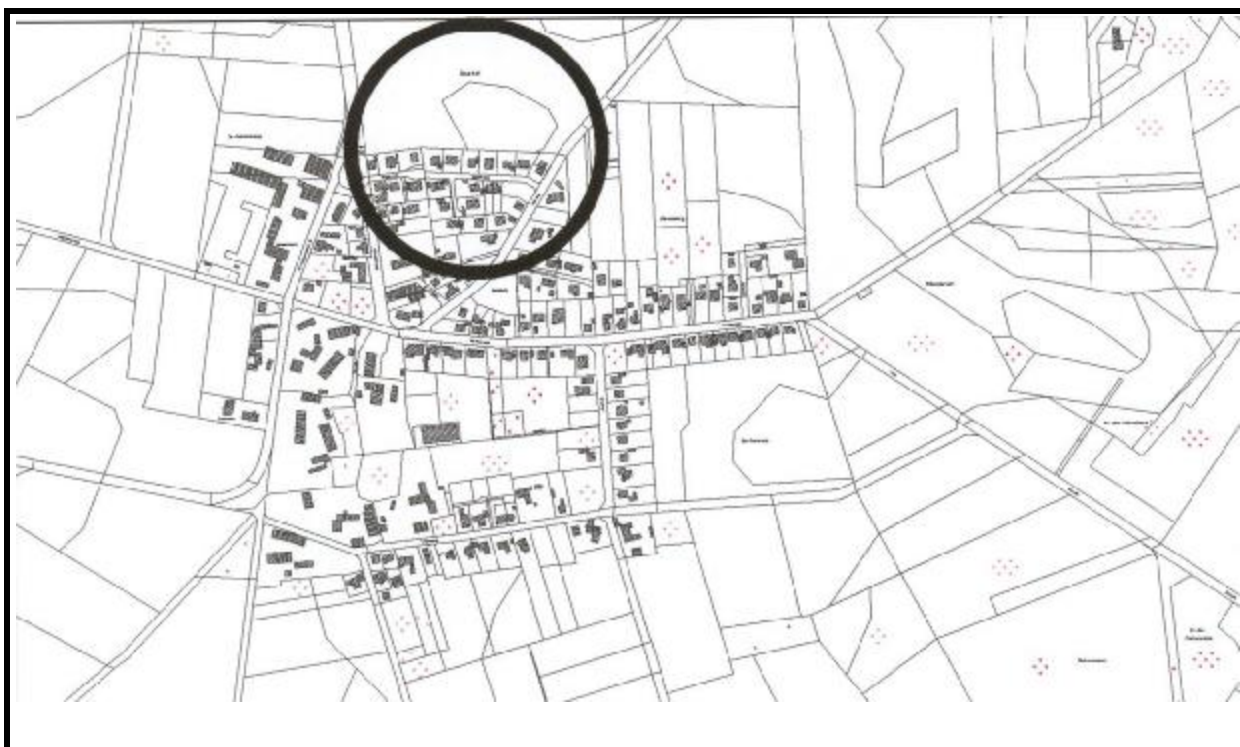
„Am Umspannwerk“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

zur **PLANURKUNDE** gehörig

Begründung

Stadtplanung



Übersicht M 1: 10.000

Stadt Celle i. Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

Tel. 05141/12-479 i Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 i 29221 Celle

Satzung
25.03.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Verfahren	3
4. Lage des Plangebietes	3
5. Raumordnung und Landesplanung	4
6. Inhalt des Flächennutzungsplanes	4
7. Angaben zum Bestand	5
8. Anlass und Ziel der Planung	6
9. Umweltbericht	6
Eingriffe infolge der Bebauung und Erschließung	6
Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	7
10. Planinhalt	7
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung	8
Höhe baulicher Anlagen	8
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	10
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"	10
Verkehrsflächen	10
Grünflächen und Bepflanzung	10
11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	12
12. Städtebaulicher Entwurf	14
13. Umwelt	14
Immissionen	14
Altlasten	15
14. Erschließung	15
Äußere verkehrliche Erschließung	15
Innere verkehrliche Erschließung	15
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15

15.	Infrastruktur	16
	Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage"	16
	Kindergarten	16
	Grundschule	16
16.	Ver- und Entsorgung	17
	Elektrizitäts-/Gas-/Fernmeldeversorgung	17
	Wasserversorgung	17
	Oberflächenentwässerung	17
	Abwasserbeseitigung	17
	Abfallentsorgung	18
17.	Städtebauliche Werte	18
18.	Kosten	18
19.	Realisierung	18

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den südlichen Bereich des Flurstückes Nr. 3/8, Flur 2, Gemarkung Bostel.

Die Fläche umfasst ca. 4,5 ha. Die genaue Plangebietsabgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 25/31, 25/30, 150/11, 27/3, 27/4, 27/5, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14 und 3/34, Flur 2, Gemarkung Bostel,
- im Norden durch eine (fast) Parallele zu den o. g. Flurstücken im Abstand von ca. 150 m,
- im Osten durch den "Teilkamp" (einschließlich) und
- im Westen durch die K 31 "Am Umspannwerk" (einschließlich).

2. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 5) Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- 6) Nieders. Wassergesetz (NWG)
- 7) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG)
- 8) Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungsgesetz)

(in der jeweils gültigen Fassung)

3. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.02.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.03.2003 bis 21.03.2003 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.12.2003 bis 20.01.2004 durchgeführt. Die Naturschutzverbände wurde gem. §60a NNatG vom 12.12.03 bis 20.02.2004 beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 30.12.2003 bis zum 06.02.2004.

In seiner Sitzung am _____ hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bostel, ca. 4 km nordöstlich vom Stadtzentrum Celle. Bostel ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude und durch Wohnbebauung. Innerhalb des alten Dorfkernes - zwischen den Straßen Am Umspann-

werk, Gartenkamp, Grashof und Tränkeweg - sind die dörfliche Baustrukturen und die wertvollen innergebietsliche Freiflächen erhalten geblieben und prägen nach wie vor den Charakter des Ortsteiles Bostel.

Bostel hat 468 EW von insgesamt 71.630 EW im Stadtgebiet von Celle¹.

5. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm 1994 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen ist eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u. a.

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessert,
- eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördert und
- notwendige Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offen hält und die Freiraumfunktionen sichert².

Das regionale Raumordnungsprogramm von 1993 (RROP), das zwar Mitte 2001 außer Kraft getreten ist, dient in seinen Aussagen weiterhin als gutachterliche Stellungnahme zur Regionalplanung, da sich der derzeitige Entwurf des RROP 2003 noch im Stadium der Abstimmungsphase mit der Stadt befindet. Dieses RROP von 1993 stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches Angebot von Wohnbauflächen.

Die Umgebung von Bostel ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft“ festgelegt worden. Hieraus resultiert auch ein Schutzanspruch der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, die weiterhin eine Existenzberechtigung unter den immer schwierigeren Randbedingungen haben sollen. Die Straße "Am Umspannwerk" ist als regional bedeutsamer Wanderweg gekennzeichnet. Des Weiteren liegt Bostel in einem Vorranggebiet für die Wassergewinnung mit einem vorhandenen Wasserwerk in Bostel. Westlich von Bostel verlaufen zwei 110 kV-Hochspannungsleitungen; das Umspannwerk ist ebenfalls im RROP vermerkt³.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ist die Darstellung des Plangebietes von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Wohnfläche geändert worden. Diese Änderung ist am 9.2.2004 zum Feststellungsbeschluss vom Rat der Stadt Celle beschlossen worden. Derzeit liegt die Änderung zur Genehmigung bei der Bezirksregierung vor.

¹ Stand 01.03.2003 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, S. 22

³ Regionales Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Celle, Entwurf Stand 11.11.2002, S. 28 ff.

bzw. Eingrünung zur offenen Landschaft hin und zum anderen als Ausgleichsmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinne."⁴

8. Anlass und Ziel der Planung

Neben der Nachverdichtung von Wohnquartieren soll im Stadtgebiet von Celle verstärkt auch Wohnbauland durch die Ausweisung neuer Baugebiete entwickelt werden.

Für die ortsverträgliche Entwicklung innerhalb Bostels sind ländliche Strukturelemente, wie z. B. relativ große Grundstücke, geringe bauliche Dichte, großzügige Freiflächen, geringe Geschossigkeit etc. vorgesehen. Das Plangebiet ist für Bürgerinnen und Bürgern attraktiv, die eine landschafts- und naturnahe Wohnlage zu schätzen wissen.

9. Umweltbericht

Aufgrund der Regelungen des § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u.a. auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - d.h. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - zu berücksichtigen.

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Celle von 1991, dem Landschaftsplan (LP) von 1987 und dem Fachgutachten zum Landschaftsbild für den neu aufzustellenden LRP von 1999 lassen sich zusammenfassend folgende Zielsetzungen für die grünordnerische Entwicklung aus übergeordneten Planungen aufführen:

- eine an ökologische Kriterien orientierte Siedlungsarchitektur mit Bezügen zur landschaftlichen Umwelt
- eine ausreichende Eingrünung des entstehenden Ortsrandes
- Erhalt und Entwicklung von landschaftlichen Strukturelementen, wie z. B. Hecken und Baumreihen
- Schaffung von Ruderalsäumen entlang von Straßen und Wegen
- Aufwertung der Kiefernforste durch Laubgehölzrand- und -unterpflanzung
- Heckenpflanzung
- Schutzpflanzung an vielbefahrenen Straßen

Eingriffe infolge der Bebauung und Erschließung

Eine unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung erfolgt aufgrund der Versiegelung von Flächen im Zuge der Bebauung und Erschließung innerhalb des Plangebietes. Es werden sowohl Ackerflächen als auch Flächen mit halbruderaler Gras- und Staudenflur versiegelt. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsfunktion können aufgrund der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken und des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum vermieden werden. Ein Verschmutzungsrisiko besteht bei den zu erwartenden geringen Verkehren nicht.

Des Weiteren kommt es durch die Planung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Reviere von Feldvögeln. Für die betroffenen Arten werden dementsprechend in räumlicher Nähe gezielt Teillebensräume aufgewertet und hergerichtet, die es ihnen ermöglichen, die umliegenden Ackerflächen zu besiedeln.

⁴ Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06 der Stadt Celle "Am Teilkamp" Ortsteil Bostel, Textliche Festsetzung Nr. 4

Zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt es infolge der Bebauung nicht. Die Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsbildes ist eher gering; die Bebauung fügt sich in die bestehende Struktur ein. Der entstehende neue Ortsrand nach Norden wird als Milderung des Eingriffs in die Landschaft ortsrandtypisch eingegrünt - wie auch in der FNP Änderung dargestellt -, damit das Landschaftsbild von Norden her nicht gestört wird.

Beeinträchtigungen angrenzender Landschaftsbereiche sind nicht zu erwarten. Von den zusätzlichen Bewohner/innen des Plangebietes geht für das Naturschutzgebiet "Schweinebruch" im Süden der Ortslage Bostel kein erhebliches Störpotential aus.

Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im (GOP) als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt. Der GOP ermittelt und bewertet die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf den Naturhaushalt und entwickelt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur Integration des neuen Wohngebietes in die Landschaft bzw. vorhandene Siedlungsstruktur.

Das betrifft zum einen die Beeinträchtigung der Feldvögel. Für den Eingriffsbereich wurde ein besonderer Schutzbedarf hinsichtlich dieser Vogelarten festgestellt. Als Ersatz für die Inanspruchnahme der Lebensräume werden zur Zeit intensiv genutzten Ackerflächen aus der intensiven Nutzung genommen und gezielt in Hinsicht auf die Habitatansprüche der gefährdeten Arten bewirtschaftet. Wesentlich für die Kompensationsfunktion der Fläche ist die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch der umliegenden Flächen und eine Beibehaltung der offenen Ackerflur. Eine Bebauung oder sonstige Nutzung der umliegenden Flächen würde zu einer erheblichen Störung der Kompensationsfläche führen. Entsprechende Festsetzungen zu dieser Fläche sind in der Planzeichnung integriert.

Der Ausgleich der Verluste i. S. d. § 1 a BauGB aufgrund der Versiegelung von Flächen im Zuge der Bebauung und der Erschließung wird durch die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche mit dem Eichenhain sowie der Ortsrandeingrünung und der Durchgrünung des künftigen Wohngebietes durch Baumpflanzungen und Versickerungsmulden bewirkt. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen im Eingriffsbereich ist nicht möglich, aber mit der externen Kompensationsmaßnahme verbleiben keine Beeinträchtigungen.

10. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden im gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist vorwiegend Wohnen. Um den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu modifizieren, wird der "Nutzungskatalog" des Allge-

meinen Wohngebietes eingeschränkt. Zulässig sind innerhalb des WA₁- und WA₂-Gebietes demnach Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Allgemein zulässig sind außerdem Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die in § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) 1 bis 5 BauNVO) wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus dem Nutzungskatalog herausgenommen.

Mit diesen modifizierten Festsetzungen soll die Ansiedlung von infrastrukturellen Einrichtungen, Läden für den täglichen Bedarf in der Ortslage unterstützt werden. Anlagen und Einrichtung, die ein hohes Störpotential aufweisen, werden ausgeschlossen, da sie zu Konflikten führen können.

Maß der baulichen Nutzung

Die Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Verdichtungsgrad der umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen übrigen Bebauung in der Ortslage, um den bestehenden Charakter des Ortsteiles Bostel fortzuführen.

So sind auf den geplanten Baugrundstücken nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, damit der dörfliche Charakter erhalten bleiben kann.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) nördlich der Planstraße B und des östlichen Abschnittes der Planstraße A wird für das Allgemeine Wohngebiet WA₂ mit 0,25 festgesetzt. Diese GRZ soll einen hohen Freiflächenanteil und eine Dichte, die der Charakteristik einer Ortsrandlage entspricht, regeln.

Die Grundflächenzahl von 0,25 kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WA₂ gemäß § 19 (4) BauNVO um 0,1 überschritten werden. Es ist somit eine im Sinne einer ökologischen Verträglichkeit angemessene Ausnutzung des Grundstückes insgesamt gegeben.

Südlich der Planstraße B und des östlichen Abschnittes der Planstraße A wird die Grundflächenzahl, analog zu den Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes, für das Allgemeine Wohngebiet WA₁ mit 0,2 festgesetzt. Sie soll den verträglichen Übergang von der Nachbarschaftsbauung zum Neubaugebiet gewährleisten.

Diese Grundflächenzahl von 0,2 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 0,1 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt. Es wird keine Geschossigkeit festgesetzt, sondern die absolute Gebäudehöhe, um Probleme mit grenzwertigen Geschossigkeiten zu minimieren und eine annähernd gleiche Höhenstruktur im Plangebiet zu gewährleisten. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind ge-

neigte Dächer festgeschrieben, Hauptbaukörper mit Flachdach sind ausgeschlossen, da sie mit einer Höhe von 8,5 m das gestalterische Gesamtbild stören würden.

Die Gebäudehöhe (GH_{\max}) darf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich (Lotrecht) der Hauptzufahrt des Grundstücks.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Angrenzend an das Plangebiet sind freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser vorhanden. Um diesen Charakter beizubehalten, wird für das WA_1 - und WA_2 -Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Das Angebot Doppelhäuser zuzulassen soll seitens der Stadt ein Kompromiss zwischen flächensparendem Bauen und familienfreundlichen dörflichen Wohnen darstellen. Deshalb sind Doppelhäuser nur auf Gesamtgrundstücken mit mindestens 800 m² zulässig, um auch bei der Realisierung von Doppelhäusern eine geringe Dichte zu gewährleisten. Das heißt, werden Grundstücke aufgrund einer Doppelhausbebauung geteilt, müssen die einzelnen Grundstücke mind. 400 m² aufweisen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig, zulässig sind Zufahrten, Stellplätze und Einfriedungen. Gerade die Vorgartenbereiche sollen von Gebäuden bzw. hochbaulichen Anlagen freigehalten werden, um auch hier durch die charakteristische Stellung der Gebäude die Ortsbildtypische ländlichen Siedlungsidentifikation zu erhalten.

Im Bereich der Randlage zu den landwirtschaftlichen Flächen wird die Baugrenze im Abstand von 11 m zu der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine öffentliche Ortsrandeingrünung von 8,0 m an dieser Stelle zu ermöglichen und den Übergang in die freie Landschaft hervorzuheben. Zu der angrenzend südlich liegenden Wohnbebauung ist eine Baugrenze 5,0 m parallel zu der Grundstücksgrenze festgesetzt, um einen adäquaten Abstand zu den schon bestehenden Gebäuden zu wahren. Erfahrungsgemäß wird diese nicht überbaubare Fläche von den künftigen Eigentümern eingegrünt, um eine private Zone zu schaffen.

Zu den Planstraßen A, B und C (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich") wird die jeweils südliche Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt und die jeweils nördliche Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude jeweils sehr weit im Norden platziert werden, um im Süden die Freiflächen zu erhalten. Somit wird die Stellung der Gebäude den Verlauf der Straße nachzeichnen.

Die übrigen Baugrenzen sollen städtebauliche Bezüge im Sinne der Räumlichkeiten ermöglichen, so liegen unter anderem Baugrenzen zu den öffentlichen Grünflächen mit einem Abstand von 5,0 m und zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" mit einem Abstand von 3,0 m. Zum Teilkamp muss ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden, zu der Straße Am Umspannwerk müssen 5,0 m eingehalten werden, um einen über das Mindestmaß hinaus gehenden Abstand zu der Kreisstraße zu gewährleisten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Um eine gebietsverträgliche innere Erschließung zu gewährleisten, werden die erforderlichen Planstraßen entsprechend der geplanten Nutzung als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ sowie „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Für die Planstraßen sind Querschnitte von ca. 9,0 m, davon sind ca. 5,0 m für die Fahrbahn, ca. 2,5 m für Stellplätze bzw. Baumpflanzungen und ca. 1,5 m für die Versickerung vorgesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"

Im Osten und im Westen werden von den Wendeeinrichtungen zu den jeweiligen Haupteinzelverbindungsstraßen Fuß- und Radwegeverbindungen als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt, um den Fußgängern bzw. Radfahrern kurze Wege zu ermöglichen. Die Wegeverbindungen haben einen Querschnitt von ca. 5,0 m. Davon sind ca. 3,0 m für den Weg und ca. 2,0 m für Bepflanzungen/Versickerung vorgesehen.

Verkehrsflächen

Die Straße "Am Umspannwerk" einschließlich der Kreisanlage behält ihre Bedeutung als Kreisstraße und bleibt daher öffentliche Verkehrsfläche. Sie dient vorrangig der Fortbewegung bzw. der Ortsveränderung. Die Funktionen wie etwa der ruhende Verkehr, die Kommunikation oder der sonstige Aufenthalt haben auf diesen Straßen nur begrenzte Bedeutung. Die geplante Kreisanlage dient auch zur Regulierung des öffentlichen Verkehrs in das Plangebiet und soll die Geschwindigkeit auf der Straße „Am Umspannwerk“ reduzieren. Zusätzlich zu dem auf der Westseite vorhandenen Fuß- und Radweg wird auf der Ostseite südlich des Kreisels durch Verbreiterung der Verkehrsfläche um 2,50 m die Möglichkeit geschaffen, hier ebenfalls einen kombinierten Fuß-Radweg unterzubringen und so ein mehrmaliges Queren der Straße „Am Umspannwerk“ für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Vorgesehen ist zunächst der Ausbau zwischen dem neuen Fuß- und Radweg im Anschluss an die Planstraße B und dem geplanten Kreis. Optional wird eine Weiterführung nach Süden bis zur Plangebietsgrenze mit vorgesehen, um bei Vorliegen der liegenschaftlichen Voraussetzungen außerhalb des Plangebietes, einen Anschluss an den vorhandenen Weg herstellen zu können.

Grünflächen und Bepflanzung

Generell sind folgende Ziele für Grüngestaltungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen zu nennen: Erhalt und Entwicklung von landschaftlichen Strukturelementen, wie z.B. Hecken und Baumreihen, Erhaltung und Schaffung von Ruderalsäumen entlang von Straßen und Wegen, eine extensive, an der dörflichen Umgebung orientierte Gehölzauswahl, Gestaltung und Pflege der entstehenden Grünflächen, eine ausreichende Eingrünung des entstehenden Ortsrandes und Heckenpflanzungen.

Da der Ortsteil Bostel überwiegend dörflich geprägt ist und das Neugebiet diesen ländlichen Charakter aufnehmen soll, wird die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Plangebietes mit der Zweckbestimmung "Eichenhain" festgesetzt. Dieser ortsbildtypische Eichenhain stellt in ländlichen Gebieten einen Ort der Kommunikation und des Treffpunktes für alle Generationen dar. Die Fläche soll außerdem als Spielmöglichkeit für Kleinkinder der Altersgruppe bis 6 Jahren genutzt werden (s. a. Pkt. 15 Infrastruktur).

Die geplante Grünanlage dient sowohl der Erholungsfunktion, als auch dem Ausgleich für die erhebliche Beeinträchtigung durch Bodenversiegelungen und Verlust von Ruderalvege-

tation, sowie der Entwicklung eines Bereiches, der durch extensive Gestaltung und durch Anpflanzung von heimischen Gehölzarten in den randlichen Streifen zur einer aufgelockerten Grün-Einbindung des entstehenden Ortsrandes, sowie zur Anreicherung des Landschaftsraumes beiträgt und die Bodenfunktionen positiv beeinflusst. Außerdem soll sie in

Ausnahmefällen als Regenwasserrückhaltung dienen, wofür im Süden eine kleine Mulde geschaffen wird. Folgende Maßnahmen tragen insbesondere zum Ausgleich bei:

- Anlage eines Haines mit Großbäumen I. Ordnung (10 Eichen, *Quercus robur*), die in den neuzeitlichen Hausgärten kaum Raum finden, für das Landschafts- und Ortsbild jedoch charakteristisch sind.
- Eine insgesamt extensivere Gestaltung der Anlage mit dezentralen Spieleinrichtungen. Anpflanzung heimischer und dorftypischer Straucharten in den Randbereichen
- Entwicklung von Bereichen mit Spontanvegetation in Randbereichen zu Sträuchern und zum Acker hin

Zielsetzung für die Anlage ist die Entwicklung einer naturnah gestalteten Grünanlage mit Raum für Spontanvegetation als Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung sowie als Bereich mit ortstypischen Elementen.

Die als öffentliche Grünfläche in der Mitte des Plangebietes festgesetzte Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagernd festgesetzt, da ein Teil der anfallenden Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle innerhalb des Plangebietes realisiert wird (s. a. Pkt. 9 Umweltbericht).

Der zentrale Platz des Plangebietes dient als markante Mitte und gibt die Möglichkeit für Begegnungen. In den Randbereichen ist die Anlage von Rasenflächen und randlichen Baumstandorten vorgesehen. Die Baumstandorte sollen mit ihrer Anordnung die städtebaulich markante Situation des Platzes unterstützen. Durch die Anpflanzung von kleinkronigen Einzelbäumen wird der zentrale Platz räumlich gefasst.

Die Grünfläche im Südwesten wird als „privat“ festgesetzt, da auf dieser kleinen Fläche hauptsächlich ein Regenwasserrückhaltebecken entstehen soll und die Fläche mit dieser wesentlichen Nutzung nicht für die Öffentlichkeit bzw. die Erholung geeignet ist. Das anfallende Regenwasser soll dort gesammelt und versickert und per Überlauf auf die Straße "Am Umspannwerk" geleitet werden (s. a. Pkt. 16 Ver- und Entsorgung). Außerdem ist eine Zufahrt für den Landwirt und die Feuerwehr zu dem im Südosten der Fläche liegenden Brunnen vorgesehen.

Es werden folgende Grundsätze für die Gestaltung zugrundegelegt: keine intensive Grüngestaltung, Ausformung einer flachen Mulde mit max. 0,3 – 0,5 m Tiefe zwischen den vorhandenen markanten Einzelbäumen und weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere in Verbindung mit der Anlage der Mulde und der Erhöhung/Aufwallung am südlichen Rand der Fläche.

Entlang der Straße "Teilkamp" wird der vorhandene, für den Ort typische Baumbestand standörtlich festgesetzt. Die Baumstandorte sind mit der städtebaulichen Konzeption vereinbar und tragen zur Einbindung des geplanten Neubaugebietes bei. Es handelt sich dabei um Birken, die straßenbegleitend angepflanzt worden sind. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

Andere Baumstandorte befinden sich jeweils an den Kreuzungspunkten der Planstraßen und der Fuß-/Radwege zur Kennzeichnung und Gliederung von Straßeneinmündungen. Durch die Anordnung der Baumstandorte werden Torsituationen geschaffen, die u. a. die Eingangssituation in das Plangebiet und in die Ortslage markieren sollen.

Als Baumtore für die Ortseinfahrt sowie die Einmündung der Planstraße A sowie des Rad-/Fußweges am „Teilkamp“ werden 4 Birken gepflanzt. An der Straße „Am Umspannwerk“ (K 31) werden im Bereich des neu entstehenden Kreisels zur Verkehrslenkung und als ‚Baumtor‘ an der Ortseinfahrt 6 Eichen sowie an der Einmündung der Planstraße A 2 kleinkronige Einzelbäume gepflanzt. 3 weitere Eichen kennzeichnen die Einmündung des Fuß- und Radweges der Planstraße B.

Zur Gliederung und Kennzeichnung der unterschiedlichen Straßenräume sind in den Straßenseitenräumen Einzelbäume in den Grünstreifen vorgesehen. Für die Baumpflanzungen an den Straßen des Wohngebietes sind kleinkronige Bäume mit insgesamt geringer Wuchshöhe vorgesehen, um Konflikte mit der Bebauung zu vermeiden. Vorgesehen ist die Pflanzung von insgesamt 7 Einzelbäumen an den Planstraßen B und C und 10 Einzelbäumen an der Planstraße A. Die genauen Standorte der Baumpflanzungen werden im Zuge des Straßenausbaus festgelegt.

11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Ziel bei der Gestaltung des Plangebietes ist es, ein Gebiet mit einem eigenständigen Charakter zu entwickeln, das einen Bezug zu seinem Standort hat und nicht austauschbar ist. Um diesen hohen Wohnwert zu erreichen, werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Unter Wahrung dieser groben Grundstruktur bestehen jedoch ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Höhenlagen baulicher Anlagen, Dachformen und Dachneigung:

Um die Entwicklung der Höhenlage der baulichen Anlagen zu begrenzen, werden die maximalen Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhen vorgegeben. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht höher als 8,5 m und die Höhenlage der Fußbodenoberkante ($OKFF_{max}$) darf nicht höher als 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Dachform - geneigte Dächer - ist typisch für den Ortsteil Bostel mit den vielen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Stallgebäude, etc). Die Dachformen und -neigungen werden geregelt, da vielfältige Dachausbildungen zu einer Disharmonie der Dachlandschaft und somit des Ortsbildes führen. Flachdächer für Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Gerade am Ortsrand, an dem die Dächer von weit her einsehbar sind, ist eine "homogene" gestalterische Ausbildung wichtig.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Grasdächer sowie für Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten, Vorbauten und Vordächer, da sie nur eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen, soweit sie geneigte Dächer haben, sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Pultdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen, sind generell aber zulässig.

Pultdächer ohne Höhenversatz sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen, da sie innerhalb des Plangebietes möglich sein sollen.

Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um $\frac{1}{3}$ der Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigungen sollten dann um ein harmonisches Dachbild zu erreichen dieselbe Dachneigung wie die des Hauptdaches erhalten.

Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende bzw. schwach reflektierende (reflexionsarme) Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen aus Ton oder Beton zulässig. Materialien für den Einsatz von Solarenergie sind zulässig; begrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig, da die Anlagen mit ihrer regenerativen, energetischer Nutzung einen positiven Beitrag zur ökologischen Bauweise ermöglichen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit der Charakter der zu erkennenden Dachform eines Walmdaches nicht beeinträchtigt wird, ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte von maximal $\frac{1}{3}$ der Länge der Trauflänge der betrachteten Dachfläche nicht zu überschreiten. Für alle anderen Dachformen ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte bis maximal $\frac{1}{2}$ der Trauflänge zulässig, da es bei allen anderen Dachformen nicht den Anschein einer sichtbaren 2-Geschoßigkeit ergibt. Dachaufbauten/-einschnitte sind in einem Mindestabstand von 2,0 m vom Ortgang bzw. vom Grat an der schmalsten Stelle zu errichten. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Materialien für den Einsatz von Solarenergie (z. B. Solarpaneele).

Einfriedungen

Um auch für die Einfriedungen einen ortstypischen Charakter zu erhalten bzw. zu entwickeln, sind nur Einfriedungen in den Materialien Holz, Ziegelmauern oder Mauern aus Naturstein und Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen vorzusehen. Eine Kombination dieser Materialien ist vorstellbar, z. B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern.

Vorgartenzonen prägen den Straßenraum und somit den halböffentlichen Raum. Um sich von diesem nicht abzuschirmen, sind Einfriedungen in der Höhe auf 1,3 m beschränkt. Dies gewährleistet eine "Offenheit", die gerade bei Baugebieten mit geringer Dichte den Eindruck der lockeren Bebauung verstärkt.

12. Städtebaulicher Entwurf



(ohne Maßstab)

13. Umwelt

Immissionen

Immissionen durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe im Ortsteil Bostel gehören zu den Merkmalen ländlicher Standorte. Evtl. auftretende Immissionen durch landwirtschaftliche Erwerbshöfe sind im Rahmen der zumutbaren Immissionen von den Bewohnern und Bewohnerinnen hinzunehmen.

Nördlich des Plangebietes, zwischen Garßen und Bostel, ist ein neuer Standort für eine Hofstelle, die sich z. Zt. noch in der Ortsmitte befindet, genehmigt. An der kürzesten Stelle liegen die Flurstücke ca. 50 m auseinander. Das genehmigte Wohnhaus der Hofstelle liegt in einer Entfernung von ca. 65 m zu dem Plangebiet, die Maschinenhalle liegt in einer Entfernung von ca. 110 m zu dem Plangebiet. Nicht Gegenstand der Baugenehmigung sind evtl. noch geplante Stallanlagen und sonstige bauliche Anlagen zur Tierhaltung.

Im Südwesten westlich der Kreisstraße „Am Umspannwerk“ befindet sich der eingegrünte Betriebsparkplatz der Stromversorgung Osthannover (SVO). Um die von diesem Parkplatz ausgehenden Emissionen im Hinblick auf die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthaltenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete einschätzen zu können, wurde die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen. Hier sind Beispiele aufgeführt, die bei wesentlich größerer Fläche die Orientierungswerte noch einhalten. Da hier lediglich 55 Stellplätze zur Verfügung stehen und die Zahl der Fahrzeugbewegungen geringer als bei den Beispielen liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesem Parkplatz ausgehenden Emissionen ebenfalls die Orientierungswerte einhalten, so dass auf entsprechende Festsetzungen im Plan verzichtet wurde.

Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) 3 BauGB erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Vorhandene Stromleitung

In der Ausführungsplanung der Fachplanungen ist zu beachten, dass im westlichen Rand der Straße „Am Umspannwerk“ ein LWL-Kabel verläuft.

14. Erschließung

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 31 "Am Umspannwerk", die im Norden über die K 29 (Alvernsche Straße) an die B 191 (Celler Heerstraße) und im Süden über die Witteringer Straße an die Innenstadt angebunden ist. Das Plangebiet wird mittels einer Kreisverkehranlage an die K 31 angebunden. Somit wird die Geschwindigkeit am Anfang des Plangebietes und gleichzeitig am Ortseingang von Bostel gedrosselt.

Es ist außerdem vorgesehen, das Plangebiet auch über den östlich liegenden „Teilkamp“ zu erschließen, um die einseitige Erschließung zu Lasten der Anwohner „Am Umspannwerk“ zu vermeiden und in Notfallsituationen den Versorgern wie Feuerwehr, Krankenwagen etc. eine zweite Zufahrt in das Baugebiet zu ermöglichen. Der Teilkamp sollte ansonsten von Durchgangsverkehren freigehalten werden.

Innere verkehrliche Erschließung

Zur inneren Erschließung werden die erforderlichen Straßen entsprechend ihrer Nutzung als "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" sowie "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Da die Erschließung des Plangebietes bei Bedarf abschnittsweise erfolgen kann, ist auch eine abschnittsweise Erschließung sicherzustellen. Das heißt einzelne Erschließungsstraßen müssen unabhängig voneinander funktionieren.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Bostel" an die Buslinie 2 "Westfeld - Bostel" sowie durch eine Regionalbuslinie nach Beedenbostel/Steinhorst bzw. Lachendorf/Ummern (Ce-Bus GmbH & Co. KG) an das Innenstadtgebiet von Celle sowie Altenhagen und Garßen angebunden.

15. Infrastruktur

Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Eichenhain"

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eichenhain" sollen Aufenthaltsqualitäten für jung und alt geschaffen werden.

Für Kleinkinder bis 6 Jahren sollen Spielmöglichkeiten verstreut in die öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Die dezentrale Anordnung bietet eine interessante und abwechslungsreiche Spielzone für Kinder.

Die öffentliche Grünfläche ist mit insgesamt ca. 2.800 m² festgesetzt. Diese Fläche ist zur Integration von Spielgeräten für Kleinkinder neben der Funktion als Treff- und Kommunikationspunkt für Ältere ausreichend bemessen.

Die Kinder der Altersgruppe zwischen 6 und 12 Jahren können den am "Teilkamp" gelegenen Spielplatz nutzen. Dieser liegt von den am weitesten entfernt liegenden Flächen des neuen Baugebietes ca. 500 m entfernt, was von den Entfernungsangaben im Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) abweicht: gemäß § 2 (2) NSpPG müssen Spielplätze für Kinder von allen Grundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.

Es ist jedoch Ziel, den vorhandenen Spielplatz am "Teilkamp" als zentralen Spielplatzstandort in Bostel aufzuwerten. Er soll von allen Kindern des Ortes genutzt werden können, auch um die Kommunikation von Neu- und Altbürger/innen zu fördern. Daher wird die Überschreitung des gem. § 2 (2) NSpPG festgesetzten Abstandes um 100 m in Kauf genommen.

Der vorhandene Spielplatz ist in einem guten Zustand. Im Zuge dieser Planung soll die erweiterte Nutzbarkeit und Gestaltung des Spielplatzes überprüft und ggfs. den entstehenden Anforderungen (mehr Nutzer/innen, vorrangige Altersgruppen von 6-12 Jahren) angepasst werden. Der Spielplatz hat eine Fläche von insgesamt ca. 2500 m². Diese Fläche ist als Kinderspielplatz gem. NSpPG ausreichend bemessen.

Kindergarten

Durch den zu erwartenden Zuzug könnten zeitlich versetzt ca. 10 - 12 Kindergartenkinder erwartet werden. Diese könnten in den Kindergarteneinrichtungen von Garßen und Altenhagen untergebracht werden.

Grundschule

Die Grundschule in Garßen ist in der Lage, die zu erwartenden Schulkinder aufzunehmen.

16. Ver- und Entsorgung

Elektrizitäts-/Gas-/Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an die Versorgungsnetze der SVO Energie GmbH und der Stadtwerke Celle GmbH gesichert.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist vom bereits vorhandenen zentralen Ortsnetz möglich und erfolgt durch Anschluss an die Leitungssysteme der SVO GmbH. Die vorhandenen Querschnitte sowie Kapazitätsreserven reichen aus, um die Wasserversorgung zu sichern.

Die Löschwasserkapazität innerhalb des Gebietes wird durch das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Die Obergrenze der Löschwasserkapazität ist auf 800 l/min. beschränkt.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Brunnen. Der danebenliegende Oberflurhydrant wird z. Zt. noch dazu genutzt, die landwirtschaftlichen Flächen zu bewässern. Zukünftig ist es vorgesehen, für die landwirtschaftliche Bewässerung eine unterirdische Leitungsverlängerung zu den nördlichen Flächen zu verlegen. Der Brunnen bleibt dennoch in dem Besitz des Landwirts und wird zusätzlich für die Löschwasserversorgung der Feuerwehr eingesetzt. Aus diesem Grund wird eine Zufahrt durch die Grünfläche zum Brunnen freigehalten.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dachflächen können über unterirdische Anlagen, ggfs. mit Absetzanlage, versickert werden. Hofflächen sind nach Möglichkeit flächenhaft bzw. über Mulden zu entwässern. Die unterirdischen Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird in einem Muldensystem im Straßenseitenraum versickert. Auf den Bau von Regenwasserkanälen wird verzichtet.

Der südliche Bereich des Eichenhaines im Zentrum und die beiden Flurstücke 150/4 und 25/23 im Südwesten des Plangebietes (private Grünfläche der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung") werden mit Versickerungsbecken (-mulde) ausgestattet, um das anfallende Oberflächenwasser aufzufangen und gezielt zur Versickerung bringen zu können. Der Bereich im Südwesten wird im Süden des Grundstückes geringfügig aufgewallt, um das Oberflächenwasser an dieser Stelle aufzufangen und zu versickern und ein Überlaufen des Oberflächenwassers in die südlich angrenzenden Grundstücke zu verhindern. Ein Notüberlauf regelt den Ablauf in den Regenwasserkanal der Straße "Am Umspannwerk". Der Antrag für eine Versickerungsanlage bzw. deren wasserbehördliche Erlaubnis einschl. Ausnahmeerlaubnis gem. Wasserschutzgebietsverordnung ist im Zuge der weitergehenden Planung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal im "Teilkamp".

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

17. Städtebauliche Werte

Übersicht der Nutzungen nach Flächengrößen:

	Flächen in ha	Geplante Flächen in ha	%-Anteil
WA ₁ -Gebiet	0,8		
WA ₂ -Gebiet	2,5		
Summe der allgemeinen Wohngebiete WA ₁ und WA ₂ (Netto- bauland)	3,3	3,3	74
Grünflächen	0,6	0,6	13
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraßen A, B und C mit Fuß- und Radwegeverbindungen)	0,6	0,6	13
Plangebiet (Bruttobauland)		4,5	100 %

Die Verkehrsflächen „Teilkamp“ und „Am Umspannwerk“ werden nicht in der Berechnung geführt, da sie schon vorhanden sind.

Mit der Größe des Plangebietes (ca. 40 Baugrundstücke) soll der dörfliche Charakter Bostels erhalten bleiben.

18. Kosten

Der zu tragende Kostenanteil, der voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen entsteht, wird zu gegebener Zeit von der Stadt Celle bereitgestellt. Die Erschließung und Vermarktung des Plangebietes wird von der Stadt Celle übernommen.

19. Realisierung

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll voraussichtlich Mitte des Jahres 2004 begonnen werden.

Die Kosten der Erschließungen sind im entsprechenden Haushalt der Stadt Celle berücksichtigt.

Celle, den 10.05.06
Amt für Stadtplanung,
Geodaten und Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -
Im Auftrag

(Richter)