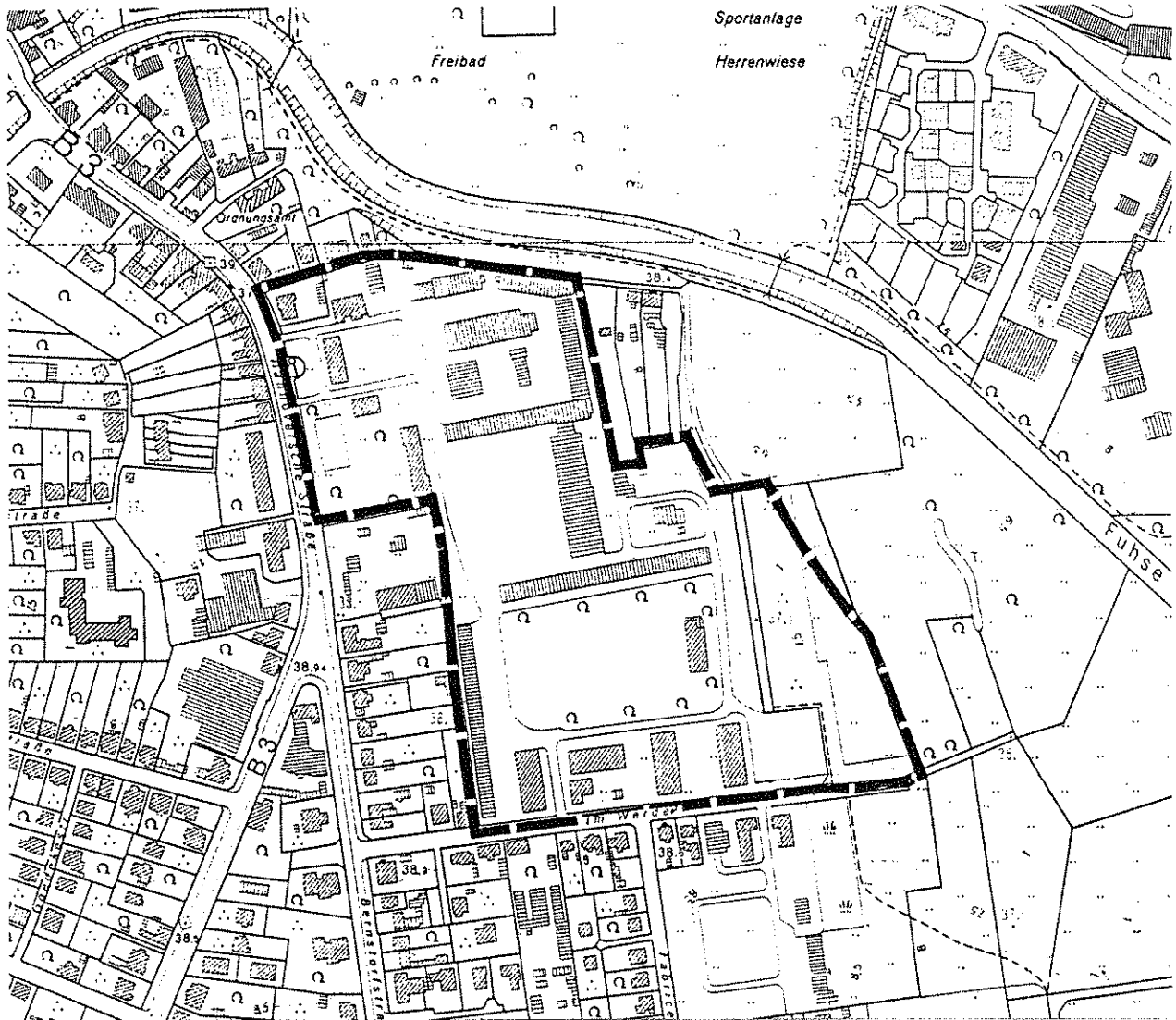


Stadt Celle

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.114 "Gelände der Cambridge-Dragonerkaserne"



Inhalt:

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
3. Begründung der Festsetzungen

ZUT

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauamt/ Stadtplanung~~

Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Celle hat es sich zum Ziel gesetzt, für die Belange der Jugendpflege, des Jugendschutzes und für eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung der Jugendlichen eine zentrale Einrichtung zur Verfügung zu stellen, die geeignet ist, den vielfältigen Bedürfnissen Heranwachsender Rechnung zu tragen und die den Jugendlichen einen attraktiven Treffpunkt im Stadtgebiet eröffnen soll.

Im Sinne offener Jugendarbeit wurde ein Konzept für ein "Jugendkulturzentrum" mit pluralistischer Angebotspalette und weitgehend selbstbestimmender Organisation entwickelt, von dem sich möglichst alle Jugendlichen der Stadt angesprochen fühlen sollten, ohne daß die Jugendkulturarbeit oder die pädagogische Arbeit mit hilfebedürftigen Jugendgruppen in anderen Ortsteilen durch diese zentrale Einrichtung ersetzt werden soll.

Für das Vorhaben boten sich die leerstehenden Hallen und Räumlichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Cambridge-Drögoner-Kaserne an, das in Teilen von der Stadt erworben und inzwischen von verschiedenen Initiativgruppen in Betrieb genommen wurde. "Halle 16" und "KASERNE" sind inzwischen zu stehenden Begriffen geworden. Mit der positiven Entwicklung des Projektes hat sich die Planungsabsicht der Stadt Celle zur Planungspflicht verdichtet, da sich aus der Nachbarschaft einer emissionsträchtigen Einrichtung zu bestehenden Wohngebieten ein Interessenkonflikt ergeben könnte, der nur über ein Bauleitplanverfahren im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung gelöst werden kann, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unumgänglich ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung und verkehrliche Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes für die geplanten Jugendeinrichtungen planungsrechtlich so zu regeln, daß die Zweckbestimmung des Gebietes erfüllt werden kann, ohne die berechtigten Schutzansprüche der in der Nachbarschaft lebenden Bewohner zu vernachlässigen. Aus diesem Grund sind die unmittelbar betroffenen Nachbargrundstücke an der Hannoverschen Straße in den Plangeltungsbereich einbezogen worden. Der südliche Teil des Kasernengeländes wird von Bundes- und Landesdienststellen genutzt, deren Bestand und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan in angemessener Weise gesichert und geregelt werden sollen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich von Celle südlich und westlich der Fuhseniederung. Es grenzt im Westen an die Hannoversche Straße (B 3) bzw. an die seitlichen oder rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Hannoversche Straße 31/32, Bernstorffstraße 1 bis 15 und Im Werder 1. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Reitbahn, im Osten durch die westlichen und südlichen Grenzen der Bebauung Reitbahn 15 bis 17 und die im Überschwemmungsgebiet der Fuhse liegenden Flurstücke 23/4 und 25/1 begrenzt. Die Südgrenze bildet die Straße Im Werder. Das Gelände ist eben und liegt auf einer mittleren Höhe von 38,5 m über NN. Es ist überwiegend durch die ehemaligen Kasernenanlagen oder deren Nachfolgenutzungen überdeckt.

Wegen des bestehenden Altlastenverdachtes wurde 1996/97 eine historische Recherche zur Vorerkundung möglicher umweltrelevanter Vorbelastungen durchgeführt mit dem Ergebnis, daß insgesamt von einem geringen Kontaminationspotential ausgegangen werden kann. Die generellen Verdachtsbereiche betreffen überwiegend Gebäude, die ehemals zum Abstellen, Warten und Pflegen von Kraftfahrzeugen genutzt wurden sowie zwei ehemalige Tankstellen. Eine gezielte Sondierung wird nur empfohlen, falls im Bereich der Tankstellen eine sensible Folgenutzung wie z.B. Wohnbebauung geplant würde. Die Fläche, auf der möglicherweise noch Reste mineralölbelasteten Bodens

aufgefunden werden könnten, ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden, um auf die empfohlene Sondierung im Falle einer geplanten Baumaßnahme oder anderer sensibler Nutzungen hinzuweisen. Da jedoch bereits in den Jahren 1974 bzw. 1988/89 mineralölbelasteter Boden in diesem Bereich entsorgt wurde, ist die Wahrscheinlichkeit nennenswerter Kontaminationen gering.

Der Zustand von Natur und Landschaft wurde im Rahmen eines Grünordnungsplanes durch die Planungsgemeinschaft LaReG Braunschweig eingehend untersucht und bewertet. Der geringe Anteil an offenen Vegetationsflächen sowie der im Verhältnis zum Gesamtgebiet spärliche Baumbestand macht es erforderlich, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft über das bestehende Maß hinaus durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu vermeiden und das noch bestehende natürliche Potential möglichst zu erhalten. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über eine Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren abschließend zu entscheiden.

Um die Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die bestehende Geräuschsituation an der Hannoverschen Straße und die durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Immissionsbelastungen beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, erstellt, dessen Ergebnisse den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Schutzbereich der Richtfunktrassen Nr. 210 und Nr. 1217 der Deutschen Telekom AG. In den Schutzbereichen darf die maximal zulässige Bauhöhe nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Im Plangebiet befinden sich vier Gebäude (4, 5, 6 und 17), die als Baudenkmale bzw. als Gruppe von Baudenkmalen im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) festgestellt wurden. Ihre Erhaltung ist gemäß § 6 NDSchG sicherzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen (M), Sonderbauflächen (S) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar. Da die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes z.T. nicht aus den v.g. Darstellungen entwickelt werden können, wurde eine entsprechende Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese 41. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Bezirksregierung Lüneburg derzeit zur Genehmigung vor.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als Sonderbaufläche dargestellte Gelände der ehemaligen Cambridge-Dragonerkaserne wird entsprechend seiner geplanten Zweckbestimmung als "sonstige Sondergebiete" im Sinne § 11 BauNVO festgesetzt, soweit es für die vorgesehenen besonderen Nutzungen benötigt wird. Entlang der Hannoverschen Straße werden die nördlich des Flurstückes Nr. 3/1 (Lidl-Markt) gelegenen Grundstücke als "Mischgebiet" festgesetzt, um der bestehenden Nutzung und deren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten entsprechen zu können. Gleichzeitig wird damit eine Übergangszone zwischen der Sondernutzung des Jugendzentrums und der auf der Westseite der Hannoverschen Straße bestehenden Wohnbebauung geschaffen, die in vielfältiger Weise genutzt werden kann, ohne die Immissionssituation zu verschlechtern. In diesem Sinne werden möglicherweise als störend empfundene Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Wohnnutzungen können wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Jugendzentrum allerdings nur unter der Bedingung zugelassen werden, daß durch bauliche Schallschutzmaßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet

werden. Andernfalls müßten im SO-Gebiet (Jugendzentrum) einschränkende Festsetzungen getroffen werden, die den eigentlichen Nutzungszweck und damit das Planziel in Frage stellen würden.

Der nördliche Teilbereich der Sondergebietsfläche (SO1) wurde von der Stadt erworben mit dem Ziel, hier ein Jugendkulturzentrum entstehen zu lassen, das der Förderung jugendspezifischer Bedürfnisse im weitesten Sinne dienen und Einrichtungen der Jugendpflege und des Jugendschutzes aufnehmen soll. Mit der Festsetzung SO1 "Jugendzentrum" wird ein breites Spektrum möglicher Arten von Nutzungen umrissen, die unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen im einzelnen beispielhaft aufgeführt sind. Als Gebäude für Theater-, Sport-, Tanz- und Konzertveranstaltungen sind insbesondere die bereits in dieser Weise genutzten Hallen 10 und 16 anzusehen, in denen neben dem üblichen Betrieb gelegentlich auch Großveranstaltungen mit insgesamt bis zu maximal 2500 Besuchern stattfinden sollen. Die Durchführung derartiger Veranstaltungen ist ein wesentliches planerisches Ziel des Bebauungsplanes. Unter der Voraussetzung, daß die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen beachtet werden, erscheint eine derartige Nutzung des Jugendzentrums aus planerischer Sicht sinnvoll und vertretbar.

Übungsräume und Werkstätten, Beherbergungseinrichtungen, gastronomische Einrichtungen, Verwaltungsgebäude, Einrichtungen der sozialen und gesundheitlichen Betreuung und andere Anlagen sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit unter dem Aspekt jugendspezifischer Bedürfnisse zu beurteilen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen orientiert sich an der zwingenden Notwendigkeit und der Zuordnung zu den Hauptnutzungen, wobei die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten sind. Ausnahmsweise zulässige Sport- und Spielanlagen sollen nur zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich ihres Umfangs und ihres Emissionsverhaltens vertretbar sind. Theaterwerkstätten und -einrichtungen sollen auch ohne jugendspezifischen Bezug ausnahmsweise zulässig sein, da sie bereits an dem Standort etabliert und mit den allgemein zulässigen Nutzungen verträglich sind oder sogar kooperieren könnten. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe können zwar auch jugendspezifischen Bedürfnissen dienen, sind jedoch mit den vorrangigen Zielen der Jugendpflege und des Jugendschutzes schwer in Einklang zu bringen. Da derartige Nutzungen im Stadtgebiet ausreichend vorhanden sind, sollen sie im SO1 Gebiet ausdrücklich ausgeschlossen sein.

Das Baugebiet SO2 "Verwaltung" ist zur Zeit ausschließlich mit Behörden und Dienststellen der Bundesrepublik Deutschland oder des Landes Niedersachsen belegt. In den ehemaligen Kasernenunterkünften befinden sich Gewerbeaufsichtsamt, Justizverwaltung, Bezirksrevisoren des OLG, Arbeitsgericht, Eichamt, Schulaufsichtsamt, Studien- und Ausbildungsseminar und Bergamt. Das im Nordteil des Gebietes gelegene Gebäude beherbergt den Ortsverband Celle der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (THW) mit seinen Einrichtungen. Dieser Bestand an Nutzungen, der fast ausschließlich von Zentralen Einrichtungen der Verwaltung bestimmt wird, soll durch die Festsetzung der Nutzungsart "Büro- und Verwaltungsgebäude" auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden. Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, entspricht weitgehend dem bestehenden und zu erhaltenden Gebietscharakter, ohne hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens oder spezieller Immissionsschutzbedürfnisse besondere Probleme aufzuwerfen. Deshalb sollen Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO auch innerhalb des Baugebietes SO2 allgemein zulässig sein, um den Katalog zulässiger Nutzungen nicht zu eng einzuzugrenzen.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen für technische, soziale und gesundheitliche Hilfsdienste des Zivil- und Katastrophenschutzes stellt die Erfüllung der Nutzungsansprüche des THW in genügendem Maße sicher. Darüber hinaus sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in untergeordnetem Umfang bei Einhaltung entsprechender Schallschutzanforderungen ausnahmsweise zulässig sein, wie sie in vergleichbaren Situationen in Gewerbegebieten (siehe § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) üblich sind. Das sonstige Wohnen soll im

Baugebiet SO2 nicht zugelassen werden, da ein Heranrücken von Wohnbebauung an das emissionsträchtige Baugebiet SO1 zu erhöhten Schallschutzanforderungen führen würde, die dem Planziel nicht gerecht würden. Andererseits würden Gebäude und Anlagen für Handel und Gewerbe durch zusätzlichen Kfz-Verkehr und betriebsbedingte Emissionen die von Wohnnutzung geprägte Umgebung des Baugebietes SO2 an der Bernstorffstraße und an der Straße Im Werder unverträglich belasten, so daß auch derartige Nutzungen generell ausgeschlossen werden. Dem gleichen Ziel dient auch die gem. § 12 Abs.2 BauNVO getroffene einschränkende Festsetzung über Stellplätze und Garagen im Baugebiet SO2, wonach der Umfang dieser Anlagen auf das für die festgesetzte Nutzung dieser Anlagen notwendige Maß beschränkt bleiben soll, um eine Fremdnutzung in Form von Mietgaragen oder Ausweichstellplätzen für z.B. das Jugendzentrum auszuschließen.

Auf der an der Westgrenze des Baugebietes SO1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3 Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie ohne Grenzabstand zum rückseitig angrenzenden Nachbargrundstück errichtet werden. Diese Festsetzung soll dem Eigentümer des Nachbargrundstückes die baurechtliche Möglichkeit eröffnen, sein Grundstück durch die Errichtung von Garagen und/oder Nebenanlagen optisch von der angrenzenden großen Parkplatzfläche vor den Hallen 18 und 19 abzuschirmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. Der Bestand an Gebäuden weist eine verhältnismäßig geringe Bebauungsdichte auf. Der Versiegelungsgrad der Freiflächen ist dagegen erheblich, da die ehemalige Kasernennutzung einen hohen Anteil an befestigten Flächen erforderte. Eine intensive Bebauungsverdichtung wird mit der Planung in der bestehenden Situation am Rande der Fuhseniederung und in Nachbarschaft zu offenen, kleinteiligen Wohnsiedlungsstrukturen nicht angestrebt. Auch sind größere Bauvorhaben auf den Baugebietsflächen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Deshalb wird mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ in allen Baugebieten und mit Geschoßflächenzahlen von $GFZ = 0,6$ im MI-Gebiet und $GFZ = 0,5$ in den Sondergebieten ein Maß der Nutzung festgesetzt, das den Bestand sichert und Erweiterungsmöglichkeiten in jeweils angemessenem Umfang vorsieht. Unter Berücksichtigung des bestehenden hohen Befestigungsgrades der Grundflächen wird unter Anwendung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch Garagen und Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf, um eine Genehmigung von Erweiterungsbauten nicht von aufwendigen Entsiegelungsmaßnahmen abhängig zu machen.

Die Silhouette der über die Fuhseniederung weithin sichtbaren Bebauung soll nicht durch Gebäude, die möglicherweise weit über den Bestand hinausragen, beeinträchtigt werden. Die als Höchstmaß unterschiedlich festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse orientieren sich an dem jeweiligen Bestand und dem städtebaulichen Umfeld. Diese Festsetzungen reichen allerdings nicht aus, um die Höhenentwicklung der Bebauung eindeutig zu bestimmen, da z.B. als eingeschossige Gebäude geltende Hallen die Höhe eines Normalgeschosses erheblich überschreiten können. Deshalb wird unter maßgeblicher Berücksichtigung des bisher höchsten Gebäudes ein allgemeiner Höhenhorizont von 59,0 m über NN (ca. 20 m über Terrain) als maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, wobei untergeordnete Anlagen und Gebäudeteile wie Schornsteine, Abluftanlagen, Antennenträger usw. von der Festsetzung ausgenommen werden können. Mit der Höhenfestsetzung werden gleichzeitig die Schutzbereiche der das Plangebiet überquerenden Richtfunktrassen Nr. 210 und Nr. 1217 der Deutschen Telekom AG ausreichend berücksichtigt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten MI (Mischgebiete) wird die offene Bauweise festgesetzt, die dem Bestand entspricht und eine lockere Baustruktur unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Baumbestandes auf Dauer sichert. In den Baugebieten SO1 und SO2 besteht eine Bebauung, die weder den Bestimmungen einer offenen noch der einer geschlossenen Bauweise entspricht. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wäre hier nicht zweckdienlich, da sie den Bebauungsmöglichkeiten wegen ihrer notwendigen Bestimmtheit zu enge Grenzen setzen würde. Da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ausreichend geregelt ist, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um den Rahmen der baulichen Möglichkeiten nicht unnötig einzuengen.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die umgebenden innerstädtischen Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Alle Baugrundstücke bzw. Baugebiete besitzen eine direkte Zufahrt von öffentlichen Straßen. Bei zukünftigen Grundstücksteilungen insbesondere innerhalb der Sondergebiete ist die Erschließung auf baurechtlichem Wege sicherzustellen. Im Baugebiet SO2 wird zu diesem Zweck die auf dem ehemaligen Kasernengelände bestehende ringförmige Umfahrt durch die Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger vorsorglich als Erschließungsfläche gesichert. Die Notwendigkeit öffentlicher Erschließungsmaßnahmen ist durch die Planung nicht gegeben. Lediglich die Zufahrt von der Hannoverschen Straße zum SO1-Gebiet (Jugendzentrum) soll wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens durch eine Linksabbiegespur straßenverkehrstechnisch verbessert werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden städtischen Infrastruktureinrichtungen ausreichend versorgt. Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie kann durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation. Die im Plan festgesetzte vorhandene Hauptabwasserleitung soll von der Stadt übernommen werden. Ihre Zugänglichkeit ist auf nicht stadteigenen Flächen durch entsprechende Leitungsrechte zu sichern. Das anfallende Niederschlagswasser wird - soweit es nicht auf den Grundstücken versickern kann - in einem ebenfalls vorhandenen und von der Stadt zu übernehmenden Regenwasserkanal mit direktem Abfluß in die Fuhse gesammelt. Da die Fuhse aus Sicht des Landes Niedersachsen ein ökologisch bedeutsames Fließgewässer ist, sollen Einleitungen von Regenwasser aus Bebauungsgebieten auf ein Maß gedrosselt werden, das dem natürlichen Abfluß entspricht. Diese Auflage macht die Vorschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich, welches im südöstlichen Bereich des Plangebietes auf einer zur Zeit kleingärtnerisch genutzten stadteigenen Fläche angelegt werden soll und im Plan als öffentliche Grünfläche und zugleich als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt wird. Um eine Einleitung von schädlich verunreinigten Wässern auszuschließen, ist auf einer Fläche östlich des Heizwerkes ein Vorklärbecken geplant und durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Abfallentsorgung wird durch die zentrale Müllabfuhr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen in Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem Brandschutzprüfer sichergestellt.

3.6 Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz

Öffentliche Kinderspielplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Um den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zu entsprechen, ist für allgemein zulässige Wohnnutzungen im Baugebiet MI ein Spielplatz nachzuweisen. Mit der Festsetzung einer ca. 1.700 m² großen Fläche innerhalb des Mischgebietes an der Hannoverschen Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird den gesetzlichen Forderungen ausreichend entsprochen und zugleich ein Fehlbedarf benachbarter Wohngebiete mit abgedeckt. Der in Bezug auf die südlich und nördlich an das Mischgebiet anschließenden Wohngebiete und die östlich angrenzenden Jugendeinrichtungen zentral gelegene Standort des Kinderspielplatzes erscheint sinnvoll, da die überwiegend befestigte Fläche bereits in der Vergangenheit für sportliche Zwecke genutzt wurde und mit besonderen Belästigungen für Anwohner an dieser Stelle nicht zu rechnen ist. Von einer Beeinträchtigung aller übrigen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen ist nicht auszugehen. Als öffentlicher Spielplatz soll die Anlage vorrangig Kindern im Alter von 6 bis 12 Jahren vorbehalten sein und entsprechend ausgestattet werden.

Die für die schadlose Beseitigung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers benötigte städtische Fläche östlich des Baugebietes SO2 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit dem Planzeichen "Regenwasserrückhaltebecken" gekennzeichnet, um die vorgesehene Zweckbestimmung planungsrechtlich zu sichern. Die Gestaltung der gesamten Anlage soll nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erfolgen und wird unter Ziffer 3.7 dieser Begründung sowie im Grünordnungsplan näher beschrieben und begründet. Soweit durch bauliche Maßnahmen zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes Veränderungen der Erdoberfläche und Bepflanzungen vorgenommen werden müssen, hat dies in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet ist derzeit kein Bebauungsplan in Kraft. Es ist also zunächst der § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden und zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG durch die Aufstellung dieses B-Planes zu erwarten sind. Der hier vorliegende Bebauungsplan schreibt nicht nur bestehende bauliche Anlagen bzw. Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen fest, sondern ermöglicht die Neuerrichtung und Erweiterung von Baulichkeiten. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes könnte durch eine Versiegelung von derzeit noch offenem Boden, der seine Funktionen im Naturhaushalt erfüllt (u.a. Lebensraumfunktion, Filter- und Pufferfunktion) eintreten. Eine weitergehende Versiegelung würde sich zudem nachteilig auf die Grundwasserneubildung auswirken und würde bei einer ungehinderten Zuführung von auf diesen Flächen anfallendem Oberflächenwasser in einen Vorfluter u.a. zu Hochwasserspitzen führen. Ebenso würde der Verlust des alten Baumbestandes mit seinen positiven Wirkungen auf das Kleinklima und seiner Lebensraumfunktion sowie der gestalterischen Qualitäten für das Orts- bzw. Landschaftsbild einen Eingriff darstellen. Im Sinne der Vermeidung entsprechend § 8 (2) BNatSchG wird deshalb innerhalb des Bebauungsplanes durch Festsetzungen sichergestellt, daß es in der Summe zu keiner weitergehenden Versiegelung - als derzeit vorhanden - kommt und daß der erhaltenswerte Baumbestand geschützt wird. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades auf einzelnen Teilbereichen des Plangebietes mit dem Gesamtversiegelungsgrad zeigt sich, daß die Umsetzung der diesbezüglichen Festsetzungen des B-Planes zu einer Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades des Plangebietes führt und daher im naturschutzrechtlichen Sinne kein Eingriff vorliegt.

Für die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes wird auf den betreffenden Flächen eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr.25 b getroffen, die in der textlichen Festsetzung 3.1 näher beschrieben wird. Gerade im Stadtgebiet mit großflächiger Bodenversiegelung tragen Bäume zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Beschattung bei. Zudem besitzen sie eine luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung. Hierdurch tragen Bäume zur Verbesserung des städtischen Klimas und der Lufthygiene bei und dies um so mehr, je größer sie sind. Nicht zuletzt besitzen große Bäume eine Lebensraumfunktion insbesondere auch für spezialisierte Vogelarten wie Höhlenbrüter. Der Baumbestand an der Hannoverschen Straße hat aufgrund seiner Größe einen hohen ästhetischen Eigenwert, da er einerseits Maßstäblichkeit vermittelt und andererseits zur Gliederung des Raumes beiträgt. Er ist zudem so prägnant, daß er ein wesentliches Mittel zur Orientierung bietet. Der Erhalt des Baumbestandes trägt aus o.g. Gründen dazu bei, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern" und "die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" und dient damit den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB. Neben den o.g. klimatischen und Lebensraumfunktionen besitzen die Baumreihen nördlich und südlich des Exerzierplatzes einen besonderen ästhetischen Wert als ein aus natürlichen Elementen gebildetes Pendant zu dem langgestreckten hallenartigen Bauwerk, das in dem Gebiet in Ost-West-Richtung verläuft.

Befestigte Flächen, die als Stellplätze für Kfz dienen, ziehen eine weitergehende Beeinträchtigung des Kleinklimas und den Verlust der Standortfunktion des Bodens für Tiere und Pflanzen nach sich. Bäume führen zur Beschattung, zur Erhöhung der Luftfeuchte im Nahbereich und zur Ausfilterung von Schadstoffen. Zudem besitzen sie im Vergleich zu anderen Vegetationsformen wie Rasenflächen und Sträuchern eine verhältnismäßig hohe Lebensraumqualität für Tiere. Damit kann durch Baumpflanzungen ein Ausgleich für den genannten Lebensraumverlust erreicht werden. Letzteres ist jedoch nur zu erwarten, wenn es sich um heimische Gehölze handelt. In den Mischgebieten wird deshalb festgesetzt, daß je 6 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Neben den o.g. Wirkungen von Baum- bzw. Gehölzpflanzungen kommt dem Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Da Bauwerke mit ihren ' zumeist harten Linien eine Störung des Landschaftsbildes bedeuten könnten, sollten diese durch eine an die umgebende Landschaft angepaßte Anpflanzung eingegrünt werden. Dies trifft insbesondere für die an die Fuhse-Aue angrenzenden Bauflächen zu. Deshalb werden entlang der östlichen Grenzen der SO-Gebiete entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf denen dichte Pflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen sind.

An der Westgrenze der SO-Gebiete wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die an dieser Stelle eine besondere Funktion als optische Abschirmung zu den westlich angrenzenden Grundstücken erfüllt und zugleich ein raumbildendes Element mit Abschirmfunktion zwischen den beiden Sondergebieten darstellt.

Im Baugebiet SO1 sind innerhalb des Hofes zwei vorhandene Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, da sie neben der o.g. klimatischen und Lebensraumfunktionen einen hohen ästhetischen Wert in Form eines natürlichen Kontrapunktes zu den umliegenden Baulichkeiten besitzen. Sie sollen deshalb im Falle des Abganges etwa an gleicher Stelle innerhalb des Hofes ersetzt werden.

Die durch Gebäude und sonstige bauliche Maßnahmen hervorgerufene Bodenversiegelung hat den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge und führt zur Beeinträchtigung des Kleinklimas. Um für diese Beeinträchtigungen einen Ausgleich zu schaffen, sind Pflanzungen erforderlich, die einerseits eine gewisse Lebensraumfunktion erfüllen und auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen können. Hierzu sind Gehölze eher geeignet als häufig gepflegte Rasenflächen. Die genannten Funktionen können in der Regel nur heimische Gehölze in ausreichendem

Maße erfüllen. Der Ausgleich des Lebensraumverlustes und der Beeinträchtigungen des Klimas trägt aus den o.g. Gründen dazu bei, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern" und "die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und dient damit den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung. Deshalb wird mit der textlichen Festsetzung 3.6 bestimmt, daß die bei Einhaltung der Grundflächenzahl nicht weiter mit baulichen Anlagen zu überdeckenden Flächen zu begrünen und dabei zu 20 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Je 2000 m² Grundstücksfläche soll ein Baum mindestens 2. Ordnung gepflanzt werden.

Der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens ist aus ökologischer Sicht und aus Aspekten des Landschaftsbildes im Bereich der Fuhse-Aue an einem besonders sensiblen Standort geplant. Es sind daher geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine schonende Eingliederung in das Landschaftsgefüge ermöglichen. Damit ist verbunden, daß das Becken Lebensraumfunktion für in der Aue lebende Tiere und Pflanzen besitzen kann und daß es in das Landschaftsbild durch eine an die vorhandenen Verhältnisse angegliche Ausformung einzugliedern ist. Dazu gehört auch der Erhalt von topographischen Besonderheiten wie Abbruchkanten etc.. Alle genannten Anforderungen machen eine Festlegung von zu verwendenden Pflanzen- und Gehölzarten sowie von Anweisungen für die Ausformung erforderlich.

Zur Gewährleistung einer möglichst schnellen gestalterischen Wirkung und der Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushaltes sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des zu verwendenden Pflanzenmaterials sicherzustellen, die in der textlichen Festsetzung 3.8 geregelt sind.

Zur Durchsetzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw.) kann der Eigentümer gem. § 178 BauGB i.V.m. § 175 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend zu bepflanzen.

3.8 Immissionsschutz

Die Immissionssituation im Plangebiet ist durch drei Bereiche unterschiedlicher Geräuschbelastung gekennzeichnet. Die Bebauung an der Hannoverschen Straße ist durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastet, während von den im Südteil des Plangebietes vorhandenen Büronutzungen der dort ansässigen Bundes- und Landesbehörden keine nennenswerten Emissionen ausgehen, zumal die zugehörige Stellplatznutzung fast ausschließlich am Tage während der üblichen Arbeitszeiten stattfindet.

Im Bereich des Jugendzentrums ergibt sich eine Geräuschbelastung, die mit zunehmender Nutzungsintensität die Gefahr von Konflikten mit Wohnnutzungen in der Nachbarschaft erwarten läßt. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung und Lösung möglicher Immissionsprobleme erstellt, das im 1. Teil der Frage nachging, ob und in welchem Umfang die Realisierung städtischer Jugendeinrichtungen einschließlich einer ursprünglich vorgesehenen Diskothek ermöglicht werden kann. Im Ergebnis zeigte sich, daß eine Diskotheknutzung mit zugehörigem Stellplatzverkehr und einer Betriebszeit bis 5.00 Uhr morgens in der bestehenden Situation praktisch nicht realisierbar ist. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, daß "Vergnügungsstätten", zu denen kommerziell betriebene Diskotheken zu rechnen sind, im Sondergebiet "Jugendzentrum" unzulässig sind.

Gegen im Rahmen der Jugendkulturarbeit vorgesehene Veranstaltungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn für eine zeitliche Beschränkung unter Berücksichtigung der Nachtruhezeiten sowie für bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst gesorgt wird. Im 2. Teil des Gutachtens wurde untersucht, unter welchen Bedingungen die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Immissionsschutzansprüche der in der Nachbarschaft vorhandenen

Wohnnutzungen zulässig und vertretbar sein können. Mit der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im Baugebiet SO1 wird durch den Bebauungsplan sichergestellt, daß keine das zulässige Maß überschreitenden Lärmbelastigungen außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden. Die unterschiedliche Festsetzung auf überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen berücksichtigt die Möglichkeit, die Schallabstrahlung der Gebäude mit technischen Mitteln vermindern zu können, während für Stellplatznutzungen auf den Freiflächen diese Möglichkeit kaum besteht und deshalb hier ein höherer Wert angesetzt wird. Dem Beurteilungspegel wurde eine Beschränkung auf 75 nutzbare Nachtstellplätze bei 75 Pkw-Bewegungen (N=1 Bew./EPl.) in der ungünstigsten Nachtstunde zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, daß in der Praxis bei Großveranstaltungen die öffentlichen Parkplätze in der Parkpalette am Hallenbad oder weiter entfernte Großparkplätze per Shuttle-Service mitbenutzt werden können.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich an der Hannoverschen Straße können die für die Bauleitplanung maßgebenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 wegen der bestehenden Vorbelastung durch Straßenverkehrsgeräusche nicht eingehalten werden. Um eine Wohnnutzung hier nicht generell auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Wohngebäude und Wohnungen nur zulässig sind, wenn die für Mischgebiete geltenden Schallschutzanforderungen durch passive bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel wären dann im jeweiligen Einzelfall gemäß VDI-Richtlinie 2719 nachzuweisen. Die näheren Einzelheiten sind dem schalltechnischen Gutachten vom 27.09.1996 zu entnehmen.

Für die im Baugebiet SO2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen werden ebenfalls bauliche Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt, um sicherzustellen, daß bei Wohnungen, die insbesondere in der Nähe des höher belasteten SO1 Gebietes eingerichtet werden, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in angemessener Weise erfüllt werden.

aufgestellt 09.01.1998

Anhang zur Begründung

Artenliste 1	Bäume erster Ordnung	Rotbuche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde	Fagus sylvatica Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata
	Bäume zweiter Ordnung	Spitzahorn Feldahorn Hainbuche Traubenkirsche Vogelkirsche	Acer platanoides Acer campestre Carpinus betulus Prunus padus Prunus avium
	Sträucher	Bluthartriegel Eingrifflicher Weißdorn Gemeiner Schneeball Hasel Heckenkirsche Hundsrose Pfaffenhütchen Salweide Zweigriffliger Weißdorn	Cornus sanguinea Crataegus monogyna Viburnum opulus Corylus avellana Lonicera xylosteum Rosa canina Euonymus europaeus Salix caprea Crataegus laevigata
Artenliste 2	Bäume erster Ordnung	Gemeine Esche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde	Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata
	Bäume zweiter Ordnung	Schwarzerle Traubenkirsche Hainbuche Vogelkirsche Spitzahorn	Alnus glutinosa Prunus padus Carpinus betulus Prunus avium Acer platanoides
	Sträucher	Hasel Eingrifflicher Weißdorn Pfaffenhütchen Heckenkirsche Hundsrose Salweide Gemeiner Schneeball	Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Rosa canina Salix caprea Viburnum opulus
Artenliste 3	Gehölze der Weichholzaue (gelegentlich überflutet)	Schwarzerle Korbweide Ohrweide Purpurweide Salweide Aschweide Silberweide	Alnus glutinosa Salix viminalis Salix aurita Salix purpurea Salix caprea Salix cinerea „Böschungsteppich“ Salix alba
	Röhrichtzone (dauernd unter Wasser bis häufig überflutet)	Einfacher Igelkolben Gelbe Schwertlinie Gewöhnlicher Froschlöffel Großer Wasserschwaden Rohrglanzgras Schwänenblume Seebirse	Sparganium emersum Iris pseudacorus Alisma plantago Glyceria maxima Phalaris arundinacea Butomus umbellatus Schoenoplectus lacustris