

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches
für den **Bebauungsplan Nr. 14 GrH „Eichhain“**

Inhalt der Planung war die behutsame Nachverdichtung des zuvor im Bebauungsplan Nr. 1 GrH der Stadt Celle „Scheuener Straße“ festgesetzten Wohnquartiers und die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an heutige Nutzungsinteressen. Durch Anhebung des Nutzungsmaßes und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Bebauung von Blockinnenbereichen ermöglicht.

Planungsmöglichkeiten und Umweltbelange

Die Nachverdichtung stellt einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden dar, weil die heutigen Ansprüche an die Überbauung von Wohngrundstücken hier auf einer Fläche befriedigt werden, die schon bisher im Siedlungsbereich lag und mit Haupt- oder Nebenanlagen überbaut werden konnte. Das neu festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung in den hinteren Grundstücksbereichen und vermeidet, dass der Bedarf an Wohnbauflächen landschaftsverbrauchend außerhalb von zusammenhängend bebauten Ortsteilen gedeckt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 14 GrH bereitet formal keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die nicht auch auf Basis des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 1 GrH zulässig gewesen wären. Allerdings existiert

ein grundsätzliches Gebot zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, das sich nicht nur auf die von der Planung vorbereiteten, sondern auf sämtliche Eingriffe bezieht. Diesem Vermeidungsgebot wurde durch die Festsetzung von zahlreichen Bäumen sowie einer Begrenzung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen auf 0,45 gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nachgekommen. Zuvor war der Überbauungsgrad von Nebenanlagen nicht begrenzt.

Grundsätzlich hätte die Nachverdichtung auch mit höheren zulässigen Nutzungsmaßen einhergehen können. Dies hätte jedoch nicht nur die Belange der Umwelt geringer gewichtet, sondern auch neue Investitionen in die Infrastruktur, insbesondere die Verbreiterung der Straßen, zur Folge gehabt und damit sowohl die Stadt Celle wie auch die Anlieger stark belastet. Eine Festsetzung geringerer Nutzungsmaße hätte kaum mehr als die bisherigen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen und insofern das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung verfehlt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 14 GrH hätte sich auf die Ausweitung des bisherigen Baurechts beschränken können und auf die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen verzichten können. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild gehabt. Andererseits hätten die Belange von Natur sowie Landschafts- und Ortsbild auch deutlich stärker gewichtet werden können, z. B. mit einem Erhaltungsgebot des gesamten Baumbestandes im östlichen Plangebiet. Dies wäre allerdings ein erheblicher Eingriff in das Grundeigentum gewesen, weil zahlreiche Baugrundstücke unbebaubar geworden wären und hätte Entschädigungsansprüche im Sinne von § 40 des Baugesetzbuches an

die Stadt Celle zur Folge gehabt. Eine erhebliche finanzielle Belastung der Grundstückseigentümer und der Stadt Celle hätte damit einem zwar erhaltenswerten, aber nicht herausragend wertvollen Biotop gegenübergestanden, so dass eine angemessene Gewichtung der verschiedenen Belange dazu kam, dass ein derart umfangreicher Erhalt der Vegetation nicht zu vertreten ist.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund der Einstufung der Scheuener Straße als Landesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten hat sich die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit diversen Forderungen in das Planverfahren eingebracht: Sie wies auf die nach dem Landesfernstraßengesetz bestehende Bauverbots- und Baubeschränkungszone hin und forderte deren Berücksichtigung in der Begründung des Bebauungsplanes. Dieser Forderung wurde ebenso entsprochen wie der Forderung, Sichtdreiecke an der Einmündung Birkenweg darzustellen. Auf die damit verbundenen textlichen Festsetzungen wurde allerdings verzichtet. Der Forderung nach Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten wurde durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, verknüpft mit der textlichen Festsetzung eines allgemeinen Zufahrtsverbotes, entsprochen.

Mit dem Hinweis Nr. 2 des Bebauungsplanes wurde der Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle entsprochen, in der auf eine Altablagerung hingewiesen wurde, die ca. 230 m nordöstlich des Plangebietes liegt: Vor Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ist dessen Qualität zu untersuchen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle erklärte, dass vom in der Nähe befindlichen Betonwerk derart starke Emissionen ausgingen, dass diese von Neubewohnern nicht hingenommen werden könnten. Dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt, weil die Nähe von Betonwerk und Wohngebiet seit Jahrzehnten besteht und Emissionen, falls sie für „Neubewohner“ unzumutbar sein sollten, genauso auch für die jetzigen Bewohner bereits unzumutbar wären und es Aufgabe des Gewerbeaufsichtsamtes wäre, dieser Sache nachzugehen. Gleichwohl wurde im nordöstlichen Planbereich, also in relativer Nähe zum Betonwerk, auf Vergrößerungen der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet und insofern diesem Belang Rechnung getragen.

Schließlich wurde den Stellungnahmen von zwei Bürgern, die die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 323/23 am Maronenweg ablehnten, insofern entsprochen, als die dortige Erweiterung nur noch in reduziertem Maße festgesetzt worden ist.

Nicht berücksichtigt wurden die Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange, deren Inhalte nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind, sondern auf anderen Ebenen, z. B. Baugenehmigungsverfahren, zu berücksichtigen sind. Die Regelungen des Bebauungsplanes laufen den geltend gemachten Belangen nicht zuwider.

Aufgestellt: Celle, den 05.09.2007

Im Auftrag

(Schwarzer)
Technischer Angestellter