

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg der Stadt Celle „Im Dorfe“, 2. Teil

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Altenhagen, ca. 3 km nordöstlich vom Stadtzentrum Celle. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern.

Ziel ist es eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu eröffnen. Nachverdichtung ist auf verschiedene "Arten" vorstellbar. Zum einen kann die Nachverdichtung der nicht genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen, die als neue Grundstücke mit eigenständigen Wohngebäuden als z. B. "Pfeifenstiel" erschlossen werden können, erfolgen. Zum anderen kann die Nachverdichtung durch erhöhte Ausnutzungen einzelner Grundstücke realisiert werden. Aus derzeitiger städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Ausnutzung einzelner Grundstücke behutsam anzuheben und somit eine größere Überbauung der Grundstücke mit Hauptwohngebäuden zu ermöglichen. Die o. g. "Arten" sind alternativ zu sehen, entweder kann eine Nachverdichtung durch Neubau an anderer Stelle des Grundstücks erfolgen oder durch Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes. Als dritte Möglichkeit kommt die Nachverdichtung der "klassischen" Baulücke in Frage.

Verfahrensablauf inklusive der Abwägungsergebnisse

Am 20.12.2001 hat der Rat der Stadt Celle die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung vom 07.09. bis 21.09.04 im Rathaus statt. Anregungen wurden nicht eingereicht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.09. bis 30.09.04, wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Es sind für diesen zweiten Teil des Bebauungsplanes keine relevanten Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, welche vom 10.01. bis 10.02.05 durchgeführt wurde, regte die Deutsche Bahn Netz AG einen Schutzstreifenbereich für Bebauungen von 19,0 m beiderseits der Hochspannungstrassenachse an. Die Untere Bodenschutzbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft hat darauf hingewiesen, dass sich im Bereich zwischen den Straßen Dahlgrund und Fuhrmannsbirken Verdachtsflächen von Altablagerungen befinden, für die ein Bodenschutzgutachten erstellt werden sollte. Außerdem hatte der Landkreis Celle Bedenken gegen die Planung, da bezüglich der Verkehrsführung im Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf die Wendemöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste Schwierigkeiten entstehen könnten.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen für den 2. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingegangen.

Ergebnis der Abwägung

Dem Wunsch der Deutschen Bahn Netz AG einen Schutzstreifenbereich entlang der Hochspannungsleitung festzusetzen konnte nachgegangen werden. Dem Wunsch der Unteren Bodenschutzbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft ein Bodenschutzgutachten für den Bereich der Verdachtsflächen zu beauftragen wurde nachgegangen. Die Untersuchung hat ergeben, dass sich der Verdacht von Altablagerungen lediglich auf einem Grundstück bestätigt hatte. Es handelt sich bei diesem Grundstück um ein Privatgrundstück, welches bereits bebaut ist. Bei den anderen Altlastenverdachtsflächen hat sich, so die Untere Bodenschutzbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft, der Verdacht nicht bestätigt. Die Anregung des Landkreises die Verkehrsführung incl. der Wendemöglichkeiten neu zugestalten bzw. auszubauen wurde von der Stadt nicht nachgegangen, da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bestehenden Bereich handelt, der lediglich im Sinne einer Nachverdichtung überplant wird. Die Verkehrsflächen bleiben dabei unberührt.

Der 2. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg „Im Dorfe“ wurde vom Rat der Stadt Celle am 07.07.2005 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises seit dem 13.08.2005 rechtskräftig.

Aufgestellt:

Im Auftrag

(von Ahlen)
Techn. Angestellter