

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches
für den Bebauungsplan Nr. 136 „Altbaugbiet Wietzenbruch“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Celle „Altbaugbiet Wietzenbruch“ wird der Bereich nördlich der Fuhrberger Landstraße, östlich des Neubaugebietes Waldviertel Wietzenbruch, behutsam nachverdichtet. Nachverdichtung eines Quartiers bedeutet nicht nur ein flächen- und ressourcenschonende Entwicklung einer bestehenden Siedlung, sondern auch ein Imagegewinn.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden frühzeitig aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Hierbei verwies die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde auf mehrere im Plangebiet befindlichen Altlastenverdachtsflächen. Diese Verdachtsflächen sind aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung in das Altlastenkataster der Stadt Celle aufgenommen worden. Aus Sicht der Stadtplanung gibt es jedoch keinen Grund sie in die Planung zu berücksichtigen, da es sich lediglich um einen Verdacht handelt, bei dem sich nicht unbedingt die Altlasten bestätigen müssten.

Für das Plangebiet existierte in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kein rechtsverbindlicher Bauleitplan, so dass der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage angewandt wurde. Dieser Paragraph regelte die Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich die sich in das Umfeld einfügen sollten. Auch der Versiegelungsgrad richtete sich dabei nach dem Umfeld. Durch diesen Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt. Alle baulichen Anlagen die über eine Grundflächenzahl von 0,45 hinausgehen, werden somit vermieden. Diese Festsetzung setzt eine ressourcenschonenden Entwicklung im Plangebiet durch die Sicherung der im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter um.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nachverdichtung der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht, sondern eher verringert wird. Somit liegt auch kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Landkreis Celle erhob grundsätzlich Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Erreichbarkeiten der Hinterliegerbebauungen durch Hilfeleistungsfahrzeuge. Mit Entfernungen von weit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sei demnach zu rechnen. Sie weisen darauf hin, dass insbesondere die Sicherheit der Wohnbevölkerung bei der Planung zu berücksichtigen sei. Da es sich allerdings aus Sicht der Stadtplanung bei der Hinterliegerbebauung nur um eine der drei Varianten der Nachverdichtung handele und darüber hinaus die Vorschriften der Landesbauordnung sowohl in Bezug auf Feuerwehruzufahrten als auch auf den Nachweis notwendiger Stellplätze auf den Baugrundstücken weiterhin gälte, wurde der Anregung nicht entsprochen.

Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgeranhörung am 27.05.2004 im Jugendzentrum Wietzenbruch statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.03.2005 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 22.03.2005 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.09.05 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 08.09.05 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 15.10.05 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.05 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 06.11.05 durchgeführt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 25.10. bis 25.11.05 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 136 der Stadt Celle „Altbaugelbiet Wietzenbruch“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Aufgestellt:

Im Auftrag

(von Ahlen)
Techn. Angestellter