

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches
für den Bebauungsplan Nr. 131 „Allergarten“

Inhalt der Planung ist die Absicht der Stadt Celle den Bereich westlich des Bahnhofes städtebaulich neu zu ordnen und gleichzeitig die im städtebaulichen Rahmenplan erarbeiteten Sanierungsziele umzusetzen.

Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers und der im städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen Ziele, gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Planungsalternativen zu diskutieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante) würde für alle bestehenden Grundstücke weiterhin der § 34 BauGB gelten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte allerdings nicht erfolgen. Gleichbleibende Rahmenbedingungen vorausgesetzt, würde sich für die Schutzgüter des Gebietes für die Zukunft keine wesentliche Änderung einstellen.

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 eine Grundwasserverunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) im Bereich zwischen dem Personenbahnhof Celle und der Aller, die sich aufgrund der Grundwasserfließrichtung in nordwestlicher Richtung bewegt. Diese ist auf das damalige Kesselwagenunglück im Personenbahnhof Celle (im Jahre 1980) zurückzuführen, bei dem der Stoff 1,1,2-Trichlorethan freigesetzt wurde und in den Untergrund versickerte. Die Betrachtung der Ergebnisse der in den Jahren 2002 - 2005 durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass unter Beachtung gezielter Sicherheitsvorkehrungen eine eigenverantwortliche Nutzung des Grundwassers mit Einschränkungen möglich ist. Im eigenen Interesse sollte vor einer Nutzung des Grundwassers (z. B. über einen Gartenbrunnen oder im Rahmen einer Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen) dennoch Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde gehalten werden. In Einzelfällen ist die Überprüfung der Grundwasserqualität zu empfehlen.

Vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes existierte kein rechtsverbindlicher Bauleitplan, so dass der § 34 BauGB als Rechtsgrundlage angewandt wurde. Dieser Paragraph regelt die Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich die sich in das Umfeld einfügen sollten. Auch der Versiegelungsgrad richtet sich dabei nach dem Umfeld. Durch diesen Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) festgesetzt. Alle baulichen Anlagen, die in den Mischgebieten über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und in den Allgemeinen Wohngebieten über eine GRZ von 0,45 bzw. 0,6 hinausgehen, werden somit vermieden. Diese Festsetzung setzt eine ressourcenschonenden Entwicklung im Plangebiet durch die Sicherung der im Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter um.

Darüber hinaus stehen im Quartier 19 Einzelbäume, die eine hohe städtebauliche Bedeutung haben bzw. haben werden. Sie werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Des Weiteren sind sie im Zuge von Baudurchführungen vor Schäden zu schützen.

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

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB haben sich Bürgerinnen und Bürger über die Ziele und Inhalte der Planung informiert. Stellungnahmen von Bürgern sind allerdings nicht abgegeben worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wies die Wehrbereichsverwaltung auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle- Wietzenbruch hin. Zum einen sollte die Bauhöhenbeschränkung eingehalten werden und zum anderen wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Diesen Anregungen konnte nur teilweise entsprochen werden, da die Bauhöhenbeschränkung zum einen durch das Maß der baulichen Nutzung (maximale Vollgeschossfestsetzung) bereits eingeschränkt wurde und zum anderen der Hinweis auf die evtl. auftretenden Fluglärmimmissionen lediglich zur Kenntnis genommen werden konnte, da es sich bei dem Plangebiet um einen bestehenden Bereich handelt in dem sich die Bürgerinnen und Bürger schon lange mit der Situation arrangiert haben.

Nicht entsprochen wurde den Bedenken des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes zur Immissionssituation des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gegenüber der städtischen Kläranlage. Es wurde in Zweifel gestellt, dass der Betrieb der Kläranlage nicht so geführt werden kann, dass die nach der GIRL vorgegebenen Immissionswerte von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden können. Weiter wurde empfohlen, die Immissionssituation, ausgehend von dem Betrieb der Kläranlage gutachterlich beurteilen zu lassen. Da sich die Werte der GIRL jedoch auf den Bau von Anlagen oder deren wesentlicher Änderung beziehen, ist sie damit nicht unmittelbar anzuwenden. Außerdem rückt die Wohnnutzung nicht weiter heran und wird auch nicht wesentlich erweitert.

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:

Im Auftrag

(von Ahlen)

Technischer Angestellter