

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches
für den Bebauungsplan Nr. 35 Wce „Giessereistraße“
mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird durch eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers neuer Wohnraum geschaffen. Darüber hinaus werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die neuen Nutzungsinteressen angepasst.

Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bereits bestehenden Quartiers gab es im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Planungsalternativen zu diskutieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante) würde für alle bestehenden Grundstücke weiterhin die bestehenden Bebauungspläne gelten. Eine ressourcenschonende Nachverdichtung wäre aber damit nicht möglich.

Umweltbelange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt, wurden frühzeitig aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dabei wies der Fachdienst 67 – Unterhaltung der Grünflächen darauf hin, dass an der Straße Westfeld 9 Robinien stehen, die den Straßenraum prägen und städtebaulich erhalten werden sollten. Sie wurden schließlich im weiteren Verfahren mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie sind somit dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Des Weiteren sind sie im Zuge von Baudurchführungen vor Schäden zu schützen.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sondern eher verringert. Somit liegt 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 worden hingegen nicht abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wies der Landkreis Celle darauf hin, dass bei Gebäuden, die mit mehr als 50 m Entfernung von öffentlichen Verkehrsflächen (ggf. durch Hinterbebauung) errichtet werden, Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen gem. DIN 14090 erforderlich sind. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, da es nicht die Ebene des Bebauungsplanverfahrens betrifft, sondern im Rahmen einer Bauausführung behandelt werden muss.

- 2 -

Nicht entsprochen wurde die Anregung des Eisenbahnbundesamtes. Es hatte empfohlen den Bereich vorerst nicht zu überplanen, falls die DB Services Immobilien GmbH die noch nicht freigestellten Flächen der ehemaligen Bahntrasse nicht freistellen würde. Laut der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH wurden jedoch keine Bedenken zu der geplanten Nachverdichtung angezeigt, so dass davon ausgegangen werden konnte, dass das Gebiet zweifelsohne überplant werden konnte.

Die DB Services Immobilien GmbH hatte zwei Anregungen vorgebracht: Zum einem gaben sie zu bedenken, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommt und dass deshalb bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf die bestehenden Rechte Rücksicht zu nehmen sind. Zum anderen sollten die Grenzabstände nach der NBauO eingehalten werden. Die beiden Anregungen wurde nicht entsprochen, da sie ohnehin bestehende Rechte betreffen.

Die Wehrbereichsverwaltung wies auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Celle-Wietzenbruch hin. Zum einen sollte die Bauhöhenbeschränkung auch in Bezug des Aufstellens von Baukränen 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 der neu in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweis Nr. 2 auf die Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des Flugplatzes und die damit verbundenen Höhenbegrenzungen und Lärmauswirkungen hinweist, aber die Aufstellung von Baukränen nicht die Ebene des Bebauungsplanes betrifft.

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