

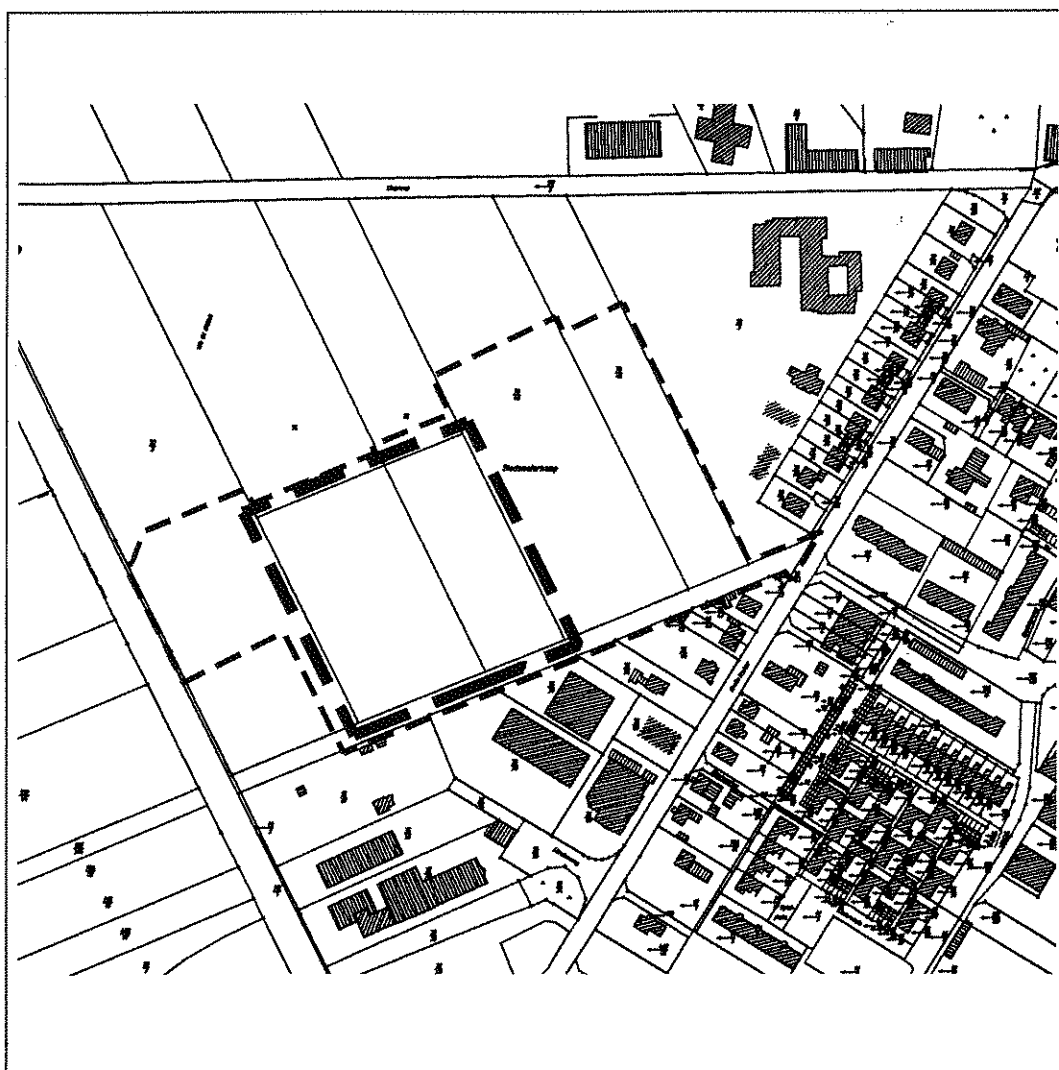
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle

"Nördlich Meierkampsweg"

Ortschaft Altencelle



Zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

INHALT

Geltungsbereich	3
Sachverhalt/Veranlassung	3
Planinhalt	3
Auswirkungen auf Natur und Landschaft	4
Planverfahren.....	4

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen des Gewerbegebietes und des Mischgebietes MI 1 (Flurstücke 74 und 76 der Flur 4, Gemarkung Altencelle, teilweise) sowie ein Teilstück der Straßenparzelle „Siedemeierkamp“.

Sachverhalt/Veranlassung

Der seit dem 26.09.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 Ace „Nördlich Meierkampsweg“ wurde seinerzeit aufgestellt um zur Abrundung des Ortsteils Altencelle im nord-westlichen Randbereich neben einer Wohnbebauung sowohl die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben als auch die Umsiedlung und Erweiterung vorhandener, im Ortsteil ansässiger Betriebe gemäß der Vorgaben des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abzusichern.

Ausgewiesen wurde daher ein Gewerbegebiet und ein gegliedertes Mischgebiet, um eine sinnvolle Abstufung der unterschiedlich schutzwürdigen Nutzungen untereinander zu erreichen. Die öffentliche Erschließung wurde für die gewerblich zu nutzenden Flächen und die überwiegend für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen getrennt festgesetzt.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Grundstücksaufteilung für den Planbereich vorlag, - alle Bauflächen befinden sich in Privatbesitz -, wurden die Erschließungsstraßen so konzipiert, dass auch bei der Aufteilung in kleinere Grundstückseinheiten eine Erschließung durch die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt ist. Sie wurden daher rechtwinklig abknickend von der vorhandenen Wegeparzelle bis zur Mitte der ausgewiesenen Bauflächen festgesetzt und enden hier mit einer Wendeanlage.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Nutzung im Bereich der Gewerbeflächen durch nur einen Betrieb ist die Erschließungsstraße („Siedemeierkamp“) in der vorgesehenen Dimensionierung nicht mehr erforderlich. Mögliche entstehende Grundstücke in zweiter Reihe im Bereich des Mischgebietes MI 1 können auch über eine private Zuwegung ausreichend erschlossen werden.

Durch die 1. Änderung werden daher die öffentliche Verkehrsfläche reduziert und die somit nicht mehr benötigten Flächen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet MI 1 zugeschlagen.

Planinhalt

Inhalt der 1. Änderung ist daher die geänderte Trassenführung der Straße „Siedemeierkamp“. Diese verläuft nun geradlinig und endet im Grenzbereich zwischen dem ausgewiesenen Gewerbegebiet und dem Mischgebiet MI 1 mit einer Wendeanlage.

Die dadurch nicht mehr benötigte Fläche wird anteilig den beiden Baugebieten zugeschlagen. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst und parallel zur Nutzungsgrenze im Abstand von 10,0 m im Gewerbegebiet und von 5,0 m im Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Im Bereich der Wendeanlage beträgt der Abstand 5,0 m für beide Gebiete.

Die mit Pflanzgebot belegten nicht überbaubaren Flächen werden für das Gewerbegebiet in gleicher Größe wie im rechtsverbindlichen Plan übernommen.

Auf den bisher im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Standort für Wertstoff-Container kann verzichtet werden, da außerhalb des Plangebietes ein Standort eingerichtet werden kann.

Alle übrigen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise und die dazugehörigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes werden beibehalten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur Integration des neuen Baugebietes in die Landschaft zu entwickeln.

Durch die mit der 1. Änderung vorgenommene Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche in Gewerbe- bzw. Mischgebiet ergeben sich hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft keine Veränderungen, so dass eine neue Bilanzierung nicht erforderlich wird.

Die Inhalte des Grünordnungsplanes gelten auch für die 1. Änderung. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den Plan übernommen.

Planverfahren

Die Grundzüge der Planung sind durch die 1. Änderung nicht berührt ; es wird daher in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

Da der Kreis der betroffenen Bürger sich hier schwer abgrenzen lässt, wurde für die Beteiligung der Betroffenen an der Planänderung in diesem Fall die Alternative nach § 13 Nr. 2, nämlich die Form der öffentlichen Auslegung gewählt. Während dieser Zeit hatten auch die betroffene Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Aufgestellt:
Celle, den 29.03.2001

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
-Abt. Stadtplanung-

Im Auftrag



(Brandt)
Techn. Angestellte