

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg der Stadt Celle „Im Dorfe“, 1. 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. Darüber hinaus gibt es eine landwirtschaftliche Hofanlage an der Lachtehäuser Straße, von der zurzeit jedoch keine nennenswerten Immissionen ausgehen.

Ziel ist es eine Wohnbauflächenentwicklung auf Flächen, die zurzeit des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht nutzbar waren (Flächen mit Kiesgruben/-mulden), zu ermöglichen und 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 von der Landwirtschaftskammer Hannover sowie vom Niedersächsischen Landvolk Bedenken eingegangen, die mögliche Nutzungskonflikte durch ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen darlegen.

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, hielt die Landwirtschaftskammer Hannover an ihrer Stellungnahme, die sie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung angebracht hatte, fest. 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 äußerte sich eine Gruppe von Bürgerinnen und Bürger gegen die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung. Als Begründung führten sie zukünftige Beeinträchtigung der Wohnqualität im gesamten Quartier, die verkehrliche Situation des Dietweges und einen möglichen Rückstau mit resultierender Überflutung durch Regenwasser auf.

Ergebnis der Abwägung

Dem Vorbehalt der Landwirtschaftskammer Hannover sowie des Niedersächsischen Landvolkes mögliche Nutzungskonflikte durch ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen zu erhalten, wurde aufgrund eines städtebaulichen Vertrages, welcher die immissionsträchtigen Betriebsformen der Landwirtschaft untersagt, nicht nachgegangen. 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.

Auch dem Wunsch einiger Bürgerinnen und Bürger die Wohnbauflächenentwicklung nicht umzusetzen, wurde nicht nachgegangen, da zum einen durch den Zuzug von ca. sechs bis sieben Familien von keiner nennenswerten Veränderung bzw. Beeinträchtigung auszugehen ist und zum anderen der Dietweg eine vollausgebaute öffentliche Verkehrsfläche darstellt. Der Grundwasserhochstand ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens geprüft und dem Investor der Fläche mitgeteilt worden. Sicherungsmaßnahmen sind möglich und Aufgabe der privaten Bauherren.

Da sich im südlichen Teilbereich des Plangebietes keine Verdachtsflächen von Altablagerungen befinden, ist für diesem Bereich der Satzungsbeschluss des 1. Teiles der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg „Im Dorfe“ vom Rat der Stadt Celle am 17.03.2005 erfolgt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises ist der Plan seit dem 09.06.2005 rechtskräftig.

Aufgestellt:

Im Auftrag

(von Ahlen)
Techn. Angestellter