

**Gliederung der Vorlage**

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:

60 Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

**Beschlussvorlage Nr. BV/0224/17**

Datum: 27.08.2018

Az: 61.26.11, 3.Ä. KI/Se

Ziele:

**Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum****Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Celle "Lüneburger Heerstraße / Nord", 3. Änderung - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)****Beratungsfolge:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	07.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss
Ö	28.09.2017	Rat der Stadt Celle

**Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung: Hehlentor**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans 11 der Stadt Celle „Lüneburger Heerstraße/Nord“, 3. Änderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften (Stand: 01.08.2017) und die zugehörige Begründung, inklusive Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3c UVPG wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB:

Der Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg vom 01.08.2017 wird nicht entsprochen.

Der Stellungnahme Landkreis Celle, Abt. Naturschutz/Waldbehörde vom 01.08.2017 wird nicht entsprochen.

Der Stellungnahme des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg vom 12.05.2017 wird entsprochen.

2. Öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB:

Der Stellungnahme des Eigentümers Lüneburger Heerstraße 69, Flurstück 147/8 wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Celle „Lüneburger Heerstraße/Nord“, 3. Änderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften (Stand: 01.08.2017) und die zugehörige Begründung, inklusive Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3c UVPG wird als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

### **Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes:	OT Hehlentor
Entfernung zum Stadtzentrum:	etwa 1,8 km
Größe des Plangebietes:	ca. 14,3 ha
geplante Nutzungen:	Wohnen

Der Rat der Stadt Celle hat die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lüneburger Heerstraße Nord“ am 09.02.2012 beschlossen. Die Veränderungen an der Lage der Bundesstraße und den zugehörigen Verkehrsknoten erforderten eine Anpassung des Bebauungsplanes.

Der jüngste Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgte am 14.05.2014. Parallel zu beiden Aufstellungsbeschlüssen gab es jeweils einen Beschluss zur Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren am 10.05.2012 und 21.05.2014.

Mit dem Planverfahren wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung von Wohnbauflächen an den geänderten Flächenbedarf für die Trassenführung der neuen Ortsumgehung B 3 anzupassen. Der durch die Verschiebung des Knotenpunktes erweiterte Geltungsbereich soll städtebaulich geordnet und entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden. Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Potentiale einer Nachverdichtung untersucht werden. Ziel ist es, den Wohnwert und die Charakteristik des innenstadtnahen Wohngebietes zu stärken und die Entwicklungspotentiale des Siedlungsgebietes den geänderten Bedingungen anzupassen. Um eine zeitnahe Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen und das Verfahren nach § 13a BauGB nicht zu gefährden, wurde der Geltungsbereich so begrenzt, dass er den planungsrechtlichen Ansprüchen der Innenentwicklung entspricht und die Fortschreibung nach der zeitlich nicht determinierbaren Fertigstellung der Ortsumgehung B 3 in einer 4. Änderung erfolgen kann.

### **Bisheriges Verfahren:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.2016 bis zum 31.12.2016 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.11.2016 bis zum 31.12.2016. Die Ergebnisse.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind in die Planung eingeflossen. Die Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3c UVPG erfolgte gem. § 13a, Abs.1 Satz 2.

Der Ortsrat Hehlentor ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 22.03.2017 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden. Der Ortsrat stimmte dem Beschlussvorschlag zu.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Celle „Lüneburger Heerstraße/Nord“, 3. Änderung im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften (Stand: 21.02.2017) und die zugehörige Begründung, inklusive Vorprüfung des Einzelfalls

zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3c UVPG, haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 22.05.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2017 bis zum 10.05.2017.

Die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) erfolgte in der Zeit zwischen 12.07. und 01.08.2017. In den Stellungnahmen von Forstamt Fuhrberg und Landkreis Celle/Waldbehörde werden Bedenken geäußert. Mit der Waldumwandlung wird das Erfordernis begründet, eine Ersatzaufforstung mit der Flächengröße der zusammenhängenden Waldfläche auch außerhalb des Planungsgebietes zu leisten. Die weiteren beteiligten Behörden und Bürger haben bis zum Ende der Frist keine Einwände oder Stellungnahmen abgegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

(Darstellung der zu erwartenden haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen in Euro)

Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen  (ankreuzen, falls zutreffend)

**Ergebnishaushalt**

<b>Dezernat</b>		<b>Produkt</b> (Produktnummer und Bezeichnung)	
IV		111220.5311001	
<b>Erträge</b> (Spenden, Verwaltungsgebühren, Zuweisungen, Entgelte)	<b>Euro</b>	<b>Aufwendungen</b> (z. B. Sach- und Dienstleistungen, Abschreibungen, Zinsen, Personalaufwendungen)	<b>Euro</b>
außerordentlicher Ertrag			
Buchwert	143.280		
<b>Saldo Ergebnis:</b> (Formel: Aufwendungen abzgl. Erträge; negativ = Belastung des Haushalts)			-

**Investiver Finanzhaushalt**

<b>Dezernat</b>		<b>Produkt</b> (Produktnummer und Bezeichnung)	
IV		111220.6821001	
<b>Einzahlungen</b> (Zuweisungen, Beiträge)	<b>Euro</b>	<b>Auszahlungen</b> (z. B. Baumaßnahmen, Grundstücksankauf, Planungskosten für investive Maßnahmen, Anschaffung von Vermögensgegenständen)	<b>Euro</b>
Kaufgeld Grundstück	146.650		
<b>Saldo Investitionstätigkeit:</b> (Formel: Auszahlungen abzgl. Einzahlungen; negativ = Belastung des Haushalts)			-

**Anmerkungen:**

(Einzelheiten zu der Berechnung der Sach- und Dienstleistungen (bauliche Unterhaltung auf der Grundlage der KGST-Vorgaben von 1,2 % der Baukosten), Berechnung der Abschreibungen, Auswirkungen auf den Stellenplan, Zinsberechnung mit dem kalkulatorischen Zinssatz (Info bei FD 20), Auszahlungen in den kommenden Jahren (z. B. bei Folgemaßnahmen oder langfristigen Baumaßnahmen), Beschreibung der Förderkategorie (von wem, welcher Zuweisungsprozentsatz, Aufteilung förderfähig – nicht förderfähig)

## **Auswirkung für Integration: nein**

(Ulrich Kinder)  
Stadtbaurat

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 11 Lüneburger Heerstraße Nord, 3. Änderung mit Textfestsetzungen, Stand Juli 2017
- Anlage 2: Tabelle Bewertung der relevanten, gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4a Abs.3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3: Begründung, Stand 01.08.2017
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung OU B 3 (Nord), Berechnung (2015)
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung OU B 3, Ergänzung (2016)
- Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten B 11, 3. Änderung vom 10.01.2017
- Anlage 7: Vorprüfung UVP
- Anlage 8: Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.2 BauGB sowie § 4a Abs.3 BauGB