

## 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle "Wohnbauflächen Im Tale II" - Feststellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> 61 Stadtplanung und Städtebauförderung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 29.09.2023
--	-----------------------------

**Ziele:**

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	30.11.2023	Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023	N
Rat der Stadt Celle	14.12.2023	Ö

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

Groß Hehlen gem. mit Scheuen und Hustedt

**Beschlussvorschlag:**

Die Abwägungsvorschläge zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle werden entsprechend der beigefügten Abwägungstabelle geprüft und beschlossen. Die 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle "Wohnbauflächen im Tale II" sowie die zugehörige Begründung werden beschlossen (Feststellungsbeschluss).

**Sachverhalt:**

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen einerseits durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung sowie andererseits in Lagen am Stadtrand zu schaffen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfragesituation nach Baugrundstücken sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Wohnbauflächen in Groß Hehlen erschlossen werden. Geplant ist ein zukunftsorientiertes, durchgrüntes und klimaangepasstes Einfamilienhausgebiet ohne den Einsatz von fossilen Brennstoffen. Insgesamt soll das Neubaugebiet Platz für etwa 110 Baugrundstücke bieten. Um unterschiedlichen Nachfragegruppen und Bedürfnissen gerecht zu werden, soll das Angebot durch Doppel- und Reihenhäuser ergänzt werden.

Das rund 18,4 ha große Planänderungsgebiet liegt etwa 3,4 km (Luftlinie) nördlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Groß Hehlen. Der Änderungsbereich schließt östlich an den Siedlungskörper Groß Hehlens an und wird im Süden durch die Wohnbauflächen „Im Tale“, im Osten durch eine Waldfläche und eine vorhandene Splittersiedlung sowie im Norden durch Ackerflächen begrenzt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Seit der Einleitung des Verfahrens zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle „Wohnbauflächen Im Tale II“ hat sich das Plangebiet mehrfach geändert. Bei der Einleitung des Verfahrens umfasste der Änderungsbereich lediglich die Flächen für die Landwirtschaft südlich des Lehmhorstweges. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Plangebiet um Flächen östlich des Baugebietes Düpmoor und das ehemalige Betonwerk in der Scheuener Straße sowie umliegende Flächen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet nördlich Hehlensloh“ bauleitplanerisch ausgewiesen werden sollen, erweitert. Nunmehr wurde zur besseren Abarbeitung sowie aufgrund unterschiedlicher Vorhabenträger der Änderungsbereich entsprechend der Geltungsbereiche der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne aufgeteilt. Die 103. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst nun den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“. Die bauleitplanerische Vorbereitung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 165 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet nördlich Hehlensloh“ erfolgt in einem separaten, neu einzuleitenden Verfahren.

In seiner aktuellen Fassung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Celle den Änderungsbereich weitestgehend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein östlicher Teilbereich ist als Waldfläche dargestellt. Wohngebiete sind aus dieser Darstellung nicht zu entwickeln. Im Zuge der 103. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ durchgeführt wird, soll die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen in Wohnbauflächen und Grünflächen geändert werden. Diese Änderungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglichen die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mitsamt erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Im Rahmen der 103. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht, der Teil des Bauleitplanes wird, zusammengefasst und bewertet. Derzeit erfolgt die Ermittlung der Grundlagen zur Bewertung der zu betrachtenden Schutzgüter. Dazu wird derzeit eine Biotoptypenkartierung sowie ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet.

#### Bisheriges Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.03.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle „Wohnbauflächen Im Tale II“ im Rahmen einer Eilentscheidung gemäß § 98 Satz 1 NKomVG beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bzw. erfolgt in der Zeit vom 23.03.2021 (Absenddatum) bis zum 23.04.2021.

Die Anhörung der Ortsräte Groß Hehlen gem. Scheuen und Hustedt erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 NKomVG am 14.09.2022.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 09.12.2022 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis einschließlich dem 20.01.2023 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.12.2022 bis zum 20.01.2023 statt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt durch einen externen Vorhabenträger (allerland Immobilien GmbH). Dieser trägt sämtliche Kosten (Ankauf, Planungskosten, Erschließungskosten etc.). Im Laufe des Verfahrens wird dazu ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) mit dem Vorhabenträger geschlossen.

**Auswirkungen für Integration:**

keine

**Klimaauswirkungen:**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung im Vergleich zur Nullvariante zusätzliche CO<sub>2</sub>-Äquivalente entstehen werden. Um diese sowie die Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu reduzieren, wurden entsprechende Ansätze in das städtebauliche Konzept sowie Regelungen in den nachgelagerten Bebauungsplan aufgenommen.

**Anlage/n**

1	Anl1_FNP103_Feststellung_Planzeichnung
2	Anl2_FNP103_Feststellung_Begründung
3	Anl3_FNP103_Auswertung öffAuslegung_2023-10-02
4	Anl4_FNP103-BPlan168GrH_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
5	Anl5_FNP103_BPlan168GrH_Klimagutachten
6	Anl6_FNP103_BPlan168GrH_Verkehrsgutachten
7	Anl7_FNP103_BPlan168GrH_Bodengutachten
8	Anl8_FNP103_BPlan168Gr Schallgutachten
9	Anl9_FNP103_Auswertung Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung