

Bebauungsplan Nr. 151 "Nördliche Speicherstraße" - Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> 61 Stadtplanung und Städtebauförderung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 05.10.2023
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

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

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

Neuenhäusen

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 151 "Nördliche Speicherstraße" sowie der zugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt und deren Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Allerinsel wurde die bauleitplanerische Umsetzung der im Rahmenplan vorgegebenen Zielsetzungen in Teilabschnitten vorgesehen. Im Zuge dieser Überlegungen, befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. 151 "Nördliche Speicherstraße" der Stadt Celle in Aufstellung. Er dient der Konkretisierung der im Rahmenplan „Allerinsel“ bestimmten Zielaussagen, in dessen Bereich sich auch das Gebiet der nördlichen Speicherstraße befindet. Der im Jahr 2018 fortgeschriebene Rahmenplan, sieht die Neuordnung des Bereiches unter der Zielvorgabe einer gemischten Bebauung vor. Aufgrund ihrer städtebaulichen Einbindung und der sich daraus ergebenden Lagegunst, eignet sich der Bereich besonders für eine Nutzung, die einen Schwerpunkt hinsichtlich einer Wohnnutzung bildet.

Die Quartiersbebauung am Ende der Speicherstraße soll vorwiegend dem Wohnen dienen, daneben aber Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen aufnehmen. Hierfür ist die Errichtung von insgesamt 12 drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit jeweils 8 bis 15 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzt werden die Wohngebäude durch ein zentral im Gebiet geplantes bis zu sieben Geschosse hohes Gebäude, das neben dem Wohnen Räume für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen, wie bspw. einer Restauration bieten soll. Das Quartier bietet damit Raum für insgesamt rd. 150 Wohnungen verschiedener Größe.

Mit Blick auf den Naturraum des Allerbogens sind alle randlich am Flusslauf stehenden Gebäude auf drei Geschosse begrenzt, während die viergeschossigen Wohnhäuser auf das Quartiersinnere konzentriert werden. Das zentral an der Speicherstraße angeordnete, bis zu sieben Geschosse aufragende Gebäude markiert das Quartierszentrum.

Die besondere Lage des Gebietes im „Allerbogen“ der Aller mit der Mühlenaller beachtend,

sind die Wohngebäude als Solitäre geplant, um so von jedem Gebäude aus Blickbeziehungen auf den Naturraum der Aller bzw. der Wasserfläche zu ermöglichen. Die Außenräume werden zurückhaltend mit Wegen befestigt und überwiegend grünräumlich mit Rasen und standortgeeigneten Laubgehölzen gestaltet, so dass das Leitmotiv „Wohnen am Wasser“ durch ein „Wohnen an den Allerwiesen“ bzw. „Wohnen im Grünen“ vervollständigt wird.

Bisheriges Verfahren:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.09.2022 bis zum 07.10.2022 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.09.2022 (Absenden der Stellungnahmeaufforderung) bis zum 07.10.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung des Ortsrates ist gem. § 94 Abs. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) nicht zum Auslegungsbeschluss erforderlich. Der Ortsrat wird im Verlauf des Verfahrens rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt durch einen externen Vorhabenträger (Urbano 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 CO₂-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	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Planzeichnung
2	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Begründung
3	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Auswertung frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung
4	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Auswertung TÖB-Beteiligung
5	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Auswertung TÖB-Beteiligung-intern
6	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Artenschutzfachbeitrag
7	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - FFH Gutachten
8	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Gehölz-Leitkonzept
9	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Geotechnischer Bericht
10	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Schallgutachten
11	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Verkehrsuntersuchung

12	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Ausnahmegenehmigung 78 WHG
13	BPlan Nr. 151 - Beteiligung der Öffentlichkeit - Städtebaulicher Entwurf_A4