

111. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle "Gewerbliche Bauflächen Groß Hehlen Südost" - Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> 63.3 Stadtplanung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 23.10.2024
---	-----------------------------

Ziele:

Sicherung und Schaffung von kommunalen Strukturen für Arbeit und Wirtschaft, Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	19.11.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N
Rat der Stadt Celle	04.12.2024	Ö

Nachrichtlich an folgenden Ortsrat gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:

Groß Hehlen gem. Scheuen und Hustedt

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Verfahrens zur 111. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle „Gewerbliche Bauflächen Groß Hehlen Südost“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Lage des Änderungsgebietes: Groß Hehlen
Entfernung zum Stadtzentrum: rd. 3,1 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes: rd. 2,6 ha
Geplante Nutzung: Gewerbe

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel der Sicherung und Schaffung von kommunalen Strukturen für Arbeit und Wirtschaft. Es besteht Bedarf und konkrete Nachfrage nach gewerblichen Flächen im nordwestlichen Stadtgebiet von Celle. Im Ortsteil Groß Hehlen stehen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Diese sollen nun zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Celle mobilisiert werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle wurden räumliche Entwicklungsschwerpunkte für die Gewerbeentwicklung ermittelt. Das Änderungsgebiet ist Teil des gewerblichen Potenzialstandortes Heidmannskamp, Groß Hehlen. Durch die geplante Ortsumgehung entsteht südlich des Ortsteils Groß Hehlen eine neue Lagegunst für die Entwicklung eines eigenständigen Standortes, der die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Celle maßgeblich bestimmen kann.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Zur Hasselklink (Kreisstraße 78) und im Westen an das Fachmarktzentrum Aller Center an. Südlich und östlich grenzen

landwirtschaftliche Ackerflächen an. Das Änderungsgebiet selbst wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans im Vorgriff auf die globale Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle erforderlich. Beabsichtigt ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

Die Anhörung des Ortsrates Groß Hehlen gem. Scheuen und Hustedt erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) im Verlauf des Bauleitplanverfahrens, spätestens nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), abgeschlossen worden ist.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans an sich lösen zunächst nur Planungskosten aus (interner Personalaufwand, Gutachten, Plangrundlage etc.). Ggf. erfordert die Planung den Ankauf oder die Pacht von externen Ausgleichsflächen. Dies kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht valide prognostiziert werden. Sofern finanzielle Mittel durch derlei Grundstücksgeschäfte erforderlich werden, werden diese in den Haushalt eingestellt.

Darüber hinaus werden durch die Realisierung der Planung Kosten für tiefbauliche sowie grünordnerische Maßnahmen und Tätigkeiten anfallen. Diese wurden und werden im Haushalt der Stadt Celle abgebildet.

Auswirkungen für Integration: nein

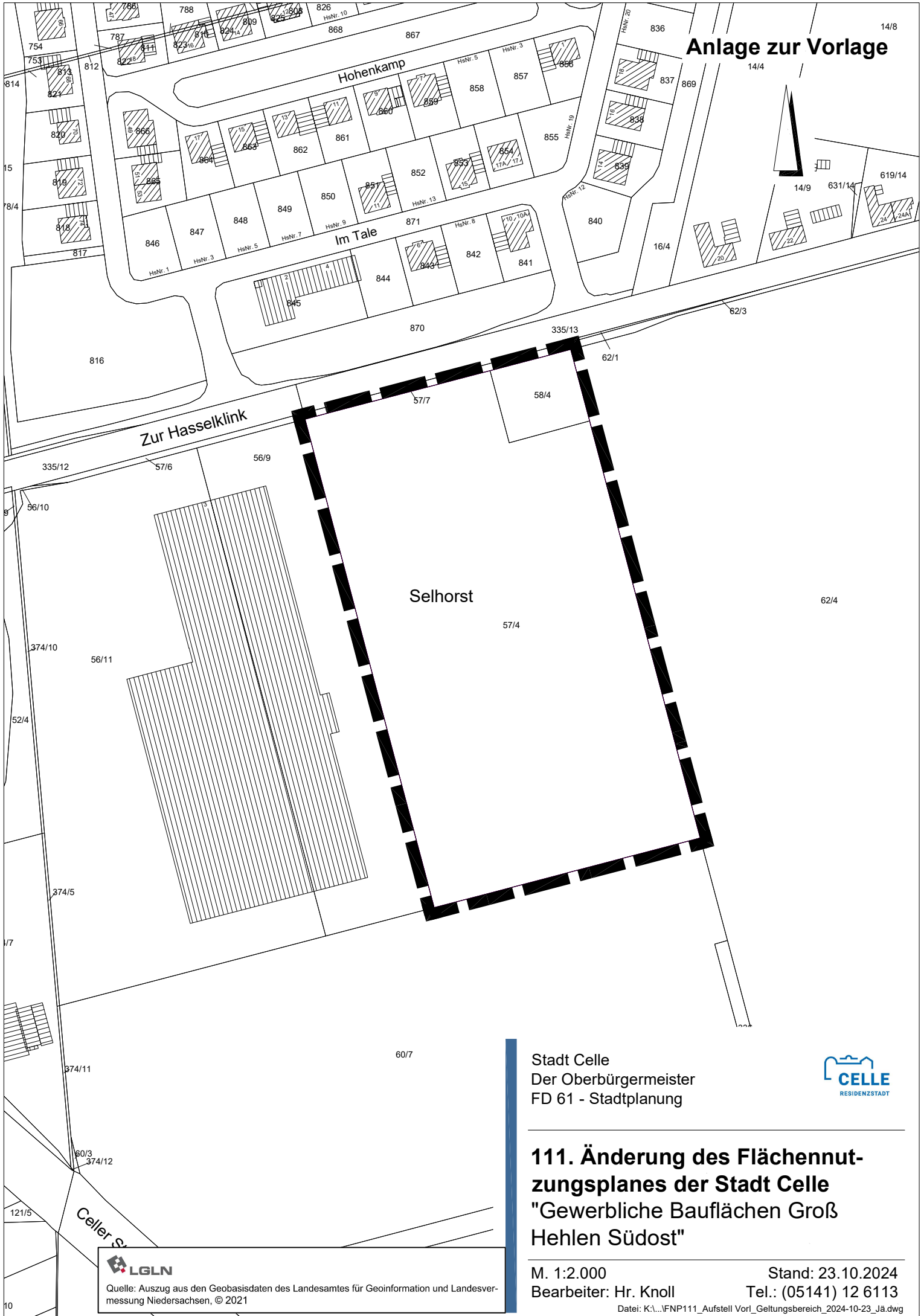
Klimaauswirkungen: ja

Grundsätzlich verursacht jegliche bauliche Tätigkeit auch Auswirkungen auf das Klima. Es ist daher davon auszugehen, dass die Planung klimarelevante Auswirkungen im Vergleich zur Nullvariante hat und zusätzliche CO₂-Äquivalente entstehen. Die Umwandlung von Ackerfläche in Bauflächen wirkt sich negativ auf die CO₂-Bilanz aus.

Zur Reduzierung der klimarelevanten Auswirkungen werden Festsetzungen und Maßnahmen in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan und sein städtebauliches Grundkonzept aufgenommen.

Anlage/n

1	Anl1_Änderungsbereich
---	-----------------------



Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
FD 61 - Stadtplanung



111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle "Gewerbliche Bauflächen Groß Hehlen Südost"

M. 1:2.000
Bearbeiter: Hr. Knoll

Stand: 23.10.2024
Tel.: (05141) 12 6113

Datei: K:\...FNP111_Aufstell Vorl_Geltungsbereich_2024-10-23_Ja.dwg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen. © 2021