

#### **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:  
61 Stadtplanung

## **Beschlussvorlage Nr. BV/0218/21**

Datum: 11.07.2022  
Az: 61.26.1GrH, 4.Ä./skn

Ziele:

**Sicherung und Schaffung von eigenen kommunalen Strukturen für lebenslanges Lernen**

**Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum**

### **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 GrH der Stadt Celle "Scheuener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

#### **Beratungsfolge:**

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	05.10.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	12.10.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	14.10.2021	Rat der Stadt Celle

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

Groß Hehlen gem. mit Scheuen und Hustedt

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 GrH der Stadt Celle „Scheuener Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

#### **Sachverhalt:**

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

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 GrH der Stadt Celle „Scheuener Straße“ ist die planungsrechtliche Neuausrichtung von Teilbereichen entlang der Scheuener Straße. Der etwa 1,6 ha große Änderungsbereich wird im Norden durch das Schulgelände der Grund-

schule Groß Hehlen, im Osten durch die Scheuener Straße und im Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 GrH der Stadt Celle „Scheuener Straße“ setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Letztere begrenzt von ihrer Lage her das Plangebiet im Süden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Änderungsbereich etwa hälftig als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Die Planung entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans wurde seit Planaufstellung im Jahr 1966 nicht realisiert. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 GrH der Stadt Celle „Sportgelände Groß Hehlen“ wurde zudem die Rechtsgrundlage für den Ausbau eines Sportplatzes für den Schulsport an anderer Stelle im Ortsteil geschaffen. Der Standort im Änderungsbereich wird daher nicht mehr für diese Nutzungen benötigt und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen wurden ebenfalls nicht realisiert.

Seit Planaufstellung haben sich vor allem im südlichen Änderungsbereich Entwicklungen ergeben, die die Festsetzungen des Bebauungsplans in Teilen funktionslos gemacht haben. An dieser Stelle soll die planungsrechtliche Konzeption an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden. Konkret handelt es sich um eine vorhandene und genehmigte Hotelnutzung.

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich die Grundschule Groß Hehlen. In Anbetracht der bevorstehenden gesetzlichen Umstellung auf verpflichtende Ganztagsbeschulung sowie dem zu erwartenden Anstieg der Schülerzahlen durch wohnbauliche Entwicklungen im Ortsteil Groß Hehlen besteht der Bedarf an der Erweiterung der vorhandenen Schulkapazitäten, die unter Umständen nicht innerhalb des vorhandenen Schulgeländes realisiert werden kann. Daher sollen innerhalb des Änderungsbereiches Schulerweiterungsflächen ausgewiesen werden.

Zudem wurde durch den Grundstückseigentümer der Wunsch nach Ausweisung von Wohnbauland in Teilen des Änderungsbereiches an die Verwaltung herangetragen.

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

#### **Finanzielle Auswirkungen: nein**

Der Bebauungsplan selbst löst nur die zugehörigen Planungskosten aus. Kosten, die im Rahmen der Umsetzung der Planung anfallen, werden zum Teil durch den Flächeneigentümer getragen. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Erweiterung der Grundschule Groß Hehlen stehen (Grunderwerb, Hochbau etc.), werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Stadt Celle abgebildet.

#### **Auswirkung für Integration: nein**

#### **Klimaauswirkungen: ja**

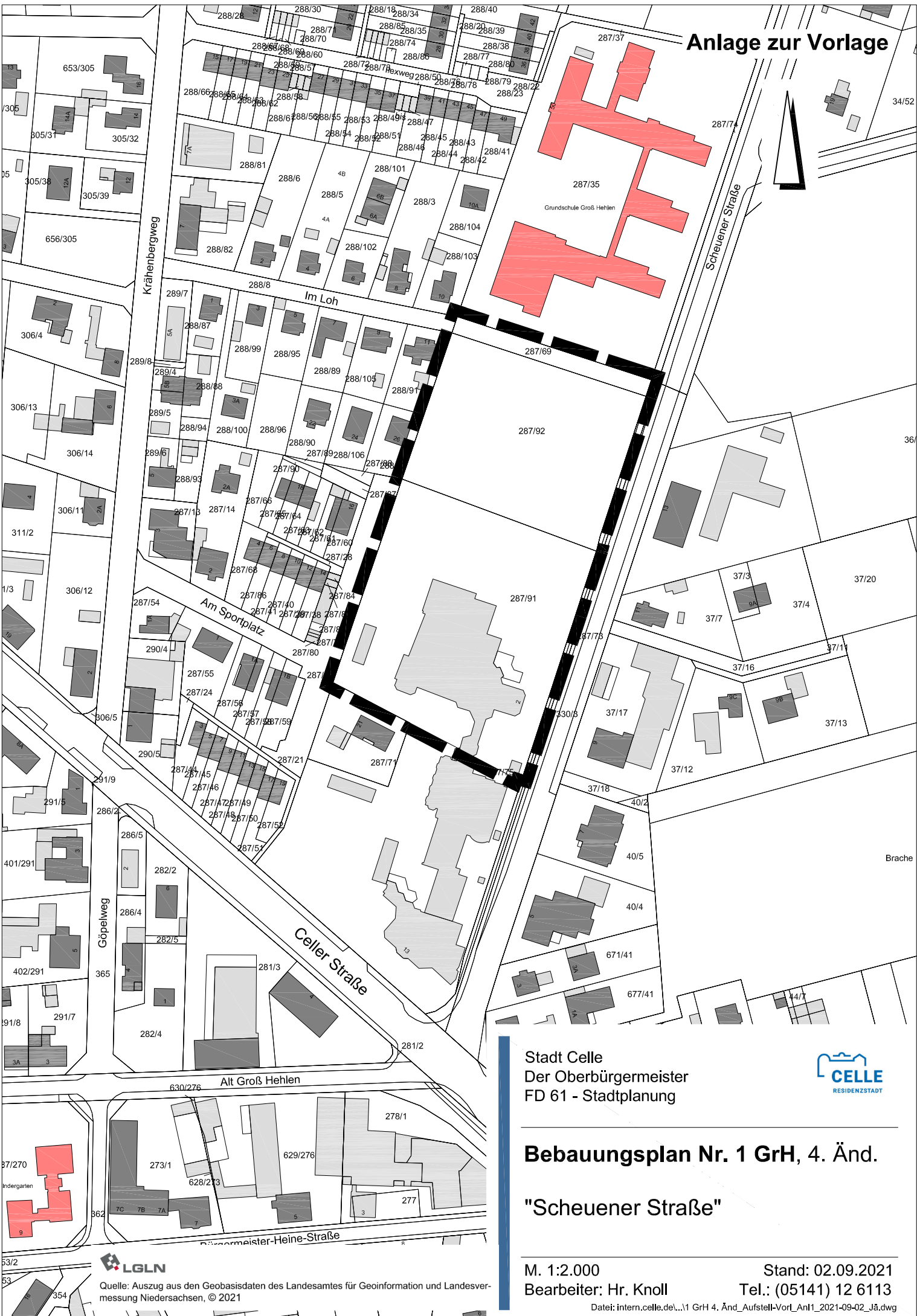
Obwohl es sich um eine verhältnismäßig kleine Entwicklung innerhalb des bebauten Ortsteils handelt, sind klimarelevante Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten. Die Umwandlung einer in Teilen vorhandenen Grünfläche wirkt sich negativ auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz aus. Teile des Änderungsbereiches werden nur formal umgewidmet, sind in der Örtlichkeit jedoch bereits überbaut, sodass sich in dort keine klimarelevanten Auswirkungen ergeben.

Im Rahmen des Verfahrens werden Maßnahmen geprüft, die zu einer Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen (z.B. grünordnerische Festsetzungen).

gez. Ulrich Kinder  
Stadtbaurat

**Anlage:**

- Lageplan mit Änderungsbereich
- Bebauungsplan Nr. 1 GrH der Stadt Celle „Scheuener Straße“



Stadt Celle  
 Der Oberbürgermeister  
 FD 61 - Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1 GrH, 4. Änd.**

**"Scheuener Straße"**

M. 1:2.000

Stand: 02.09.2021

Bearbeiter: Hr. Knoll

Tel.: (05141) 12 6113

Datei: intern.celle.de...1 GrH 4. Änd\_Aufstell-Vorl\_An1\_2021-09-02\_Jä.dwg



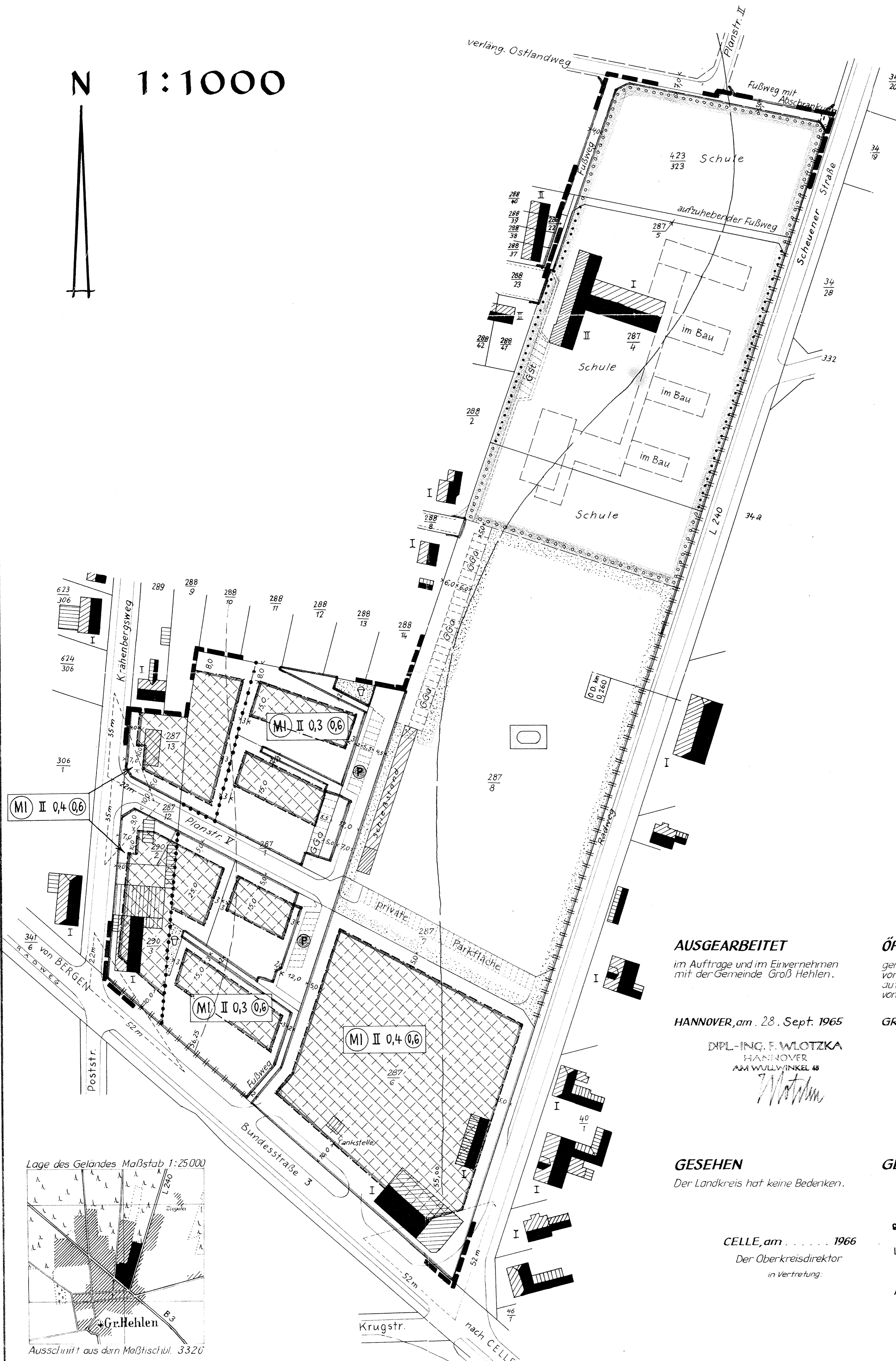
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021

N 1:1000

# GR. HEHLEN

## KREIS CELLE

### Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.1



#### ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- |  |   |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes                               |
|  | Flurstücksgrenzen, geplante nicht bindend   |
|  | vorhandene Gebäude mit Geschößzahl  |
|  | Art der baulichen Nutzung: MI = Mischgebiet   |
|  | Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl |
|  | Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche   |
|  | Sichtdreiecke, freizuhalten von Sichtbehinderungen höher als 80cm über Oberkante beider Straßen       |
|  | Fläche für Gemeinbedarf mit eingeschriebener Zweckbestimmung  |
|  | Straßenbegrenzungslinien mit Zufahrt mit Zu- u. Ausfahrtsverbot                                       |
|  | Straßenverkehrsfläche   |
|  | Privatwege  |
|  | öffentliche Parkfläche  |
|  | Flächen für Gemeinschaftsstellplätze: GSt<br>" " Gemeinschaftsgaragen: GGa                            |
|  | Grünflächen<br>Sportplatz  Spielplatz   |
|  | Grenze zwischen Gebieten mit verschiedener baulicher Nutzung  |

#### AUSGEARBEITET

im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Groß Hehlen.

HANNOVER, am 28. Sept. 1965

DPL-ING. F. WLOTZKA  
HANNOVER  
AM WULFVINKEL 48  
*Wlotzka*

#### GESEHEN

Der Landkreis hat keine Bedenken.

CELLE, am ..... 1966

Der Oberkreisdirektor  
in Vertretung:

#### ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 2(6) BBauG in der Zeit vom 22. Oktob. bis zum 27. Nov. 1965 auf Grund der Bekanntmachung vom 12. Okt. 1965.

GROSS HEHLEN, am 1. 12. 1966

*[Signature]*  
Gerneindedirektor

#### AUFGESTELLT

gemäß § 2(7) BBauG und als Satzung gemäß § 10 BBauG und § 6 NGO vom Rat der Gemeinde beschlossen am 8. 3. 1966.

GROSS HEHLEN, am 19. 3. 1966

*[Signature]*  
Bürgermeister Gerneindedirektor

#### GENEHMIGT

Genehmigt  
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60

Lüneburg, den 30. Juli 1966

Der Regierungspräsident  
Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: I c/H 44 (39) Ce 32/7



#### ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 12 BBauG auf Grund der Bekanntmachung vom 18. 7. 1966 mit Aushang vom 2. 8. bis zum 18. 8. 1966. Der Bebauungsplan ist damit am 2. 8. 1966 rechtsverbindlich geworden.

GROSS HEHLEN, am 18. 8. 1966

Gerneindedirektor  
gez. Peinemann

