

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/0226/21

Datum: 11.07.2022
Az: 61.21.105

Ziele:

Sicherung und Schaffung von kommunalen Strukturen für Arbeit und Wirtschaft

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

**105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel Dörnbergstraße - Ost"
- Feststellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

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

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

Hehlentor

Beschlussvorschlag:

1. Über die vorgebrachten Anregungen zur 105. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Einzelhandel Dörnbergstraße – Ost“ sowie der zugehörigen Begründung wird entsprechend der Beschlussvorschläge in Anlage Nr. 3 zu dieser Vorlage beschlossen.
2. Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Dörnbergstraße – Ost“ wird beschlossen (Feststellungsbeschluss). Der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes: Ortsteil Hehlentor
Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,4 km
Größe des Plangebietes: ca. 1 ha
geplante Nutzungen: Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel

Die Mußwessels Besitzgesellschaft mbH & Co. KG hat als Vorhabenträgerin die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück im Bereich Dörnbergstraße / Wachtelweg im Stadtteil Hehlentor (Flurstücke 2/10, 2/6 teilweise und 5/5 teilweise, Flur 129, Gemarkung Celle beantragt. Auf der Fläche soll ein Nahversorgungsmarkt mit ca. 1500 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als Wohnbaufläche dar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplan soll dort eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Parallel wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB 29 aufgestellt.

Bisheriges Verfahren:

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 105. Änderung des Flächennutzungsplan beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 24.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.10.2020 (Datum des Absendens der Stellungnahmeforderungen) bis 27.11.2020, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 statt.

Die Beteiligung des Ortsrates Hehlentor gemäß § 94 NKomVG fand in dessen Sitzung am 29.04.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 dem angefertigten Entwurf vom 10.03.2021 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zu 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle lag mit der zugehörigen Begründung sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten bzw. Stellungnahmen in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Auswirkung für Integration:

Durch das Vorhaben wird die Nahversorgung aller Bevölkerungsgruppen im Ortsteil Hehlentor gesichert und verbessert. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen profitieren von einer verbesserten und barrierefreien Nahversorgung.

Klimaauswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung gegenüber der Nullvariante zusätzliche CO₂-Äquivalenz-Emissionen entstehen werden.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Celle befindet und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II bereits eine großflächige Versiegelung zugelassen wird, unterliegt das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft bereits einer Vorbelastung.

Um die Klimaauswirkungen (vorwiegend auf das Mikroklima) zu reduzieren, sind Festsetzungen erarbeitet worden wie verpflichtende Baumpflanzungen auf dem Grundstück, Erhalt der südlichen Heckenpflanzung sowie begrünte Regenrückhalteflächen.

Die festgesetzte Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bekommt insofern eine Bedeutung für das lokale Klima, als dass sie für eine höhere Verdunstungsleistung sorgt und so ausgleichend auf die versiegelten Flächen wirken kann. Zudem bewirken die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion. Durch die vorhandenen Flächenversiegelungen im Plangebiet und den Fahrverkehren auf den angrenzenden Straßen Dörnbergstraße und Wachtelweg gehen Immissionsvorbelastungen einher, die eine gewisse Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft erkennen lassen und die positiven Wirkungen wiederum mindern.

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlage/n:

1. 105. Änd. FNP – Planzeichnung
2. 105. Änd. FNP – Begründung
3. 105. Änd. FNP – Abwägungsvorschläge
4. 105. Änd. FNP – Entwässerungsbeschreibung
5. 105. Änd. FNP – Schalltechnische Untersuchung
6. 105. Änd. FNP – Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung
7. 105. Änd. FNP – Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna
8. 105. Änd. FNP - Biotoptypenkartierung