

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VI. Kosten/Folgekosten
- VII. Anlage/n

**Beschlussvorlage Nr. BV/0018/13**

Datum: 22.01.2013
Az: 61.26.26Ace

Ziele:

Die räumliche Entwicklung der Stadt Celle findet auf Basis von Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit statt

Die Stadt Celle ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort

**Bebauungsplan Nr. 26 Ace der Stadt Celle "Föscherberg"
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge:

<i>Öffentlichkeitsstatus</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	07.02.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	12.02.2013	Verwaltungsausschuss
Ö	14.02.2013	Rat der Stadt Celle

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 V Hauptsatzung: Altencelle

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace der Stadt Celle „Föscherberg“ wird beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes:	Ortsteil Altencelle
Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 3,7 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	rd. 38 ha
geplante Nutzungen:	Nachverdichtung der Wohnbaufläche und Änderung der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ in Wohnbaufläche

Die Stadt Celle ist bestrebt, nicht nur neue Wohngebiete auszuweisen, sondern in den bestehenden Wohnquartieren die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen. Die Vorteile einer Nachverdichtung liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedelungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Aufgrund historischer Siedlungsstrukturentwicklung ist das Gebiet im Süden von Altencelle mit großflächigeren Grundstückszuschnitten und einer geringeren Bebauungsdichte anzutreffen. Die vorwiegend aus den 50er und 60er Jahren stammende Wohnbebauung ist siedlungsstrukturell gut eingebunden und infrastrukturell sehr gut erschlossen. Einer Nachverdichtung solcher Bereich, die wie das Gebiet in Altencelle, ist für die Bauflächenentwicklung in Celle sehr attraktiv. Hier könnten bei einer Nachverdichtung der nicht genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereich bis zu 60 Wohneinheiten entstehen.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Celle hat 2002 dem „Nachverdichtungskonzept der Teilbereiche Wietzenbruch, Vorwerk und Altencelle Süd“ sowie die Einleitung der jeweiligen Bauleitplanverfahren zugestimmt. Mit dem Ziel der Nachverdichtung wurde daraufhin 2003 die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ace „Föscherberg“ für das Gebiet südlich der Straße „Am Sportplatz“ beschlossen.

Im Sinne einer weiteren Innenbereichsverdichtung soll mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 Ace die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, zusätzliche überbaubare Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen auszuweisen. Die Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans soll nach der 10. Änderung zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes führen.

Charakteristisch für die Einzelhausbebauung im Plangebiet sind die tiefen Grundstücke mit einer straßenseitigen Bebauung, deren hintere Bereiche gärtnerisch genutzt werden. Heute besteht vielfach an der gärtnerischen Nutzung der großen Grundstücke kein Interesse/Bedarf mehr und auch der Wechsel der Eigentümer führt zu anderen Wünschen der Grundstücksteilung. So ist es in den letzten Jahren immer wieder zu Anfragen der Anlieger gekommen, ob die hinteren Grundstücksbereiche bebaut werden können.

Auch das Kreiskirchenamt ist an die Stadt Celle herangetreten und möchte das Gemeindehaus am Mittelweg veräußern. Für dieses Grundstück gibt es bereits Interessenten, die das Gemeindehaus zu Wohnungszwecken umnutzen möchten. Hieran lässt sich ein klarer Bedarf an der Nachverdichtung der Wohnbauflächen in diesem Gebiet erkennen. Letztlich entscheidet aber jeder Eigentümer selbst, ob er das „Angebot“ einer weiteren Wohnbebauung auf seinem Grundstück annimmt oder nicht.

Mit der Neuaufstellung sollen neben der behutsamen Nachverdichtung der Innenquartiersbereiche ebenfalls die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Ist-Zustand im Plangebiet angepasst werden. Um den Gebietscharakter zu erhalten und atypische Bebauungen vorzubeugen soll es für das Plangebiet eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung geben.

Die Anhörung des Ortsrates Altencelle erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG im Verlauf des Planverfahrens, spätestens nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), abgeschlossen worden ist. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde der Ortsrat Altencelle gemäß der geänderten Hauptsatzung der Stadt Celle über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ace „Föscherberg“ informiert.

Finanzielle Auswirkungen:
Nein

(Dr. Matthias Hardinghaus)
Stadtbaurat

Anlage/n:

- Lageplan mit Geltungsbereich M 1 : 5.000