

#### 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



## **Beschlussvorlage Nr. BV/0384/15**

Datum: 25.08.2016

Az: 61.27.27 Ta/Se

Ziele:

### **Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Celle und die Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen "Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost"**

**- Entwurf und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Beratungsfolge:**

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	25.11.2015	Ortsrat Blumlage/Altstadt
Ö	26.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	15.12.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	17.12.2015	Rat der Stadt Celle

### **Bisheriges Verfahren:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand für den Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am kleinen Plan“ in der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014 statt. Die Ergebnisse für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in die Planung eingeflossen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Verfahrenswechsel für einen Teilbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier Am kleinen Plan“ von einem regulären Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Einzelhandelsquartier Bergstraße Südost“ wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Celle „Wohn- und Einzelhandelsquartier Bergstraße Südost“ einschließlich des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie der zugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 84 Abs. 3 und 4 NBauO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

## Sachverhalt:

Lage des Plangebietes:	Ortsteil Blumlage/Altstadt
Entfernung zum Stadtzentrum:	420 m (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	rd. 6.650 m <sup>2</sup>
geplante Nutzungen:	Kerngebiet, Straßenverkehrsfläche

Zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwehr wurde 2014 ein Investorenwettbewerb ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs ist der Ankauf der Fläche sowie die Umsetzung des entwickelten Konzeptes. Jedoch ist ohne die Anpassung des Planungsrechtes die Veräußerung bzw. die Nachnutzung des Geländes nicht möglich, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 2. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ von 1980 für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche „Feuerwache“ festsetzt. Um eine adäquate Nachnutzung u.a. des ehemaligen Feuerwehrareals zu ermöglichen bzw. das Planungsrecht anzupassen, sollte der Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ neu aufgestellt werden.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass für die Umsetzung des Investorenwettbewerbs auf dem Gelände der ehemalige Feuerwache ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag höhere Rechtssicherheit für den Investor und die Stadt Celle darstellt. Die im Durchführungsvertrag zu regelnden Details können zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht werden, z.B. Fassadengestaltung, Materialität. Sie gelten damit gegenüber jedermann und nicht nur gegenüber dem Vertragspartner. Beim Wechsel des Vorhabenträgers bedarf es zudem der Zustimmung des Rates der Stadt Celle.

Der Investor hat u.a. die Sicherheit, dass sein Vorhaben, genauso umgesetzt werden kann, wie der Wettbewerbsbeitrag war. Die Aufstellung des Bauleitplans als vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher von der Verwaltung empfohlen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die neue Bezeichnung lautet vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“. Da es sich hier um die Umstellung des Verfahrens handelt ist für das Plangebiet die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ erfolgt.

Des Weiteren soll das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist dass es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von weniger als insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Neben der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der Bauweise und Geschossigkeit sowie der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden die rechtliche Regelung zur Umsetzung des Entwurfes des Wettbewerbssiegers sowie zum Umbau der Erschließungsanlagen des Vorhaben und Erschließungsplanes in einem Durchführungsvertrag vorbereitet.

Da sich der Bereich westlich des Stadtgrabens im denkmalgeschützten Ensemble „Altstadt Celle“ befindet, sind für den Geltungsbereich gestalterische Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle getroffen worden. Diese sind in einer eigenständigen örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, die den gleichen Geltungsbereich wie der vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufweist, festgesetzt.

Der Ortsrat Blumlage/Altstadt wird gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 25.11.2015 bezüglich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan angehört.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen: nein, durch den Auslegungsbeschluss gibt es unmittelbar keine über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen. Einnahmen und Ausgaben entstehen im Laufe des Bauleitplanverfahrens und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Umsetzung (Veräußerung von Grundstücken und Umbau Erschließungsanlagen).

(Darstellung der zu erwartenden hauswirtschaftlichen Auswirkungen in Euro)

Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen  (ankreuzen, falls zutreffend)

**Ergebnishaushalt**

<b>Dezernat</b>	<b>Produkt</b> (Produktnummer und Bezeichnung)		
<b>Erträge</b> (Spenden, Verwaltungsgebühren, Zuweisungen, Entgelte)	<b>Euro</b>	<b>Aufwendungen</b> (z. B. Sach- und Dienstleistungen, Abschreibungen, Zinsen, Personalaufwendungen)	<b>Euro</b>
<b>Saldo Ergebnis:</b> (Formel: Aufwendungen abzgl. Erträge; negativ = Belastung des Haushalts)			-

**Investiver Finanzhaushalt**

<b>Dezernat</b>	<b>Produkt</b> (Produktnummer und Bezeichnung)		
<b>Einzahlungen</b> (Zuweisungen, Beiträge)	<b>Euro</b>	<b>Auszahlungen</b> (z. B. Baumaßnahmen, Grundstücksankauf, Planungskosten für investive Maßnahmen, Anschaffung von Vermögensgegenständen)	<b>Euro</b>
<b>Saldo Investitionstätigkeit:</b> (Formel: Auszahlungen abzgl. Einzahlungen; negativ = Belastung des Haushalts)			-

**Anmerkungen:**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Feuerwache für Einzelhandel und Wohnen geschaffen und ist Voraussetzung für die Veräußerung des städtischen Geländes der ehemaligen Feuerwache. Lang- bis mittelfristig werden durch die Um-

setzung des Vorhabens weitere Einzelhandelsflächen geschaffen, die den Standort und die angrenzenden Einzelhändler in der Bergstraße stärken, dies generiert zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen bzw. Steuereinnahmen durch die Anwohner der neu geschaffenen Wohneinheiten etc.

Durch das Bauleitplanverfahren werden Kosten für ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie die externe Erstellung des Durchführungsvertrages verursacht. Dieses Gutachten wurde schon im Jahre 2014 durchgeführt und die Kosten hierfür sind bereits abgerechnet. Im weiteren Planverfahren werden Kosten bei der externen Erstellung des Durchführungsvertrags durch die Kanzlei Appelhagen - Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH entstehen. Da der Durchführungsvertrag zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt ist, steht auch die Höhe der Kosten noch nicht fest und wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Erst mit der Umsetzung des Vorhabens resultieren weitere Kosten durch den Umbau bzw. der Erneuerung der Erschließungsanlagen (Kreuzungspunkt Bergstraße Südwall) sowie Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks (s.o.). Da hier die Verhandlungen über die Höhe der Einnahmen durch den Verkauf und die Höhe des Anteils der Erschließungskosten durch den Investor noch nicht abschließend feststehen, kann erst zum Satzungsbeschluss Angaben über die Höhe der Einnahmen und Ausgaben gemacht werden.

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

(Ulrich Kinder)  
Stadtbaurat

### **Anlage/n:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Schalltechnisches Gutachten
- Pläne zum Hochbauentwurf des Vorhabens