

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:

60 Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

Beschlussvorlage Nr. BV/0053/16

Datum: 27.08.2018

Az: 61.27.27 Si/Se

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Celle "Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost" als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 66 II. Teil der Stadt Celle "Nordwall mit angrenzenden Randgebieten (Feuerwache)

– Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	12.05.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	24.05.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	26.05.2016	Rat der Stadt Celle

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

Beschlussvorschlag:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers von der Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG, Osterdeich 18, 28203 Bremen zu der WWB 5. Objektgesellschaft GmbH & Co. KG, Osterdeich 18, 28203 Bremen wird zugestimmt.

2. Die Stellungnahmen, die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Celle „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ mit der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie der zugehörigen Begründung vorgebracht wurden, werden mit folgendem Ergebnis geprüft. Die jeweiligen Begründungen hierzu sind der Abwägungstabelle zu entnehmen:

Der Hinweis des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regional Direktion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 05.01.2016 **wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.12.2015 **wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis des Abfallzweckverbandes Celle vom 13.01.2016 **wird zur Kenntnis genommen.**

Der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle vom 29.01.2015 **wird teilweise entsprochen.**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Celle „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 66 II. Teil der Stadt Celle „Nordwall mit angrenzenden Randgebieten (Feuerwache)“ nebst Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt vom 12.10.1978 werden beschlossen.

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes:	Ortsteil Blumlage/ Altstadt
Entfernung zum Stadtzentrum:	420 m Stadtzentrum
Größe des Plangebietes:	ca. 6.650 m ²
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 vorhabenbezogener 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 m² festgesetzt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird von der 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 Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung vom 20.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Stadtquartier am Kleinen Plan“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Bekanntmachung vom 28.12.2013 in der Frist vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 30.12.2013 bis zum 07.02.2014.

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.12.2015 (Datum des Absendens der Stellungnahmenaufforderungen) bis zum 29.01.2016.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Celle „Wohn- und Handelsquartier Bergstraße Südost“ und die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (Stand 09.11.2015) nebst zugehöriger Begründung (inklusive umweltbezogene Gutachten) haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis zum 29.01.2016 öffentlich ausgelegen.

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

Die aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 (sowie nach § 4a Abs. 3) BauGB eingegangenen relevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der als Anlage beigefügten Tabelle jeweils zusammengefasst und mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie mit einer Beschlussempfehlung versehen.

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

- Landkreis Celle vom 17.01.2016
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle vom 25.01.2016
- Region Hannover, Team Städtebau und Planungsverwaltung vom 25.01.2016
- Handelskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 12.01.2016
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.01.2016
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr/ Geschäftsbereich Verden vom 05.01.2016

- Celle-Uelzen Netz GmbH vom 20.01.2016

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben aber keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

- Fachdienst 32 – Freiwillige Feuerwehr
- Stadt Bergen
- Gemeinde Eschede
- Samtgemeinde Flotwedel
- Gemeinde Hambühren
- Samtgemeinde Lachendorf
- Samtgemeinde Wathlingen
- Gemeinde Wietze
- Gemeinde Winsen/ Aller
- CeBus GmbH & Co. KG
- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Amt für regionale Landentwicklung
- LGLN Regionaldirektion Wolfsburg

Finanzielle Auswirkungen:

- personeller Betreuungsaufwand
- Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ergebnishaushalt

Dezernat	Produkt (Produktnummer und Bezeichnung)	
IV		
Erträge (Spenden, Verwaltungsgebühren, Zuweisungen, Entgelte)	Euro	Aufwendungen (z. B. Sach- und Dienstleistungen, Abschreibungen, Zinsen, Personalaufwendungen)
		Euro
		50.000,00
		7.750,00
Saldo Ergebnis: (Formel: Aufwendungen abzgl. Erträge; negativ = Belastung des Haushalts)		-

Investiver Finanzhaushalt

Dezernat	Produkt (Produktnummer und Bezeichnung)
IV	54100/0960454/7872450 Ansatz 350.000,00 €, 20/7 mit VE 2016

Einzahlungen (Zuweisungen, Beiträge)	Euro	Auszahlungen (z. B. Baumaßnahmen, Grundstücksankauf, Planungskosten für investive Maßnahmen, Anschaffung von Vermögensgegenständen)	Euro
		Erschließungskosten inkl. Kompensationsmaßnahmen Fachgutachten Artenschutz (vorbereitende Bauleitplanung)	350.000,00 4.855,56
Saldo Investitionstätigkeit: (Formel: Auszahlungen abzgl. Einzahlungen; negativ = Belastung des Haushalts)			-

Anmerkungen:

(Einzelheiten zu der Berechnung der Sach- und Dienstleistungen (bauliche Unterhaltung auf der Grundlage der KGST-Vorgaben von 1,2 % der Baukosten), Berechnung der Abschreibungen, Auswirkungen auf den Stellenplan, Zinsberechnung mit dem kalkulatorischen Zinssatz (Info bei FD 20), Auszahlungen in den kommenden Jahren (z. B. bei Folgemaßnahmen oder langfristigen Baumaßnahmen), Beschreibung der Förderkulisse (von wem, welcher Zuweisungsprozentsatz, Aufteilung förderfähig – nicht förderfähig)

Auswirkung für Integration: Nein

(Ulrich Kinder)
Stadtbaurat

Anlage/n:

- Abwägungstabelle der wesentlichen eingegangenen Stellungnahmen
- 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