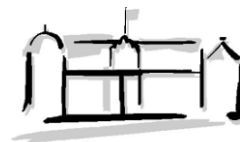


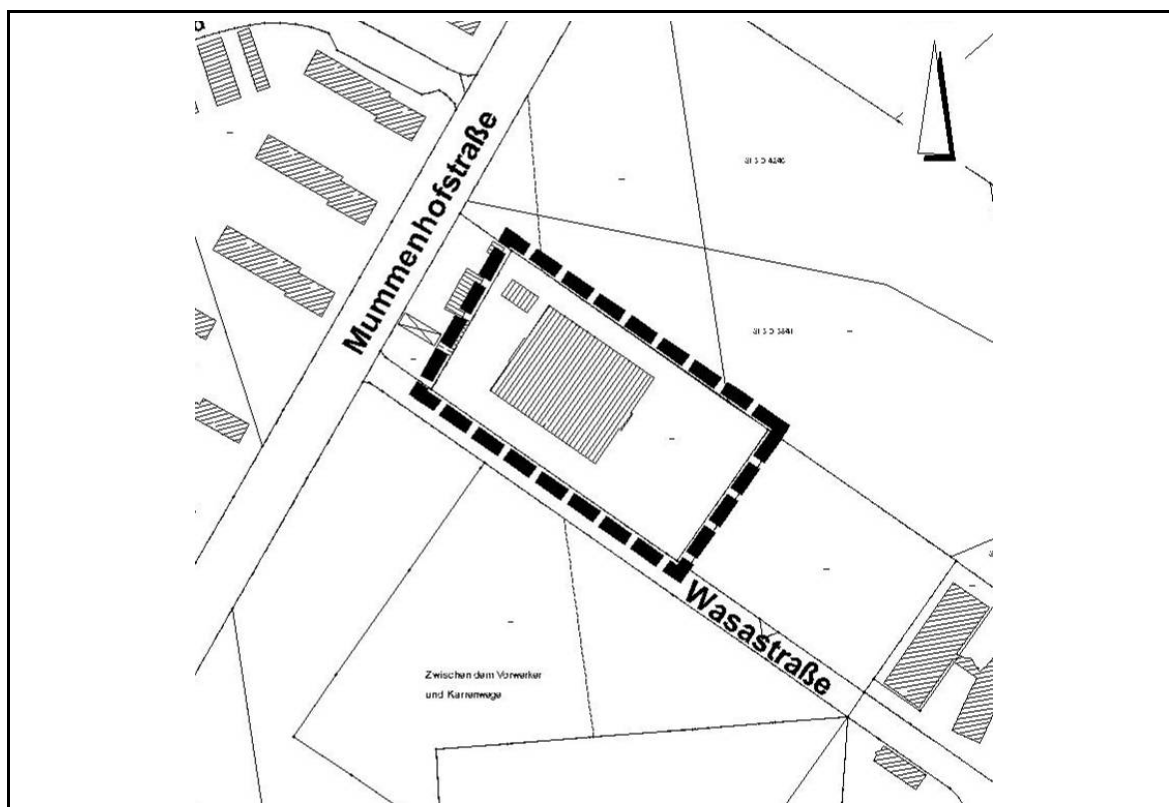
Stadt Celle



■ Residenzstadt
Celle

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk / Süd“

Begründung



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Telefon 05141 - 12 0 · Fax 05141 - 12 628
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Planverfasser: infraplan GmbH - Dipl.-Ing. M. Dralle,
Südwall 32, 29221 Celle

Stand:
03.03.2014
(Entwurf zur
öffentlichen Auslegung)

Inhaltsverzeichnis

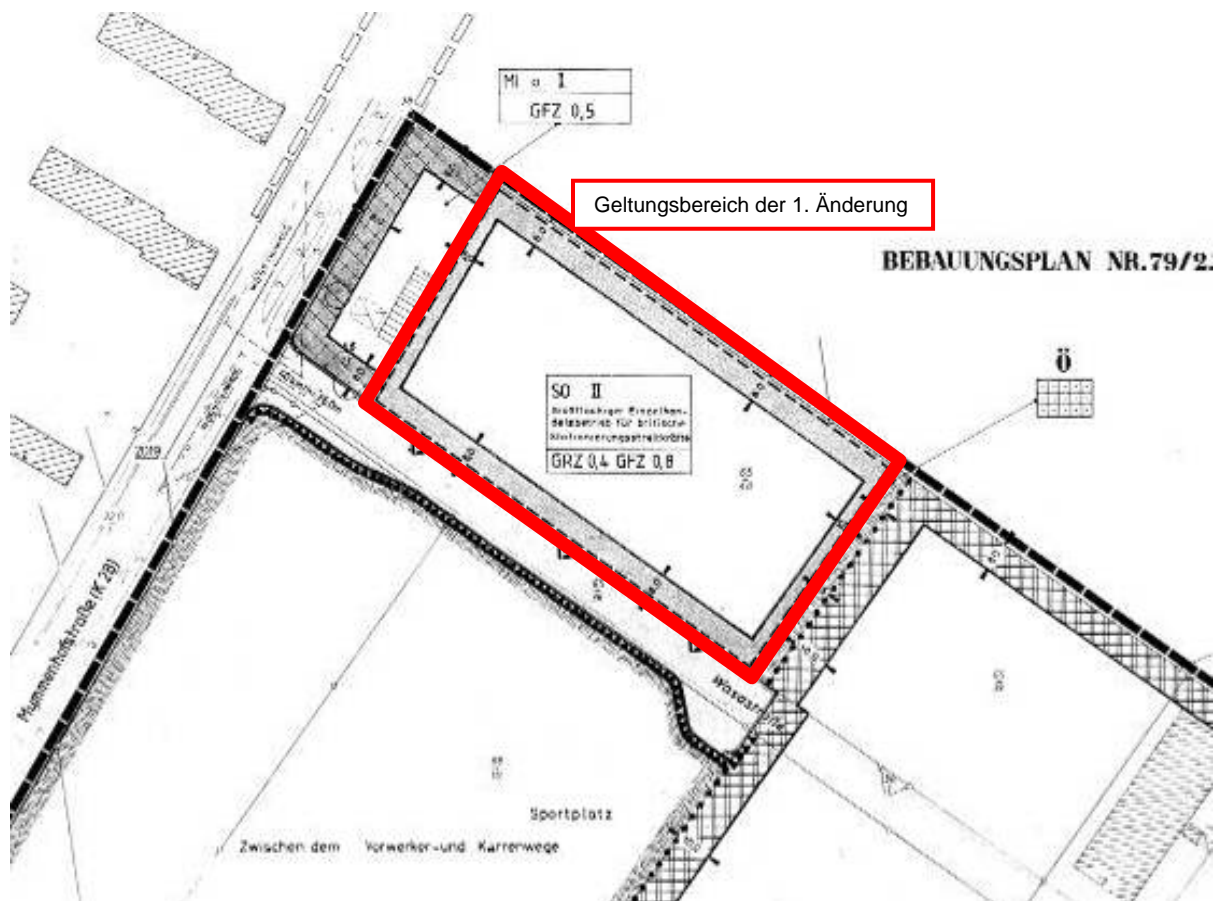
1	Erforderlichkeit der 1. Änderung	3
1.1	Verfahren	3
2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	4
3	Planinhalte der 1. Änderung	5
3.1	Städtebauliche Daten der Bebauungsplan-Änderung	5
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.4	Bauweise, Baugrenzen	6
3.5	Erhaltung von Bäumen	6
4	Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	6
4.2	Sonstige Belange	8
4.3	Hinweise, Kosten	8
5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	8
5.1	Bestandsaufnahme	8
5.2	Artenschutzrechtliche Konfliktbewertung	9
6	Verfahren	9
7	Rechtsgrundlagen	10

1 Erforderlichkeit der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ ist seit dem 13.01.1983 rechtskräftig. Mit ihm wurden südlich des Stadtteils Vorwerk Misch- und Industriegebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel für britische Stationierungstreitkräfte“ festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet wurde bis zum Abzug der in Celle stationierten britischen Soldaten im Sommer 2012 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb betrieben.

Es besteht der konkrete Bedarf das sonstige Sondergebiet mit seinem zurzeit leerstehenden Gebäudebestand einer neuen Nutzung zuzuführen. Es ist geplant in dem vorhandenen Gebäudekomplex ein Museum sowie Ausstellungen und Veranstaltungen zu ermöglichen. In untergeordneter Form sollen auch Handel und Verkauf sowie Anlagen zur Begutachtung von Ausstellungsstücken und Schank- und Speisewirtschaften möglich sein. Damit das geplante Vorhaben realisiert werden kann, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der 1. Änderung werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungen des sonstigen Sondergebietes geändert. Die übrigen Festsetzungen werden entsprechend des Bestands und der Planungen angepasst.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ (unmaßstäblicher Ausschnitt) mit Darstellung des Geltungsbereiches der geplanten 1. Änderung

1.1 Verfahren

Die 1. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ (s. Abb. oben). Sie dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter 20.000 m². Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten

Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen.

2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird weiterhin ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch künftig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen.



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änd. des Bebauungsplanes
(unmaßstäblich)*

3 Planinhalte der 1. Änderung

3.1 Städtebauliche Daten der Bebauungsplan-Änderung

	Fläche [m²]	
Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42:		
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel für britische Stationierungstreitkräfte“, davon	9.337	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 = 40 % des Nettobaulands)		3.735
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		5.602
Summe:	9.337	
Festsetzungen der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 42:		
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museum“, davon	9.337	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		7.470
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.867
Summe:	9.337	

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der ehemalige großflächige Einzelhandelsbetrieb für britische Stationierungstreitkräfte soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist geplant ein Museum in dem vorhandenen Gebäudekomplex zu entwickeln sowie Ausstellungen und Veranstaltungen zu ermöglichen. Hierfür wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO von „Großflächiger Einzelhandel für britische Stationierungstreitkräfte“ in „Museum, Ausstellung und Veranstaltung“ geändert.

Um das Angebot eines Museums abzurunden, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes zusätzlich Messen, Kunstausstellungen, kulturelle Veranstaltungen zulässig. Im Zusammenhang mit dem geplanten Museum soll auch der Handel- und Verkauf von Ausstellungsstücken ermöglicht werden. Entsprechend dem vom Rat der Stadt Celle beschlossenen Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle in der jeweils geltenden Fassung ist der Handel und Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Endverbraucher (s. „Celler Sortimentsliste“) innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Auch einmalige befristete oder wiederkehrende Sonderverkaufsaktionen sind unzulässig.

Um Ausstellungsstücke/Fahrzeuge entsprechend begutachten zu können, werden in untergeordneter Form Anlagen wie z. B. Hebebühnen zugelassen.

Zudem sind innerhalb des Plangebietes Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außenbewirtung zulässig. Hierdurch wird zum Einen die Bewirtung der Museumsgäste sichergestellt. Zum Anderen besteht auch die Möglichkeit z. B. Familienfeiern auszurichten. Das Angebot von Großveranstaltungen bzw. einem Disco-ähnlichem Betrieb wird mit Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Versiegelungsgrads durch den Gebäudebestand und die Stellplatzanlagen wird die GRZ von max. 0,4 auf 0,6 erhöht. Wird eine Überschreitung von bis zu 50 % (insgesamt max. 80 %) durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das sonstige Sondergebiet „Museum, Ausstellung und Veranstaltung“ aufgrund der vorliegenden Planung zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Für die geplante Nutzung und den Bestand innerhalb des Plangebietes (Museum) sind ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Zudem ist vorgesehen evtl. eine Außenbewirtung einzurichten. Mit der Erhöhung der GRZ wird die Möglichkeit der Umsetzung der geplanten Nutzungen sichergestellt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend von 0,8 auf 1,6 erhöht.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (II) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 übernommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden neben dem Bestand auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

3.4 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes gelten gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Regelungen der offenen Bauweise. Abweichend hiervon sind ausnahmsweise Gebäude mit einer Länge von max. 70 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Damit wird zum Einen der Bestand innerhalb des Plangebietes berücksichtigt (Gebäude ist bereits länger als 50 m). Zum Anderen werden auch zukünftige Entwicklungen ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Lage wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

3.5 Erhaltung von Bäumen

Nördlich des vorhandenen Gebäudes befinden sich außerhalb der Baugrenze vier solitäre Säuleneichen. Im Übergang zur freien Landschaft sollen diese Bäume auf Dauer erhalten werden.

4 Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass der Überbauungsgrad der Grundstücke von einer GRZ 0,4 auf 0,6 erhöht werden kann.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits bebautes/versiegeltes Einzelhandelsgrundstück, welches durch ruderalisierte Ziergartenflächen eingefasst ist. Nördlich des

vorhandenen Gebäudes befinden sich vier solitäre Säuleneichen, die zur Erhaltung festgesetzt werden.



Lage des Geltungsbereiches



Blick von Südwesten auf das Gebäude



Blick von Südwesten auf die Stellplatzanlage



Bereich entlang der Wasastraße



Blick von Osten auf das Gebäude

Aufgrund der ehemaligen Nutzung, des hohen Versiegelungsgrades des Grundstücks und der anthropogen überprägten Grünanlagen kann ein Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden (vgl. hierzu Kap. 5). Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine höher frequentierte Zufahrtstraße.

Im Hinblick auf den Abtrieb von Gehölzen wird auf die Einhaltung der Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.

4.2 Sonstige Belange

Bei der Bebauungsplan-Änderung handelt es sich lediglich um einen vergleichsweise kleinen Teilbereich mit einem Grundstück, für den eine Umnutzung vorbereitet und die bauliche Dichte erhöht wird. Hierdurch werden Um- und Anbauten möglich.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Zum Einen ist nicht mit einer höheren verkehrlichen Belastung als bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu rechnen. Zum Anderen grenzt Wohnbebauung nicht direkt an.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können daher ausgeschlossen werden.

4.3 Hinweise, Kosten

Die Hinweise Nr. 1 und 2 auf der Planurkunde wurden sinngemäß aus dem rechtskräftigen bebauungsplan Nr. 42 übernommen und aktualisiert.

Die anfallenden Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Hierzu wird zwischen der Stadt Celle und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

5.1 Bestandsaufnahme

Die Freiflächen des Plangebietes sowie alle baulichen Elemente wurden am 14.02.2014 begangen, vom äußeren Zustand beurteilt und auch alle Innenräume inkl. der Dachtagen auf Vorkommen oder Hinweise auf zeitweilige Nutzung durch Brutvögel und/oder Fledermäuse untersucht.

Die Bebauung, Vollversiegelung und großflächige Teilversiegelung des Parklatzes mit Verbundstein beträgt ca. 80 % des Flächenanteils. Das gesamte Gelände hat städtischen Charakter und weist keine naturnahen Biotoptypen auf.

Der Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes ist gering. An der Nordseite des Plangebietes befinden sich 4 junge Säuleneichen über einem derzeit sukzessierenden Ruderalstreifen. Auf einer Grünfläche im Südwesten (Eingangsbereich) bildet Scherrasen mit 4 jungen Salweiden ein transparentes Grünelement. Strauchförmige Bodendecker begrünen einige Eckpunkte am Parkplatz im Osten.

Die genannten jungen Einzelbäume werden derzeit weder von Höhlen- noch von Baumbrütern genutzt.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude (Baujahr 1987) bilden jeweils eine Raumebene, sind nicht unterkellert und besitzen einen übersichtlichen, völlig geschlossenen Dachaufbau mit roten Ziegeln. Die Bauten wurden fugenarm mit überwiegend fensterlosen Wänden errichtet. Lüftungsschächte, -öffnungen oder Schlitzsteine sind sehr engmaschig vergittert. Gleiches gilt für die Linien unterhalb von Dachüberständen. Alle Türen und Dachfenster der Gebäude waren zum Aufnahmezeitpunkt verschlossen und sind nicht zerstört.

Der derzeit gut abgeschottete Baukörper des großflächigen Hauptgebäudes (ehemalige Markthalle) blieb bei der Untersuchung innen und außen komplett ohne Hinweise auf Gebäude bewohnende Fledermäuse oder Gebäudebrüter. Es wurden keine Nestanlagen oder Hinweise auf ehemalige Nestanlagen unter den Dachtraufen gefunden.

Das Nebengebäude (Heizhaus) ist unversehrt und die Heizungsanlage funktionstüchtig. Alle Lüftungsöffnungen sind mit engmaschigen Gittern belegt. Es bestehen keine erkennbaren Zutrittsmöglichkeiten für Wirbeltiere. Es wurden keinerlei Nestanlagen unter den Dachtraufen entdeckt. Ebenso wurden keine direkten oder indirekten Hinweise (z. B. Fledermauskot, Flügel von Faltern) auf das Vorkommen oder die zeitweilige Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

5.2 Artenschutzrechtliche Konfliktbewertung

Während der Begehung wurden im Ergebnis der Untersuchung vom 14.02.2014 keine „besonders“ oder „streng geschützten Arten“ gemäß BNatSchG nachgewiesen. Die Untersuchung erbrachte insgesamt auch keine Befunde aktueller oder zurückliegender Quartierungen geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse). Anlagen oder Hinweise auf Anlagen von Gebäudebrütern (z.B. Sperlingsvögel, Schwalben) sind nicht vorhanden. Es ist anzunehmen, dass dieses auf die glatte Metallverkleidung zwischen Traufkante und Lüftungsanlagen zurückzuführen ist.

Im Hinblick auf die Planung und damit in Zusammenhang stehende Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sind aufgrund dieses Ergebnisses keine Konflikte oder Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber „besonders“ nach § 7 (2) Nr. 13 oder „streng geschützten Arten“ i. S. v. § 7 (2) Nr. 14 bzw. § 54 (2) BNatSchG zu erwarten.

6 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ____ die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ortsrat Vorwerk ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am ____ bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ____ dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 vom ____ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Der Rat der Stadt Celle hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____._____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert 07.08.2013
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert 07.08.2013
- Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert 03.04.2012
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert 16.12.2013

Aufgestellt:
infraplan GmbH

Celle, den _____._____

[Dipl.-Ing. M. Dralle]