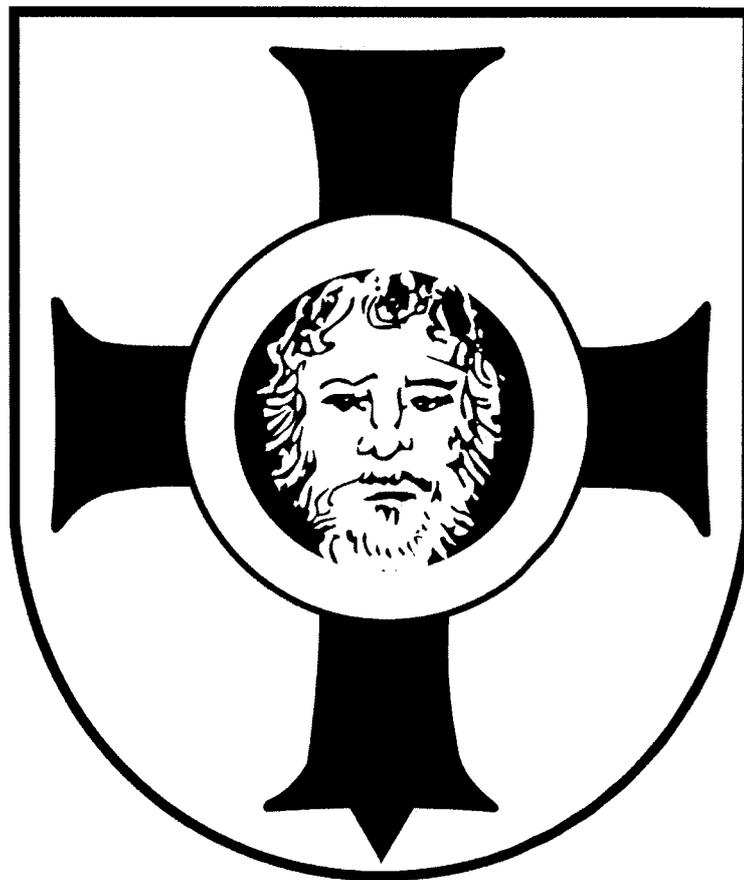


# BEBAUUNGSPLAN NR. 27

"CELLER STRAÙE - OST"

5. ÄNDERUNG  
MIT BEGRÜNDUNG



*Abschrift*

STADT VISSELHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27</b>	
<b>"CELLER STRASSE-OST" DER STADT VISSelhÖVEDE</b>	<b>3</b>
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes.....	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	4
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	4
2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	6
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
3.3 Natur, Landschaft und Klima.....	7
4. Verkehrliche Erschließung .....	8
5. Ver- und Entsorgung.....	8
6. Kosten	

## BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "CELLER STRASSE-OST" DER STADT VISSELHÖVEDE

### 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Visselhövede, innerhalb des Gewerbegebietes „Celler Straße – Ost“ nördlich der Bahntrasse Langwedel-Uelzen (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Teilflurstücke 52/3 und 65/115 der Flur 5 der Gemarkung Visselhövede. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 3.440 m<sup>2</sup>.

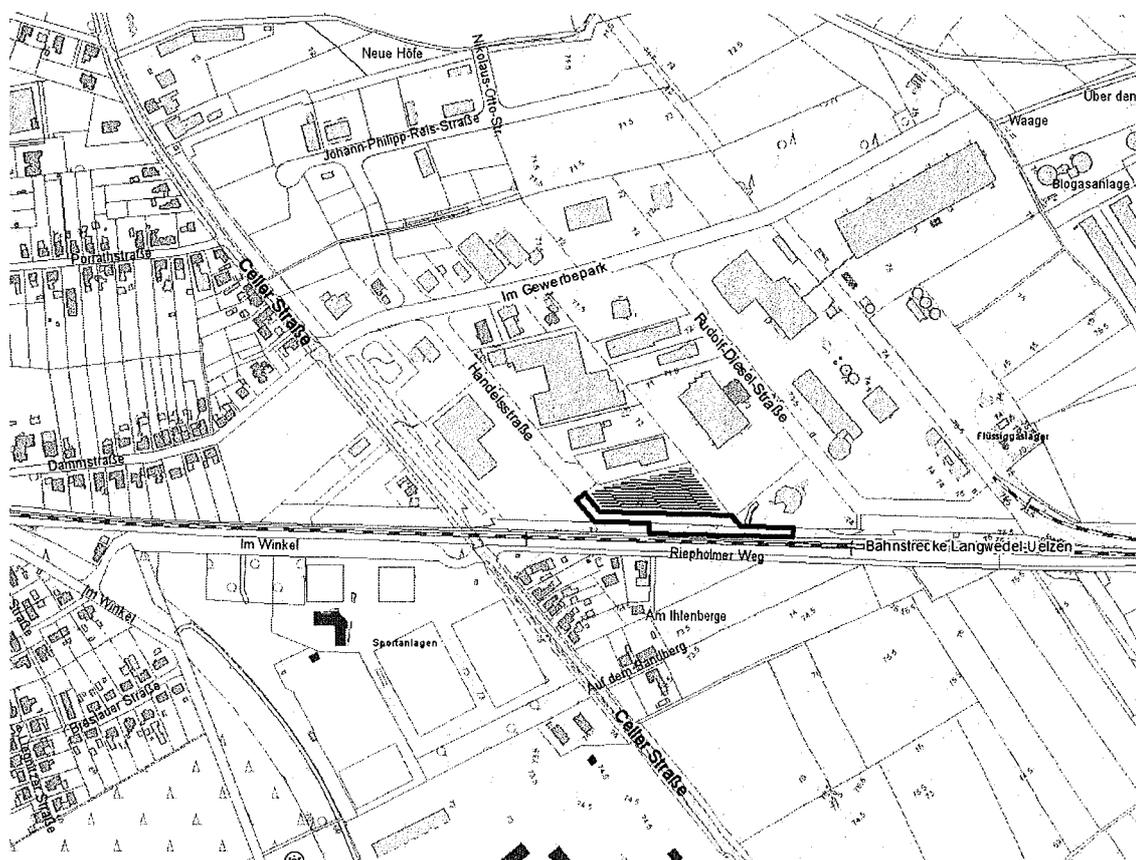


Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab), Quelle: geolife.de

#### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als intensive Rasenfläche genutzt. Teilweise sind bereits Gehölzbestände vorhanden. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Photovoltaikanlage sowie ein Verwaltungsgebäude

---

der Firmengruppe Hoyer. Das Planänderungsgebiet ist in nördlicher Richtung von weiteren Büro- und Hallengebäuden der Firmengruppe Hoyer und anderer gewerblicher Betriebe umgeben. Südlich des Planänderungsgebietes verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn (Langwedel – Uelzen).

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt, weil durch die kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes die Grundkonzeption der übergeordneten Raumordnung nicht beeinträchtigt wird.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Visselhövede nicht berührt.

### **2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Celler Straße - Ost“, 1. Änderung setzt im Planänderungsgebiet im westlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und maximal eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Darüber hinaus wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für tags 55dB(A)/QM und für nachts 40 dB(A)/QM festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden bereits teilweise im Ursprungsplan getroffen und gelten ebenfalls im nordwestlichen Bereich des Planänderungsgebietes. Im östlichen Bereich wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 über die komplette Fläche des Planänderungsgebietes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß, einer abweichenden Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Darüber hinaus wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für tags 62,5dB(A)/QM und für nachts 47,5 dB(A)/QM festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

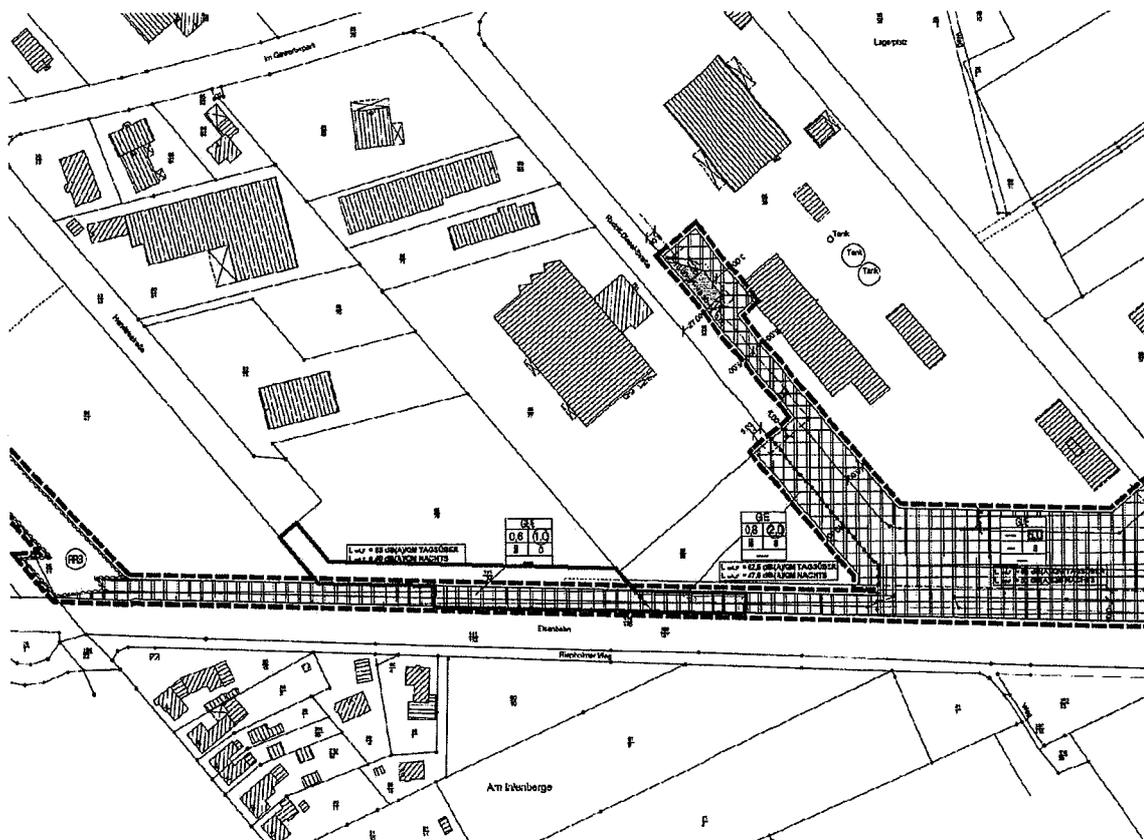


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, 1. Änderung

#### 2.4 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Celler Straße - Ost“ soll eine als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche durch eine Maßnahmenfläche ersetzt werden, da die Fläche von dem Eigentümer und Gewerbetreibenden zu Gewerbe Zwecken nicht mehr benötigt wird. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein für gewerbliche Zwecke nicht benötigter Randbereich der Eingrünung des Gebietes zugeführt. Im Ursprungsplan verlief in einer Breite von 5 m entlang der Bahntrasse ein Gehfahr- und Leitungsrecht, welches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als gewerbliche Fläche überplant wurde. Da der Verlauf der Baugrenze jedoch nicht verändert wurde und weiterhin in einem Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze verlief, konnte in diesem Bereich bereits in der Vergangenheit keine gewerbliche Nutzung realisiert werden und wurde so als intensive Rasenfläche unterhalten. Der 5 m breite Streifen diente in der Vergangenheit außerdem als Feuerwehrezufahrt, die mittlerweile jedoch über die Straße „Im Gewerbepark“ gewährleistet wird und somit im Planänderungsgebiet nicht mehr benötigt wird. Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch im Interesse des Grundstückseigentümers vorgenommen. Sämtliche übrigen

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert und gelten unverändert fort. Darüber hinaus liegen folgende Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens vor:

- a) mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- b) des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- c) es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird die Nutzung einer Fläche der Unternehmensgruppe Hoyer geändert. In dem Betriebsbereich der Unternehmensgruppe Hoyer wird mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallV umgegangen. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes in eine Maßnahmenfläche eine gewerbliche Nutzung nicht mehr möglich ist, können weitere Auswirkungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen oder anderen Gefahrenstoffe zugelassen sowie keine Schutzobjekte ermöglicht.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Celler Straße - Ost“ ist im Jahre 1984 rechtsverbindlich geworden. Er wurde seitdem viermal geändert. Mit der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist das Planänderungsgebiet teilweise als Gewerbe und teilweise als eingeschränktes Gewerbe überplant worden. Die Fläche wird jedoch zu Gewerbebezwecken nicht mehr benötigt, so dass sie als Maßnahmenfläche festgesetzt und zugleich zur Kompensation des derzeit in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ herangezogen werden kann. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend wurde bereits eine Sukzessionsfläche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Celler Straße – Ost III“ zur Verfügung gestellt, sodass diese mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in östliche Richtung erweitert wird. Die Stadt Visselhövede unterstützt die Durchgrünung des Gewerbegebietes und die Schaffung von Ausgleichsflächen, wenn die Flächen nicht mehr gewerblich genutzt werden.

### **3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf nicht genutzt oder gepflegt werden und ist dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die vorhandene Grasnarbe ist zur schnelleren Ansiedlung von Gehölzen, vor der ungestörten natürlichen Entwicklung einmal vom Grundstückseigentümer aufzufräsen und zu lockern. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 65/97 der Flur 5 in der Gemarkung Visselhövede sowie entlang der südlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 180/151 der Flur 5 der Gemarkung Visselhövede ist ein Rückschnitt von aufkommenden Gehölzen durch den Grundstückseigentümer bei Bedarf zulässig, um eine Nutzungseinschränkung des angrenzenden Flurstückes zu vermeiden.

### **3.3 Natur, Landschaft und Klima**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Celler Straße – Ost“ soll ein Teilbereich, welcher als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert werden.

Derzeit werden die Flächen als intensive Rasenflächen genutzt und grenzen das Gewerbegebiet zu den südlich liegenden Bahnschienen ab. Mit der vorgesehenen natürlichen Entwicklung „Sukzession“ auf einer Fläche von ca. 3.440 m<sup>2</sup>, welche bereits im westlichen Bereich des Flurstückes 52/3 vorgesehen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Auf dem Flurstück 65/115 wird im nördlichen Bereich zum Flurstück 65/97 ein Rückschnitt von aufkommenden Gehölzen zugelassen. Dies wird erforderlich, da auf dem benachbarten Flurstück ein Solarpark mit Photovoltaikanlagen vorhanden ist. Um eine Verschattung der Photovoltaikanlagen zu vermeiden, ist ausnahmsweise in diesem Bereich ein Rückschnitt von aufkommenden Gehölzen zulässig. Auch im südlichen Bereich des Flurstückes 65/115 zum Flurstück 180/151 ist ein Rückschnitt von aufkommenden Gehölzen ausnahmsweise zulässig, um die Sicherheit und den Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht zu stören bzw. zu gefährden. Trotz des möglichen Rückschnittes wird sich ein naturnahes Gehölz entwickeln, welches für Kompensationen berücksichtigt werden kann. In einem Teilbereich dienen die Kompensationsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 76 a „Neuaufstellung Verdener Straße/Bahnhofstraße“ zu kompensieren. Die nicht erforderlichen Flächen zur Kompensation des B-Planes Nr. 76 a können für zukünftige Bauvorhaben verwendet werden.

---

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

Eine verkehrliche Erschließung ist innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorgesehen und erforderlich. Der Zugang zum Änderungsgebiet wird über die nördlich angrenzenden gewerblichen Flächen und das Firmengelände Hoyer sowie über den Wendehammer der „Handelsstraße“ gewährleistet.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Eine Ver- und Entsorgung ist innerhalb des Planänderungsgebietes nicht erforderlich.

#### **6. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt Visselhövede durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Celler Straße - Ost“ nicht.

Visselhövede, den 01.10.2020

**gez. R. Goebel**

---

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

Stand: 09/2020