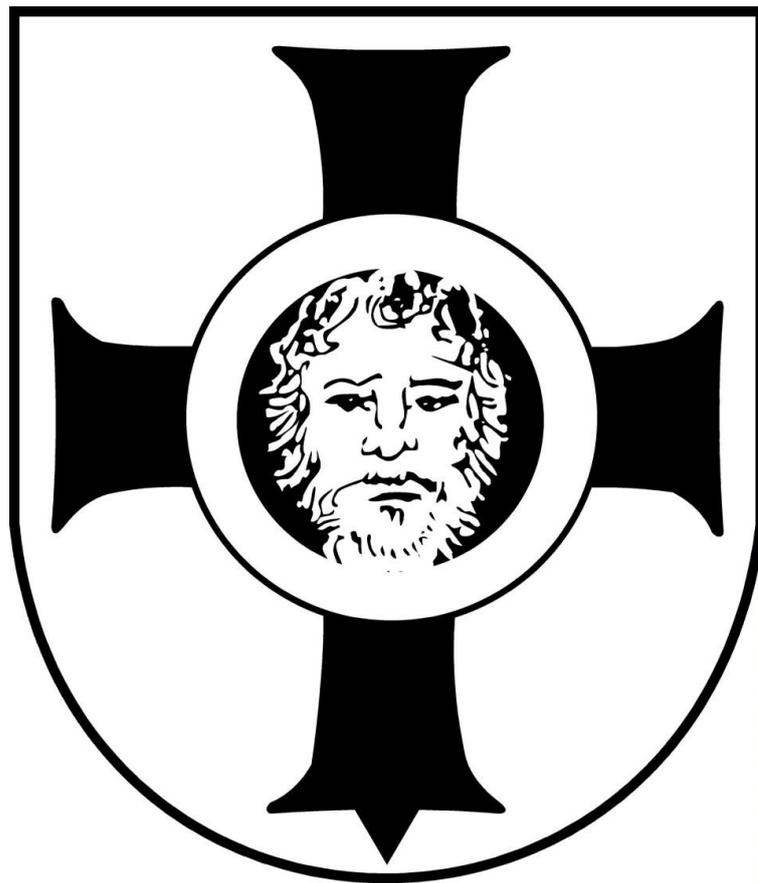


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 27**

"CELLER STRAÙE - OST"

4. ÄNDERUNG  
MIT BEGRÜNDUNG



Satzungsbeschluss

STADT VISSLHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

<b>SATZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27</b>	
<b>"CELLER STRASSE-OST" DER STADT VISSelhÖVEDE</b> .....	<b>7</b>
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes .....	7
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
2.2 Flächennutzungsplanung .....	8
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	8
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	9
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	10
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	12
3.3 Natur und Landschaft .....	12
3.4 Verkehrliche Erschließung .....	12
4. Ver- und Entsorgung.....	12
5. Bodenschutz .....	12

Anlage 1: Lageplan des Planänderungsgebietes

---

# SATZUNG

der Stadt Visselhövede über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27  
„Celler Straße - Ost“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 als Satzung beschlossen.

## § 1

### Geltungsbereich

Die 4. Änderung umfasst das Flurstück 65/77 der Flur 5 der Gemarkung Visselhövede.

## § 2

### Inhalt der Änderung

- 1) Auf die Festsetzung einer Dreigeschossigkeit sowie einer Geschossflächenzahl von 2,0 als Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet.
- 2) Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

## § 3

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

---

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen.

Visselhövede, den 26.11.2019

---

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

---

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den \_\_\_\_\_

---

(Matthias Diercks)  
Planverfasser

---

---

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung haben vom 21.10.2019 bis zum 22.11.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den 26.11.2019

---

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

---

~~4. Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.~~

~~Visselhövede, den \_\_\_\_\_~~

---

~~(Ralf Goebel)  
Bürgermeister~~

---

5. Der Rat der Stadt Visselhövede hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

---

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

---

---

6. Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

---

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

---

## BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "CELLER STRASSE-OST" DER STADT VISSELHÖVEDE

### 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Visselhövede, innerhalb des Gewerbegebietes „Celler Straße – Ost“ an der Rudolf-Diesel-Straße. (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst vollständig das Flurstück 65/77 der Flur 5 der Gemarkung Visselhövede. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von 15.770 m<sup>2</sup>.



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

#### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist teilweise bebaut. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Hallengebäude mit Verwaltungsanbau der Firmengruppe Hoyer. Das Planänderungsgebiet ist von weiteren Büro- und

---

Hallengebäuden der Firmengruppe Hoyer und anderer gewerblicher Betriebe umgeben. Südöstlich an das Flurstück angrenzend befinden sich Photovoltaik-Anlagen. Südlich des Planänderungsgebietes verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn (Langwedel – Uelzen).

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Durch die 4. 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“ setzt im Planänderungsgebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, drei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine abweichende Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8 und maximal eine Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für tags 55dB(A)/QM und für nachts 40 dB(A)/QM festgesetzt.

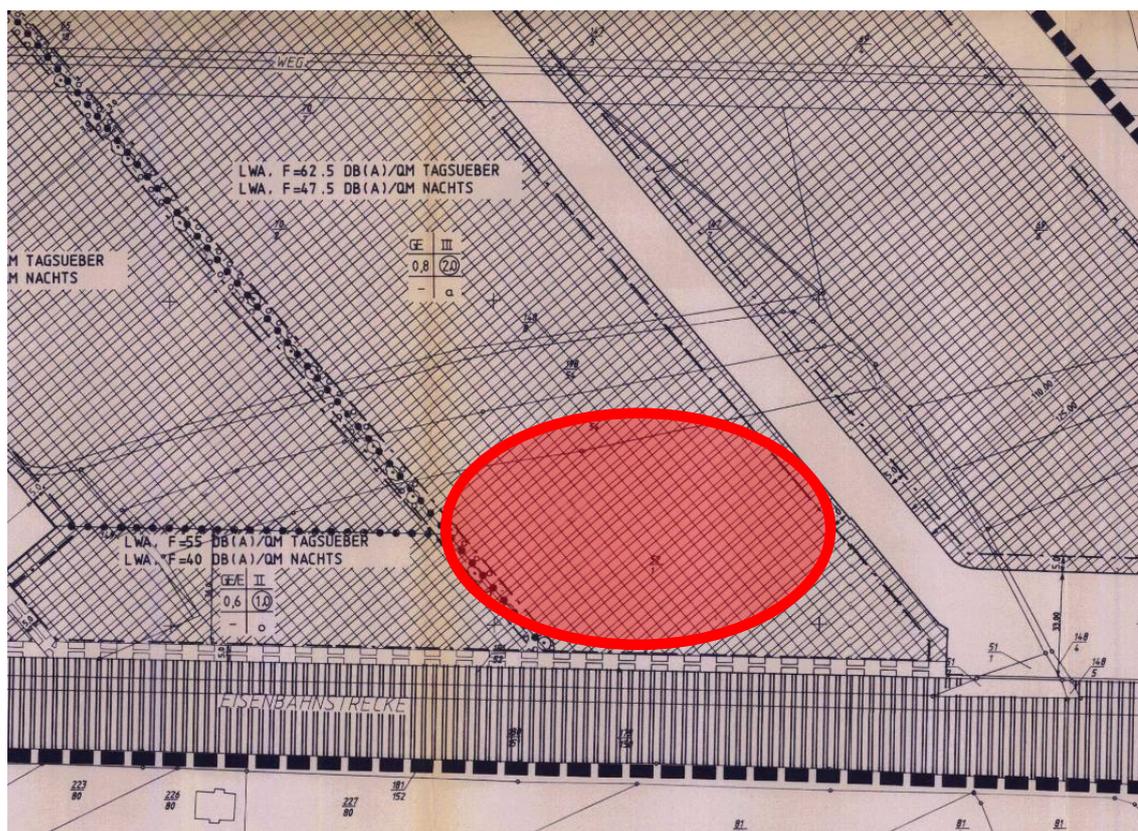


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

## 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Celler Straße - Ost“ soll auf die Festsetzung einer Dreigeschossigkeit sowie einer Geschossflächenzahl von 2,0 verzichtet werden, da diese Festsetzungen für vorgesehene Bauvorhaben bzw. für eine Nachverdichtung nicht ausreichend sind. Stattdessen wird als Maß der baulichen Nutzung eine Baumassenzahl von 6,0 –wie auch östlich des Änderungsgebietes festgesetzt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 einbezogenen Flächen innerhalb der Ortslage der Stadt Visselhövede liegen. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.

- 
- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von 15.770 m<sup>2</sup> hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche mit ca. 12.616 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.
  - c) mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
  - d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
  - e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird das Maß der baulichen Nutzung einer Fläche der Unternehmensgruppe Hoyer geändert. In dem Betriebsbereich der Unternehmensgruppe Hoyer wird mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallV umgegangen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB teilte das zuständige Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven mit, dass der Betriebsbereich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wird, da durch die Planung ausschließlich die Geschossflächenzahl und die Geschossigkeit durch eine Baumassenzahl ersetzt werden. Darüber hinaus werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen oder anderen Gefahrenstoffe zugelassen sowie keine Schutzobjekte ermöglicht.

Die Anwendbarkeit des § 13 a 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 dreimal geändert. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblichen Bauten geschaffen. Im Geltungsbereich sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Weiterhin ist eine abweichende Bauweise zulässig. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist bis auf eine Restfläche an der Rudolf-Diesel-Straße überwiegend bebaut.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes war noch nicht absehbar, welche Betriebe sich an diesem Standort ansiedeln werden, sodass zunächst von zwei- bis dreigeschossigen

---

Bauten ausgegangen und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen wurde. Ursprünglich war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der östliche Bereich der Rudolf-Diesel-Straße mit Gleisanschluss für die Firmengruppe Hoyer vorgesehen, sodass in diesem, als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesenem Bereich auf die Festsetzung einer Geschossigkeit in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl verzichtet und entsprechend des damaligen Bedarfs eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt wurde. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat sich die Firmengruppe Hoyer entlang der Rudolf-Diesel-Straße sowohl in westliche als auch in östliche Richtung erweitert. Mittlerweile beschäftigt die Firmengruppe Hoyer am Standort in Visselhövede über 400 Mitarbeiter.

Da die Firma Hoyer neue Sparten im Energiebereich, wie beispielsweise Strom und Erdgas aufgenommen hat und andere Bereiche expandieren, werden zusätzliche Büroflächen am Standort in Visselhövede dringend erforderlich. Die Firmengruppe Hoyer beabsichtigt im Planänderungsgebiet ein Bürogebäude zu errichten, welches baugleich zu einem Bestandsgebäude auf dem Betriebsgelände ist, um den entstandenen zusätzlichen Bedarf zu decken. Darüber hinaus sollen hier auch in Teilbereichen zukünftig firmeninterne Schulungen der Mitarbeiter stattfinden. Durch diese Baumaßnahme sollen in einem strukturschwachen Raum insgesamt ca. 80 neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden.

Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich eine Dreigeschossigkeit in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt ist, lässt sich das geplante Gebäude derzeit nicht realisieren. Daher soll hier, wie auf dem übrigen Betriebsgelände auch, auf diese Festsetzungen als Maß der baulichen Nutzung verzichtet und stattdessen eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes und auch angrenzend sind keine Flächenressourcen für den Neubau des Bürogebäudes vorhanden. Ebenso ist es vom Betriebsablauf wichtig, dass die Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Maße in Anspruch genommen werden. Der Standort an der Rudolf-Diesel-Straße bietet sich somit für eine Nachverdichtung an. Da das geplante Gebäude baugleich mit dem Bestandsgebäude ist, fügt es sich aus städtebaulicher Sicht entsprechend in die Umgebung ein. Ebenso werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt, da das geplante Vorhaben überwiegend von Anlagen der Firmengruppe Hoyer umgeben ist. Lediglich im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Hier werden die erforderlichen Grenzabstände gem. der Niedersächsischen Bauordnung eingehalten.

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird auf eine maximale Dreigeschossigkeit in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 als Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Stattdessen wird eine Baumassenzahl von 6,0 entsprechend des östlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegenen Betriebsgeländes der Firmengruppe Hoyer festgesetzt, welches als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt wurde.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 sind durch die 4. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

### **3.3 Natur und Landschaft**

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Höhenentwicklung von Gebäuden. Durch die Festsetzung einer Baumassenzahl von 6,0 wird die Baumasse im Geltungsbereich begrenzt und eine zu dichte Bebauung verhindert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die östlich angrenzende Rudolf-Diesel-Straße.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

## **5. Bodenschutz**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 wurde seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) darauf hingewiesen, dass zum derzeitigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Sollten bei Erdarbeiten jedoch unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Visselhövede, den \_\_\_\_\_

---

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

Stand: 11/2019

Anlage 1: Lageplan des Planänderungsgebietes

