

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace

„Nördlich Meierkampsweg“

Begründung **zur PLANURKUNDE** gehörig



Übersicht ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister

Abteilung - Stadtplanung

Tel. 05141/12-0 · Fax 05141/12-75 6199

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:

12.10.2023

1 Einführung.....	2
2 Geltungsbereich	2
3 Verfahren	2
3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	2
4 Planerische Vorgaben.....	3
4.1 Landes- und Regionalplanung	3
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Bebauungspläne	4
4.4 Einzelhandelskonzept.....	4
4.5 Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle	5
4.6 Gender Mainstreaming und Integration	6
5 Bestandsbeschreibung.....	6
6 Anlass und Ziele der Planung.....	6
7 Planinhalt	7
7.1 Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO)	7
7.2 Art der baulichen Nutzung	7
7.3 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	8
7.4 Nachrichtliche Übernahmen	9
Abfallrecht/Bodenschutzrecht	9
7.5 Hinweise	9
Bodenbelastung	9
Kampfmittel.....	10
8. Auswirkungen der Planung.....	10
8.1 Bevölkerung	10
8.2 Zentrale Versorgungsbereiche	11
8.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.....	11
8.4 Umweltschutz.....	11
8.5 Hochwasser, Überschwemmungsgebiete	11
9 Verfahrensvermerke	12
10 Rechtsgrundlagen	13

1 Einführung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle angepasst. Des Weiteren erfolgt die Umstellung des gesamten Planinhaltes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung und es werden nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, er umfasst eine ca. 5 ha große Fläche südlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altencelle. Das Plangebiet schließt sich auf südlicher und östlicher Seite an den vorhandenen Siedlungskörper an. Im Norden geht das Plangebiet in landwirtschaftliche Flächen über. Im Westen befindet sich Gewerbe sowie die Bundesstraße 214.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 73/9, 73/8, 74/4, 76/4, 73/6, 78/48 sowie teilweise die Flurstücke 74/3, 76/3, 76/3, 78/45, 78/47 sowie ein Teilstück der Straße „Meierkampsweg“ (Flurstück 118/2). Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 4, Gemarkung Altencelle.

3 Verfahren

3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ bleiben bestehen. Mit der 2. Änderung werden lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie nachrichtliche Übernahmen ergänzt. Des Weiteren erfolgt eine Aktualisierung der Rechtsgrundlage sowie nachrichtlicher Übernahmen.

Mit den Festsetzungen soll großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen werden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle bleiben unverändert.

Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen ebenfalls vor. Mit der 2. Änderung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es werden ausschließlich textliche Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen in Textform getroffen, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Textplan erfolgt.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im RROP, welches aus dem LROP entwickelt ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Nach dem im September 2017 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die damit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, in der die Innovationsfähigkeit und die internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte sowie die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden sollen.

In Oberzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß Ziffer 05 und 08 des Abschnittes 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) und dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte, nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP 2005) sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben sowie

- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 konkretisiert die Ziele der Landesplanung zum Einzelhandel in der Hinsicht, dass Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen (Pkt. D1.6 03).

Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle (RROP 2016) wird die Zielsetzung der Regionalplanung für den Einzelhandel weiter konkretisiert. Baurechte für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten sollen in Baugebieten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden, wenn sie nicht der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen (Pkt. 2.3 01).

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ wird großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet, einem Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Celle, ausgeschlossen bzw. wird nur eingeschränkt zulässig sein.

Damit berücksichtigt die Bebauungsplanänderung die relevanten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle entwickelt. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich ausschließlich um textliche Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, daher ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan auch weiterhin gegeben.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet im Ortsteil Altencelle wurde der Bebauungsplan Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ aufgestellt, um die im Flächennutzungsplan vorgegebene städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern. Der Bebauungsplan Nr. 22 Ace ist seit dem 04.09.1998 rechtsverbindlich. Im Jahr 2001 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Mit ihr wurden die öffentlichen Verkehrsflächen reduziert und die nicht mehr benötigten Flächen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet MI 1 zugeschlagen.

4.4 Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2020 erfolgte die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle durch Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH. Der Rat der Stadt Celle hat am 08.10.2020 die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EZK) für die Stadt Celle beschlossen.

Durch den Ratsbeschluss wurde das EZK zu einem sogenannten städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist bei der Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu berücksichtigender Belang.

Im Mittelpunkt dieses EZK steht die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Celle mit vier Entwicklungszielstellungen:

1. Stärkung der Gesamtstadt
2. Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt
3. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren
4. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wurden für die Stadt Celle mit der Altstadt, einem Stadtteilzentrum und sechs Nahversorgungszentren insgesamt acht zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Das EZK sieht folgende Steuerungsleitsätze für die Stadt Celle vor:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist weiterhin in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.
- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den Standorten mit funktionellem Zusammenhang zu Wohnbebauung zur Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung anzusiedeln.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist auf die ausgewiesenen Sonderstandorte und die zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren.

Aus diesen Leitsätzen formuliert das EZK bau- und planungsrechtliche Empfehlungen. So ist von der Ansiedlung von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sowie auf entsprechenden Brachen grundsätzlich abzusehen, um weiterhin Flächen für Gewerbetreibende vorhalten zu können. Zudem ist eine Bündelung des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen und an Sonderstandorten aus Kundensicht zu favorisieren. Daher empfiehlt das EZK eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Entwicklungsleitsätzen.

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ werden die Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle umgesetzt.

4.5 Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle. Daher besteht für die geplante Bebauung ein Anschlusszwang an das örtliche Schmutzwassernetz.

Generell ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle das Regenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern.

4.6 Gender Mainstreaming und Integration

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere sind auch die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt, auf die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung oder auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst.

5 Bestandsbeschreibung

Die Gewerbeflächen des Plangebietes sind vollständig bebaut. Direkt an die B 214 angrenzend hat sich eine Systemgastronomie sowie ein Bekleidungsfachgeschäft angesiedelt. Auf der östlichen Gewerbefläche ein Maschinenbauunternehmen. Die Mischbauflächen sowie die Sonderbaufläche „Betreutes Wohnen“ sind bisher unbebaut. Für die Mischbaufläche 2 wurde im Oktober 2022 ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung von einem zweigeschossigen Gebäude zzgl. Staffelgeschoss mit den Funktionen Altenpflege und betreutem Wohnen ausgestellt.

6 Anlass und Ziele der Planung

Das wesentliche Ziel der 2. Änderung ist die Sicherung und Stärkung des benachbarten Nahversorgungszentrums Altencelle entsprechend den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EZK). Demgemäß sollen Verkaufsflächen für großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet zukünftig nicht oder nur eingeschränkt zulässig sein. Damit soll einer schrittweisen Umwandlung des Misch- und Gewerbegebietes hin zu einem Standort von Einzelhandelsbetrieben entgegengewirkt werden.

Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) angesiedelt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise angesiedelt werden.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll ausnahmsweise bei bestimmten Betrieben in angemessenem Ausmaß weiterhin zulässig sein. Dies entspricht der Empfehlung des EZK.

Bei Bauleitplanungen ist die jeweils zur Zeit des Aufstellungsverfahrens geltende Baunutzungsverordnung anzuwenden. Daher gilt heute für das Plangebiet die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll fortan für

das gesamte Plangebiet und seine Festsetzungen die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2017 gelten.

7 Planinhalt

7.1 Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes und die ursprünglichen Festsetzungen wäre auch weiterhin die zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.01.1990 anzuwenden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass für alle Festsetzungen des Bebauungsplanes und seine Änderungen die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden ist. Damit wird gewährleistet, dass die aktuelle Gesetzgebung als Beurteilungsgrundlage für alle Aspekte bei Bauvoranfragen, Bauanträgen, Nutzungsänderungen etc. angewandt wird.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden unter dem Punkt „Art der baulichen Nutzung“ textliche Festsetzungen zum Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffen. Diesbezügliche vorhandene genehmigte Einzelhandelsnutzungen werden gesondert berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die genehmigte Einzelhandelsnutzung zum Verkauf von Waren mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Grundstück Siedemeierkamp 3A. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit genehmigten Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten für die Art der baulichen Nutzung abweichende Regelungen von der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung. Diese bleiben bestehen und werden nun ergänzt. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung umgesetzt. Neue, nicht integrierte Standorte für Einzelhandelsbetriebe sollen dadurch vermieden werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Celler Liste“ sollen zukünftig als Hauptsortimente nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Celle angesiedelt werden. Diese Festsetzung sichert und stärkt die zentralen Versorgungsbereiche und somit insgesamt die Stadt Celle in ihrer Versorgungsfunktion als Oberzentrum. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird dieses Konzept umgesetzt und der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erhält damit allgemeine Rechtskraft.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und unabhängig von den Sortimenten dient der Klarstellung, dass sowohl das Gewerbegebiet als auch die Mischgebiete vor allem Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben sollen. So kann einer schleichenden Entwicklung hin zu einem größeren Einzelhandelsstandort entgegengewirkt werden.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll ausnahmsweise bei bestimmten Betrieben in angemessenem Ausmaß weiterhin zulässig sein. Dies entspricht ebenfalls der Empfehlung des EZK 2020, auf deutlich untergeordneten Betriebsflächen im Rahmen der Direktvermarktung ausnahmsweise den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen. Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, von ihnen vor Ort produzierte oder vertriebene Waren, die von der „Celler Liste“ erfasst sind, ausnahmsweise vor Ort zum Verkauf anzubieten.

Das EZK empfiehlt bei Sonder- und Fachmarktstandorten höchstens 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen. Bei sinngemäßer Anwendung der 10 % Regelung wird die ausnahmsweise maximal mögliche Verkaufsfläche für Sortimente der „Celler Liste“ bei Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben mit Sortimenten der „Celler Liste“ auf 80 m² begrenzt, soweit es sich bei der Verkaufsfläche um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und wenn bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist. Mit dieser Festsetzung werden Kaufkraftabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen und der Innenstadt reduziert und auf ein unschädliches Maß begrenzt.

Auf dem Grundstück Siedemeierkamp 3A hat sich ein Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und erheblich weniger als 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt, der wie im nachfolgend beschrieben in Rahmen des Bestandsschutzes berücksichtigt wird (siehe Kapitel 7.3).

7.3 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits ein Betrieb mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen, der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führt, ansässig. Er ist von den geänderten Festsetzungen betroffen und könnte sich nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln.

Der betroffene Betrieb mit genehmigten Verkaufsnutzungen und Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist unter Punkt 3.2.2. des Änderungsplanes entsprechend beschrieben. Es handelt sich um den Betrieb auf dem Grundstück Siedemeierkamp 3A. Auf dem Grundstück Siedemeierkamp 3A wurde 1999 die Errichtung eines Takko-Modemarktes baurechtlich genehmigt.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des Bestandsbetriebes und zur Vermeidung von Härten werden dem überplanten Einzelhandelsbetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, jedoch ohne die vorab beschriebenen, gebietsbezogenen Planziele aufzugeben. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes wird diesem Betrieb daher ausnahmsweise zugestanden, die Verkaufsflächen mit Sortimenten der „Celler Liste“ weiter zu betreiben. Eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes ist möglich, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden darf und wenn durch die Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Ausnahmemöglichkeit zur Zulässigkeit von Verkaufsflächenerweiterungen des benannten und vom erweiterten Bestandsschutz erfassten Betriebes soll bei Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen an diesen im Prinzip ungeeigneten Standorten Vorschub zu leisten. Durch den Ausnahmetatbestand und den Ausschluss von Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wird den Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle entsprochen und so umgesetzt, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu erwarten sind.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen

Abfallrecht/Bodenschutzrecht

Im Verlauf des Bauantragsverfahrens ist der Unteren Abfallbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde ein Abfall- und Bodenmanagementkonzept vorzulegen.

Die Erdarbeiten sind unter Begleitung eines fachlich qualifizierten Bodengutachters durchzuführen und zu dokumentieren. Das Gutachten ist der Unteren Abfallbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Die Verwertung der Auffüllböden am Ort des Anfalls hat nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung und den Vorgaben des Erlasses des Nds. Umweltministeriums vom 24.08.2016 zu erfolgen.

Eine Ausnahme von diesen Auflagen ist nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

Die Entsorgung von im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfällen, die nicht lokal verwertet werden können, hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung der Unteren Abfallbehörde zu erbringen.

Im Falle einer geplanten Verwendung externer mineralischer Ersatzbaustoffe, die den Regelungen der LAGA M20 (bis 31.7.2023) bzw. der ErsatzbaustoffV und damit verbundenen Anzeigepflichten gemäß § 22 (ab 01.08.2023) unterliegen, ist die Untere Abfallbehörde rechtzeitig zu informieren

7.5 Hinweise

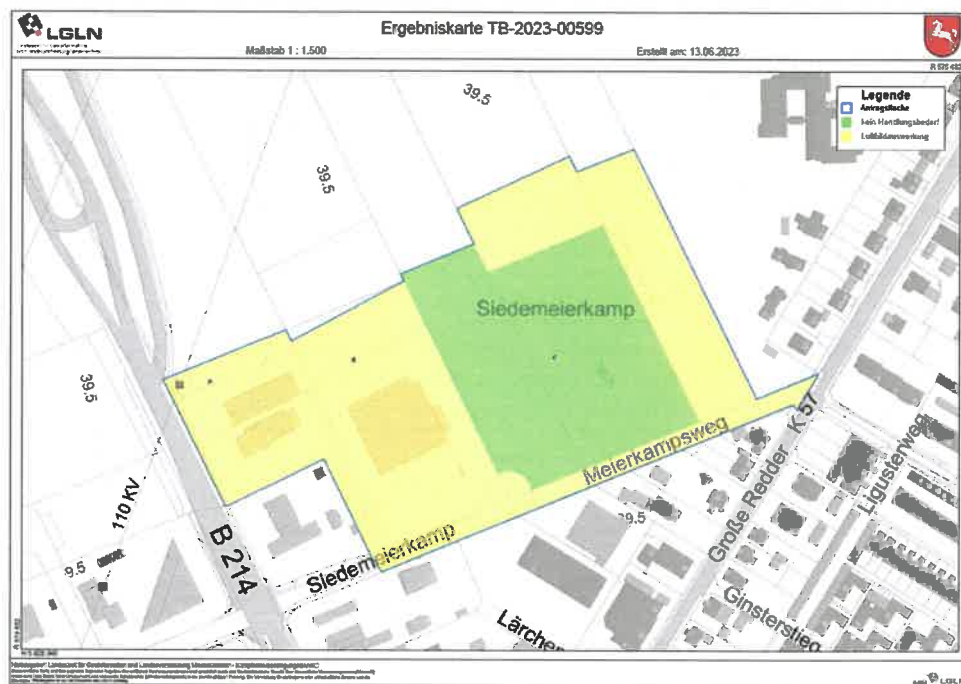
Bodenbelastung

Laut den Datengrundlagen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sind die Flächen des Plangebiets als Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen. Der langjährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Böden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden.

Kampfmittel

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches wurden die vorliegenden Luftbilder ausgewertet, hier hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt (grüne Fläche). Für die weiteren Flächen fand keine Luftbildauswertung statt, hier besteht weiterhin der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel (gelbe Fläche).

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des Landesamts für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.



Ergebniskarte Kampfmittelverdacht des LGLN, 13.06.2023

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Bevölkerung

Durch den Ausschluss von großflächigem und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Bebauungsplanbereich, der kein zentrales Versorgungszentrum der Stadt Celle ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Mit der dadurch verbundenen Stärkung des wohnortnahen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und in der Innenstadt wird insgesamt gesehen die Angebotsvielfalt sichergestellt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, fördert die Ziele der Stadtentwicklung, eine gute Erreichbarkeit von Einzelhandelszentren für alle Bevölkerungsteile zu gewährleisten und eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wohnortnah zu ermöglichen.

8.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen sich gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle in den bestehenden, zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und wohnortnah die Bevölkerung versorgen. Die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen dieses Planungsziel. Die wesentliche Konzentration des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche führt zu einer Stärkung und Sicherung dieser Bereiche und auch zur Sicherung und Entwicklung der Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

8.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe

Mit den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der vorhandene Einzelhandelsbetrieb beeinträchtigt, insbesondere auch bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Betrieb mit seiner legal genehmigten Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz und es wird ihm darüber hinaus ein Entwicklungspotential zugestanden. Mit den Änderungsfestsetzungen werden die städtebaulichen Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes in einen rechtskräftigen Bebauungsplan überführt, der den Verkauf von bestimmten Sortimenten an den Endverbraucher regelt und großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 800 m² ausschließt.

8.4 Umweltschutz

Das vereinfachte Verfahren beinhaltet den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung.

Eine weitere Versiegelung von Grundfläche und eine Veränderung des Maßes der Nutzung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

8.5 Hochwasser, Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet der Mittelaller dehnt sich im Plangebiet aus. Die Hochwasserordinate für ein statistisches hundertjährliches Bemessungshochwasser (HQ 100) der Aller beträgt dort 39,78 m über Normalhöhennull (NHN).

9 Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Anhörung des Orsrates Altencelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) am 11.10.2023.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 01.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ und die zugehörige Begründung waren in der Zeit vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2023 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 12.07.2023 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) – neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) – neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) – in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) – in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) – in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017 S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582)

Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 23. März 2023

Aufgestellt:

Dezernat III – Bauen und Umwelt

Abteilung – Stadtplanung

Celle, den 12.10.2023

Im Auftrag



(Lockhart)