



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3)

Begründung **zur PLANURKUNDE gehörig**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung,
Projekte und Liegenschaften
60.1 – Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 6017 · Fax 0 51 41 / 12 - 6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
10.03.2017
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Anlass und Ziele der Planung	3
3.1	Veranlassung	3
3.2	Zweck und Ziele	3
4.	Planerische Vorgaben	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsplanung	6
4.5	Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	7
5.	Bestandsbeschreibung	7
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Verkehr und sonstige Infrastruktur	7
5.3	Altlasten und Kampfmittel	8
6.	Planinhalte und Planfestsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	9
6.3	Umstellung auf die geltenden Fassung der BauNVO	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Bevölkerung	10
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	10
7.3	Einzelhandels- und Gewerbebetriebe	11
7.4	Umweltschutz	11
7.5	Hochwasserschutz	11
8.	Kosten und Finanzierung	11
9.	Verfahren	11
10.	Rechtsgrundlagen	12
11.	Anhang: Städtebauliche Daten	13
12.	Anhang: Darstellung des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes und der jeweils einzelnen Planbereiche, in denen rechtskräftige Änderungen erfolgten	13

1. Einführung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) beinhaltet die Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle und die Aufnahme ergänzender Hinweise und nachrichtlicher Übernahmen, insbesondere zur aktuellen Rechtslage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) bleiben bestehen. Die 4. Änderung ergänzt den Bebauungsplan lediglich mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zur aktuellen Rechtslage.

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

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet liegt etwa 3,6 km südwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße Nordweg und im Westen durch die Hannoversche Heerstraße (Bundesstraße B – 3) begrenzt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich von und entlang der Helmut-Thiele-Straße gelegenen Reihenhauswohnbebauung in einer Tiefe von ca. 52,5 m bilden im Osten die Grenze des Geltungsbereiches. Das Plangebiet wird im Süden von der vorhandenen Ortsrandbebauung einschließlich der Spielplatzfläche begrenzt; daran anschließend beginnt der topographisch etwas tiefer gelegene Außenbereich mit seinen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Veranlassung

Die Veränderungen in der Einzelhandelsbranche lösen einen Ansiedlungsdruck auf verkehrs- und kostengünstige Gebiete mit größeren Flächen aus. Das Plangebiet unterliegt wegen seiner verkehrsgünstigen Lage einem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben. Anfragen zu Nutzungsänderungen und Erweiterungsabsichten werden vermehrt an die Stadt Celle herangetragen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen gleichartigen Plangebietes soll das Plangebiet mit dieser Änderung des Bebauungsplanes insbesondere an die Ziele und Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle angepasst werden.

3.2 Zweck und Ziele

Der Rat der Stadt Celle hat am 26.08.2010 das Zentren- und Einzelhandelskonzept (EZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept und als weitere Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Celle beschlossen. Das Konzept empfiehlt zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde die Steuerung des Einzelhandels; und insbesondere die Steuerung des Einzelhandels mit dem Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Als gefährdete Bereiche werden laut EZK die Ein- und Ausfallstraßen und die Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesehen. Auch für den Bereich des Plangebietes empfiehlt das Konzept die Steuerung des Einzelhandels.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche, entsprechend den Vorgaben des EZK der Stadt Celle, zu erhalten und zu entwickeln. Durch den vorgenannten Ratsbeschluss wird das EZK zu einem sogenannten städtebaulichen Entwicklungskonzept nach

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und ist bei der Änderung/Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu berücksichtigender Belang mit verbindlicher Wirkung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere einer schrittweisen Umwandlung des Gewerbegebietes mit Betrieben für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetrieben hin zu einem Standort von Einzelhandelsbetrieben durch Steuerung des Einzelhandels entgegengewirkt werden.

Ergänzend wird mit der Planänderung auch dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, nach dem bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst und Baurechte für den Einzelhandel auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen.

Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (EZK) :

Der Zielkatalog definiert die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Celle mit seiner Funktion als Oberzentrum. Die gutachterlichen Zielvorschläge dienen gleichzeitig als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Der Zielkatalog umfasst die folgenden Ziele:

- Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion,
- Sicherung und Stärkung der Handelszentralität der Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt,
- Sicherung und Entwicklung von Flächen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt,
- Schaffung von Investitionssicherheit / Planungssicherheit.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Celler Liste“ sollen zukünftig als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur noch in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. In nicht integrierten Lagen, wie dem Planbereich, soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht mehr angesiedelt werden.

Um den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die Innenstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren, wird im EZK vorgegeben, die zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Der Ausschluss des großflächigen und des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle soll dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche dienen.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle wird seit Januar 2008 entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogramm als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Verwaltungsaufgaben zu erfüllen.

Mit der geplanten Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes 2014 sollen weitere Plansätze aufgestellt werden. Städte und Gemeinden haben dann dem Entstehen neuer, sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen entgegenzuwirken. Darüberhinaus haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern, gemäß Ziffer 08 des Abschnittes 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des Landes-Raumordnungsprogrammes 2014, durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Des Weiteren ist die Stadt Celle in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg eingebunden; hiermit sollen die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden.

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

- der Sicherung und Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Zentralen Orten gemäß ihrer Wertigkeit im zentralörtlichen System dienen,
- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- der Sicherung und der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen dienen,
- der Entwicklung einer ausgewogenen Raum- und Siedlungsstruktur in den bestehenden Ordnungsräumen dienen,
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Unter dem Punkt „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“ legt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle fest, dass Baurechte für den Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausgeschlossen werden sollen.

Das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle ist jedoch bisher (noch) nicht an das aktuelle, übergeordnete Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2008 angepasst.

Für die Bebauungsplanänderung gelten somit die abwägungsfähigen Grundsätze und die abschließend abgewogenen Ziele der Landes-Raumordnung gemäß LROP 2008, Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, unmittelbar. Entsprechende relevante Grundsätze sind die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle sind die baulich genutzten Teile des Plangebietes als gewerbliche und gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellt. Das Planziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

4.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ wurde am 07.09.1964 rechtskräftig. Es ist die Baunutzungsverordnung (BNVO) von 1962 anzuwenden.

Mit zwei einfachen Änderungsverfahren, dem 1. und dem 2. Deckblatt, wurde der Bebauungsplan 1964 und 1965 im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen überplant. Mit dem 3. Änderungsverfahren im Jahre 1968, dem Deckblatt Nr. 3, erfolgte eine wesentliche Planänderung sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches; die Planstraße II – die heutige Gerhard-Kamm-Straße - wurde um 35 m nach Norden verschoben, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die Anzahl der Vollgeschosse geändert. Mit dem rechtskräftigen Deckblatt Nr. 3 vom 10.08.1968 wurde auch das Deckblatt Nr. 1 aufgehoben.

Ein Teilbereich des Ursprungsplanes einschließlich des Deckblatts Nr. 2 wurde mit seinen Änderungen nördlich der Straße Nordweg durch den Bebauungsplan Nr. 31 Wce „Börsenplatz“ ersetzt und aufgehoben.

Der ehemals als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich nördlich der Bienenstraße wurde bereits 2003 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (mit Ausnahme des Deckblattes Nr. 3) in ein Mischgebiet geändert.

Der im Jahr 1994 gefasste Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr.3), mit dem Ziel die Reihenhausbauung zu erweitern, wurde im Jahre 1998 wieder aufgehoben.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) wurden 1984 und 2001 Aufstellungsbeschlüsse gefasst, deren Verfahren nicht abgeschlossen wurden.

Die Aufstellungsbeschlüsse von 1984 und 2001 sollten den Planbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bereits an die aktuelle Gesetzeslage anpassen.

Wegen der komplexen Übergangsvorschriften bei eingeleiteten Bebauungsplanverfahren und der Rechtsunsicherheit über die Dauerhaftigkeit und die Wirksamkeit der alten Beschlüsse und um auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage alle Planungen einheitlich und abgestimmt zusammen führen zu können, wurde 2013 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, der ergänzend das Ziel hatte, den Einzelhandel entsprechend den Vorgaben des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu steuern.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) und einschließlich der Verfahren mit deckungsgleichen Inhalten, wird dieses Änderungsverfahren unter einer neuen fortlaufenden Nummer als 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) bearbeitet.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes, eines Mischgebietes und eines reines Wohngebietes mehrere Baugebiete fest. Einzelhandelsnutzungen wären in Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 – Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3). Für das ausgewiesene Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 bei zwei Vollgeschossen fest. Im Bereich des reinen Wohngebietes und des Mischgebietes beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,7 und die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls zwei Vollgeschosse.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Wesentlichen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und innerhalb des reinen Wohngebietes auch durch die Festsetzung von Baulinien.

4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Stand Februar 1991) enthält keine spezielle Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Büro Heimer, Montag, Herbstreit vom August 1987) beschreibt die bebauten Flächen als Siedlungsflächen. Als landschaftspflegerische Maßnahme wird empfohlen, die außerhalb der Stadtgrenzen nahezu geschlossene Eichenallee der B 3 wieder bis in die Stadt hineinzuführen.

Ein reich strukturierter Landschaftsteil mit Grünland, Ackerflächen, Feldgehölzen, Hecken, naturnahen Laubwäldern und Kiefernforsten grenzt im Süden und Osten an das Plangebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle beschreibt diesen Bereich als schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen.

Die Ziele der Landschaftsplanung entsprechen den Nutzungen und Festsetzung des Bebauungsplanes und der Änderungsplanung. Eine Betroffenheit der Landschaftsplanungen durch die Bebauungsplanung ist nicht gegeben.

4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 3,5 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP) des Flughafens Celle- Wietzenbruch entfernt und somit innerhalb des Bauschutzbereichs (6-km-Radius) des Flughafens gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und ergänzend innerhalb des östlichen Anflugsektors des Bauschutzbereichs für den Flughafen Celle- Wietzenbruch.

Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über Normalnull (NN). Das vorhandene Geländeniveau im Plangebiet liegt zwischen 39 m und maximal 40,5 m über NN.

Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen von 15 m über der vorhandenen Geländeoberkante bedürfen der Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 2963 in 53019 Bonn.

Die Zulässigkeit der Errichtung und des Einsatz von Kränen bei künftigen Bauvorhaben bedarf der vorherigen Prüfung und Bewertung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr in 51147 Köln.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. In den Misch- und Gewerbegebieten haben sich überwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und vereinzelt Wohngebäude angesiedelt. Der als reines Wohngebiet festgesetzte Planbereich ist mit Wohngebäuden – insbesondere Reihenhäusern - und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Die Grün- und Verkehrsflächen werden im Wesentlichen entsprechend ihrer Festsetzung genutzt. Die geplante südliche Verlängerung der Hellmut-Thiele-Straße wurde bisher noch nicht erstellt.

Die Gewerbegebietsflächen sind mit mittelgroßen Hallen, Werkstätten und Bürobauten bebaut, in denen sich teilweise kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt haben.

Da der bestehende Bebauungsplan großzügige Festsetzungen zur Bauweise und keine Regelungen zur Gestaltung trifft, ist eine vielfältige heterogene Mischung von unterschiedlichen Gebäudeformen und Gestaltungen entstanden.

Das Misch- und das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce werden entsprechend der Baugebietsausweisungen durch Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit den typischen Bauformen und deren Nebenanlagen genutzt.

Genehmigte und tatsächliche Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Direktverkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet bisher, mit Ausnahme der genehmigten baulichen Nutzungen auf den Grundstücken Hannoversche Heerstraße 127 und Gerhard-Kamm-Straße 2, nicht vorhanden.

Genehmigte Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche über 800 m² sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das Misch- und das Gewerbegebiet liegen in direkter Nähe zur Bundesstraße B 3. Im Plangebiet sind die bestehenden Straßen einschließlich der straßenbegleitenden Fuß- und Radwege ausgebaut und weisen keine wesentlichen Defizite auf. Die im Bebauungsplan dargestellte südliche Verlängerung der Hellmut-Thiele-Straße wurde bis bisher noch nicht erstellt.

Durch die Lage am südlichen Stadtrand der Stadt Celle und in direkter Nähe zur Ortsumgehung der B 3 bietet das Bebauungsplangebiet zurzeit und künftig eine gute Erreichbarkeit für die Zielverkehre aus den südlichen und östlichen Teilen des Landkreises Celle.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs entlang der Hannoverschen Heerstraße gewährleisten ergänzend eine ausreichende Erreichbarkeit des Plangebiets.

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Spezielle Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten im Planbereich liegen nicht vor. Unmittelbar südlich der Gerhard-Kamm-Straße - angrenzend an das Plangebiet - befindet sich jedoch die Altablagerung 351.0064.011. Eine mögliche Ausdehnung in das südwestliche Plangebiet ist nicht auszuschließen.

Erd- und Bauarbeiten im Süden der Gerhard-Kamm-Straße sind daher mit der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

6. Planinhalte und -festsetzungen

6.1 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 genehmigten Einzelhandelsnutzungen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den Grundstücken Hannoversche Heerstraße 127 und Gerhard-Kamm-Straße 2. 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 keine abweichenden Regelungen von der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nun ergänzt. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung umgesetzt. Neue, nicht integrierte Standorte für Einzelhandelsbetriebe sollen dadurch vermieden werden.

Aufgrund der relativ geringen Entwicklungsspielräume soll in bebauten Gebieten, in denen bisher nur Einzelhandel in geringfügigem Ausmaß angesiedelt wurde, künftig kein Einzelhandel angesiedelt werden, um auch weiterhin Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhalten zu können.

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.

Die ausgeschlossenen zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind inhaltsgleich mit der „Celler Liste“ des EZK. Die textlichen Ergänzungen zum Verkauf an den Endverbraucher, zu Verkaufsformen und zur Ermittlung von Verkaufsflächen entsprechen dem aktuellen Rechtsverständnis und dienen der eindeutigen Rechtsanwendung der Satzung.

Der textlich formulierte Ausschluss des großflächigen Einzelhandels ergibt sich automatisch durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) beim Änderungsverfahren. Die ergänzende textliche Formulierung dieses Sachverhaltes dient der besseren Lesbarkeit bei der Umsetzung dieser Änderungssatzung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach heutigem Rechtsverständnis grundsätzlich nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig. Mit der Änderung der BauNVO 1977 wurde erstmals der Begriff des großflächigen Einzelhandels definiert.

Für den bestehenden Bebauungsplan auf der Grundlage der BauNVO 1962 wäre somit ab einer Geschossfläche von 1500m² von Großflächigkeit auszugehen. Der Schwellenwert für die Annahme von großflächigem Einzelhandel liegt nach heutiger Rechtslage bei 800 m² Verkaufsfläche.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und unabhängig von den Sortimenten dient der Klarstellung, dass Gewerbegebiete- und auch Mischgebiete - vor allem Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben soll.

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, auf deutlich untergeordneten Betriebsflächen im Rahmen der Direktvermarktung ausnahmsweise den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Annexhandel 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 des Annexhandels 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.

Die Größe der ausnahmsweise untergeordneten Verkaufsbetriebsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde entsprechend den analogen Empfehlungen des EZK gewählt.

Auf den Grundstücken Hannoversche Heerstraße 127 und Gerhard-Kamm-Straße 2 haben sich jeweils Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und jeweils erheblich weniger als 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Weitere Einzelhandelsbetriebe wie Kfz-Handel und Reparatur und Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet vorzufinden. Deren Verkaufsflächen beinhalten jedoch keine zentrenrelevante Sortimente und liegen je Betrieb bei maximal 250 m². Eine Betroffenheit dieser Betriebe durch die Regelung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit 800m² künftig nicht zulässig sind, ist nicht gegeben.

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

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind bereits Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, ansässig. Sie sind von den geänderten Festsetzungen betroffen und könnten sich nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln.

Die betroffenen Betriebe mit genehmigten Verkaufsnutzungen und Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind unter Punkt 3.1.2. des Änderungsplanes entsprechend beschrieben. Es handelt sich um die Betriebe auf den Grundstücken Hannoversche Heerstraße 127 und Gerhard-Kamm-Straße 2.

Auf dem Grundstück Hannoversche Heerstraße 127 wurde 1986 eine gewerbliche Nutzung – durch Errichtung eines Unternehmens für Büro- und Datentechnik einschließlich eines technischen Kundendienstes – mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 237,02 m² genehmigt.

Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche sollte der Ausstellung von Büromaschinen, EDV-Anlagen, Kopiergeräten, Schreibsystemen usw. dienen. Die technische Entwicklung und die lange Zeitspanne haben zu Veränderungen hinsichtlich des Verkaufsangebotes bezüglich der Sortimente auf den genehmigten Verkaufs- und Ausstellungsflächen geführt. Da das öffentliche Baurecht an die neuen bzw. veränderten Verkaufsnutzungen keine weitergehenden oder andere Anforderungen stellte, waren hierfür bisher keine Baugenehmigungen erforderlich.

Auf dem Grundstück Gerhard-Kamm-Straße 2 wurde 1973 ein Ausstellungs- und Lagergebäude genehmigt. Die genehmigte Verkaufsfläche des nördlich gelegenen Ausstellungsgebäudes betrug 446,06 m² und sollte der Ausstellung, der Information, der Repräsentation und der Ausstellung von Büromaschinen dienen.

Nach nunmehr über 40 Jahren hat sich das Firmenprofil auch ein wenig gewandelt. Mit der voranschreitenden technischen Entwicklung wurden auch die angebotenen Serviceleistungen verändert.

Dies erfolgte baugenehmigungsfrei, weil das öffentliche Baurecht an die neuen bzw. veränderten Verkaufsnutzungen bisher keine anderen oder weitergehenden Anforderungen stellte.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der beiden Bestandsbetriebe und zur Vermeidung von Härten werden den überplanten Einzelhandelsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, jedoch ohne die vorab beschriebenen, gebietsbezogenen Planziele aufzugeben. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes wird diesen Betrieben daher ausnahmsweise zugestanden, Verkaufsflächen mit Sortimenten der Celler Liste von maximal 120 m² zu betreiben.

Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht den geänderten Festsetzungen widersprechen. Erweiterungen der vorhandenen Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen um Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, sind ausnahmsweise zulässig, wobei jeweils eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² je Baugrundstück 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 der benannten und vom erweiterten Bestandsschutz erfassten Betriebe 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 werden die Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle entsprechend und so umgesetzt, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu erwarten sind.

Großflächige Erweiterungsmöglichkeiten für die vorab beschriebenen vorhandenen Betriebe sind außerhalb der Gebäudekubatur wegen der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, der Ausnutzungszahlen und der erforderlichen Pkw-Einstellplätze kaum gegeben. Daher ist hauptsächlich von betrieblichen Erweiterungen innerhalb des Gebäudes auszugehen, z.B. durch Vergrößerung eines Betriebes zulasten einer anderen Verkaufsfläche oder durch Inanspruchnahme von Lagerflächen. Diese Kriterien führten ergänzend auch zu der Festlegung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m², die jedoch wesentlich höher gewählt wurde, als das maximale Ausmaß an genehmigter Verkaufsfläche von ca. 446 m² auf dem Grundstück Gerhard-Kamm-Straße 2 beträgt.

6.3 Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach der derzeit gültigen Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO). Damit wird gewährleistet, dass die aktuelle Gesetzgebung als Beurteilungsgrundlage für Bauvoranfragen, Bauanträge, Nutzungsänderungen etc. angewandt wird.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Bevölkerung

Durch den Ausschluss von großflächigen 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 zentralen Versorgungsbereichen und in der Innenstadt wird insgesamt gesehen die Angebotsvielfalt sichergestellt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, also den insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, 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.

7.2 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. In dem Gewerbe- und Mischgebiet innerhalb des Plangebietes sollen damit vor allem für die Handwerksbetriebe und die anderen Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden. 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.

7.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe

Mit den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Betriebe eingeschränkt, insbesondere auch bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Alle Betriebe mit ihren legal genehmigten Nutzungen genießen jedoch Bestandschutz und es wird ihnen 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.

7.4 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.

7.5 Hochwasser, Überschwemmungsgebiete

Die südöstliche Planbereich bis zur Gerhard-Kamm-Straße liegt innerhalb des gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse. Die Hochwasserordinate für ein statistisches hundertjähriges Bemessungshochwasser (HQ 100) der Aller beträgt 38,47 m über Normalnull (NN).

Bei Extremereignissen im Bebauungsplangebiet, wie z.B. dem Versagen von Schutzanlagen, wird von einem HQ Extrem bei 38,76 m über NN ausgegangen.

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen ist daher im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

8. Kosten

Es sind keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Kosten zu erwarten.

9. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ Deckblatt Nr. 3 der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 24.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.11.2015 bis 02.12.2015 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 31.08.2016 dem im Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften – ausgefertigten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 08.06.2016.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) der Stadt Celle, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, gemäß des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB in Verbindung mit § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Aufgestellt

Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklungsplanung, Projekte und Liegenschaften

Celle, den 10.03.2017

Im Auftrag

(Netzel)

Technischer Angestellter

11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebietsflächen	32.950 m ² (78,5 %)	32.950 m ²
Straßenverkehrsfläche	6.203 m ² (6,8 %)	6.203 m ²
Grün- und Versorgungsflächen	2.800 m ² (6,7 %)	2.800 m ²
Plangebiet insgesamt	41.953 m ² (100 %)	41.953 m ²

12. Anhang: Darstellungen des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes und der jeweils einzelnen Planbereiche, in denen rechtskräftige Änderungen erfolgten

Die Geltungsbereiche des Ursprungsplanes und der jeweils einzelnen Planbereiche, in denen rechtskräftige Änderungen erfolgten, sind zum Verständnis der Entwicklung des Bebauungsplanes auf den nachfolgenden Seiten 14 bis 17 dargestellt.







