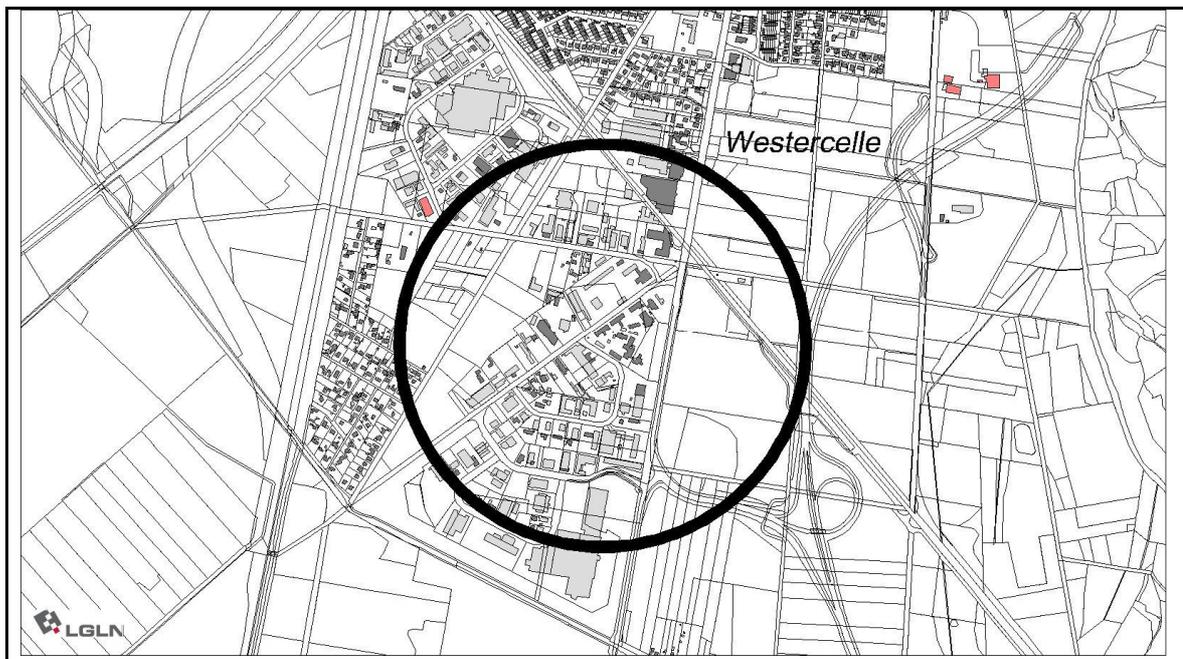


5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg / Süd“

Begründung **zur PLANURKUNDE gehörig**



Übersicht, o.M.

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis er-
teilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Stab 60 – Stadtentwicklung
Telefon 0 51 41 / 12 - 0 · Fax 0 51 41 / 12 - 6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
22.02.2022
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.1	Lage und Eingrenzung.....	3
2.2	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse	3
3	Planerische Vorgaben.....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	5
3.3	Landschaftsplanung	6
3.4	Bebauungsplanung.....	6
3.5	Natur- und Landschaftsschutz	7
3.6	Luftverkehrsgesetz / Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	7
3.7	Bestehende informelle Planungen	7
3.8	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	8
4	Bestandsbeschreibung.....	8
4.1	Nutzungen	8
4.2	Natur und Landschaft	9
4.3	Grün- und Erholungsflächen	10
4.4	Verkehr.....	10
4.5	Technische Infrastruktur	11
5	Anlass und Ziele der Planung	11
5.1	Veranlassung	11
5.2	Ziele und Zwecke	11
5.3	Erforderlichkeit.....	12
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5.5	Gender Mainstreaming und Integration.....	13
6	Planinhalte	13
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption.....	13
6.2	Arten und Maße der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	14
6.4	Verkehr.....	15
6.5	Grünflächen.....	15
6.6	Immissionsschutz	15
6.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
6.8	Hinweise.....	16
7	Auswirkungen der Planung	16
8	Realisierung und Kosten	17
9	Verfahren	17
10	Rechtsgrundlagen.....	18

Anlage 1 Flächenbilanz

1 Einführung

Inhalt der Planung ist die Nachnutzung einer aufgegebenen Gemeinbedarfsfläche in Westercelle, die zukünftig für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ zur Verfügung stehen soll. Im Zuge dieser Planung wird auch das Maß der baulichen Nutzung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets erhöht und Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels vorgenommen. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§13 Abs. 3 BauGB).

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Eingrenzung

Der rd. 7,3 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt ca. 3,9 km südlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle. Das Änderungsgebiet wird im Osten durch die Hannoversche Heerstraße (ehemals Bundesstraße 3) und im Norden und Westen durch den Maschweg begrenzt. Die südliche Grenze erstreckt sich über den nördlichen Teil des Grafftrings und die südlich daran anschließenden Flurstücke. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich, westlich und südlich an ein Gewerbegebiet, östlich der Hannoverschen Heerstraße befindet sich eine Waldfläche.

2.2 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Fläche von fast 4 ha das ehemalige Gelände des Christlichen Jugenddorf (CJD) Celle. Dieses wurde ursprünglich als Ausbildungs- und Betriebsgelände eines örtlichen Gewerbebetriebes verwendet und in der späteren Nutzung durch das CJD mit weiteren Gebäuden versehen. Der Bestand von ca. 15 Gebäuden umfasst neben den notwendigen Funktionsgebäuden auch Wohn-, Schul- und Werkstattgebäude. Nach Osten zur Hannoverschen Heerstraße hin ist das Gelände mit Frei- und Grünflächen versehen.

Im Jahr 2015 wurde die Nutzung des Areals durch das CJD aufgegeben und die Flächen an die Stadt Celle veräußert. Zuletzt wurden die Gebäude durch die Zentrale Anlaufstelle (ZAS) der Stadt Celle genutzt und teilweise zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden verwendet. Zwischenzeitlich wurde diese Nutzung aufgegeben.

Die südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen werden durch eine ausdifferenzierte gewerbliche Nutzung in Form von Hallen und dazugehörigen Verwaltungsgebäuden geprägt. Diese befinden sich in privatem Eigentum.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (i. d. Fassung vom 26.09.2017)

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26.09.2017 (LROP 2017) dargelegt. Grundsätzlich soll in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen (s. LROP 2017 1.1 05).

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (s. LROP 2017

2.1 05). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (s. LROP 2017 2.1 06).

Die Stadt Celle ist im Landesraumordnungsprogramm 2017 als Oberzentrum ausgewiesen. In den Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebot zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Leistungsfähigkeit zentraler Orte ist zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln (s. LROP 2017 2.2 05).

Städte und Gemeinden haben dem Entstehen neuer, sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen entgegenzuwirken. Gemäß Ziffer 05 und 08 des Abschnittes 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LRPO dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht beeinträchtigt werden und Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

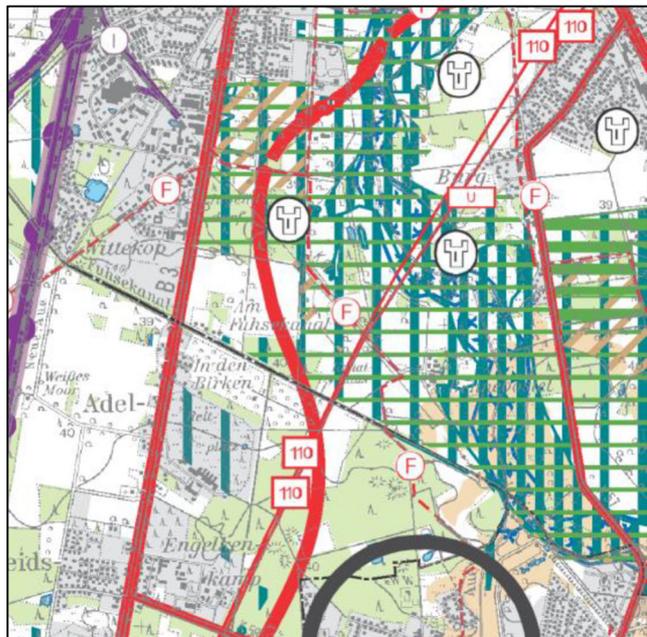
Die Planung beinhaltet die Nachnutzung eines brachgefallenen Areals im Siedlungskörper des Oberzentrums Celle. Hierdurch wird einerseits ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und andererseits die vorhandene Infrastruktur effizienter ausgelastet. Die mit der Planung verbundenen Maßnahmen dienen der Stärkung des Standorts, indem einerseits die Möglichkeit zur Ansiedlung einer öffentlichen Verwaltungseinrichtung geschaffen wird und andererseits Entwicklungspotentiale für ansässige Gewerbebetriebe angeboten werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Ziele und Grundsätze der Landesplanung, wie ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte, durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Wce berücksichtigt werden und er diesen entspricht.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle 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 eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben;
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.



Auszug aus dem RROP 2005. Landkreis Celle

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle sieht für die Stadt Celle Schwerpunkte bei der vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Wce wird als „In rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen Ist-Stand Dezember 2004“ dargestellt. Die Hannoversche Heerstraße ist als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ dargestellt. Westlich des Geltungsbereichs verläuft ein regional bedeutsamer Randwanderweg. Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des RROP 2005 des Landkreis Celle.

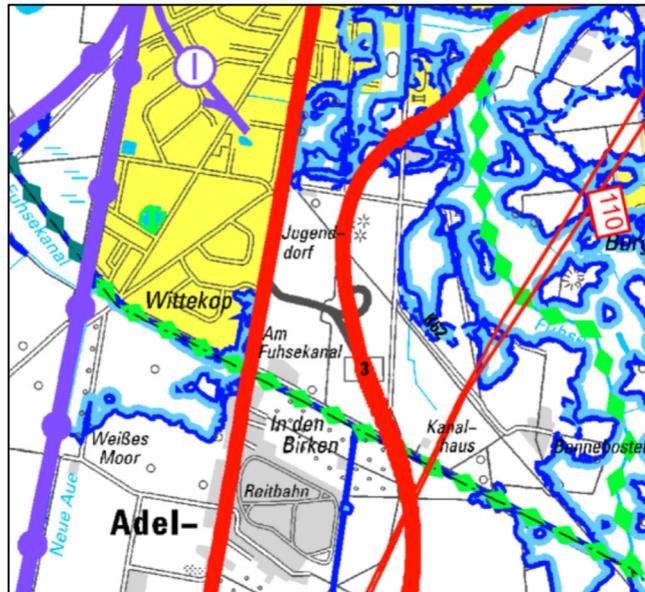
Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs zum Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 ist:

- Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern,
- Die raumstrukturelle Eigenständigkeit von Siedlungsbereichen ist durch die Sicherung von angemessenen Freiräumen im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten,
- Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln,

und

- in Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016 LK Celle

Der Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 des Landkreis Celle stellt den Planbereich als zentrales Siedlungsgebiet des Oberzentrums Celle dar. Östlich angrenzend wird die Hannoversche Heerstraße als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen.

Die vorliegende Planung ist auch absehbar an die Ziele und Grundsätze der zukünftigen regionalen Raumordnung des Landkreises Celle angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den nördlichen Bereich eine Sonderbaufläche „Jugenddorf“ dar, im südlichen Bereich sind „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Der gesamte Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wietzenbruch. Bei Bauvorhaben und der Aufstellung von Baugeräten sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

Im südwestlichen Planungsbereich verläuft die Schutzzone der Richtfunktrasse Nr. 1222.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB durchgeführt. Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung zu „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ angepasst.



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Celle

3.3 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm

Der Entwurf des Niedersächsischen Landschaftsprogramms (2020) ordnet den Geltungsbereich der Siedlungsfläche zu. In Karte 3 „Schutzgut Landschaftsbild“ wird der Bereich großflächig den „Landschaftsbildräumen mit hoher Eigenart“ zugeordnet, ebenso erfolgt hier im Nahbereich die Darstellung „Fernradwege mit überregionaler Bedeutung - TOP 40 in Niedersachsen“. Die Karten 4a „Schutzgutübergreifendes Zielkonzept“ und 4b „Landesweiter Biotopverbund“ stellen – wie für den Großteil des südlichen Stadtgebiets – die Gewässerauen gemäß Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften dar. In den Umsetzungskarten sind keine Maßnahmen für den Geltungsbereich vorgesehen. Die durch die Planung ermöglichten Nutzungen haben keine Auswirkungen auf die Zielstellungen des Landschaftsprogramms und die damit korrespondierenden Fachplanungen.

Landschaftsrahmenplan

Für den Bereich der Stadt Celle wird zur Zeit ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen. Der Geltungsbereich ist als Siedlungsbiotop dargestellt, nach Karte 4 „Klima und Luft“ handelt es sich um einen Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Klima und Luft. Diese Angabe wird durch die Textkarte 3.4-1 konkretisiert, wonach die potenzielle Überwärmungsintensität mit „mittel“ eingestuft wurde, die Potenzielle mittlere Durchlüftungsverhältnisse (Textkarte 3.4-2) werden für den südlichen Geltungsbereich als „gering“, für den nördlichen Bereich als „mittel“ angegeben. Damit ist die Funktionsfähigkeit vergleichbar mit Standorten ähnlicher Lage und baulicher Dichte im Stadtgebiet.

Darüber hinaus erfolgt aufgrund der Nähe zur Hannoverschen Heerstraße und Bundesstraße 3 die Zuordnung als „Lärmbereich und Schadstoffeintrag von überregionalen Verkehrsverbindungen“. Entwicklungsmaßnahmen sind für den Geltungsbereich nicht vorgesehen. In Bezug auf andere Schutzgüter enthält der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

Landschaftsplan

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) enthält für das Plangebiet keine speziellen Aussagen. Entlang der Hannoverschen Heerstraße wird als landschaftspflegerische Maßnahme der Erhalt der straßenbegleitenden Baumpflanzungen empfohlen.

3.4 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet im Ortsteil Westercelle wurde 1976 der Bebauungsplan Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg / Süd“ aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung der dort angesiedelten Gewerbebetriebe zu gewährleisten. Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 1976 und 1987 zwei Mal geändert, die dritte Änderung aus dem Jahr 1988 wurde in das Bebauungsverfahren Nr. 32 Wce der Stadt Celle übergeleitet. Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle wurde 2019 zur Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (EZK) beschlossen. Sie beinhaltet insbesondere die Regelung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der fünften Änderung.

Der derzeit gültige Bebauungsplan gibt für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs die Art der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche: Jugenddorf Celle“ vor, ein Maß der Nutzung ist nicht vorgegeben. Südlich der Gemeinbedarfsfläche schließt die Straßenverkehrsfläche des Grafftrings einschließlich öffentlicher Parkplatzflächen an. Die am südlichen Ende des Änderungsbereichs gelegenen Flächen sind als Gewerbegebiet mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,7 bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Änderungsbereich wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Stellplätze sind mit Ausnahme gekennzeichnete Bereiche nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Angrenzend an die Hannoversche Heerstraße, als ehemalige Trasse der Bundesstraße B3, wurde am östlichen Rand des Geltungsbereichs ein insgesamt 25 Meter breiter Schutzstreifen vorgesehen. Dieser setzt sich an seinem Ostrand aus einem 10 Meter breiten Streifen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, sowie daran westliche anknüpfend einem 15 Meter breiten Streifen, in dem Einstellplätze als Ausnahme genehmigt werden können, zusammen. Entlang der Hannoverschen Heerstraße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.5 Natur- und Landschaftsschutz

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ befindet sich nordöstlich in ca. 3,5 km Entfernung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Obere Allerniederung bei Celle (NSG LÜ 276) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet (LSG CS 05) liegt in ca. 3,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes und ist ebenfalls nicht von dem Vorhaben betroffen.

Gemäß dem Kataster geschützter Landschaftsbestandteile der Stadt Celle finden sich im Plangebiet keine in das Verzeichnis eingetragenen gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 24 Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

3.6 Luftverkehrsgesetz / Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt etwa zwischen 2700 m und 3100 m in Richtung 093° bis 100° vom Flugplatzbezugspunkt des Militärflughafens Celle.

Teile des nördlichen Geltungsbereichs befinden sich im Anflugsektor gem. §12 Abs. 3 Nr. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), der südlich daran angrenzende Geltungsbereich befindet sich im 4 Kilometer-Radius gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 a LuftVG. Aus dem militärischen Flugbetrieb ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Der westliche Beginn des im Anflugsektor liegenden Teils des bebauungsplanes liegt rechteckig zur Anfluggrundlinie in einer Entfernung von a. 845 m vor der Sicherheitsfläche gem. § 12 Abs. 1 Nr. 2 LuftVG. Damit beträgt die genehmigungsfreie Bauhöhe an dieser Stelle etwa 8,45 m über der Höhe des Starbahnbezugspunktes. Dieser ist mit 39,10 m ü. NN angegeben. Im Bereich des Bebauungsplanes sind demnach im Anflugssektor Bauwerke bereits ab einer Höhe von 47,5 m ü. NN (ca. 8 m über der Geländehöhe) luftrechtlich zustimmungspflichtig.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB hat die militärische Luftfahrtbehörde gem. § 13 LuftVG von ihrer Möglichkeit gebrauch gemacht, ein Gebiet zu definieren, in welchem Bauhöhen erst ab einer bestimmten, vom § 12 LuftVG abweichenden Bauhöhe zustimmungspflichtig sind. Der ansässige Verband am Militärflughafen Celle hat der Ausweisung eines Beschränkungsgebietes mit der lateralen Begrenzung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce gem. § 13 LuftVG zugestimmt, in welche Bauhöhen erst ab einer Höhe von 55,0 m ü. NN zustimmungspflichtig werden.

Der Einsatz von Kränen im Plangebiet, die eine Höhe von 15 Metern überschreiten, ist dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 a, Flughafenstr. 1, 51147 Köln, lufabw1d@bundeswehr.org, anzuzeigen.

3.7 Bestehende informelle Planungen

Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 2020) trägt den aktuellen Entwicklungen im Einzelhandelsbereich Rechnung, deren Dynamik erhebliche

Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen hat. Im Detail wird hierauf in Kapitel 5.2 eingegangen.

3.8 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt außerhalb der ermittelten Überflutungsbereiche von Aller und Fuhse.

Altlasten

Das Grundstück „Maschweg 2“ ist als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) mit der Bezeichnung „Erdölwerk Wittekop“ gekennzeichnet. Zudem wird laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 16.11.2017 ein Teil des Grundstücks „Maschweg 2“ aufgrund eines Mineralölschadensfall im Jahr 1990 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Eine Altlastensanierung wurde durchgeführt, allerdings sind tolerierbare Restbelastungen im Boden verblieben, sodass Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Schadens durch einen Bodengutachter zu begleiten sind.

Laut Stellungnahme des Zweckverband Abfallwirtschaft Celle vom 02.11.2017 sind auf dem Planungsbereich keine Altablagerungen bekannt.

Kampfmittel

Spezielle Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen im Planbereich liegen nicht vor. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Bestehende und planfestgestellte Vorhaben anderer Planungsträger

- Verkehrsanlagen
 - Bundesstraßen und Bundesautobahnen (§ 17 FStrG)
 - Flughäfen und Landeplätze (§ 8 LuftVG)

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzungen

Arten und Maße der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im nördlichen Bereich liegt das ehemalige CJD-Gelände, welches mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Größe bebaut ist, die ursprünglich Verwaltungs-, Schulungs- und Wohnzwecken dienen. Zwischenzeitlich wurde das Gelände als Zentrale Anlaufstelle der Stadt Celle zur Unterbringung Geflüchteter verwendet. Derzeit stehen die Gebäude leer.

In dem Gewerbegebiet haben sich überwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt. Die Verkehrsflächen werden im Wesentlichen entsprechend ihrer Festsetzung genutzt.

Die Gewerbegebietsflächen sind mit mittelgroßen Hallen, Werkstätten und Bürobauten bebaut, in denen sich teilweise kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Da der bestehende Bebauungsplan keine Regelungen zur Gestaltung trifft, ist eine vielfältige heterogene Mischung von unterschiedlichen Gebäudeformen und Gestaltungen entstanden.

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

4.2 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich im Celler Moor- und Bruchland (627.24), das zur übergeordneten naturräumlichen Einheit Untere Aller-Talsandebene (627) gehört.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich im gewachsenen Siedlungskörper der Stadt Celle. Bedingt durch die gewerbliche Prägung erweist sich das Landschaftsbild als monoton und kaum gegliedert. Insbesondere im nordöstlichen Planbereich lockert der Baumbestand das Erscheinungsbild auf. Insbesondere die Baumreihen entlang der Hannoverschen Heerstraße wirken prägend für das Ortsbild. Mangels Zugänglichkeit hat der Bereich keine Erholungsfunktion.

Topografie

Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Aus der Topographie ergibt sich daher keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Erkenntnisse über topographische Restriktionen für eine Bebauung liegen nicht vor.

Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Der Fuhsekanal (Gewässer II. Ordnung) befindet sich etwa 500 Meter südlich vom Plangebiet, östlich befindet sich in etwa 1,2 km Entfernung die Fuhse (Gewässer II. Ordnung). Etwa 150 Meter nordöstlich des ehemaligen CJD-Geländes befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fuhse.

Klimatische Bedingungen

Als Teil des gewachsenen Siedlungskörpers weist der Geltungsbereich korrespondierend zu seiner Nutzung die Klimatope von Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen aus. Gemäß des Entwurfs zum Landschaftsrahmenplan werden hierzu geringe bis mittlere Durchlüftungsverhältnisse angenommen. Die potenzielle Überwärmungsintensität mit „mittel“ eingestuft. Insgesamt wird die Einstufung als Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Klima und Luft eingestuft. Damit ist die Funktionsfähigkeit vergleichbar mit Standorten ähnlicher Lage und baulicher Dichte im Stadtgebiet.

Boden

Laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver) bildet mittlerer Gley-Podsol auf Tal- und Flugsand den überwiegenden Bodentyp im Geltungsbereich. Im südöstlichen Bereich wird Podsol-Regosol als vorherrschender Bodentyp angegeben. Das Plangebiet liegt in der Randlage des bebauten Bereiches. Aufgrund der Vornutzungen sind nur in Teilen wenig beeinflusste Böden vorhanden. Böden mit besonderen Standortfaktoren gibt es im Plangebiet nicht. Vgl. auch Kapitel 3.8 zu Altlastenverdachtsflächen.

Fläche

Der Geltungsbereich weist bereits in großen Teilen eine bauliche Verdichtung und Versiegelung auf. Insbesondere im nördlichen Bereich bestehen Freiflächenpotentiale. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung wesentliche Ziele der Stadt Celle.

Flora

Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegen vor allem das gärtnerisch gestaltete Gelände des Jugenddorfes mit eingestreuten Gebäuden sowie Gewerbeflächen, die auch bislang bebaubar waren. Kiefernbestände finden sich im Osten des Geländes. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Fauna

Aus einem für Teilbereiche der Bebauungsplanänderung erstellten faunistischen Fachgutachten (Kaiser 2016) wird deutlich, dass im Plangebiet mindestens drei Arten von Fledermäusen: Zwergfledermaus, der Große Abendsegler und die Breitfledermaus vorkommen. Quartiere wurden nicht nachgewiesen, allerdings wurden verschiedene Höhlenbäume und einige Gebäude mit Potential lokalisiert.

Es wurden überwiegend häufige und allgemein verbreitete Arten und nur wenige biotopspezifische Brutvogelarten nachgewiesen:

- Hausrotschwanz (Art der Siedlungsbiotope)
- Girlitz und Stieglitz (Arten des Halboffenlandes) beide auf der landesweiten und regionalen Vorwarnliste

Es traten keine Arten der Roten Listen oder streng geschützte Arten auf. Alle heimischen Vogelarten sind gem. §7 BNatSchG besonders geschützt und unterliegen dem Schutz gem. §44 BNatSchG.

4.3 Grün- und Erholungsflächen

Der Planbereich wird auf seiner gesamten östlichen Länge im Verlauf der Hannoverschen Heerstraße durch einen markanten Grünzug geprägt, der in den bestehenden Bebauungsplänen bereits teilweise durch Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen ausgewiesen ist. Diese Festsetzung war ursprünglich im Abstandsstreifen zur Trasse der B3 begründet und prägt die Eingangssituation auf das Stadtgebiet. Deshalb soll die Fläche für den Erhalt von Bäumen verbreitert werden, um den Grünstreifen zu sichern.

Insbesondere das ehemalige CJD-Areal im Norden ist gut durchgrünt. Die Bebauung dieses Bereichs beinhaltet teilweise Erdkeller, sowie potentiell erreichbare Dachräume, bei denen eine Funktion als Quartier für geschützte Arten nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Für einen Teilbereich wurde deshalb durch eine angrenzende Firma eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse aus dem Zwischenbericht deuten darauf hin, dass keine gesonderten Maßnahmen im Bereich des Arten- und Biotopschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich werden. Die Ergebnisse aus dem Abschlussbericht werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Auf Basis der Flächenermittlung beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 70.000 Quadratmeter, weshalb gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss um zu überprüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben kann. Die Prüfung ergab, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Hieraus folgt, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13 a BauGB) unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§13 BauGB) durchgeführt werden kann. Im vereinfachten Verfahren sind eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, die Angabe zur Art der verfügbaren umweltbezogenen Informationen und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Diese Vorgehensweise wird vom Gesetzgeber für Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung ausdrücklich vorgesehen, die im Zuge des Verfahrens ermittelten Umweltbelange werden weiterhin uneingeschränkt in die Abwägung eingestellt. Erholungsflächen werden von der Planung nicht berührt.

4.4 Verkehr

Einbindung und äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des Änderungsbereichs bildet der Maschweg, der nördlich an die Hannoversche Heerstraße anbindet. Eine direkte Zufahrt von der Hannoverschen Heerstraße ist durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Die innere Gebietserschließung wird zudem über den an den Maschweg angebundenen Graffring gewährleistet. Beide Straßen sind im Bestand für die gewerbliche Nutzung der Umgebung ausgebaut und weisen keine wesentlichen Defizite auf. Durch die Lage am südlichen Stadtrand der Stadt Celle und die Nähe zur Ortsumgehung der B 3 bietet das Bebauungsplangebiet eine gute Erreichbarkeit für die Zielverkehre aus den südlichen und östlichen Teilen des Landkreises Celle.

Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Geltungsbereichs an der Hannoverschen Heerstraße. Über das Busnetz ist die Anbindung an den Schlossplatz gegeben, von dem aus auch der Bahnhof über den Öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV erreicht werden kann.

Ruhender Verkehr

Maschweg und Grafftring verfügen über ausreichend dimensionierte öffentliche Parkbuchten.

4.5 Technische Infrastruktur

Versorgung

Im bestehenden Straßennetz sind die Leitungen der technischen Versorgung vorhanden. Hierzu zählen Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet besteht der gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten zu gewährleistende Grundsatz von 1600 l/min für eine Mindestdauer von 2 Stunden.

Richtfunktrasse Nr. 1222

Über den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 1222, in deren Schutzbereich eine Bauhöhe von 15 m über Grund nicht überschritten werden darf.

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Mit dauerhafter Aufgabe der Nutzung auf dem ehemaligen CJD-Gelände in Westercelle liegt ein ca. 4 ha großer Teil des bebauten Innenbereichs brach. Die bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind spezifisch auf die CJD-Nutzung zugeschnitten, sodass für eine Nachnutzung des Areals und Beseitigung der städtebaulichen Brache eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Hinzu kommt, dass ein angrenzender Gewerbebetrieb die Grenzen der zulässigen Nutzung im bestehenden Bebauungsplan ausgeschöpft hat. Um hier auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den privatwirtschaftlichen Belangen Rechnung tragen zu können, wird deshalb eine leichte Erhöhung der Maße der baulichen Nutzung angestrebt.

5.2 Ziele und Zwecke

Die Bebauungsplanänderung verfolgt drei wesentliche Ziele. Zunächst ist mit Wegfall der Nutzung auf dem ehemaligen CJD-Gelände eine Brache entstanden, deren Nachnutzung im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Innenentwicklung erfolgen soll. Konkret beabsichtigt das Land Niedersachsen die Errichtung eines Verwaltungsbau auf dem Gelände. Die zweite Zielstellung ist eine Erhöhung der Maße der baulichen Nutzung im südlichen Teil des Geltungsbereichs, um den dort ansässigen Gewerbebetrieben einen größeren Handlungsrahmen zu ermöglichen.

Als dritte Zielstellung werden für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen mit vorgesehen.

Die Veränderungen in der Einzelhandelsbranche und die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien lösen einen Ansiedlungsdruck auf verkehrs- und kostengünstige Gebiete mit größeren Flächen aus. Das Plangebiet unterliegt wegen seiner verkehrsgünstigen Lage einem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben.

Der Rat der Stadt Celle hat am 08.10.2020 das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (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 verbraucher-nahen 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 zentrenrelevanten Einzelhandels. 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 entgegenge-wirkt werden.

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

Steuerungsleitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK):

Die Steuerungsleitsätze definieren die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Celle mit seiner Funktion als Oberzentrum. Sie dienen gleichzeitig als Grundlage für das pla-nungsrechtliche Konzept.

- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist weiterhin in den zentralen Versor-gungsbereichen vorzusehen.
- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig pri-mär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den Standorten mit funktionellem Zusammenhang zu Wohnbebauung zur Siche-rung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung anzusiedeln.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevan-tem Hauptsortiment ist auf die ausgewiesenen Sonderstandorte und die zentralen Versor-gungsbereiche zu fokussieren.

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

5.3 Erforderlichkeit

Der ca. 4 ha. große nördliche Teil des Geltungsbereichs ist im bestehenden Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche, Jugenddorf“ ausgewiesen. Die Nutzung wurde dauerhaft aufgege-ben, sodass die Liegenschaft brach liegt. Eine Nachnutzung ist damit nur durch Änderung des Bebauungsplans möglich, wobei die relativ zentrale Lage im Siedlungskörper der Stadt eine bauliche Nachnutzung im Sinne der Innenentwicklung in den Vordergrund stellt. Für die südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen können durch die Änderung zudem Ausbaupotentiale bei gleichzeitiger Steuerung von Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB durchgeführt. Durch das Vorhaben wird die geordnete städtebauliche Entwick-lung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, sodass der Flächennutzungsplan mit ab-schluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung zu „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ angepasst wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5.5 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. Besonders sind auch die besonderen 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.

6 Planinhalte

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei funktional unterschiedliche Komplexe, die hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzungen gleichmäßig festgesetzt werden. Im nördlichen Bereich, der das ehemalige CJD-Gelände umfasst, wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ der rechtliche Rahmen zur Errichtung von Verwaltungseinrichtungen gesetzt. Hierzu zählt ein geplantes Verwaltungsgebäude des Landes Niedersachsen einschließlich seiner Nebenanlagen. Konkret handelt es sich dabei um die Errichtung eines Prozessgebäudes für das Oberlandesgericht Celle. Diese Maßnahme ist darin begründet, dass die verfügbaren Prozessräume am Standort in der Kanzleistraße den aktuellen Anforderungen nicht genügen und insbesondere die Schutzmaßnahmen für Hochsicherheitsverfahren zu erheblichen Beeinträchtigungen im gesamten Altstadtbereich führen. Dies betraf sowohl zentrale Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet, als auch die Funktion der Verkehrsknoten. Nach umfangreicher Prüfung alternativer Standorte erwies sich der Bereich des ehemaligen CJD-Geländes als geeignet um die spezifischen Anforderungen des Prozessgebäudes zu erfüllen. Dies beinhaltet auch die Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes, sowie der erforderlichen Einfriedungen auf dem Gelände. An Prozesstagen ist vor Ort mit erhöhter Polizeipräsenz zu rechnen, allerdings werden keine negativen Auswirkungen auf anliegende Betriebe erwartet.

Für die südlich angrenzenden Gewerbegebiete werden die Maße der baulichen Nutzung erhöht, um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Zudem wird zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Celle die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen. Zielstellung ist hierbei, dass sich der Einzelhandel den gewerblichen Nutzungen unterordnet.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs und der gewerblichen Vorprägung der Umgebung werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte städtebauliche Gestalt entspricht dem Rahmen gewerblich genutzter Bereiche im Sinne der BauNVO.

6.2 Arten und Maße der baulichen Nutzung

Nutzungsarten

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Im südlichen Geltungsbereich sind zwei Gewerbegebiete festgesetzt (§ 8 BauNVO). Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind in diesen Gebieten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Diese Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Gestalt.

Eingeschränkt wurden Einzelhandelsbetriebe. Da die Gewerbegebiete vorrangig für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen sind und um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Celle zu schützen, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in ihren Verkaufsflächen gesteuert. Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind nur untergeordnet und bis zu einer Höchstgrenze von 80 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente können in Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Um einen Werksverkauf oder um Einzelhandel in Verbindung mit Dienstleistungen anzubieten, können zentrenrelevante Sortimente am Produktionsort oder am Ort der Erbringung der Dienstleistung auf höchstens 20% der Bruttogeschossfläche angeboten werden. Grundsätzlich kann der Einzelhandel im Gewerbegebiet nur untergeordnet und ergänzend zu anderen gewerblichen Nutzungen erfolgen.

Nutzungsmaße

Als Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt. Eine Regelung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht. Im Gegenzug wird eine maximale Höhe für bauliche Anlagen festgesetzt. Die zulässige Oberkante (OK) (d.h. der höchste Punkt eines Gebäudes) soll 15 Meter betragen. Bemessungspunkt ist die gemittelte derzeitige Höhenlage der Grundstücke von ca. 40,0 m über NHN, sodass sich eine maximale OK von 55,0 m über NHN ergibt. Die zulässige Oberkante soll im erforderlichen Maße durch untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Fahrstuhlüberfahrten, überschritten werden dürfen, sofern die Zustimmung des Luftfahrtamts der Bundeswehr hierzu vorliegt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die definiert ist als „Offene Bauweise bei der die Länge der genannten Hausformen 50 Meter überschreiten darf“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Dies ist darin begründet, dass Bauten in Gewerbegebieten regelmäßig Fassadenlängen von mehr als 50 Metern erreichen. Die notwendigen Grenzabstände und Abstände zwischen Baukörpern sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Straße „Maschweg“ hin gemäß der Prägung der Umgebung mit einem Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze des Maschwes durch Baugrenzen festgesetzt. Auch entlang der Verkehrsfläche des Grafftring verlaufen mit 5 Metern Abstand Baugrenzen.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs in Richtung der „Hannoverschen Heerstraße“ wird die überbaubare Grundstücksfläche westlich angrenzend an die Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die so ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen schließen unmittelbar an die südlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen an.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig; ausgenommen sind Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Zufahrten und Wege. Dies gilt nicht für die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze (ohne Zufahrten) sind so zu begrünen, dass je angefangene 200 m² mindestens

ein standortgerechter Laubbaum auf der Stellplatzfläche zu pflanzen ist. Vorhandener Baumbestand ist hierauf anrechenbar.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind solche Einfriedungen generell zulässig, die für den Betrieb der dort verorteten öffentlichen Verwaltungseinrichtungen erforderlich sind. Dies gilt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

6.4 Verkehr

Hinsichtlich der bestehenden verkehrlichen und technischen Infrastruktur werden durch das Planverfahren keine Anpassungen vorgenommen. Eine detaillierte Beschreibung wurde in Kapitel 4.4 vorgenommen. Die hierzu erforderlichen Flächen werden aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und entsprechend festgesetzt.

Für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und -fahrzeugen muss die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein. Weitere erforderliche Maßnahmen, wie z. B. die Herstellung von Aufstellflächen und / oder Wendebereichen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Dies gilt insbesondere für alle Hinterlieger-Grundstücke.

Entlang der Hannoverschen Heerstraße wird wie im bestehenden Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Dieser wird beginnend ab der südwestlichen Ecke des Flurstücks 11/35 der Flur 6 in der Gemarkung Westercelle, auf einer Länge von 15 Metern nach Norden unterbrochen, um so den spezifischen Anforderungen an den Verwaltungsbetrieb entsprechen zu können.

6.5 Grünflächen

Pflanzflächen und -maßnahmen

Der ehemalige Bauschutzstreifen zur „Hannoverschen Heerstraße“ soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu ausgerichtet werden. Aufgrund der städtebaulichen Prägung durch den Baumbestand wird der Streifen nach Westen um 5 Meter auf insgesamt 15 Meter verbreitert und als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b). Dieser Streifen wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 11/35 der Flur 6 in der Gemarkung Westercelle auf einer Länge von 15 Metern unterbrochen, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einstellplätzen auf einem westlich an den Bauschutzstreifen anschließenden Streifen von 15 Metern Breite entfällt, der Bestandsschutz bleibt von dieser Regelung unberührt.

6.6 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der unmittelbaren Umgebung gewerblicher Nutzungen und umfasst in großen Teilen bereits bestehende Gewerbegebiete. Die nächste Wohnbebauung ist ca. 400 Meter vom Geltungsbereich entfernt, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Durch die Nähe zum Militärflughafen Celle und die Lage nahe der Anfluggrundlinie der Hauptanflugrichtung 26 ist im Geltungsbereich mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Es bestehen keine Hinweise auf erhebliche Lärmbelastungen aus der Umgebung, die eine Gebietsunverträglichkeit auslösen könnte. Auch für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ kann die Gebietsverträglichkeit angenommen werden. Anzumerken ist hierbei, dass der bestehende Planungsstand des Landes Niedersachsen die Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes in diesem Bereich vorsieht. Dessen Genehmigung ist Gegenstand spezifischer Genehmigungsverfahren.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

Höhe von Kränen

Der Einsatz von Kränen im Plangebiet, die eine Höhe von 15 Metern überschreiten, ist dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 a, Flughafenstr. 1, 51147 Köln, lufabw1d@bundeswehr.org, anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist gem. Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 (3) NWG auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

6.8 Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Maschweg / Süd“ außer Kraft.
2. Bei allen Baumaßnahmen (Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung, Abbruch etc.) ist das Artenschutzrecht zwingend zu beachten. Bei diesen Baumaßnahmen und auch bei der beabsichtigten Nutzung bisher ungenutzter Gebäudebereiche (wie z.B. Dachböden etc.) ist eine Kontrolle auf Quartiere gebäudebewohnender besonders geschützter Arten, wie Fledermäuse, Eulen, Schwalben etc., durch eine Fachkraft auf Kosten des Eigentümers durchzuführen. Bei Vorkommen entsprechender Arten oder Quartiere sind mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Schwere und die Zulässigkeit des Eingriffs zu ermitteln und vor Beginn von Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
3. Die Fällung von Gehölzen ist in der Zeit vom 30.09. bis Ende Februar durchzuführen. Höhlenbäume sind vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu untersuchen.
4. In nordwestlicher Richtung ca. 300 m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Altablagerung 351.006.4.033 Triftweg, Wittekop- Teich.
5. Über Teilbereiche des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 1222, in deren Schutzbereich eine Bauhöhe von 15 m über Grund nicht überschritten werden darf

7 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen

Durch die Planung setzt die Stadt Celle die ihr als Oberzentrum durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen Ziele und Funktionen um. Einerseits kann durch die Entwicklung des brachgefallenen ehemaligen CJD-Geländes eine innerstädtische Brache vermieden werden und so Ziele der Innentwicklung und Nachverdichtung erfüllt werden. Andererseits erhalten angrenzende Gewerbebetriebe zusätzliche Entwicklungspotentiale für die bauliche Ausnutzung der Standorte, sodass eine effizientere Verwendung bestehender Flächen möglich ist. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für die öffentliche Verwaltung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Prozessgebäudes für das Oberlandesgericht Celle.

Durch die Planung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf umgrenzende Nutzungen zu rechnen.

Umweltschutz

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

Durch die Festsetzungen ist eine erhöhte Versiegelung von Grundflächen möglich. Diese entspricht jedoch der Zielstellung einer effizienten Innenentwicklung. Da der Bereich bereits großflächig bebaut ist, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Artenschutzrechtliche Fragen sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren wie beispielsweise Baugenehmigungsverfahren.

8 Realisierung und Kosten

Es sind keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Kosten für die Stadt Celle zu erwarten. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9 Verfahren

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 17.10.2017 bis zum 16.11.2017, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.10.2017 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 16.11.2017 stattgefunden.

Der Ortsrat Westercelle ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 16.06.2021 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 dem vom Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung angefertigten Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce vom 26.05.2021 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 17.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 29.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.07.2021 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 29.08.2021 durchgeführt.

Am ersten Tag der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB war ein Datensatz nicht online einsehbar. Unter Anwendung des § 4 a Abs. 3 S. 3 BauGB wurde die Auslegung mit unverändertem Planinhalt und vollständigem Datensatz, basierend auf der vorhandenen Beschlusslage, mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.2021, verkürzt für den Zeitraum vom 26.10.2021 bis 08.11.2021 wiederholt. Dies betrifft auch die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 26.10.2021 zur Stellungnahme aufgefordert wurden. Alle in den Auslegungszeiträumen eingegangenen Stellungnahmen wurden im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Rat der Stadt Celle hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am [xx.yy.zzzz] als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

10 Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

NBauO - Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

NkomVG - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgestellt:
Stab 60 - Stadtentwicklung

Celle, den 22.02.2022

Im Auftrag



Schumacher
Technischer Angestellter

Anlage 1: Flächenbilanz

<i>Planzeichen</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Anteil %</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Anteil %</i>
	Vor der Planung		5. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 Wce	
Gemeinbedarf Christliches Jugenddorfwerk	37.639	53	0	0
Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung	0	0	37.639	53
Gewerbegebiet	29.330	42	29.330	42
Verkehrsfläche	3.340	5	3.340	5
Gesamt	70.309	100	70.309	100

Prozentangaben gerundet.