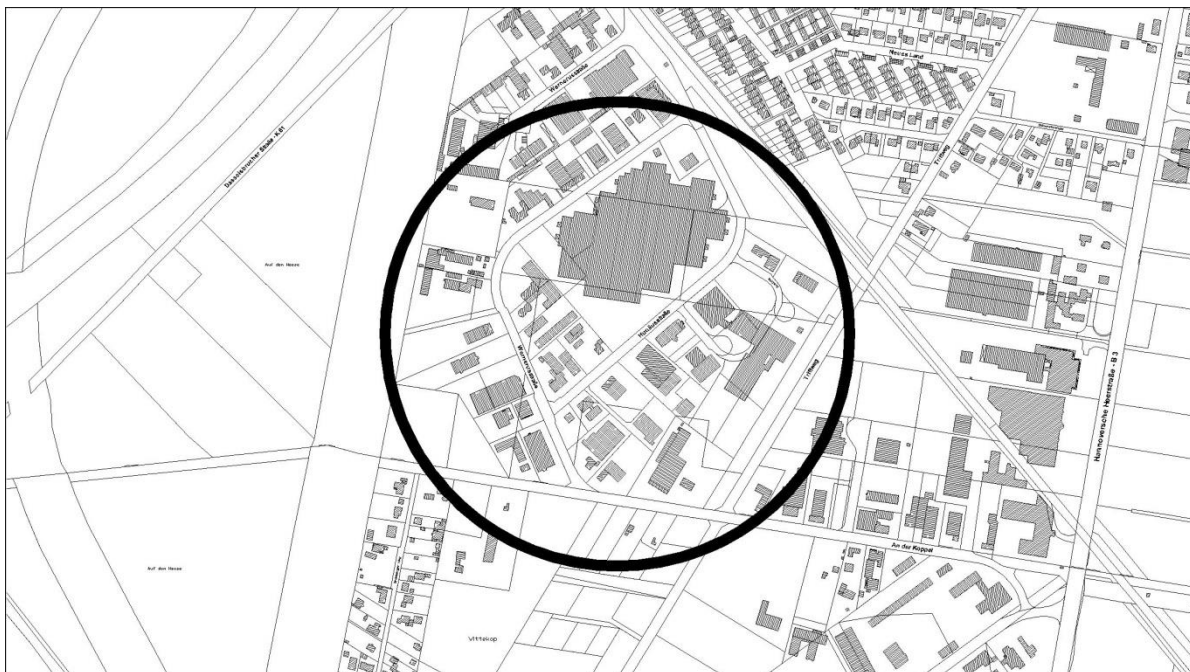


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“

Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 286 • Fax 0 51 41 / 12 - 628
Am Französischen Garten 1 • 29221 Celle

Stand:
15.05.2014
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Anlass und Ziele der Planung	
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	5
4.5	Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	6
5.	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Verkehr und sonstige Infrastruktur	6
5.3	Altlasten und Kampfmittel	7
6.	Planinhalte und –festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Erweiterter Brandschutz für vorhandenen Einzelhandel	8
6.3	Umstellung auf die geltenden Fassung der BauNVO	9
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Bevölkerung	9
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	9
7.3	Einzelhandels- und Gewerbebetriebe	9
7.4	Natur und Landschaft	10
7.5	Hochwasserschutz	10
8.	Kosten und Finanzierung	10
9.	Verfahren	10
10.	Rechtsgrundlagen	11
11.	Anhang: Städtebauliche Daten	12

1. Einführung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ beinhaltet die Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle und die Aufnahme ergänzender Hinweise zur aktuellen Rechtslage. Die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ mit den bisherigen zwei Änderungen bleiben bestehen. Die 3. Änderung ergänzt den gesamten Bebauungsplan lediglich mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Hinweisen zur aktuellen Rechtslage.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 21,7 ha große Plangebiet liegt etwa 4,6 km südwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt vom Bebauungsplanes Nr. 12 Wce „Gewerbegebiet I“, im Osten durch die stillgelegte Eisenbahnstrecke Celle-Plockhorst-Braunschweig sowie der östlichen Begrenzung des Reit- und Fahrweges Triftweg, im Süden von der südlichen Begrenzung der Straße An der Koppel und im Westen von der Eisenbahnstrecke Celle-Lehrte.

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.

Auch das Plangebiet unterliegt durch seine relativ verkehrsgünstige Lage einem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben. Anfragen zu Nutzungsänderungen und Erweiterungsabsichten häufen sich und werden vermehrt an die Stadt Celle herangetragen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen gleichartigen Plangebieten soll das Plangebiet mit dieser Änderung des Bebauungsplanes insbesondere auch an die Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzept 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 der künftigen Einzelhandelsentwicklung für die 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 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Für das Plangebiet empfiehlt das Konzept den Ausschluss des Einzelhandels.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Zentralen Versorgungsbereiche, entsprechend den Vorgaben des EZK der Stadt Celle, zu erhalten und zu entwickeln. Durch den 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 entsprechender verbindlicher Wirkung.

Der Ausschluss des großflächigen und des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend dem EZK der Stadt Celle soll dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Zentralen Versorgungsbereiche dienen, insbesondere der Innenstadt.

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

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

Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (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 Katalog 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 „Celler Liste“ sollen zukünftig als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur noch der Innenstadt und den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. In nicht integrierten Lagen, wie dem Planbereich, sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht mehr angesiedelt werden.

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

Der Ausschluss des großflächigen und des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 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 (LROP) als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Verwaltungsaufgaben zu erfüllen. Des Weiteren ist die Stadt Celle in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen 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,
- die 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,
- und 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 für den Landkreis ist (noch) nicht an das aktuelle, übergeordnete LROP angepasst; daher gelten die abschließend abgewogenen Ziele der Landes-Raumplanung gemäß LROP 2008, Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstruktur“ unmittelbar.

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle sind die baulich genutzten Teile des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Das Planziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 Wce mit seinen bisherigen zwei Änderungen. Die geltenden Pläne weisen den Geltungsbereich der 3. Änderung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 aus; die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse und es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Angrenzend an den Triftweg und an die stillgelegte Eisenbahnstrecke Celle-Plockhorst-Braunschweig setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen als Parkanlage fest; der Bereich um das Regenwasserversickerungsbecken im südwestlichen Planbereich ist als öffentliche Grünfläche mit Schutzbepflanzung festgesetzt.

4.4 Landschaftsplanung

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

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Büro Heimer, Montag, Herbstreit vom August 1987) beschreibt Westercelle als einen Gewerbeschwerpunkt und die bebauten Flächen als Baufläche für Gewerbe. Der Landschaftsplan stellt für die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens als vorrangige Hauptfreiraumnutzung Erholung und Teichwirtschaft dar. Die Gehölzfläche parallel zum Triftweg wird im Grün- und Freiraumsystem als Hauptnutzung Forstwirtschaft gekennzeichnet. Diese Ziele des Landschaftsplanes entsprechen den Nutzungen des geltenden Bebauungsplanes.

Im gesamten Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens auf dem Flurstück 87/1 hat sich ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschütztes Biotop als „Verlandungsbereich nährstoffreicher Standorte“ (VER) entwickelt.

Die dreiecksförmige Grundstückfläche des Flurstückes 88/1 ist, entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan, als ein Schutzstreifen zum Schutz des angrenzenden Kleinsiedlungsgebietes vor

Immissionen des Gewerbegebietes ausgewiesen. Eine Reduktion dieser Fläche zu Gunsten der Erweiterung des Biotopes ist nicht möglich. Für das Flurstück 87/1 wird im Bebauungsplan der Hinweise aufgenommen, dass sich auf dieser Fläche ein naturnahes Biotop befindet und dass die Grundstücksfläche aus naturschutzfachlicher Sicht naturnah unter Beachtung des Biotopes zu entwickeln ist.

4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich (4-km-Radius) des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung der Bauflächen zum Startbahnbezugspunkt des Flughafens liegt zwischen 2,3 und 2,8 km. Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über NN, dies sind 0,22 m mehr als bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das jetzige Geländenniveau im Plangebiet liegt bei maximal 41 m ü. NN. Das Plangebiet liegt unverändert innerhalb des östlichen Anflugsektors des Bauschutzbereiches für den Flughafen Celle-Wietzenbruch, die Hinweise des geltenden Bebauungsplanes zu Bauhöhen von 10 m über dem SBP und zum Aufstellen von Baugerät bleiben unverändert. Anfragen und Anträge zur Aufstellung von Baukränen im Bauschutzbereich sind an das nunmehr zuständige Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn zu richten.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Die Gewerbegebietsflächen sind überwiegend mit kleinteiligen Industriebauten, mittelgroßen Hallen und Bürobauten bebaut. 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 Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce mit den beiden Änderungen wird durch Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit den gewerbetypischen Bauformen genutzt.

Im Norden und Osten des Plangebietes setzt sich die Nutzung durch Gewerbebauten in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Wce Nr. 21 und Wce Nr. 12 fast nahtlos fort. Im Südwesten schließt sich auf der Höhe des Regenwasserversickerungsbeckens der Bebauungsplan Wce Nr. 1 mit einem Kleinsiedlungsgebiet an. Auf den weiteren südlich angrenzenden Flächen befindet sich eine Waldfläche. Angrenzend an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegt die Bahnstrecke und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Getrennt von der stillgelegten Bahnstrecke und einer Waldfläche im Bebauungsplan Wce Nr. 33 grenzt im Nordosten in großer Entfernung der südliche Wohnsiedlungsbereich von Westercelle an. Der Abstand zwischen den Wohn- und Gewerbebauflächen beträgt mehr als 150 m.

5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ ist über die in der Nähe verlaufende Bundesstraße B 3 und die Kreisstraße K 61 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Im Plangebiet sind die Gemeindestraßen einschließlich der straßenbegleitenden Fußwege für ein Gewerbegebiet gut ausgebaut und weisen keine wesentlichen Defizite auf. Durch die Lage am südlichen Stadtrand der Stadt Celle und in direkter Nähe zur B 3 in Richtung Hannover bietet das Bebauungsplangebiet auch eine gute Erreichbarkeit für den Zielverkehr aus dem südlichen Teil des Landkreises Celle und der Region Hannover.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in den Bereichen Wernerusstraße und Hunäusstraße; eine ausreichende Erreichbarkeit des ÖPNV ist für das Plangebiet damit gewährleistet.

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten liegen nicht vor.

6. Planinhalte und -festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine abweichenden Regelungen von der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nun ergänzt, um die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EZX) umzusetzen und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern. Neue, nicht integrierte Standorte für Einzelhandelsbetriebe sollen dadurch vermieden werden.

Auf Grund der relativ geringen Entwicklungsspielräume soll in Gewerbegebieten, in denen bisher nur Einzelhandel in geringfügigem Ausmaß angesiedelt wurde, auch künftig kein weiterer Einzelhandel angesiedelt werden, um die Flächen auch weiterhin für produzierendes und verarbeitendes 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 Vorgabe 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 rechtseindeutigen Anwendung der Satzung.

Der textlich formulierte Ausschluss des großflächigen Einzelhandels ergibt sich automatisch durch Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) beim Änderungsverfahren. Die ergänzende textliche Formulierung dieses Sachverhaltes dient der besseren Lesbarkeit bei der Umsetzung der Satzung. 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 1977 wäre somit ab einer Geschossfläche von 1500m² von Großflächigkeit auszugehen. Der heutige 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 das Plangebiet 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 der Empfehlung des EZK, auf deutlich untergeordneten Betriebsflächen im Rahmen der Direktvermarktung ausnahmsweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen.

Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, von ihnen vor Ort produzierte Waren, die von der „Celler Liste“ erfasst sind, ausnahmsweise vor Ort zum Verkauf anzubieten.

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden und wegen der beabsichtigten Regelung der Gesamtverkaufsfläche von 800 m² auch nicht zu erwarten.

Das EZK empfiehlt bei Sonder- und Fachmarktstandorten höchstens 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen. Bei sinngemäßer Anwendung der 10 % Regelung für dieses Gewerbegebiet wird die ausnahmsweise maximal mögliche Verkaufsfläche für Sortimente der „Celler Liste“ bei produzierenden Gewerbebetrieben mit Sortimenten der „Celler Liste“ auf 80 m² begrenzt. Mit dieser Festsetzung werden Kaufkraftabflüsse aus den Zentralen Versorgungsbereichen und der Innenstadt reduziert und auf ein unschädliches Maß begrenzt; und es wird dem Gleichbehandlungsgrundsatz bei der Änderung ähnlicher Plangebiete gefolgt.

Handwerksbetriebe verfügen kaum über Verkaufsflächen. Selten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von Handwerksbetrieben vertrieben und meistens auf kleineren Verkaufsflächen als bei Gewerbebetrieben. Daher wird die ausnahmsweise maximal mögliche Verkaufsfläche für Sortimente der „Celler Liste“ bei Handwerksbetrieben auf 50 m² begrenzt.

6.2 Erweiterter Bestandsschutz für vorhandenen Einzelhandel

Im Geltungsbereich der 3. 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 auf den dazu gehörigen Baugrundstücken mit den genehmigten Verkaufsnutzungen und Verkaufsflächen sind unter Punkt 3.1.2. des Änderungsplanes entsprechend beschrieben. Es handelt sich um die Betriebe auf den Grundstücken Wernerusstraße 26 A, 39 und 41 A.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange dieser Bestandsbetriebe und zur Vermeidung von Härten werden diesen überplanten Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Baugrundstück zugestanden, jedoch ohne die vorab beschriebenen, gebietsbezogenen Planziele aufzugeben. Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht den geänderten Festsetzungen widersprechen. Erweiterungen der vorhanden Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen um Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, sind ausnahmsweise und nur einmalig um höchstens 20 % der bislang genehmigten Verkaufsfläche, jedoch maximal um nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche zulässig.

Diese einmalige Ausnahme 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 die einmalige Ausnahme 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.

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 in einem Gewerbegebiet, das kein Zentrales Versorgungszentrum 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. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce soll damit vor allem für die Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetriebe Flächen bereitstellen. 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 allein bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eingeschränkt. Alle Betriebe mit ihren legal genehmigten Nutzungen genießen jedoch Bestandschutz und es wird ihnen darüber hinaus auch 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 Natur und Landschaft

Eine weitere Versiegelung von Grundfläche und eine Veränderung des Maßes der Nutzung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan und seiner 1. Änderung wurden bestehende Waldflächen zu Bauflächen und auch zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage überplant. Änderungen hierzu sind weder beabsichtigt noch Gegenstand dieser Planung. Dass Teilflächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sich zwischenzeitlich als Wald im Sinne des Waldgesetzes entwickelt haben, wird unter den sonstigen Hinweisen berücksichtigt.

7.5 Hochwasser, Überschwemmungsgebiete

Belange des Hochwasserschutzes und von Überschwemmungsgebieten sind von der Planung nicht betroffen.

8. Kosten

Es sind keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen zu erwarten.

9. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Land“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 13.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.05 bis 28.05.2013 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 17.12.2013 dem im Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung – ausgefertigten Entwurf vom 01.07.2013 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 28.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 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 07.01.2014 bis 07.02.2014 durchgeführt.

Die Anhörung des Orsrates Westercelle erfolgte gemäß 3 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 30.10.2013.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.05.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ 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 § 40 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551f)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 –VORIS 21072)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (NGVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991

Aufgestellt

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung

Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 15.05.2014

Im Auftrag

(Netzel)

Technischer Angestellter

11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet	166.089,7 m ² (76 %)	166.089,7 m ²
Straßenverkehrsfläche	19.992,9 m ² (9 %)	19.992,7 m ²
Reit- und Fahrweg	5.166,9 m ² (2 %)	5.166,9 m ²
Bahnverkehrsfläche	3.090,3 m ² (1 %)	3.090,3 m ²
öffentliche Grünfläche	14.064,7 m ² (6 %)	14.064,7 m ²
Versorgungsanlagen (Pumpwerk, Regenversickerung)	9.064,0 m ² (4 %)	9.064,0 m ²
Plangebiet insgesamt	217.468,5 m ² (100 %)	217.468,5 m ²