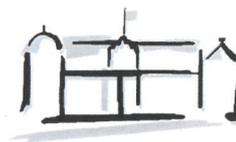


Stadt Celle



zur

PLANURKUNDE

gehörig

Residenzstadt
Celle

~~Stadtbauamt / Stadtplanung~~

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“

Begründung

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

Stand:
18.09.2015
(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	6
5.	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Verkehr und sonstige Infrastruktur	7
5.3	Altlasten und Kampfmittel	7
6.	Planinhalte und Planfestsetzungen	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	10
7.4	Umweltschutz	10
7.5	Hochwasserschutz	10
8.	Kosten und Finanzierung	10
9.	Verfahren	10
10.	Rechtsgrundlagen	11
11.	Anhang: Städtebauliche Daten	11

1. Einführung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ 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. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ mit den bisherigen Änderungen bleiben bestehen. Die 3. Änderung ergänzt den gesamten 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. 6,3 ha große Plangebiet liegt etwa 2,1 km nordöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Hehlentor. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße Hohe Wende, im Westen durch die Sprengerstraße, im Nordosten durch die geplante Osttangente der B 3 und im Südosten durch die Bahnanlagen der Osthannoverschen Eisenbahn AG (OHE), Bahnstrecken Celle – Soltau bzw. Celle – Wittingen, begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt ergänzend auch der Einmündungsbereich Sprengerstraße/ Hohe Wende, der im Zuge des Baues der Osttangente der B 3 angepasst werden soll.

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 relativ 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.

Gleichwohl wird in dem Konzept beschrieben, dass der Netto- und der Aldi-Markt in der Sprengerstraße als solitärer Nahversorgungsstandort eine nicht zu vernachlässigende Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete in der Umgebung erfüllen.

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.

Die Regelung 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 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.

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 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. Darüber hinaus 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,
- 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 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. Relevante Grundsätze sind ausgeglichene 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 Baufläche 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. 2 mit seiner 1. und 2. Änderung. Die geltenden Pläne weisen ein Gewerbegebiet aus. Für das ausgewiesene Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 bei zwei Vollgeschossen fest.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Wesentlichen durch die Festsetzung von Baugrenzen parallel zu den Verkehrsflächen bestimmt. Wobei der Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Sprengerstraße 10 m beträgt. Der Abstand der östlichen Baugrenze zur geplanten Osttangente der B 3 wird im Bebauungsplan mit 20 m angegeben. Der Abstand der südlichen Baugrenze zum Weg nördlich der Eisenbahnstrecken ist mit 5 m vermasst.

Der Bebauungsplan setzt im Norden des Geltungsbereiches den geplanten Umbau des Einmündungsbereiches Hohe Wende/ Sprengerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche fest.

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 Bauflächen für Industrie und Gewerbe. Für den Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Norden benennt der Landschaftsplan die Erholung als Hauptnutzung. Diese Ziele des Landschaftsplanes entsprechen den Nutzungen und Festsetzung des Bebauungsplanes und der Änderungsplanung.

Spezielle landschaftspflegerische Maßnahmen werden für das Plangebiet nicht empfohlen. Ca. 1 km nördlich des Plangebietes liegt der Vorwerker Bach, der im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle als Entwicklungsgebiet außerhalb schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft beschrieben wird. Eine Betroffenheit dieses Gebietes ist nicht gegeben.

4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 7 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP) des Flughafens Celle- Wietzenbruch entfernt, somit außerhalb des Bauschutzbereichs (6-km-Radius) des Flughafens gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und ergänzend außerhalb des östlichen Anflugsektors des Bauschutzbereiches für den Flughafen Celle- Wietzenbruch.

Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über NN. Das anstehende Geländenniveau im Plangebiet liegt zwischen 51 m und maximal 54 m ü. NN.

Jedoch bedürfen bauliche Anlagen von 30 m über Grund, und insbesondere auch zum Aufstellen von Baugerüsten, Kränen etc., der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 2963 in 53019 Bonn.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Im Norden des Plangebietes hinter der Straßeneinmündung grenzt eine Außenbereichsfläche an. Westlich der Sprengerstraße befindet sich die ehemalige Kasernenanlage Hohe Wende, deren militärische Nutzung durch die britische Armee im Herbst 2012 aufgegeben wurde. Im Osten grenzt die geplante Trasse der Osttangente der Bundesstraße B 3 an. Daran anschließend weist der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Celle „Vorwerk Süd“ Neufassung Industriegebiets- und Sportplatzflächen aus. Im Süden unterhalb der Eisenbahnstrecken liegt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Celle „Lüneburger Straße/ Nord, für den zurzeit ein Änderungsverfahren betrieben wird; der rechtskräftige Bebauungsplan setzt überwiegend Wohngebietsflächen fest.

Die Gewerbegebietsflächen sind mit kleinteiligen Industriebauten, mittelgroßen Hallen, Werkstätten und Bürobauten bebaut, in denen sich 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 Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 mit seiner 1. und 2. Änderung wird entsprechend der Baugebietsausweisungen durch Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit den typischen Bauformen und Nebenanlagen genutzt.

Genehmigte und tatsächliche Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Direktverkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet bisher, mit Ausnahme der Bauungen auf den Grundstücken Sprengerstraße 38 und 40, nicht vorhanden.

5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ ist über die Kreisstraße K 28 - Hohe Wende - und die Sprengerstraße indirekt an das überörtliche Straßennetz der Bundesstraßen B 3 und B 191 angeschlossen. Im Plangebiet sind die bestehenden Straßen einschließlich der straßenbegleitenden Fuß- und Radwege ausgebaut und weisen keine wesentlichen Defizite auf. Der im Bebauungsplan bereits dargestellte Umbau des Einmündungsbereiches Sprengerstraße/ Hohe Wende, der bis jedoch noch nicht umgesetzt wurde, soll final mit der Erstellung der Ortsumgehung der B 3 erfolgen.

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

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

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Spezielle Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten im Planbereich liegen nicht vor.

Jedoch verdichten sich die Hinweise darauf, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes Teilflächen des ehemaligen Standortübungsplatzes der benachbarten Kaserne gelegen haben könnten. Für diesen Bereich besteht der Verdacht, dass ggf. mit dem Auffinden von Kampfstoffen zu rechnen ist. Dort anstehende Erd- und Bauarbeiten sind mit der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

Auf den Grundstücken Sprengerstraße 38 und 40 haben sich jeweils Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind wegen der beabsichtigten Regelung der Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht zu erwarten.

6.2 Erweiterter Bestandsschutz für den 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 mit genehmigten Verkaufsnutzungen und Verkaufsflächen auf den dazu gehörigen Baugrundstücken sind unter Punkt 3.1.2. des Änderungsplanes entsprechend beschrieben. Es handelt sich um die Betriebe auf den Grundstücken Sprengerstraße 38 und 40.

Auf dem Grundstück Sprengerstraße 38 befindet sich ein Aldi- Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 718,63 m². Die Verkaufsfläche der angrenzenden Chocolaterie mit Produktion auf dem selbigen Grundstück beträgt 31 m².

Die Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes auf dem Grundstück Sprengerstraße 40 beträgt ohne Pfandraum (ehemals Backshop) 760,95 m².

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange dieser Bestandsbetriebe und zur Vermeidung von Härten werden den überplanten Einkaufsmärkten Entwicklungsmöglichkeiten 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 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.

Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe sind außerhalb der Gebäude Sprengerstraße 38 und 40 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 zu der Festlegung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m².

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 (Bau nutzungsverordnung – 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 Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes sollen damit vor allem für die Handwerksbetriebe und die anderen produzierenden Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die wesentliche Konzentra-

tion 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

Überschwemmungsgebietsbereiche werden von der Planung nicht betroffen.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 07.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.03.2015 bis 16.04.2015 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 14.07.2015 dem im Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften – ausgefertigten Entwurf vom 18.05.2015 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 18.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 28.07.2015 bis 27.08.2015 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 28.07.2015 bis 27.08.2015 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Hehlentor erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 24.06.2015.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ 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) 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

Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklungsplanung, Projekte und Liegenschaften

Celle, den 18.09.2015

Im Auftrag

(Netzel)
Technischer Angestellter

11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebietsflächen	48.6348 m ² (81,5 %)	48.634 m ²
Straßenverkehrsfläche	11.356 m ² (18,0 %)	11.356 m ²
Grün- und Versorgungsflächen	2.992 m ² (0,5 %)	2.992 m ²
Plangebiet insgesamt	62.982 m ² (100 %)	62.982 m ²