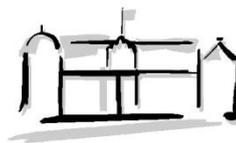


Stadt Celle

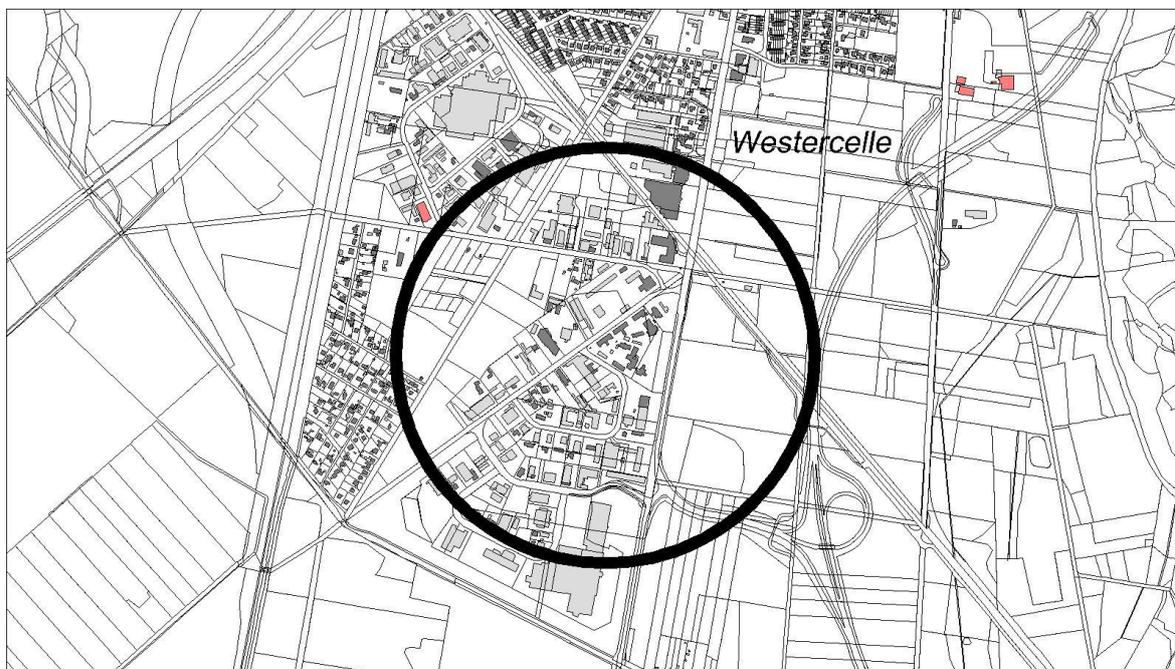


Residenzstadt
Celle

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

Begründung **zur PLANURKUNDE gehörig**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 – Stadtplanung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 61 – Stadtplanung

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

Stand:
25.02.2019
(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	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
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 Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	8
6.3	Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO	9
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Bevölkerung	9
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	10
7.3	Einzelhandels- und Gewerbebetriebe	10
7.4	Umweltschutz	10
7.5	Hochwasserschutz	10
8.	Kosten und Finanzierung	11
9.	Verfahren	11
10.	Rechtsgrundlagen	11
11.	Anhang: Städtebauliche Daten	12

1. Einführung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ 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. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ bleiben bestehen. Die 4. Änderung ergänzt den Bebauungsplan lediglich mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie mit 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. 9,94 ha große Plangebiet liegt etwa 4,5 km südlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße An der Koppel und durch die nördlich davon liegende Gewerbegebietsfläche (Flurstücke 8/34, 11/20, 11/32, 44/4, 44/5 und 47/1 der Flur 6 der Gemarkung Westercelle) begrenzt.

Im Osten endet der Geltungsbereich an der Hannoverschen Heerstraße. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nordwestlich des Maschwegs gelegenen Gewerbegrundstücke Maschweg 1 und 3 (teilw.) werden noch vom Planbereich erfasst, ansonsten bildet der Maschweg die nordwestliche Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Süden von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Gewerbegebietsbebauung entlang des Grafftrings begrenzt. Ausgenommen davon ist die südöstliche Ecke des Grafftrings; hier gilt der Bebauungsplanes Nr. 37 Wce „Winkelmanns Graft/ Nord“.

Die ca. 7,3 ha große Fläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce zwischen den Straßen Maschweg, Hannoversche Heerstraße und Grafftring mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Jugenddorf Celle wird in dem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce gesondert überplant. Auch die Grundstücke Grafftring 3 und 4 mit ihren Gewerbegebietsnutzungen werden von der 5. Änderung erfasst.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1 Veranlassung

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. 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 zentrenrelevanten Einzelhandels.

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

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

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

Ergänzend wird mit der Planänderung auch dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, nachdem 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 zentrenrelevanten Randsortimente grundsätzlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Der geplante 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 entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Verwaltungsaufgaben zu erfüllen. In Oberzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Das LROP 2017 enthält weitere Plansätze. 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.

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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RRÖP) legt unter „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“ fest, dass Baurechte für den Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausgeschlossen werden sollen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2017 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Laut dem Entwurf sollen Baurechte für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten in Baugebieten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden, wenn sie nicht der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie 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 Bauflächen dargestellt. Das Planziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

4.3 Bebauungspläne

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 Bebauungsplanverfahren Nr. 32 Wce der Stadt Celle übergeleitet. Die fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle befindet sich derzeit auch im Verfahren, ihr Regelungsinhalt ist die Änderung der Sondergebietsnutzung Jugenddorf sowie eine Änderung der Straßenverkehrsflächen.

4.4 Landschaftsplanung

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

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

Im Süden des Plangebietes ist im Landschaftsplan ein Schutzgrün dargestellt. Diese Darstellung ist in den hier gültigen Bauleitplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ berücksichtigt worden, der hier eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt.

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

4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 2,8 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP) des Flughafens Celle - Wietzenbruch entfernt und somit innerhalb des Bauschutzbereichs (6-km-Radius) des Flughafens gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und ergänzend innerhalb des östlichen Anflugsektors des Bauschutzbereichs für den Flughafen Celle- Wietzenbruch.

Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über Normalnull (NN). Das vorhandene Geländeniveau im Plangebiet liegt zwischen 39,5 m und maximal 41 m über NN.

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

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

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. In dem Gewerbegebiet haben sich überwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und vereinzelt Betriebswohngebäude 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 des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce 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, mit Ausnahme der genehmigten baulichen Nutzung auf den Grundstück Grafftring 13, nicht vorhanden.

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

5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das Gewerbegebiet liegt in direkter Nähe zur Hannoverschen Heerstraße (ehemalige Bundesstraße B 3) und der jetzigen Ortsumgehung B 3. Im Plangebiet sind die bestehenden Straßen 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.

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

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

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Spezielle Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten im Planbereich liegen nicht vor. Die nächste Altablagerung 351.006.4.033 Triftweg, Wittekop-Teich ist ca. 300 m in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

6. Planinhalte und -festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden unter dem Punkt „Art der baulichen Nutzung“ textliche Festsetzungen zum Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffen. Diesbezügliche vorhandene genehmigte Einzelhandelsnutzungen werden gesondert berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die genehmigte Einzelhandelsnutzung zum Verkauf von Waren mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Grundstück Graffring 13. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit genehmigten Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nun ergänzt. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung umgesetzt. Neue, nicht integrierte Standorte für Einzelhandelsbetriebe sollen dadurch vermieden werden. Aufgrund der relativ geringen Entwicklungsspielräume soll in bebauten Gebieten, in denen bisher nur Einzelhandel in geringfügigem Ausmaß angesiedelt wurde, künftig kein Einzelhandel angesiedelt werden, um auch weiterhin Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhalten zu können.

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

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

Der textlich formulierte Ausschluss des großflächigen Einzelhandels ergibt sich automatisch durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) beim Änderungsverfahren. Die ergänzende textliche Formulierung zu diesem Sachverhalt 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 1968 wäre somit ab einer Geschossfläche von 1500m² von Großflächigkeit auszugehen. Der Schwellenwert für die Annahme von großflächigem Einzelhandel liegt nach heutiger Rechtslage bei 800 m² Verkaufsfläche.

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

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll ausnahmsweise bei bestimmten Betrieben in angemessenem Ausmaß weiterhin zulässig sein. Dies entspricht ebenfalls der Empfehlung des EZK, auf deutlich untergeordneten Betriebsflächen im Rahmen der Direktvermarktung ausnahmsweise den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Annexhandel zuzulassen.

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

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

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

Auf dem Grundstück Grafftring 13 hat sich ein Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und jeweils erheblich weniger als 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt, der wie im nachfolgend beschrieben in Rahmen des Bestandsschutzes berücksichtigt wird (siehe Kapitel 6.2).

Weitere Einzelhandelsbetriebe wie Handel mit Maschinen und Kraftfahrzeugen, sowie Groß- und Internethandel sind im Plangebiet vorzufinden. Deren Verkaufsflächen beinhalten jedoch keine zentrenrelevanten Sortimente und liegen je Betrieb bei maximal 250 m². Eine Betroffenheit dieser Betriebe durch die Regelung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit 800 m² künftig nicht zulässig sind, ist nicht gegeben.

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

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits lediglich ein Betrieb mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen, der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führt,

ansässig. Er ist von den geänderten Festsetzungen betroffen und könnte sich nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln.

Der betroffene Betrieb mit genehmigten Verkaufsnutzungen und Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist unter Punkt 3.1.2. des Änderungsplanes entsprechend beschrieben. Es handelt sich um den Betrieb auf dem Grundstück Grafftring 13. Auf dem Grundstück Grafftring 13 wurde 1974 eine gewerbliche Nutzung – durch Errichtung einer Werkhalle für Radio-, Fernseh- und Elektrotechnik mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 69,16 m² genehmigt. Ergänzend sollte auf der Verkaufsfläche ein Einzelhandel mit den bereits zuvor genannten und funktotechnischen sowie fernmeldetechnischen Artikeln betrieben werden. Die technische Entwicklung und die lange Zeitspanne seit Erteilung der Baugenehmigung haben zu geringfügigen Veränderungen hinsichtlich des Verkaufsangebotes bezüglich der Sortimente auf den genehmigten Verkaufs- und Ausstellungsflächen geführt. Da das öffentliche Baurecht an die neuen bzw. veränderten Verkaufsnutzungen keine weitergehenden oder anderen Anforderungen stellte, waren hierfür bisher keine Baugenehmigungen erforderlich. Dies erfolgte baugenehmigungsfrei, weil das öffentliche Baurecht an die neuen bzw. veränderten Verkaufsnutzungen bisher keine anderen oder weitergehenden Anforderungen stellte.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des Bestandsbetriebes und zur Vermeidung von Härten werden dem überplanten Einzelhandelsbetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, jedoch ohne die vorab beschriebenen, gebietsbezogenen Planziele aufzugeben. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes wird diesem Betrieb daher ausnahmsweise zugestanden, Verkaufsflächen mit Sortimenten der Celler Liste von maximal 80 m² zu betreiben. Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht den geänderten Festsetzungen widersprechen. Erweiterungen der vorhandenen Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen um Verkaufsflächen ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind möglich, wobei 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 des benannten und vom erweiterten Bestandsschutz erfassten Betriebes soll bei Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen an diesen im Prinzip ungeeigneten Standorten Vorschub zu leisten. Durch den Ausnahmetatbestand und den Ausschluss von Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche 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 (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 den 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 sollen damit vor allem für die Gewerbe- und Handwerksbetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die wesentliche Konzentration des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche führt zu einer Stärkung und Sicherung dieser Bereiche und auch zur Sicherung und Entwicklung der Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

7.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe

Mit den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Betriebe beeinträchtigt, insbesondere auch bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. 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

Das Überschwemmungsgebietes der Fuhse dehnt sich im Süden des Plangebietes bis zum Fuhsekanal aus. Ein kleiner Teilbereich des Überschwemmungsgebietes geht über den Fuhsekanal hinaus und endet ca. 85 m vor der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Die Hochwasserordinate für ein statistisches hundertjähriges Bemessungshochwasser (HQ 100) der Fuhse beträgt dort 38,47 m über Normalnull (NN).

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

Mit Höhenlagen von über 39,5 m über NN liegt das Plangebiet außerhalb der vom Hochwässern betroffenen Flächen.

8. Kosten

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

9. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30.01.2018 bis 01.03.2018 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 19.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 23.10.2018 bis 22.11.2018 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 23.10.2018 bis 22.11.2018 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 13.11.2018.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ der Stadt Celle, bestehend aus dem Textbebauungsplan mit textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, gemäß des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB in Verbindung mit § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Aufgestellt

Fachdienst 61 -Stadtplanung

Celle, den 25.02.2019

Im Auftrag

(Netzel)

Technischer Angestellter

11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebietsflächen	84.406 m ² (84,9 %)	84.406 m ²
Straßenverkehrsfläche	14.984 m ² (15,1 %)	14.984 m ²
Plangebiet insgesamt	99.390 m ² (100 %)	99.390 m ²