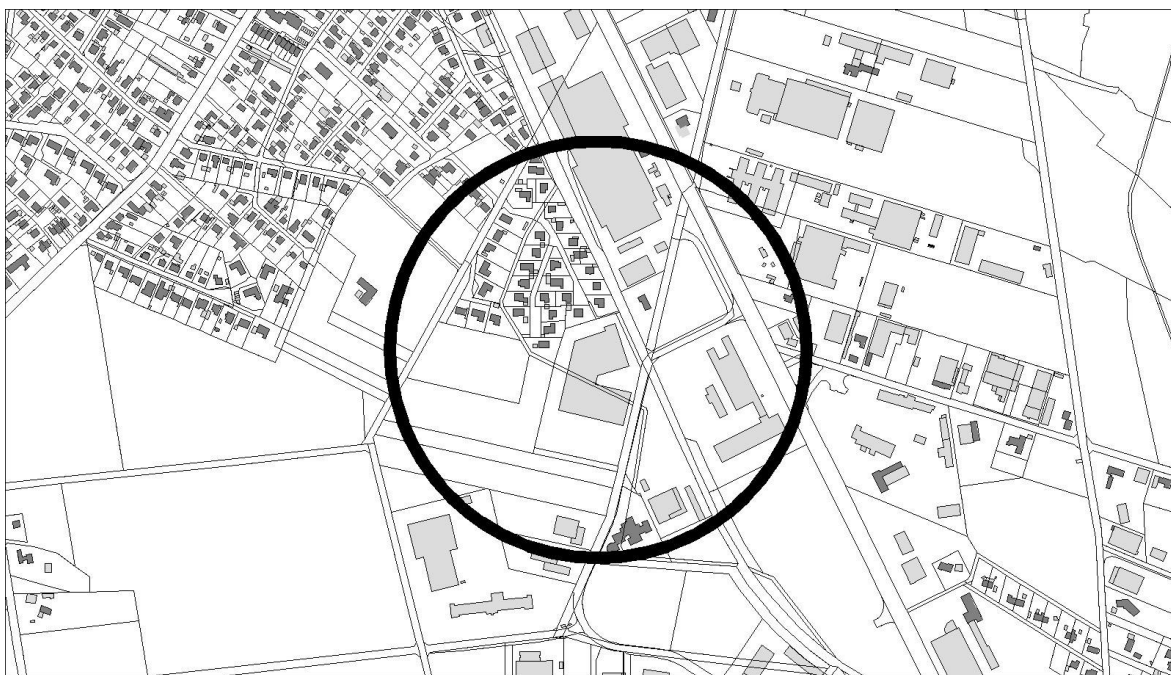


## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“

Begründung **zur PLANURKUNDE gehörig**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

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

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

Stand:  
**12.06.2017**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Anlass und Ziele der Planung	3
3.1	Veranlassung	3
3.2	Zweck und Ziele	3
4.	Planerische Vorgaben	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsplanung	6
4.5	Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	6
5.	Bestandsbeschreibung	7
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Verkehr und sonstige Infrastruktur	7
5.3	Baugrund, Altlasten und Kampfmittel	7
6.	Planinhalte und Planfestsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Erweiterter Brandschutz für vorhandenen Einzelhandel	9
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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ 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. 8 Ace „Am Föhrenweg“ mit den bisherigen Änderungen bleiben bestehen. Die 2. 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. 0,95 ha große Plangebiet liegt etwa 4,8 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altencelle.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 82/42, 100/6 und 82/41 der Flur 5 der Gemarkung Altencelle. Die Flurstücke 82/42 und 100/6 sind Teilflächen des Grundstücks Bruchkampweg 6. Das neben der ehemaligen Bahnstrecke gelegene städtische Flurstück 82/41 verbindet seit 1987 die Straßen Bublitzer Weg und Bruchkampweg fußläufig. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Bruchkampweg und die ehemalige Bahnstrecke Celle – Gifhorn (Oberallertalbahn) begrenzt.

## **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 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 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle angepasst werden.

### **3.2 Zweck und Ziele**

Der Rat der Stadt Celle hat am 26.08.2010 das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept (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 Verkaufsflächen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Als gefährdete Bereiche werden laut EZK die Ein- und Ausfallstraßen und die Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesehen. Für den Bereich des Plangebietes empfiehlt das Konzept die Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel den Einzelhandel auszuschließen.

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, und insbesondere der Innenstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll einer schrittweisen Umwandlung des Gewerbegebietes mit einem Gewerbebetrieb 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 und 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

## **4.3 Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ wurde am 01.06.1968 rechtskräftig. Es ist die Baunutzungsverordnung (BNVO) von 1962 anzuwenden. Mit dem 1. Änderungsverfahren im Jahre 1968/1969 wurde auf der südlichen Spitze des Plangebietes eine Fläche mit gewerblicher Nutzung ausgewiesen, Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche geändert und der im Süden festgesetzte Schutzstreifen gemäß der Genehmigungsverfügung des Bebauungsplanes von 6 m auf 10 m verbreitert.

Ein Urteil des Obergerichtes (OVG) in Lüneburg hat 1979 alle Bereiche des als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ für nichtig erklärt, soweit darin ein reines Wohngebiet festgesetzt worden ist. Für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich hat der Bebauungsplan seine Gültigkeit behalten. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet aus. Einzelhandelsnutzungen wären in Gewerbegebieten, die auf der Grundlage der BauNVO von 1962 entstanden sind, allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt zwei Vollgeschosse, sowie eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unabhängig

davon, dass der Restbebauungsplan über die Fußwegflächen hinaus nur ein Baugrundstück umfasst, handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Ein 1986 gefasster Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Celle zur Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Bereiches, der im Südosten als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wurde nicht weiter verfolgt.

Die Fläche des Flurstückes 100/6 ist im Bebauungsplan als öffentliche Fläche (Bachparzelle) mit der Bezeichnung „bach + fußweg 2 (b= 2 m)“ festgesetzt; sie wurde jedoch zwischenzeitlich überbaut und kann nicht mehr als Fußweg genutzt werden. Im Jahr 1973 wurde von der Bauaufsichtsbehörde mit Zustimmung der Bezirksregierung Lüneburg ein Dispens (heute: Befreiung) von dieser Festsetzung erteilt. Umfang der damaligen Zustimmung der Bezirksregierung Lüneburg war ergänzend auch die planungsrechtliche Zustimmung zur Erweiterung der Karstadt-Lagerhallennutzung in Richtung Süden über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace hinaus und in den damaligen Außenbereich von Altencelle hinein.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ wurden 1984 und 2001 Aufstellungsbeschlüsse gefasst, deren Verfahren ebenfalls nicht abgeschlossen wurden. Die Aufstellungsbeschlüsse von 1984 und 2001 sollten den Planbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an die aktuelle Gesetzeslage anzupassen.

Wegen der komplexen Übergangsvorschriften bei eingeleiteten Bebauungsplanverfahren und der Rechtsunsicherheit über die Dauerhaftigkeit und die Wirksamkeit der alten Beschlüsse und um auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage alle Planungen einheitlich und abgestimmt zusammen führen zu können, wurde 2013 ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ gefasst, der ergänzend das Ziel hat, die Zulässigkeit des Einzelhandels entsprechend den Vorgaben des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu steuern.

#### **4.4 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Stand Februar 1991) enthält keine spezielle Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Flächen mit ausgewiesenen Bereichen für schutzwürdige Arten und Lebensgemeinschaften sind mehr als 0,5 km vom Plangebiet entfernt.

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. Ergänzend wird aus landschaftspflegerischer Sicht empfohlen, die Braunschweiger Heerstraße und die Hauptschließungsstraßen alleearartig zu bepflanzen, den Ortsrand einzugrünen und Gewerbegebiete mit einer Schutzpflanzung und Begleitpflanzung abzuschirmen.

Diese Ziele des Landschaftsplanes entsprechen den Nutzungen und Festsetzung des Bebauungsplanes und der Änderungsplanung; mit der ja lediglich eine Steuerung des Einzelhandels angestrebt wird.

#### **4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 6 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP) des Flughafens Celle - Wietzenbruch entfernt, jedoch liegt er innerhalb der Anflugsektoren des Flughafens Celle - Wietzenbruch und somit im Bauschutzbereich gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).

Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über NN. Das anstehende Geländenniveau im Plangebiet liegt bei maximal 41 m ü. NN.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass bauliche Anlagen von 40 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 bedürfen.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Gewerbegebiet hat sich ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die 1970 für die Karstadt AG genehmigten Lagergebäude beinhalten im Wesentlichen Lagerhallenflächen, Sozialräume, Zwischenbühnen, Rampen und Werkstätten. Auf den Außenfreiflächen wurden befestigte Umfahrten und Pkw-Einstellplätze sowie Grünbepflanzungen angelegt. Benzin- und Dieseltanks, eine Eigenbedarfstankstelle sowie unterirdische Reservewasserbehälter für die Sprinkleranlage befinden sich ergänzend auf dem Grundstück Bruchkampweg 6 innerhalb des Bebauungsplanbereiches. Die Gebäude standen eine Weile leer. Eine Vermietung der gesamten Hallengebäude innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde angestrebt, einige Hallenbereiche wurden im Herbst 2016 von einem Logistikunternehmen wieder in Nutzung genommen.

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt eine Wohnsiedlung an. Nach dem Beschluss des OVG Lüneburg über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist dieser Bereich nunmehr nach § 34 BauGB zu beurteilen. Er stellt sich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO dar.

Östlich der angrenzenden ehemaligen Eisenbahnstrecke liegt eine Gewerbegebietsfläche, auf der sich Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt haben, die direkt von der Braunschweiger Heerstraße erschlossen werden. Auf dem Grundstück Braunschweiger Heerstraße 100 liegen die ehemaligen Gewerbebauten der Firma Bachl (vormals Algostat, dann Schwenk), die 2015 durch Brand zerstört worden sind. Die auf dem Grundstück angesiedelten Firmen haben Wärmedämmstoffe hergestellt. Die Nähe dieser Nutzung zur angrenzenden westlichen Wohnbebauung und die damit einhergehenden Nutzungskonflikte waren entscheidend für die Aufhebung der Wohngebietsnutzungen durch das OVG Lüneburg im Jahr 1979.

Im Südosten, direkt am Bruchkampweg, grenzt der Bebauungsplan Nr.16 Ace II. T. „Gewerbegebiet an der B 214“ an. Er ist seit dem 11.04.1985 rechtsverbindlich und setzt ein Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen + Ausnahme fest. Im Südwesten vom Plangebiet in einem Abstand von ca. 160 m setzt der seit dem 17.03.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 Ace „Gewerbegebiet Bruchkampweg“ ein Gewerbegebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist hier eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Höhe baulicher Anlagen von Oberkante (OK) 52 m über Normalnull (NN) festgesetzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace mit seiner 1. Änderung wurde bis zu dem vorübergehenden Leerstand der Gebäude durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit den typischen Bauformen und Nebenanlagen genutzt.

Genehmigte und tatsächliche Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Direktverkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

### **5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über den Bruchkampweg direkt an das überörtliche Straßennetz der Bundesstraße B 214 und der Kreisstraße K 57 angeschlossen. Im Plangebiet sind die bestehenden Straßen ausgebaut und sie weisen keine wesentlichen Defizite auf.

Durch die Lage am südlichen Stadtrand der Stadt Celle bietet das Bebauungsplangebiet eine gute Erreichbarkeit für die Zielverkehre aus dem südlichen Teil des Landkreises Celle.

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

### **5.3 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel**

Im Baugebiet stehen grundsätzlich tragfähige Böden an. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Plangebiet verzichtet werden. Darüber hinaus wird auf die Möglich-

keit der eigenständigen Erkundung des Baugrundes und auf die technischen Regelwerke zur geotechnischen Erkundung des Baugrundes hingewiesen.

Spezielle Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen, Altablagerungen und Altlasten im Planbereich 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. 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 keinem oder 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 zentren- 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 1500m<sup>2</sup> von Großflächigkeit auszugehen. Der Schwellenwert für die Annahme von großflächigem Einzelhandel liegt nach heutiger Rechtslage bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der generelle Ausschluss von Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> 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 nahversorgungrelevanten 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 m<sup>2</sup> 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.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind wegen der beabsichtigten Regelung der Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten.

## **6.2 Erweiterter Bestandsschutz für den vorhandenen Einzelhandel**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, ansässig. Es sind daher keine Festsetzungen erforderlich, um entsprechende Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bestandsschutzes zu berücksichtigen.

## **6.3 Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO**

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

# **7. Auswirkungen der Planung**

## **7.1 Bevölkerung**

Durch den Ausschluss von großflächigen und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Bebauungsplanbereich, der kein zentrales Versorgungszentrum der Stadt Celle ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Mit der dadurch verbundenen Stärkung des wohnortnahen Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen und in der Innenstadt wird insgesamt gesehen die Angebotsvielfalt sichergestellt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, also den insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, fördert die Ziele der Stadtentwicklung, eine gute Erreichbarkeit von Einzelhandelszentren für alle Bevölkerungsteile zu gewährleisten und eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wohnortnah zu ermöglichen.

## **7.2 Zentrale Versorgungsbereiche**

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen sich gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und wohnortnah die Bevölkerung versorgen. Die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen dieses Planungsziel. In dem Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes sollen damit vor allem für die Handwerksbetriebe und die

anderen produzierenden Gewerbebetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die wesentliche Konzentration des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche führt zu einer Stärkung und Sicherung dieser Bereiche und auch zur Sicherung und Entwicklung der Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

### **7.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe**

Mit den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die möglichen Nutzungen eingeschränkt, insbesondere auch bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Betriebe mit ihren legal genehmigten Nutzungen unterliegen jedoch dem Bestandsschutz, 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 m<sup>2</sup> 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. Der Wasserstand der ca. 170 m westlich des Plangebietes gelegenen Fuhse beträgt dort bei einem statistisch berechneten HQ 100 derzeit 40,01m über NN. Von den Berechnungen des HQ extrem für die Aller und die Fuhse wird das Plangebiet nicht erfasst.

## **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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.05.2016 bis 09.06.2016 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 15.11.2016 dem im Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften – ausgefertigten Entwurf vom 19.09.2016 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 14.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 24.01.2017 bis 23.02.2017 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 24.01.2017 bis 23.02.2017 durchgeführt.

Die Anhörung des Orsrates Altencelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 23.11.2016.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am .....die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace „Am Föhrenweg“ der Stadt Celle, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, gemäß des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB in Verbindung mit § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

## 10. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**

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

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

in der zurzeit gültigen Fassung.

## Aufgestellt

Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklungsplanung, Projekte und Liegenschaften

Celle, den 03.04.2017

Im Auftrag

(Netzel)

Technischer Angestellter

## 11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebietsflächen	8.490 m <sup>2</sup> (89,9 %)	8.490 m <sup>2</sup>
Fußwege	716 m <sup>2</sup> ( 7,6 %)	716 m <sup>2</sup>
Grünflächen	237 m <sup>2</sup> ( 2,5 %)	237 m <sup>2</sup>
Plangebiet insgesamt	9.443 m <sup>2</sup> ( 100 %)	9.443 m <sup>2</sup>