

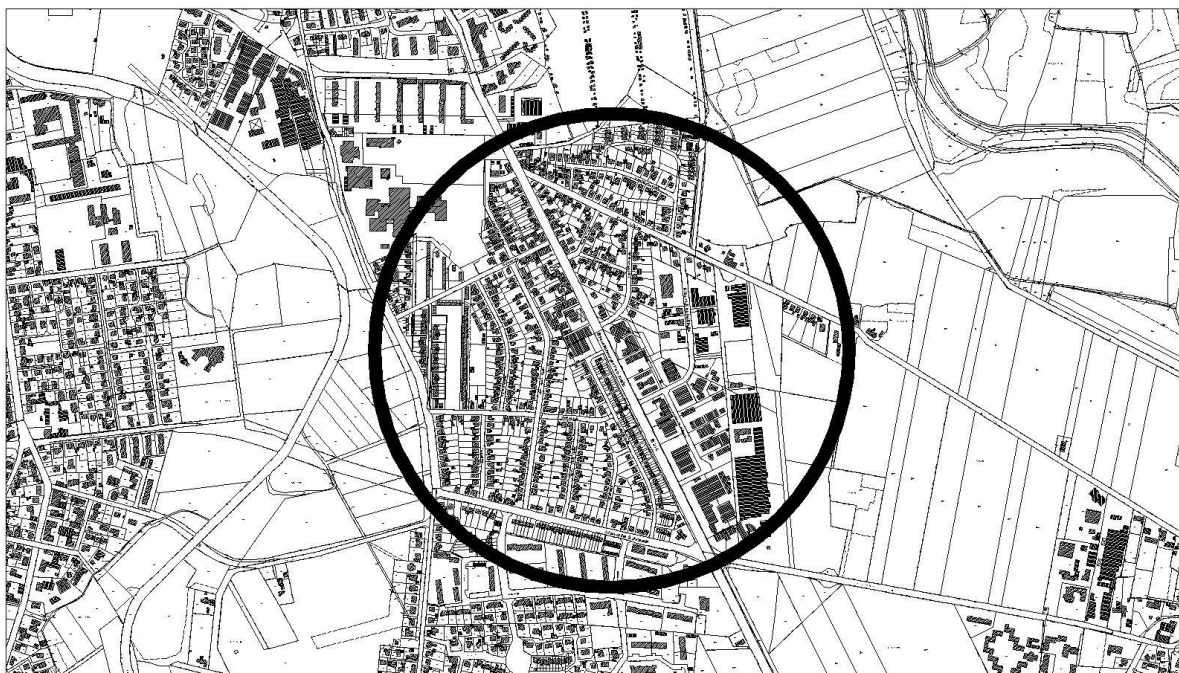
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

„Gewerbegebiet Braunschweiger

Heerstraße/ Ost“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

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

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

Stand:
20.10.2014
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Anlass und Ziele der Planung	
3.1	Veranlassung	3
3.2	Zweck und Ziele	3
4.	Planerische Vorgaben	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsplanung	5
4.5	Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	6
5.	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Verkehr und sonstige Infrastruktur	6
5.3	Altlasten und Kampfmittel	6
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	9
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. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ beinhaltet die Anpassung der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes an das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle und die Aufnahme ergänzender Hinweise, insbesondere zur aktuellen Rechtslage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ mit der bisherigen 1. Änderung bleiben bestehen. Die 2. Änderung ergänzt den gesamten Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Hinweisen zur aktuellen Rechtslage.

Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 11,6 ha große Plangebiet liegt etwa 2,2 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Blumlage/ Altstadt. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße Hohe Lüchte, im Osten durch die Albert-Köhler-Straße und im Westen durch die Braunschweiger Heerstraße 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 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 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 der künftigen Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Celle beschlossen. Das Konzept empfiehlt zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde die Steuerung des Einzelhandels, und insbesondere die Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Für das Plangebiet empfiehlt das Konzept die bauleitplanerische Überarbeitung des Gebietes und den Ausschluss des Einzelhandels.

Gleichwohl wird in dem Konzept beschrieben, dass der Netto-Markt auf dem Grundstück Braunschweiger Heerstraße 59 als solitärer Nahversorgungsstandort eine nicht zu vernachlässigende Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete in der Umgebung erfüllt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche, entsprechend den Vorgaben des EZK der Stadt Celle, zu erhalten und zu entwickeln. Durch den Ratsbeschluss wird das EZK zu einem sogenannten städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und ist bei der Änderung/Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu berücksichtigender Belang mit entsprechender verbindlicher Wirkung.

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 der Misch- und Gewerbegebiete 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) :

Der Zielkatalog definiert die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Celle mit seiner Funktion als Oberzentrum. Die gutachterlichen Zielvorschläge dienen gleichzeitig als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Der 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 „Celler Liste“ sollen zukünftig als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur noch 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 Konzept vorgegeben, die zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Der Ausschluss des großflächigen und des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle soll dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche dienen.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle wird seit Januar 2008 entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogramm als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Verwaltungsaufgaben zu erfüllen. Des Weiteren ist die Stadt Celle in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden; hiermit sollen die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- der Sicherung und Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft an den Zentralen Orten gemäß ihrer Wertigkeit im zentralörtlichen System dienen,
- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,

- die der Sicherung und der Erhaltung des bestehenden Angebotes an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen dienen,
- der Entwicklung einer ausgewogenen Raum- und Siedlungsstruktur in den bestehenden Ordnungsräumen dienen,
- und die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Unter dem Punkt „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“ legt das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle fest, dass Baurechte für den Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausgeschlossen werden sollen.

Das derzeit gültige Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle ist 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, Kapitel 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 Wohnbauflächen und als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 mit seiner 1. Änderung. Die geltenden Pläne weisen reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete aus. In den Wohngebieten gelten die Festsetzungen, Grund- und Geschößflächenzahl von 0,3 bei einem Vollgeschoß. In den Mischgebieten ist eine höhere Ausnutzung möglich, hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,6, die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse. Für die im Plangebiet überwiegenden Gewerbegebiete setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,0 bei zwei Vollgeschossen fest.

Vielfach wird die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenseitige Baulinien bestimmt.

4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Stand Februar 1991) enthält keine spezielle Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Etwa 600 m östlich des Plangebietes liegt die Allerniederung mit angrenzend geschützten und schützenswerten Natur- und Landschaftsbereichen. Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Büro Heimer, Montag, Herbstreit vom August 1987) beschreibt die bebauten Flächen als Baufläche für Gewerbe und als Siedlungsflächen. Diese Ziele des Landschaftsplanes entsprechen den Nutzungen des Bebauungsplanes.

Als landschaftspflegerische Maßnahmen werden das Durchgrünen des Gewerbegebietes und das Fortführen der straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der B 214 empfohlen.

4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 5,6 km vom Startbahnbezugspunkt (SBP) des Flughafens Celle- Wietzenbruch entfernt und somit außerhalb des Bauschutzbereichs (4-km-Radius) des Flughafens gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über NN. Das jetzige Geländeniveau im Plangebiet liegt bei maximal 40 m ü. NN. Das Plangebiet liegt unverändert innerhalb des östlichen Anflugsektors des Bauschutzbereichs für den Flughafen Celle- Wietzenbruch. Bauhöhen von 10 m über dem SBP, und insbesondere auch zum Aufstellen von Baugerüsten und Kränen, bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Postfach 2963 in 53019 Bonn.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Die Gewerbegebietsflächen sind überwiegend mit kleinteiligen Industriebauten, mittelgroßen Hallen und Bürobauten bebaut. In den Mischgebieten parallel zur B 214 haben sich ergänzend kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Wohngebiete sind überwiegend mit Wohngebäuden und dazu gehörigen Nebenanlagen bebaut.

Da der bestehende Bebauungsplan großzügige Festsetzungen zur Bauweise und keine Regelungen zur Gestaltung trifft, ist eine vielfältige heterogene Mischung von unterschiedlichen Gebäudeformen und Gestaltungen entstanden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 mit seiner 1. Änderung wird entsprechend der Baugebietsausweisungen durch Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe und Wohngebäude mit den typischen Bauformen genutzt. Genehmigte und tatsächliche Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Direktverkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet bisher, mit Ausnahme der Bebauung auf dem Grundstück Braunschweiger Heerstraße 59, nicht vorhanden.

Im Norden des Plangebietes liegt ein Wohngebiet. Im Westen sind angrenzt entlang der Braunschweiger Heerstraße Wohn- und Mischgebietsstrukturen vorhanden. Im Süden und Osten liegt der benachbarte Bebauungsplan Nr. 15 I.T. „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße /Ost“, hier sind Gewerbe- und Industriegebietsflächen festgesetzt.

5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ ist über die Bundesstraße B 214 Nienburg – Braunschweig direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Im Plangebiet sind die Gemeindestraßen einschließlich der straßenbegleitenden Fußwege gut ausgebaut und weisen keine wesentlichen Defizite auf.

Durch die Lage am südlichen Stadtrand der Stadt Celle und in direkter Nähe zur Ortsumgehung der B 3 in Richtung Hannover bietet das Bebauungsplangebiet auch eine gute Erreichbarkeit für den Zielverkehr aus dem südlichen Teil des Landkreises Celle und der Region Hannover.

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

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten liegen nicht vor.

6. Planinhalte und -festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nun ergänzt. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (EZK) 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, auch künftig kein Einzelhandel angesiedelt werden, um die Flächen auch weiterhin für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und Wohnnutzungen 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 Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) beim Änderungsverfahren. Die ergänzende textliche Formulierung dieses Sachverhaltes dient der besseren Lesbarkeit bei der Umsetzung der Satzung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach heutigem Rechtsverständnis grundsätzlich nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig. Mit der Änderung der BauNVO 1977 wurde erstmals der Begriff des großflächigen Einzelhandels definiert. Für den bestehenden Bebauungsplan auf der Grundlage der BauNVO 1962 wäre somit ab einer Geschossfläche von 1500m² von Großflächigkeit auszugehen. Der heutige Schwellenwert für die Annahme von großflächigem Einzelhandel liegt nach heutiger Rechtslage bei 800 m² Verkaufsfläche. Der generelle Ausschluss von Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und unabhängig von den Sortimenten dient der Klarstellung, dass die Misch- und 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 der Empfehlung des EZK, auf deutlich untergeordneten Betriebsflächen im Rahmen der Direktvermarktung ausnahmsweise zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzulassen.

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

Zurzeit ist in den Mischgebieten kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt. Früher vorhandene Läden wurden aufgeben, und die Ladenfläche wurde in Wohnfläche umgewandelt. Um auch Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie z.B. Kiosken und Nachbarschaftsläden eine Ansiedlungsperspektive zu geben, wird der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Mischgebieten ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 60 m² zugelassen.

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

Auf dem Grundstück Braunschweiger Heerstraße 59 hat sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorzufinden und wegen der beabsichtigten Regelung der Gesamtverkaufsfläche von 800 m² auch nicht zu erwarten.

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

Handwerksbetriebe verfügen kaum über Verkaufsflächen. Selten werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von Handwerksbetrieben vertrieben und meistens auf kleineren Verkaufsflächen als bei Gewerbebetrieben. Daher wird die ausnahmsweise maximal mögliche Verkaufsfläche für Sortimente der „Celler Liste“ bei Handwerksbetrieben auf 60 m² begrenzt.

6.2 Erweiterter Bestandsschutz für vorhandenen Einzelhandel

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind bereits Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, ansässig. Sie sind von den geänderten Festsetzungen betroffen und könnten sich nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln.

Die betroffenen Betriebe auf dem dazu gehörigen Baugrundstück mit genehmigten Verkaufsnutzungen und Verkaufsflächen sind unter Punkt 3.1.2. des Änderungsplanes entsprechend beschrieben. Es handelt sich nur um Betriebe auf dem Grundstück Braunschweiger Heerstraße 59.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange dieser Bestandsbetriebe und zur Vermeidung von Härten werden diesen überplanten Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück zugestanden, jedoch ohne die vorab beschriebenen, gebietsbezogenen Planziele aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht den geänderten Festsetzungen widersprechen. Erweiterungen der vorhandenen Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen um Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, sind ausnahmsweise zulässig, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von 1370 m² nicht überschritten werden darf und durch die Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Ausnahmemöglichkeit zur Zulässigkeit von Verkaufsflächenenerweiterungen 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 des Gebäudes Braunschweiger Heerstraße 59 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 zuläs-

ten einer anderen Verkaufsfläche oder durch Inanspruchnahme von Lagerflächen. Diese Kriterien führten zu Festlegung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1370 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 (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 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 den Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen damit vor allem für die Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetriebe und auch die Wohnnutzung 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 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

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mittelaller. Bei Neuerrichtungen von baulichen Anlagen ist daher im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.

8. Kosten

Es sind keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen 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. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 26.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.10.2013 bis 28.10.2013 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 15.07.2014 dem im Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung – ausgefertigten Entwurf vom 12.06.2014 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 05.08.2014 bis 04.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2014 bis 04.09.2014 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Blumlage/ Altstadt erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 09.07.2014.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am __.__.20__ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ der Stadt Celle, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, gemäß des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB in Verbindung mit § 40 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

Aufgestellt

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung

Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 20.10.2014

Im Auftrag

(Netzel)

Technischer Angestellter

11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebietsflächen	88.033 m ² (75,6 %)	88.033 m ²
Straßenverkehrsfläche	27.902 m ² (23,9 %)	27.902 m ²
Grün- und Versorgungsflächen	381 m ² (0,5 %)	381 m ²
Plangebiet insgesamt	116.316 m ² (100 %)	116.316 m ²