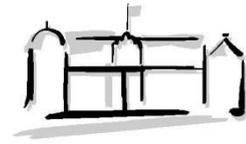


Stadt Celle

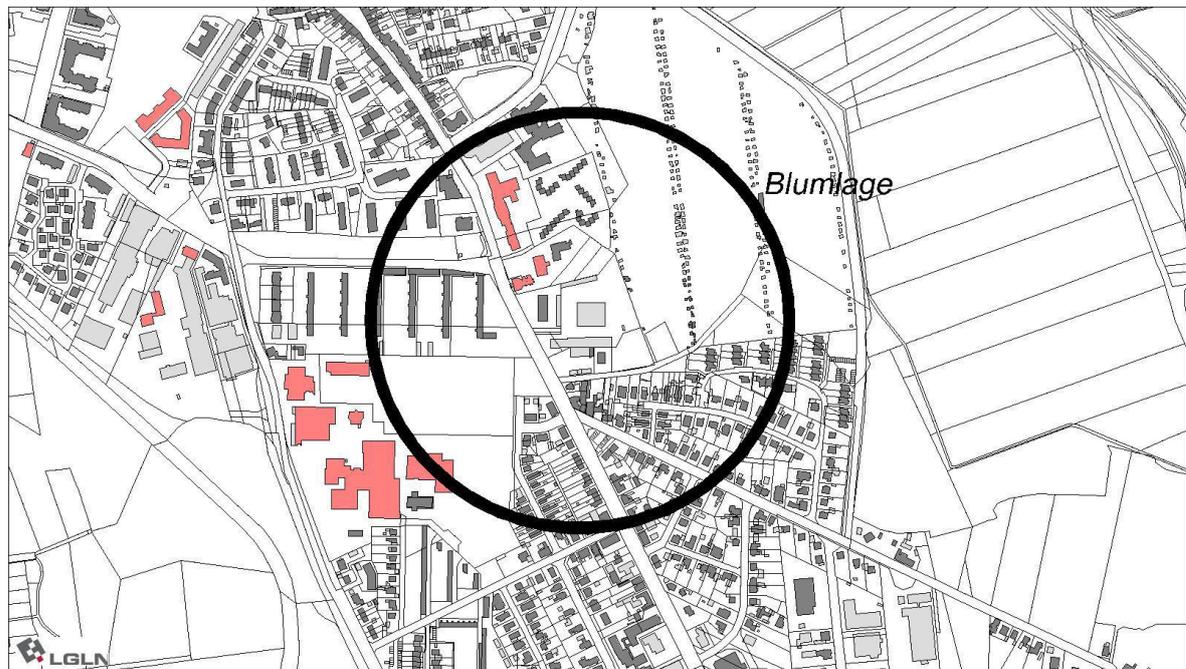


Residenzstadt
Celle

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“

Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachdienst 61 – Stadtplanung

zur Planurkunde gehörig

Telefon 0 51 41 / 12 - 6117 · Fax 0 51 41 / 12 - 6199
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
14.03.2019
(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	6
4.4	Landschaftsplanung	6
4.5	Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	7
4.6	Gender Mainstreaming und Integration	7
5.	Bestandsbeschreibung	7
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Verkehr	8
5.3	Hochwasser	8
6.	Planinhalte und Planfestsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO	10
6.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	10
7.1	Bevölkerung	10
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	10
7.3	Einzelhandels- und Gewerbebetriebe	11
7.4	Umweltschutz	11
8.	Kosten und Finanzierung	11
9.	Verfahren	11
10.	Rechtsgrundlagen	12
11.	Anhang: Städtebauliche Daten	12

1. Einführung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ 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. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ bleiben bestehen. Die 1. Änderung ergänzt den Bebauungsplan lediglich mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie mit Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zur aktuellen Rechtslage.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet liegt etwa 1,4 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Blumlage/Altstadt. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch das Grundstück der Blumläger St. Georg-Kirche, im Osten durch die Kleingartenkolonie Hospitalwiesen, im Süden durch den Weg zur Kleingartenkolonie Hospitalwiesen und im Westen durch die Braunschweiger Heerstraße (B 214) begrenzt. An das Plangebiet schließt im Osten der Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Celle „Kleingartengebiet Hospitalwiesen“ direkt an.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 38/10, 38/11, 38/15, 38/18, 38/20, 38/26, 38/27, 45/7 und 45/18 der Flur 40, Gemarkung Celle, sowie das Flurstück 328/1 der Flur 114 der Gemarkung Celle. Des Weiteren werden Teilflächen des Flurstücks 38/21, Flur 4, Gemarkung Celle und des Flurstücks 325/2, Flur 114 der Gemarkung Celle von der Bebauungsplanung 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 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. Das Plangebiet unterliegt wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße B 214 einem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben; es ist jedoch kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Konzeptes.

Für das Plangebiet empfiehlt das Konzept die bauleitplanerische Überarbeitung des Gebietes durch Steuerung des Einzelhandels.

Gleichwohl wird in dem Konzept auch beschrieben, dass bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit gesichert werden sollten. Von einem weiteren Ausbau der Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen wird generell abgeraten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll einer schrittweisen Umwandlung des Misch- und Gewerbegebietes mit Betrieben für produzierendes Gewerbe und mit Handwerksbetrieben hin zu einem Standort von Einzelhandelsbetrieben durch Steuerung des Einzelhandels entgegengewirkt werden. Die geplante Steuerung des großflächigen und des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle soll dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche dienen, insbesondere in der Celler Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen. 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 BauGB und ist bei der Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu berücksichtigender Belang mit verbindlicher Wirkung.

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 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 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. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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.

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 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 Abschnitt 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. Die Plansätze zu den Belangen des Hochwasserschutzes werden unter Abschnitt 3.2.4 des LROP 2017 dargelegt. Diese werden durch die Planung, die lediglich ergänzende Festsetzungen zum Einzelhandel trifft und keine neuen Baurechte hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung entwickelt, nicht beeinträchtigt. Die aktuellen Hinweise zum Wasserrecht und auch die aktuellen Hochwasserordinaten wurden in den Bebauungsplan ergänzend als Hinweis bzw. nachrichtlich übernommen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) legt unter dem Abschnitt „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 für den Landkreis Celle befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Laut dem Entwurf des RROP 2017 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.

An die beschriebenen 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, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) durch die getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel angepasst. Die Planung ist demnach mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, sowohl in der derzeit gültigen Fassung (RROP 2005) als auch im Entwurf des RROP 2017, vereinbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich weist der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Celle gemischte Bauflächen aus. Dies entspricht dem Planziel, der Steuerung des Einzelhandels durch den Bebauungsplan; die Darstellung des Flächennutzungsplanes behält ihre Gültigkeit. Der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan setzt zwei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle mit der teilweise geringfügigen, abweichenden Ausweisung wurde nach dem Bebauungsplan aufgestellt und 1979 durch den Regierungspräsidenten der Bezirksregierung Lüneburg ohne Anmerkungen für den Planbereich genehmigt, ebenso wie zuvor der Bebauungsplan. Die langfristige städtebauliche Zielsetzung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung der gemischten Baufläche ist weiterhin gewünscht. Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Richtfunktrasse Nr. 268 und innerhalb einer Fläche für die Wasserwirtschaft.

4.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 30 (Teil 2) der Stadt Celle „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ wurde 1970 insbesondere aufgestellt um die Umsetzung eines Baustoffhandelsbetriebes im Rahmen des damaligen Sanierungsprogramms der Blumlage zu gewährleisten. Der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 (Teil 2) setzt Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie eine Straßenverkehrsfläche fest. Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Entsprechend der BauNVO 1968 sind Einzelhandelsbetriebe in Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) wurde 1984 ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an die damalige aktuelle Gesetzeslage anzupassen. Dieser Beschluss wurde 2001 erneuert, ein Abschluss der Planverfahren erfolgte jedoch nicht.

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 gefasst, der ergänzend das Ziel hat, den Einzelhandel entsprechend den Vorgaben des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes zu steuern.

Das jetzige Änderungsverfahren wird, wie die vorangegangenen, nicht abgeschlossenen Verfahren, als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ der Stadt Celle bearbeitet.

4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Stand Februar 1991) enthält keine spezielle Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das ca. 500 m entfernte im Osten des Plangebietes beginnende Talgebiet der Aller wird im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle als wichtiger Bereich für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften benannt.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Büro Heimer, Montag, Herbstreit vom August 1987) beschreibt die bebauten Flächen als Siedlungsflächen. Die Allee entlang der Braunschweiger Heerstraße wird im Landschaftsplan als landschaftsprägende Allee benannt, die auch in dem besiedelten Bereich wieder ergänzt bzw. neu gepflanzt werden sollte. Die im Osten an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage ist im Landschaftsplan als spezielle Anlage und Einrichtung für die freiraumbezogene Erholung dargestellt.

Für den Änderungsbereich besteht bereits ein Baurecht gemäß § 30 BauGB. Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da der Inhalt der Änderungsplanung lediglich darin besteht, ergänzende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen. Hinsichtlich des Artenschutzes wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der beschreibt, dass bei allen Baumaßnahmen, wie Umbauten, Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Abbrüchen etc., der Artenschutz zu beachten ist. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB beinhaltet entsprechend Abs. 3 den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

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

4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Planbereich liegt außerhalb der Anflugsektoren des militärischen Flughafens Celle – Wietzenbruch. Der Änderungsbereich liegt jedoch im Bauschutzbereich (6 km-Radius) des Flughafens Celle - Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und im Zuständigkeitsbereich für militärische Flughäfen nach § 18 a LuftVG. Die Entfernung zum Startbahnbezugspunkt beträgt ca. 5,6 km. Baubeschränkungen greifen daher erst ab Bauhöhen von mehr als ca. 85 m über dem jetzigen Geländeniveau und sind daher in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes irrelevant.

Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über Normalnull (NN). Das anstehende Geländeniveau im Plangebiet liegt zwischen 38,5 m und 39 m über NN.

Der Einsatz von Baukränen bedarf der gesonderte Bewertung und Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr. 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. Einschränkungen von Kranhöhen sind möglich.

Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet der militärischen Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede.

Die vorgenannten Sachverhalte wurden sinngemäß als Hinweise im Bebauungsplan übernommen.

4.6 Gender Mainstreaming und Integration

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) der Stadt Celle wird lediglich und insbesondere die Zulässigkeit von Sortimenten und Verkaufsflächen von Einzelhandelsnutzungen geregelt. Geschlechtsspezifische Aussagen sowie Aussagen zur Integration können auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. In nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sind diese Ziele zu berücksichtigen.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. In dem Gewerbegebiet hat sich ein Baustoffhandelsbetrieb mit Lager- und Fahrzeughallen und Büro-, Verkaufs- und Ausstellungsgebäuden sowie den üblichen Nebenanlagen angesiedelt. Die Mischgebietsflächen sind mit Wohngebäuden sowie Betriebsgebäuden und Werkstattgebäuden von einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb bebaut. Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend ihrer Festsetzung genutzt. Da der bestehende Bebauungsplan keine Regelungen zur Gestaltung trifft, ist eine vielfältige, heterogene Mischung von unterschiedlichen Gebäudeformen und Gestaltungen entstanden.

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

5.2 Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrlich voll erschlossen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderungen an der Erschließung und an den Verkehrsanlagen. Im Plangebiet ist die bestehende Straße ausgebaut und sie weist keine wesentlichen Defizite auf. Es werden keine Änderungen an der Art und Anzahl der Verkehre ausgelöst.

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

5.3 Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) befindet sich im Einzugsbereich des nach § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mittelaller. Das Plangebiet weist Geländehöhen auf, die unter der Hochwasserkoordinate von 38,91 m über Normalnull (NN) liegen. Diese Koordinate hat der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) für das relevante statistische hundertjährige Bemessungshochwasser (HQ100) ermittelt. Es handelt sich hier ausschließlich um Retentionsraum, d. h. um Flächen, die vom Hochwasser „lediglich“ eingestaut, nicht aber durchflossen werden. Der Wasserspiegel für ein Extremhochwasser gemäß Hochwasserrisikomanagement-Plan wurde für das Plangebiet mit 39,16 m über NN berechnet.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde auch bei der Erweiterung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen. Mit der Ergänzung des Bebauungsplanes werden keine Baurechte über den bestehenden Bebauungsplan hinaus geschaffen, sondern lediglich nur ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels getroffen. Die aktuellen Hinweise des Wasserrechts zum Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und zu den wasserrechtlichen Gesetzesanforderungen zum Bauen im ÜSG werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im ÜSG ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich, hierbei ist insbesondere die Verpflichtung zum Ausgleich von Retentionsraum durch den Bauherrn oder Investor zu erfüllen. Diese Ausnahmegenehmigung nach Wasserrecht darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

6. Planinhalte und -festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen 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 werden. Vorhandene genehmigte Einzelhandelsnutzungen sowie insbesondere genehmigte Einzelhandelsnutzungen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wären dabei, gesondert zu berücksichtigen. Im diesem Plangebiet sind jedoch bisher keine Einzelhandelsbetriebe mit genehmigten Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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 und 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 Verkaufsförmern 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) bei dem Änderungsverfahren. Die ergänzende textliche Formulierung zu diesem Sachverhalt dient nur 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 1500 m² 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.

Weitere Einzelhandelsbetriebe, wie der Einzelhandel mit Baustoffen und die Vermietung von Geräten und Maschinen, sind im Plangebiet vorzufinden. Deren Verkaufsflächen beinhalten jedoch keine zentrenrelevante 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 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.

6.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden Hinweise übernommen. Diese weisen darauf hin, dass das Plangebiet in der Nähe der Bundesstraße B 214 liegt, von welcher Emissionen ausgehen, und dass der Einsatz von Kränen bei Bauvorhaben gesondert beim Luftfahrtamt der Bundeswehr zur Prüfung und Bewertung vorzulegen und abzustimmen ist. Unabhängig von den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen findet § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung, nachdem innerhalb von Überschwemmungsgebieten die Erweiterung und Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Genehmigung der ständigen Unteren Wasserbehörde zulässig ist und insbesondere die Verpflichtung zum Ausgleich für den Verlust von Rückhalteraum vom Vorhabenträger zu erfüllen ist. Auch die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß den Vorschriften des Wasserrechts im Überschwemmungsgebieten verboten. Aufgrund der Bergbaugeschichte des Harzes können in ehemals überfluteten Bereichen in der Nähe von Wasserläufen möglicherweise Schwermetallbelastungen auftreten, bzgl. näherer Informationen hierzu, wird auf die Untere Bodenschutzbehörde verwiesen. Ein weiterer Hinweis verweist auf die Beachtung des Artenschutzes bei allen Baumaßnahmen.

Angaben zu festgesetzten Überschwemmungs- und Risikogebieten sowie zu den Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle werden nachrichtlich übernommen.

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 Misch- und Gewerbegebieten 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 eingeschränkt, insbesondere auch bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. 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.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.07.2018 bis 23.08.2018 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 27.11.2018 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - aufgestellten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 19.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 29.01.2019 bis 28.02.2019 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 29.01.2019 bis 28.02.2019 durchgeführt. Die Anhörung des Ortsrates Blumlage/ Altstadt erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 21.11.2018.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ der Stadt Celle, als Textbebauungsplan, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen 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.

AufgestelltStadt Celle - Der Oberbürgermeister
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 14.03.2019

Im Auftrag


(Netzel)
Technischer Angestellter**11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten**

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebietsflächen	18.718 m ² (89 %)	18.718 m ²
Straßenverkehrsfläche	2331 m ² (11 %)	2.331 m ²
Plangebiet insgesamt	21.049 m ² (100 %)	21.049 m ²