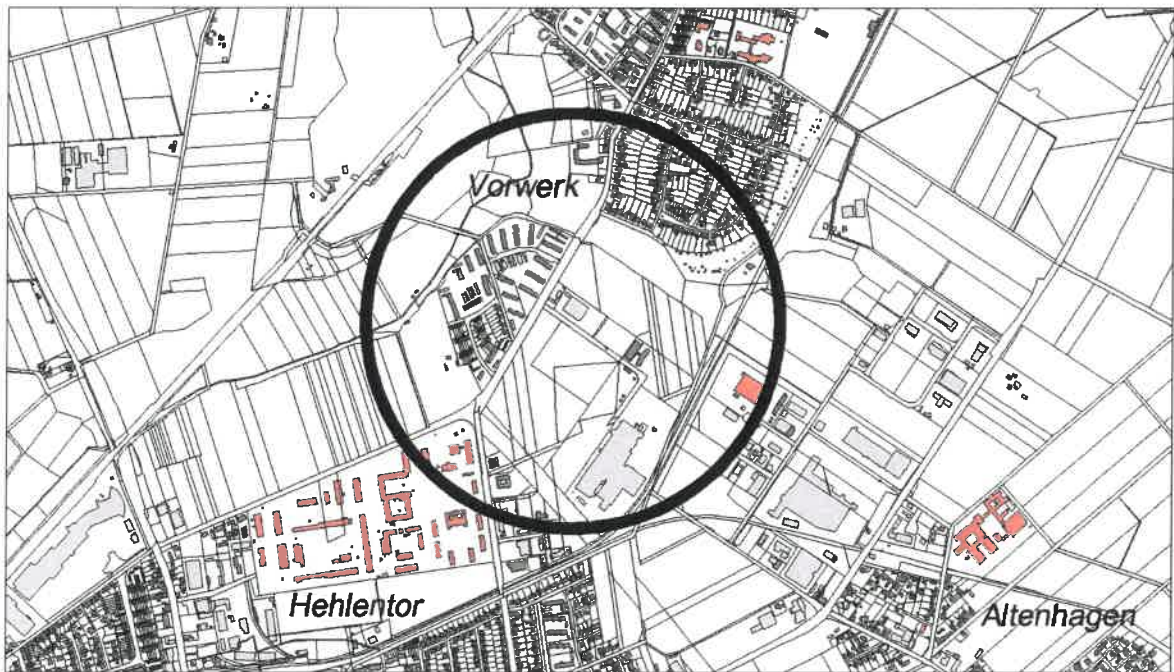


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

„Vorwerk/ Süd“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung zur PLANURKUNDE gehörig



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:
09.05.2018
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung.....	3
2. Bestand und Neuordnung	3
3. Kosten	7
4. Städtebauliche Kenndaten	8
5. Verfahren.....	9
6. Rechtsgrundlagen.....	9

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ aus dem Jahre 1983 setzt in seinem Geltungsbereich Misch- und Industriegebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel für britische Stationierungstreitkräfte“ fest. Bis 2012 wurde von den in Celle stationierten britischen Soldaten innerhalb des Sondergebietes ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geführt. Nach deren Abzug sollte das leer stehende Gebäude in ein Museum und Ausstellungs- und Veranstaltungsort umgenutzt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt daher ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum, Ausstellung und Veranstaltung fest. Diese Umnutzung hat jedoch nicht stattgefunden. Das Gebäude ist wieder verkauft worden. Der neue Eigentümer plant, in diesem Gebäude Orthopädie- und Reha-technik mit Lagerflächen, Werkstätten sowie Büro-/Verwaltungsflächen einzurichten. In geringfügigem Umfang soll auch ein Verkauf stattfinden.

Die Stadt Celle unterstützt dieses Umnutzungskonzept. Städtebaulich gesehen kann der ehemalige Standort der NAAFI zu einem nicht erheblich belästigenden Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplante Umnutzung ermöglicht wird. Diese Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine sonstige Innenentwicklung. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Innerhalb des Änderungsbereiches beträgt die zulässige Grundfläche weit unter 20.000 m². Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann daher verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Der Bebauungsplan Nr. 42 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI), ein Mischgebiet (MI) und ein Sondergebiet (SO) fest. Innerhalb des Geltungsbereichs des sonstigen Sondergebietes war ursprünglich „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die britischen Streitkräfte“ festgelegt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2014 legt als Art der baulichen Nutzung für dieses sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung Museum, Ausstellung und Veranstaltung fest. Zulässig sind Museen mit Handel und Verkauf von Ausstellungsstücken, Messen, Kunstaussstellungen, kulturelle Veranstaltungen, in untergeordneter Form Anlagen zur Begutachtung von Ausstellungsstücken (z. B. Hebebühne), Schank- und Speisewirtschaften mit Innen- und Außenbewirtung. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Endverbraucher nicht zulässig. Dies gilt auch für einmalige, befristete oder wiederkehrende Sonderverkaufsaktionen. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente sind der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Celle von 2010 zu entnehmen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwei, der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen im Abstand zum Geltungsbereich im Nordwesten und Südosten von 5 m, im Nordosten und Südwesten von 8 m definiert.



Abb. 1: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung (Flurstück 65/40, Flur 27, Gemarkung Celle) des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“. Die 2. Änderung setzt ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente sind der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Celle von 2010 zu entnehmen. Soweit Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente produzieren oder vertreiben, so ist deren Verkauf als sogenannter untergeordneter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist und eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten wird.

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes hat ein Unternehmen für Orthopädie- und Rehathechnik erworben. Es ist geplant, die Geschäftseinheiten Werkstatt / Handwerk (Orthopädietechnik, Orthopädienschuhtechnik, Bandagistik), Rehathechnik (Logistik/Hilfsmittelagerung/Reinigung/Aufbereitung/ Anpassung/Zurüstung und Anpassung/ Auslieferung), Büro und Verwaltung und Anpassung und Beratung inklusive Ausstellung und Verkauf (Kundenempfang, Maßnahmen von Kompressionsstrümpfen, Einlagenmaßnahmen, Kundenberatung, Verkauf) im bestehenden Gebäude einzurichten. Das Gebäude soll künftig folgende Nutzungen enthalten:

1. Lagerfläche mit Lager-, Kommissionierung, Aufbereitung und Rehawerkstatt,
2. Ausstellung und Verkauf,
3. Werkstatt Orthopädienschuhtechnik,
4. Orthopädie-Werkstatt,
5. Verwaltungs- / Büroflächen,
6. Sozialraum / Schulungsbereich.

Der einzelhandelsähnliche Verkauf von Hilfsmitteln und Zubehör ist kein Schwerpunkt der Tätigkeit. Dennoch gehören z. B. Pflegemittel usw. unabdingbar zum Angebot eines Unternehmens der Orthopädie- und Reha-technik. Der Verkauf der Produkte wird aber überwiegend nicht an den Endverbraucher, sondern an Pflegedienste, Krankenhäuser etc. erfolgen. Für den Endverbraucher soll darüber hinaus ein Geschäft in der Innenstadt eröffnet werden.

Die 2. Änderung nimmt mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes die städtebauliche Umgebung auf. Der Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ setzt im Südosten des Geltungsbereiches der 2. Änderung ein Industriegebiet fest. Im Nordwesten ist ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung eines GE wird ein Übergang zwischen diesen beiden Nutzungsarten in Bezug auf die zulässigen Immissionen / Emissionen geschaffen. Eine gewerbliche, nicht erheblich belastigende Nutzung fügt sich in dieses Umfeld ein. Großflächige Einzelhandelsentwicklungen, wie sie im Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ ursprünglich zugelassen wurden, sind nach dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 der Stadt Celle nicht vorgesehen und sollen daher innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr zugelassen werden.

Städtebauliches Ziel ist es, die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die Innenstadt der Stadt Celle nicht zu schwächen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Dennoch setzt die 2. Änderung für Handwerks- und Gewerbebetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente produzieren oder vertreiben, fest, dass deren Verkauf als untergeordneter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss aber flächenmäßig dem Betrieb untergeordnet sein, und die Waren, die verkauft werden sollen, müssen einen Sachbezug zur Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück haben. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 100 m² beschränkt. Mit diesen festgesetzten Beschränkungen ist lediglich der untergeordnete Werksverkauf der produzierten oder zu vertreibenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig. Dadurch werden die zentralen Versorgungsbereiche nicht geschwächt, da durch den untergeordneten Werksverkauf mit einer Verkaufsflächenbeschränkung kein Einzelhandel entstehen kann, der die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche signifikant verändert.

Mit der Änderung eines Sondergebietes in ein Gewerbegebiet werden keine Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der in einem Abstand von 330 m geplanten B 3 ausgelöst. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind bauseits vorzunehmen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ und dessen 1. Änderung bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den Geltungsbereich der 2. Änderung als Sonderbaufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt ein Gewerbegebiet fest und wäre damit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, so dass das Entwicklungsgebot eingehalten wird.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Das Plangebiet ist als ein bebautes Grundstück, das umfänglich versiegelt ist, zu beschreiben. Nördlich, westlich und südlich befinden sich entlang des Gebäudes Scherrasenflächen. Im Norden, Osten und Süden sind direkt an der Grundstücksgrenze Heckenstrukturen mit Sträuchern vorhanden. Im Norden befinden sich vier solitäre Säuleneichen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzt sind. Diese Festsetzung bleibt weiterhin rechtsverbindlich. Im Westen besteht eine mit Betonsteinen gepflasterte Zufahrt, im Osten sind die Freiflächen großflächig ebenfalls mit Betonsteinen gepflastert.



Fotos: A. Pesel, 04.07.2017

Das Grundstück entwässert derzeit über ein unterirdisches Rückhaltebecken in den städtischen Regenwasserkanal. Bei Umgestaltungen sind oberflächennahe Rückhalte- und Vorreinigungseinrichtungen (Regenwassermulden) vorzusehen. Versickerungsanlagen bedürfen vorab der wasserrechtlichen Genehmigung.

Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 42 Vorwerk / Süd und Nr. 42 Vorwerk / Süd – 1. Änderung wurde auf eine Festsetzung verzichtet, die innerhalb der Stellplatzfläche eine Bepflanzung mit Bäumen vorsieht. Auch in der 2. Änderung wird kein Baumraster festgelegt, da die Stellplatzfläche bereits angelegt ist und die Festlegung einer Bepflanzung zur Folge hätte, dass die ausgebaute Fläche wieder aufgerissen werden müsste.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet. Durch die 2. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen.

Im Nordwesten und im Süden des Plangebietes hat sich Wald entwickelt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 Vorwerk / Süd ist die südliche Waldfläche als private Grünfläche festgesetzt und daher planungsrechtlich nicht als Wald zu beurteilen. Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut, so dass der Waldabstand im Norden nur noch wenig beeinflusst werden kann. Da in der 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird, sind die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42 Vorwerk / Süd und Nr. 42 Vorwerk / Süd – 1. Änderung zur überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin wirksam.

Der besondere Artenartenschutz ist gemäß § 44 BNatSchG zu beurteilen. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind die Arten des Anhang IV-Arten Buchstabe a der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) sowie Arten einer Verordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ wurde im Jahr 2014 eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt. Diese Beurteilung kann für die 2. Änderung des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden. Bei einer Begehung des Geländes am 04.07.2017 konnten keine bestandsgefährdeten und artenschutzrechtlich geschützten Pflanzen und Tiere festgestellt werden. Entsprechend der geringen Lebensraumausstattung mit überwiegend intensiver Nutzung und eingeschränktem Nahrungsangebot sind seltene, störungsempfindliche und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

3. Kosten

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Der Stadt Celle entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ keine Kosten. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

4. Städtebauliche Kenndaten

**Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42
„Vorwerk / Süd“:**

Nettobauland sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museum“, davon	9.337 m ²
• Überbaubare Grundstücksfläche (0,6 + 50 % Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)	7.470 m ²
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.867 m ²
Summe:	9.337 m²

**Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42
„Vorwerk / Süd“:**

Nettobauland Gewerbegebiet, davon	9.337 m ²
• Überbaubare Grundstücksfläche (0,6 + 50 % Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)	7.470 m ²
• Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.867 m ²
Summe:	9.337 m²

5. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/Süd“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 07.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.10.2017 bis 16.11.2017 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 30.01.2017 dem ausgefertigten Entwurf vom 06.12.2017 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 10.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 20.02.2018 bis 22.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2018 bis 22.03.2018 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Vorwerk erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 30.11.2017.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ 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.

6. 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.



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de

planungsbüro a. pesel

a. pesel
dipl. ing. stadt- und regionalplanung