

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
61 Stadtplanung

Beschlussvorlage Nr. BV/0363/18

Datum: 26.04.2019
Az: 61.26.22 Wce, 4. Ä. Ne/Se

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet Maschweg/ Süd" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	14.02.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	19.02.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	21.02.2019	Rat der Stadt Celle

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung: Westercele

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen und Einwendungen, die zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ sowie der zugehörigen Begründung vorgebracht wurden, werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

° Der Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 05.11.2018 **wird entsprochen**.

° Der Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 28.02.2018 und 22.11.2018 **wird entsprochen**.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ wird als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes: Ortsteil Westercelle
Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 4,5 km
Größe des Plangebietes: 9,94 ha
geplante Nutzungen: Gewerbegebiet

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 30.01.2018 bis zum 01.03.2018 statt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Der Ortsrat Westercelle ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 13.11.2018 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce der Stadt Celle und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2018 bis zum 22.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2018 bis zum 22.11.2018.

Die aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen relevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der als Anlage beigefügten Tabelle jeweils zusammengefasst und mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie mit einer Beschlussempfehlung versehen.

Mit der 4. Änderung sollen die städtebaulichen Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (EZK), Ratsbeschluss vom 26.08.2010, zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet umgesetzt werden. Das wesentliche Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend den Vorgaben des EZK. Durch den Ratsbeschluss wird das EZK zu einem sogenannten städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und ist bei der Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu berücksichtigender Belang mit verbindlicher Wirkung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll einer schrittweisen Umwandlung des Gewerbegebietes mit Betrieben für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetrieben hin zu einem Standort von Einzelhandelsbetrieben durch Steuerung des Einzelhandels entgegengewirkt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „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, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mehr angesiedelt werden.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimenten soll bei einem bestehenden Betrieb mit Verkaufsflächen zum Verkauf von zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimenten im Grafftring 13 im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes bis 80 m² ausnahmsweise zulässig sein. Gewerbe- und Handwerksbetrieben wird die Möglichkeit gegeben von ihnen vor Ort produzierte Waren, die von der „Celler Liste“ erfasst sind, ausnahmsweise als untergeordneten Werksverkauf bis maximal 80 m² Verkaufsfläche anbieten. Dies entspricht der Empfehlung des EZK. Bei ähnlichen Planänderungen werden aus Gründen der Gleichbehandlung analoge Regelungen getroffen.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkung für Integration: nein

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlage/n:

- Tabelle zur Bewertung der relevanten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Textbebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen sowie Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Begründung zum Bebauungsplan