

**Gliederung der Vorlage**

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VI. Kosten/Folgekosten
- VII. Anlage/n

**Beschlussvorlage Nr. BV/0114/13**

Datum: 14.03.2013

Az: 61.26.2 u. a. Ne/Se

Ziele:

**Die räumliche Entwicklung der Stadt Celle findet auf Basis von Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit statt**

**Die Stadt Celle ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung von Bebauungsplänen der Stadt Celle im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Beratungsfolge:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	02.05.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	14.05.2013	Verwaltungsausschuss
Ö	16.05.2013	Rat der Stadt Celle

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

Altencelle  
Blumlage/Altstadt  
Hehlentor  
Klein-Hehlen  
Westerelle

**Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung der Verfahren zur Änderung der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne der Stadt Celle im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird beschlossen (§2 Abs.1 BauGB):

- a) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße",
- b) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße /Ost",
- c) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (2. Teil) "Gelände der ehem. Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen",
- d) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/Westteil mit Übergang in den Verkoppelungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße",
- e) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace "Am Föhrenweg",
- f) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce "B 3–Vogelberg" (Deckblatt 3),
- g) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce "Gewerbegebiet Maschweg/Süd".

## Sachverhalt:

Diese Vorlage betrifft die Bebauungspläne:

- a) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße",
- b) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 "Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße /Ost",
- c) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (2. Teil) "Gelände der ehem. Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen",
- d) 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/Westteil mit Übergang in den Verkoppelungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße",
- e) 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Ace "Am Föhrenweg",
- f) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce "B 3–Vogelberg" (Deckblatt 3),
- g) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce "Gewerbegebiet Maschweg/Süd".  
(Aus technischen Gründen ist eine Aufzählung im TOP-Betreff nicht möglich!)

Ziel dieser Bebauungsplanänderungen ist der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, sowie die Einschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente und die Sicherung des Bestandsschutzes von genehmigten Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten.

Alle aufgeführten Bebauungspläne beinhalten ausgewiesene Gewerbegebiete nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 bzw. 1968. Die älteren Fassungen der BauNVO, die bei Erlass der Bebauungspläne zur Anwendung kamen, sind für die rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zugrunde zu legen. Diese Fassungen der BauNVO enthielten keine Einschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Mit der Änderung der BauNVO 1977 wurde erstmals der Begriff des großflächigen Einzelhandels definiert, ab einer Geschossfläche von 1500 qm war von Großflächigkeit auszugehen. Mit der nächsten Gesetzesänderung 1987 wurde der Wert auf 1200 qm Geschossfläche verkleinert. Der Schwellenwert für großflächigen Einzelhandel liegt nach heutiger Rechtslage bei 800 qm Verkaufsfläche.

Der Rat der Stadt Celle fasste daher 1984, nach Ablauf der damaligen Siebenjahresfrist für Entschädigungen, den ersten Beschluss zur Änderung aller Bebauungspläne mit Gewerbegebietsausweisungen, die vor 1977 aufgestellt wurden.

Es folgten die Planänderungen in den Bereichen des ehem. Telefunkengeländes und des ehem. Furtex-Geländes in Vorwerk.

Wegen unklarer Formulierungen und aus Gründen der Rechtssicherheit fasste der Rat der Stadt Celle 2001 einen erneuten Beschluss über die Einleitung der Änderungsverfahren für die neun bisher noch nicht überplanten Bebauungspläne mit Gewerbegebietsausweisungen, die vor 1977 aufgestellt wurden. Zwischenzeitlich erlangten die Bebauungspläne Nr. 23 Ace "Schaperkrug" und die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce 2.Änderung "B-3 Vogelberg" Rechtskraft.

Das BauGB enthält seit 2007 mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 9 Abs. 2a BauGB weitergehende Regelungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Der Rat der Stadt Celle hat daher 2010 das Zentren- und Einzelhandelskonzept (EZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept und als weitere Grundlage der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Celle beschlossen.

Zwei der o. a. Bebauungspläne wurden seit 1984 in Teilen aus anderen städtebaulichen Gründen geändert. Die 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 22 Wce "Gewerbegebiet Maschweg/Süd" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Hollenkamp" führten ergänzend im Ergebnis dazu, dass in den entsprechenden Änderungsteilbereichen eine aktuellere BauNVO gilt und somit großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Der geplante Geltungsbereich für diese zwei Bebauungspläne ist mit den Geltungsbereichen der Aufstellungsbeschlüsse von 1984 und 2001 identisch, um entsprechend den Vorgaben des EZK auch auf den Teiländerungsflächen die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente einzuschränken. Aus redaktionellen Gründen werden bei diesen zwei Bebauungsplänen die alten Nummern der Änderungsverfahren durch neue fortlaufende Nummer ersetzt.

Wegen der komplexen Überleitungsvorschriften bei eingeleiteten Bebauungsplanverfahren mit Fristen zum 20.07.2004 und 01.01.2007, der Rechtsunsicherheit über die Dauerhaftigkeit und Wirksamkeit der alten Beschlüsse und um auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage alle Planungen einheitlich und abgestimmt zusammen führen zu können, ist eine erneute Neufassung des Aufstellungsbeschlusses geboten.

Das Ziel für diese Änderungen ist – weiterhin in Sinne einer Fortführung der Beschlüsse von 1984 und 2001 und auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage - der Ausschluss von Anlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe) in den betreffenden Gewerbegebieten mit den von ihnen zu befürchtenden Auswirkungen, insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Und die alten Beschlüsse sollen um ein weiteres Ziel ergänzt werden; es ist beabsichtigt entsprechend den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzepts die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente einzuschränken.

Die Anhörung der entsprechenden Ortsräte wird gemäß § 94 Abs.2 NKomVG im Verlauf des Verfahrens rechtzeitig vor Satzungsbeschluss durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

personeller Betreuungsaufwand

(Dr. Matthias Hardinghaus)  
Stadtbaurat

**Anlage/n:**

Übersichtskarten (Lage im Stadtgebiet) mit Geltungsbereichen