

Stadt Celle



**2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 22 Ace
„Nördlich Meierkampsweg“
als Textbebauungsplan**

PLANURKUNDE



Übersicht ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister

Abteilung – Stadtplanung

Tel. 05141/12-0 · Fax 05141/12-75 6199

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:

12.10.2023

1 Anwendungsbereich	2
2 Geltungsbereich	2
3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
3.1 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.....	2
3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch BauGB)	2
3.2.1 Misch- und Gewerbegebiete (§§ 6 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).....	2
3.2.2 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	3
4 Nachrichtliche Übernahmen	4
Hundertjährliches Hochwasser und Hochwasserrisiko	4
Niederschlagswasser	4
Abfallrecht/Bodenschutzrecht	4
5 Hinweise	5
Bodenbelastung	5
Kampfmittel.....	5
Geothermie	5
6 Verfahrensvermerke	6
7 Rechtsgrundlagen	8

1 Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 22 Ace „Nördlich Meierkampsweg“ wird in seiner textlichen Festsetzung ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace „Nördlich Meierkampsweg“ und seiner 1. Änderung bleiben unverändert gültig.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace „Nördlich Meierkampsweg“, Rechtsverbindlichkeit vom 04.09.1998. Der Lageplan (Anlage) ist Bestandteil des Textbebauungsplanes und stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes inklusive seiner ursprünglichen sowie der durch die 1. und 2. Änderung geänderten Festsetzungen gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch BauGB)

3.2.1 Misch- und Gewerbegebiete

(§§ 6 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- (1) Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe-, Handwerks- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Dies gilt auch für einmalige, befristete oder wiederkehrende Sonderverkaufsaktionen.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente sind in der „Celler Liste“ der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Celle von 2020 aufgeführt.

Zentrenrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bettwaren
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Elektrogeräte)
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Hausrat

- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Leuchten
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf und Basteln)
- Sanitätswaren
- Sportartikel
- Unterhaltungselektronik (TV, Hi-Fi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
 - Drogerieartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
 - Schnittblumen
 - Zeitschriften/Schreibwaren (Kioskbedarf)
- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² werden ausgeschlossen.
- (3) Soweit Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 1 produzieren oder vertreiben, so ist deren Verkauf als sogenannter untergeordneter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen sind bei diesen Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eine maximale Verkaufsfläche von 80 m² nicht überschreiten, jedoch nur soweit es sich bei der Verkaufsfläche um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist.

3.2.2 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- (1) Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine genehmigte Einzelhandelsnutzung mit Verkaufsflächen zum Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; sie befindet sich auf dem Grundstück:
- Siedemeierkamp 3A (Gemarkung Altencelle, Flur 4, Flurstück 73/8).
- Auf dem Grundstück befindet sich ein Bekleidungsgeschäft (Takko Fashion Celle), dessen Gesamtverkaufsfläche beträgt 648 m².
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB genießt die vorgenannte Verkaufsnutzung mit den beschriebenen Sortimenten auf dem jeweiligen Grundstück Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erlischt mit der Aufgabe der entsprechenden Verkaufsnutzung. Dies gilt nicht bei einem Betreiberwechsel unter Beibehaltung des o. g. Sortiments.
- (3) Ausnahmsweise ist die Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß 3.1.1 Absatz 1 zulässig, soweit die Verkaufsflächen eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten und

durch die Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

4 Nachrichtliche Übernahmen

Hundertjährliches Hochwasser und Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet Mittelaller nach § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG). Hier sind Hochwasserereignisse statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten.

Die Bestimmungen des WHG § 78 in Verbindung mit § 116 NWG sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das auf privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28.09.2017 vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit mindestens 20 cm Oberbodenandeckung und Rasenansaat (Versickerungsmulden mit dauerhaft bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und baulich auszuführen.

Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte) ist unzulässig

Abfallrecht/Bodenschutzrecht

Zur Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Abfallvermeidung und zum Schutz von Deponievolumen sind Böden so weit wie möglich am Ort des Anfalls zu verwerten.

5 Hinweise

Bodenbelastung

Laut den Datengrundlagen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sind die Flächen des Plangebiets als Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen.

Kampfmittel

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches wurden die vorliegenden Luftbilder ausgewertet, hier hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Für die weiteren Flächen fand keine Luftbilddauswertung statt, hier besteht weiterhin der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des Landesamts für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

Geothermie

Die Nutzungsbedingungen für oberflächennahe Geothermie mittels Erdwärmesonden sind im Plangebiet als zulässig eingestuft, es sind keine Einschränkungsgründe bekannt. Somit sind die geologischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Geothermieranlage zum Heizen, Kühlen und Warmwasserversorgung gegeben. Die geothermische Nutzung mittels Erdwärmekollektoren unterliegt aufgrund des hohen Grundwasserstandes mit geringem Flurabstand Einschränkungen und bedarf der wasserrechtlichen Einzelfallprüfung (Quelle: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).

6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 08.04.2024

.....
Oberbürgermeister

Ausarbeitung

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung.

Celle, den 09.04.2024

.....
Abteilungsleiter

Entwurfsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 01.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ und die zugehörige Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der Bekanntmachung und der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Celle, den 08.04.2024

.....
Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.06.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.07.2023 aufgefordert.

Celle, den 08.04.2024

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Ace der Stadt Celle „Nördlich Meierkampsweg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2023 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die zugehörige Begründung durch Beschluss anerkannt.

Celle, den 08.04.2024

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 08.04.2024

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 15.04.2024

.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ace bestehend aus dem Textbebauungsplan als Satzung beschlossen.

Celle, den 08.04.2024

.....
Oberbürgermeister

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) – neugefasst durch Beschluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) – neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) – in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) – in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) – in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017 S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582)

Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 23. März 2023

Aufgestellt:

Dezernat III – Bauen und Umwelt

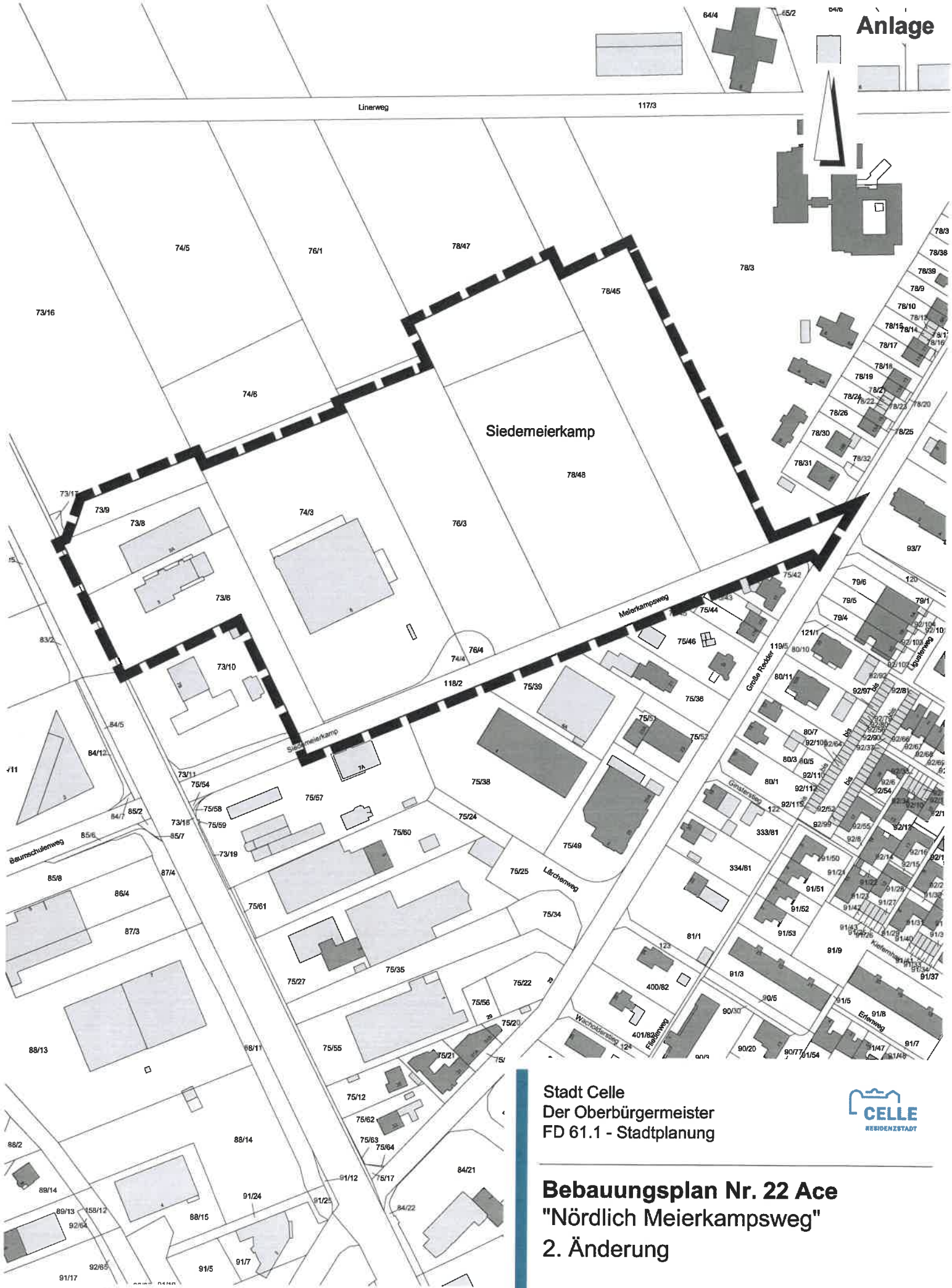
Abteilung – Stadtplanung

Celle, den 12.10.2023

Im Auftrag

gez. Lockhart

(Lockhart)



Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
FD 61.1 - Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 22 Ace "Nördlich Meierkampsweg" 2. Änderung

M. 1:2.000

Stand: 13.03.2024

Bearbeiterin: Fr. Lockhart

Tel.: (05141) 12 6111



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021