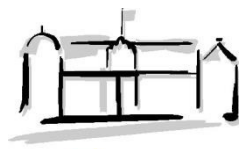


Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) als Textbehebungsplan **PLANURKUNDE**



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:
10.03.2017
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendungsbereich	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Misch- und Gewerbegebiete	3
3.1.2	Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	4
4.	Hinweise	5
4.1	Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke	5
4.2	Sonstige Hinweise	5
5.	Nachrichtliche Übernahmen	5
6.	Verfahrensvermerke	6
7.	Rechtsgrundlagen	6

Anlage 1	Geltungsbereich	
----------	-----------------	--

1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt 3) wird in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt 3) bleiben unverändert gültig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt 3), Rechtsverbindlichkeit vom 10.08.1968. Die Anlage 1 (Lageplan) ist Bestandteil des Textbebauungsplanes und stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.1.1 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“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Celle von 2010 aufgeführt.

Zentrenrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Elektrogeräte), Leuchten
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelbedarf)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf und Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung.

Nahversorgungsrelevante Sortimente laut „Celler Liste“ sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Zeitschriften/Schreibkraft (Kioskbedarf)

Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge etc.), Schaufensterbereiche und den Kunden zugängliche Lager-, Verkaufs- und Freiflächen.

- (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. Diesbezügliche Ausnahmen sind 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.

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

- (1) Auf den folgenden Grundstücken innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits genehmigte Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; es handelt sich um die Grundstücke:
 - Hannoversche Heerstraße 127 (Gemarkung Westercelle, Flur 4, Flurstück 226/85).
In dem Gebäude befinden sich ein Unternehmen für Büro- und Datentechnik und Datenkommunikation. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 237,02 m².
 - Gerhard-Kamm-Straße 2 (Gemarkung Westercelle, Flur 4, Flurstücke 227/116 und 227/95).
Die Einzelhandelsnutzung verfügt über Ausstellungsflächen für Büromaschinen, Büromöbel, Bürocomputer und Schreibwaren. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 446,06 m².
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB genießen die vorgenannten Verkaufsnutzungen mit den beschriebenen Sortimenten auf den jeweiligen Grundstücken Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erlischt mit der Aufgabe der entsprechenden Verkaufsnutzung. Dies gilt nicht für Nutzungsänderungen bei gleicher Verkaufsnutzung. Eine Änderung oder Erweiterung dieser Verkaufsflächen um andere oder neue Verkaufsflächen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig. Maßgebend ist die „Celler Liste“ (siehe 3.1.1).
- (3) Zur Sicherung des betrieblichen Bestandsschutzes der vorab genannten Betriebe ist ausnahmsweise die Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß 3.1.1 Absatz 1 zulässig, soweit die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eine Verkaufsfläche von 120 m² nicht überschreiten, eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschrit-

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

4. Hinweise

4.1 Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Für die geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

4.2 Sonstige Hinweise

1. Bei allen Baumaßnahmen (Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung, Abbruch etc.) ist das Artenschutzrecht zwingend zu beachten. Bei diesen Baumaßnahmen und auch bei der beabsichtigten Nutzung bisher ungenutzter Gebäudebereiche (wie z.B. Dachböden etc.) ist eine Kontrolle auf Quartiere gebäudebewohnender besonders geschützter Arten, wie Fledermäuse, Eulen, Schwalben etc., durch eine Fachkraft auf Kosten des Eigentümers durchzuführen. Bei Vorkommen entsprechender Arten oder Quartiere sind mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Schwere und die Zulässigkeit des Eingriffs zu ermitteln und vor Beginn von Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
2. Auf die Nähe der Bundesstraße B 3 und die davon ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
3. Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Altablagerung 351.0064.011. Eine mögliche Ausdehnung in das südwestliche Plangebiet hinein ist nicht auszuschließen. Eine Nutzung des Grundwassers bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft und der vorherigen Untersuchung des Grundwassers.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Höhe baulicher Anlagen und Baukräne

Wegen der Nähe des Flughafen Celle- Wietzenbruch bedürfen Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen von 15 m über Grund der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963 in 53019 Bonn.

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

Überschwemmungsgebiet der Fuhse

Südöstliche Teilflächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse. Die Hochwasserordinate für ein statistisches hundertjähriges Bemessungshochwasser (HQ 100) der Fuhse beträgt 38,47 m über Normalnull (NN). Bei Extremereignissen, wie z.B. dem Versagen von Schutzanlagen, wird von einem HQ EXTREM bei 38,76 m NN ausgegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung findet, nach welchem innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig ist.

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 vor Ort zur Versickerung zu bringen.

6. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 24.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.11.2015 bis 02.12.2015 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 31.08.2016 dem im Fachdienst 60 – Stadtplanung – ausgefertigten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 12.10.2016 bis 11.11.2016 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 12.10.2016 bis 11.11.2016 durchgeführt.

Die Anhörung des Orsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 08.06.2016.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wce „B 3 - Vogelberg“ (Deckblatt Nr. 3) 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.

7. 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.

Triftweg

Reipplatz

Hannoversche Heerstraße

B 3

Börsenplatz

Brachland

Ringweg

Vogelberg

Helmut-Thiele-Straße

Breilesstraße

Ohlhorststraße

Gerhard-Kamm-Straße

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
FD 60.1 - Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 4 Wce
"B 3 - Vogelberg" (Deckblatt 3)
Satzung zur PLANURKUNDE gehörig
4. Änderung

M. 1:2.500
Stand: 28.12.2016
Bearbeiter: Hr. Netzel
Tel.: (05141) 12 6017