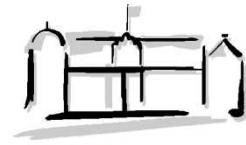


Stadt Celle

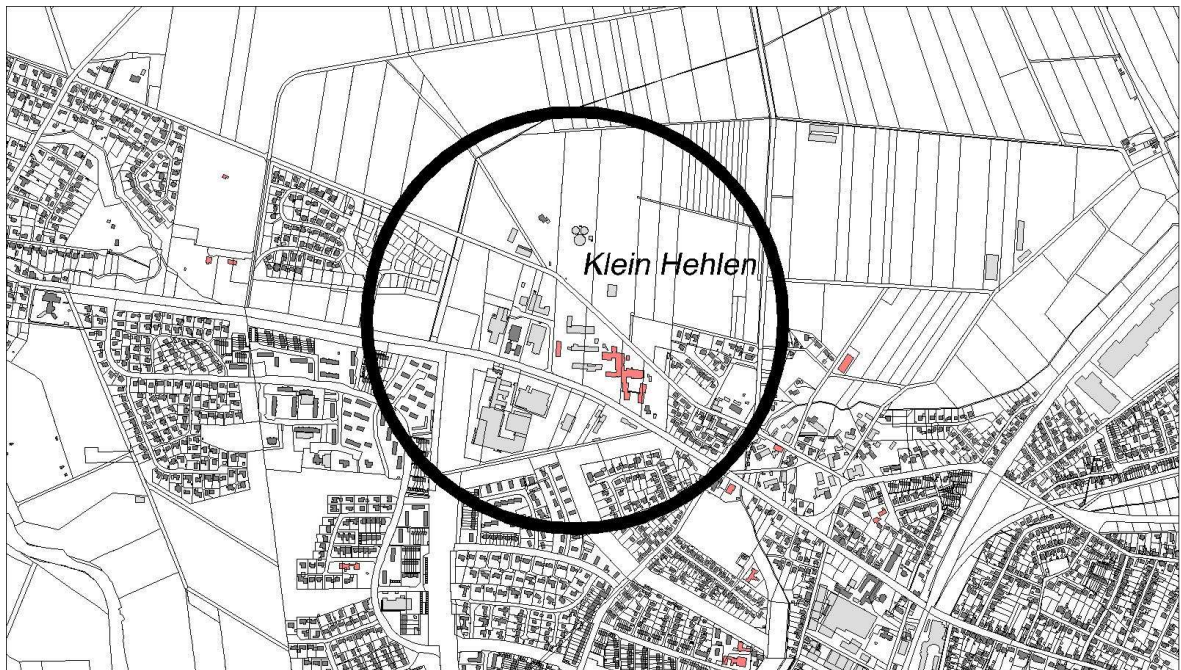


Residenzstadt
Celle

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Holtenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“

als Textbebauungsplan

PLANURKUNDE



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 6117 · Fax 0 51 41 / 12 - 6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
04.07.2019
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendungsbereich	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Gewerbe- und Sondergebiete	3
4.	Hinweise	4
4.1	Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke	4
4.2	Sonstige Hinweise	4
5.	Nachrichtliche Übernahmen	5
6.	Verfahrensvermerke	5
7.	Rechtsgrundlagen	7

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

1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ wird in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ bleiben unverändert gültig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“, Rechtsverbindlichkeit vom 01.08.1970. 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 Gewerbe- und Sondergebiete

(§§ 8 und 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

- (1) Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, das 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 (Elektrokleingeräte), Leuchten
- Foto, Film
- Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulanzen)
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)

- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, 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. 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.

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 21.11.2017 (BGBl I S. 3786).

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 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 Landesstraße L 180 und die davon ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Hinsichtlich der Verkehre aus dem Plangebiet in Richtung Landesstraße L 180 wird darauf hingewiesen, dass unzumutbare Belästigungen oder Behinderungen von der Anordnung, Beschaffenheit und der Eignung baulicher Anlagen nicht entstehen dürfen (§ 3

NBauO). Die Ziel- und Quellverkehre, Betriebszeiten und Stauräume etc. sind so festzulegen, das keine unzumutbaren Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen entstehen.

3. Der westliche Bebauungsplanbereich wird teilweise von der Straßenbauplanung der Bundesstraße B 3 OU Groß Hehlen erfasst und überplant. Dies gilt auch für die geplanten Überführungsrampen, Sichtdreiecke und die vorübergehenden Arbeitsstreifen. Entlang der geplanten Bundesstraße (OU Groß Hehlen) und der Landesstraße L 180 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Fernstraßengesetzes und des Niedersächsischen Straßengesetz zu beachten.
4. Die nächste bekannte Altablagerung liegt ca. 900 m in östlicher Richtung entfernt.
5. Das Altlastenverdachtsflächenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde enthält Hinweise auf Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Diese sind aufgrund ihrer derzeitigen und ehemaligen gewerblichen Nutzung und eines möglichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen mit einem Verdacht versehen worden.
6. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle. Auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. wird hingewiesen.
7. Auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen. Des Weiteren wird auf die entsprechenden Auskunftsplattformen der Versorgungsträger verwiesen.
8. Teile der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können sich ggf. zu Wald im Sinne des Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entwickelt haben. Bauliche Veränderungen in diesen Bereichen und grundsätzliche Veränderungen der Vegetation sind mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen.

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 51147 Köln E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org). Einschränkungen von Kranhöhen sind möglich.

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.

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 20.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 12.03.2020

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

Ausarbeitung

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 61-Stadtplanung.

Celle, den 11.03.2020

gez. Kaplick
.....
Fachdienstleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 02.04.2019 dem im Fachdienst 61-Stadtplanung – ausgefertigten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 24.04.2019 bis 23.05.2109 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Celle, den 12.03.2020

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ der Stadt Celle, bestehend aus textlichen Festsetzungen des Textbebauungsplanes sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Celle, den 12.03.2020

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 11.03.2020

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 03.04.2020

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, bestehend aus dem Textbebauungsplan, der Darstellung des Geltungsbereichs und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 12.03.2020

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

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.