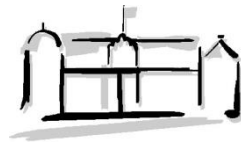


Stadt Celle

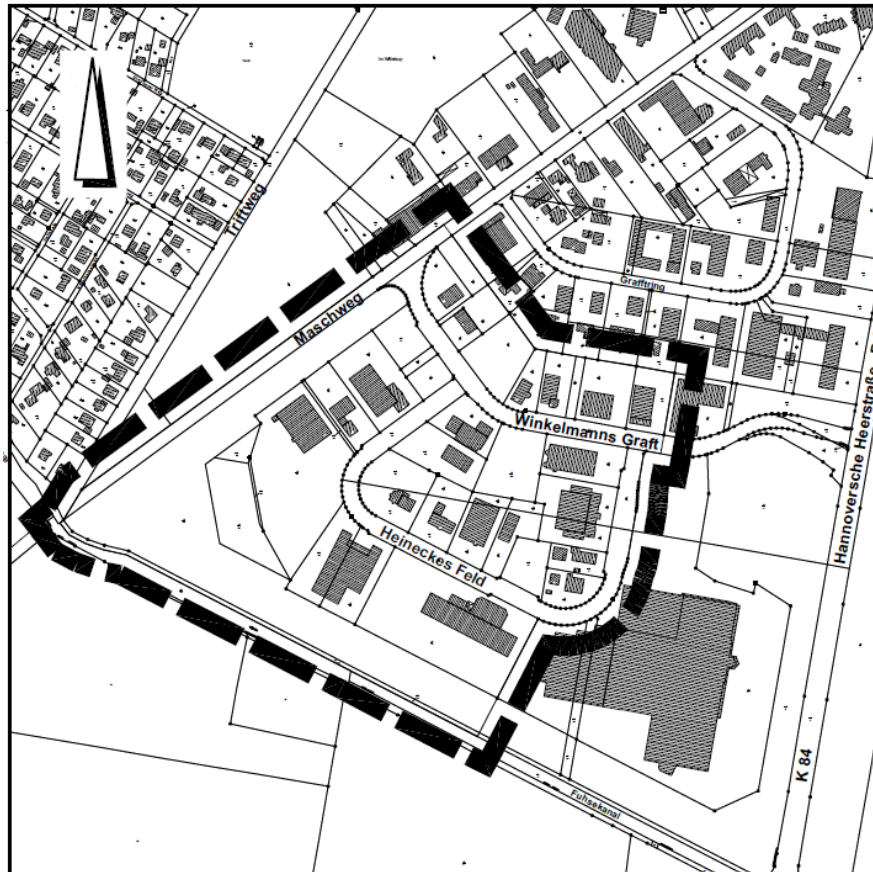
4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce

„Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“

Begründung



Residenzstadt
Celle



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Tel. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-6 28

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:

28.03.2014

(Satzung)

zur PLANURKUNDE gehörig

Inhalt

1	Einführung	4
2	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
3	Anlass und Ziele der Planung	4
4	Planerische Vorgaben	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsplanung	5
4.5	Hochwasserproblematik Fuhse	5
4.6	Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	6
5	Bestandsbeschreibung	6
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Verkehr und sonstige Infrastruktur	6
5.3	Altlasten und Kampfmittel	6
6	Planinhalte und -festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Erweiterter Bestandsschutz für vorhandenen Einzelhandel	7
6.3	Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO	8
7	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Bevölkerung	8
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	9
7.3	Einzelhandels- und Gewerbebetriebe	9
7.4	Natur und Landschaft	9
7.5	Hochwasserschutz	9
8	Kosten und Finanzierung	9
9	Verfahren	9
10	Rechtsgrundlagen	10
11	Anhang: Städtebauliche Kenndaten	12

1 Einführung

Mit der 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplans Nr 32 Westercelle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans an das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle angepasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 der Stadt Celle „Gewerbegebiet am Fuhsekanal“ mit den bisher drei Änderungen bleiben bestehen. Die 4. Änderung ergänzt in einem Teilbereich den Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,

2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das etwa 17 ha große Plangebiet liegt etwa 4,7 km südwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Westercelle und umfasst die Flurstücke 13/19, 13/24, 13/26, 13/29, 13/30, 13/31, 13/32, 13/33, 13/34, 13/36, 13/40, 13/41, 13/43, 13/44, 13/45, 13/47, 13/48, 13/49, 13/50, 13/51, 13/53, 13/55, 13/56, 13/57, 13/59, 13/61, 13/62, 13/67, 13/68, 13/69 (tlw.), 15/5, 15/11, 15/13, 15/15, 15/17, 15/18, 15/19, 15/25, 15/27, 15/28, 15/30, 15/32, 15/34, 15/35 (tlw.), 15/36, 47/4 (tlw.), 52/15 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Westercelle.

3 Anlass und Ziele der Planung

Die Veränderungen in der Einzelhandelsbranche löst einen Ansiedlungsdruck auf bestimmte Gebiete aus. Verschiedene Einzelhandelsbetriebe bevorzugen für ihren gestiegenen Flächenbedarf kostengünstige und vor allem durch motorisierten Verkehr erreichbare Standorte. Dadurch geraten etablierte Gewerbegebiete in den Fokus dieser Betriebe. Auch im Gewerbegebiet „Am Fuhsekanal“ ist dieser Ansiedlungswunsch von Einzelhandelsbetrieben erkennbar.

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle 2010 wird für das Gewerbegebiet „Am Fuhsekanal“ eine bauleitplanerische Überarbeitung, mit dem Ziel zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, empfohlen. Der geltende Bebauungsplan mit seinen Änderungen ermöglicht keine Steuerung nach Art der Betriebe. Daher ist eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen erforderlich. Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen soll das Gewerbegebiet weiterhin, wie in der ursprünglichen Konzeption beabsichtigt, dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe Flächen zur Verfügung stellen.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem im Januar 2008 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, so dass die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden sollen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden;
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen;
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben;

- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Der Änderungsbereich ist als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Baufläche“ ausgewiesen.

Für den Bereich „zentralörtliche Funktionen“ legt das Regionale Raumordnungsprogramm für den LK Celle 2005 fest, dass Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausgeschlossen werden soll.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle sind die baulich genutzten Teile des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die angrenzenden Grünflächen sind als Waldfläche dargestellt. Das Planungsziel der 4. Änderung entspricht damit dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle.

4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist Teil des Bebauungsplans Nr. 32 Wce mit seinen bisher drei Änderungen. Die bisher geltenden Pläne weisen den Geltungsbereich der 4. Änderung als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 aus. An den Gebietsgrenzen im Westen, Süden und Osten sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

4.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) ist der Fuhsekanal als Naturschutzgebiet mit naturnaher Vegetation dargestellt mit dem Schutz-/Entwicklungsziel Erhalt des Kanals mit ausgeprägter Wasserpflanzen- und Ufervegetation. Ansonsten enthält der Landschaftsrahmenplan keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung Fortwirtschaft bzw. Erholung mit Nebennutzung Forstwirtschaft. Diese Beschreibung kann aber mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 32 Wce im Jahre 1994 als obsolet betrachtet werden. Dasselbe gilt für das Entwicklungsziel „Erhöhung des Laubgehölzanteils“ im Wald sowie für das Entwicklungsziel Schutzgrün, dessen 1994 festgesetzte Erhaltung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce im Jahre 2008 weitgehend aufgehoben worden ist. Lediglich das Entwicklungsziel Erhalt der Baupflanzungen entlang der Hannoverschen Heerstraße hat noch Aussagekraft.

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 – Neufassung – liegen keine Schutzgebiete nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz.

4.5 Hochwasserproblematik Fuhse

Südlich des Plangebietes verläuft der Fuhsekanal, der im Hochwasserfall die Fuhse um die Kernstadt Celle herumleiten soll. Dieser Kanal ist Teil des im Sinne des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes seit dem 19.3.2009 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Fuhse. Das Plangebiet wird vom statistischen hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) des Überschwemmungsgebietes nur in einem sehr kleinen Teil, der am Fuhsekanal angrenzenden Grünflächen, betroffen.

Die baulich genutzten Flächen liegen nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

4.6 Luftverkehrsgesetz/Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich (4 km-Radius) des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung der Bauflächen zum Startbahnbezugspunkt liegt zwischen 2,3 und 2,9 km. Baubeschränkungen greifen daher erst ab Bauhöhen von mehr als 63, 84 m ü. NN. Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes kollidieren mit dieser Beschränkung nicht. Das jetzige Geländenniveau im Plangebiet liegt zwischen 38,5 und 4,8 m ü. NN.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 32 Wce mit den Änderungen 1 bis 3 wird durch Gewerbe- und Handelsbetriebe mit den gewebetypischen Bauformen genutzt. Die Gewerbegebietsflächen sind mit kleinteiligen Industriebauten und mittelgroßen Hallen besetzt. Das Sondergebiet Möbelhaus wird durch eine große mehrstöckige Einzelhandelsimmobilie genutzt. Da der bestehende Bebauungsplan naturgemäß großzügige Festsetzungen zur Bauweise und Gestaltung der Baukörper trifft, ist eine heterogene Mischung von unterschiedlichen Gebäudeformen und Gestaltungen entstanden.

Im Norden setzt sich die Nutzung durch Gewerbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 Wce nahtlos fort. Im Osten grenzt der Geltungsbereich jenseits der Kreisstraße 48 an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen schließen sich Waldstreifen an, die im Süden landwirtschaftliche Flächen und im Westen ein Kleinsiedlungsgebiet vom Gewerbegebiet trennen.

5.2 Verkehr und sonstige Infrastruktur

Das Gewerbegebiet „Am Fuhsekanal“ ist über die Kreisstraße K84 und die in direkter Nachbarschaft verlaufende Bundesstraße B3 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Im Gebiet sind die Ortsstraßen als Erschließungsstraße für ein Gewerbegebiet gut ausgebaut und weisen keine wesentlichen Defizite auf. Über straßenbegleitende Fuß- und Radwege ist das Gewerbegebiet gut für den unmotorisierten Verkehr erreichbar. Durch die Lage am südlichen Stadtrand und in direkter Nähe zur B3 in Richtung Hannover bietet das Gewerbegebiet „Am Fuhsekanal“ auch eine gute Erreichbarkeit für den Zielverkehr aus dem südlichen Teil des Landkreises Celle und der Region Hannover.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich in der Straße „Winkelmanns Gräft“ im Plangebiet. Eine ausreichende Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs ist für das Gebiet damit gewährleistet.

5.3 Altlasten und Kampfmittel

Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen und Altlasten liegen nicht vor.

6 Planinhalte und -festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

In den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans wurde, für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen, kaum von der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung abgewichen. Einzig die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach dem bisherigen Stand unzulässig.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nun ergänzt. Im Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept (EZK) der Stadt Celle aus dem Jahr 2010 zeigte sich, dass zur Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und anderen Nahversorgungszentren Celles eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben unerlässlich ist. Die weitere Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll sich auf die Innenstadt und weitere Stadtteil- und Nahversorgungszentren konzentrieren. Solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte sollen sich nur in engen Grenzen weiterentwickeln. Neue, nicht integrierte Standorte für Einzelhandelsbetriebe sollen vermieden werden.

Bestimmte, im Konzept detailliert aufgeführte, Sortimente sollen danach der Innenstadt und Stadtteilzentren vorbehalten sein. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird dieses Konzept umgesetzt und erhält damit eine allgemein gültige Rechtskraft.

Folgend werden die Festsetzungen im Einzelnen begründet:

Festsetzung 3.1.1. (1): Einzelhandels- und sonstige Betriebe mit bestimmten, der Innenstadt und den Stadtteilzentren vorbehaltenen, Sortimenten sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans unzulässig. Die ausgeschlossenen Sortimente sind aus der Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des EZK entnommen worden und wurden innerhalb dieses Konzeptes sorgfältig ermittelt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche zu stärken. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sollen in den Versorgungsbereichen konzentriert werden und werden damit in ihrer Versorgungsfunktion gesichert.

Festsetzung 3.1.1. (2): Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig. Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass dieses Gebiet vor allem Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten ist. Auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollen die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.

Festsetzung 3.1.1. (3): Solange keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche von den Einzelhandelsbetrieben ausgeht, soll auch der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich sein. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, ist von einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² auszugehen. Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt höchstens 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in Sonder- und Fachmarktstandorten zuzulassen. Diese Empfehlung des EZK wird auch für dieses Gewerbegebiet übernommen. Das bedeutet letztlich, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente höchstens 10% und absolut max. 80 m² an Verkaufsfläche einnehmen dürfen. Mit der Festsetzung werden Kaufkraftabflüsse aus den Versorgungsbereichen auf ein unschädliches Maß begrenzt.

Festsetzung 3.1.1. (4): Trotz der Einschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels soll es Gewerbebetrieben möglich sein, auch an den Endverbraucher verkaufen zu können. Diese Möglichkeit sollen Gewerbebetriebe erhalten, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente herstellen, verarbeiten oder mit diesen Sortimenten verbundene Dienstleistungen anbieten. Sollte diese Bedingung eingehalten werden und sofern sich die Verkaufsfläche auf 20 % der Geschossfläche und maximal 80 m² beschränkt, wird nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgegangen. Diese Betriebe sind dann ausnahmsweise zulässig.

6.2 Erweiterter Bestandsschutz für vorhandenen Einzelhandel

Festsetzung 3.1.2: Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind Betriebe mit Einzelhandelsnutzung ansässig. Da die Betriebe auch zentrenrelevante Sortimente führen, sind sie von den geänderten Festsetzung betroffen. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe könnten sich aufgrund der geänderten Festsetzungen künftig nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln:

- • Malerfachgeschäft, Winkelmanns Graft 6, 29227 Celle, Gemarkung: Westercelle, Flur: 6, Flurstücksnummer: 13/45
- Sanitätshaus, Winkelmanns Graft 10, 29227 Celle, Gemarkung: Westercelle, Flur: 6, Flurstücksnummer: 13/34
- Büroausstattungshandel., Winkelmanns Graft 16, 29227 Celle, Gemarkung: Westercelle, Flur: 6, Flurstücksnummer: 13/32

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange dieser Bestandsbetriebe und zur Vermeidung unbotmäßiger Härten werden den überplanten Betrieben angemessene Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem Baugrundstück zugestanden, ohne die oben beschriebenen, gebietsbezogenen Planungsziele aufzugeben. Vor diesem Hintergrund bleiben Änderungen und Erneuerungen der obengenannten vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Erweiterungen der vorhandenen und den geänderten Festsetzungen widersprechenden Anlagen sind jedoch nur einmal um höchstens 20 % der bislang genehmigten Verkaufsfläche, höchstens jedoch um 50 m² ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1.2).

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsflächenenerweiterungen soll bei notwendigen Bestandsanpassungen einen zusätzlichen Erweiterungsspielraum ermöglichen, ohne gleichzeitig einer allgemeinen Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an diesen im Prinzip ungeeigneten Standorten Vorschub zu leisten. Durch die Einschränkung als ausnahmsweise, einmalige Erweiterung und dem Ausschluss von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO werden die Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Celle berücksichtigt. Wesentliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind durch diese Einschränkungen nicht zu erwarten.

6.3 Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO

Festsetzung 3.1.3: Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach Art der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach der derzeit gültigen Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO). Damit wird gewährleistet, dass die aktuelle Gesetzgebung als Beurteilungsgrundlage für Bauvoranfragen, Bauanträge, o.ä. angewandt wird. Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO gilt nur für die geänderten Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Bevölkerung

Mit dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Durch die Stärkung des wohnortnahen und innerstädtischen Einzelhandels wird dort die Angebotsvielfalt sichergestellt. Ziel der Stadtentwicklung ist es, eine gute Erreichbarkeit von Einzelhandelszentren für alle Bevölkerungsteile zu gewährleisten und eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wohnortnah zu ermöglichen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für kurz- und mittelfristigem Bedarf im Gewerbegebiet „Am Fuhsekanal“ wird dieses Planungsziel gefördert.

7.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen sich in den bestehenden Versorgungsbereichen und möglichst wohnortnahen Standorten konzentrieren. Durch die ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieses Planungsziel unterstützt. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 Wce soll damit vor allem Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetrieben Flächen bereitstellen. Durch die Konzentration des Einzelhandels auf Versorgungsbereiche in der Innenstadt und den Stadtteilen werden diese gestärkt.

7.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wce sind Betriebe vorhanden, die durch die Festsetzungen der Änderung eingeschränkt werden. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz und können ihre vorhandene Betriebstätigkeit ohne Einschränkung fortführen. Mit den Festsetzungen der Änderung werden Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in einen rechtskräftigen Bebauungsplans überführt. Durch die Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe soll eine weitere Entwicklung des Gebietes zu einem Standort für den Verkauf von bestimmten Sortimenten an Endverbraucher verhindert werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² weiterhin zulässig, da von ihnen keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Celle ausgehen.

7.4 Natur und Landschaft

Durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans ist keine weitere Grundfläche zur Versiegelung vorgesehen. Bauvorhaben sind nach dem ihrer Maß der Nutzung auch jetzt schon zulässig und es werden nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

7.5 Hochwasserschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine weiteren Eingriffe in hochwassergefährdete Bereiche vorbereitet. Es keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten.

8 Kosten und Finanzierung

Es sind keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

9 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 02.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.11.2011 bis 14.11.2011 statt.

Die Anhörung des Ortsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 22.02.2012.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 30.08.2012 und der

zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 23.10. bis 23.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 17.12.2012 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 dem Entwurf zur 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 19.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2013 bis zum 15.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2013 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 15.11.2013 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 die 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert durch § 88 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgestellt:

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung

Celle, den _____

Im Auftrag

(Grote)

Technischer Angestellter

11 Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet	121.944 m ² (64 %)	121.944 m ² (64 %)
Straßenverkehrsfläche	25.747 m ² (15 %)	25.747 m ² (15 %)
öffentliche Grünfläche	35.912 m ² (21 %)	35.912 m ² (21 %)
<i>Plangebiet insgesamt</i>	<i>173.603 m² (100 %)</i>	<i>173.603 m² (100 %)</i>