

Stadt Celle



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

„Gewerbegebiet Braunschweiger

Heerstraße/ Ost“

PLANURKUNDE

als Textbebauungsplan



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 286 Fax 0 51 41 / 12 - 628
Am Französischen Garten 1 29221 Celle

Stand:
20.10.2014
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendungsbereich	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Mischgebiete und Gewerbegebiete	3
3.1.2	Erweiterter Bestandsschutz	4
4.	Hinweise	4
4.1	Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke	5
4.2	Sonstige Hinweise	5
5.	Verfahrensvermerke	6
6.	Rechtsgrundlagen	6

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

1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ mit der 1. Änderung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 2. Änderung in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ und dessen 1. Änderung bleiben unverändert gültig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“, Rechtsverbindlichkeit vom 08.04.1968. 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 Mischgebiete 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 Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 1 produzieren, so ist deren Verkauf als sogenannter untergeordneter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig. Diesbezügliche Ausnahmen sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Produktionsfläche beschränkt bleiben und sie eine maximale Verkaufsfläche von 80 m² nicht überschreiten.
- (4) Soweit Handwerksbetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 1 in ihrem Betrieb fertigen, so dürfen diese Handwerksbetriebe ausnahmsweise Verkaufsflächen für die von ihren Betrieb gefertigten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente errichten. Deren Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente darf maximal 10 % der Werk- und Produktionsfläche betragen und eine maximale Verkaufsfläche von 60 m² nicht überschreiten.
- (5) In Mischgebieten ist der Einzelhandel mit dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Absatz 1 ausnahmsweise zulässig, soweit die Betriebe der Versorgung des Gebietes dienen und eine Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 60 m² nicht überschritten wird.

3.1.2 Erweiterter Bestandsschutz

- (1) Auf dem folgenden Grundstück innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits genehmigte Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; es handelt sich um das Grundstück :

Braunschweiger Heerstraße 59 (Gemarkung Celle, Flur 114, Flurstück 90/70).

Im Erdgeschoss befinden sich zwei eigenständig zugängliche Verkaufsnutzungen. Der südliche Gebäudeeingang erschließt ein Angelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 309 m².

Über einen gemeinsamen Windfang (59m²) werden im nördlichen Gebäudebereich ein Nahversorgungs-Discounter mit 834 m² Verkaufsfläche, ein Backwarenladen mit einer Verkaufsfläche von 15 m² und ein Verkaufsbereich von 72 m² für osteuropäische Exportartikel erschlossen. Dies ergibt für den nördlichen Gebäudebereich eine Verkaufsfläche von 980 m², und insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von 1289 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 zulässig, soweit eine Gesamtverkaufsfläche von 1370 m² nicht überschritten wird und durch die Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.
- (4) Die zentrenrelevanten Randsortimente des Nahversorgungsmarktes dürfen eine Verkaufsfläche von 80 m² nicht überschreiten.

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, 1551f).

4.2.1 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 die Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb des östlichen Anflugsektors des Bauschutzbereiches für den Flughafen Celle-Wietzenbruch. Bauhöhen von 10 m über dem SBP - und auch zum Aufstellen von Baugerät - bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963 in 53019 Bonn.
3. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken direkt zur Versickerung zu bringen.
4. Auf die Nähe der Bundesstraße B 214 Nienburg – Braunschweig und die davon ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
Der Fahrbahnbereich der Bundesstraße B 214 von km 2,339 bis km 2,473 liegt außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Celle. Entlang der Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt sind die anbaurechtlichen Bestimmungen der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

5. Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mittelaller. Bei Neuerrichtungen von baulichen Anlagen wird im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, die Prüfung obliegt der Unteren Wasserbehörde.
6. Etwa 250 m östlich des Plangebietes liegt eine Altablagerung.

5. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/ Ost“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss wurde am 26.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.10.2013 bis 28.10.2013 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 15.07.2014 dem im Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung – ausgefertigten Entwurf vom 12.06.2014 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 05.08.2014 bis 04.09.2014 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 05.08.2014 bis 04.09.2014 durchgeführt.

Die Anhörung des Orsrates Blumlage/ Altstadt erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 09.07.2014.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Braunschweiger Heerstraße/Ost“ 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 § 40 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1G 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 2G vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548,1551f)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 –VORIS 21072)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (NGVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991)

