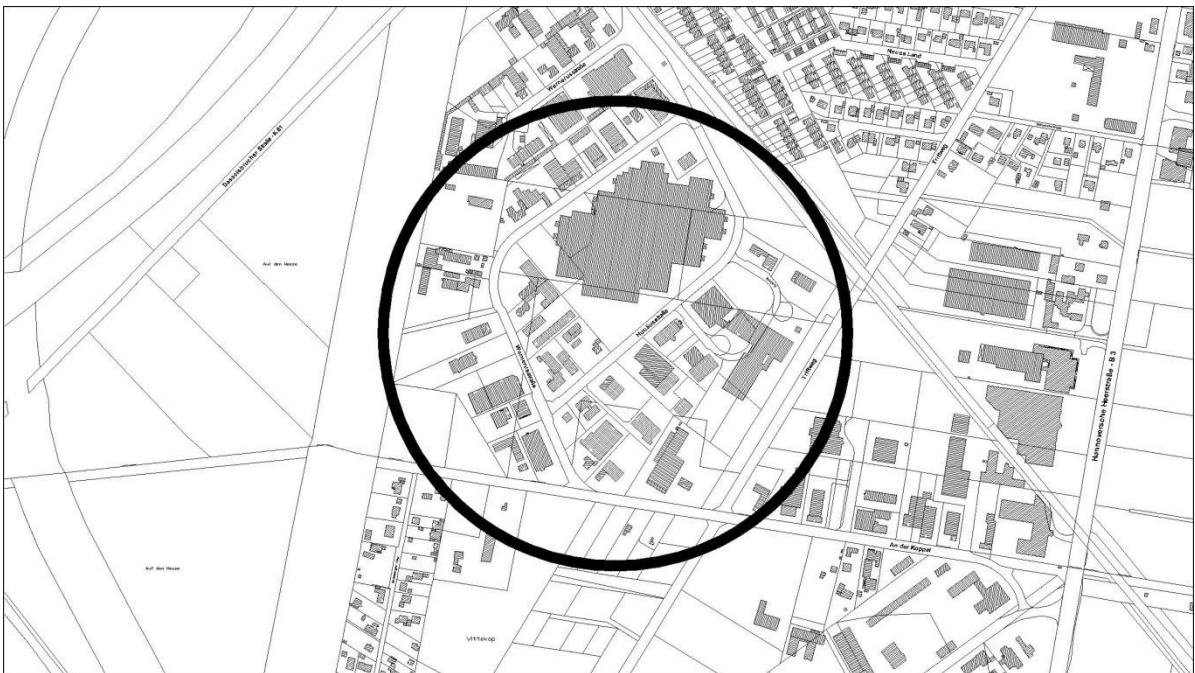


## **PLANURKUNDE** Stadtentwicklungsplanung

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ 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:  
**15.05.2014**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendungsbereich	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Gewerbegebiet	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
7.	Verfahrensvermerke	7
Anlage 1	Geltungsbereich	

## **1. Anwendungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ mit der 1. und 2. Änderung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce 3. Änderung in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ und dessen 1. und 2. Änderung bleiben unverändert gültig.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“, Rechtsverbindlichkeit vom 19.12.1979. 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 Gewerbegebiet**

(§ 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 m<sup>2</sup> werden ausgeschlossen.
- (3) Soweit Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (4) Soweit Handwerksbetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Celler Liste“ in ihrem Betrieb fertigen, so dürfen diese Handwerksbetriebe ausnahmsweise Verkaufsflächen für die von den Betrieben 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 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3.1.2 Erweiterter Bestandsschutz

- (1) Auf den folgenden Grundstücken innerhalb des Plangebietes der Gemarkung Westercelle, Flur 3, befinden sich bereits genehmigte Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; es handelt sich um die folgenden Grundstücke :
  - Wernerusstraße 26 A, Flurstück 88/9, mit der Nutzung Verkauf von Textilien für Bad und Bett auf einer Verkaufsfläche von weniger als 140 m<sup>2</sup>,
  - Wernerusstraße 39, Flurstück 87/8, mit der Nutzung Verkauf von Textilien auf einer Verkaufsfläche von weniger als 500 m<sup>2</sup>,
  - Wernerusstraße 41 A, Flurstücke 88/19 und 89/5, mit der Nutzung Verkauf von Jalousien, Rollos, Gardinen, Deko-Stoffen und Gardinenzubehör auf einer Verkaufsfläche von weniger als 140 m<sup>2</sup>.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB genießen die vorgenannten Verkaufsnutzungen mit den beschriebenen Sortimenten auf den jeweiligen Grundstücken Bestandsschutz. Deren Bestandsschutz erlischt mit der Aufgabe der entsprechenden 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).

Zur Sicherung des betrieblichen Bestandsschutzes der vorab genannten Betriebe ist ausnahmsweise eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten um höchstens 20 % der bislang genehmigten Verkaufsfläche zulässig und höchstens absolut jedoch um 50 m<sup>2</sup>, wenn 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, 1551f).

#### **4.2.1 Sonstige Hinweise**

1. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage begleitend zum Triftweg und entlang dem ehemaligen Anschlussgleis auf den Flurstücken 86/44 (teilw.), 91/44 und 93/25, stellt sich zwischenzeitlich als Wald im Sinne des Waldgesetzes dar.
2. Rückfragen zu dem Betrieb der zwei Trassen von Erdgasleitungen sind direkt an die SVO Energie GmbH, Sprengerstraße 2, 29223 Celle und die EON Avacon Transport, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter zu richten.
3. Oberflächenabwasser und sonstiges Abwasser darf nicht zur Bahnstrecke 1720 (Lehrte-Cuxhaven) abgeleitet werden. Baumaßnahmen, Beleuchtungen und Lichter dürfen den Eisenbahnbetrieb nicht gefährden und behindern.
4. Etwa 200 m südlich vom Plangebiet befindet sich die Altablagerung 351 00 64 33. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nördlicher Richtung.
5. Im Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 87/1 hat sich ein geschütztes Biotop „Verlandungsbereich nährstoffreicher Standorte“ (VER) gebildet, auf den besonderen Schutz des Biotopes wird hingewiesen.
6. Auf dem Flurstück 88/1 sieht der bestehende Bebauungsplan eine immissionsschutzrechtliche Schutzanpflanzung vor.
7. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken direkt zur Versickerung zu bringen.
8. Auf die Emissionen der Bundesstraße 3 mit einem Abstand von 320 m zum Plangebiet wird hingewiesen.

## 5. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 13.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.05 bis 28.05.2013 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 17.12.2013 dem im Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung – ausgefertigten Entwurf vom 01.07.2013 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 28.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 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 07.01.2014 bis 07.02.2014 durchgeführt.

Die Anhörung des Orsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 30.10.2013.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.05.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ 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)

## 7. Verfahrensvermerke

### 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 15.05.2014

.....gez. Mende.....  
Oberbürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 15.05.2014

.....gez. Mende.....  
Oberbürgermeister

### Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung.

Celle, den 15.05.2014

.....gez. Schucht.....  
Ltd. Baudirektor

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 28.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 15.05.2014

.....gez. Mende.....  
Oberbürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Celle hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2014 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 15.05.2014

.....gez. Mende  
Oberbürgermeister

## **Ausgefertigt**

am 20.05.2014

.....gez. Mende  
Oberbürgermeister

## **Inkrafttreten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 05.08.2014

.....gez. Mende  
Oberbürgermeister

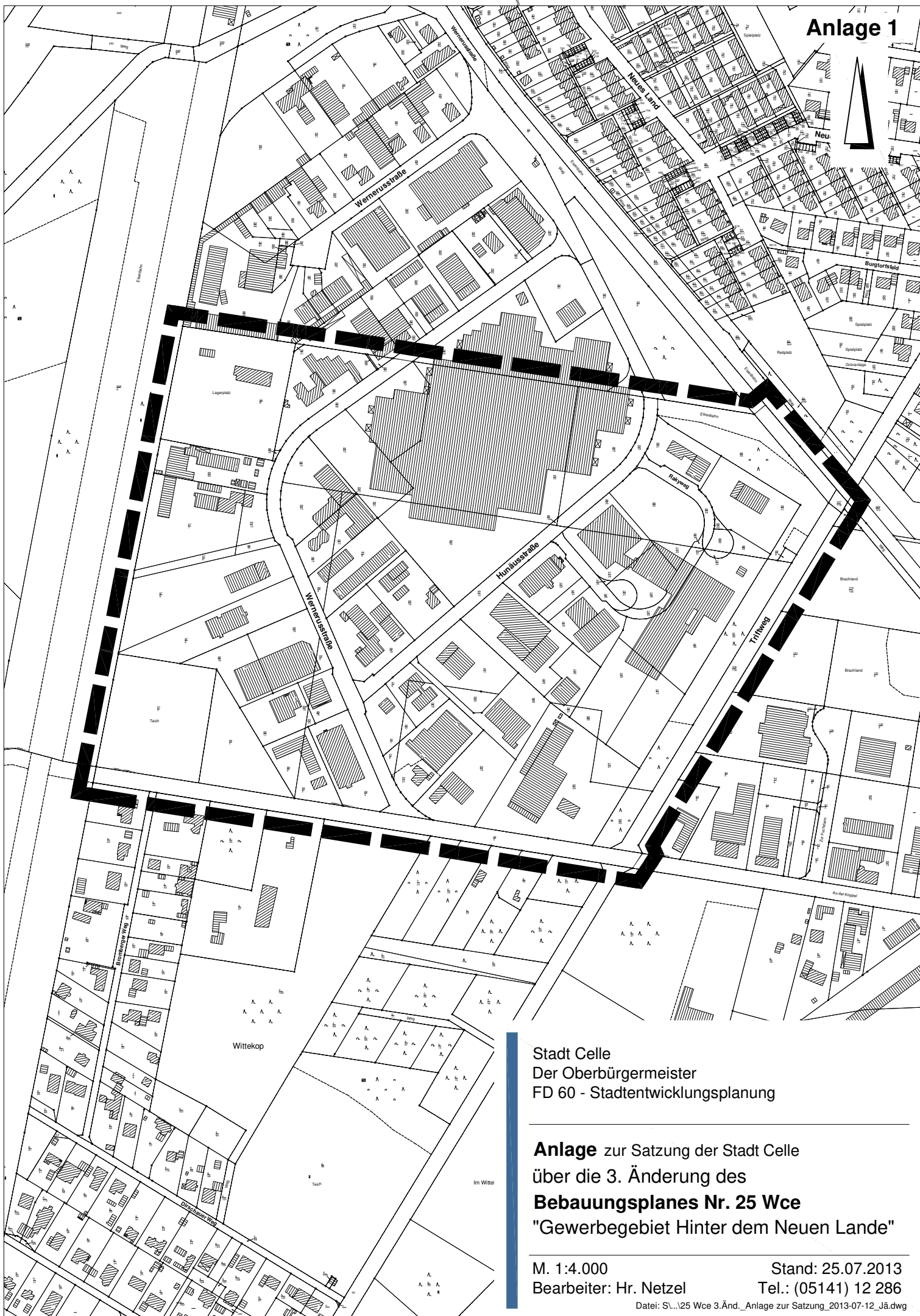
## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Wce „Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande“ ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Oberbürgermeister





Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
FD 60 - Stadtentwicklungsplanung

**Anlage** zur Satzung der Stadt Celle  
über die 3. Änderung des  
**Bebauungsplanes Nr. 25 Wce**  
**"Gewerbegebiet Hinter dem Neuen Lande"**

M. 1:4.000  
Bearbeiter: Hr. Netzel

Stand: 25.07.2013  
Tel.: (05141) 12 286

Datei: S:\...25 Wce 3.Änd.\_Anlage zur Satzung\_2013-07-12\_Jä.dwg