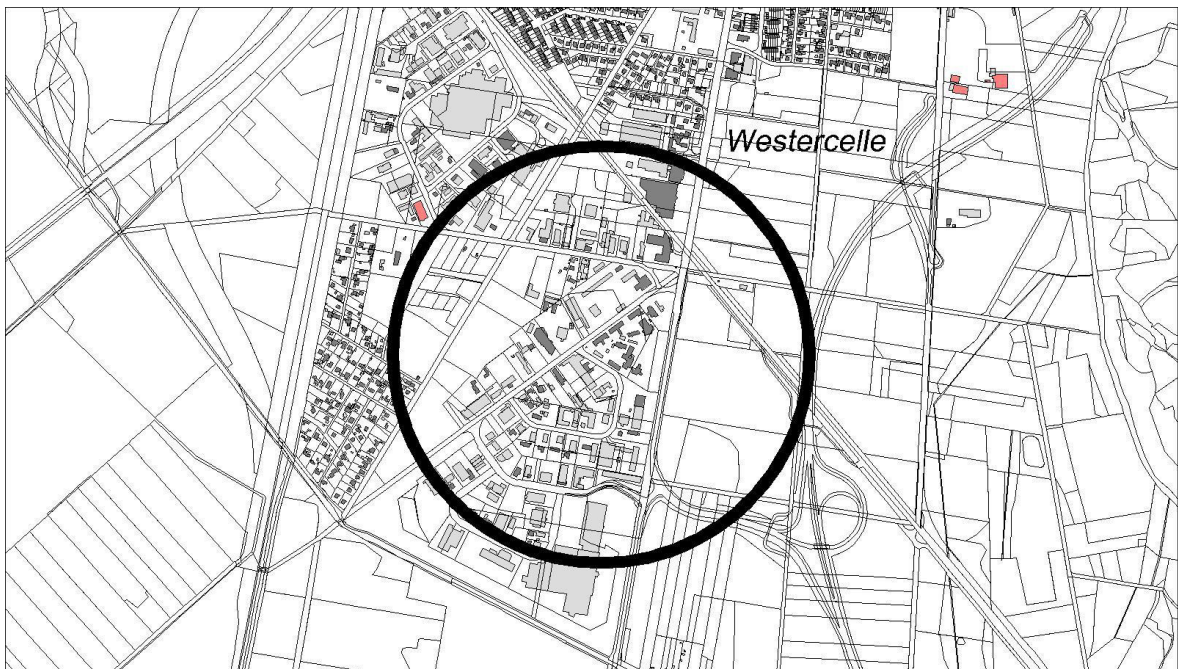


4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „**Gewerbegebiet Maschweg/ Süd**“ als Textbebauungsplan **PLANURKUNDE**



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 – Stadtplanung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 61 – Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 6017 · Fax 0 51 41 / 12 - 6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
25.02.2019
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

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

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

1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ wird in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ bleiben unverändert gültig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“, Rechtsverbindlichkeit vom 15.10.1976. 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 Gewerbegebiete

(§ 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, Hi-Fi, 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.

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

- (1) Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits eine genehmigte Einzelhandelsnutzung mit Verkaufsflächen zum Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; sie befindet sich auf dem Grundstück:

Grafftring 13 (Gemarkung Westercelle, Flur 6, Flurstück 12/13 und 13/6).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Unternehmen für Radio-, Fernseh- und Elektrotechnik sowie Funktechnik. Dessen Gesamtverkaufsfläche beträgt 69,16 m².

- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB genießt die vorgenannte Verkaufsnutzung mit den beschriebenen Sortimenten auf dem jeweiligen Grundstück 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 des vorab genannten Betriebes 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 80 m² nicht überschreiten, eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten 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 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

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. In nordwestlicher Richtung ca. 300 m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Altablagerung 351.006.4.033 Triftweg, Wittekop- Teich.
4. Über Teilbereiche des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse Nr. 1222, in deren Schutzbereich eine Bauhöhe von 15 m über Grund nicht überschritten werden darf.

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.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Maschweg/ Süd“ 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 26.02.2019

gez. Dr. Nigge

.....
Oberbürgermeister

Ausarbeitung

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 61 Stadtplanung.

Celle, den 25.02.2019

gez. Kaplick

.....
Fachdienstleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 19.06.2018 dem im Fachdienst 61 – Stadtplanung – ausgefertigten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 23.10.2018 bis 22.11.2108 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Celle, den 26.02.2019

gez. Dr. Nigge

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce „Gewerbegebiet Maschweg/ Süd“ der Stadt Celle, bestehend aus textlichen Festsetzungen des Textbebauungsplanes sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsgebietes und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Celle, den 26.02.2019

gez. Dr. Nigge

.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 26.02.2019

gez. Dr. Nigge

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 04.03.2019

gez. Dr. Nigge

.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Wce 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wce bestehend aus dem Textbebauungsplan, der „Darstellung des Geltungsbereichs und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 26.02.2019

gez. Dr. Nigge
.....
Oberbürgermeister

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

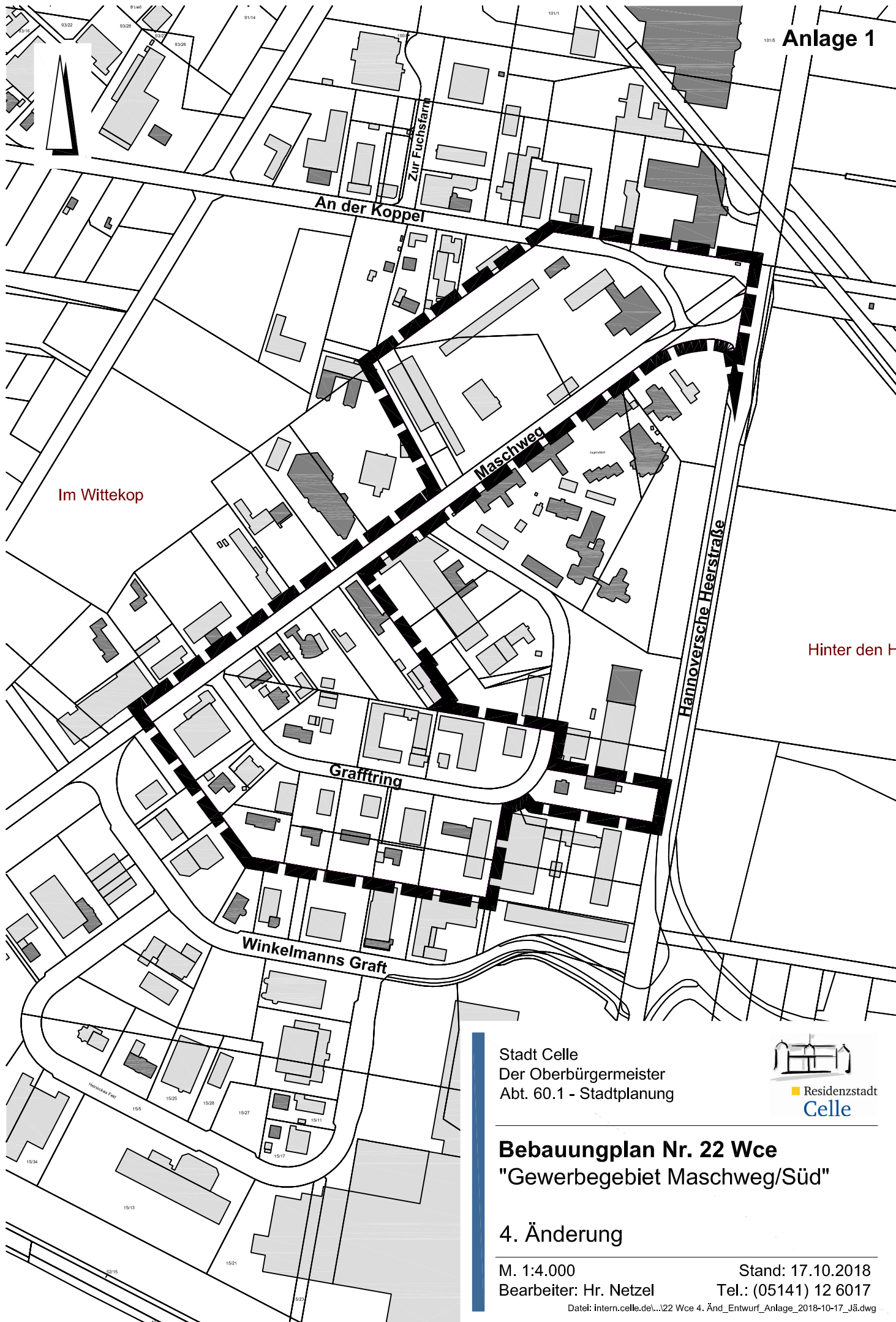
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

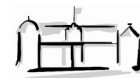
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der zurzeit gültigen Fassung.



Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Abt. 60.1 - Stadtplanung



Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 22 Wce "Gewerbegebiet Maschweg/Süd"

4. Änderung

M. 1:4.000
Bearbeiter: Hr. Netzel

Stand: 17.10.2018
Tel.: (05141) 12 6017

Datei: intern.celle.del...22 Wce 4. Änd_Entwurf_Anlage_2018-10-17_Jä.dwg