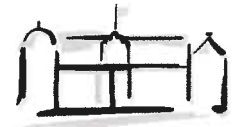


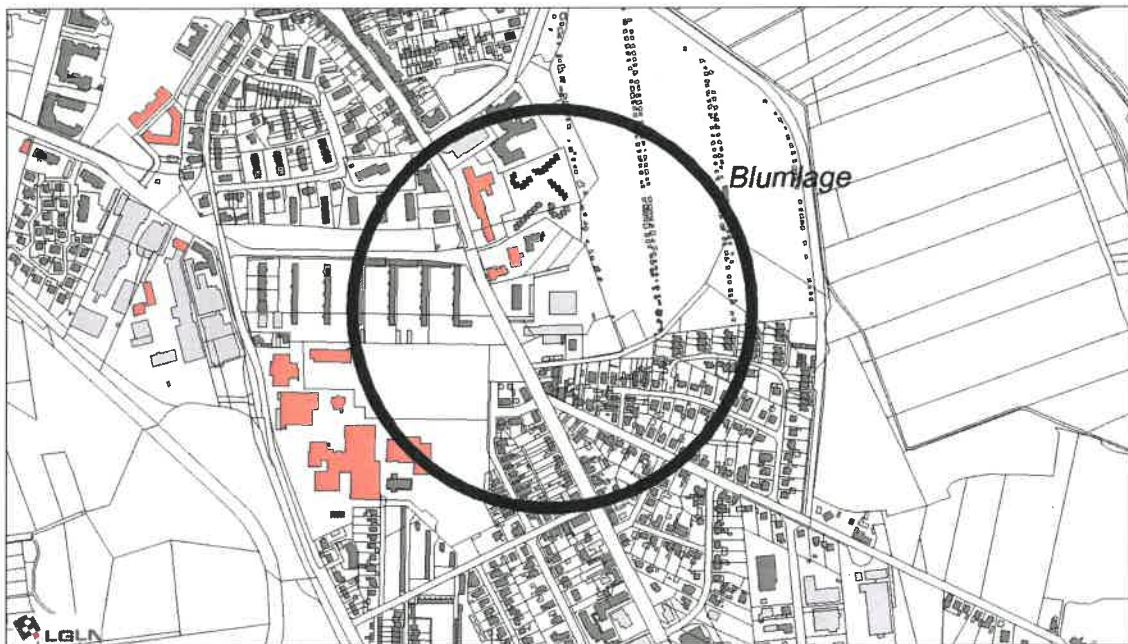
Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit an- schließenden Gebietsteilen“

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 - 6199
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
14.03.2019
(Satzung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anwendungsbereich	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1		
3.2	Art der baulichen Nutzung	3
3.1.1	Misch- und Gewerbegebiete	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	6
7.	Rechtsgrundlagen	7
Anlage 1	Geltungsbereich	

1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ wird in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ bleiben unverändert gültig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“, Rechtsverbindlichkeit vom 11.07.1974. 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 Misch- 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, Schulanzen)
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelbedarf, 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/ Schreibwaren (Kioskbedarf)

Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale und ähnliches inklusive 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 usw.) 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 und andere, 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 214 innerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Celle und die davon ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
3. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der militärischen Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede.
4. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle nach § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG. Auf die vom Flugbetrieb und Flugplatz ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

5. Bei Gebäude- und Anlagenhöhen von über 20 m über Grund können die Belange der Richtfunkleitung betroffen sein. In diesem Fall wird eine Beteiligung der Bundesnetzagentur Berlin empfohlen.
6. Im Plangebiet liegen Leitungen der Versorgungsträger, z.B. der Celle-Uelzen-Netz GmbH. Konkrete Baumaßnahme in Leitungsnähe sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Ergänzend wird auf die Auskunftsplattformen der Versorgungsträger verwiesen.
7. Direkt im Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Altablagerung 351.006.4.054 Hospitalwiesen. Bei einer Nutzung des Grundwassers ist die Grundwasserqualität zu untersuchen und es bedarf zuvor einer Abstimmung mit den Zweckverband Abfallwirtschaft.
8. Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung des Baudenkmals „Kirche St. Georg“ und der denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen „Siedlung Georgsgarten“.
9. Für die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, wobei die Verpflichtung zum Ausgleich von Retentionsraum zu erfüllen ist.
10. Aufgrund der Bergbaugeschichte des Harzes können in ehemals überfluteten Bereichen in der Nähe von Wasserläufen möglicherweise Schwermetallbelastungen auftreten. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die Untere Bodenschutzbehörde.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Baukräne

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.

Überschwemmungsgebiet, hundertjährliches Hochwasser und Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mittelaller. Neue Heizölverbraucheranlagen sind in Überschwemmungsgebieten verboten.

Die Hochwasserordinate für das hundertjährliche Hochwasser (HQ 100) der Mittelaller liegt für das Plangebiet bei 38,91 m über NN.

Die Hochwasserordinate für Extrem-Hochwasserstände (HQ extrem) der Mittelaller liegt für den Planbereich bei 39,16 m über NN.

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 08.07.2019



.....
Oberbürgermeister

Ausarbeitung

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) wurde ausgearbeitet vom Fachdienst 61 - Stadtplanung.

Celle, den 08.07.2019



.....
Ltd. Baudirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 27.11.2018 dem im Fachdienst 61 – Stadtplanung – ausgefertigten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 19.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 29.01.2019 bis 28.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Celle, den 08.07.2019



.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) „Gelände der ehemaligen Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen“ der Stadt Celle, als Textbebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Celle, den 08.07.2019



.....
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

am 08.07.2019



.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ~~16.08.~~ 17.07.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 17.07.2019


.....
Oberbürgermeister**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 (Teil 2) ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister

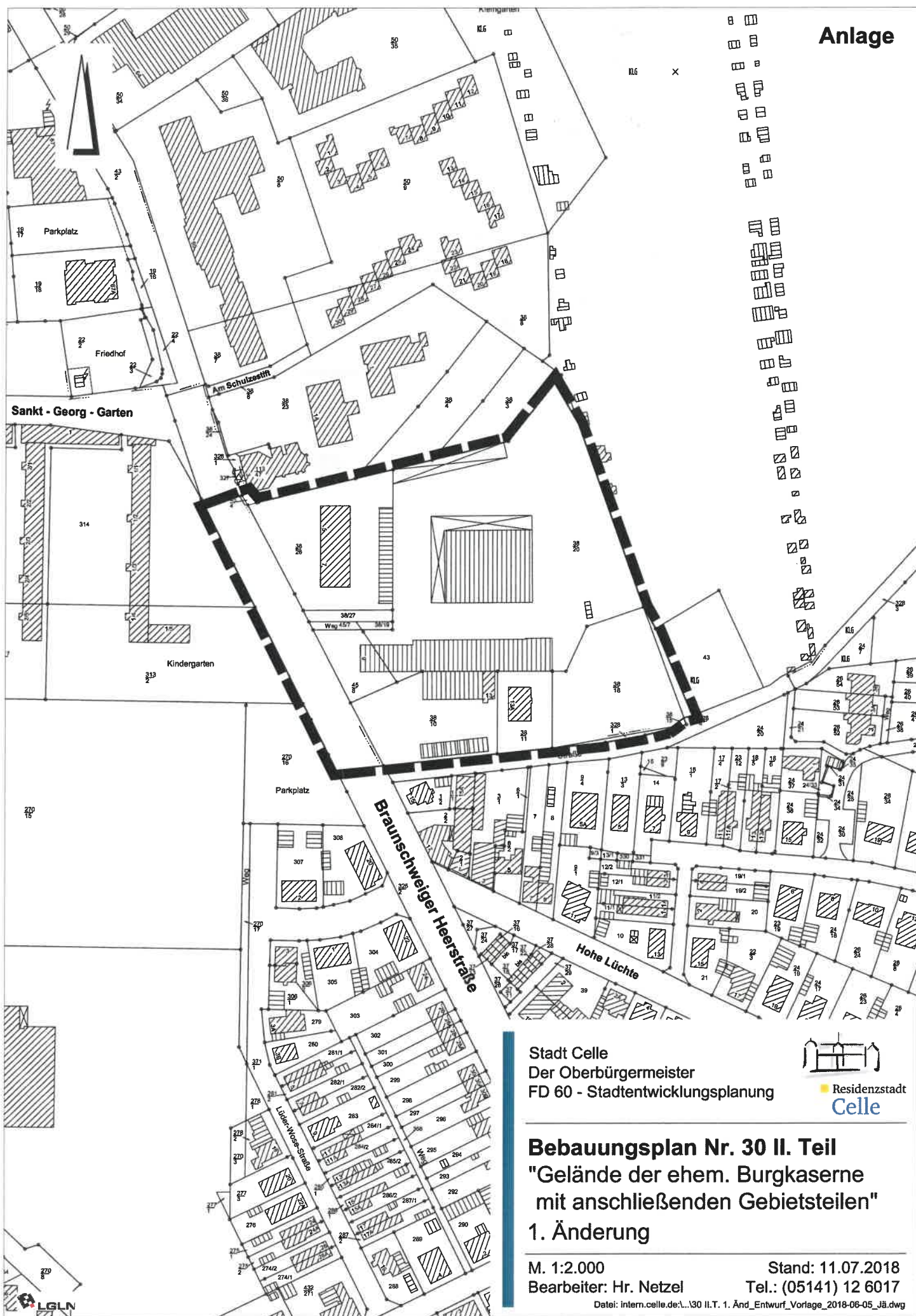
Präambel

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teil 2) bestehend aus dem Textbebauungsplan, der Darstellung des Geltungsbereichs und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Celle, den 08.07.2019


.....
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
FD 60 - Stadtentwicklungsplanung



Bebauungsplan Nr. 30 II. Teil "Gelände der ehem. Burgkaserne mit anschließenden Gebietsteilen" 1. Änderung

M. 1:2.000

Bearbeiter: Hr. Netzel

Stand: 11.07.2018

Tel.: (05141) 12 6017

Datei: Intern.celle.de:\...30 II.T. 1. Änd_Entwurf_Vorlage_2018-06-05_jä.dwg