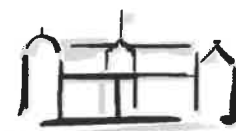


# Stadt Celle



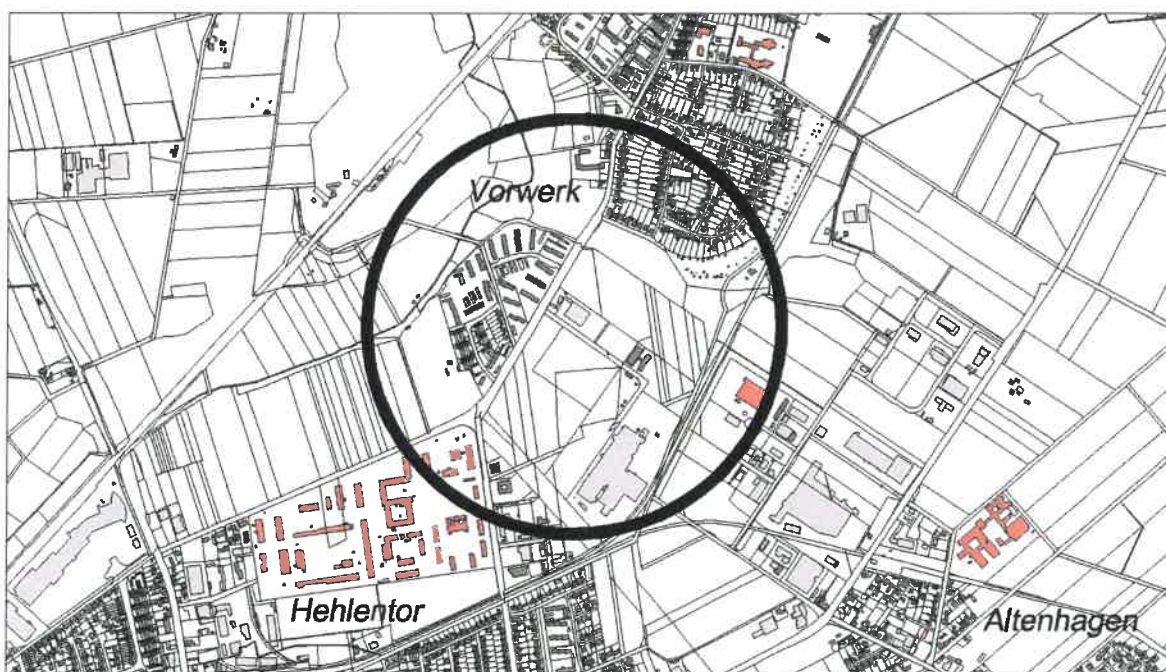
Residenzstadt  
Celle

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

„Vorwerk/ Süd“

**PLANURKUNDE**

als **Textbebauungsplan**



Übersicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle – Der Oberbürgermeister**  
**Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung,**  
**Projekte und Liegenschaften**  
**60.1 – Stadtplanung**

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

Stand:  
**09.05.2018**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1. Anwendungsbereich .....	3
2. Geltungsbereich .....	3
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	3
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
3.1.1 Gewerbegebiete .....	3
4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	4
5. Rechtsgrundlagen .....	5
6. Verfahrensvermerke .....	5

Anlage: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“

## 1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert, ergänzt und mit aktuellen Hinweisen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ bleiben unverändert gültig.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung (Flurstück 65/40, Flur 27, Gemarkung Celle) des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“.

Die Anlage (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) Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente produzieren oder vertreiben. Deren Verkauf ist als sogenannter untergeordneter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist und eine maximale Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente sind in der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die 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.

#### **4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(1) 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), in der zurzeit aktuellen Fassung.

(2) Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“ und dessen 1. Änderung bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

(3) 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.

(4) Das auf privaten Grundstücken und Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 4 der Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27.11.2014 vor Ort zur Versickerung zu bringen.

(5) Die geplante Bundesstraße 3 hat einen Abstand von 330 m zum Plangebiet. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind bauseits vorzunehmen.

## 5. 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.

## 6. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 03.07.2018



Oberbürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2017 gemäß § 2 Abs. 1. BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Celle, den 03.07.2018



Oberbürgermeister

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ wurde ausgearbeitet von A. Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten für den Fachdienst 60 – Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften.

Celle, den 03.07.2018



Ltd. Baudirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 30.01.2018 dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurde am 10.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 20.02.2018 bis 22.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den 03.07.2018



Oberbürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ der Stadt Celle nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, in seiner Sitzung am 20.06.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Celle, den 03.07.2018



Oberbürgermeister

## Ausgefertigt

am 03.07.2018



Oberbürgermeister

## Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

..... im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den .....

Oberbürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

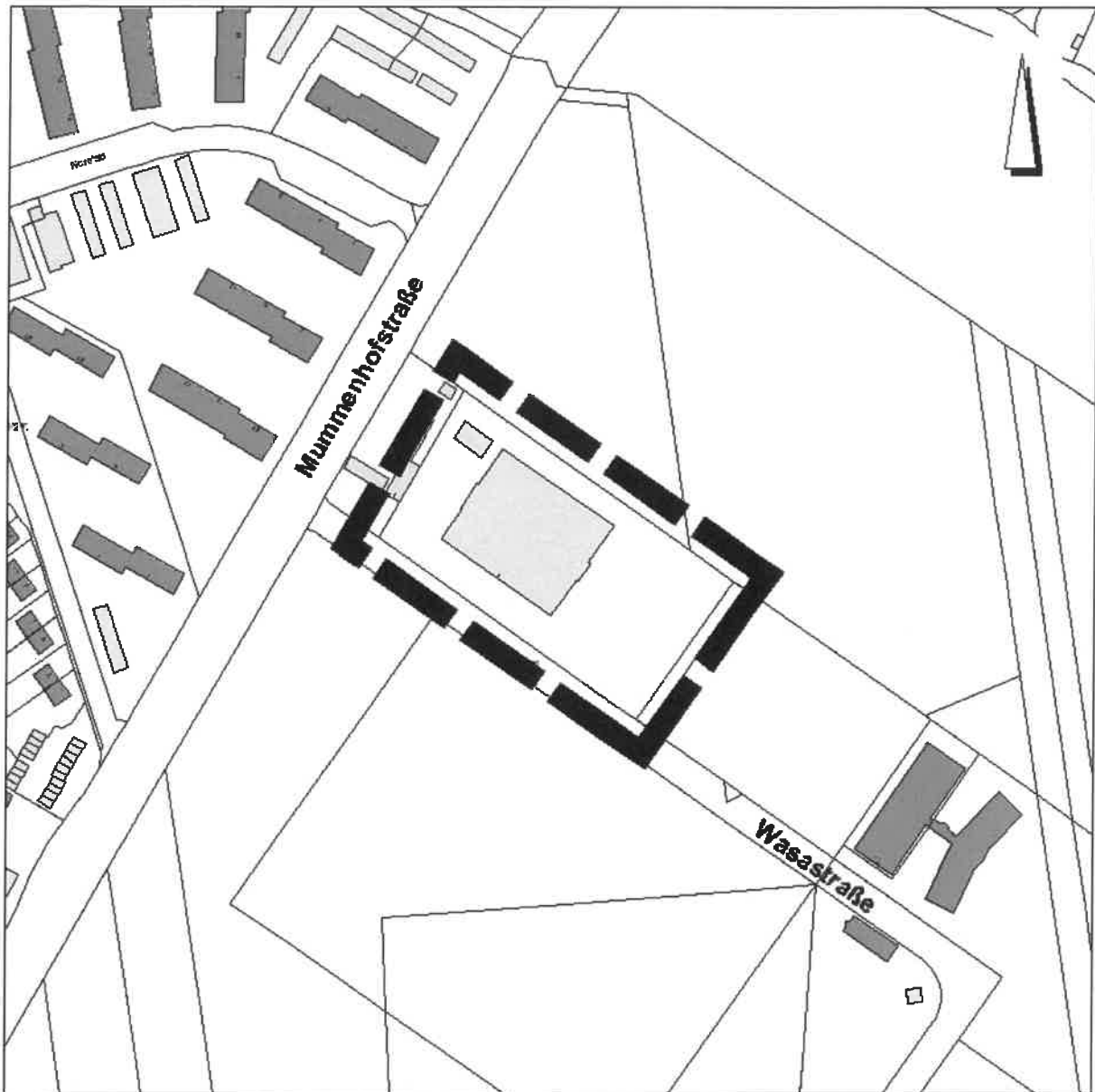
Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Vorwerk/ Süd“ ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Celle, den .....

Oberbürgermeister

# ANLAGE





Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Vorwerk / Süd“