

# Stadt Celle

## PLANURKUNDE

~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung



Residenzstadt  
Celle

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

**„Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“**

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

Stand:  
**18.09.2015**  
(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

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

## 1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ mit seiner 1. und 2. Änderung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 3. Änderung in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt und mit aktuellen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen versehen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ und dessen 1. und 2. Änderung bleiben unverändert gültig.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“, Rechtsverbindlichkeit vom 15.07.1966. 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, das 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 Handwerks- und Gewerbebetriebe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Absatz 1 produzieren oder vertreiben, 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 Betriebs- oder Produktionsfläche beschränkt bleiben und sie eine maximale Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; soweit es sich bei der Verkaufsfläche um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und wenn bezüglich der Waren ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist.

### 3.1.2 Erweiterter Bestandsschutz

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

Sprengerstraße 38 (Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 108/27).

In dem Gebäude befinden sich zwei eigenständig zugängliche Verkaufsnutzungen; ein Nahversorgungsdiscounter mit 718,63 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Chocolaterie mit einer Verkaufsfläche von 31 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt somit 749,63 m<sup>2</sup>.

Sprengerstraße 40 (Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 108/32)

Der Nahversorgungs-Discounter verfügt über eine Verkaufsfläche von 760,95 m<sup>2</sup>, wobei der ehemalige Backshop zu einem für Kunden nicht zugänglichen Pfandraum umgebaut wurde.

- (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 gemäß 3.1.1 Absatz 1 zulässig, soweit eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und durch die Erweiterung kei-

ne negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

- (4) Die Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß 3.1.1 Absatz 1 als Randsortimente bei Nahversorgungsmärkten dürfen eine Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> 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 vor Beginn von Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
2. Auf die Nähe der geplanten Bundesstraße B 3 und die davon ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
3. Im nördlichen Planbereich oberhalb des Flurstückes 223/8 kann der ehemalige Standortübungsplatz der benachbarten Kasernenanlage gelegen haben. Für diesen Bereich besteht ggf. der Verdacht auf Kampfstoffe.

#### **4.2.2 Nachrichtliche Übernahmen**

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Wegen der Nähe des Flughafen Celle- Wietzenbruch bedürfen Bauhöhen von 30 m über Grund - und auch zum Aufstellen von Baugerät etc. - der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963 in 53019 Bonn.

##### **Nähe zur geplanten Bundesstraße**

Der Bebauungsplan grenzt im Osten an den geplanten Nordteil der Ortsumgehung Celle der Bundesstraße B 3. Innerhalb des Plangebietes ist der Bau von dauerhaften Wirtschaftswegen und von temporären Baufeldern zur Erstellung der Straßenanlage geplant.

Die anbaurechtlichen Regelungen und die Bauverbots- und Baubeschränkungszone des § 9 Fernstraßengesetz (FStG) sind bei der Errichtung von Werbeanlagen mit einem Abstand von weniger als 40 m zum bis zum äußeren Fahrbahnrand und der Errichtung von baulichen Anlagen mit einem Abstand von weniger als 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand ergänzend zu beachten.

Brauch- und Oberflächenwässer dürfen das Bundesfernstraßengelände nicht beeinträchtigen.

**Nähe zur Bahnstrecke**

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Bahnanlagen der Osthannoverschen Eisenbahn AG (OHE) mit den Eisenbahnstrecken Celle – Soltau bzw. Celle – Wittingen. Durch den Eisenbahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw. entstehen.

**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 vor Ort zur Versickerung zu bringen.

**Baudenkmale**

Im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes befinden sich Baudenkmale. Betroffen ist hier insbesondere die Kasernenanlage Hohe Wende.

Baudenkmale dürfen gemäß § 3 6 und 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes nicht gefährdet oder in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Auch eine Gefährdung der Baudenkmale durch Bauarbeiten wie z.B. Grundwasserabsenkungen, Rammarbeiten, u.a. ist zu vermeiden. Entsprechende Bauarbeiten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

**5. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 07.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.03.2015 bis 16.04.2015 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 14.07.2015 dem im Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung – ausgefertigten Entwurf vom 18.05.2015 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 18.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 28.07.2015 bis 27.08.2015 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 28.07.2015 bis 27.08.2015 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Hehlentor erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 24.06.2015.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße“ 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 § 58 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)

Schießstand

Sportplatz

Hohe Wende

Sprengerstraße

Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
FD 60 - Stadtentwicklungsplanung



## Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet ostwärts der Sprengerstraße" 3. Änderung

M. 1:2.500  
Bearbeiter: Hr. Netzel

Stand: 14.07.2015  
Tel.: (05141) 12 286