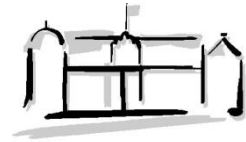


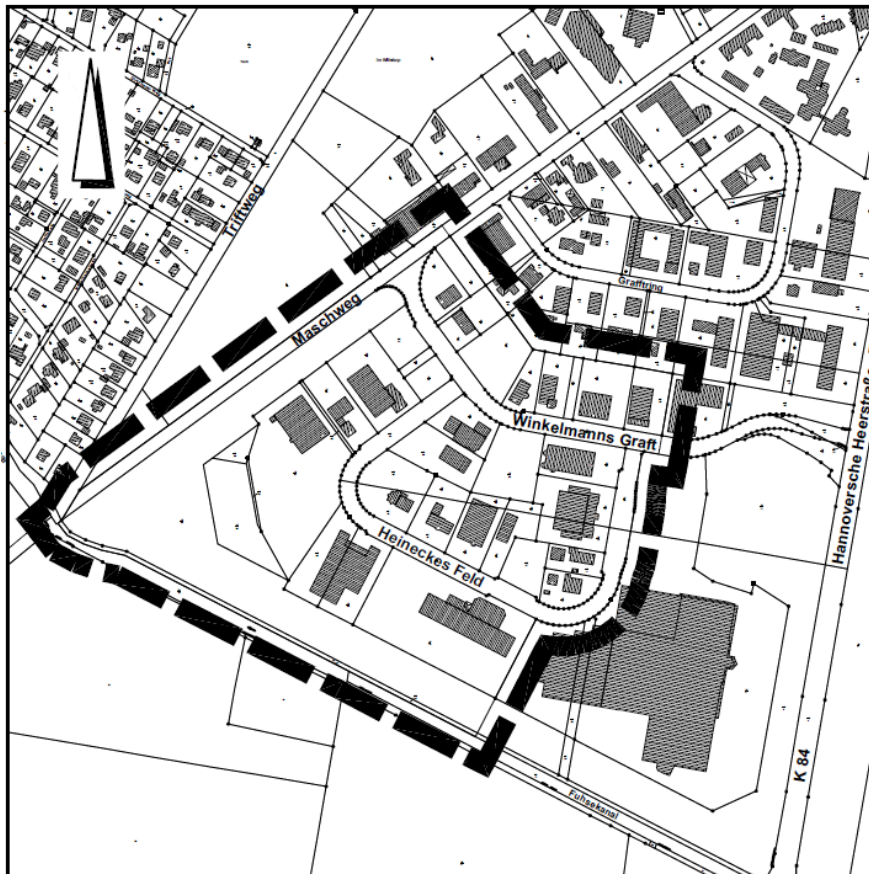
# Stadt Celle

4. Änderung eines Teilgebietes  
des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce

„Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“  
als Textbebauungsplan



Residenzstadt  
**Celle**



Übersicht M: 1 : 20 000

Kartengrundlage: DGK,

Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Stand:

**28.03.2014**

(Satzung)

**Stadt Celle · Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 3 - Stadtentwicklung**  
**Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung**

Tel. 0 51 41/12-6 17 · Fax 0 51 41/12-6 28

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

**PLANURKUNDE**



## Inhalt

1.	Anwendungsbereich .....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	4
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.1.1.	Gewerbegebiet.....	4
3.1.2.	Erweiterter Bestandsschutz.....	5
3.1.3.	Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) .....	5
4.	Verfahrensvermerke .....	6
5.	Rechtsgrundlagen.....	6
6.	Verfahrensvermerke .....	7
7.	Anlage 1: Geltungsbereich.....	10

## 1. Anwendungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet am Fuhsekanal“ mit der 1., 2. und 3. Änderung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 Wce 4. Änderung in seinen textlichen Festsetzungen ergänzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet am Fuhsekanal“ und dessen 1. – 3. Änderung bleiben unverändert gültig.

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 13/19, 13/24, 13/26, 13/29, 13/30, 13/31, 13/32, 13/33, 13/34, 13/36, 13/40, 13/41, 13/43, 13/44, 13/45, 13/47, 13/48, 13/49, 13/50, 13/51, 13/53, 13/55, 13/56, 13/57, 13/59, 13/61, 13/62, 13/67, 13/68, 13/69 (tlw.), 15/5, 15/11, 15/13, 15/15, 15/17, 15/18, 15/19, 15/25, 15/27, 15/28, 15/30, 15/32, 15/34, 15/35 (tlw.), 15/36, 47/4 (tlw.), 52/15 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Westercelle und ist in der Anlage 1 (Lageplan) ersichtlich.

## 3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 3.1.1. Gewerbegebiet

(§8 BauNVO)

- (1) Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Nahversorgungs- und zentrenrelevant sind laut der „Celler Liste“ des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2010 der Stadt Celle folgende Sortimente:

Zentrenrelevant:

- Bekleidung
- Bücher
- Computer, Telekommunikation und Zubehör
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungsrelevant:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren

- Drogerieartikel, Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
  - Schnittblumen
  - Zeitschriften, Schreibwaren (Kioskbedarf)
- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.
- (3) Ausnahmsweise können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist nur in begrenztem und untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig.
- (4) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausnahmsweise auch dann als Hauptsortimente zulässig, wenn der Verkauf am Ort der Produktion, am Ort der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder am Ort der Erbringung von Dienstleistungen stattfindet. Die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente müssen dabei in ihrem Umfang den übrigen Betriebsflächen untergeordnet sein (max. 20 % der Bruttogeschossfläche und höchstens 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

### **3.1.2. Erweiterter Bestandsschutz**

(§1 Abs. 10 BauNVO)

Für die bestehenden Betriebe

- Malerfachgeschäft, Winkelmanns Graft 6, 29227 Celle, Gemarkung: Westercelle, Flur: 6, Flurstücksnummer: 13/45
- Sanitätshaus, Winkelmanns Graft 10, 29227 Celle, Gemarkung: Westercelle, Flur: 6, Flurstücksnummer: 13/34
- Büroausstattungshandel, Winkelmanns Graft 16, 29227 Celle, Gemarkung: Westercelle, Flur: 6, Flurstücksnummer: 13/32

die nach der Festsetzung 3.1.1. unzulässig wären, geltende folgende Festsetzungen:

Ausnahmsweise zulässig ist eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um 20 %, höchstens jedoch um 50 m<sup>2</sup>, wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen dieser Betriebe sind allgemein zulässig.

### **3.1.3. Umstellung auf die aktuelle Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

Für die geänderten 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 3 des Gesetzes vom 22.April.1993 (BGBl. I S. 466)

## 4. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 03.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.11.2011 bis 14.11.2011 statt.

Die Anhörung des Ortsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 22.02.2012.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 dem im Fachdienst 60 - Stadtentwicklungsplanung - ausgefertigten Entwurf vom 30.08.2012 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 23.10. bis 23.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2012 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 17.12.2012 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce der Stadt Celle „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 5. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i.d.F. vom 10. Februar 2003, zuletzt geändert durch § 88 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## **6. Verfahrensvermerke**

### **Präambel**

Auf Grund 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 eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Celle, den 28.03.2014

gez. Mende

Oberbürgermeister

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die Einleitung des Verfahrens 4. Änderung des eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den 28.03.2014

gez. Mende

Oberbürgermeister

### **Planverfasser**

Die 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ wurde ausgearbeitet im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung.

Celle, den 28.03.2014

gez. Schucht

Ltd. Baudirektor

## **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 dem Entwurf zur 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ 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 13.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2012 bis zum 23.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

## **Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 dem Entwurf zur 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 19.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2013 bis zum 15.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Celle, den 28.03.2014

gez. Mende

Oberbürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Celle hat die 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2013 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den 28.03.2014

gez. Mende

Oberbürgermeister



## **Ausgefertigt**

am 28.03.2014

gez. Mende

Oberbürgermeister

## **Inkrafttreten**

Die 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Celle, den 25.04.2014

gez. Mende

Oberbürgermeister

## **Verletzung von Vorschriften**

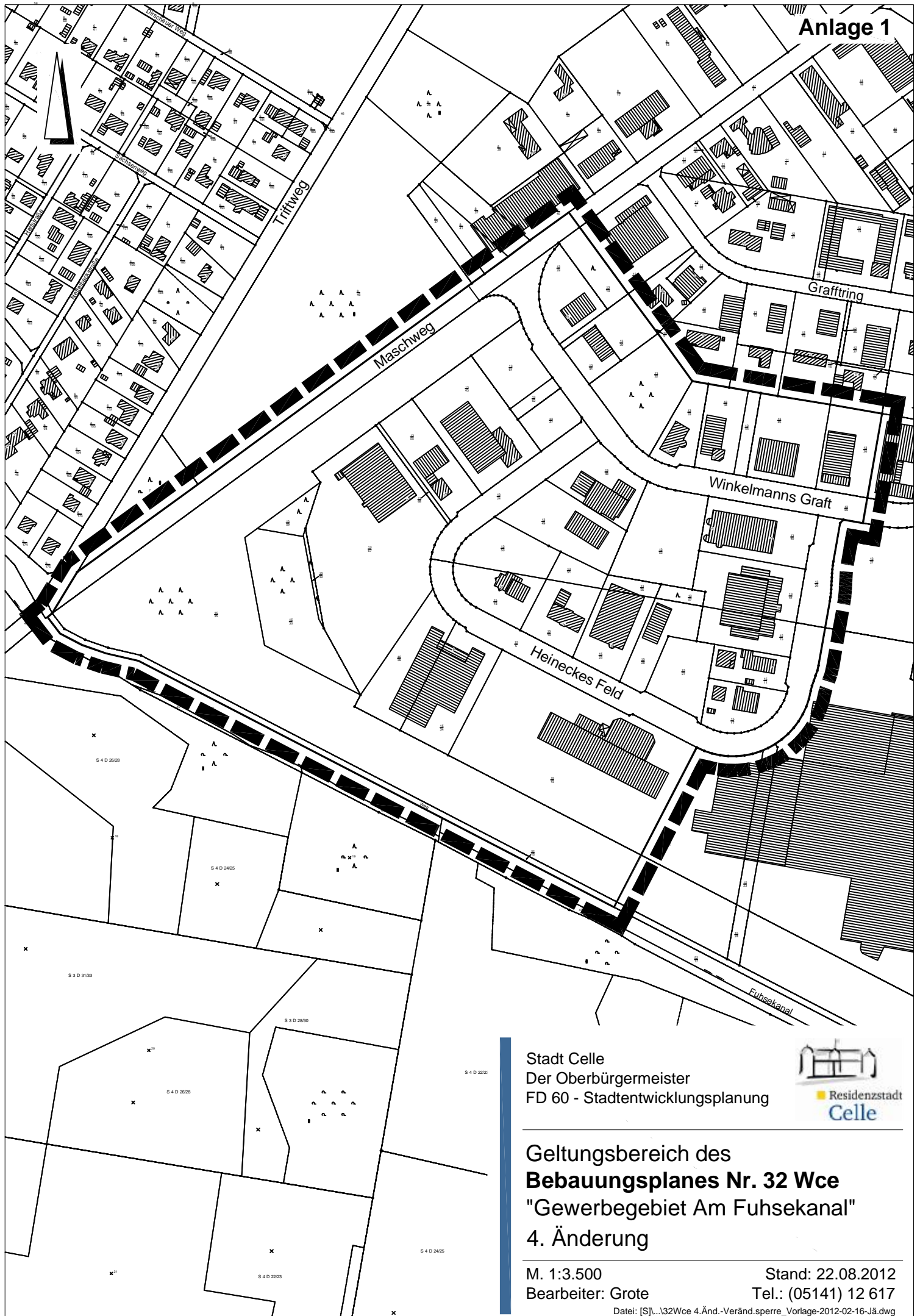
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce „Gewerbegebiet Am Fuhsekanal“ ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

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

.....

Oberbürgermeister

## **7. Anlage 1: Geltungsbereich**



Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
FD 60 - Stadtentwicklungsplanung



Geltungsbereich des  
**Bebauungsplanes Nr. 32 Wce**  
"Gewerbegebiet Am Fuhsekanal"  
4. Änderung

M. 1:3.500  
Bearbeiter: Grote

Stand: 22.08.2012  
Tel.: (05141) 12 617