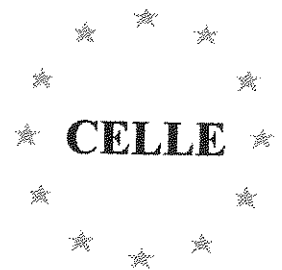


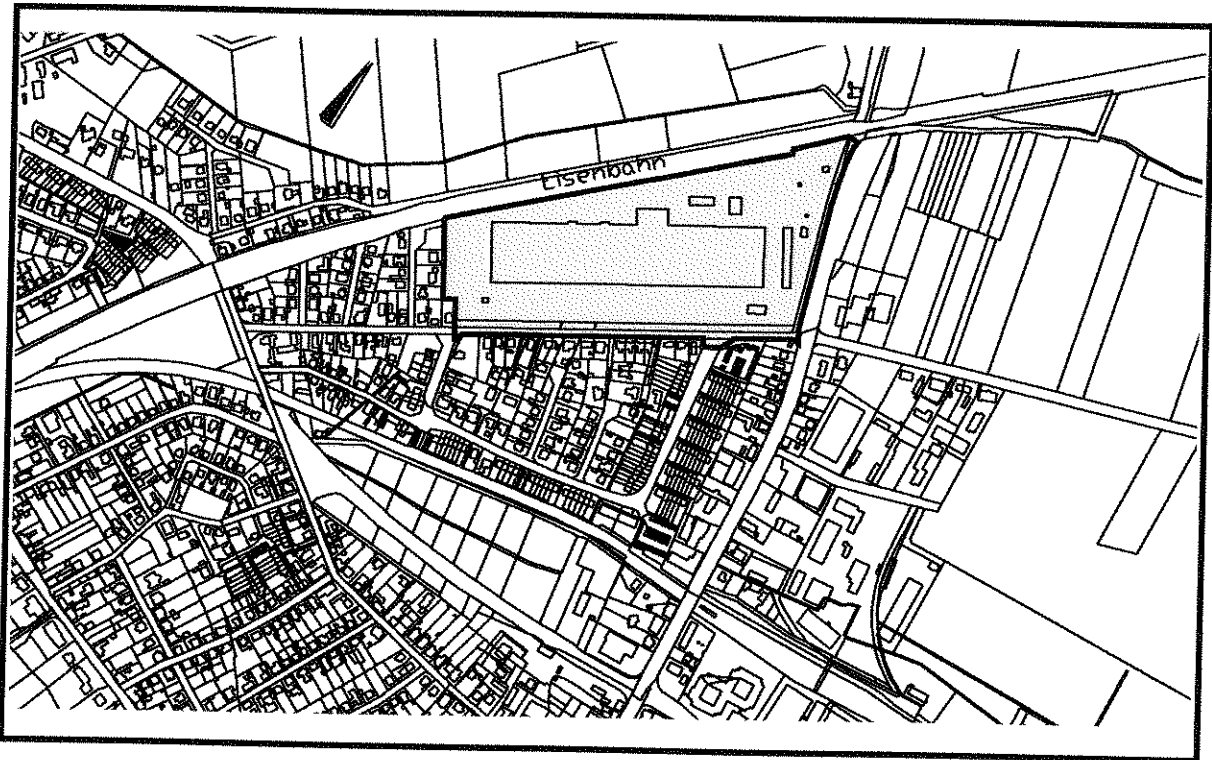
Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 128 der Stadt Celle

1. Änderung "ehemaliges Telefunkengelände"

Begründung



Übersicht M 1: 10.000

zur

PLANURKUNDE

gehörig

Stadtbauplanung / Stadtplanung

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung, Geodaten
und Bauaufsicht - Abt. Stadtplanung -

Tel. 05141-12479 · Fax 05141-1275479
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

Satzung
19. 09. 2002

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlage	2
3. Verfahren	2
4. Raumordnung und Landesplanung	2
5. Ausgangslage	3
6. Anlass der Planung	3
7. Verändertes Nutzungskonzept	4
8. Exkurs: Veränderungen im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege)	5
9. Ziele der Planung	5
10. Verkehrliche Situation	6
11. Planungsinhalt	6

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 "ehemaliges Telefunkengelände" in der Fassung der Satzung vom 27. 09. 2001. Er umfasst die (Teil-) Flurstücke 41/2, 42/2, 44/5 (mit Teilung 94/2001 jetzt 44/6 und 44/7), 44/4, 48/14, 48/17 (mit Teilung 94/2001 jetzt 48/27 und 48/28), 57/45, 64/5, 67/15, 135/8 und 136 der Flur 117, Gemarkung Celle und wird räumlich wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Bahnstrecke Celle-Hamburg,
- im Osten durch die B 3,
- im Süden durch die Telefunkenstraße und
- im Westen durch ein vorhandenes Wäldchen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 10,15 ha.

2. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- (jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung)

3. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Celle hat am 11. 06. 2002 die Einleitung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Grundzüge der Planung sind durch die 1. Änderung nicht berührt; es wurde daher in Anwendung des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

Da der Kreis der betroffenen Bürger sich hier schwer abgrenzen lässt, wurde für die Beteiligung der Betroffenen an der Planänderung in diesem Fall die Alternative nach § 13 (2) BauGB - die Form der öffentlichen Auslegung - gewählt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 09. 07. 2002 bis 08. 08. 2002. Gleichzeitig hatten die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden Gelegenheit zur Stellungnahme.

In seiner Sitzung am 19.09.2002 hat der Rat der Stadt Celle die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Celle "ehemaliges Telefunkengelände" zur Satzung beschlossen.

4. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) wird die Stadt als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten bestimmt. Besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft, das Wohnen sowie die Erholung. Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leitungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern. Für Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbe- und Handelsbetrieben ist Flächensi-

cherung durch Bauleitplanung zu betreiben, um so der dem Mittelzentrum Celle zugewiesenen Entwicklungsverantwortung von Versorgungsaufgaben gerecht zu werden. Einzelhandelsgroßprojekte - wie der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes geplante Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt - unterstützen eine aus Sicht der Raumordnung ausgeglichene Versorgungsstruktur und festigen die zentralörtliche Bedeutung der jeweiligen Standortgemeinde entsprechend.

5. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 128 der Stadt Celle "ehemaliges Telefunkengelände" ist seit dem 12. 03. 2002 rechtsverbindlich. Der Standort Telefonenstraße hatte sich für die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte mit außenstadtspezifischen Sortimenten und Betriebstypen als geeignet dargestellt. Zweck war es großflächige Verkaufseinrichtungen, die sich in anderen Baugebieten aufgrund ihrer raumordnerischen und infrastrukturellen Auswirkungen nicht unterbringen lassen, anzusiedeln.

Festgesetzt wurde daher ein Sondergebiet für "Großflächigen Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO. Zum Schutz der Innenstadt von Celle, die mit ihren kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen den zentralen Versorgungsschwerpunkt bildet und damit eine wesentliche Bedeutung für die Gesamtstadt besitzt, wurden die sogenannten innenstadtrelevanten Sortimente in Umfang und Fläche stark eingeschränkt.

Dem Bebauungsplan lag ein Planungskonzept zugrunde, das einen Baumarkt mit Gartencenter (SO₃-Baugebiet) als Magneten im Plangebiet vorsah. Für die übrigen Flächen (SO₄-Baugebiet) wurden kleinteiligere Handelseinrichtungen wie z. B. Zoo-fachmarkt, Tapeten- / Teppich- / Heimtextilienfachmarkt, Küchenfachmarkt, Drogeriefachmarkt, Lebensmittel-Discounter, etc. vorgesehen. Des weiteren wurde die Ansiedlung von z. B. Fitnesscenter/Sportstudio, Büro/Verwaltung, etc. berücksichtigt. Die unterschiedlichen Nutzungen incl. der maximalen Verkaufsflächen wurden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzeln aufgeführt.

6. Anlass der Planung

Ausschlaggebend für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der Anlass, dass die sich für den Branchensektor "Teppichmarkt" interessierende und geplante Firma Insolvenz angemeldet hat und eine Nutzung innerhalb der Branche "Tapeten/Teppich/Heimtextilien" somit in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind z. Zt. noch großflächig unvermietete Flächen vorhanden. Leerstände (z. Zt. in einer Größenordnung von ca. 2500 m²) mindern jedoch die Attraktivität des gesamten Zentrums. Aufgrund der Begrenzungen der Sortimente auf den vorgegebenen Sortimentsbereich ist eine Vermietung der Flächen des sich ansiedelnden Einzelhandels erheblich erschwert, wenn nicht unmöglich.

Um ein städtebaulich hochwertiges Einkaufszentrum zu ermöglichen, ist eine lückenlose Nutzung der geplanten Flächen notwendig. Die attraktive Lage zusammen mit den geplanten Nutzungen gewährleistet die städtebauliche Integration des Einkaufszentrums an diesem Standort.

Ein Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt mit einer Größe von ca. 2000 qm Verkaufsfläche hat Interesse an einer Fläche innerhalb des geplanten Gebäudekomplexes gezeigt.

7. Verändertes Nutzungskonzept

Aufgrund einer konzeptionellen Änderung hinsichtlich der Branchenzusammenstellung hatte die Stadt Celle im Juni 2000 eine projektbezogene Stellungnahme von der GfK Markforschung erarbeiten lassen, in der ein Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt berücksichtigt worden war¹. In diesem projektbezogenen Gutachten der GfK ist anstelle eines Lebensmittel-Discounters mit 1.000 m² ein Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt mit 4.500 m² Verkaufsfläche untersucht worden. Der Teppichfachmarkt ist mit 1.000 m² ebenfalls Bestandteil der begutachteten Konzeption gewesen. Desweiteren waren berücksichtigt ein Baumarkt (12.000 m²), ein Zoobedarf/Tiernahrung (600 m²), ein Küchenstudio (500 m²), Motorrad-Zubehör (500 m²), Bad/Sanitär (450 m²), Telefonladen (100 m²) und ergänzende, nicht einzelhandelsrelevanten Nutzungen wie Sonnenstudio, Fitnesscenter (3.520 m²). Das Gutachten hat ergeben, dass mit einer einzelhandelsspezifischen Umsatzsteigerung zu rechnen ist, die vor allem auf der ausweiteten Fläche für Lebensmittelangebote beruht².

Die Standortbewertung für das „ehemaliges Telefunkengelände“ ist nach wie vor positiv beurteilt worden durch die Vorteile, die sich aus der zentralen Verkehrsachse B 3 (optimale Erreichbarkeit des Individualverkehrs und hohe Verkehrsfrequenz im Umfeld) ergeben. Der Standort ist optimal zur Erschließung des Potentials aus dem nördlichen Marktgebiet. Des weiteren ist das Umfeld im Süden durch Wohnnutzung geprägt; es kann somit auf ein mäßiges Nahpotential zurückgegriffen werden³.

Fazit der Stellungnahme zu den Auswirkungen eines veränderten Nutzungskonzeptes ist, dass die insgesamt zu erwartenden Kaufkraftrückholeffekte des Gesamtprojektes (einschließlich des Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarktes mit 4.500 m²) höher als die Umsatzverlagerungen im Stadtgebiet sein werden. Die Umsatzverlagerungen sind nach wie vor unbedenklich und werden zu keinen wesentlichen Auswirkungen für die Innenstadt führen. Das Projekt wird in der veränderten Konzeption zu einer Steigerung der Kaufkraftbindung im Marktgebiet beitragen. Auch werden die Auswirkungen des Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarktes als vertretbar angesehen. Für die Ortsteile Klein Hehlen und Boye ist ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt für die Nahversorgungssituation sinnvoll.⁴

Auch schon nach Aussagen des Markt- und Standortgutachtens der GfK, Dez. 1999 gab es für Nahrungs- und Genussmittel an diesem Standort noch Spielraum. Der Stadtteil Klein Hehlen "... besitzt in der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel noch ausreichende, nicht ausgeschöpfte Kaufkraftpotentiale. Es bestehen Spielräume zur zusätzlichen Ansiedlung attraktiver Nahversorger mit hoher Kompetenz im Frischereich."⁵

¹ Stellungnahme zu den Auswirkungen eines veränderten Nutzungskonzeptes für das Telefunkengelände in der Stadt Celle, GfK Markforschung in Verbund mit prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, Juli 2000

² ebd. S. 3

³ Stellungnahme zu den Auswirkungen eines veränderten Nutzungskonzeptes für das Telefunkengelände in der Stadt Celle, GfK Markforschung in Verbund mit prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, Juli 2000, Seite 1 ff.

⁴ ebd., Seite 5

⁵ Markt- und Standortgutachten, GfK, Dez. 1999, S. 78

8. Exkurs: Veränderungen im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege)

Nach dem vorliegenden GfK-Gutachten beträgt der Gesamtumsatz im Stadtgebiet Celle im Jahre 1999 880,7 Mio. DM. Der Umsatzanteil der Innenstadt macht 329,9 Mio. DM aus. Hiervon fallen wiederum 21,6 % (71,3 Mio. DM) auf die Branchengruppe des täglichen (periodischen) Bedarfs. Im Vergleich zum Jahre 1986 handelt es sich prozentual um die gleichen Umsatzanteile bei jedoch geringeren absoluten Werten (62,3 Mio. DM).

Während die Umsatzanteile des periodischen Bedarfs im Jahre 1986 im übrigen Stadtgebiet noch 56,4 % ausmachten (189,4 Mio. DM) betrugen sie im Jahre 1999 nur noch 47,1 % (259,4 Mio. DM).

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Celle betrug im Jahr 1999 786,5 Mio. DM; es betrug im engeren Marktgebiet (Stadt Celle) für die Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel 258,3 Mio. DM. Dies führte nur zu einer Kaufkraftbindungsquote von 96 im Nahrungs- und Genussmittelsektor bzw. 88 im Bereich der Gesundheits- und Körperpflege. Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sind trotz großflächiger Anbieter im Stadtgebiet in diesen Segmenten nicht vorhanden⁶.

Legt man das Kaufkraftpotenzials des Marktgebietes zugrunde – für Mittelzentren wie Celle angemessen – sinkt die Kaufkraftbindungsquote dramatisch auf insgesamt 33. Im Bereich des Nahrungs- und Genussmittelsektors beträgt sie 28 und bei den Gesundheits- und Körperpflegeartikeln nur 26.

Der Standort "ehemaliges Telefunkengelände" bietet die Chance Kaufkraftrückholeffekte zu realisieren, die deutlich höher wären, als die durch das Projekt initiierten Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes. Das GfK-Gutachten⁷ (in dem eine Verkaufsflächenvergrößerung auf 4.500 m² im periodischen Bereich geprüft wird) kommt zu dem Ergebnis, dass der Einzelhandelsumsatz im Innenstadtbereich Celles hiervon lediglich mit 1,2 % (4,0 Mio. DM) betroffen wäre. Bei einem Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt mit nur ca. 2000 m² wären die Auswirkungen noch minimaler. Ein Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt mit 4.500 m² könnte ca. 40 Mio. DM Umsatz erwarten lassen, wobei der Umsatzanteil für den Bereich Lebensmittel ca. 30 Mio. DM betragen würde. Dieser Zusatz- bzw. Rückholeffekt ist aus dem "erweiterten" Marktgebiet der Stadt Celle zu erwarten.

9. Ziele der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "ehemaliges Telefunkengelände" beinhaltet zusätzlich zu dem Lebensmittel-Discounter mit 1000 m² die Aufnahme eines Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarktes mit 2000 m². Der Teppichfachmarkt mit 1.100 m² wird, wie auch in der Stellungnahme der GfK vom Juni 2000, beibehalten, um eine Ansiedlung zukünftig weiterhin zu ermöglichen.

Die Ansiedlung des Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarktes ermöglicht die Belegung der leerstehenden Flächen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und eine zusätzliche, langfristige Attraktivität des Einkaufszentrums.

⁶ Markt- und Standortgutachten, GfK, Dez. 1999, S. 74 ff

⁷ Stellungnahme zu den Auswirkungen eines veränderten Nutzungskonzeptes für das Telefunkengelände in der Stadt Celle, GfK Marktforschung in Verbund mit prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH, Juli 2000

Im Hinblick auf Funktion der Stadt Celle als Mittelzentrum mit Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten, besteht eine besondere Entwicklungsaufgabe in der Sicherung des Wirtschaftsstandortes. Dies schließt auch die Unterstützung der Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Wirtschaftszentren durch Stärkung der Wirtschaftskraft mit ein. Gerade bezüglich der geplanten Einkaufszentren in unmittelbarer Umgebung der Stadt Celle wie z. B. in Lachendorf oder Winsen sollte die Stadt Celle ihrer zugewiesenen übergeordneten Entwicklungsverantwortung und Versorgungsaufgabe durch Bereitstellung von Flächen gerecht werden.

10. Verkehrliche Situation

Die Bemessung der Verkehrssituation/-anlagen, insbesondere der im Ausbau befindlichen Harburger Heerstraße, erfolgte auf Grundlage des ehemaligen Nutzungskonzeptes, welches einen Teppichmarkt anstelle eines Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarktes beinhaltete. Es wird darauf hingewiesen, dass der Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt mit einer Fläche von 2.000 m² voraussichtlich mehr Verkehr produzieren wird als ein Teppichmarkt.

11. Planungsinhalt

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 "ehemaliges Telefunkengelände" ist die Ergänzung der Textlichen Festsetzung unter Pkt. I. 1 Art der baulichen Nutzung um die Nutzung "Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt)" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m².

Alle übrigen Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen sowie zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB) und der Sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes werden beibehalten.

Ebenso unverändert bleibt die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "ehemaliges Telefunkengelände".

Celle, 22. 08. 2002

Stadt Celle
Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht
Abteilung Stadtplanung
i.A. Preuß

Preuß