

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a Wce
"Beispielbauvorhaben/Ladentrakt"

I. ALLGEMEINES**I. 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die "Dasselsbrucher Straße" (K 61) sowie im Osten, Süden und Westen durch die Straße "Neues Land" begrenzt.

I. 2 Notwendigkeit der Planänderung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1970 wurde die Realisierung eines Beispielbauvorhabens des Landes Niedersachsen abgeschlossen, in dessen Zuge in Westercelle insgesamt ca. 200 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienwohnhäusern entstanden. Um die Versorgung dieses Baugebietes mit Einzelhandels- sowie Dienstleistungseinrichtungen sicherzustellen, wurde in das Baugebiet ein Einkaufszentrum integriert. Diese Einrichtung diente aber auch zur Deckung des Versorgungsdefizites anderer Wohngebiete westlich der "Hannoverschen Heerstraße" (B 3) und besaß somit eine baugebietsübergreifende Zentrumsfunktion.

Zwischenzeitlich vollzog sich ein Strukturwandel im Einzelhandel, der neue Betriebsformen - die Verbrauchermärkte - mit sich brachte. Diese unterscheiden sich von den übrigen Handelsbetriebsformen hauptsächlich durch ihre Großflächigkeit und Standorte mit guter PKW-Erreichbarkeit.

Auch im Celler Stadtgebiet siedelten sich in den letzten zwei Jahrzehnten einige Verbrauchermärkte an, deren größte die Märkte "Blau-Gelb" in Groß Hehlen sowie "Realkauf" in Neustadt/Heese sind. Wie das von der GFK Marktforschung GmbH, Nürnberg, erstellte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Celle nachweist, werden in Verbrauchermärkten insbesondere Güter des täglichen Bedarfs nachgefragt. Da Verbrauchermärkte stadtteilübergreifend Kaufkraft anziehen, führen sie zu einer Schwächung der wohnungsnahen Versorgung.

Aufgrund der og. Veränderungen hat das Einkaufszentrum Neues Land keine baugebietsübergreifende Zentrumsfunktion mehr, sondern dient der wohnungsnahen Versorgung innerhalb des Baugebietes. Da als Art der zulässigen Nutzung z. Z. ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, soll im Rahmen dieses Verfahrens die Art der zulässigen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geändert werden. Die Bebauungsplanfestsetzungen werden damit den veränderten Einzelhandelsstrukturen angepaßt. Die Änderungen erfolgen dabei nur im zwingend erforderlichen Umfang. Alle übrigen vorhandenen Festsetzungen sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ausreichend und werden nicht verändert.

...

II. PLANINHALT

II. 1 Allgemeines

Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um einen 1- bzw. 2-geschossigen Gebäudekomplex, in dessen Innenbereich sich nicht überbaute Flächen zur fußläufigen Erschließung der Läden befinden. Die Ladenflächen sind ausschließlich im Erdgeschoß des Komplexes angeordnet; zudem existieren im erdgeschossigen Bereich einige Wohnungen, die bei Bedarf als Erweiterungsflächen für die vorgelagerten Läden dienen sollten. Die Obergeschosse der 2-geschossigen Gebäudebereiche werden zu Wohnzwecken genutzt. Sämtliche Gebäude des Einkaufszentrums sind in Flachdachbauweise ausgeführt.

II. 2 Art der baulichen Nutzung

Da das Einkaufszentrum keine baugebietsübergreifende Zentrumsfunktion mehr besitzt, soll die Art der zulässigen Nutzung von MK gem. § 7 BauNVO in WA gem. § 4 BauNVO geändert werden. Damit sind an dieser Stelle - aufgrund ihres Störgrades - städtebaulich unerwünschte Anlagen, wie z. B. Spielhallen, unzulässig. Versorgungseinrichtungen sind auf baugebietsbezogene Anlagen beschränkt. Da die Wohnnutzung innerhalb des Gesamtkomplexes flächenmäßig überwiegt, wird den tatsächlich ausgeübten Nutzungen mit der Festsetzung eines WA-Gebietes gem. § 4 BauNVO Rechnung getragen.

II. 3 Maß der baulichen Nutzung

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine höchstzulässige GRZ von 0,7 festgesetzt. Dieser Höchstwert war Maßstab für die Errichtung der Gebäude des Einkaufszentrums und wird daher bei einigen Grundstücken mit einer GRZ von 0,6 annähernd erreicht.

Für WA-Gebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO eine höchstzulässige GRZ von 0,4 vor. Diese Obergrenzen können gem. Abs. 2 unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Da die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes durch eine Reduktion der höchstzulässigen GRZ um ca. 40 % von 0,7 auf 0,4 erheblich schlechter gestellt würden, soll die derzeit festgesetzte GRZ von 0,7 beibehalten werden. Dies ist zudem erforderlich, um das Einkaufszentrum in seinem gegenwärtigen Verdichtungsgrad planungsrechtlich zu sichern und Raum für geringfügige bauliche Erweiterungen zu belassen. Da die Bebauung schon vorhanden ist und schon derzeit die höchstzulässige GRZ für WA-Gebiete deutlich überschritten wird, werden durch die geplante Festsetzung keine nachteiligen Auswirkungen i. S. d. § 17 Abs. 2 BauNVO hervorgerufen.

Um den Bodenversiegelungsgrad im Bereich des Ladezentrums auf 0,7 zu begrenzen, wird ein Überschreiten dieses Wertes durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO) ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

II. 4 Bauweise

Da die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind, wird für den Planbereich die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

II. 5 Erschließung

Die für die Erschließung des Einkaufszentrums erforderlichen Straßen sind bereits vorhanden. Um die fußläufige Erreichbarkeit der Ladenflächen im Zentrum des Gebäudekomplexes zu gewährleisten, werden entsprechende Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 02.08.1993

Im Auftrag



(Koster)
Bauoberinspektorin