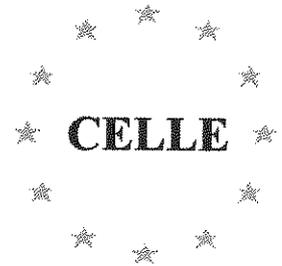


Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 116
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Verbrauchermarkt An der Hasenbahn"

Begründung



Übersicht M 1: 10.000

zur

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauamt~~/ 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
26.08.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlage	2
3. Verfahren	2
4. Lage des Plangebietes	2
5. Raumordnung und Landesplanung	3
6. Inhalte des Flächennutzungsplanes	3
7. Angaben zum Bestand	4
8. Anlass und Ziel der Planung	4
8.1 Markt- und Standortgutachten Celle	4
8.2 Ziele der Planung	5
9. Eingriff in Natur und Landschaft	6
10. Planinhalt	6
10.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"	6
10.2 Art der baulichen Nutzung im restlichen Gebiet	8
10.3 Maß der baulichen Nutzung	9
10.4 Verkehrsflächen	9
10.5 Grün- und Freiflächen	10
11. Umwelt	11
11.1 Immissionssituation/Immissionsschutz	11
11.2 Altlasten	11
12. Ver- und Entsorgung	11
12.1 Oberflächenwasserabführung	11
12.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	11
13. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	11
14. Städtebauliche Werte	12

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/149, 12/151, 12/153, 12/155, 12/111, 12/99, 21/2, 22/4, 29/3, 30/3, 29/9, 21/10, 22/6, 29/14, 21/9, 22/12, 22/11, 22/10, 29/13 und 31/1.

Er wird begrenzt

- im Süden durch die Straße An der Hasenbahn,
- im Norden durch den Wilhelm-Heinichen-Ring,
- im Westen durch die Straße Krähenberg und
- im Osten durch die Straße An der Hasenbahn.

Die Fläche umfasst ca. 6,3 ha.

2. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)
(jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung)

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat am 25.03.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.02.2002 bis 25.02.2002 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.02.2002 bis 18.03.2002 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 14.05.2002 bis 13.06.2002 .

In seiner Sitzung am 19.09.2002 hat der Rat der Stadt Celle diesen Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Neustadt/Heese, südwestlich der Innenstadt von Celle.

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Hannover-Hamburg sowie im Süden ein Gleis des Güterverkehrs, das in Altenhäusern an der Fuhrberger Landstraße endet. Direkt im Süden grenzt eine öffentliche Grünfläche, die z. T. durch einen Spielplatz/Bolzplatz belegt ist, an. Im Westen liegen unmittelbar Wohnbauflächen. Im Norden verläuft der Wilhelm-Heinichen-Ring die sogenannte Südtangente des Hauptverkehrsstraßennetzes.

Der Ortsteil Neustadt/Heese hat 11.008 EW von insgesamt 72.082 EW im Stadtgebiet von Celle.¹

5. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm '94 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen,

- die insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- die der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- die zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Arbeitstätten haben
- und die die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzungen verbessern.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten. Besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft, das Wohnen sowie die Erholung.

"Der Wirtschaftsstandort Stadt Celle ist zu sichern und in seiner Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Wirtschaftszentren durch Stärkung der Wirtschaftskraft zu unterstützen."²

Entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft ist die Leistungsfähigkeit der Stadt mit ihrer zentralörtlichen Bedeutung zu sichern und zu verbessern. Für Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbe- und Handelsbetrieben ist Flächensicherung durch Bauleitplanung zu betreiben, um so der dem Mittelzentrum Celle zugewiesenen Entwicklungsverantwortung von Versorgungsaufgaben gerecht zu werden. Mit dem Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" an diesem städtebaulich integrierten Standort wird dieser regionalplanerischen Entwicklungsaufgabe entsprochen.

Das RROP 1993 des Landkreises Celle ist Mitte 2001 außer Kraft getreten und gilt seitdem als fachliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben. Es befindet sich zur Zeit in Neuaufstellung.

6. Inhalte des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan (Stand 2/1998) Sonderbauflächen der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sowie Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Planung ist demnach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" betreffen die Flurstücke Nr. 12/99, 21/2, 22/4, 29/3, 30/3, 29/9, 21/10, 22/6, 29/14, 21/9, 22/12, 22/11, 22/10, 29/13 und 31/1. Die Flurstücke Nr. 12/149, 12/151, 12/153, 12/155 und 12/111 sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

¹ Stand 01. 03. 2001 Auskunft Einwohnerzahlen

² Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993, S. 11

7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Westen des Gebietes befindet sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die der gegenüberliegenden Bebauung an der Straße Krähenberg entspricht.

Auf der restlichen Fläche befindet sich u. a. Teppich Domäne Harste, ein Drogeriemarkt, ein Lebensmittel-Discounter, eine Tierbedarf und das Fitness Center Gym (insgesamt ehemals Möbel Unger) sowie das SB-Warenhaus REAL und die "Modellwelt - Celle" (Modelleisenbahnausstellung).

Ein SB-Warenhaus hat im August 1975 erstmalig eröffnet und wurde 1976 um einen Getränkemarkt und 1977 um zusätzliche Verkaufsfläche erweitert. 1981 kam als Anbau bzw. Erweiterung ein Bau- und Hobbymarkt und ein Möbelmarkt hinzu.

Das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel wird über die Straße An der Hasenbahn erschlossen und ist vom Wilhelm-Heinichen-Ring gut mit dem Kraftfahrzeug zu erreichen. Das Plangebiet ist ebenfalls an den ÖPNV angeschlossen. Ein Haltestelle des KVC befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Straße Krähenberg.

8. Anlass und Ziel der Planung

8.1 Markt- und Standortgutachten Celle

Die Stadt Celle hat sich 1999 ein Markt- und Standortgutachten³ von der GfK aufstellen lassen. Dieses Gutachten ist eine Fortschreibung des in der Mitte der 80er Jahre erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens⁴. "Handlungsbedarf besteht insbesondere vor dem Hintergrund des Ansiedlungsdrucks großflächiger Einzelhandelsbetriebe und von Discountern außerhalb der Innenstadt und der Abschätzung realistischer Entwicklungsspielräume für die historische Innenstadt."⁵

Das Gutachten konstatiert eine für das gesamte Stadtgebiet insgesamt gute und in einigen Ortsteilen eine ausgeschöpfte Nahversorgungsquote⁶, die überwiegend von Betrieben mit kleinflächigen Verkaufsstrukturen erreicht wird. "Gute Bindungsquoten und eine Kaufkraftzufluss aus den angrenzenden Ortsteilen sind in den Ortsteilen Groß Hehlen (inkl. Hustedt und Scheuen) (Nahversorgungsgrad 257) und im Ortsteil Neustadt/Heese (179) zu vermerken. Dies sind zugleich die Standorte der SB-Warenhäuser WALMART bzw. REAL."⁷

³ Stadt- und Standortmarketing, Bericht Markt- und Standortgutachten für die Stadt Celle, GfK Marktforschung, Nürnberg/Düsseldorf, Dezember 1999

⁴ Einzelhandelsgutachten für die Stadt Celle, Eine Untersuchung der GfK Marktforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg, Februar 1986

⁵ Stadt- und Standortmarketing, Bericht Markt- und Standortgutachten für die Stadt Celle, GfK Marktforschung, Nürnberg/Düsseldorf, Dezember 1999, Seite 1

⁶ "Die Qualität der Nahversorgung in den Celler Ortsteilen (bzw. Stadtteilen) kann in der Kaufkraftbindung der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgelesen werden. Dabei wird der realisierte Umsatz im Ortsteil auf das dort vorhandene Kaufkraftpotential in der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen." (Stadt- und Standortmarketing, Bericht Markt- und Standortgutachten für die Stadt Celle, GfK Marktforschung, Nürnberg/Düsseldorf, Dezember 1999, Seite 76)

⁷ ebd., Seite 76

Zum Standort "An der Hasenbahn" gibt es im Gutachten des weiteren die Aussage: "Zum Ausbau der Attraktivität des Einzelhandels in der Kernstadt von Celle ist der Standort nicht geeignet. Bei einer Nachnutzung mit innenstadtspezifischen Sortimenten am Standort kann nicht von einer Kopplung mit einem Innenstadtbesuch ausgegangen werden. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sich am Standort eine selbständige Fachmarkttagglomeration entwickelt, die eine Vielfalt von innenstadtspezifischen Sortimenten zur Verfügung stellt und damit in Konkurrenz zur Innenstadt tritt."⁸ Aus diesem Grund kommt das Markt- und Standortgutachten zu der Handlungsempfehlung zur Stärkung und zum Schutz des zentralen Einkaufsbereiches keine innenstadtrelevanten Sortimente in Form selbständiger und großflächiger Fachmärkte zuzulassen.

8.2 Ziele der Planung

Neben dem SB-Warenhaus an diesem Standort in Neustadt/Heese gibt es außerhalb des Kernstadtbereiches nur noch einen weiteren Standort "Großflächiger Einzelhandel" mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, das SB-Warenhaus (Wal-Mart) in Groß Hehlen, das sich ebenfalls im Bebauungsplanverfahren befindet. Weitere großflächige Einzelhandel sind nur innerhalb der nicht zentrenrelevanten Sortimente wie z. B. im Bereich Baumärkte, Gartencenter oder Einrichtungsbedarf im Stadtgebiet anzutreffen.

Neben dem SB-Warenhaus sind an diesem Standort weitere kleinere Nahversorger, wie Drogerie, Lebensmitteldiscounter und kleinere Fachmärkte (Möbel-SB-Markt) oder Dienstleistungsunternehmen wie das Fitness-Center vorstellbar bzw. auch schon anzutreffen. Es handelt sich dabei um eine kleinere Einzelhandelsagglomeration eines klar eingrenzbaaren Einzugsbereiches.

Aufgabe eines Mittelzentrums ist u. a. die Bereitstellung von Einzelhandelsstandorten, deren Angebot die Grundversorgung der EinwohnerInnen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, d. h. vorrangig Waren des täglichen Bedarfs, sichert. Ab einer bestimmten Größe von Einzelhandelsobjekten werden diese durch die Sortimente des aperiodischen Bereiches ergänzt. Die Stadt Celle hat somit die Aufgabe, funktionsfähige Versorgungsstrukturen sowohl in der Innenstadt als auch in sonstigen Standorten (Siedlungsschwerpunkten) zu sichern und zu entwickeln.

Um diese großflächigen Einzelhandelsstandorte städtebaulich zu fassen und als solche zu definieren sind diese Standorte als Versorgungsschwerpunkte neben dem Standort "Innenstadt" planungsrechtlich zu festigen. Die Festsetzung eines Standortes gewährleistet einerseits eine städtebauliche Ordnung sowie ein kalkulierbares Standortmanagement innerhalb des Stadtgebietes. Andererseits verhindert es die Entstehung von Fachmärkten an "undefinierten" Standorten im Stadtgebiet, mit der Folge diese anderweitig ungeregelt nicht zu ermöglichen.

Aus diesem Grunde ist Ziel und Anlass dieses Bebauungsplanes, diesen Einzelhandelsstandort im Süden des Stadtgebietes von Celle als Versorgungsschwerpunkt zu sichern. Der Bebauungsplan setzt die derzeit geltende Rechtslage um. Dieses Verfahren sichert die städtebauliche Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet - im Gegensatz zu einzelnen Baugenehmigungen - d. h. auch die Sicherung und Unterstützung der Innenstadtstandorte. Darüber hinaus dient diese Planung auch der Planungssicherheit für jetzige und zukünftige Investoren.

⁸ ebd., S. 95

Nach den Handlungsempfehlungen des Markt- und Standortgutachtes (s. Pkt. 8.1) sollen im Rahmen dieser Planung die innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimente quanti- und qualifiziert werden.

Ziel ist es, einen Einzelhandelsstandort mit einerseits definierten Nutzungen und andererseits Möglichkeiten mit langfristigen Umnutzungen, die aber hauptsächlich nicht innenstadtrelevante Sortimente beinhalten, zu schaffen.

Das restliche Gebiet wird städtebaulich mit erfasst, d. h. die Wohnbebauung ist neben der Nutzung des Einzelhandels in geeigneter Form darzustellen und zu sichern.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Es sind keine über den Bestand hinausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, so dass ein Ausgleich im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) nicht erforderlich ist.

10. Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Entsprechend der formulierten Planungsziele für diesen Planbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet i. S. d. § 11 (3) BauNVO der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt sowohl für den Umfang der Einzelhandelsnutzungen insgesamt als auch für einzelnen Nutzungen und Sortimente Obergrenzen fest.

Da innerhalb des Einzelhandels nicht nur Bestandssicherung, sondern Erweiterungsmöglichkeiten in vorgegebenem Rahmen erhalten werden soll, sind weitere Sortimente der nicht innenstadtrelevanten Sortimentspalette zulässig (siehe Textliche Festsetzung 1.4). Mit der Regelung von Ausnahmen ist ausgesagt, dass die unter 1.1 und 1.2 der Textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen regelmäßig zulässig sind, darüber hinaus aber auch andere bisher noch nicht bekannte Nutzungen hinzukommen können, wenn sie der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechen. Auch für diese Nutzungen gilt im übertragenen Sinne die Obergrenzung von 7,5 % (max. integrierte Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten), die jedoch nicht ausdrücklich festgesetzt wird, weil der Bebauungsplan mit absoluten Flächengrößen arbeitet.

Sortimente, die nicht unter 1.1 bzw. 1.2 der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" einfügen und wenn die integrierte Brutto-Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten die Regelungen nach 1.1 bzw. 1.2 der textlichen Festsetzungen nicht überschreitet. Dies gewährleistet eine Erweiterung von zukünftigen Produkten einerseits und andererseits schützt es durch die Einschränkung "nicht innenstadtrelevant" den Einzelhandel innerhalb des Innenstadtbereiches.

Es werden Verkaufsflächenbegrenzungen für "innenstadtrelevante Sortimente" und Sortimente der Nahversorgung für das SB-Warenhaus wie folgt festgelegt:

1. Bekleidung
2. Schuhe
3. Elektro/Medien
4. Spielwaren
5. Sport/Freizeit/Camping
6. Aktionsfläche Non-Food
7. Lebensmittel
8. Getränke
9. Drogerie
10. Haushaltswaren
11. Do it-Artikel
12. Aktionsfläche Markt

Die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten wird in absoluten Flächengrößen angegeben, die sich auf rund 7,5 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt (Ausnahme ist das SB-Warenhaus). Mit der Verkaufsfläche ist die Brutto-Verkaufsfläche einschließlich Verkehrs-/ Erschließungsfläche⁹ gemeint.

Die maximal integrierte Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten des SB-Warenhauses umfasst die Sortimente

- Bekleidung,
- Schuhe,
- Elektro/Medien,
- Spielwaren und
- Sport/Freizeit/Camping

In der Shopzone/Mall des SB-Warenhauses liegen ein Gastronomiebereich, Läden für Lebens- und Genussmittel wie Bäcker, Metzger, Spezialitäten, diverse Dienstleister (Lotto-Toto, Schlüsseldienst, etc.) und andere Non-Food-Läden, wie z. B. Anbieter für Schmuck und Geschenke, sowie eine Apotheke und ein Blumenfachgeschäft. Die Nutzungen dieser Shopzone/Mall werden auf insgesamt ca. 2.000 m² incl. aller Verkehrs- und Kundenwege (Brutto-Verkaufsfläche¹⁰) festgesetzt.

Der Fachmarkt Teppich Domäne Harste hat ein Sortimentsangebot von

- Teppichböden,
- Teppiche und Bodenbeläge aller Art,
- Malerbedarf/Tapeten,
- Baummarktartikel,
- Möbel- und Einrichtungsgegenstände,

⁹ Die Verkaufsfläche ist Teil der Geschäftsfläche des Einzelhandelsbetriebes, der dem Verkauf dient. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und alle dem Kunden zugängliche Verkaufs- und Serviceflächen, nicht dagegen Treppen- und Schaufensterflächen. Die Verkaufsfläche schließt auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, mit ein. Bei Einzelobjekten umfasst die Netto-Verkaufsfläche die eigengenutzte Verkaufsfläche hinter der Kassenlinie. Die sog. Vorkassenzonen (Verkehrswege und Shop-Flächen) füllen die Differenz zur Brutto-Verkaufsfläche aus (s. Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, "Ausgesuchte Begriffs- und Lagedefinitionen der Einzelhandels-Analytik", gif -Gesellschaft für Immobilien - Wirtschaftliche Forschung e. V., August 2000, S. 12).

¹⁰ Siehe Fußnote 9

- Lampen,
- Gardinen,
- Heimtextilien und
- Autozubehör.

Die maximal integrierte Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten für die Teppichfachhandel umfasst

- Bekleidungstextilien,
- Lebensmittel (verpackt),
- Geschenkartikel,
- Autozubehör und
- eine Aktionsfläche für diverse Artikel.

Die Größe des Fitnessstudios ist in der maximalen Betriebsfläche (keine Verkaufsfläche) angegeben. D. h. alle dem Kunden zugänglichen Flächen werden angerechnet.

Unter der Textlichen Festsetzung 1.1 Nr. 8 und 11 sind die Nutzungsarten Teppichfachmarkt und Drogeriefachmarkt ausdrücklich als zulässige Nutzungsart festgesetzt. Damit wird unterstellt, dass die Sortimente dieser Nutzungen innenstadtrelevant sind, aber eben auch zugelassen werden. Die Einschränkung hinsichtlich der innenstadtrelevanten Randsortimente bezieht sich dementsprechend auf weitergehende, also über die o. g. Nutzung hinausgehende Angebote wie z. B. CDs, Bekleidung, o. ä..

Innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Getränkefachmarkt mit einer Fläche von ca. 690 m² zulässig.

Außerdem ist auf den Flächen des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" als Zubehör der Betrieb einer Tankstelle mit Waschanlage und sogenannte Imbissstuben zulässig. Sowohl die Tankstelle incl. Waschanlage als auch die Imbissstuben müssen sich innerhalb der Öffnungszeiten des gebietsbestimmenden Einzelhandelsbetriebes einordnen und in Lage und Umfang keinen eigenständigen Charakter aufweisen. Für die Imbissstuben, die Lebensmittel und andere zum Verzehr gedachte Produkte führen, gilt zusätzlich, dass sie die Gesamtzahl von 2 Imbissstuben und eine max. Größe von 15 m²/ Imbissstube nicht überschreiten (siehe Textliche Festsetzung 1.3).

10.2 Art der baulichen Nutzung im restlichen Gebiet

Die Baugebiete westlich des Sondergebietes der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, entsprechend der bestehenden Nutzung.

Um eine "Trennwirkung" zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Sondergebiet zu erreichen, wird zwischen diesen eine private Grünfläche der Zweckbestimmung "Wall mit Gehölzstruktur", die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Angrenzend an das Wohngebiet in nördliche Richtung wird eine private Grünfläche der Zweckbestimmung "Garten" ausgewiesen.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

10.3.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt. Diese liegt deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (8) BauNVO, um die angrenzenden Wohngebiete durch eine geringere Dichte zu berücksichtigen.

Da bei Sondergebieten der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" außerhalb der überbaubaren Fläche versiegelte Flächen durch Stellplätze zu erwarten sind, wird ergänzend festgesetzt, dass solche Anlagen die GRZ bis zu 0,8 überschreiten dürfen. Damit ist innerhalb der Baugebiete des Plangebietes eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundstücksfläche zulässig (s. textliche Festsetzung 3.1).

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, dies entspricht der nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze.

10.3.2 Anzahl der Vollgeschosse und zulässige Höhe baulicher Anlagen

In dem Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die Höhe der baulichen Anlage auf eine Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf den Abstand zwischen Gebäudeoberkante (OK) und die natürliche Geländeoberfläche. Die natürliche Geländeoberkante liegt bei ca. 38,50 m über NN.

In Anlehnung an die zulässige GRZ im Allgemeinen Wohngebiet werden III Vollgeschosse zugelassen. Das entspricht der Geschossigkeit der bestehenden Bebauung.

10.3.3 Bauweise und überbaubare Flächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" werden die Baugrenzen entsprechend des vorhandenen Gebäudes einschließlich des Getränkemarktes mit entsprechenden Erweiterungsoptionen dargestellt. Dabei ist eine Erweiterung in westliche Richtung nicht vorgesehen, um die angrenzenden Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Die Stellplatzflächen im Bereich des Sondergebietes werden hinsichtlich ihres Standortes als "Fläche für Stellplatzanlagen" und im Bereich der Wohnbauflächen als Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen festgesetzt mit der Maßgabe, dass Stellplätze nur innerhalb der bezeichneten Flächen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzungen 3.2).

Die im allgemeinen Wohngebiet dargestellten Baugrenzen zeichnen den Bestand nach.

10.4 Verkehrsflächen

Das Sondergebiet ist über die Straße An der Hasenbahn erschlossen. Über den Wilhelm-Heinrich-Ring ist das Gebiet regional gut an die angrenzenden Wohngebiete angebunden.

Verkehrsflächen sind nur in Form von Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Flächen für die Zu- und Anlieferung des Sondergebietes in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Die An- und Zulieferung erfolgt über die Straße An der Hasenbahn mit Zufahrt westlich des Sondergebietsgebäudes. Der An- und Zulieferverkehr des Verbraucher-

marktes sowie der weiteren Nutzer (Discounter, Teppich Domäne Harste, etc.) ist im Rahmen des allgemeinen Verkehrsaufkommens, u.a. durch die Stellplatzanlage, einzugliedern. Da dieser Bebauungsplan den vorhandenen Bestand mit eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten festsetzt, werden die zukünftigen An- und Zulieferungsverkehr ähnlich des vorhandenen Verkehrs sein.

In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sind An- und Zulieferungen nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzungen 4.2). Diese textliche Festsetzung gewährleistet, dass die angrenzende Wohnbebauung keiner Belästigung durch nächtliche Immissionen ausgesetzt ist. Eine weitere Schutzfunktion nimmt der zwischen dem Sondergebiet und der Wohnbebauung liegende Wall auf, der als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Wall mit Gehölzstrukturen" festgelegt ist und als dieser zu erhalten ist.

Sollten durch die Erweiterungen des Bestandes wider Erwarten unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen und deren Unvereinbarkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung festgestellt werden, ist diese Unvereinbarkeit und die Konsequenzen daraus in weitergehenden Verfahren zu prüfen.

10.5 Grün- und Freiflächen

10.5.1 Private Grünflächen

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" wird eine private Grünfläche der Zweckbestimmung "Wall mit Gehölzstruktur" festgesetzt. Sie erfüllt vor allen Dingen den Zweck, das Sondergebiet vor der Wohnbebauung "abzuschirmen". Diese Fläche ist dauerhaft als Wall zu erhalten. Außer dieser Fläche wird zusätzlich noch eine private Grünfläche der Zweckbestimmung "Garten" nördlich der Wohnbebauung Am Krähenberg festgesetzt.

10.5.2 Anpflanzen von Bäumen

Um eine entsprechende Durchgrünung und Aufwertung zu gewährleisten, wird eine ergänzende Baumanpflanzung zur Begrünung der Stellplatzfläche auf dem Sondergebiet der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt, die sich nach dem Umfang der Versiegelung richtet (s. textliche Festsetzung 5.2 bis 5.5).

Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Ausgestaltung der Einzelpflanzungen ist bei den vorgeschriebenen anzupflanzenden Bäumen je Baumstandort eine Bodenfläche von mind. 8 m² mit einer Mindestbreite von 2 m unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den anzupflanzenden Bäumen ist eine Mindestqualität von Hochstamm/Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit 14 -16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe einzuhalten.

Wenn diese Anforderungen aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstückes und der notwendigen Erschließungsflächen nicht in vollem Umfang ebenerdig erfüllt werden können, so können die verbleibenden Anpflanzungen ausnahmsweise in Form von Fassadenbegrünungen mit geeigneter Vegetation erbracht werden. Dabei ist je 3 m laufende Außenwand eine Kletterpflanze (Selbstklimmer, Rankern oder Schlingpflanzen) zu setzen.

11. Umwelt

11.1 Immissionssituation/Immissionsschutz

Von außen wirken das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" keine Immissionen ein, die mit den geplanten Nutzungen nicht zu vereinbaren wären.

Unter schalltechnischen Gesichtspunkten besonders zu beachten sind die aus der Zu- und Anlieferung und aufgrund von Stellplatzflächen des Sondergebietes sich ergebenden Schallbelastungen für die Wohnnutzungen am Krähenberg (s. auch Pkt. 10.4 Verkehrsflächen).

11.2 Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) 3 BauGB erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Oberflächenwasserabführung

Die Behandlung und Versickerung bzw. Ableitung in einen Vorfluter der anfallenden Niederschlagswässer muss dem Nds. Wasserrecht und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle entsprechen. Vorhandene Systeme müssen nach Wasserrecht ggf. baulich angepasst werden, wenn sie nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Generell ist das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Gelände zur Versickerung zu bringen. In zu beantragenden Ausnahmefällen ist die Ableitung an die städtische Regenwasserkanalisation oder einen Vorfluter in gedrosselter Einleitungsmenge möglich.

12.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwassernetz der Stadt Celle angeschlossen.

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sicherzustellen.

Auf das Gebiet führt eine Mitteldruck-Gas-Leitung mit einer Druckreglerstation.

Im Osten des Gebäudekomplexes verlaufen von Station Nr. 193 bis Station Nr. 308 20 kV-Mittelspannungskabel. Eine Überbauung der Mittelspannungskabel ist nicht zulässig.

13. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll ein gestalterischer Mindestkonsens erreicht werden.

Die Außenwände im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sollen über 2/3 der Fassadenflächen aufgrund ihrer Baumasse nicht durchgängig mit glänzenden, spiegelnden und/oder reflektierenden Materialien oder Farben gestaltet werden, um der Wirkung eines "Spiegelpalastes" entgegen zu steuern. Bei kleinteiligeren Baukörpern können als Ausnahme und architektonische Besonderheit großflächigere Glasflächen vorgesehen werden. Unabhängig des gewählten Materials sind alle Farbtöne mit Ausnahme von Leuchtfarben zulässig (siehe Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 1 (1) und (2)).

Unverhältnismäßige Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht belasten, deshalb werden sie in ihrer Gesamthöhe begrenzt. Deswegen werden ebenfalls Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht ausgeschlossen (siehe Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 2 (1) und (2)).

Um auch Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter ansprechend aussehen zu lassen, sind diese in die vorhandenen Gebäudestrukturen baulich einzufügen und dauerhaft zu begrünen (siehe Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 3 (1)).

14. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6,3 ha, davon entfallen auf

	in ha	%-Anteil
SO-Baugebiet gesamt	5,3	
- davon überbaubare Fläche	2,3	
- davon Stellplatzflächen	2,7	
Nettobaulandfläche SO	5,3	84 %
WA-Baugebiet gesamt	0,6	
- davon überbaubare Fläche	0,2	
Nettobaulandfläche WA	0,6	10 %
pG "Garten"	0,1	
pG "Wall mit Gehölzstruktur"	0,3	
private Grünfläche	0,4	6 %
Plangebiet	6,3	100

Celle, 26. 08. 2002

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

Preuß