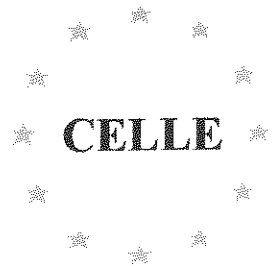


Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 128
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Ehemaliges Telefunkengelände“

Begründung



Übersicht M 1: 10.000

Kartengrundlage: DGK, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig
~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

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

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

Satzung
27.09.2001

Inhalt

1.	Geltungsbereich	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Lage im Raum	2
4.	Raumordnung und Landesplanung	2
5.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
6.	Angabe zum Bestand	3
7.	Anlass und Ziel der Planung	4
8.	Städtebauliches Konzept	5
9.	Eingriff in Natur und Haushalt	5
10.	Planinhalt	6
	Art der baulichen Nutzung	6
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen	8
	Grünordnerische Festsetzungen (vgl. TF IV.)	9
11.	Schallschutz	9
12.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	10
13.	Verkehr	10
14.	Ver- und Entsorgung	11
15.	Flächenbilanz	11
16.	Auswirkungen der Planung	12
17.	Kosten / Realisierung	12

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die (Teil-) Flurstücke 41/2, 42/2, 44/3, 44/4, 48/14, 48/17, 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 besitzt eine Größe von rd. 10,15 ha.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Nds. Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung.

3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Klein Hehlen, die nordwestlich an die Innenstadt Celles angrenzt. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 3 km. Klein Hehlen wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt; darüber hinaus sind u.a. gewerbliche Betriebe, Versorgungs- und infrastrukturelle Einrichtungen sowie Behörden vorhanden.

Aufgrund der direkten Nähe zur B 3 und der Lage am nördlichen Siedlungsrand erhält dieser Standort aus Richtung Hamburg / Soltau kommend die Bedeutung eines städtebaulichen Eingangstores.

4. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm '93 (RROP) wird die Stadt Celle 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 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.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet von Vorrangfunktionen (z.B. Gebiete mit "besonderer Bedeutung für die Erholung" oder "Landwirtschaft" freigehalten und somit aus regionalplanerischer Sicht eine bauliche Nutzung möglich.

Im Vorfeld der Planung erhielt der Landkreis Celle am 02.10.00 die raumordnerische Mitteilung gemäß § 16 NROG. Auf eine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz soll im weiteren Verfahren verzichtet werden. Von einer UVP berührte Belange wie Verkehr und Lärm sind gutachterlich untersucht worden mit dem Ergebnis der Verträglichkeit des Vorhabens. (s. weiter unten)

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall wird gemäß § 8 (3) BauGB mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (57. Änderung).

Die FNP-Änderung stellt das Plangebiet im wesentlichen als "Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel" dar. Die angrenzende Telefonkassenstraße wird aufgrund veränderter Verkehrsführung nicht mehr als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und als Fläche den angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen zugeordnet. Das vorhandene Wäldchen wird als Grünfläche dargestellt. Im Vorfeld der angrenzenden Wohnbebauung wird im Bereich der ehemaligen Werksstellplätze auf die Notwendigkeit von Immissionslösungen aufmerksam gemacht.

Die Darstellungen im FNP werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen. Das Entwicklungsgebot wird vollständig beachtet.

6. Angabe zum Bestand

Das Plangebiet umfasst das ehemalige rd. 9 ha große Firmengelände der Thomson Television GmbH, wo bis Ende 1997 Fernsehgeräte montiert wurden. Seitdem liegt die Fläche brach bzw. bis Ende 2000 wurden Gebäudeteile übergangsweise als Reifenlager genutzt. Des weiteren existierte auf dem Gelände bis zuletzt eine Lehrlingswerkstatt.

Die gewerbliche Fläche wirkt monoton und belastet das Ortsbild. Sie ist mit einem rd. 360 m langen und rd. 80 m tiefen Flachdachgebäude aus den 60er Jahren bebaut, das in seiner Mitte ein Hochregallager mit rd. 18 m Gebäudehöhe aufweist. Dieses Hochregallager kann aufgrund seiner spezifischen Lagerausrüstung anderweitig nicht genutzt werden.

Der zeilenförmige Baukörper steht mittig auf dem Grundstück parallel zur Telefonkassenstraße. Die voll versiegelte Vorzone wurde ohne jegliche Grünstruktur für rd. 500 Mitarbeiter-Stellplätze genutzt. Der rückwärtige Bereich diente der Be- und Entladung sowie als Standort für kleinere technische Nebengebäude.

Die betriebsbedingt nicht benötigten Freiflächen sind ruderalisiert, die Grundstücksgrenzen werden durch Gehölzstreifen gefasst. Im rückwärtigen Bereich wurden rd. 30 Einzelbäume im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme gepflanzt, die sich aber aufgrund der Stau-nässe im Boden nicht weiter entwickelt haben. Am westlichen Grundstücksrand hat sich eine waldartige Gehölzfläche erhalten, die die großformatige Gewerbefläche gut gegenüber der angrenzenden kleinteiligen Wohnnutzung abschirmt.

Das Betriebsgelände ist durch 3 Ein- und Ausfahrten an die im Querschnitt überdimensionierte Telefonkassenstraße angebunden, die mit ihrer Verkehrsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung als störend zu beschreiben ist.

Insgesamt lässt sich das Quartier als eine großräumige Gemengelage beschreiben, wo überörtliche Verkehrsflächen, Gewerbe- und reine Wohnflächen dicht aneinander grenzen.

7. Anlass und Ziel der Planung

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Jahr 1966 "Gewerbegebiet Hermann-Billing-Weg/Nord" mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" mit entsprechender Flächennutzungsplandarstellung.

1994 fasste der Rat der Stadt Celle einen Änderungsbeschluss, um ungewollte Fehlentwicklungen mit großflächigem Einzelhandel in Gewerbegebieten mit alten Baunutzungsverordnungen (BauNVO) vor 1977 auszuschließen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird der vorhandene Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Hermann-Billing-Weg/Nord" durch das selbe Verfahren parallel sowie der Beschluss zur 1. Änderung ohne Verfahren aufgehoben.

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan ist in seiner Funktion gegenstandslos geworden. Ein festgesetztes Gewerbegebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1962 ermöglicht städtebauliche Entwicklungen gerade im Bereich des großflächigen Einzelhandels, die ohne vorhandene Reglementierungen, wie sie jetzt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 geschaffen werden, möglicherweise zu ungewollten Ansiedlungen führen kann. Es ist nicht mehr Planungsziel der Stadt Celle, diesen Bebauungsplan wieder aufleben zu lassen, falls die nunmehr beabsichtigte Planung nicht zustande kommen oder aus anderen Gründen keine Rechtskraft entfalten sollte.

Nach Aufgabe des Gewerbestandortes durch die Fa. Thomson Television Germany GmbH im Jahre 1997 wurde 2 Jahre später der Auftrag zur Entwicklung des brachliegenden Telefunkengeländes erteilt. Trotz intensiver Bemühung war eine gewerbliche Nachnutzung nicht zu erreichen gewesen und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung auch nicht mehr das städtebauliche Ziel. Im Rahmen eines Markt- und Standortgutachten für die Stadt Celle (GfK, Januar 2000) wurde auf die Eignung des Standortes Telefonkassenstraße für die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte mit außenstadtspezifischen Sortimenten und Betriebstypen hingewiesen.

Der Bebauungsplan setzt einen öffentlich-rechtlichen Rahmen für weitere und folgende Nutzungen. Darüber hinaus werden auch Mindestforderungen (z.B. für Gebäudehöhen) zur Sicherung der Planungsziele verbindlich festgesetzt.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, ein Fachmarktzentrum mit einerseits definierten Nutzungen und andererseits Möglichkeiten mit langfristigen Umnutzungen, die aber hauptsächlich nicht innenstadtrelevante Sortimente weiterhin beinhalten, zu schaffen.

8. Städtebauliches Konzept

In Abkehr von einer möglichen gewerblichen Nachnutzung, die eher funktionalen als gestalterischen Kriterien folgt, soll eine großflächige Einkaufseinrichtung als attraktive Adresse "in einem Wurf" entstehen. Die Planung (vgl. Anlage 1) sieht einen völlig neuen Baukörper vor. Die neue Bebauungszeile rückt dicht an die Bahn, um so für einen optimalen Schallschutz zugunsten der benachbarten Wohnbebauung zu sorgen. Parallel zur B 3 endet der Baukörper mit einem ellipsenförmigen Kopfbau, der die Eingangssituation am nördlichen Stadtrand markieren soll. Kleinteilige Fassadenabschnitte werden mit einer gemeinsamen Arkade zusammengefasst. Die Architektur wird einheitlich gestaltet unter Verwendung moderner Materialien wie Metall und großen Glasflächen.

Die größere Baumasse in Form des Baumarktes wird Richtung Westen platziert, um entsprechend der verkehrlichen Erschließung kleinteiligere Nutzungen im Vorfeld anzuordnen.

Immissionsträchtige Betriebsflächen für z.B. Warenanlieferung und Müllentsorgung verstecken sich im rückwärtigen Bereich. Im vorderen Bereich sind rd. 800 Stellplätze vorgesehen, die beispielhaft durchgegrünt werden. Aus Lärmschutzgründen und zugunsten einer ebenen Gesamtfläche werden die Stellplätze rd. 2 m unter dem Höhenniveau der Telefonkenstraße abgesenkt.

Die Anlage wird über einen Kreisel zentral erschlossen, der zugleich gegenüber einem nicht gewünschten Durchgangsverkehr als visuelle Bremse dient. Die Abschirmung zur Telefonkenstraße passiert in Form eines leicht angeböschten Grünstreifens mit Baumallee. Das Wäldchen bleibt aufgrund seiner positiven Funktion erhalten.

Aufgrund der wesentlichen kommunalen Restriktion „Verzicht auf eigenständige innenstadt-relevante Sortimente“ sind im Rahmen der privaten Projektentwicklung für die SO-Baugebiete 1, 2 und 6 derzeit noch keine Nutzungen gefunden worden. Mögliche Nutzungen für diese Flächen werden unter der textlichen Festsetzung (TF) I.1. Punkt 17 genannt. Die TF I.2 sichert eine verträgliche Flexibilität bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes. Wesentlich ist dabei, dass die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. So ist z.B. die Entwicklung eines Ärzte- und Apothekenzentrums oder einer Vergnügungsmeile ausgeschlossen.

9. Eingriff in Natur und Haushalt

Die vorliegende Planung bereitet keinen Eingriff i.S. des Naturschutzrechtes vor, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut bzw. versiegelt ist und durch diesen Bebauungsplan eher eine Entsiegelung und abnehmende Dichte geschaffen wird.

Mit dem alten Bebauungsplan wäre eine 100 %ige Versiegelung (keine Anrechenbarkeit von Nebenanlagen auf die GRZ von 0,6) möglich gewesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden erstmalig vorhandene und wünschenswerte Grün- und Freiflächenstrukturen geschützt bzw. geschaffen. Der Verzicht auf 30 ohnehin abgängige Einzelbäume wird aufgrund der festgesetzten Anpflanzungen (z.B. im Bereich der Stellplätze, Dachbegrünung) um ein Vielfaches kompensiert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann die vorhandene Kompensationsverpflichtung als aufgelöst betrachtet werden.

10. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

In Abkehr zum bisherigen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird das Plangebiet als Sondergebiet für "Großflächigen Einzelhandel" gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Nutzungszweck ist die Ansiedlung von großflächigen Verkaufseinrichtungen, die sich in anderen Baugebieten aufgrund ihrer raumordnerischen und infrastrukturellen Auswirkung nicht unterbringen lassen. Zum Schutz der Innenstadt von Celle, die als historische Altstadt mit zahlreichen Baudenkmälern und kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen den zentralen Versorgungsschwerpunkt bildet und damit eine wesentliche Bedeutung für die Gesamtstadt besitzt, werden die sog. innenstadtrelevanten Sortimente in Umfang und Fläche stark eingeschränkt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Planungskonzept zugrunde, das im SO₃-Baugebiet einen Baumarkt mit Gartencenter als Magneten im Gebiet vorsieht. Im SO₄-Baugebiet sind kleinteiligere Handelseinrichtungen (vgl. TF I.1 Nutzung 3. - 8. und 10. - 14.) vorgesehen.

Im SO₅-Baugebiet, wo die Bebauungsform durch Baulinie und höherer zwingender Geschossigkeit als städtebaulicher Akzent festgesetzt wird, sind die unter der TF I.1 Punkt 9 und 16 genannten Nutzungen vorgesehen sowie im rückwärtigen EG-Bereich die unter Punkt 15 genannte Nutzung.

Für Nutzungen wie unter der TF I.1.9 "Fitnesscenter/Sportstudio" genannt, für die keine relevante Verkaufsfläche erkennbar ist, wird die maximale Betriebsfläche angegeben. Die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten wird in absoluten Flächengrößen angegeben, die rd. 7,5 % der zulässigen Verkaufsfläche entsprechen.

Die Definition der integrierten Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten in absoluten Flächengrößen erfolgt dahingehend, dass diese als Netto-Verkaufsfläche die eigengenutzte Verkaufsfläche hinter der Kassenlinie ohne Verkehrs-/ Erschließungsfläche beinhaltet. Unter der Nr. 4 und 7 sind die Nutzungsarten Tapeten-/Teppich-/Heimtextilfachmarkt und Drogeriefachmarkt ausdrücklich als zulässige Nutzungsart festgesetzt. Damit wird unterstellt, dass die originären 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. Nutzungen hinausgehende Angebote wie z.B. CDs, Bekleidung o.ä..

Die TF 1.2 bezieht sich im wesentlichen auf noch nicht abschließend bekannte Nutzungen i. V. m. Punkt I.1.17 und beinhaltet darüber hinaus einen Entwicklungsrahmen für spätere Umnutzungen. Mit der Regelung von Ausnahmen ist ausgesagt, dass die unter I.1 genannten Nutzungen regelmäßig zulässig sind, darüber hinaus aber auch andere bisher noch nicht bekannte Nutzungen hinzukommen können, wenn sie der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechen. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, ein Fachmarktzentrum mit hauptsächlich nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und einer sehr begrenzten Sortimentstiefe von innenstadtrelevanten Randsortimenten zuzulassen. Jede weitere hinzukommende und nicht unter I.1 genannte Nutzung muss sich analog einfügen. Das bedeutet, auch hier gilt im übertragenen Sinne die Oberbegrenzung von 7,5 % (max. integrierte Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten), die jedoch nicht ausdrücklich festgesetzt wird, weil der Bebauungsplan mit absoluten Flächengrößen arbeitet.

Mit der TF I.4 wird klargestellt, dass in dem weitläufigen Vorfeld des Einkaufszentrums keine Flohmärkte, Sonderverkaufsveranstaltungen und beispielsweise Gebrauchtwagenbörsen stattfinden sollen. Insbesondere für die zweitgenannte Nutzung bieten sich die beiden (in der Planzeichnung zwischen den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen gut erkennbar) Vorzonen vor den Haupteingängen bzw. den Eingangsarkaden an.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Die absolute Grundfläche mit insg. 30.000 m² entspricht nahezu dem ehemaligen Bestand und ist im vorliegenden Fall treffender als eine Dezimalzahl (GRZ und GFZ) bei sich möglicherweise verändernder Grundstücksfläche. Die Grundfläche ist auf die einzelnen Baugebiete aufgeteilt, damit eine gleichmäßige Umsetzung der Bebauung und Verteilung der Baumasse gesichert ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dort angegeben, wo sie auch aufgrund der Nutzungen städtebaulich erforderlich erscheint. Dies ist der Fall bei dem ellipsenförmigen Baukörper parallel zur B 3, wo neben den 3 geplanten selbst ein 4. Vollgeschoss möglich wäre, und bei dem geplanten Schnellrestaurant im Eingangsbereich B 3 / Telefundenstraße, wo statt eines Standard-Bausatzes ein zweigeschossiger Bau z.B. in Form eines Glaswürfels vorgesehen ist.

Des weiteren wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die sich auf der hinteren westlichen Grundstücksfläche unproblematisch in die Höhe entwickeln kann. Aufgrund der Eingangssituation parallel zur B 3 und der schallabsorbierenden Wirkung des Gesamtbaukörpers muss auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt werden.

Im SO₃ - Baugebiet ist im Übergang zwischen Baumarkt und kleinteiligeren Verkaufseinrichtungen ein Gartencenter mit einer gläsernen Shed- bzw. Pultdachlandschaft geplant. Aufgrund dieser städtebaulich akzeptablen Sonderform wird eine um 4 m geringere Mindestgebäudehöhe festgesetzt (TF II.3, Gebäudehöhe = Traufhöhe), ebenfalls entfällt für diesen Sonderbaukörper die Pflicht zum Flachdach (ÖBV 2.2).

Aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche und damit der Nutzung ist im SO₃ - und SO₄ - Baugebiet eine Eingeschossigkeit zu erwarten. Wegen den im rückwärtigen Grundstücksbereich zugewiesenen überbaubaren Flächen erscheint die mögliche Höhenentwicklung für die südlich angrenzende Wohnbebauung als generell unproblematisch.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist 50,9 m üNN. Wegen der ansteigenden Geländehöhe am SO₇ - Baugebiet ist in diesem Bereich die zulässigen Gebäudehöhen um + 1 m erhöht.

Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

Aufgrund des notwendigen Schallschutzes und einer gewünschten geschlossen wirkenden Bebauung ist für die beiden größten Baugebiete die Bauweise entsprechend der TF III.1 festgesetzt. Mit der Baulinie im SO₅-Baugebiet wird die geschlossene Bauweise zudem verlängert.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Folgenutzung das Gelände parzelliert wird und Grundstücksgrenzen durch vorhandene Bebauung laufen werden. Für diese Fälle regelt die Bauweise „ab“, dass entlang dieser neuen Grenzen die Vorschriften der geschlossenen Bauweise gelten.

Der mögliche 2. Bauabschnitt, der die Baugebiete SO₁ und SO₂ umfasst, wird durch die offene Bauweise von dem 1. Bauabschnitt getrennt und bietet so eine Durchfahrtsmöglichkeit z.B. für den LKW-Anlieferungsverkehr. Die geringe Lücke zwischen den beiden Baukörpern ist aus schalltechnischer Sicht ohne Nachteil.

Die überbaubaren Flächen erlauben das bekannte Baukonzept des Vorhabenträgers. Die südliche Baugrenze im SO₃ - und SO₄ - Baugebiet markiert die aufgrund des Raumprogramms wahrscheinliche Fassadenflucht des neuen Baukörpers, wo Vorbauten, die z.Z. der Planaufstellung noch nicht abschließend bekannt sein können, entsprechend der TF III.2 vorgesetzt werden dürfen. Trotz der beträchtlichen Größe der Vorbauten wirken diese im Vergleich zum Hauptbaukörper doch wie untergeordnet und unterlaufen nicht die Baugrenze zur südlichen angrenzenden Wohnbebauung. Im nördlichen Bereich der o.g. Baugebiete umfasst die Baugrenze auch Nebengebäude und Einrichtungen der Logistik - eine einheitliche Fassadenflucht ist hier ohne öffentliches Interesse.

Durch die festgesetzte Baulinie wird die Kubatur eines geplanten ellipsenförmigen Kopfgebäudes parallel zur B 3 gesichert, die im konkreten Vorhaben ab dem 2. Vollgeschoss (vgl. Planzeichenerklärung) gilt. Die Ellipse krägt somit vor und kann (z.B. auch als Feuerwehrumfahrung) unterfahren werden. Aufgrund der benachbarten Bebauung im SO₄ - Baugebiet, auf der die Ellipse auskragend ruht, beträgt die lichte Durchfahrthöhe mind. 5,0 m über OKT.

Im Plangebiet sind weiträumige Flächen für eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen festgesetzt. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wird die TF III.3 getroffen. Die Stellplätze am nordöstlichen Rand dienen erstrangig der dort vorgesehenen Tierarztpraxis, den Mitarbeitern im Plangebiet sowie den Nutzungen im SO₅ - Baugebiet.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben. Damit Werbeanlagen nicht wie im Vorgarten abgestellt wirken, ist die TF III.4 getroffen worden. Aufgrund der korrespondierenden TF I.4 und ÖBV 3.2 sind demnach max. 2 Pylone auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die keiner weiteren Restriktion unterworfen sind. Nachlässigkeiten im Umgang mit den Freiflächen bei möglichen Um- und Nachnutzungen können so unterbunden werden.

Lagerflächen besitzen zumeist ein immissionshaftes und visuelles Störpotential vor allem für eine benachbarte Wohnbebauung, so dass diese im rückwärtigen Bereich ohne öffentliche Anteilnahme eingerichtet werden sollen (TF III.5).

Als Alternative zur zeichnerischen Festsetzung ist die TF III.6 getroffen worden. In der Planzeichnung bleiben die Anpflanzflächen besser zu erkennen, im Ergebnis der TF ist das Grundstück einmal an den Kreisel der Planstr. A und zweimal an den landwirtschaftlichen Weg (Nachterschließung) parallel zur B 3 angebunden.

Grünordnerische Festsetzungen (vgl. TF IV.)

Punkt 1 der Festsetzungen beinhaltet die abseitige Fläche parallel zur Bahntrasse, die durch ergänzende Anpflanzungen zu einer dichten Baumhecke entwickelt werden soll. Das Merkblatt "Wuchsprofile" der Deutschen Bahn AG ist dabei zu beachten. Die grüne Einfriedung parallel zur B 3 (Punkt 2) ist aufgrund der gewünschten Einsichtnahme auf das Gelände locker und beinhaltet die Anpflanzung von Strauchgruppen und Einzelbäumen in unregelmäßigen Abständen. Die Telefonkassenstraße wird an ihrer nördlichen Grenze zurückgebaut, mit auf dieser Fläche entsteht eine Allee auf leicht modellierter Fläche (Punkt 3). Durch die leichte Aufwallung wird zusätzlich zu den abgesenkten Stellplätzen die Nachbarschaft zu der angrenzenden Wohnbebauung positiv mitgestaltet. In der Fläche zum Anpflanzen einer Allee befindet sich ein Regenwasserkanal, der nicht mit Erdaushub überbaut und in einem beidseitigen Abstand von 2,5 m mit Bäumen überpflanzt werden darf. Punkt 4 beinhaltet die Aufwertung der vorhandenen Waldfläche am westlichen Plangebietsrand.

Die entschiedene Freiraumqualität im Sondergebiet wird durch Punkt 5 erreicht, wo eine beispielhafte Durchgrünung der Stellplätze verbindlich festgesetzt wird. Die durch Punkt 6 hervorgehobenen Einzelbäume sind Teil der Planzeichnung, um auf die beiden Freiflächen mit (geplanter) Aufenthaltsqualität vor dem Gebäudekörper auch optisch hinzuweisen.

Punkt 7 sichert die getroffenen Festsetzungen auf Dauer, Punkt 8 nennt den Fall bei geringfügigen Abweichungen und Punkt 9 beinhaltet eine abschließende Pflanzenliste in den notwendigen Qualitäten.

11. Schallschutz

Der Bauleitplanung liegt ein "Schalltechnisches Gutachten" des TÜV Hannover (Az. 41688021400) vom 09.10.2000 sowie eine Fortschreibung des Gutachtens vom 27.04.2001 vor (vgl. Anlage 3).

Verbindliche Festsetzungen werden unter den TF V. 1.-3. genannt. Wesentlicher Punkt ist die Steuerung von nächtlichen LKW-Fahrten in großem Abstand zur Wohnbebauung über den landwirtschaftlichen Weg parallel zur B 3. Des weiteren wird vorgeschrieben, dass nachts die der Wohnnachbarschaft zugeordneten Stellplatz-Freiflächen nicht durch die Besucher des Schnellrestaurants benutzt und damit verlärmert werden. Eine mögliche technische Lösung kann z.B. die einer Schranke sein, die den westlichen Stellplatzbereich für den Kfz-Verkehr abriegelt. Ergänzend wird die Beschaffenheit der inneren Verkehrsflächen zugunsten geräuscharmer Abrollgeräusche festgesetzt.

12. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Mit der ÖBV soll ein gestalterischer Mindestkonsens erreicht werden, der speziell bei Um- und Nachnutzungen mögliche Ausreißer einfängt. Die Fassaden sollen aufgrund ihrer Bau- masse nicht durchgängig wie ein Spiegelpalast wirken. Der ellipsenförmige Baukörper als architektonische Besonderheit ist hiervon z.B. mit großflächigen Glasflächen ausgenommen. Unabhängig des gewählten Materials sind alle Farbtöne mit Ausnahme von Leuchtfarben zulässig. Leuchtfarben (z.B. auf einer Werbeattika) wirken reißerisch und billig und würden die erwartet hochwertige Architektur unterlaufen.

Mit der Dachbegrünung wird der Lage am Ortseingang Rechnung getragen und sie ist schon eingangs unter Pkt. 10 "Maß der baulichen Nutzung" beschrieben worden. Eine Gebäudehö- he über 58,9 m üNN schließt eine mögliche negative Dachansicht für den Vorbeifahrenden aus, weswegen hier die Grenze zur Begrünungspflicht gezogen worden ist. Die gesamte Bebauung soll wie aus einem Guss wirken, so dass auch der Gleichklang einer Dachform positiv wirkt. In Fortführung der bisherigen Flachdächer werden diese erneut festgesetzt, zumal für die Errichtung von Steildächern kein wirtschaftlicher Nutzen zu erkennen ist.

Die neue Bebauung soll durch ihre Architektur und ihre Sortimentsqualitäten wirken und nicht durch aufmerksamkeitzwingende Werbeanlagen, die das Ortsbild am Ortseingang bela- sten. Deswegen werden Werbeanlagen wie in "Las Vegas" ausgeschlossen. Damit das Ge- lände nicht wie zugepflastert aussieht, wird die Anzahl sog. Pylone auf 2 mit einer maximalen Höhe beschränkt. Denkbar ist ein Pylon mit Bezug auf den Einmündungsbereich B 3 / Tele- funkenstraße sowie ein zentraler Pylon z.B. im Vorfeld eines Gebäudeeinganges.

Von Fahnenmasten kann auch eine negative Wirkung ausgehen, wenn sie den Weg des Vorbeifahrenden visuell zupflastern bzw. mit ihren Schlaggeräuschen eine benachbarte Wohnnutzung stören. Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende TF getroffen worden.

Die abschließende Reglementierung von Nebenanlagen bezieht sich auch auf eine mögliche Hinterhofsituation in dem von der B 3 einsehbaren rückwärtigen Gebäudebereich.

Mit der ÖBV wird privates Handeln nicht erschwert, sondern lediglich genannte Ansprüche gesichert.

13. Verkehr

Der Bauleitplanung liegt eine verkehrliche Untersuchung der Freien Planungsgruppe Berlin vom 04.05.2001 vor (vgl. Anlage 2).

Für die verkehrliche Anbindung sind im Vorfeld 3 Varianten geprüft worden mit dem Ergebnis einer fachgerechten Erschließung des Vorhabens unter größtmöglicher Schonung der an- grenzenden Wohngebiete. Dafür wird die Telefunkenstraße zurückgebaut und als Durch- gangsstraße gesperrt. Rettungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer können die Te- lefunkenstraße Richtung Wilhelm-Kricheldorf- Straße weiterhin passieren.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet werden verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen, um Einkaufsverkehre in den Wohngebieten auszuschließen. Dabei ist eine Trennung der Hüt- tenstraße Höhe Wilhelm-Kricheldorf- Straße vorgesehen, um jegliche Schleichverkehre durch das Wohngebiet zu unterbinden.

Eine Anbindung der Verkehre aus den Ortsteilen Klein Hehlen und Boye erfolgt über das übergeordnete Verkehrsnetz im Zuge der L 180 und B 3 mit Umbau der lichtsignalgeregelten Knotenpunkte Telefunkenstraße / Biermannstraße / Petersburgstraße, Harburger Heerstraße / Georg-Wilhelm-Straße / John-Busch-Straße und Harburger Heerstraße / Hohe Wende / Telefunkenstraße.

Eine Anbindung landwirtschaftlicher Verkehre aus dem Ortsteil Klein Hehlen zu Betriebsflächen im Bereich Hohe Wende erfolgt zukünftig über Weghausstraße, Hainhof, Tannholzweg, Talweg und Mummenhofstraße außerhalb verkehrswichtiger, klassifizierter Straßen.

14. Ver- und Entsorgung

Die diesbezüglichen Ergebnisse der TöB-Beteiligung sind dem Erschließungsträger bekannt und werden in die weitere Planung eingestellt. Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine Gasübergabestation. Im Plangebiet befinden sich mehrere Regen- und Schmutzwasserkanäle, die über entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Leitungsrechte gesichert werden.

Die Behandlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss dem Nds. Wasserecht und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle entsprechen. Vorhandene Systeme müssen ggf. baulich angepasst werden, wenn sie nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Auf dem Baugrundstück ist eine möglichst umfangreiche Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers vorzusehen, da nur eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter bzw. Kanal erfolgen kann. Es ist ein Gesamtantrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle zu stellen.

Im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 3200 L/min vorzuhalten. Der maximale Abstand zur jeweiligen Wasserentnahmestelle darf nicht mehr als 150 m betragen.

15. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 10.15 ha, davon entfallen auf:

SO₁ – SO₇ - Baugebiete (gesamt)	81.558 m²	
- davon überbaubare Fläche	32.527 m ²	
- davon Stellplatzfläche	27.541 m ²	
- davon Fläche zum Anpflanzen	8.263 m ²	
- Fläche „A“	5.818 m ²	
- Fläche „B1“	1.374 m ²	
- Fläche „B2“	1.071 m ²	
Nettobaulandfläche	81.558 m²	80,38 %
Planstr. A	4.181 m ²	
Planstr. B („V“)	3.037 m ²	
Landwirtschaftlicher Weg („LW“)	1.949 m ²	
Erschließung	9.167 m²	9,03 %

p Grün „Alleepflanzung“	5.150 m ²	
p Grün „Waldgesellschaft“	5.099 m ²	
ö Grün „Verkehrsgrün“ (VG)	491 m ²	
Grünflächen	10.740 m²	10,59 %
Plangebiet	101.465 m²	100,00 %

16. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planungen sind im wesentlichen Gegenstand der Erläuterung zur vorbereitenden Bauleitplanung (57. FNP-Änderung). Zusammengefasst kann gesagt werden, dass mit dieser Gewerbekonversion eine positive städtebauliche Entwicklung einhergeht, die mit ihrer neuen Nutzung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Celle entspricht, sich regionalplanerisch einfügt und für die benachbarten Wohnquartiere dank verkehrsplanerischer Lenkung mehr Vorteile bringt. Die Vorteile liegen in der Attraktivität einer revitalisierten Nachbarschaft ohne Risiko in der weiteren Nutzung sowie das stark verbesserte Einkaufsangebot auch im Bereich der Nahversorgung.

17. Kosten / Realisierung

Notwendige Kosten für äußere Erschließungsmaßnahmen sind in dem Haushalt der Stadt Celle eingestellt worden. Mit dem Abriss der leerstehenden Hallen ist im Sommer 2001 begonnen worden. Der Vorhabenträger plant die Eröffnung Ende 2002.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Anlagen

1. Baukonzept (verkl.)
2. Verkehrsgutachten
3. Schalltechnisches Gutachten

Aufgestellt:

Stadt Celle

Amt für Stadtplanung, Geodaten und Bauaufsicht

- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 22.08.2001

Im Auftrag

gez. Gerold

(Gerold)

Techn. Angestellter