

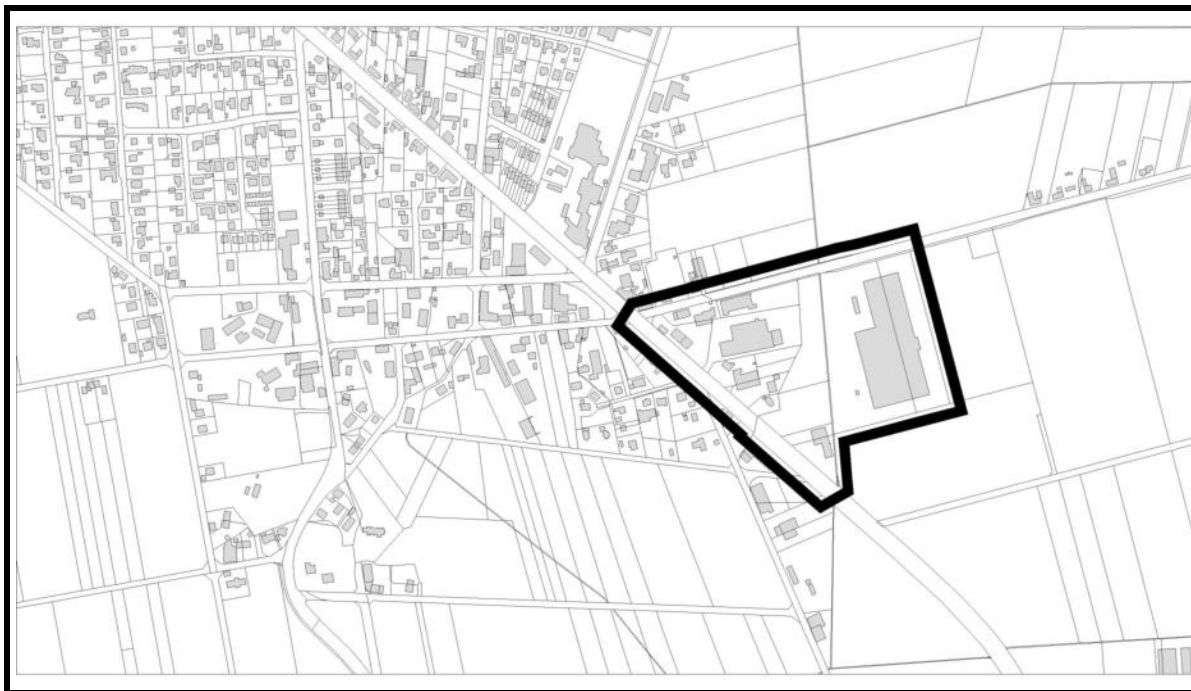
Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 12 GrH
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

"Zur Hasselklink"

Begründung



Übersicht M 1: 10.000

zur **PLANURKUNDE** gehörig
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
03.09.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlage	2
3. Verfahren	2
4. Lage des Plangebietes	2
5. Raumordnung und Landesplanung	3
6. Inhalte des Flächennutzungsplanes	4
7. Angaben zum Bestand	4
8. Anlass und Ziel der Planung	5
8.1 Markt- und Standortgutachten Celle	5
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 Mischgebiet	8
10.3 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet	8
10.4 Maß der baulichen Nutzung	8
10.5 Verkehrsflächen	9
10.6 Grün- und Freiflächen	10
11. Umwelt	11
11.1 Immissionssituation/Immissionsschutz	11
11.2 Altlasten	11
12. Ver- und Entsorgung	12
12.1 Oberflächenwasserabführung	12
12.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	12
13. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	13
14. Städtebauliche Werte	14

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 51/13, 51/16, 51/17, 50/5, 51/15, 51/1, 51/11, 51/9, 51/3, 51/4, 51/8, 52/1, 52/2, 54/5, 54/4, 60/6, 347/8, 374/5, 374/4, 374/2, 60/3, 56/7, 56/9 und Teile der Flurstücke 341/9 und 341/10 (Celler Straße (B 3)) und die Flurstücke der Straße Zur Hasselklink (K 78) 335/9, 335/4, 43/4, 51/13, 51/2, 57/5 und 335/8 (z. T.) der Flur 4, Gemarkung Groß Hehlen.

Er wird begrenzt

- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 56/7 und 56/9,
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Straße Zur Hasselklink (K 78) (nördliche Grenze der Flurstücke 335/4, 43/4, 335/8),
- im Westen durch die Celler Straße (B 3) (z. T. westliche Grenze der Flurstücke 341/9 und 341/10) und
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 56/9, 60/3 und 375/4.

Die Fläche umfasst ca. 8,5 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 des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 14.05.2002 bis 13.06.2002. Aufgrund kleinerer Ergänzungen bzw. Änderungen (Festsetzung von Sichtdreiecken und Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt innerhalb der freien Stecke der B 3 und im Kreuzungsbereich der B 3 mit der Planstraße A und Aufnahme von Hinweisen bezüglich der Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone gem. FStrG) wird der Bebauungsplanentwurf gem. § 3 (3) BauGB erneut ausgelegt. Die erneute Auslegung des geänderten Entwurfes fand vom 19.08.2002 bis einschließlich 02.09.2002 statt.

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 am südöstlichen Rand des Ortsteiles Groß Hehlen, ca. 5 km nördlich des Stadtzentrums Celle. Der Ortsteil Groß Hehlen wird von der Bundesstraße 3

durchquert, die das Mittelzentrum Celle mit Hannover und Hamburg verbindet. Durch die B 3 (Celler Straße), Landesstraße 210 (Scheuener Straße) und die Kreisstraße 83 (Zur Hasselklink) ist Groß Hehlen gut an das überregionale Netz angebunden.

Der alte Dorfkern des Ortes liegt im Südwesten des Ortsteiles Groß Hehlen. Daran anschließen sich Wohnbauflächen hauptsächlich in nördlicher Richtung. Die B 3 durchschneidet die Ortslage und trennt die Siedlungsbereiche im Norden von dem Dorfkern im Südwesten ab. Emissionsbelastungen durch die stark befahrene B 3 und Militärfahrzeuge, die die K 83 nutzen, um die Kaserne Scheuen zu erreichen, unterstützen die Trennwirkung. Die Wohngebiete in der Ortslage sind geprägt durch 1-2 Familienhäuser. Es liegen verschiedene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe im Südosten an der B 3 am Eingang der Ortslage und eine Ziegelei an der Scheuener Straße.

Groß Hehlen hat 2.853 EW von insgesamt 72.082 EW im Stadtgebiet von Celle¹.

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 Arbeitsstätten 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" und der Misch- und Gewerbenutzung 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 Neuauflage.

¹ Stand 01.03.2001 Auskunft Einwohnerzahlen

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

6. Inhalte des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan (Stand 2/1998) gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sowie die Bundesstraße 3 und die Kreisstraße 78 als Hauptstraßen dar. Die vorliegende Planung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die gewerblichen Bauflächen betreffen die Flurstücke Nr. 51/13, 51/16, 51/17, 50/5, 51/15, 51/1, 51/11, 51/9, 51/3, 51/4, 52/1 und 52/2. Als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind die Flurstücke Nr. 51/8, 54/5, 54/4, 60/6, 347/8, 374/5, 374/4, 374/2, 60/3, 56/7 und 56/9 dargestellt. Die als Hauptstraßen (B 3 und K 78) dargestellten Flächen betreffen die Flurstücke Nr. 335/9, 335/4, 43/4, 51/13, 52/1, 57/5, 335/8 (z. T.), 341/9 (z. T.) und 341/10 (z. T.).

7. Angaben zum Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit sehr unterschiedlichen Nutzungen. An der Kreuzung der Bundesstraße mit der Straße Zur Hasselklink befindet sich eine alte Hofanlage. An der Straße Zur Hasselklink liegt östlich anschließend an die Hofanlage ein Penny Markt mit Stellplatzflächen. Dahinter im Süden befindet sich die relativ große Halle des zur Zeit noch vorhandenen Großhandels Valentin Klein für Elektrogeräte mit einer gepflasterten Zufahrt von der B 3. An der Bundesstraße befinden sich außerdem noch 3 Wohnhäuser, von denen eines 2-geschossig ist, und ein LKW-Service mit einem Obstgarten im hinteren Teil des Grundstücks. Insgesamt lässt sich das Gebiet als kleinräumige Gemengelage beschreiben, wo überörtliche Verkehrsflächen, Gewerbe- und Mischgebiet sowie Wohnbauflächen dicht aneinander grenzen. Das Gebiet macht einen sehr heterogenen Eindruck.

Östlich anschließend an diese Nutzungen befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu Wal-Mart. Das SB-Warenhaus wird über eine Einfahrt von der B 3 erschlossen und kann dann in Richtung Norden über die Straße Zur Hasselklink verlassen werden. Bei dieser verkehrlichen Erschließung des Einzelhandelsgebietes handelt es sich momentan um eine Übergangslösung.

Im Zuge der Erweiterung bzw. Umnutzung des bestehenden Wal-Marts³ war eine grundlegend neue Erschließung gefordert worden.⁴ Diese Straße ist als Verbindung der B 3 und der Straße Zur Hasselklink Gegenstand dieses Bebauungsplanes und soll nach Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes von der Stadt Celle realisiert werden.

Im Zuge des zukünftigen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Vorfeld der ehemals weiter östlich gelegene verrohrte Rietegraben wieder im offenen Grabenprofil verlegt worden. Seine Führung ist straßenbegleitend und liegt, eingebettet in Grünflächen, zwischen der neuen Erschließungsstraße und den Stellplatzflächen von Wal-Mart. Die Stellplatzflächen sind ebenfalls erneuert und mit Baumanpflanzungen ergänzt

³ Teil-Baugenehmigung für sämtliche Um- und Ausbauarbeiten im Gebäude (ohne Außenanlagen und Regelung der Sortimente) vom 17. 11. 1999 (AZ 01697-99-05)

⁴ WAL-MART Germany GmbH & Co. KG, SB-Warenhaus in Celle/Groß-Hehlen, Verkehrliche Erschließung, Genehmigungsplanung, Knabe und Rose Ingenieurplanungen, Dezember 1999 und SB-Warenhaus in Celle/Groß-Hehlen, Verkehrliche Erschließung, Ausführungsplanung, Stadt Celle - Tiefbauamt - , Januar 2001

worden⁵. Südlich und östlich des Wal-Mart Marktes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet insbesondere das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ist an den ÖPNV angeschlossen. Auf der Bundesstraße 3 befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Haltestelle des KVC.

Die erstmalige Genehmigung eines SB-Warenhauses an diesem Standort erfolgte im Dezember 1971 vom Landkreis Celle als Genehmigungsbehörde.

8. Anlass und Ziel der Planung

8.1 Markt- und Standortgutachten Celle

Die Stadt Celle hat sich 1999 ein Markt- und Standortgutachten⁶ von der GfK aufstellen lassen. Dieses Gutachten ist eine Fortschreibung des in der Mitte der 80er Jahre erarbeiteten Einzelhandelsgutachten⁷. "Handlungsbedarf besteht insbesondere vor dem Hintergrund des Ansiedlungsdrucks großflächiger Einzelhandelsbetriebe und von Discounter außerhalb der Innenstadt und der Abschätzung realistischer Entwicklungsspielräume für die historische Innenstadt."⁸

Das Gutachten konstatiert eine für das gesamte Stadtgebiet insgesamt gute und in einigen Ortsteilen eine ausgeschöpfte Nahversorgungsquote⁹, 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."¹⁰

8.2 Ziele der Planung

Neben dem Standort in Groß Hehlen gibt es außerhalb des Kernstadtbereiches nur noch einen weiteren Standort "Großflächiger Einzelhandel" mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, den Verbrauchermarkt (REAL) An der Hasenbahn, der sich ebenfalls im Bebauungsplanverfahren befindet. Weitere großflächige Einzelhandel sind nur innerhalb der nicht innenstadtrelevanten Sortimente wie z. B. im Bereich Baumärkte, Gartencenter oder Einrichtungsbedarf im Stadtgebiet anzutreffen.

⁵ SB-Warenhaus in Celle - Groß Hehlen, Parkplatz, Genehmigungsplanung, Januar 2000

⁶ Stadt- und Standortmarketing, Bericht Markt- und Standortgutachten für die Stadt Celle, GfK Marktforschung, Nürnberg/Düsseldorf, Dezember 1999

⁷ Einzelhandelsgutachten für die Stadt Celle, Eine Untersuchung der GfK Marktforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg, Februar 1986

⁸ Stadt- und Standortmarketing, Bericht Markt- und Standortgutachten für die Stadt Celle, GfK Marktforschung, Nürnberg/Düsseldorf, Dezember 1999, Seite 1

⁹ "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)

¹⁰ ebd., Seite 76

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 außerhalb der Innenstadt liegende 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, den Standort eines SB-Warenhauses im Norden 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 der Planungssicherheit für jetzige und zukünftige Investoren.

Das übrige Gebiet soll ebenfalls städtebaulich geordnet werden. Die Gewerbebetriebe - der LKW-Service und der Großhandel für Elektrogeräte - entlang der B 3 sowie der Supermarkt Penny sollen in ihrem Bestand gesichert werden, ebenso wie die alte Hofanlage an der Ecke B3/Zur Hasselklink und die bestehenden Wohnhäuser an der B3. Bis auf die Fläche des Flurstückes 51/15 (Großhandel) wird eine Mischnutzung in diesem Bereich mit entsprechenden Erweiterungen im Rahmen der Bandbreite eines Mischgebietes für die Zukunft als realistisch eingestuft. Die Fläche des Flurstückes 51/15 wird als eingeschränktes GE-Gebiet eingestuft, um auch zukünftig Nutzungen, ähnlich die eines Großhandels, zu berücksichtigen.

Die Verbindungsstraße von der B 3 bis Zur Hasselklink ist Gegenstand dieses Bebauungsplanes und soll nach Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes von der Stadt Celle realisiert werden. Die im offenen Grabenprofil verlegte Fläche des Rietgrabens und die dazugehörigen öffentlichen Grünflächen werden durch diesen Bebauungsplan übernommen.

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 mit der Zweckbe-

stimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt sowohl für den Umfang der Einzelhandelsnutzungen insgesamt als auch für einzelne Branchen und Sortimente Obergrenzen fest.

Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind Einrichtungen und Anlagen mit einer gesamten Bruttoverkaufsfläche¹¹ bis max. 8.790 m² zulässig. Dabei werden Sortimente und die jeweils dazugehörige maximale Brutto-Verkaufsfläche in m² festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 1.1).

Da das SB-Warenhaus nicht nur Bestandssicherungen sondern Erweiterungsmöglichkeiten in einem vorgegebenem Rahmen erhalten soll, sind weitere Sortimente der nicht innenstadtrelevanten Sortimentspalette zulässig (siehe Textliche Festsetzungen 1.4). Sortimente, die nicht unter 1.1 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 der textlichen Festsetzungen nicht überschreitet. Dies gewährleistet eine Erweiterung von zukünftigen - evtl. auch noch nicht vorhersehbaren - Produkten einerseits und andererseits schützt es durch Einschränkungen im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente den Einzelhandel innerhalb der Innenstadt.

Es werden Verkaufsflächenbegrenzungen für "innenstadtrelevante Sortimente" und Sortimente der Nahversorgung wie folgt festgesetzt:

1. Schreibwaren/Bücher
2. Babyartikel
3. Bekleidung
4. Schuhe/Lederwaren
5. Elektrokleingeräte
6. Elektro/Foto
7. Möbel/Leuchten
8. Teppiche/Gardinen/Bettwaren
9. Schmuck
10. Spielwaren
11. Sportartikel
12. Lebensmittel/Getränke
13. Kosmetik
14. Drogerie
15. Haushaltswaren
16. Gartencenter/Camping
17. Autozubehör/Fahrräder
18. Tiernahrung
19. Saisonartikel
20. Heimwerker/Farben/Tapeten

¹¹ 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).

Es werden weiterhin für die mit dem SB-Warenhaus in baulichem Zusammenhang integriert Brutto-Verkaufsflächen für einen Getränkemarkt bis 400,00 m², Flächen innerhalb der Vorkassenzonen für Food und Non-Food bis 200 m² sowie ein Restaurant (ohne Küche) incl. WC-Anlagen bis max. 260 m² zugelassen (siehe Textliche Festsetzung 1.2).

Auf den Flächen des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" ist 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 Mischgebiet

Die Flächen westlich der Planstraße werden größtenteils als Mischgebiet festgesetzt. Da innerhalb dieser Flächen Wohngebäude und eine Hofanlage liegen, soll eine Mischnutzung von nicht störendem Gewerbe und Wohnen zulässig bleiben. In dem Mischgebiet befindet sich außerdem ein Supermarkt und ein LKW-Service, dessen Bestand gesichert werden soll. Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sollen im Rahmen der Nutzung gegeben sein. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, da keine Fachmarkttagglomeration gewünscht ist, Tankstellen, da diese schon eingeschränkt im SO "Großflächiger Einzelhandel" zulässig sind und Vergnügungsstätten, da diese mit der angrenzenden Wohnnutzung kollidieren würden (siehe Textliche Festsetzung 1.5).

10.3 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

Das mittig liegende Flurstück Nr. 51/15 wird aufgrund der heutigen und auch zukünftigen Nutzung als Großhandel bzw. Lager als Gewerbegebiet festgesetzt. Da es bezüglich seiner Lärmauswirkung einer Nutzungsbeschränkung unterworfen ist wird es als GE* bezeichnet (siehe Textliche Festsetzung 1.6).

10.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Für das Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel" wird eine Grundfläche von ca. 13.000 m² festgelegt. Dies entspricht in etwa der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO (siehe Textliche Festsetzung 2.1).

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und für das Gewerbegebiet GE* eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. In dem Mischgebiet liegen die Werte deutlich unter den nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen, um die angrenzenden Wohngebiete durch eine abnehmende Dichte innerhalb des Plangebietes an dieser Stelle zu berücksichtigen (siehe Textliche Festsetzung 2.3).

Anzahl der Vollgeschosse und zulässige Höhe baulicher Anlagen

In dem Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Gebäudehöhe von 6,00 m festgesetzt. Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf den Abstand zwischen Gebäudeoberkante (OK) und der Höhe der natürlichen

Geländeoberfläche. Die natürliche Geländeoberfläche liegt in diesem Bereich bei ca. 51,50 m ü. NN (siehe Textliche Festsetzung 2.2).

In Anlehnung an die zulässige GRZ sowie einer gewünschten Nutzungsmischung werden für die Baugebiete des Mischgebietes II Vollgeschosse zugelassen. Da in Mischgebieten sowohl mehrgeschossige Gebäude als auch I-geschossige Hallen mit erheblicher Geschosshöhe nicht auszuschließen sind, wird sowohl gem. § 16 (2) 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschossen als auch gem. § 16 (2) 4 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Das heißt entsprechend der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung sowie der jetzt vorhandenen Anlagen wird die zulässige Höhe der Gebäude auf 8,50 m beschränkt. Die Höhe gilt sowohl für das Mischgebiet MI als auch für das Gewerbegebiet GE*. Diese Höhenbeschränkungen gelten zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und beziehen sich auf den Abstand zwischen Gebäudeoberkante (OK) und der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (siehe Textliche Festsetzungen 2.4).

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" werden die Baugrenzen gemäß des vorhandenen Gebäudes festgesetzt. Stellplatzflächen gliedern sich im Westen und Süden des Gebietes an.

Die Baugrenzen im Mischgebiet MI sowie in dem GE* liegen in einem Abstand von 5 m zu der Bundesstraße 3 und der Kreisstraße 78, ausgenommen bei Bestandsgebäuden, deren Standort näher an die öffentliche Verkehrsfläche heranrückt. Zu den westlich angrenzenden Flächen (öffentliche Grünflächen) liegen die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 3 m.

Der Abstand zwischen dem GE* und dem lärmempfindlichen Teil des Mischgebietes im Süden ist insgesamt auf 10 m festgesetzt, da in diesem Bereich die Lärmimmissionen am höchsten zu erwarten sind und das Konfliktpotential aufgrund der auch schon vorhandenen Wohngebäude am größten ist.

Um die anliegenden Wohnnutzungen zu schützen, werden im Gewerbegebiet GE* auch die Stellplatzflächen festgelegt. Eine angedeutete Teilung des Grundstücks seitens der Eigentümer führt dazu, dass sowohl im Osten als auch im Westen des Grundstücks jeweils eine Stellplatzfläche dargestellt ist.

10.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Bauleitplanung liegt eine verkehrliche Erschließungsplanung¹² zugrunde. Aufgrund der Erweiterung bzw. Umnutzung im Jahre 1999 des bestehenden Großmarktes war eine geänderte verkehrliche Erschließung des SB-Warenhauses erforderlich.

¹² SB-Warenhaus in Celle/Groß Hehlen, Verkehrliche Erschließung, Genehmigungsplanung, Knabe und Rose Ingenieurplanungen, Celle, November 1999 sowie SB-Warenhaus in Celle/Groß Hehlen, Verkehrliche Erschließung, Ausführungsplanung, Knabe und Rose Ingenieurplanungen, Stadt Celle - Tiefbauamt -, Celle, Januar 2001

Die Erschließungsplanung sieht vor, eine neue Verbindungsstraße (Planstraße A) von der B 3 (Bereich vorhandene Zufahrt des SB-Warenhauses) in nordöstlicher Richtung auf einer Länge von ca. 250 m bis zur K 78 (Zur Hasselklink) herzustellen. Diese Straße bildet gleichzeitig den 1. Bauabschnitt einer zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Straßenverbindung von der B 3 zur L 240.

Der Knoten der neuen Planstraße A mit der B 3 wird leistungsfähig mit den erforderlichen Abbiegespuren ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage (LSA) versehen. Die neue Planstraße A erhält eine Linksabbiegespur zum SB-Warenhaus, der Knoten Planstraße A/K 78 (Zur Hasselklink) wird mit einer abknickenden Vorfahrt von der Planstraße Richtung Vorwerk und umgekehrt versehen.

Am vorhandenen Knoten K 78 (Zur Hasselklink)/B 3 soll künftig ein Linksabbiegen aus der K 78 (Zur Hasselklink) auf die B 3 nicht mehr möglich sein. Die vorhandene LSA wird verändert (Grundstellung Dunkelschaltung, Signalisierung der Richtungen auf der B 3 nur bei Bedarfsanforderung durch die B 3 querenden Fußgänger).

Das Befahren der K 78 (Zur Hasselklink) zwischen B 3 und Planstraße soll in Richtung Vorwerk nur noch für die Anlieger "Zur Hasselklink 1, 2, 4, 6 sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr" freigegeben werden. Ein Zufahrtsverbot für den Eckbereich K 78 (Zur Hasselklink)/B 3 wird nicht ausgesprochen. Die Linksabbiegespur aus Richtung Bergen in Richtung K 78 wird auf das erforderliche Maß reduziert. Die Wegweisung des Einkaufsverkehrs erfolgt von der B 3 über den neuen Knoten der Planstraße A/B 3.

An die Planstraße A ist außerdem das GE*-Gebiet mittels einer Zufahrt angeschlossen.

Verkehrsflächen der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Südwestlich des Plangebietes liegt ein Fuß- und Radweg. Er verläuft von der neuen Verbindungsstraße über die Grünfläche der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" und den Rietegraben zu den Sondergebietsflächen des SB-Warenhauses. Diese nur für FußgängerInnen und RadfahrerInnen festgelegte Fläche erleichtert die fußläufige Erreichbarkeit des SB-Warenhauses von der Bundesstraße 3 bzw. der ÖPNV-Bushaltestelle an der Bundesstraße 3.

10.6 Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

Auf beiden Seiten der Planstraße werden öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt. Westlich der Straße ist der Rietegraben als Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer III. Ordnung nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG)) Bestandteil der öffentlichen Grünfläche. Die Grünfläche erstreckt sich außerdem weiter Richtung Südosten straßenbegleitend zur B 3. Sie gewährleistet eine Freihaltung von Bebauung an den Knotenpunkten der Planstraße mit der B3 und der K 78.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und sonstige Regelungen nach § 9 (1) 25 BauGB

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes auf privaten Grundstücken sind im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt. Diese liegen in den

Randbereichen nach Osten und Süden des Sondergebietes (siehe Textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3).

Aufgrund der großen Stellplatzflächen sind zur Integration solcher Anlagen in die Umgebung ergänzende Regelungen zur Bepflanzung im Rahmen der Genehmigungsplanung der Stellplatzflächen des Wal-Marts schon getroffen worden. Um eine entsprechende Durchgrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes auch auf den noch folgenden Stellplatzflächen zu gewährleisten, wird eine ergänzende Baumanpflanzung zur Begrünung dieser Flächen festgesetzt, die sich nach Anzahl der Stellplätze richtet. Außerdem sind die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise im Plangebiet zulässig (s. textliche Festsetzung 4.1).

Im Mischgebiet westlich angrenzend an die Planstraße A bzw. an die öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün" sind ebenfalls Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Sie gewährleisten einen schützenden Abstand von der Verkehrsfläche und dem Sondergebiet gegenüber dem Mischgebiet insbesondere den dort vorhandenen Wohngebäuden.

11. Umwelt

11.1 Immissionssituation/Immissionsschutz

Von außen wirken auf das Plangebiet keine Immissionen ein, die mit den geplanten Nutzungen (Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel") nicht zu vereinbaren wären.

Unter schalltechnischen Gesichtspunkten besonders zu beachten sind die sich aus der neuen geplanten Verbindungsstraße, die die Funktion der Erschließungsstraße für Wal-Mart hat, ergebenden Schallbelastungen für die Wohngebäude Celler Straße 1, 3, 5 und 5 A sowie ein Gebäude westlich der Celler Straße, Celler Str. Nr. 2. Daher ist die Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH vom Planungsbüro Knabe und Rose beauftragt worden, die vom zukünftigen Verkehr auf der Verbindungsstraße verursachten und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen zu ermitteln.¹³

Gemäß lärmtechnischer Untersuchung besteht grundsätzlich Anspruch auf Lärmschutz nur für das Gebäude Celler Straße Nr. 2, hier sind im Rahmen der Ausführungsplanung weitergehende Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der in der Nähe des Gewerbegebietes liegenden Wohngebäude in den Mischgebieten werden für das GE* Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. In dem GE* sind nur "nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen" zulässig und somit auch eine geringere MI-typische Schallemission. Empfohlene Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für MI-Gebiete 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts, die nicht überschritten werden sollen (siehe Textliche Festsetzung 1.6).

11.2 Altlasten

Um Zuge der Umbauarbeiten der Tankstelle auf dem Gelände von Wal-Mart im November 1998 wurden erhebliche Verunreinigungen des Bodens im Bereich der Zapfsäulen und der unterirdischen Tankanlagen durch aromatische Kohlenwasserstoffverbindungen (BTEX) ermittelt.

¹³ SB-Warenhaus in Celle/Groß-Hehlen, Verkehrliche Erschließung, Schalltechnisches Gutachten, Knabe und Rose Ingenieurplanungen, Stadt Celle - Tiefbauamt -, Oktober 2001

Entsprechend des Berichts vom 10.02.2000 des beauftragten Gutachters¹⁴ erfolgte die Sanierung des Bodens durch Auskoffnung bis zum von der Unteren Wasserbehörde festgesetzten Sanierungszielwert für BTEX von 10 mg/kg TS. Für die geplante Nutzung - insbesondere bei der bestehenden Versiegelung - geht von der Restverunreinigung unterhalb des Sanierungszielwertes nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Gefährdung aus. Die nach dem Abschluss der Bodensanierung im Grundwasser festgestellten Verunreinigungen wurden durch Abpumpen und Reinigen über eine Abscheideanlage weitestgehend entfernt.

Die Grundwassersanierung gilt als abgeschlossen. Zur Überwachung des Standortes wurde im Grundwasserabstrom ein Pegel errichtet. Hier liegen sowohl die BTEX- als auch die Kohlenwasserstoffkonzentrationen unterhalb der Nachweisgrenze.

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 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. Ggfs. ist die Ableitung - unter Auflagen - in die städtische Regenwasserkanalisation oder einen Vorfluter ausnahmsweise nach Antrag bei der Stadt Celle möglich.

Die Entwässerung der Planstraße wird über eine ausreichend dimensionierte Muldenversickerung im Straßenseitenraum sichergestellt. Westlich der Straße verläuft zusätzlich zu dem Rietegraben eine Mulde zur Versickerung des Oberflächenwassers einer Straßenhälfte.

Das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück des Sondergebietes wird durch ein Mulden-Rigolensystem auf dem Parkplatzgelände von Wal-Mart zeitverzögert - teilweise über das Regenwasserrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände - in den Vorfluter (Rietegraben) geleitet. Das Regenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter (Rietegraben) auf eine wasserrechtlich genehmigte Einleitungsmenge zu drosseln.

Das Regenwasserrückhaltebecken liegt südwestlich des Plangebietes in Verlängerung des Rietegrabens und war im Zuge der Umplanung der Stellplatzflächen notwendig geworden¹⁵.

Für die Oberflächenentwässerung des Mischgebietes und des Gewerbegebietes gilt ebenfalls die Versickerung auf dem jeweiligen Gelände mit ggfs. Anschluss an den Vorfluter (Rietegraben).

12.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Zur Schmutzwasser-Entsorgung kann das Plangebiet an eine Schmutzwasser-Hauptleitung in der Celler Straße (B 3) mit Verbindung zur Kläranlage Groß Hehlen angeschlossen werden.

¹⁴ Herr Ramme, Fa. Zinser GmbH

¹⁵ SB-Warenhaus in Celle - Groß Hehlen, Parkplatz, Genehmigungsplanung, Januar 2000

Mit Verlegung des Rietgrabens ist der Neubau eines privaten Schmutzwasserpumpwerkes auf dem Betriebsgelände des Wal Marts östlich des Rietgrabens durchgeführt worden. Die Stadt Celle betreibt die neue Druckrohrleitung von der Betriebsgeländegrundstücksgrenze östlich der Planstraße bis zum Freigefälle-Schmutzwasserkanal in der Celler Straße.

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. Die Löschwasserkapazität ist auf 800 l/Minute beschränkt. Hydranten im öffentlichen Bereich der Celler Straße sowie Zur Hasselklink stehen zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

13. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll ein gestalterischer Mindestkonsens erreicht werden. Die Außenwände im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" und im Gewerbegebiet GE* sollen über $\frac{2}{3}$ 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)).

Werbeanlagen sollen das Ortsbild am Ortseingang nicht belasten, deshalb werden sie in ihrer Gesamthöhe begrenzt. Deswegen werden ebenfalls Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht ausgeschlossen (siehe Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 3 (1) und (2)).

In den Mischgebieten sind Dacheindeckungen nur in rot-rotbraunen Farben zulässig, um am Ortseingang die im Ort am üblichen Dacheindeckungen abzubilden (siehe Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung § 2 (1)). 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 § 4 (1)).

14. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 8,5 ha, davon entfallen auf

	in ha	%-Anteil
SO-Baugebiet gesamt	4,0	
- davon überbaubare Fläche	1,9	
- davon Stellplatzflächen	1,6	
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	0,3	
Nettobaulandfläche SO	4,0	47 %
MI-Baugebiet gesamt	1,6	
- davon überbaubare Fläche	1,0	
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	0,1	
Nettobaulandfläche MI₁	1,6	19 %
GE*-Baugebiet gesamt	0,8	
- davon überbaubare Fläche	0,6	
- davon Stellplatzflächen	0,2	
Nettobaulandfläche GE*	0,8	9 %
Straßenverkehrsfläche	1,7	20 %
- davon Planstraße A	0,3	
Öffentliche Grünflächen	0,4	5 %
Plangebiet insgesamt	8,5	100 %

Celle, 03. September 2002

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

Preuß

Beglaubigung:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 GrH "Zur Hasselklink" der Stadt Celle übereinstimmt.

Celle, den ____ 2002

STADT CELLE
Der Oberbürgermeister
im Auftrage

.....
Stadtoberinspektor/in