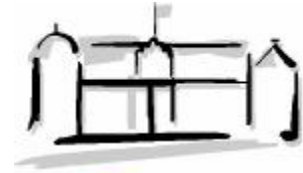


# Stadt Celle

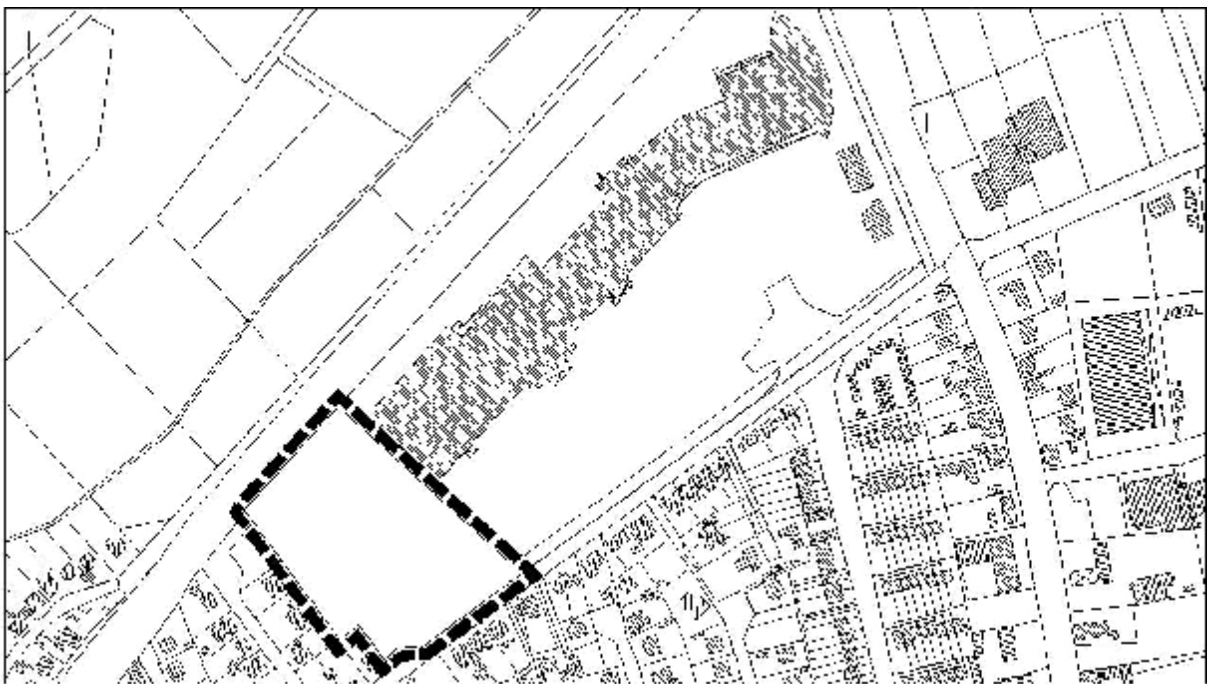


Residenzstadt  
Celle

Bebauungsplan Nr. 128

## „Ehemaliges Telefunkengelände“, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 2. Änderung

### Begründung



Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis  
erteilt durch das Katasteramt  
Celle

Stadt Celle ħ Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung  
Referat 61 - Sonderplanungen

Tel. 05141/12-418 ħ Fax 05141/12-628  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 ħ 29221 Celle

**Satzung**  
**20.02.2009**

## Inhalt

<b>1. Einführung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bebauungspläne.....	5
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan .....	6
<b>4. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
Städtebauliche Situation .....	6
<b>5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen .....	9
6.4 Verkehr, Immissionsschutz und technische Infrastruktur.....	10
6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen .....	11
6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO) .....	11
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>11</b>
<b>9. Realisierung</b> .....	<b>11</b>
<b>10. Verfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>11. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>12</b>
<b>Anhang: Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>13</b>

## 1. Einführung

Durch die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbel-Abhol-Marktes auf dem unbebauten Grundstückes im westlichen Bereich des ehemaligen Telefunktengeländes geschaffen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Ehemaliges Telefunktengelände“ liegt im Nordosten des Ortsteiles Klein Hehlen, der Bereich der 2. Änderung umfasst das im Südwesten liegende, ca. 1,6 ha große, unbebaute Teilstück (Flurstück 44/12 der Flur 117, Gemarkung Celle) auf dem Gelände des ehemaligen Telefonstandortes.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem im Januar 2008 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen.

*„Die Ausstrahlungs- und Bindungskraft der Stadt Celle reicht über die üblichen Funktionsbereiche von Mittelzentren hinaus, dies gilt insbesondere für den gesamten Bereich der Gesundheitsinfrastruktur, das schulische Bildungsangebot und die Arbeitsplatzzentralität. Daher ist die Stärkung der oberzentralen Bedeutung Celles gleichzeitig eine wirksame strukturpolitische Maßnahme zur Stabilisierung und Förderung der weiteren sozioökonomischen Entwicklung Celles. Mit der Aufstufung werden die günstigen raumordnerischen Voraussetzungen für weitere Entwicklungen unterstützt. Neue Arbeitsplätze und ein wachsendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot könnten die Pendlerverflechtungen mit dem Umland stärken und mittel- bis langfristig zu Wachstum in Stadt und Umland beitragen.“<sup>1</sup>*

Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, so dass die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden sollen.

Der Ortsteil Klein Hehlen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für seinen westlichen Teil als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung eingestuft.

Sowohl das RROP 2005 als auch das LROP 2008 enthalten Festlegungen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen und damit zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Nachfolgend sind einige Ziele hierzu aus dem Landesraumordnungsprogramm aufgeführt. Das RROP 2005 berücksichtigt noch nicht die Aufstufung zum Oberzentrum und ist daher nur bedingt anzuwenden.

---

<sup>1</sup> Materialienband zur Änderung LROP 2008

Für die vorliegende Planung gelten insbesondere folgende Ziele der Raumordnung<sup>2</sup>:

*Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentral-örtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (...)*

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

- a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt (...)*

*Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsgesetz).*

Diese Ziele haben eines gemeinsam: sie gelten alle für neue Einzelhandelsgroßprojekte bzw. für die Neuweisung von Flächen für solche Projekte.

Bei dem Fachmarktzentrum Telefonenstraße handelt es sich um einen bestehenden und im Sinne des LROP um einen städtebaulich integrierten Standort. Daher sind die oben genannten Ziele der Raumordnung hier nicht zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist seit dem 12.03.2002 rechtsverbindlich, der Bereich ist zu mehr als 80 % bereits bebaut und genutzt. Die Verträglichkeit des Standorts hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment wurde im Bauleitplanverfahren geprüft. Seinerzeit wurde festgestellt, dass das geplante Einzelhandelsgroßprojekt in Umfang und Zweckbestimmung im Wesentlichen der Funktion der Stadt Celle als Mittelzentrum entspricht. Nach der Aufstufung zum Oberzentrum im LROP 2008 dürfte dies umso mehr zutreffen.

Für die vorliegende 2. Änderung kann daher festgestellt werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht da die Gebietsausweisung und die festgesetzte Art der Nutzung für die 2. Änderung beibehalten werden.

Gleiches gilt auch für das Moderationsverfahren im Rahmen des „Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den zu bebauenden Bereich als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie den Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Waldgesellschaft als „Waldfläche“ dar.

Nordwestlich des Plangebietes ist die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG dargestellt. Die angrenzenden Bauflächen sind im Westen als gemischte Bauflächen und südlich der Telefonenstraße als Wohnbauflächen dargestellt, der Bereich entlang der Harburger Heerstraße (B 3) als gewerbliche Bauflächen.

---

<sup>2</sup> LROP 2008, 2.3 03

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Stand 14.05.07 – 67. Änderung) (ohne Maßstab)



### 3.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 128 der Stadt Celle "ehemaliges Telefunkengelände" ist seit dem 12.03.2002 rechtsverbindlich. Der Standort Telefunkenstraße hatte sich für die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte mit außenstadtspezifischen Sortimenten und Betriebstypen als geeignet dargestellt. Zweck war es großflächige Verkaufseinrichtungen, die sich in anderen Baugebieten aufgrund ihrer raumordnerischen und infrastrukturellen Auswirkungen nicht unterbringen lassen, anzusiedeln. Festgesetzt wurde daher ein Sondergebiet für "Großflächigen Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO.

Der Änderungsbereich umfasst den südwestlichen Teil dieses Bebauungsplanes.

Südwestlich an den Änderungsbereich angrenzend gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Nordtangente“, der überwiegend Mischgebiet ausweist, und lediglich für den Bereich zwischen Telefunkenstraße und Hüttenstraße Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Südlich der Telefunkenstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 „Telefunkenstraße/Süd“ an, der in seinem Planbereich Allgemeines und Reines Wohngebiet festsetzt.

Im Norden und Osten des Plangebietes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan**

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes kann auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen werden. Für das Plangebiet werden jedoch keine speziellen Aussagen getroffen.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **Städtebauliche Situation**

Der Ortsteil Klein Hehlen liegt im Nordwesten des Stadtzentrums von Celle und umfasst eine Fläche von ca. 499,75 ha. Mit seinen 5.679 Einwohnern von insgesamt 70.850 des gesamten Stadtgebietes<sup>3</sup> gehört der Ortsteil zu den größeren der Stadt. Er ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, verfügt aber auch über gewerbliche Betriebe, Versorgungs- und infrastrukturelle Einrichtungen sowie Behörden.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes und des Änderungsbereiches liegt im Nordosten des Ortsteiles am Siedlungsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Nordwestlich angrenzend verläuft die Haupteisenbahnstrecke Hannover – Hamburg. Daran schließt sich Richtung Norden die Niederung des Vorwerker Baches an, die dann in landwirtschaftliche Nutzflächen übergeht.

Östlich des Plangebietes verläuft als Hauptverkehrsstraße die Bundesstraße 3. 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. Aus diesem Grund wurde auf die Gebäudestruktur in diesem Bereich besonderer Wert gelegt.

Bis auf den Änderungsbereich ist das Plangebiet mit einem „Fachmarktzentrum“ für großflächige, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen bebaut, wobei der Baukörper entlang der Bahntrasse angeordnet wurde und zwischen diesem und der zurück gebauten Telefunkenstraße die Stellplatzanlage angelegt wurde. Der Änderungsbereich blieb bisher unbebaut und unbefestigt.

Der auf der südwestlichen Seite befindliche Waldstreifen, überwiegend Kiefernbestand, ist durch Einträge aus den angrenzenden Hausgärten in seiner Biotopfunktion beeinträchtigt.

Im Südosten und Südwesten wird das Plangebiet von Wohnbebauung eingerahmt, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Strom usw. ist durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Sowohl entlang der Bahntrasse als auch entlang der Telefunkenstraße befinden sich Regen- und Schmutzwasserkanäle, die über entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Leitungsrechte gesichert werden.

Der an der nordöstlichen Seite des Waldstreifens verlaufende Regenwasserkanal muss für eine Bebauung an die nordöstliche Grundstücksgrenze verlegt werden.

Altlasten aus der früheren Nutzung als Gewerbegebiet sind im Zuge der Realisierung des Fachmarktzentrens nicht aufgetreten.

Lärmbelastungen für das Gebiet ergeben sich durch die angrenzende Trasse der Hauptstrecke der Bahn sowie durch die Bundesstraße 3.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie der CeBus GmbH. Die Haltestellen befinden sich an der Harburger Heerstraße im Einmündungsbereich der Telefunkenstraße.

---

<sup>3</sup> Stand 01.01.2008 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

## 5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Nach Aufgabe des Gewerbestandortes „Telefunken“ durch die Fa. Thomson Television Germany GmbH im Jahr 1997 wurde eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes gesucht, da eine gewerbliche Nutzung aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht mehr vertretbar war.

Im Rahmen eines Markt- und Standortgutachtens durch die GfK (Januar 2000) wurde die Eignung dieses Geländes für die Ansiedlung von Fachmärkten mit außenstadtspezifischen Sortimenten und Betriebstypen festgestellt. Der Bebauungsplan wurde darauf hin aufgestellt mit dem Ziel, *„ein Fachmarktzentrum mit einerseits definierten Nutzungen und andererseits Möglichkeiten zu langfristigen Umnutzungen, aber hauptsächlich mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, zu ermöglichen.“*<sup>4</sup>

Im Rahmen einer privaten Projektentwicklung sollte das gesamte Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden. Bis auf die zur Änderung anstehende Fläche ist dies auch erfolgt. Aufgrund der kommunalen Restriktion „Verzicht auf eigenständige innenstadtrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten“ konnten allerdings durch den Projektentwickler für diesen Teil keine passenden Nutzer gefunden werden, so dass die Fläche unbebaut blieb und wieder an die Stadt fiel.

Da an dem städtebaulichen Ziel zur Entwicklung eines Fachmarktzentrens weiter festgehalten wird, hat sich die Stadt bemüht, verträgliche Nutzer für diese Fläche zu finden.

Die Gutachterliche Stellungnahme der CIMA<sup>5</sup>, die im Rahmen des Änderungsverfahrens eingeholt wurde, kommt zu folgender Aussage:

*„Aufgrund der beschriebenen Standortbedingungen ist das Planvorhaben aus Gutachtersicht generell positiv zu beurteilen. Möbel sind als nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beurteilen, die Größe (und somit auch die Umsatzerwartung) des Möbelmarktes ist aus Sicht der CIMA so gewählt, dass sich das Möbelhaus am Markt behaupten kann. Ebenfalls positiv ist zu bewerten, dass sich am Standort bereits Einzelhandelsbetriebe befinden. Es entsteht somit kein neuer, solitärer Standort, sondern eine Ergänzung des bestehenden Angebotes im Bereich Telefunkenstraße, das positive Agglomerationseffekte erwarten lässt.“*

Durch die 2. Änderung werden daher für den Änderungsbereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes modifiziert, damit das städtebauliche Konzept eines Fachmarktzentrens auch für diesen Teil umgesetzt werden kann.

Es handelt sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass in Anwendung des § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird.

## 6. Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird beibehalten.

Nutzungszweck ist weiterhin die Ansiedlung von großflächigen Verkaufseinrichtungen, die sich in anderen Baugebieten aufgrund ihrer raumordnerischen und infrastrukturellen Auswirkung nicht unterbringen lassen. Dazu wird die Palette zulässiger Nutzungen der Textlichen Festsetzung I.1. um die Nutzung „Möbel-Abhol-Markt“ erweitert.

Die aufgeführte Tabelle ist fakultativ und im Hinblick auf die Veränderungen im Einzelhandel flexibel; dies wird schon deutlich bei der 1. Änderung, durch die die Tabelle um die Nutzung „Lebensmittel-Verbraucher-/Frischemarkt“ erweitert wurde. Gleiches erfolgt nun im Rahmen der 2. Änderung mit der Nutzung „Möbel-Abhol-Markt“.

---

<sup>4</sup> Satzungs begründung zum Bebauungsplan Nr. 128, Punkt 7. Anlass und Ziel der Planung, Seite 4

<sup>5</sup> Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Roller-Möbelmarktes an der Telefunkenstraße, vom 01.08.08

Die Tabelle enthält nur die potenziellen Nutzungen und deren Größenordnungen, die vom Investor seinerzeit vorgeschlagen wurden. Andere mögliche Nutzungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt waren, sollten aber trotzdem z. B. auch bei möglichen Umnutzungen zulässig sein. Für diese Nutzungen wurde die Festsetzung I 2. in den Plan aufgenommen, nach der auch ein Möbelmarkt (ohne festgelegte Größenordnung) im Plangebiet zulässig wäre.

Zum Schutz der Innenstadt von Celle, die als zentraler Versorgungsschwerpunkt besonderen Schutz genießt, werden die sog. innenstadtrelevanten Sortimente in Umfang und Fläche auch für die 2. Änderung stark eingeschränkt, schon dadurch, dass sie nur als Randsortimente geführt werden dürfen. Dabei wird die im rechtsverbindlichen Plan enthaltene Auflistung beibehalten. Sie entspricht im Wesentlichen der „Celler Sortimentliste“ aus dem Jahr 2007, diese kommt allerdings nur zur Anwendung bei der Neuausweisung von Einzelhandelsstandorten. Im Rahmen der 2. Änderung, die nur für einen Teilbereich gilt, kann eine Umstellung des Gesamtplanes auf die „Celler Liste“ daher nicht erfolgen.

Die Definition der integrierten Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten in absoluten Flächengrößen, die ebenfalls aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen wird, erfolgt dahingehend, dass diese als Netto-Verkaufsfläche die eigen genutzte Verkaufsfläche hinter der Kassenlinie ohne Verkehrs-/ Erschließungsfläche beinhaltet.

Die Textliche Festsetzung I.2 wird ebenfalls für die Änderung übernommen. Sie bezieht sich im Wesentlichen auf noch nicht abschließend bekannte Nutzungen i. V. m. Punkt I.1.18 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 Kernsortimenten und einer sehr begrenzten Sortimentstiefe von innenstadtrelevanten Randsortimenten zuzulassen. Jede weitere hinzukommende und nicht unter I.1 genannte Nutzung muss sich analog einfügen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Höchstgrenze der Verkaufs- und Betriebsflächen insgesamt für das Plangebiet. Eine Begrenzung ergibt sich ausschließlich durch das festgesetzte Maß der Nutzung (zulässige Grundfläche, Geschossigkeit und Höhe der Gebäude) das auch die Anteile von Lagerräumen und sonstigen Flächen, die keine Verkaufs- oder Betriebsflächen sind, beinhaltet.

Um die möglichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Möbel-Abhol-Marktes im Änderungsbereich abschätzen zu können, wurde eine Gutachterliche Stellungnahme der CIMA eingeholt, die die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen des Einzelhandels in Celle, insbesondere im Bereich Einrichtungsbedarf berücksichtigt. Die CIMA kommt in ihrer Einschätzung zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzverteilungen die Innenstadt weniger betreffen, da „sich die wesentlichen Konkurrenzbetriebe außerhalb der Innenstadt befinden und somit Verdrängungsquoten von deutlich über 10 % aus Sicht der CIMA durchaus als verträglich einzustufen sind.“ Auch die IHK ist der Auffassung, dass die hohe Zentralität im Bereich der Warengruppe Einrichtungsbedarf für den aperiodischen Bedarf eines Oberzentrums als unbedenklich zu betrachten ist.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird – wie im rechtsverbindlichen Plan - durch die max. zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhe bestimmt. Die absolute Grundfläche mit 6.000 m<sup>2</sup> liegt etwas höher als im rechtsverbindlichen Plan für die Bereiche SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> festgesetzt, bleibt aber im Rahmen der hier ausgewiesenen überbaubaren Fläche insgesamt.



Die bereits im rechtsverbindlichen Plan vorgesehene zweigeteilte Höhenfestsetzung wird auch für die Änderung aufgenommen. Dabei wird die Gebäudehöhe im SO<sub>1</sub>, also dem an der Bahntrasse gelegenen Bereich, von max. 12,0 m auf max. 14,50 m angehoben. Sie liegt damit geringfügig niedriger als die zulässige Höhe des benachbarten Baumarktes. Dies wird erforderlich, da aufgrund der besonderen Betriebsform eines Möbel-Abhol-Marktes die Ware vom Kunden i. d. R. gleich mitgenommen wird, so dass eine entsprechende Lagerkapazität notwendig wird. Diese soll nach dem vorliegenden Konzept in Form eines Hochregallagers im rückwärtigen Teil des Grundstücks angeordnet werden.

Auch für den Bereich SO<sub>2</sub> soll eine Anhebung von max. 8,0 m auf max. 10,0 m erfolgen. In diesem Bereich befinden sich die Verkaufsflächen, die aufgrund der eingeschränkten überbaubaren Fläche auf zwei Ebenen verteilt werden soll. Da das Gelände um ca. 2,0 m tiefer liegt als die Telefunkenstraße und der zurück gebaute Teil der Straße eine Aufwällung von ca. 0,8 m aufweist, relativiert sich die Höhenentwicklung im Straßenbereich gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung. Der maximal sichtbare Teil der Außenwand von der Telefunkenstraße aus gesehen beträgt damit ca. 7,2 m und liegt damit unter der Höhe der Wohngebäude auf der Südseite der Straße. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung ist daher nicht zu erwarten, zumal die maximal zulässige Gebäudebreite im Bereich der Telefunkenstraße von ca. 75 m auf 45 m reduziert wird.

Auch eine Beschattung ist aufgrund der Lage des neu zu errichtenden Baukörpers auf der Nordseite der Straße weder für die südöstlich noch für die südwestlich angrenzenden Wohnhäuser zu befürchten, zumal auch der Abstand einschließlich der Straßenfläche an der schmalsten Stelle noch ca. 25,0 m beträgt.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen von 50,9 m üNN wird dabei aus dem rechtsverbindlichen Plan übernommen.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen**

Wie die Höhenfestsetzung ist auch die Stellung des Baukörpers durch die besondere Betriebsform des Möbel-Abhol-Marktes bestimmt.

Die im rechtsverbindlichen Plan trapezförmig an den vorhandenen Baukörper anschließende überbaubare Fläche steht einem rechtwinkligen, parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze zu entwickelnden Baukörper entgegen.

Die durch Baugrenzen definierte Fläche wird daher rechtwinklig in Bezug auf die nordöstliche Grundstücksgrenze modifiziert. Ein direkter Anschluss an das bestehende Gebäude soll nicht erfolgen, da es sich hier um ein eigenständiges Bauwerk handelt, das nicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Fachmarktzentrum zu sehen ist und sich daher hinsichtlich der Konstruktion und Gestaltung von diesem unterscheidet.

Die überbaubare Fläche soll daher in südöstlicher Richtung verschoben werden. Dies entspricht auch der Intention des rechtsverbindlichen Planes, der für diesen als 2. Bauabschnitt bezeichneten Bereich aussagt, dass dieser durch die offene Bauweise von dem 1. Bauabschnitt getrennt werden und so eine Durchfahrtsmöglichkeit z.B. für den LKW-Anlieferungsverkehr bieten soll. Die geringe Lücke zwischen den beiden Baukörpern wird dabei als aus schalltechnischer Sicht ohne Nachteil betrachtet.

Der durch das Abrücken der überbaubaren Fläche entstehende Streifen zwischen vorhandenem und neuem Gebäude bietet damit Raum für die Anlage der notwendigen Stellplätze, die so durch das Gebäude abgeschirmt werden und damit die Lärmimmissionen für die Wohnbebauung im Südwesten unterbinden.

Durch die Veränderung der überbaubaren Fläche rückt der mögliche Baukörper gegenüber der Festsetzung im rechtsverbindlichen Plan näher an die Telefunkenstraße heran. Der Abstand verringert sich von ca. 30 m parallel zur Telefunkenstraße im rechtsverbindlichen Plan

auf ca. 20 m an der östlichen und ca. 13 m an der westlichen Gebäudeecke, liegt damit aber immer noch über den nach der NBauO geforderten Mindestabständen. Gleichzeitig verringert sich die zulässige Gebäudebreite von 75 m im rechtsverbindlichen Plan auf 45 m für die 2. Änderung.

#### **6.4 Verkehr, Immissionsschutz und technische Infrastruktur**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Celle „Ehem. Telefunktengelände“ sind eingehende Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung angestellt worden mit dem Ziel der größtmöglichen Schonung der angrenzenden Wohngebiete. Als Ergebnis wurde festgesetzt, dass die Erschließung des gesamten Sondergebietes von der Bundesstraße 3 über den im Bereich der Telefonkenstraße angeordneten Kreisverkehr zu erfolgen hat. Für Lieferverkehr besteht noch eine weitere Zufahrt, die parallel zur B 3 verläuft und überwiegend in den Nachtstunden zu benutzen ist.

An dieser Erschließungskonzeption ändert sich durch die Planänderung nichts. Die Zufahrt zum Sondergebiet SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> erfolgt über die vorhandenen Stellplatzflächen bzw. Gebäude-Umfahrten und ist über Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Anlieferung liegt in dem der Bahn zugewandten Bereich.

Der bisher als Abkürzung von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere aus dem westlichen Bereich, genutzte „Trampelpfad“ hat sich als wichtige Verbindung herausgestellt. Er wird im Rahmen der 2. Änderung „legalisiert“ durch die Festsetzung einer mit Gehrecht zugunsten der Stadt Celle zu belegenden Fläche.

Das schalltechnische Gutachten bezieht sich auf den gesamten Planbereich einschließlich des Bereichs der 2. Änderung, d. h. das durch die Nutzung dieses Bereiches zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde bei der Prognose bereits mit eingerechnet.

Bei dieser Lärmuntersuchung wurde von einer Gesamtzahl von ca. 800 Stellplätzen ausgegangen. Der Investor geht von einer Anzahl von 100 Stellplätzen aus (1 St/50 qm Verkaufsnutzfläche, ein vertretbarer Ansatz, der in vergleichbaren Fällen bereits angewandt wurde). Im 1. Bauabschnitt sind für den jetzigen Bestand 737 notwendige Stellplätze genehmigt worden. Zusammen mit den 100 Stellplätzen für den Möbel-Abhol-Markt ergibt sich eine Gesamtzahl von 837, die nur geringfügig höher liegt als die Berechnungsgrundlage. Aus diesem Grund konnte auf eine erneute Lärmuntersuchung verzichtet werden.

Verbindliche Festsetzungen zur Lärmreduzierung durch Verkehrsgeräusche werden – entsprechend dem rechtsverbindlichen Plan - unter den Textlichen Festsetzungen IV. 1. und 2. genannt. Wesentlicher Punkt ist die Steuerung von nächtlichen LKW-Fahrten in großem Abstand zur Wohnbebauung über den landwirtschaftlichen Weg parallel zur B 3. Ergänzend wird die Beschaffenheit der inneren Verkehrsflächen zugunsten geräuscharmer Beläge festgesetzt.

Durch die Verschiebung der überbaubaren Fläche Richtung Südwesten wird die in diesem Bereich verlaufende Trasse des Regenwasserhauptsammlers tangiert, der als Vorfluter das gesamte Regenwasser aus der Umgebung aufnimmt und über einen Düker unter der Bahn hindurch ableitet. Da eine Überbauung der Kanaltrasse nicht möglich ist, ist eine Verlegung des Kanals erforderlich, und zwar an die nordöstliche Grundstücksgrenze in den Bereich der Stellplatzfläche. Dafür wird eine entsprechende mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Celle zu belegende Fläche festgesetzt.

Weitere Regen- und Schmutzwasserkanäle, die sich im Änderungsgebiet befinden – hauptsächlich parallel zur Bahn sowie in der ehem. Straßentrasse der Telefonkenstraße – sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Leitungsrechte gesichert.

Die Behandlung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss dem Nds. Wasserecht und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle 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.

### **6.5 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen**

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann von der Eingriffsregelung i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl werden die im rechtsverbindlichen Plan getroffenen Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden – soweit sie den Änderungsbereich betreffen – weitestgehend übernommen. Hierzu gehören u. a. die Vorschriften zur Begrünung der Stellplätze und die Grünfläche für Alleepflanzung, die sich allerdings im Bereich des Wendehammers reduziert durch die Verlegung der Kanaltrasse und den hier anschließenden Weg, der von Fußgängern und Radfahrern hauptsächlich aus den umgebenden Wohngebieten als Zugang zum Fachmarktzentrum genutzt wird.

Für die durch die Verschiebung der überbaubaren Fläche betroffene „Fläche zur Entwicklung einer Waldgesellschaft“ in der Größenordnung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wird eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1: 3 erfolgen. Für die verbleibende Fläche werden die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Plan beibehalten.

### **6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)**

Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden, soweit sie für den Änderungsbereich zutreffen, übernommen. Durch sie wird ein gestalterischer Mindestkonsens erreicht, der speziell bei Um- und Nachnutzungen mögliche Ausreißer einfängt. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die farbige Gestaltung der Fassaden sowie die Reglementierung der Werbeanlagen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits im Kapitel 6.5 „Eingriff in Natur und Landschaft / Umweltauswirkungen“ erläutert.

Planungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen sind durch die Planung nicht notwendig.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Es fallen voraussichtlich keine Kosten im Rahmen dieser Bebauungsplanung für die Stadt Celle an.

## **9. Realisierung**

Da Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind, kann die Realisierung mit Rechtsverbindlichkeit des Planes erfolgen.

## 10. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Celle „Ehem. Telefunktengelände“ beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich bei der Änderung dieser Teilfläche um einen Plan der Innenentwicklung handelt, wird diese 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.04.2007 dem Entwurf vom 11.04.2008 sowie der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 10.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 20.05 bis 19.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2008 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 19.06.2008 durchgeführt.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurde der Entwurf geändert.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 dem geänderten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute Auslegung wurde am 06.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit von 16.12.2008 bis 15.01.2009 erneut öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Celle „Ehem. Telefunktengelände“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 4) Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung

Celle, den 20.02.2009  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung  
Referat 61 - Sonderplanungen  
Im Auftrag

(Brandt)  
Techn. Angestellte

## Anhang: Städtebauliche Kenndaten

	in m <sup>2</sup>	%-Anteil
Sondergebiet gesamt (Nettobauland)	11.688	74
Private Grünflächen (Alleepflanzung)	1.018	6
Private Grünfläche (Waldgesellschaft)	3.095	20
Plangebiet (Bruttobauland)	15.801	100