

ZLT

PLANURKUNDE

gehörig

~~Stadtbauplanung~~ / Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 32 Wce der Stadt Celle "Gewerbegebiet Am Fuhsekanal",
1. Änderung

Inhaltsverzeichnis :

I. Allgemeines

- | | |
|---|------|
| I.1 Geltungsbereich | S. 2 |
| I.2 Notwendigkeit der Planänderung,
Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes | S. 2 |
| I.3 Vorbereitende Bauleitplanung | S. 3 |
| I.4 Regionale Planungen | S. 3 |

II. Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches

- | | |
|--|------|
| II.1 Art der baulichen Nutzung | S. 4 |
| II.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen | S. 5 |
| II.3 Straßenverkehrsflächen | S. 5 |

III. Behandlung der Eingriffsregelung

S. 6

IV. Ver- und Entsorgung

S. 7

V. Kosten, Realisierungszeitraum

S. 7

VI. Städtebauliche Werte

S. 8

I. Allgemeines

I.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt Teilstücke der Flurstücke 15/2 sowie 13/20 der Flur 6, Gemarkung Westercelle.

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

Der Bebauungsplan Nr. 32 Wce trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Celle am 13.05.1994 in Kraft und setzt als Art der baulichen Nutzung für den gesamten Planbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Zwischenzeitlich hat ein bereits in Westercelle ansässiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel den Wunsch geäußert, seinen Firmenstandort in das neue Gewerbegebiet zu verlegen. Um auch langfristig gegenüber entsprechenden Einrichtungen in Hannover und Altwarmbüchen konkurrenzfähig zu sein und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern, ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen vorgesehen, die sich auf dem jetzigen Firmengrundstück nicht realisieren läßt.

Für die geplante Konzeption ist ein Standort in Westercelle mit guter verkehrlicher Anbindung an die Bundesstraße 3 (B 3), die in südlicher Richtung nach Hannover führt, unabdingbare Voraussetzung. Bauleitplanerisch vorbereitete und geeignete Alternativstandorte existieren nicht, so daß die Ansiedlung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 Wce angestrebt wird.

Da es sich bei der geplanten Größenordnung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der regelmäßig nur in "Kerngebieten" gem. § 7 BauNVO sowie in "sonstigen Sondergebieten" gem. § 11 BauNVO zulässig ist, setzt die Ansiedlung dieses Betriebes die Änderung des Bebauungsplanes voraus. Es stellt sich somit die Frage, ob die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Möbel an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht zu befürworten ist und wie sich eine derartige Ansiedlung auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet auswirken würde.

Um die Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet von Celle zu analysieren und ggf. bestehende Defizite aufzuzeigen, beauftragte die Stadt Celle die GfK Marktforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg, mit der Erstellung eines entsprechenden Einzelhandelsgutachtens (Gutachten vom Februar 1986). Das Gutachten ergab, daß 47 % des Kaufkraftpotentials der Branche "Möbel und Einrichtungsbedarf" in die Konkurrenzzentren der Stadt Celle abfließen. Dieser Kaufkraftabfluß findet primär in Richtung Hannover sowie Altwarmbüchen statt, da die Zentren Braunschweig und Lüneburg nicht oder nur sehr gering frequentiert werden und somit keine Konkurrenz zum Celler Einzelhandel darstellen. Der bei Konsumentenbefragungen genannte Hauptgrund für das Einkaufen in Zentren außerhalb Celles ist - bedingt durch die höhere Flächenintensität der Einrichtungen - die größere Produktauswahl.

Die Untersuchungen zeigen, daß im Marktgebiet Celle durchaus noch Kapazitäten für einen Einzelhandel für "Möbel und Einrichtungsbedarf" bestehen, wenn dieser eine Produktauswahl bietet, die gegenüber den Zentren in Hannover und Altwarmbüchen konkurrenzfähig ist. Im Gutachten wird daher eine zusätzliche Betriebsansiedlung der Branchengruppe "Möbel und Einrichtungsbedarf" in der Außenstadt von Celle befürwortet, zumal in der Innenstadt keine entsprechenden Verkaufsflächen und Stellplatzmöglichkeiten vorhanden sind. Eine derartige Betriebsansiedlung würde sich auf den innerstädtischen Einzelhandel dieser Branche nur gering auswirken, da ohnehin lediglich 16 % der branchenbezogenen Kaufkraft im Marktgebiet vom innerstädtischen Einzelhandel gebunden werden.

Um die Konkurrenzfähigkeit Celles zu anderen Zentren wie Hannover und Altwarmbüchen zu erhöhen und damit die Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken, hat die Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Stadt Celle eine hohe Bedeutung. Mit diesem Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Betriebes geschaffen werden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird von einem "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO in ein "sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsbedarf" geändert.

I.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den Änderungsbereich derzeit als Art der baulichen Nutzung "gewerbliche Baufläche" dar. Um dem o.a. Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist die Änderung der Darstellung in "Sonderbaufläche" erforderlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 WCE wird daher parallel zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

I.4 Regionale Planungen

Im RRÖP '93 für den Landkreis Celle wird die Stadt Celle als Mittelzentrum eingestuft und mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt erfordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinausgehendes Angebot von Wohnungen. Weitere besondere Entwicklungsaufgaben bestehen für die gewerbliche Wirtschaft sowie 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, Erweiterungen sowie Aussiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ist Flächensicherung durch Bauleitplanung zu betreiben entsprechend der dem Mittelzentrum Celle zugewiesenen vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Gem. Runderlaß des Nieders. Innenministers haben die Gemeinden den oberen Landesplanungsbehörden geplante Einzelhandelsgroßprojekte mitzuteilen, um die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall wurde die raumordnerische Unbedenklichkeit des geplanten Möbelmarktes mit Schreiben der Bezirksregierung Lüneburg vom ... attestiert. Die vorliegende Planung entspricht somit den o.a. Zielvorgaben des RROP und ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

II. Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches

II.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes setzt hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung die Änderung des Bebauungsplanes voraus, da diese Betriebe regelmäßig nur in "Kerngebieten" gem. § 7 BauNVO sowie in "sonstigen Sondergebieten" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Da die Bebauungsplanänderung lediglich für die Ansiedlung dieses einen Betriebes erfolgt und an dieser peripheren Stelle des Stadtgebietes keine kerngebietstypischen Nutzungen untergebracht werden sollen, wird ein "sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsbedarf" festgesetzt.

Um sicherzustellen, daß keine Warensortimente geführt werden, von denen ggf. zentrumsschädigende bzw. den Kernbereich der Innenstadt in seiner Vitalität beeinträchtigende Wirkungen zu erwarten sind, wird die Zulässigkeit der Sortimente reglementiert. So sind nur diejenigen Sortimente ohne flächenmäßige Begrenzung zulässig, die originär zur Branche "Möbel-Einzelhandel" gehören, wie

- o Möbel aller Art,
- o Küchen und zugehörige Elektroeinbaugeräte,
- o Heimtextilien,
- o Teppiche und Bodenbeläge,
- o Leuchten und Zubehör,
- o Bilder.

Darüber hinausgehende Sortimente (z.B. Boutiqueartikel) werden in der Summe auf max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Zu den zulässigen Sortimenten zählen allerdings nicht die Warengruppen Lebensmittel und Getränke, Spielwaren, Literatur, Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer, Fotoartikel und optische Geräte, Uhren und Schmuck, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Drogerieartikel, da diese primär der Innenstadt vorbehalten bleiben sollen. Gastronomische Einrichtungen (z.B. Bistro, Imbiss), die üblicherweise bei Betrieben dieser Größenordnung vorhanden sind, sollen zulässig sein, da sie an dieser peripheren Stelle des Stadtgebietes keine Auswirkungen auf die gastronomische Versorgungsstruktur der Innenstadt befürchten lassen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 entsprechend des in der BauNVO angegebenen Höchstwertes festgesetzt und berücksichtigt so den im BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bleibt mit 1,6 unter dem für sonstige Sondergebiete in der BauNVO angegebenen Maximalwert von 2,4, da es sich um einen peripheren, am Stadtrand gelegenen und keinen innerstädtischen, zentralen Standort handelt.

Als maximal zulässige Gebäudeoberkante ist derzeit eine Höhe von 50,0 m ü. NN. festgesetzt. Bei den im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10,0 m, die in etwa bei einem zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Dach erreicht wird. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb weicht vom architektonischen Erscheinungsbild üblicher Gewerbebauten i.d.R. deutlich ab und stellt auch im Hinblick auf die Gebäudehöhe andere Anforderungen an das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung. Um aufgrund der großen flächenhaften Ausdehnung der Baukörper einen größeren Spielraum für eine abwechslungsreiche Höhengestaltung der Gebäude zu schaffen, wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante für den Planbereich von 50,0 m auf 55,0 m ü. NN. geändert. Da im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bereits eine max. Gebäudehöhe von 15,0 m berücksichtigt wurde, wirkt sich diese Änderung auf die grünordnerische Konzeption nicht aus (s. auch unter Pkt. III). Gleichzeitig wird zukünftig keine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mehr festgesetzt, da die Kubatur der Gebäude gem. § 16 BauNVO auch durch die max. Gebäudeoberkante und die Ausnutzungsziffern ausreichend bestimmt ist.

Da die Gebäudekörper mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen, eine Gebäudelänge von 50 m aber aufgrund ihrer Großflächigkeit überschreiten, wird für das Plangebiet eine entsprechend formulierte abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, daß für die Anordnung der Bebauung auf den Baugrundstücken ein ausreichender Spielraum zur Verfügung steht und nur zu den angrenzenden Grün- bzw. Straßenverkehrsflächen Abstandsflächen verbleiben. Um die geplante Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück aufzuzeigen, ist dieser Begründung als Anlage der städtebauliche Entwurf des Projektes beigelegt.

II.3 Straßenverkehrsflächen

Die grundsätzliche verkehrliche Konzeption wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die äußere Erschließung des "sonstigen Sondergebietes" erfolgt über die "Hannoversche Heerstraße", die Bundesstraße 3.

Im Bebauungsplan Nr. 32 Wce wurde zur inneren Erschließung des Baugebietes eine Planstraße festgesetzt, die parallel zur nördlichen Grenze des Gewerbegebietes verläuft und im Westen auf den "Maschweg", im Osten auf die "B 3" mündet. Darüber hinausgehende Feinerschließungen wurden nicht geregelt, da die Flächenansprüche der einzelnen Gewerbetreibenden in Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsart und -größe sehr divergieren und eine festgesetzte Feinerschließung die Flexibilität beim Zuschnitt und der Veräußerung der Gewerbeflächen zu stark einengt.

Die nun beabsichtigte Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im südöstlichen Teil des ursprünglichen Planbereiches erfordert eine bauleitplanerische Regelung des Zu- und Abgangsverkehrs. Es wird daher eine an die bereits vorgesehene Planstraße angebundene Ringstraße festgesetzt, die in ähnlichem Verlauf dem bisherigen städtebaulichen Entwurf zugrundelag und auch zur Erschließung der Gewerbegrundstücke innerhalb des Baugebietes dienen soll.

Aufgrund der geplanten Größe des Betriebes ist hinsichtlich des Kundenverkehrs von ca. 500 Pkw/ Tag auszugehen. Dieser Wert kann sich allerdings an bevorzugten Einkaufstagen wie dem "verkaufsoffenen Samstag" bzw. dem "langen Donnerstag" verdoppeln. Der zu erwartende Anlieferverkehr beläuft sich auf ca. 50 Lkw/ Tag, wird aber ggf. saisonal auf bis zu 75 Lkw/ Tag anwachsen (z.B. Gartenmöbel in der Sommersaison). Um diese Verkehrsmengen reibungslos abzuwickeln und Rückstauungen zu vermeiden, wird im Bereich des östlichen Knotens Planstraße/ Ringstraße eine separate Linksabbiegespur in die Ringstraße vorgesehen. Auch die Ringstraße erhält im Bereich der Grundstückszufahrt zum geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Linksabbiegespur, damit der Abbiegeverkehr auf das Betriebsgrundstück zu keinen Behinderungen des Zu- und Abgangsverkehrs der Gewerbegrundstücke führt. Im Bereich des Knotens B 3/ Planstraße wird mittels einer Signallichtanlage eine zügige Abwicklung der Verkehre sichergestellt. Im übrigen wird durch die gesamte Verkehrskonzeption wie bisher sichergestellt, daß auch durch den Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Betriebes keine unzumutbare verkehrliche Belastung des "Maschweges" verursacht wird.

III. Behandlung der Eingriffsregelung

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 32 WCE wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der Anlage zur Begründung des Bauleitplanes wurde. Im o.a. GOP wurde der Bestand von Natur und Landschaft im Plangebiet bewertet, auf Grundlage der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bilanziert sowie ein Ausgleichs- und Ersatzkonzept erarbeitet. Zur Verminderung des Eingriffs wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes landschaftspflegerische Maßnahmen sowohl im Bereich der öffentlichen als auch der privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Darüber hinaus sollen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Die für die Eingriffsbilanzierung maßgeblichen Festsetzungen wie die überbaubare Grundstücksfläche sowie der Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert; der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet hat sich zwischenzeitlich nicht verändert. Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen werden nicht berührt und gelten daher unverändert weiter. Da im GOP bereits eine maximale Gebäudehöhe von 15 m berücksichtigt wurde, hat auch diese Änderung keine Auswirkungen auf die bisherige Eingriffsbilanzierung. Lediglich die nun festgesetzte Ringstraße wurde bei der o.a. Eingriffsbewertung des GOP zum Bebauungsplan Nr. 32 nicht bilanziert.

In dieser Bilanzierung wurden die betroffenen Ressourcen und Nutzungen erfaßt, bewertet und der Kompensationsumfang festgestellt. Hierbei erfolgte eine Differenzierung in geplante Bau- und Verkehrsflächen. Insbesondere im Hinblick auf die Ressourcen Boden, Wasser und Klima war dies erforderlich, da der versiegelungsbedingte Verlust an biologisch aktiver Bodenoberfläche für die Bauflächen auf max. 80 % beschränkt wurde (höchstzulässige GRZ 0,8) und für die Verkehrsflächen 100 % beträgt. Aufgrund des geplanten Baus der Ringstraße verbleibt daher ein Kompensationsdefizit. Dieses soll dadurch ausgeglichen werden, daß die geplante Ringstraße analog der bereits festgesetzten Planstraße auszuführen ist. Durch Anpflanzen von Bäumen erhält die Straße Alleecharakter, im Bereich der Straßenrandstreifen werden Versickerungsmulden angelegt. Darüber hinaus werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ringstraße in einer Tiefe von 5 m zur attraktiven Gestaltung der vorderen Grundstücksbereiche mit einem Pflanzgebot belegt (s. Kapitel 7.2 des GOP).

Eine erneute Eingriffsbilanzierung ist somit nicht erforderlich, die Regelungen des GOP zum Bebauungsplan Nr. 32 gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

IV. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungssysteme der Stadtwerke Celle sowie der Stadt Celle sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

V. Kosten, Realisierungszeitraum

Die Kosten, die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der u.a. in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entstehen, betreffen den Ausbau der Ringstraße (Straßenausbau, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserkanalisation), die Anlegung der Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die öffentlichen Grünflächen.

Die Kostenaufteilung erfolgt nach den satzungsrechtlichen Regelungen der Stadt Celle. Der von der Stadt Celle zu tragende Kostenanteil wird zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitgestellt.

VI. Städtebauliche Werte

a) Größe des Änderungsgebietes ca. 6,49 ha
entspricht Brutto-Bauland

abzgl. öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,11 ha

ergibt Netto-Baufläche ca. 5,38 ha

=====

Aufgestellt :

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -

Celle, den 04.01.1995

Im Auftrag



(Köster)
Bauamtfrau