

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
61 Stadtplanung

Beschlussvorlage Nr. BV/0223/21

Datum: 11.07.2022
Az: 61.27.31

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Einzelhandel Trüllerstraße" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 78 "Wiesenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	05.10.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	12.10.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	14.10.2021	Rat der Stadt Celle

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:

Neuenhäusen

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Celle „Einzelhandel Trüllerstraße“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 78 „Wiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltrprüfung wird beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes: Ortsteil Neuenhäusen
Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1.300 m (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes: ca. 15.300 m²
geplante Nutzungen: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Auf Antrag der Gewerbe Immobilien Verwaltungs mbH als Vorhabenträgerin soll die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Im Bereich Trüllerstraße / Wiesenstraße (Flurstücke 94/48, 94/ 49, 94/50, 94/51, 94/52, 94/53, Gemarkung Celle; siehe Plangebiet). Für den Geltungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 78 „Wiesenstraße“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die 2. Änderung in umfassen.

Um den Inhalt des Bebauungsplanes konkret auf die angedachte Planung abstellen zu können, ist eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes mit der Verwaltung vorabgestimmt worden.

Im Geltungsbereich wird im Norden die Errichtung eines Aldi-Marktes angestrebt. Südwestlich des geplanten Aldi-Marktes besteht derzeit bereits ein Combi-Markt. Die Untere Landesplanungsbehörde stuft den Standort des ALDI-Marktes zusammen mit dem Combi-Markt als Agglomeration ein. Angesichts dessen wird der Combi-Markt, auch wenn Änderungen an diesem grundsätzlich nicht angestrebt werden, mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um im Bedarfsfall eine Anpassung der textlichen Festsetzungen vornehmen zu können, sollte das derzeit in Erstellung befindliche Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis kommen, dass die festgesetzte Verkaufsfläche des Combi-Marktes geringfügig verkleinert werden muss, um so die Errichtung des geplanten Aldi-Marktes ermöglichen zu können. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Aldi-Marktes im Norden des Geltungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von 1.153 m² den der Nutzung zugeordneten Kundenparkplätzen (ca. 157 Pkw-Stellplätze (115 Stellplätze im Bestand Combi-Markt, Neuanlage von 42 Stellplätzen) – sowie erforderliche Nebenanlagen (z.B zur Niederschlagswasserbewirtschaftung)

Ziel ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu ertüchtigen bzw. das seinerzeit bestehenden Discounterangebot, welches durch den Brand des Aldi-Marktes 2019 in Neuenhäusen verloren gegangen ist, wiederherzustellen, wie es bereits im Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle 2020" für den angedachten Standort vorgesehen ist. Nach Schließung des Aldi-Marktes im Stadtteil Neuenhäusen aufgrund eines Brandes im Jahr 2019, wurde die Suche nach einem Ersatzstandort für den Aldi-Markt in das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt mit aufgenommen.

Die bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger. Eine Wiederaufnahme bzw. eine Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Aldi-Standortes an der Itagstraße für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Die vorläufigen städtebaulichen Grundparameter der Planung sind aus den beigefügten Unterlagen (Lageplan, Erdgeschossplan, Flächenermittlung, Regenwasserbewirtschaftung, erste Stellungnahme Stellplatzbedarf, Auszug aus der Liegenschaftskarte) ersichtlich. .

Das für die Planung vorgesehene Grundstück wird derzeit teilweise bereits als Parkplatzfläche für den Combi-Markt genutzt. Der restliche Teilbereich ist bislang unversiegelt und unterliegt einer Grünlandnutzung. Laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 78 in der Fassung der 2. Änderung ist derzeit für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Es konnte bereits der Nachweis geführt werden, dass eine Regenwasserbewirtschaftung für den Geltungsbereich konfliktfrei möglich sein wird (vgl. Anlage „Übersichtsplan Regenwasserbewirtschaftung"). Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit der Verwaltung bereits weitere Untersuchungen ins Werk gesetzt. Eine qualifizierte artenschutzrechtliche Betrachtung der im Plangebiet vorhandenen Strukturen befindet sich in Umsetzung. Angesichts der Vorabstimmung mit der Verwaltung wird der Geltungsbereich insbesondere auf das Vorhandensein der Wilden Tulpe (Rote Liste-Art) durch 3-malige Begehungen der unbebauten Fläche vor Ort geprüft. Des Weiteren erfolgte und erfolgt eine Prüfung an 4 verschiedenen Terminen von Mai bis August auf erdbewohnende Wildbienen und Hummeln. Ebenfalls ist eine projektbezogene Auswirkungsanalyse für die Neuentwicklung des AldiMarktes zur Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung am Standort in die Wege geleitet worden. Darüber hinaus befindet sich ein Verkehrsgutachten in der Erstellung.

Die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle (in welchem die Verlagerung des Aldi-Marktes zum bestehenden Combi-Markt ausdrücklich thematisiert wird) wird im Rahmen der projektbezogenen Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel detailliert abgearbeitet werden.

Ein wichtiger Aspekt des Verkehrsgutachten wird vor allem der Nachweis des Stellplatzbedarfes sein. Der angedachte Standort des Aldi-Marktes in direktem Anschluss an den bestehenden Combi-Markt erlaubt aufgrund der Plangebietsgröße nicht die Anlage einer Stellplatzanzahl, wie sie in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO vorgesehen ist. Nach

§ 47 NBauO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sind für Verkaufsstätten unter 400 m² 1 – 2 Stellplätze pro Nutzfläche vorzuhalten. Bei Einzelhandelsbetrieben über 400 m² empfiehlt die NBauO einen Stellplatz pro 10 m² VK vorzuhalten. Der Vorhabenträger orientiert sich an diesen Stellplatzvorgaben und nimmt bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze einen Wert von 10 m² - 20 m² pro m² VK an. Vorliegend wird dieser Richtwert durch die im Plangebiet realisierbaren 157 Stellplätze (für den Combi und den Aldi-Markt zusammengerechnet) jedoch unterschritten. Angesichts dessen hat das Verkehrsgutachten den Nachweis zu führen, dass durch die verringerte Stellplatzzahl, die die Richtwerte der Niedersächsischen NBauO unterschreitet, kein Konflikt ausgelöst wird.

Im Zuge der Bauleitplanung sollte ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Diese Festsetzung greift die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 78, 2 Änderung auf. Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich (im Rahmen der Vorgaben der BauNVO) an dem projektierten Vorhaben orientieren. Die Bauleitplanung (inklusive qualifizierter Berücksichtigung der grünordnerischen Aspekte / Eingriffsbilanz und Kompensationsflächenermittlung) wird von dem Fachbüro instara Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH aus Bremen begleitet.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Plangebietes mit einer Größe von ca. 15.300 m² soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen..

Anlass zur beantragten Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Tatsache, dass im Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadtteil Neuenhäusen die Erweiterung und Verlagerung des ALDI Marktes zum Combi-Markt bereits als Ziel definiert wurde. Perspektivisch ist für den Kombistandort an der Trüllerstraße bei Ergreifung entsprechender Maßnahmen (Wohnbauentwicklung im direkten Umfeld, Nachverdichtung in der Zwischenlage Ansiedlung kleinteiliger Nutzungen) die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums geplant. Die Verlagerung des Aldi-Marktes zum Combi-Standort schafft die entsprechenden Voraussetzungen für die angedachte, vorstehend genannte Entwicklung. Die Versorgung des Stadtteiles Neuenhäusen bzw. die Aufrechterhaltung des derzeit bereits vorhandenen guten Angebotsmixes aus discountorientiertem und vollsortimentiertem Angebot kann durch die vorliegende Planung weiterhin erhalten bleiben. Die Versorgung im Stadtteil Neuenhäusen kann damit langfristig gesichert werden.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung anfallenden Planungskosten zu übernehmen.

Die Stadt Celle begleitet die Planungen inhaltlich und nimmt die hoheitlichen Aufgaben der Verfahrensbetreuung wahr.

Die Anhörung des Ortsrates Neuenhäusen erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG im Verlauf des Planverfahrens, spätestens nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), abgeschlossen worden ist.

Auswirkung für Integration:

keine

Klimaauswirkungen:

Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden im weiteren Bauleitplanverfahren untersucht.

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum VBB 31
2. Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan#
3. Lageplan des Vorhabens
4. Ansichten
5. Erste Einschätzung zum Stellplatzbedarf
6. Einzelhandelsanalyse