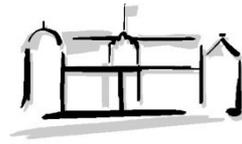


# Stadt Celle

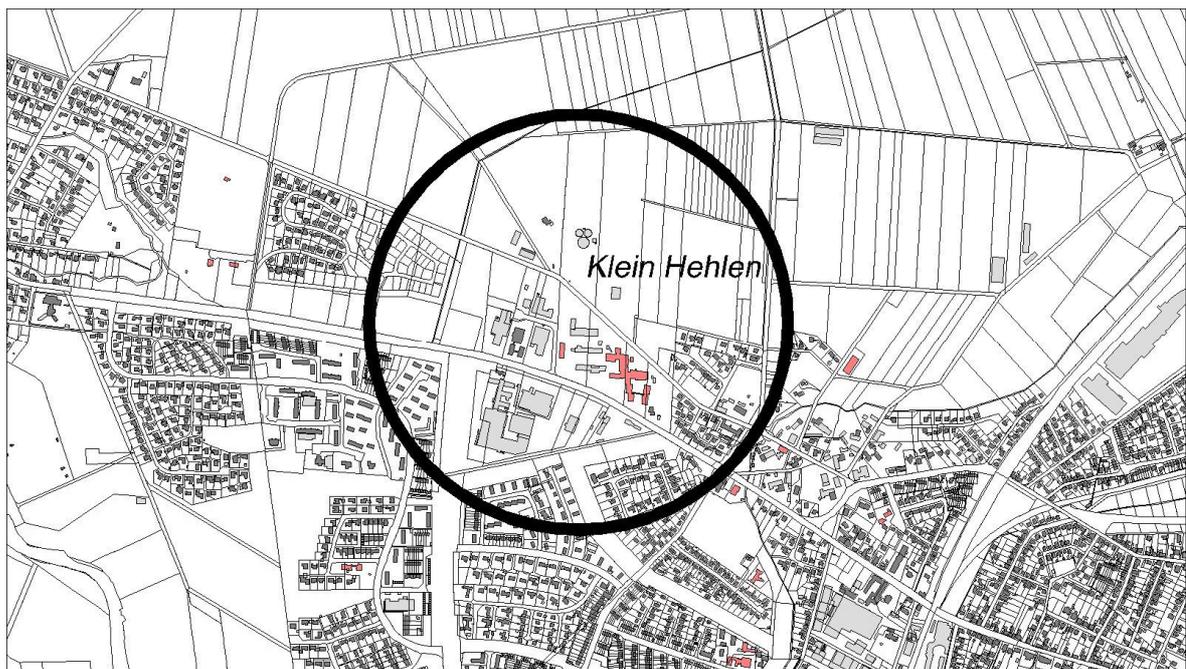


Residenzstadt  
Celle

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehler Kirchweg und der Zugbrückenstraße“**

**Begründung** **zur PLANURKUNDE** **gehörig**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersicht, ohne Maßstab

**Stadt Celle – Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 61 - Stadtplanung**

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Telefon 0 51 41 / 12 - 6117 · Fax 0 51 41 / 12 - 6199  
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:  
**04.07.2019**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
2.	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.	Anlass und Ziele der Planung	3
3.1	Veranlassung	3
3.2	Zweck und Ziele	3
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Landschaftsplanung	6
4.5	Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch	7
4.6	Verkehrsplanungen	7
4.7	Untergrund des Planungsgebietes	7
5.	Bestandsbeschreibung	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Verkehr und technische Infrastruktur	8
5.3	Hochwasser	8
6.	Planinhalte und Planfestsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsf lächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	10
6.3	Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO	10
6.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
6.5	Gender, Mainstreaming und Integration	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Bevölkerung	11
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	11
7.3	Einzelhandels- und Gewerbebetriebe	11
7.4	Waldbelange	12
7.5	Umweltschutz	12
8.	Kosten und Finanzierung	13
9.	Verfahren	13
10.	Rechtsgrundlagen	13
11.	Anhang: Städtebauliche Daten	14

## **1. Einführung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehler Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ beinhaltet die Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Celle und die Aufnahme ergänzender Hinweise und nachrichtlicher Übernahmen, insbesondere zur aktuellen Rechtslage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehler Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ bleiben bestehen. Die 5. Änderung ergänzt den Bebauungsplan lediglich mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie mit Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zur aktuellen Rechtslage.

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

## **2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das ca. 13,6 ha große Plangebiet liegt etwa 1,4 km nordwestlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Klein Hehlen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße Hollenkamp und den nördlichen Rand der Waldfläche auf den Flurstücken 38/1, 38/3 und 38/4 begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die nördliche Begrenzung des Bremer Weg gebildet. Im Westen endet der Planbereich des Gewerbegebietes an der Fläche für die geplante Verlängerung der Westtangente und im Osten bildet die Grundstücksgrenze der Landesfeuerwehrschule sowie die vorab beschriebene Waldfläche die Plangebietsgrenze. Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an den Bebauungsplan Nr. 46 (Teil 1) der Stadt Celle „Dorfgebiet Hollenkampstraße“. Dieser erfasst und ersetzt seit 1977 rechtskräftig den ehemaligen Dorfgebietsbereich im Osten des Bebauungsplanes Nr. 46.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 18/10, 18/11, 18/12, 19/4, 19/9, 19/11, 19/13, 19/17, 26/2, 27/1, 27/2, 27/3, 38/1, 38/3, 38/4 und 317 der Flur 116 der Gemarkung Celle. Die Flurstücke 1724 und 1725 der Flur 116 der Gemarkung Celle liegen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und sie sind teilweise von der Planung betroffen. Des Weiteren werden die Straßenflurstücke 19/16, 19/19 und 314/4 der Flur 116 der Gemarkung Celle ganz oder in Teilen von der Bebauungsplanung berührt.

## **3. Anlass und Ziele der Planung**

### **3.1 Veranlassung**

Die Veränderungen in der Einzelhandelsbranche und die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien lösen einen Ansiedlungsdruck auf verkehrs- und kostengünstige Gebiete mit größeren Flächen aus. Das Plangebiet unterliegt wegen seiner verkehrsgünstigen Lage einem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben. Anfragen zu Nutzungsänderungen und Erweiterungsabsichten werden vermehrt an die Stadt Celle herangetragen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen gleichartigen Plangebietes soll das Plangebiet mit dieser Änderung des Bebauungsplanes insbesondere an die Ziele und Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle angepasst werden.

### **3.2 Zweck und Ziele**

Der Rat der Stadt Celle hat am 26.08.2010 das Zentren- und Einzelhandelskonzept (EZK) als städtebauliches Entwicklungskonzept und als weitere Grundlage der künftigen Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Celle beschlossen. Das Konzept empfiehlt zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen

Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde die Steuerung des Einzelhandels, und insbesondere die Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das Plangebiet unterliegt wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 180 einem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben; es ist jedoch kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Konzepts. Für das Plangebiet empfiehlt das Konzept die bauleitplanerische Überarbeitung des Gebietes durch Ausschluss und Steuerung des Einzelhandels.

Gleichwohl wird in dem Konzept auch beschrieben, dass bestehende genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit gesichert werden sollten. Von einem weiteren Ausbau der Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen wird generell abgeraten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere einer schrittweisen Umwandlung des Gewerbegebietes mit Betrieben für produzierendes Gewerbe und mit Handwerksbetrieben und des Sondergebietes hin zu einem Standort von Einzelhandelsbetrieben durch Steuerung des Einzelhandels entgegengewirkt werden. Die geplante Steuerung des großflächigen und des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle soll dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche dienen, insbesondere in der Celler Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche, entsprechend den Vorgaben des EZK der Stadt Celle, zu erhalten und zu entwickeln. Durch den vorgenannten Ratsbeschluss wird das EZK zu einem sogenannten städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und ist bei der Änderung und Aufstellung von Bebauungsplänen ein zu berücksichtigender Belang mit verbindlicher Wirkung.

Ergänzend wird mit der Planänderung auch dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, nachdem bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst und Baurechte für den Einzelhandel auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen.

#### Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (EZK):

Der Zielkatalog definiert die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Celle mit seiner Funktion als Oberzentrum. Die gutachterlichen Zielvorschläge dienen gleichzeitig als Grundlage für das planungsrechtliche Konzept.

Der Zielkatalog umfasst die folgenden Ziele:

- Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion,
- Sicherung und Stärkung der Handelszentralität der Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt der Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt,
- Sicherung und Entwicklung von Flächen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt,
- Schaffung von Investitionssicherheit / Planungssicherheit.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Celler Liste“ sollen zukünftig als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur noch in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. In nicht integrierten Lagen, wie dem Planbereich, soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht mehr angesiedelt werden.

Um den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die Innenstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche zu fokussieren, wird im EZK vorgegeben, die zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Der geplante Ausschluss des großflächigen und des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Celle soll dem Erhalt und der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche dienen.

## **4. Planerische Vorgaben**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Celle wird entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) als Oberzentrum eingestuft und hat die hiermit zusammenhängenden oberzentralen Verwaltungsaufgaben zu erfüllen. In Oberzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Das LROP 2017 enthält weitere Plansätze. Städte und Gemeinden haben dem Entstehen neuer, sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen entgegenzuwirken. Gemäß Ziffer 05 und 08 des Abschnittes 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LRPO dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen, integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte, nicht beeinträchtigt werden und Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Des Weiteren ist die Stadt Celle in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg eingebunden; hiermit sollen die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) legt unter dem Abschnitt „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“ fest, dass Baurechte für den Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausgeschlossen werden sollen.

Im RROP 2005 ist circa 250 m nördlich des Plangebietes eine Elektroleitung von 110 kV sowie ein Umspannwerk dargestellt und die Straße Hollenkamp wird darin als regional bedeutsamer Wanderweg beschrieben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2017 für den Landkreis Celle befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Laut dem Entwurf des RROP 2017 sollen Baurechte für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten in Baugebieten außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden, wenn sie nicht der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen.

An die beschriebenen relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 durch die getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel angepasst.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Celle gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen (Landesfeuerwehrschule), Waldflächen und Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dar. Die westliche Straßenteilfläche der Straße Hollenkamp ist als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Dies entspricht grundsätzlich den Planzeichen; die Darstellungen behalten ihre Gültigkeit.

### 4.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Celle „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ wurde insbesondere zur Errichtung der Landesfeuerweherschule und der westlich und östlich angrenzenden Bauflächen aufgestellt. An die Sondergebietsfläche, die mit Gebäuden und Einrichtungen der Landesfeuerweherschule bebaut wurde, grenzt im Westen ein Gewerbegebiet und im Osten grenzte ein Dorfgebiet an. Der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 setzte Sonder-, Gewerbe- und Dorfgebietsflächen sowie Straßenverkehrs- und Grünflächen fest. Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Entsprechend der BauNVO 1968 sind Einzelhandelsbetriebe in Sonder- und Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasste die geringfügige Verlegung des Wendeplatzes innerhalb des Gewerbegebietes. Die Verlegung einer Planstraße innerhalb des Dorfgebietes war Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasste den Bereich des Dorfgebietes, das 1977 vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 46 (1. Teil) überplant und ersetzt wurde.

1984 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gefasst, um den Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an die damalige aktuelle Gesetzeslage anzupassen. Dieser Beschluss wurde 2001 erneuert, jedoch wurden die Verfahren nicht abgeschlossen.

Zwischenzeitlich wurde 2007 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 rechtskräftig. Inhalt dieser Planung war die vereinfachte Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewerbegebietes.

Wegen der komplexen Übergangsvorschriften bei eingeleiteten Bebauungsplanverfahren und der Rechtsunsicherheit über die Dauerhaftigkeit und die Wirksamkeit der alten Beschlüsse und um auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage alle Planungen einheitlich und abgestimmt zusammenführen zu können, wurde 2013 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, der ergänzend das Ziel hat, den Einzelhandel entsprechend den Vorgaben des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle zu steuern. Das jetzige Änderungsverfahren wird als 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Celle „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ bearbeitet.

### 4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Stand Februar 1991) enthält keine spezielle Aussage zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Büro Heimer, Montag, Herbstreit vom August 1987) beschreibt die bebauten Flächen als Siedlungsflächen und Bauflächen für Gewerbe. Die vorrangige Freiraumnutzung der Fläche nördlich des Hollenkamps und der Fläche zwischen dem Dorfgebiet und dem Sondergebiet wird als Forstwirtschaft beschrieben. Der Ortsteil Klein Hehlen wird durch den östlich des Plangebietes gelegenen und in Nord-Süd verlaufenden Grünzug des Klein Hehlener Baches gegliedert, der im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldparzellen das innerörtliche Grünsystem bildet. Dieser Grünzug ist laut Empfehlung des Landschaftsplanes über den Bremer Weg hinaus auszubauen. Entlang der geplanten Tangente und entlang der Straße Hollenkamp wird empfohlen, Verbindungsgrünzüge einschließlich Baumpflanzungen herzustellen. Die Sondergebietsflächen sind im Bebauungsplan in Gänze von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün umschlossen und die Fläche nördlich der Straße Hollenkamp ist im Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Seit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gewerbegebietsfläche von einer 14 m tiefen privaten Grünfläche im Westen und darüber hinaus fast in Gänze von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umsäumt.

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes besteht bereits ein Baurecht gemäß § 30 BauGB. Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da der Inhalt der Änderungsplanung nur darin besteht, ergänzende Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen. Hinsichtlich des Artenschutzes wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der beschreibt, dass bei allen Baumaßnahmen, wie Umbauten, Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Abbrüchen etc., der Artenschutz zu beachten ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB beinhaltet entsprechend Abs. 3 den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Die Ziele der Landschaftsplanung entsprechen den Nutzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes der Änderungsplanung. Eine Betroffenheit der Landschaftsplanung durch die Bebauungsplanung ist nicht gegeben.

#### **4.5 Luftverkehrsgesetz/ Nähe zum Flugplatz Wietzenbruch**

Der Planbereich liegt außerhalb der Anflugsektoren des Flughafens Celle–Wietzenbruch. Der Änderungsbereich liegt jedoch im Bauschutzbereich (6 km-Radius) des Flughafens Celle-Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung zum Startbahnbezugspunkt beträgt ca. 5,6 km. Baubeschränkungen greifen daher erst ab Bauhöhen von mehr als ca. 85 m über dem jetzigen Geländeniveau und sind daher in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes irrelevant. Der Flughafenbezugspunkt, der dem Startbahnbezugspunkt (SBP) entspricht, liegt aktuell bei 39,10 m über Normalhöhennull (NHN). Das anstehende Geländeniveau im Bereich der festgesetzten Bauflächen innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 39,5 m und 43 m über NHN.

Der Einsatz von Baukränen bedarf der gesonderte Bewertung und Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bunderwehr. Einschränkungen von Kranhöhen sind möglich.

#### **4.6 Verkehrsplanungen**

Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 46 befindet sich die Straßenbauplanung der OU Groß Hehlen. Entlang der geplanten Bundesstraße (OU Groß Hehlen) und der Landesstraße L 180 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß Fernstraßengesetz und dem Niedersächsischen Straßengesetz zu beachten. Durch Überführungsrampen, Sichtdreiecke, vorübergehende Arbeitsstreifen soll der Bebauungsplan in Teilen überplant werden. In einem Hinweis zum Bebauungsplan wird dieser Sachverhalt dargestellt und beschrieben.

#### **4.7 Untergrund des Planungsgebietes**

Im Untergrund des Plangebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungsklasse 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers). Bei Baumaßnahmen kann daher auf konstruktiver Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr verzichtet werden. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnischen Erkundungen des Baugrundes sind die allgemeinen DIN-Vorschriften zu beachten.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, mit Ausnahme des Flurstücks 18/19.

In dem Gewerbegebiet haben sich ein Zeitungsverlag und ein sonstiger Verlag mit Büro-, Verwaltungs- und Ausstellungsgebäuden, eine Schule sowie ein Maschinenbaubetrieb angesiedelt, alle mit den üblichen Nebenanlagen. Die Fläche des Sondergebietes ist mit Gebäuden und Einrichtungen der Landesfeuerwehrschule bebaut. Die Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Festsetzungen genutzt. Da der bestehende Bebauungsplan keine Regelungen zur Gestaltung trifft, ist eine vielfältige, heterogene Mischung von unterschiedlichen Gebäudeformen und Gestaltungen entstanden. Umgeben werden das Gewerbegebiet und das Sondergebiet von Grünstreifen, die u. a. mit hochstämmigen Bäumen bewachsen sind. Sie sollen die Unternehmen von dem stark befahrenen Bremer Weg, von der geplanten Weiterführung der Westtangente, von der Straße Hollenkamp und dem Dorfgebiet im Osten optisch abschirmen.

Genehmigte Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> und genehmigten Verkaufsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Plangebiet nicht vorhanden

Das unmittelbare Umfeld ist durch gewerblich genutzte Betriebe geprägt. Im Norden sowie im Westen befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Gebäude. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Forstwirtschaft ist mit Wald bestanden.

### **5.2 Verkehr und technische Infrastruktur**

Der Änderungsbereich ist verkehrlich voll erschlossen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderungen an der Erschließung und an den Verkehrsanlagen. Im Plangebiet sind die bestehenden Straßen ausgebaut und sie weisen keine wesentlichen Defizite auf. Es werden keine Änderungen an der Art und Anzahl der Verkehre ausgelöst. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs entlang des Bremer Weges gewährleisten ergänzend eine ausreichende Erreichbarkeit des Plangebiets.

In den öffentlichen Straßen sind die Leitungen verschiedener Leitungsträger bereits vorhanden. Zu den Versorgungsleitungen zählen Frischwasser, Strom, Gas und Telekommunikation. Im Plangebiet besteht gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 der zu gewährleistende Grundschutz von 96 m<sup>3</sup> /Std. für eine Mindestdauer von 2 Stunden. Auf die Fachempfehlung, dass die erste Löschwasserstelle sich in einer Entfernung von 75 m Laufweg zum Objekt befinden sollte, wird hingewiesen (siehe Abschnitt 6.4).

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

### **5.3 Hochwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 befindet sich nicht im Einzugsbereich eines nach § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgestellten Überschwemmungsgebietes und es gibt auch keine Angaben für ein Extremhochwasser gemäß Hochwasserrisikomanagement-Plan.

## **6. Planinhalte und -festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden unter dem Punkt „Art der baulichen Nutzung“ textliche Festsetzungen zum Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen und zum Ausschluss von

Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen zum Verkauf von Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffen. Es sind jedoch keine genehmigten Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von der Änderungsplanung betroffen.

Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine abweichenden Regelungen von der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nun ergänzt. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung umgesetzt. Neue und nicht integrierte Standorte für Einzelhandelsbetriebe sollen dadurch vermieden werden.

Aufgrund der relativ geringen Entwicklungsspielräume soll in bebauten Gebieten, in denen bisher nur Einzelhandel in geringfügigem Ausmaß angesiedelt wurde, künftig kein Einzelhandel angesiedelt werden, um auch weiterhin Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhalten zu können.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Celler Liste“ sollen zukünftig als Hauptsortimente nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Celle angesiedelt werden. Diese Festsetzung sichert und stärkt die zentralen Versorgungsbereiche und somit insgesamt die Stadt Celle in ihrer Versorgungsfunktion als Oberzentrum. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird dieses Konzept umgesetzt und der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erhält damit allgemeine Rechtskraft.

Die ausgeschlossenen zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind inhaltsgleich mit der „Celler Liste“ des EZK. Die textlichen Ergänzungen zum Verkauf an den Endverbraucher, zu Verkaufsformen und zur Ermittlung von Verkaufsflächen entsprechen dem aktuellen Rechtsverständnis und dienen somit der eindeutigen Rechtsanwendung der Satzung.

Der textlich formulierte Ausschluss des großflächigen Einzelhandels ergibt sich automatisch durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) beim Änderungsverfahren. Die ergänzende textliche Formulierung zu diesem Sachverhalt dient der besseren Lesbarkeit bei der Umsetzung dieser Änderungssatzung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach heutigem Rechtsverständnis grundsätzlich nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig. Mit der Änderung der BauNVO 1977 wurde erstmals der Begriff des großflächigen Einzelhandels definiert.

Für den bestehenden Bebauungsplan auf der Grundlage der BauNVO 1968 wäre somit ab einer Geschossfläche von 1500m<sup>2</sup> von Großflächigkeit auszugehen. Der Schwellenwert für die Annahme von großflächigem Einzelhandel liegt nach heutiger Rechtslage bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und unabhängig von den Sortimenten dient der Klarstellung, dass das Gewerbegebiet und das Sondergebiet Landesfeuerweherschule vor allem Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll ausnahmsweise bei bestimmten Betrieben in angemessenem Ausmaß weiterhin zulässig sein. Dies entspricht ebenfalls der Empfehlung des EZK, auf deutlich untergeordneten Betriebsflächen im Rahmen der Direktvermarktung ausnahmsweise den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Annexhandel zuzulassen.

Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, von ihnen vor Ort produzierte oder vertriebene Waren, die von der „Celler Liste“ erfasst sind, ausnahmsweise vor Ort zum Verkauf anzubieten. Das EZK empfiehlt bei Sonder- und Fachmarktstandorten höchstens 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zuzulassen. Bei sinngemäßer Anwendung der 10 % Regelung wird die ausnahmsweise maximal mögliche Verkaufsfläche für Sortimente der „Celler Liste“ bei Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben mit Sortimenten der „Celler Liste“ auf 80 m<sup>2</sup> begrenzt, soweit es sich bei der Verkaufsfläche um eine untergeordnete Betriebsfläche handelt und wenn bezüglich der Waren des Annexhandels ein Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück gegeben ist. Mit dieser Festsetzung werden Kaufkraftabflüsse aus den zentralen

Versorgungsbereichen und der Innenstadt reduziert und auf ein unschädliches Maß begrenzt. Die Größe der ausnahmsweise untergeordneten Verkaufsbetriebsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde entsprechend den analogen Empfehlungen des EZK gewählt.

Kleinere Einzelhandelsnutzungen, wie Verlagsgeschäfte, der Handel mit feuerwehrtechnischen Artikeln und der Einzelhandel mit Maschinen sind im Plangebiet vorzufinden. Deren Verkaufsflächen beinhalten jedoch keine zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und liegen je Betrieb bei maximal 100 m<sup>2</sup>. Eine Betroffenheit dieser Betriebe durch die Regelung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit 800 m<sup>2</sup> künftig nicht mehr zulässig sind, ist nicht gegeben.

## **6.2 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen für zentren - und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verkaufen.

Daher ist keine Ausnahmemöglichkeit für vom Bestandsschutz erfasste Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erforderlich.

Vor diesem Hintergrund bleiben Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht den geänderten Festsetzungen widersprechen. Erweiterungen der vorhandenen Betriebe mit genehmigten Einzelhandelsnutzungen um Verkaufsflächen ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind möglich, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschritten werden darf und wenn durch die Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

## **6.3 Umstellung auf die geltende Fassung der BauNVO**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach der derzeit gültigen Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – BauNVO). Damit wird gewährleistet, dass die aktuelle Gesetzgebung als Beurteilungsgrundlage für Bauvoranfragen, Bauanträge, Nutzungsänderungen etc. angewandt wird.

## **6.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

In den Bebauungsplan werden die aktuellen Hinweise zum Artenschutz, Emissionen in der Nähe der Landesstraße L 180, zur geplanten OU Groß Hehlen, zur Nähe von Altablagerungen, zum Bauschutzbereich des militärischen Flughafens, zu Altlastenverdachtsflächen und zur Entwicklung von Wald sowie zur Lage von bestehenden Versorgungsleitungen übernommen. Zu der aktuellen feuerwehrtechnischen Fachempfehlung (AGBF), dass die erste Löschwasserstelle sich in einer Entfernung von 75 m Laufweg zum Objekt befinden sollte, wird im Bebauungsplan ebenfalls ein Hinweis aufgenommen.

Hinsichtlich der Verkehre aus dem Plangebiet in Richtung Landesstraße L 180 wird darauf hingewiesen, dass unzumutbare Belästigungen oder Behinderungen von der Anordnung, Beschaffenheit und der Eignung baulicher Anlagen nicht entstehen dürfen (§ 3 NBauO). Die Ziel- und Quellverkehre, Betriebszeiten und Stauräume etc. sind so festzulegen, dass keine unzumutbaren Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen entstehen.

Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 46 befindet sich die Straßenbauplanung der OU Groß Hehlen. Entlang der geplanten Bundesstraße (OU Groß Hehlen) und der Landesstraße L 180 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß Fernstraßengesetz und dem

Niedersächsischen Straßengesetz zu beachten. Durch Überführungsrampen, Sichtdreiecke, vorübergehende Arbeitsstreifen soll der Bebauungsplan in Teilen überplant werden. Ein Hinweis im Bebauungsplan beschreibt den vorab dargestellten Sachverhalt.

Angaben zu den Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle werden nachrichtlich übernommen. Der Sachverhalt, dass der Einsatz von Kränen bei Bauvorhaben gesondert beim Luftfahrtamt der Bundeswehr zur Prüfung und Bewertung vorzulegen und abzustimmen ist, wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

## **6.5 Gender und Mainstreaming und Integration**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit i. S. eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der

Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Celle werden lediglich städtebauliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen. Geschlechtsspezifische Aussagen sowie Aussagen zur Integration können auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. In den nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sind diese Ziele zu berücksichtigen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Bevölkerung**

Durch den Ausschluss von großflächigen und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Bebauungsplanbereich, der kein zentrales Versorgungszentrum der Stadt Celle ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Mit der dadurch verbundenen Stärkung des wohnortnahen Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und in der Innenstadt wird insgesamt gesehen die Angebotsvielfalt sichergestellt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, also den mit insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, fördert die Ziele der Stadtentwicklung, eine gute Erreichbarkeit von Einzelhandelszentren für alle Bevölkerungsteile zu gewährleisten und eine Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wohnortnah zu ermöglichen.

### **7.2 Zentrale Versorgungsbereiche**

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen sich gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Celle in den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und wohnortnah die Bevölkerung versorgen.

Die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen dieses Planungsziel. In dem Gewerbegebiet und in dem Sondergebiet sollen damit vor allem für die Gewerbe- und Handwerksbetriebe Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die wesentliche Konzentration des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche führt zu einer Stärkung und Sicherung dieser Bereiche und auch zur Sicherung und Entwicklung der Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

### **7.3 Einzelhandels- und Gewerbebetriebe**

Mit den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Betriebe eingeschränkt, insbesondere auch bei Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen der bestehenden genehmigten Nutzungen um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Mit den Änderungsfestsetzungen werden die städtebaulichen Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes in einen rechtskräftigen Bebauungsplan überführt, der den Verkauf von bestimmten Sortimenten an den Endverbraucher regelt und großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> ausschließt.

### **7.4 Waldbelange**

Historische Luftbilder und der Schriftverkehr zum Bauleitplanverfahren belegen, dass das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes (1970) fast vollständig bewaldet war. In diesem Bauleitplanverfahren wurde von den vorhandenen Waldflächen nach Berücksichtigung und Abwägung der Waldbelange nur die Waldfläche nördlich der Straße Hollenkamp im Bebauungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Laut der Begründung des Ursprungsplanes sind für den Schutz der angrenzenden Gebiete, sowie zur Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung innerhalb der Randzonen des Sonder- und Gewerbegebietes entsprechende Grüngürtel angeordnet worden, deren Tiefe beträgt 10 m, 15 m und 20 m. Diese Randzonen wurden im Ursprungsplan als private und entlang der geplanten Tangente auch als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.46 wurden diese Bereich nochmals geändert. Nach Westen hin wird das Plangebiet nun durch eine 14 m tiefe private Grünfläche begrenzt. Der Bereich des Gewerbegebietes wird nördlich des Wendehammers von einer 20 m und nach hin Osten von einer 10 m tiefen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umsäumt, eine Fläche von 15 m Tiefe mit der gleichen Nutzungsregelung grenzt das Gewerbegebiet zum Bremer Weg hin ab.

Auf eine Prüfung, ob möglicherweise auf Teilen, der umzäunten und im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, im Westen und um das Sondergebiet herum, wieder Wald mit seinen walddtypischen Eigenschaften, wie Binnenklima, Naturhaushalt, Unterstand etc. festzustellen ist, wurde verzichtet, weil es sich bei dem überwiegend vorhandenen Baumbestand noch um den historischen Baumbestand handelt, der bereits Gegenstand von Abwägungen im Rahmen der Aufstellung und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 war. Im Übrigen wirkt sich Planung der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht auf die Waldbelange aus, weil lediglich die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes beabsichtigt ist. Darüber hinaus werden keine neuen Festsetzungen auf den privaten Grünflächen und auf den Flächen für die Forstwirtschaft getroffen.

### **7.5 Umweltschutz**

Das vereinfachte Verfahren beinhaltet den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung.

Eine weitere Versiegelung von Grundfläche und eine Veränderung des Maßes der Nutzung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

## **8. Kosten**

Es sind keine Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Kosten zu erwarten.

## **9. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ der Stadt Celle beschlossen (§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 17.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.11.2018 bis zum 10.01.2019 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in der Sitzung am 02.04.2019 dem im Fachdienst 61 – Stadtplanung – aufgestellten Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 13.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 lag mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 24.04.2019 bis 23.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2019 bis 23.05.2019 durchgeführt.

Die Anhörung des Ortsrates Klein Hehlen erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 02.07.2019.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Gelände zwischen der Straße Bremer Weg, der geplanten Westtangente, der Hollenkampstraße/ Westteil mit Übergang in den Verkopplungsinteressentenweg in Richtung Vorkampstraße, dem Gr. Hehlener Kirchweg und der Zugbrückenstraße“ der Stadt Celle, bestehend aus textlichen Festsetzungen sowie einer Anlage mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und der Begründung, gemäß des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB in Verbindung mit § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) als Satzung beschlossen.

## **10. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## Aufgestellt

Fachdienst 61 – Stadtplanung

Celle, den 04.07.2019

Im Auftrag

  
(Netzel)  
Technischer Angestellter

### 11. Anhang: Städtebauliche Kenndaten

Nutzung	Werte (ca.)	
	alte Festsetzung des Bebauungsplanes	neue Festsetzung des Bebauungsplanes
Gewerbegebietsfläche	49.446 m <sup>2</sup> (36,2 %)	49.446 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche incl. Grün	60.469 m <sup>2</sup> (44,2 %)	60.469 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	11.357 m <sup>2</sup> ( 8,3 %)	11.357 m <sup>2</sup>
Grünfläche	3.915 m <sup>2</sup> ( 2,9 %)	3.915 m <sup>2</sup>
Fläche für die Forstwirtschaft	11.530 m <sup>2</sup> ( 8,4 %)	11.530 m <sup>2</sup>
Plangebiet insgesamt	136.717 m <sup>2</sup> ( 100 %)	136.717 m <sup>2</sup>