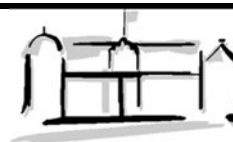


Stadt Celle

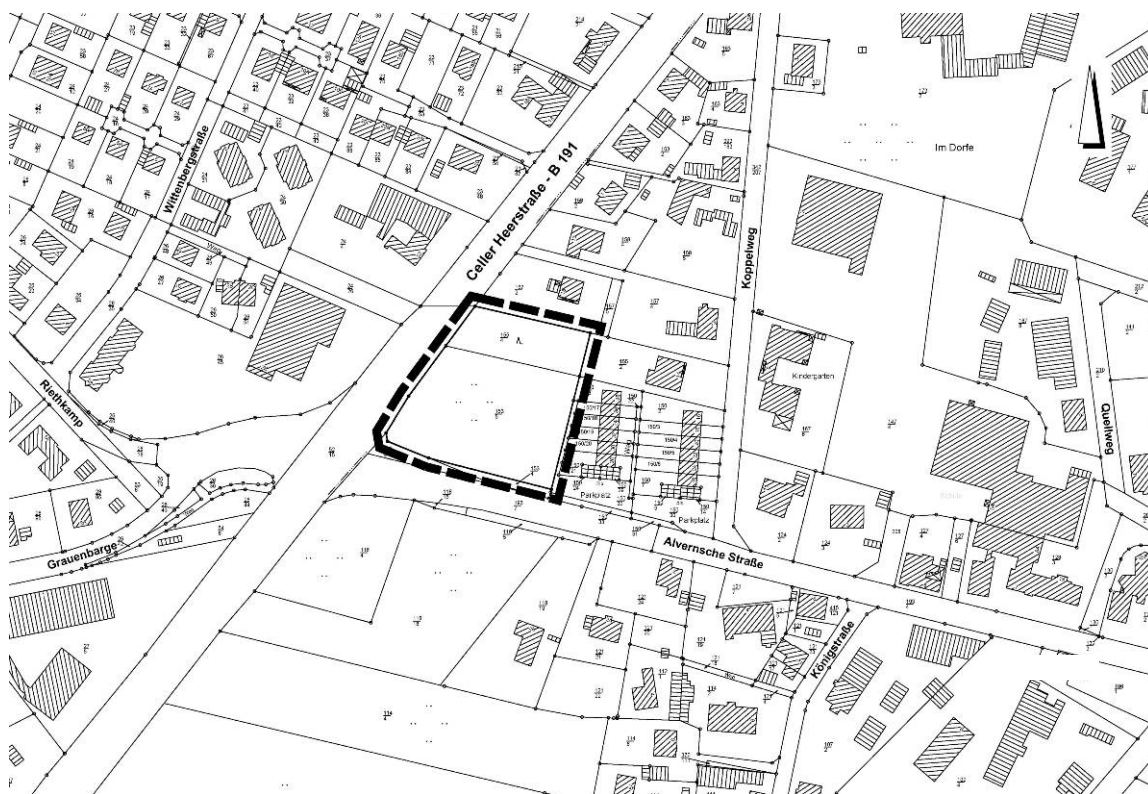


Residenzstadt
Celle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Einzelhandel Celler Heerstr. Ost – Garßen“

Begründung zur **PLANURKUNDE** gehörig



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: ALK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachdienst 60 – Stadtentwicklung, Planung und Liegenschaften
Abt. Stadtplanung

Telefon 05141 - 12 0 • Fax 05141 - 12 6099

Am Französischen Garten 1 • 29221 Celle

Stand:
24.04.2017
(Satzung)

Planverfasser:

infraplan GmbH
Südwall 32, 29221 Celle
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

Vorhabenträger:

Projektentwicklung Rainer Gloy e. K.
Hörnestraße 5, 27616 Beverstedt
Inhaber: Rainer Gloy

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung und Planungsanlass	6
2	Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
3	Räumlicher Geltungsbereich	7
4	Planerische Vorgaben	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.1.1	<u>Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017</u>	7
4.1.2	<u>Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005</u>	8
4.1.3	<u>Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung</u>	9
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	10
4.3	Bebauungsplan.....	10
4.4	Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept	10
5	Bestandsbeschreibung	11
5.1	Erschließung.....	11
5.2	Flächennutzung und -ausbildung	11
5.3	Ver- und Entsorgung	12
5.4	Eigentumsverhältnisse	12
6	Geplantes Vorhaben.....	12
7	Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan..	13
7.1	Städtebauliche Daten	13
7.2	Art der baulichen Nutzung	13
7.3	Maß der baulichen Nutzung	13
7.4	Bauweise, Baugrenzen.....	14
7.5	Fläche für Stellplätze	14
7.6	Grünfläche	14
7.7	Schalltechnische Vorkehrungen	14
7.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	15
8	Ver- und Entsorgung.....	15
8.1	Versorgung	15
8.1.1	<u>Löschwasserversorgung</u>	15
8.1.2	<u>Trinkwasserversorgung</u>	15
8.1.3	<u>Strom- und Gasversorgung</u>	15
8.1.4	<u>Telekommunikation</u>	15
8.2	Entsorgung	15
8.2.1	<u>Oberflächenentwässerung</u>	15
8.2.2	<u>Schmutzwasserentsorgung</u>	16
8.2.3	<u>Abfallentsorgung</u>	16
9	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	16
10	Hinweis	16

10.1	Altablagerung	16
11	Nachrichtliche Übernahmen	16
11.1	Bauverbotszone.....	16
11.2	Trinkwasserschutzzone	17
12	Bodenordnende Maßnahmen	17
13	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
13.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	17
13.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel	17
13.3	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange	17
13.4	Auswirkungen auf verkehrliche Belange	18
13.5	Auswirkungen auf Umweltbelange	18
14	Umweltbericht	19
14.1	Einleitung	19
14.1.1	<u>Ziele und Inhalt des Bebauungsplans</u>	19
14.1.2	<u>Ziele des Umweltschutzes</u>	19
14.2	Beschreibung der Umweltprüfung	19
14.3	Umweltzustand	19
14.3.1	<u>Schutzgebiete</u>	19
14.3.2	<u>Schutzgut Mensch</u>	20
14.3.3	<u>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</u>	20
14.3.4	<u>Schutzgut Boden</u>	24
14.3.5	<u>Schutzgut Wasser</u>	25
14.3.6	<u>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</u>	25
14.3.7	<u>Schutzgut Luft / Klima</u>	25
14.3.8	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	25
14.4	Prognose der Umweltauswirkungen.....	26
14.4.1	<u>Schutzgut Mensch</u>	26
14.4.2	<u>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</u>	26
14.4.3	<u>Schutzgut Boden</u>	26
14.4.4	<u>Schutzgut Wasser</u>	27
14.4.5	<u>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</u>	27
14.4.6	<u>Schutzgut Luft / Klima</u>	27
14.4.7	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	27
14.5	Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	27
14.5.1	<u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</u>	27
14.5.2	<u>Eingriffsbilanzierung</u>	28
14.5.3	<u>Ausgleich und Ersatz</u>	29
14.6	Planungsalternativen	30
14.7	Monitoring / Überwachung.....	30
14.8	Zusammenfassung	31

15	Verfahren	32
16	Wesentliche Rechtsgrundlagen	32
17	Anlagen	33
17.1	Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchemarktes in Celle - Garßen (Bonk - Maire - Hoppmann GbR, 30.03.2015)	33
17.2	Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer EZH-Nutzung im Bereich Celler Heerstraße / Alvernsche Straße in Celle-Garßen (Zacharias Verkehrsplanung Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias (vormals Verkehrsplanungsbüro Hinz), Dezember 2015)	33

1 Einführung und Planungsanlass

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat das Ziel im Ortsteil Garßen in zentraler Lage einen Verbrauchermarkt mit ergänzendem Angebot (Bank-SB-Pavillon, Bäcker) anzusiedeln.

Der geplante Standort befindet sich im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B191 „Celler Heerstraße“ und der Kreisstraße K 29 „Alvernsche Straße“. Für diesen Bereich liegt noch keine planungsrechtliche Grundlage vor, zudem ist der Bereich auch nicht dem Innenbereich zuzuordnen, der nach § 34 BauGB zu entwickeln wäre. Um die Ansiedlung zu ermöglichen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit liegt das Plangebiet gegenüber dem bereits bestehenden Nahversorgungszentrum von Garßen. Der vorhandene zentrale Versorgungsbereich würde durch die Erweiterung gestärkt und die Nahversorgung der Garßener Bevölkerung gesichert werden. Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept (s. Kap. 4.4 der Begründung) der Stadt Celle hat gezeigt, dass es derzeit einen Kaufkraftabfluss aus dem Ortsteil gibt und dass dieser Standort für einen weiteren Lebensmittelmarkt geeignet ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Celle, Ortsteil Garßen, gesichert werden.

Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere berücksichtigt:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Stadt gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet alle städtebaulich relevanten Vorgaben. Um die rechtliche „Bestimmtheit“ zu gewährleisten, wurde als Darstellung die Form eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gewählt. Diese sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen, so dass auf die Darstellung zweier unterschiedlicher Dokumente verzichtet werden kann. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sind identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und befinden sich in einem Dokument.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Durchführungsvertrag als 3. Bestandteil vervollständigt. Der Vorhabenträger hat sich mittels eines Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen zu verpflichten.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Garßen. Garßen ist ein Ortsteil der Stadt Celle mit etwa 2.800 Einwohnern, der nordöstlich des Stadtzentrums liegt. Durch den Ortsteil verläuft die Bundesstraße B 191.

Der Hauptgeltungsbereich umfasst die Flurstücke 153/5 und 155/4 der Flur 6 in der Gemarkung Garßen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.

Außerdem beinhaltet der Geltungsbereich die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 definierte Flurstücke. Diese werden für externe Maßnahmen zum Ausgleich genutzt.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP entwickelt ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Festlegungen des LROP ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen und den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemein täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln (s. Pkt. 2.3 01 u. 02 LROP).

Gemäß LROP Pkt. 2.3 03 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot zentral). 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 (Beeinträchtungsverbot). Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb städtebaulich integrierter Lagen räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können (s. Pkt. 2.3. 02). Die Auswirkungen sind dann mit denen eines einzelnen Einzelhandelsgroßprojektes zu vergleichen.

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wiedernutzbarmachung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Ersatzbau, etc. (s. Pkt. D 1.5 01 RROP).

Der Ortsteil Garßen ist als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ eingestuft. Die Festlegung ländlicher Siedlungen dient der Sicherung von regional bedeutsamen Häufungen von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben in der Ortslage (s. Pkt. D 1.5 07 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ist der Änderungsbereich „als in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baufläche, Ist-Stand Dezember 2004“ dargestellt.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 191 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung definiert (s. Pkt. C 3.6.3 01 RROP).

Entlang der Bundesstraße B 191 und der Alvernschen Straße ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ‚Fahrradfahren‘ dargestellt (s. Pkt. C 3.6.6 05 RROP).

Weitere zu berücksichtigende Merkmale sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Einzelhandel Celler Heerstraße Ost - Garßen“ hat das Ziel, das Nahversorgungszentrum von Garßen um einen zusätzlichen Verbrauchermarkt mit ergänzenden Angeboten zu erweitern.

Mit der vorliegenden Planung soll die Siedlungsentwicklung in einem Ortsteil des Oberzentrums Celle erfolgen. Durch die Ansiedlung einer weiteren Nahversorgungseinrichtung in Garßen wird der bestehende zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die Nahversorgung der Garßener Bevölkerung und angrenzender Ortsteile verbessert (s. auch Kap. 4.4 „Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept“). Es wird ein zeitgemäßes Angebot des allgemein täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit ermöglicht und damit die Versorgungsstruktur in einem Teilraum in ausreichender Qualität entwickelt. Der geplante Verbrauchermarkt bleibt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Daher wird die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte sowie der integrierten Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LROP entsteht an dieser Stelle nicht, da es sich hier um lediglich zwei Einzelhandelsmärkte mit den Sortimenten rund um den täglichen Bedarf handelt.

Im Sinne der Innenentwicklung und Erreichbarkeit wird eine Freifläche in zentraler Lage überplant. Die Fläche liegt zwischen vorhandenen Hauptverkehrsstraßen und bestehender Wohnbebauung. Insofern werden keine zusätzlichen Freiräume für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Es handelt sich vielmehr um die Nachverdichtung / Baulückenschließung bereits bestehender Bauflächen. Raumbedeutende Grünstrukturen sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld zum Plangebiet nicht ansässig. Insofern wird das Ziel, regional bedeutsame Häufungen von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben in der Ortslage zu sichern, durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung trägt zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit bei und sichert die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur. Zudem wird der Raumanspruch bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich begrenzt. Der Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen wird minimiert.

Die westlich verlaufende Bundesstraße sowie der regional bedeutsame Fahrradweg werden nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist demnach mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle (unmaßstäblich)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt die Fläche des Hauptgeltungsbereichs sowie die benachbarten Flächen als gemischte Baufläche dar.

Im Bebauungsplan wird zwar ein Mischgebiet festgesetzt, die geplante Nutzung aber ist rein gewerblich. Durch die benachbarte Wohnnutzung ist der Hauptgeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Teil eines Mischgebiets anzusehen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Im geplanten Mischgebiet sind ausschließlich Gewerbenutzungen geplant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist ein großräumiges Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nur um einen kleinen Teilbereich des Gebiets. Im Norden und Osten grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an den Hauptgeltungsbereich an. Insgesamt ist das gebotene quantitative Mischungsverhältnis dadurch gegeben.

4.3 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

4.4 Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept

Gemäß Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (CIMA 2010) ist der Standort „Garßen, Alvernsche Straße“ (Prüfstandort 1) für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes geeignet (bis 800 qm VKF, ggf. auch darüber hinaus).

Für den Standort sprechen gem. Gutachten

- die Lage, angrenzend an das bestehende Nahversorgungszentrum,
- die gute Pkw-Erreichbarkeit,
- die gute fußläufige Erreichbarkeit und
- die städtebaulich integrierte Lage an einer Einfallstraße.

In dem Konzept wird ausgeführt, dass die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers zur Stärkung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs und zu einer Sicherung der Nahversorgung der Garßener Bevölkerung und der angrenzenden Ortsteile Bostel und Altenhagen beiträgt.

Da insbesondere das wettbewerbsschwache Nahversorgungszentrum in Vorwerk nicht gefährdet werden sollte, sei eine großflächige Ansiedlung nur unter Nachweis der Verträglichkeit für den bestehenden Einzelhandel möglich.

Die konkrete Planung sieht die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer VKF von max. 800 qm vor (kein großflächiger Einzelhandel). Somit werden die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts beachtet.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit von der südlich verlaufenden Kreisstraße K 29 „Alvernsche Straße“.

5.2 Flächennutzung und -ausbildung

Das Plangebiet umfasst eine etwa 0,5 ha große, eingezäunte Grünlandfläche. Die Fläche wird gelegentlich als Standweide genutzt (Ponys, Schafe).

Bis auf eine kleine Holzhütte sind keine Gebäude oder baulichen Anlagen vorhanden. Die Fläche ist gesäumt von einigen Sukzessionsgehölzen sowie einer Hecke im Norden. Außerhalb des Hauptgeltungsbereiches befinden sich entlang der Alvernschen Straße einige Einzelbäume (Winterlinden).

An das Plangebiet grenzen Verkehrs- und Wohnbauflächen an.



Lage des Hauptgeltungsbereiches (Luftbild: Stadt Celle)

5.3 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die „Projektentwicklung Rainer Gloy e. K.“ wird Eigentümerin der Grundstücke.

6 Geplantes Vorhaben

Die „Projektentwicklung Rainer Gloy e. K.“ plant, im Ortsteil Garßen eine gemischt genutzte Bebauung, in der verschiedene Branchen untergebracht werden, anzusiedeln. Es ist eine Mischung aus Handel, Dienstleistung und einem kleinen Gastronomiebereich beabsichtigt.

Für das geplante Bauvorhaben sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- Bäcker mit Café und Außengastronomie,
- evtl. Bank-SB-Pavillon.

Die Erschließung soll über eine Zufahrt von Süden, von der Alvernschen Straße aus, erfolgen.



Lageplan „Neubau von einem Nahversorgungsmarkt“ (Architekt T. Kampmann, Bremen, März 2017)

7 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan

7.1 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Hauptgeltungsbereiches:

• Nettobauland: Mischgebiet (MI)	4.866 m ²	
- überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)		3.893 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche		973 m ²
○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		294 m ²
• Private Grünfläche	579 m ²	
• Verkehrsfläche	1.302 m ²	
• Öffentliche Grünfläche, davon	317 m ²	
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen		317 m ²
Summe:	7.064 m²	

7.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Empfehlung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (CIMA 2010) ist der Standort „Garßen, Alvernsche Straße“ für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 qm geeignet (s. Kap. 4.4 „Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept“). Damit wird der vorhandene zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die Nahversorgung der Garßener Bevölkerung gesichert werden. Es besteht der konkrete Ansiedlungswunsch eines Verbrauchermarktes.

Um das Vorhaben realisieren zu können und gleichzeitig auszuschließen, dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entwickeln kann, wird ein Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Untergeordnet können auch zentrenrelevante Sortimente laut der „Celler Sortimentsliste“ des zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Celle 2010 zugelassen werden. Zur Ergänzung des Angebots sind zusätzlich ein Bäcker und ein Bank-SB-Pavillon zulässig.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 2008).

Im geplanten Mischgebiet sind ausschließlich Gewerbenutzungen geplant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist ein großräumiges Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nur um einen kleinen Teilbereich des Gebiets. Im Norden und Osten grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an den Hauptgeltungsbereich an. Insgesamt ist das gebotene quantitative Mischungsverhältnis dadurch gegeben.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Mischgebiete. Wird eine Überschreitung von bis zu 50 % (insgesamt max. 80 %) durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Der Versiegelungsgrad bietet eine gute und flexible Ausnutzung der Grundstücksfläche. Hierbei wird explizit die flächenintensive Nutzung „Verbrauchermarkt“ mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen berücksichtigt.

Damit sich die Bebauung mit ihren Höhen in die Umgebung einfügt, wird eine Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für notwendige technische Anlagen wie z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc. möglich. Hierbei handelt es sich in der Regel um untergeordnete Gebäudeteile, die nicht erheblich raumwirksam sind.

7.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung entspricht den konkreten Nutzungsanforderungen des Neubaus eines Verbrauchermarktes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Lage der Baufenster orientiert sich an der konkreten Planung zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie eines Bank-SB-Pavillons.

Die Lage des Baufensters im Osten des Plangebietes ist städtebaulich sinnvoll und notwendig, um erforderliche Immissionsrichtwerte gegenüber der Wohnnutzung einhalten zu können. Eine Bebauung an dieser Stelle wirkt in diesem Fall Lärm mindernd zwischen Bundesstraße, Stellplätzen und Wohnbebauung.

7.5 Fläche für Stellplätze

Der westliche, überwiegende Teil des Plangebietes ist als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass für die geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Es ist die Anlage von 76 Stellplätzen geplant.

7.6 Grünfläche

Die festgesetzte Grünfläche dient als Abstandsfläche zwischen der Bundesstraße und der geplanten Nutzung.

Zudem ist vorgesehen, innerhalb dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes anzulegen.

7.7 Schalltechnische Vorkehrungen

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wurde von der Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (März 2015).

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Einhausung der Ladezone und dem Anlieferverbot in der Nachtzeit eine

Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ausgeschlossen werden kann.

Damit ist das Vorhaben umsetzbar.

7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine Eingrünung der Stellplatzfläche bzw. des Plangebietes zu erreichen, ist auf den festgesetzten Flächen im Norden und Osten des Plangebietes eine Hecke zu pflanzen.

Zudem ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Durch die Festsetzung wird eine Begrünung der Stellplatzanlage gewährleistet. Die Festsetzung führt zu einer ökologischen und auch gestalterischen Aufwertung.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

8.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

8.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Celle-Uelzen Netz GmbH.

8.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Celle-Uelzen Netz GmbH.

8.1.4 Telekommunikation

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

8.2 Entsorgung

8.2.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 96 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mittels dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern. Versickerungsanlagen sind gemäß des technischen Regelwerkes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben.

Es ist geplant das Oberflächenwasser der im Südwesten des Plangebietes festgesetzten Grünfläche zuzuleiten und in einem Regenrückhaltebecken zur Versickerung zu bringen.

Ein Nachweis über die konkrete Oberflächenentwässerung hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

8.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das auf privaten Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Die öffentliche Schmutzwasser-Anlage verläuft in der Celler Heerstr. auf Höhe des nordwestlichen Bereichs des Flurstücks 155/4

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

9 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Gemäß § 9 (4) BauGB wird die örtliche Bauvorschrift als integrierte Gestaltungssatzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18.

Der Geltungsbereich hat als Eckgrundstück an der hoch frequentierten Bundesstraße B 191 „Celler Heerstraße“ eine stadtbildprägende Bedeutung. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt. Überdimensionierte und übermäßig auffällige Werbeanlagen sollen durch die Festsetzung verhindert werden.

Auf weitere örtliche Bauvorschriften wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Überbauungsgrad) und die Eingrünung sind durch die Bebauungsplan-Festsetzungen geregelt.

10 Hinweis

10.1 Altablagerung

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle weist daraufhin, dass sich ca. 200 m südwestlich die Altablagerung 351.006.4.002-Garßener Kreuzung B 191/K 29 befindet. Bei geplanter Grundwassernutzung ist vorab die Grundwasserqualität zu untersuchen und der Zweckverband Abfallwirtschaft zu informieren.

11 Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Bauverbotszone

Gegenwärtig ergibt sich aus der Lage des Ortsdurchfahrt-Steins eine Bauverbotszone von 20 m entlang der B 191 gem. § 24 (1) NStrG.

Die Stadt Celle hat einen Antrag auf Genehmigung der Verlegung der Ortsdurchfahrt beim Landkreis Celle gestellt. Der OD-Stein wird dann an die Kreuzung B 191/K 76 verlegt. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden (LStbV) hat ihre grundsätzliche Zustimmung zur Verlegung der Ortsdurchfahrt an der B 191 erteilt. Der Bebauungsplan kann nach Abschluss der OD-Verlegung rechtskräftig werden.

11.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III a des Wasserwerkes Garßen. Die Schutzbestimmung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.07.1998 ist zu beachten. Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung / Versickerung. Diese werden in dem für das Bauprojekt gesondert durchzuführenden wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgelegt.

12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die „Projektentwicklung Rainer Gloy e. K.“ wird Eigentümerin der Flächen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes

13.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Allerdings werden mit der konkret geplanten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes die Emissionswerte zunehmen (erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferverkehr, Geräusche des Betriebes). Durch die Festsetzung einzelner Baufenster ist die Lage des Verbrauchermarktes mit Bäcker und eines Bank-SB-Pavillons vorgegeben.

Die Bebauung im Osten des Plangebietes zwischen Stellplatzfläche und Wohnbebauung wirkt Lärm mindernd.

Für die Ermittlung ggf. erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Einhaltung Ladezone, Nacht-Anlieferverbot) gegenüber benachbarter, schutzwürdiger Wohnnutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

13.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Negative Auswirkungen auf die regionale Einzelhandelsstruktur sind durch die Planung nicht zu erwarten. Gemäß Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Celle (CIMA 2010) eignet sich der geplante Standort als Erweiterungsfläche für das bestehende Nahversorgungszentrum in Garßen.

Mit dem Verbrauchermarkt wird die Zentralität für den periodischen Bedarf, die derzeit laut Einzelhandelskonzept der Stadt Celle bei 70 % liegt, erhöht und dadurch die vorhandenen Kaufkraftabflüsse verringert. Demzufolge werden vorhandene Einzelhandelsbetriebe und personenbezogene Dienstleister gestärkt.

13.3 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes werden Arbeitsplätze gesichert bzw. neue geschaffen. Zudem kommt es temporär zu einer Stärkung der Wirtschaft durch Bauaufträge.

13.4 Auswirkungen auf verkehrliche Belange

Die Zufahrt des Grundstücks erfolgt von der Kreisstraße K 76. Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind nicht zu erwarten, die Einrichtung eines Linksabbiegerstreifens ist gem. einer Verkehrsuntersuchung durch Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Dezember 2015 nicht erforderlich (s. Anlage).

Die Untersuchung hat außerdem ergeben, dass die Kreuzung Celler Heerstraße/Alvernsche Straße/Grauenbarge bei prognostizierter Verkehrsmenge über eine gute Verkehrsqualität verfügt. Auch bei einer nicht absehbaren höheren Verkehrsmenge besteht kein Ausbaubedarf.

13.5 Auswirkungen auf Umweltbelange

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung, internem Ausgleich und externem Ersatz von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden (s. [Kap. 14 „Umweltbericht“](#)).

14 Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in [Teil 1 Kap. 1 und 7](#) beschrieben.

14.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus umweltrelevanten Fachgesetzen und Fachplanungen.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diese Vorgabe wird beachtet, in dem der Geltungsbereich auf die erforderliche Fläche für das geplante Vorhaben beschränkt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff BNatSchG beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in [Kap. 14.5.2](#) durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind [Kap. 14.5.3](#) zu entnehmen.

14.2 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben und auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) bewertet. Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Es werden folgende Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Bewertung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt verbal-argumentativ. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter (mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch) ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biotoptyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet. In diesem Fall wird eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahme erforderlich.

14.3 Umweltzustand

14.3.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet nationaler Bedeutung, das Landschaftsschutzgebiet „Garßener Loh“ (LSG CE-S 8), befindet sich in 700 m Entfernung in nördlicher Richtung. Schutzgebiete europäischer Bedeutung liegen mind. 2,5 km entfernt (FFH-Gebiet Nr. 302 „Henneckenmoor bei Scheuen“). Die Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

14.3.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Garßen. Im Westen grenzt die Bundesstraße B 191 „Celler Heerstraße“ und im Süden die Kreisstraße K 29 „Alvernsche Straße“ an. Westlich der Bundesstraße befinden sich ein Verbrauchermarkt, eine Tankstelle und Wohnbebauung, im Süden eine Ackerfläche, im Nordosten eine Bankfiliale sowie im Osten und Norden Wohnbebauung. Mit Ausnahme der Ackerfläche südlich der Alvernschen Straße ist das Plangebiet allseitig umbaut.

Das derzeit extensiv genutzte Grünland/Plangebiet fungiert als Abstandsfläche zwischen der genannten Wohnbebauung und der Bundesstraße. Es hat keinerlei Bedeutung für die Naherholung, da es weder begehbar ist noch verbindende Funktionen von der Wohnbebauung zum Verbrauchermarkt hat. Das Wohnen ist durch die Schallimmissionen des Verkehrs auf der Bundes- und der Kreisstraße vorbelastet.

Insgesamt hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch.



Bundesstraße B 191 und REWE-Markt westlich des Plangebietes



Bundesstraße B 191 und Tankstelle nordwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung mit Mehrfamilienhaus östlich des Plangebietes (2014)



Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten außerhalb sowie Hecke im Norden des Plangebietes (2014)

14.3.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld wurden am 25.06.2014 erstmals kartiert (infraplan GmbH). Weitere Kartierungen innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld wurden im Herbst 2014 (Baumkontrolle nach Laubfall) und am 12.05.15 (Biotoptypenkartierung) durchgeführt. Eine Brutvogelkartierung erfolgte am 18.03.15, 10.04.15, 12.05.15, 16.06.15 und 15.07.15 (5 x in den Morgenstunden zw. 7.00 bis 10.00 Uhr, 2 x im April und Mai in den Abendstunden zw. 18.00 bis 21.00 Uhr).

Biotoptypen

Das Plangebiet umfasst zwei Grünlandflächen, die nordöstlich des verkehrsreichen Kreuzungsbereiches der Bundesstraße B 191 „Celler Heerstraße“ und der Kreisstraße K 29 „Alvernsche Straße“ liegen. Im Norden und Osten befinden sich Wohngebiete.

Das landwirtschaftliche Nutzungsinteresse ist offenbar gering. Während die nördliche Teilfläche extensiv genutzt und gemäht wird, hatte die südliche Teilfläche einen deutlich ruderalisierten Charakter. Im Jahr 2014 waren hier einige Sukzessionsgehölze (Birke, Weide, Zitterpappel, Brombeere) vorzufinden, welche im Februar 2015 abgetrieben wurden. Früher wurden die Flächen als Standweide für Ponys und Schafe genutzt. Inmitten der Grünlandfläche befindet sich ein kleines Holzgebäude (ggf. ehem. Stallung bzw. Heulager).

Die Grünlandflächen bestehen aus dominanten Kulturgräsern und Rotklee sowie zunehmend aus nitrophilen Stauden (Breitblättriger- und Sauer-Ampfer, Brennnessel, Taubnessel, Gewöhnlicher Löwenzahn, Ackerkratzdistel, Jacobs-Kreuzkraut, Zaungiersch, Rainfarn, Odermennig, Quecke, Brennender Hahnenfuß, Knoblauchsrauke und Kanadische Goldrute). Typische Pflanzenarten des mesophilen Grünlandes bilden die Minderheit und sind teilweise noch als Einzelrelikte erkennbar (z. B. Spitzwegerich, Wiesenstorchschnabel, Wiesenplatterbse, Johanniskraut, Lichtnelke, Wiesen-Labkraut, Feld-Ehrenpreis, Vogelwicke). Ein besonderer Schutzstatus nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) lässt sich aus dem aktuellen Bestand nicht ableiten, da der Anteil der Arten des mesophilen Grünlandes gegenüber Kulturgräsern, Störungs- und Stickstoffzeigern sowie zeitweiligen Verbuschungen aktuell stark reduziert ist.

Im Nordwesten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine standortheimische Heckenzeile aus junger Weide, Linde, Feldahorn, Haselnuss, Weißdorn und Schneeball. Eine ehemals vorhandene, ältere Drehweide wurde aufgrund eines Sturmschadens gefällt. Die Heckenzeile ist Teil der Hausgärten der sich nördlich anschließenden Wohnbebauung. Am Straßengraben der Bundesstraße stehen einige jüngere Schwarzerlen, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden.

Entlang der Alvernschen Straße südlich außerhalb des Plangebietes befinden sich vier raumbildende Winterlinden und im Böschungsbereich zum Gehweg jüngere Sukzessionshecken aus Weiden, Schwarzerlen, Zitterpappeln, Birken, Eschen, Holunder und Ahorn (HFS) sowie Brombeergestrüpp mit Brennnesselflor.

Die bisherige Standweide wird im nördlichen Teil als artenarmes Extensivgrünland (GET) eingestuft, während der südliche Teil einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) zugeordnet wird.



Nordostgrenze des Plangebietes (Sträucher außerhalb), Blick Richtung Westen (April 2015, Drehweide gefällt)



Hecke am Nordrand außerhalb des Plangebietes und Grünlandfläche (Dominanz von Kulturgräsern), Blick Richtung Nordosten (April 2015)



Extensive Grünlandfläche (Dominanz von Kulturgräsern), Blick Richtung Osten (Mai 2015)



Ungemähte, ruderalisierte Grünlandfläche, Blick Richtung Südosten (Juni 2014)



Ruderalisierte Grünlandfläche mit randlicher Brennnesselflor im Westen des Plangebietes; Blick Richtung Süden (Mai 2015)



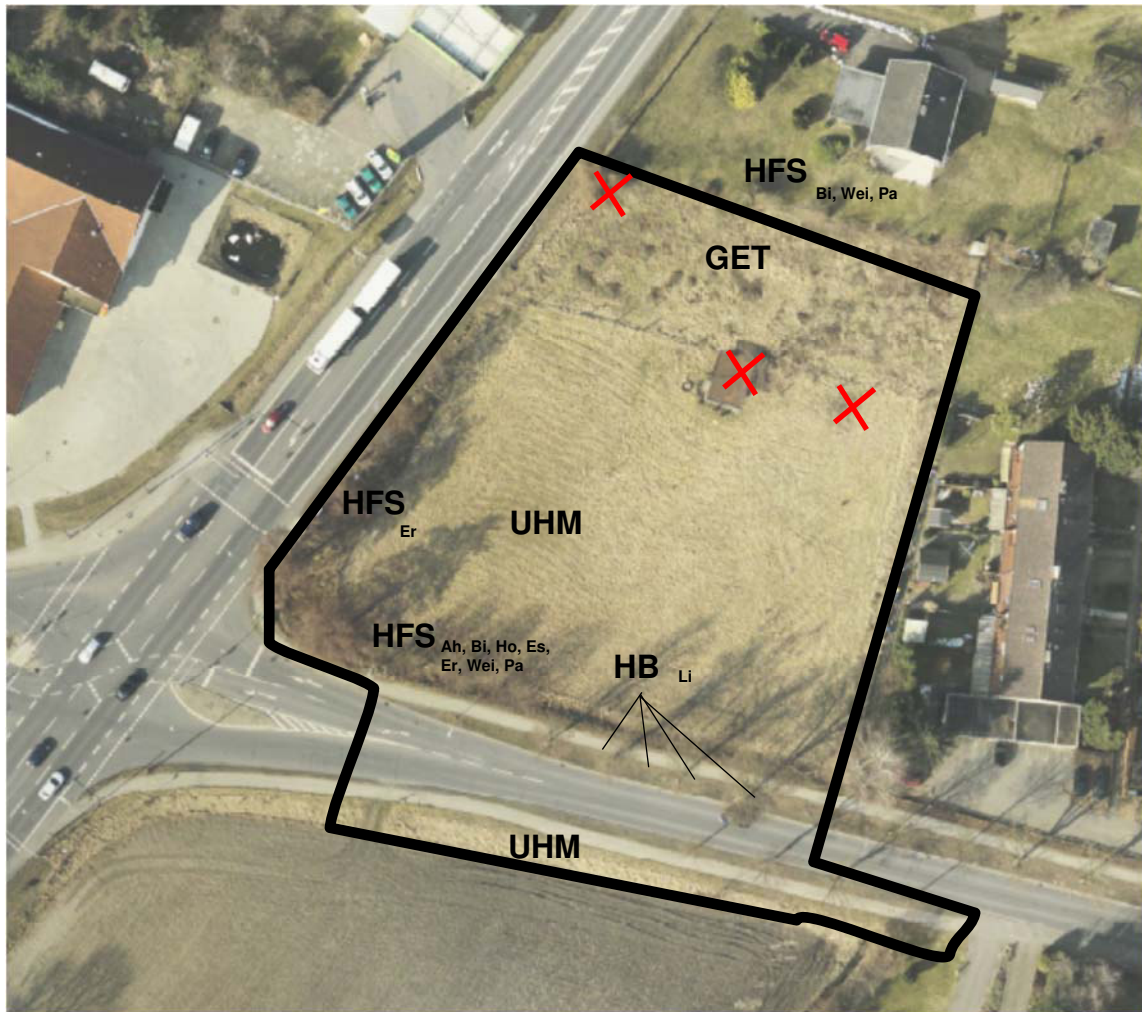
Ruderalisierte Grünlandfläche mit randlicher Zaun-giersch-Brennnesselflor am Ostrand des Plangebietes, Blick Richtung Norden (Mai 2015)



Neu gebauter Fußweg mit vier Winterlinden und Sukzessionsgehölzen an der Alvernschen Straße; Blick in Richtung Westen (März 2015)



Grünlandfläche mit Heulager; Blick Richtung Norden (März 2015)



Biotoptypen innerhalb des Plangebietes (Luftbild: Stadt Celle)

Pflanzen

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden auf dem Areal nicht festgestellt.

Vögel

Entsprechend der Ergebnisse der Brutvogelkartierung (März bis Juli 2015) ist das Gebiet derzeit kein Bruthabitat für europäisch geschützte Vogelarten.

Es wurden einige weit verbreitete Vogelarten als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler gesichtet (Mäusebussard, Mehlschwalbe, Mauersegler im Überflug, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Amsel, Star, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen, Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling im Überflug bzw. einzelnen Ansitz auf benachbarten Bäumen).

Die zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzreihen waren zum Zeitpunkt der Kartierungen nicht durch Höhlen- und/oder Baumbrüter besetzt.

Der Prädatorendruck (u. a. Hauskatzen, Marder) und das Störungspotenzial der Straßenräume wirken sicht- und hörbar sehr intensiv in der Fläche.

Schutzgebiete bzw. für die Fauna wertvolle Bereiche (insbesondere Brut- und Gastvögel), befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe.

Fledermäuse

Neben den umstehenden Straßenbäumen wurde auch das einzige Gebäude (Heulager oder Holzstall) im Herbst 2014 und im Frühjahr bis Sommer 2015 auf Quartiere von Fledermäusen kontrolliert. Innerhalb und außerhalb des Heulagers wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden.

Im Süden außerhalb des Plangebietes stehen vier Linden an der Alvernschen Straße, wovon der östlichste Baum einige Höhlungen aufweist. Die Annahme durch Fledermäuse wurde hier nicht nachgewiesen, eine gelegentliche Annahme erscheint aber möglich. Der Baum steht außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt bietet das Plangebiet keine Möglichkeit zur Quartiernahme durch Fledermäuse.



Heulager (Mai 2015)



Heulager: innen und außen ohne Brutnachweis (Mai 2015)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Das Plangebiet besitzt nach den Kartierergebnissen eine sehr beschränkte Lebensraumeignung für im Kulturland oder Siedlungsraum verbreitete Singvögel und Fledermäuse. Für einige verbreitete Insektenarten (u. a. Tagfalter) erscheint die Fläche jedoch geeignet als Larval- und Nektarhabitat.

Bei den Begehungen wurde deutlich, dass die Fläche vor allem durch den starken Verkehr auf der B 191 und der Alvernschen Straße negativ überprägt ist. Ein dauerhaftes Vorkommen von „streng geschützten“ Arten i. S. v. § 7 (2) Nr. 14 i. V. m. § 54 (2) BNatSchG oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen bzw. besondere Quartierzentren innerhalb der siedlungsbetonten Lage kann auch nach erfolgter Baumkontrolle ausgeschlossen werden. Im Eingriffsraum selbst befinden sich keine alten Bäume mit Höhlungen, d. h. keine Höhlenbrüter und auch aktuell keine Baum- oder Heckenbrüter.

Die Kontrollen ergaben auch keine Bodenbrüter oder Gebäudebrüter im Bestand.

Durch die Planung und die damit in Zusammenhang stehenden Veränderungen sind keine Konflikte oder Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber nach § 7 (2) Nr. 13 „besonders“ oder i. S. v. § 7 (2) Nr. 14 bzw. § 54 (2) BNatSchG „streng geschützten Arten“ zu erwarten.

Die Planung ist daher mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht notwendig.

14.3.4 Schutzgut Boden

Im südlichen Bereich von Garßen stehen Podsole aus Flugsanden über glazifluvialen Sanden in Senken Gley-Podsole sowie in Tälern Gleye an. Im Plangebiet selbst steht mäßig frischer, nur schwach anlehmiger Sandboden an, woraus sich Podsol-Braunerde entwickelte. Der Boden besitzt ein geringes ackerbauliches Potential (LBEG 2015).

Die Fläche wird derzeit extensiv als Grünland genutzt bzw. brachliegen gelassen, so dass der Boden wenig vorbelastet und überprägt ist.

Seltene, naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden ergibt sich daher nicht.

14.3.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes liegt der Grundwasserstand mit 55 bis 50 m zu NN im mittleren Bereich. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit größtenteils 145 mm/a im geringen Bereich, in einem kleinen Abschnitt im Südosten mit 6 mm/a im sehr geringen Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird mit hoch und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung aufgrund des Grundwasserstandes ebenfalls mit hoch angegeben (LBEG 2014).

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein trockenfallender Straßenseitengraben, der sich an der B 191 fortsetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Garßen“ (Schutzzone III a).

Gemäß angewandeter Methodik ergibt sich aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Deckschichten ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser.

14.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet gehört durch seine Nutzung als Weidefläche mit den randlichen Gehölzreihen bzw. -hecken zu den wenigen restlichen, natürlich bzw. dörflich wirkenden Elementen in der Mitte der Ortslage von Garßen. Das gesamte Umfeld des Plangebietes ist dagegen durch die Wohnbebauung, den Einkaufsmarkt und die Tankstelle sowie die angrenzenden, teilweise stark befahrenen Straßen geprägt. Weiterreichende Sichtbeziehungen in einen offenen Landschaftsraum sind nur nach Süden hingeben.

Aufgrund der deutlich fortgeschrittenen Überprägung durch die angrenzenden Nutzungen und die Lärmemissionen der Bundesstraße besteht kein besonderer Schutzbedarf. Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst.

14.3.7 Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet liegt in der Mitte eines besiedelten Raumes, welcher klimatisch als Wärmeproduzent einzuordnen ist. Die Grünlandfläche ist dagegen als kleinflächiger potenzieller Frischluftproduzent einzuordnen. Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Flächengröße kommt ihr keine besondere Klimaausgleichsfunktion für die besiedelten Bereiche zu.

Die Fläche ist durch Emissionen der angrenzenden Verkehrswege bereits vorbelastet. Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst.

14.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

14.4 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind einerseits die im Folgenden ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und/oder außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Andererseits gewährleistet die Planung die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und die Sicherung der Nahversorgung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsfläche (gem. § 35 BauGB) im Innenbereich. Damit ist ohne die Planaufstellung eine Nutzung in der geplanten Form nicht zulässig.

14.4.1 Schutzgut Mensch

Die geplante Umnutzung des Plangebietes stellt eine Ergänzung innerhalb der bereits vorhandenen, gewerblich geprägten Nutzung seines Umfeldes dar. Durch die bestehenden Nutzungen hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wurde von der Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (März 2015). Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung werden in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen bestehen keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit ergänzendem Angebot.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

14.4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Durch die Planung wird eine Überbauung der Fläche mit einer GRZ von 0,6 (+ Überschreitung = 0,8) ermöglicht. Hiervon werden ausschließlich Biotoptypen betroffen, die aufgrund der Nutzung eine mittlere Bedeutung (Wertfaktor 3) für das Schutzgut haben und zu kompensieren sind.

Pflanzen

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.

Vögel

Da das Plangebiet zzt. nicht als Bruthabitat genutzt wird, entstehen keine Beeinträchtigungen für die Avifauna durch die Planung.

Fledermäuse

Der Verlust der Freifläche berührt keine primären Lebens- oder Funktionsräume dieser Artengruppe.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Da keine dauerhaften Vorkommen bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten im Planungsraum zu verzeichnen sind, ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

14.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung durch Gebäude, Nebengebäude und befestigte Wegeflächen ermöglicht. Dieser Eingriff ist als erheblich zu beurteilen, da er zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als

Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht jedoch nicht, so dass ein Ausgleich über die Flächenwerte der Biotoptypen erfolgt.

14.4.4 Schutzgut Wasser

Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen. Es ist geplant das Oberflächenwasser der im Südwesten des Plangebietes festgesetzten Grünfläche zuzuleiten und in einem Regenrückhaltebecken zur Versickerung zu bringen. Es kommt somit dem Grundwasserkreislauf zugute. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserfunktion wird durch diese Maßnahme vermieden. Entsprechende Regelungen zur Oberflächenentwässerung erfolgen im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten besteht für das Grundwasser ein besonderer Schutzbedarf im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen. Daher sind in den weitergehenden Planungen anhand der konkreten Nutzungen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

14.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in direkter Nähe, westlich der Bundesstraße, das bestehende Nahversorgungszentrum des Ortes befindet. Die starke verkehrliche Nutzung der Bundesstraße und der Alvernschen Straße wirkt sich zudem negativ auf das Landschaftserleben aus.

Alle das Plangebiet einfassenden Gehölze liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden von der Planung nicht wesentlich tangiert. Ergänzend werden innerhalb des Plangebietes im Osten und im Nordwesten Heckenpflanzungen festgesetzt, die die Eingrünung und Abschirmung zur angrenzenden Bebauung komplettieren. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ist ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in den umliegenden Bestand gewährleistet. Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild.

14.4.6 Schutzgut Luft / Klima

Durch die mit der Planung verbundene mögliche Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da hierdurch potenzielle Erwärmungsflächen innerhalb des Plangebietes entstehen können. Dieses kann zu klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen für das Schutzgut führen, welche über den Biotopflächenwert abgebildet und ausgeglichen werden. Die Anpflanzung von 13 Bäumen auf der Stellplatzfläche führt durch Beschattung zu einer Verminderung der lokalen Temperaturerhöhung.

14.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor, daher ist nicht von Betroffenheiten des Schutzgutes auszugehen.

14.5 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

14.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit den folgenden Vorkehrungen werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG vermieden:

- Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird ein Einfügen der zukünftigen Nutzung in den umliegenden Bestand gewährleistet und die Wirkung der Bebauung auf das Orts-/Landschaftsbild vermindert.

- Mit der Schaffung der Pflanz- und Grünflächen wird die Eingrünung des Standortes gewährleistet und die Wirkung der Bebauung auf das Orts-/Landschaftsbild vermindert.
- Es ist geplant das Oberflächenwasser der im Südwesten des Plangebietes festgesetzten Grünfläche zuzuleiten und in einem Regenrückhaltebecken zur Versickerung zu bringen. Es kommt somit dem Grundwasserkreislauf zugute.
- Mit der Anpflanzung von 13 Bäumen auf der Stellplatzfläche wird die lokale Temperaturerhöhung durch Beschattung vermindert.

Die Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die mit der Versiegelung verbundenen Eingriffe sind jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

14.5.2 Eingriffsbilanzierung

Die Quantifizierung des Eingriffs erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013). Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biototyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet.

Der Bestandsflächenwert des Plangebietes ermittelt sich wie folgt:

Biototypen – Bestand							bes. Schutzbedarf einzelner Schutzgüter				
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel (V. DRACHENFELS 2011)	Biototypen Ist-Zustand	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Pflanzen/ Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschafts-/ Ortsbild
Grünland	9.5.1	GET	artenarmes Extensivgrünland	1.320	3	3.960	-	-	X	-	-
Halbruderales Gras- und Staudenflur	10.4.2	UHM	halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	4.442	3	13.326			X		
Verkehrsfläche	13.4	X	versiegelte Verkehrsfläche	1.302	0	0					
Gesamtsumme				7.064		17.286					

Bestandsflächenwert n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)

Der Bestandsflächenwert beträgt 17.286 Werteinheiten. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich für das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Deckschichten.

Der Planungswert des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 berechnet sich wie folgt:

Biotoptypen - Planung						
Bezeichnung	Nr.	Biotoptypkürzel	Biotoptypen Ist-Zustand	Biotoptopgröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Mischgebiet (MI)	13.4	X	versiegelbare Grundstücksfläche (80 %)	3.893	0	0
	13.3	TF	unversiegelte Restfläche	549	1	549
	12.3.1	HSE	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten	294	3	882
	12.4	HE	Stellplatzbegrünung (13 Einzelbäume x 10 m²)	130	2	260
Grünfläche	12.1.3	GRR/SX	Extensivrasen/Naturfernes Stillgewässer	579	2	1.158
	12.3.1	HSE	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	317	3	951
Verkehrsfläche	13.4	X	versiegelte Verkehrsfläche	1.302	0	0
Gesamtsumme				7.064		3.800

Planungsflächenwert n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)

Der Flächenwert für die Planung beträgt 3.800 Werteinheiten.

Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	3.800
Flächenwert der Eingriffsfläche (Bestand)	17.286
zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)	13.486

Nach Abzug des Bestandsflächenwertes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 13.486 Werteinheiten. Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der restliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

14.5.3 Ausgleich und Ersatz

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Externe Ersatzmaßnahmen sind in einem Umfang von 13.486 Werteinheiten erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 152/92, Flur 5 der Gemarkung Garßen (bisher Acker; auf relativ feuchtem Standort mit Mais bestellt im Jahr 2016). Es werden auf diesem Flurstück anteilig 6.800 m² zum Ausgleich der Eingriffe im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beansprucht. Dazu wird der Biotoptyp „Acker“ (A = Wertfaktor 1, Werteinheiten = 6.800 im Bestand) in mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte“ (GMF Wertfaktor 3, Werteinheiten = 20.400 im Zielbiotop) umgewandelt.

Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt eine Entwicklung einer Mähwiese auf feuchtem Grund mit folgenden Maßnahmen:

- Beendigung der Ackerkultur und Neuansaat des Grünlandes mit einer Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung für das nordwestdeutsche Tiefland (z. B. „Feuchtwiese UG HK1“ der FA Zeller; s. Anlage 1)
- Dauerhafte Extensivierung ohne Umbrüche, Abschleppen oder weitere Neuansaaten.
- Düngemittel und Pflanzenschutzmittel sind nicht einzusetzen
- Die Maßnahmenfläche wird durch Eichenspaltpfähle dauerhaft markiert.
- Eine Mahd hat mind. 1 x jährlich im Juli stattzufinden und das Mähgut ist zu entfernen.

Damit ist eine zweistufige Biotopwerterhöhung auf der Ausgleichsfläche gesichert und erzielt somit einen Gewinn von 13.600 Werteeinheiten. Diese Werterhöhung hat günstige Wirkung auf das Schutzgut Boden, im Pflanzenbestand sowie auf Tierartengruppen wie Vögel und Insekten. Es sollen keine weiteren Gehölzanpflanzungen eingebracht werden, um den Offenlandcharakter zu wahren.

Der Ersatz der zu fällenden Bäume im Bereich der Zufahrt von der Alvernschen Straße erfolgt auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf den Flurstücken 118/5 und 119/5 der Flur 6, Gemarkung Garßen. Die Bäume sind im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen. Die Festsetzung führt zu einem Ersatz der Bäume im gleichen Straßenraum. Damit wird das Straßenbild und eine Begrünung des Ortsrandes von Garßen erhalten.

14.6 Planungsalternativen

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen östlich des Geltungsbereiches ergeben sich keine Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes.

Die Lage des geplanten Verbrauchermarktes im östlichen Plangebiet wirkt in diesem Fall Lärm mindernd gegenüber der Wohnnutzung. Das Gebäude schirmt die vorhandene Bundesstraße und die geplante Stellplatzfläche von der Wohnnutzung ab.

14.7 Monitoring / Überwachung

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung folgender Punkte durch die Stadt Celle sinnvoll:

- Die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze des Überbauungsgrades, der Baugrenzen und der Bauhöhen.
- Die Umsetzung der Pflanzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Entwicklung der Grünflächen innerhalb des Plangebietes.
- Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen.

Die Umsetzung der Pflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie der externen Kompensationsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle anzuzeigen und nachzuweisen.

14.8 Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Einzelhandel Celler Heerstraße Ost - Garßen“ hat das Ziel, den Nahversorgungsbereich des Ortsteils Garßen um einen Verbrauchermarkt mit ergänzendem Angebot (Bank-SB-Pavillon, Bäcker) zu erweitern und die Nahversorgung der Garßener Bevölkerung zu verbessern.

Hierfür wird eine extensiv genutzte Grünlandfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 (+ Überschreitung = 0,8) festgesetzt. Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes zu begrenzen und ein sich Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, wird eine Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet durch seine Lage und die angrenzenden Nutzungen bereits stark vorgeprägt ist. Durch die Planaufstellung ergeben sich erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Biotoptypen) und Boden durch die mögliche Versiegelung. Hieraus resultiert ein Kompensationsbedarf von 13.486 Wertpunkten.

Für die anderen Schutzgüter resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Kompensation des Eingriffs kann nicht innerhalb des Plangebiets erfolgen, da die zukünftige Nutzung im Vordergrund steht und nur ein begrenzter Anteil der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zu Verfügung steht (nur Begrünung der Randbereiche).

Daher erfolgt die Kompensation überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Mit der Festsetzung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen.

15 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Celle beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat mit Bekanntmachung vom 19.09.2015 vom 21.09.2015 bis zum 20.10.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 19.09.2015 bis zum 20.10.2015 statt.

Der Ortsrat Garßen ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am 14.09.2016 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.08.2016 dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 vom 27.07.2016 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am 03.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.09.2016 bis zum 13.10.2016 durchgeführt.

Der überarbeitete Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2017 bis zum 04.04.2017 gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 21.03.2017 bis zum 04.04.2017 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

16 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Planzeichenverordnung – PlanZV
- Niedersächsische Bauordnung – NBauO
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Wasserhaushaltsgesetz – WHG
- Niedersächsischen Wassergesetz – NWG
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

17 Anlagen

- 17.1 Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Celle - Garßen (Bonk - Maire - Hoppmann GbR, 30.03.2015)
- 17.2 Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer EZH-Nutzung im Bereich Celler Heerstraße / Alvernsche Straße in Celle-Garßen (Zacharias Verkehrsplanung Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias (vormals Verkehrsplanungsbüro Hinz), Dezember 2015)

Aufgestellt:
infraplan GmbH

infraplan GmbH
Südwall 32 · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

Celle, den 22.06.2017



[Dipl.-Ing. L. Lockhart]