

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Celle

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	08.10.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	26.10.2020 - 27.11.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	26.10.2020 - 27.11.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	06.04.2021 - 07.05.2021
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	23.03.2021
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	06.04.2021 - 07.05.2021
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB	21.12.2021 – 14.01.2022
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	31.03.2022

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Celle im Ortsteil Hehlentor.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10.355 m². Das Plangebiet befindet sich in ca. 110 m Entfernung nördlich des derzeit vorhandenen Nahversorgungsstandortes, östlich der Dörnbergstraße.

Die Lage des Plangebiets ist der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Ersatzneubaus für den gegenwärtig bestehenden EDEKA-Markt, um so einen langfristig attraktiven Versorgungsstandort innerhalb der Ortsteiles Hehlentor bereitstellen zu können.

Somit erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Um eine „Übersversorgung“ des Stadtteiles Hehlentor ausschließen zu können, erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung zeitgleich die Aufhebung des nicht umgesetzten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21, der für den derzeitigen Standort des EDEKA-Marktes planerische Festsetzungen trifft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 26.10.2020 - 27.11.2020 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung

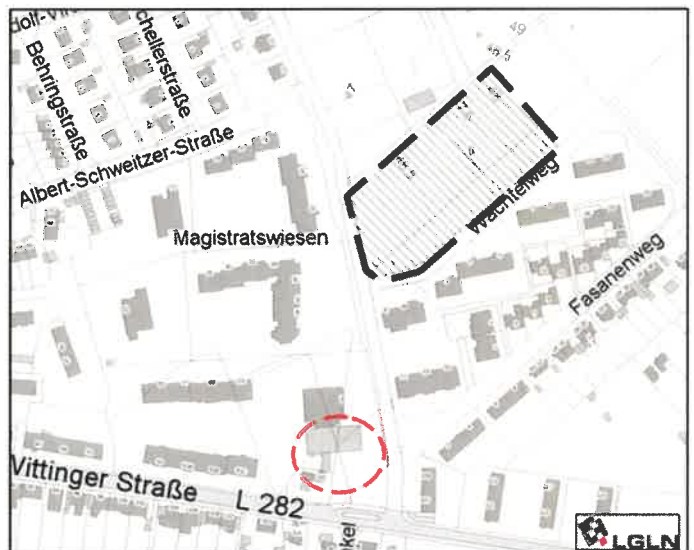


Abb. 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Celle (grau schraffiert gekennzeichnet). Derzeitiger EDEKA-Standort durch roten Kreis gekennzeichnet. (Kartenquelle: LGLN)

zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gegeben wurden.

Im Zuge dessen gab die Stadt Celle seine Stellung ab und führte an, dass für den Planstandort die geologischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Geothermianlage zum Heizen, Kühlen und der Warmwasserversorgung des Bauobjektes grundsätzlich gegeben sind. Zur Versorgung des Marktes wurde sich im vorliegenden Fall jedoch gegen die Nutzung von Geothermie entscheiden. Stattdessen wird eine Wärmepumpe zur Reduktion der Primärenergienutzung im Plangebiet gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zur Anwendung kommen. Darüber hinaus werden auf den Dachflächen des EDEKA-Gebäudes Photovoltaikanlagen aufgebracht werden, so dass die Solarenergie als weitere erneuerbare, klimafreundliche Energiequelle eingesetzt wird. Durch diese Maßnahmen können die CO₂ Immissionen im Plangebiet im Vergleich zur einer ausschließlichen Primärenergienutzung deutlich reduziert werden.

Ferner führte die Stadt Celle aus, dass eine Versickerung im Plangebiet nur bedingt möglich ist, so dass eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal der Stadt in Verbindung mit der Anlage von Regenrückhaltebecken erfolgen soll. Die Abteilung der Städtentwässerung der Stadt Celle regte zur Sicherstellung einer gedrosselten Entwässerung des Plangebietes, die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung zur Regelung dessen, im Bebauungsplan an. Diese Punkte wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Ob die angedachte Nutzung des Plangebietes auch mit einer im Nordosten angrenzenden Wohnnutzung noch verträglich wäre, muss im Schallgutachten dargelegt werden, so der Hinweis der Stadt Celle. Der Bereich nordöstlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, sodass hier in Zukunft eine Wohnnutzung erfolgen soll. Das Gutachterbüro Wenker & Gesing hat das Schallgutachten gemäß dieser Bitte überarbeitet und ergänzt.

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.10.2020 - 27.11.2020 durchgeführt.

Im Rahmen dessen gingen seitens der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise ein. So wurde die Befürchtung geäußert, dass es durch die vorliegende Planung zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Dörnberg- und der Schellerstraße kommen könnte. Um die Sicherheit der Anwohnenden der Schellerstraße gewährleisten zu können, baten diese um bauliche Maßnahmen zur Verdeutlichung der 30er Zone. Diesbezüglich ist anzuführen, dass als direkte Zufahrtsstraßen für den im Geltungsbereich geplanten EDEKA-Markt die Dörnbergstraße über die Wittinger Straße und die Albert-Schweitzer-Straße, wie bereits im Bestand, anzunehmen sind. Von einem Mehrverkehr in der Schellerstraße ist aufgrund ihrer Lage und dem nicht direkten Anschluss an die Dörnbergstraße dabei weniger auszugehen. Schlussendlich findet lediglich eine Standortverlagerung des EDEKA-Marktes innerhalb der Dörnbergstraße statt. Angesichts dessen verändert sich der Einzugsbereich nicht. Die Verträglichkeitsanalyse der bulwiengesa weist nach, dass auch weiterhin im Rahmen der Vergrößerung des Marktes auf 1.500 m² der Großteil der Konsumenten aus dem fußläufigen und per Fahrrad erreichbaren Umfeld stammen wird.

Dennoch behielt sich die Stadt unabhängig der vorliegenden Planung vor zu überprüfen, ob die geforderten verkehrlichen Maßnahmen zur Kennzeichnung der 30er Zone umgesetzt werden können.

In der Zeit vom 06.04.2021 - 07.05.2021 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Im Zuge dessen wurde seitens der Öffentlichkeit vorgebracht, dass es der Stadt Celle an einem städtebaulichen Gesamtkonzept fehle. Die Planung entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Celle, welches sich ortsteilübergreifend mit der Versorgungsstruktur der Stadt Celle auseinandersetzt und darstellt, wie eine attraktive, flächendeckende Versorgung auch langfristig gewährleistet werden kann.

Die Öffentlichkeit führte an, da in der Potenzialabschätzung zum Plangebiet das Vorkommen von 9 verschiedenen Federmausarten festgestellt werden konnte, dass Fledermäuse mit einer geringen Störanfälligkeit in keiner Fachliteratur beschrieben werden. Diese Formulierung wurde in der Begründung verwandt. Im Zuge dessen wurde seitens der Öffentlichkeit vorgebracht, dass es der Stadt Celle an einem städtebaulichen Gesamtkonzept fehle. Zu diesem Punkt ist zu benennen, dass die vorliegende Planung dem Einzelhandelskonzept der Stadt Celle entspricht, welches sich ortsteilübergreifend mit der Versorgungsstruktur der Stadt auseinandersetzt und darstellt, wie eine attraktive, flächendeckende (Nah-)Versorgung auch langfristig gewährleistet werden kann.

Die Öffentlichkeit führte zudem an, da in der Potenzialabschätzung zum Plangebiet das Vorkommen von 9 verschiedenen Federmausarten festgestellt werden konnte, dass Fledermäuse mit einer geringen Störanfälligkeit in keiner Fachliteratur beschrieben werden. Diese Formulierung werde aber in der Begründung verwandt. Angesichts dessen ist festzuhalten, dass es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten um siedlungsaffine Arten handelt, die eine gewisse Störung durch den Menschen tolerieren. Eine besondere Störanfälligkeit für Fledermäuse wird in der Potenzialabschätzung zur vorliegenden Planung nicht hervorgehoben. Auch in der Fachliteratur gibt es Hinweise zu eher störungsunempfindlichen Fledermausarten, die häufig in Siedlungen vorkommen und hier geeignete Lebensraumbedingungen in Gebäuden (Dachböden, Mauerspalten, Kellerräumen) finden und demnach eine geringere Störanfälligkeit zeigen (u. a. Dietz und Kiefer (2014): Die Fledermäuse Europas). Hierzu zählen beispielsweise die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Zum Schutz der Fledermäuse sind im Zuge der vorliegenden Planung entsprechende Festsetzungen zu fledermausfreundlichen Beleuchtungseinrichtungen getroffen worden. Gleichsam wird eine nächtliche Beeinträchtigung durch Lärm weitgehend reduziert, da Anlieferungen per LKW während der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) ausgeschlossen sind.

Im Abstand von 500 Metern zum Plangebiet wird nach Errichtung der neuen B3 eine Fledermausbrücke geschaffen werden, wurde seitens der Öffentlichkeit vorgetragen. Diese Brücke solle daher als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts in den Planunterlagen Erwähnung finden. Hinsichtlich dessen ist anzuführen, dass zum einen die benannte Fledermausbrücke noch nicht errichtet wurde. Zum anderen stellt eine solche Brücke zwar eine wichtige artenschutzrechtliche Maßnahme dar, eine bauliche Anlage, auch wenn sie den Belangen des Artenschutzes dient, kann jedoch nicht als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes gemäß des BNatSchG §§ 22 – 38 definiert werden. Es gibt keine rechtliche Grundlage, die es ermöglicht eine bauliche Maßnahme, die zum Artenschutz ergriffen wird, als ein Schutzobjekt im Sinne des BNatSchG zu definieren.

Die vorliegende Planung hat aufgrund seiner Entfernung generell keine Auswirkungen auf die Fledermausbrücke, da durch diese keiner besonderen Weise Emissionen verursacht werden. In direktem Anschluss der zukünftig angedachten Fledermausbrücke befindet sich eine Wohnbebauung, was verdeutlicht, dass sogar eine Bebauung in direktem Anschluss der Brücke ohne Konflikte möglich ist.

In der Zeit vom 21.12.2021 - 14.01.2022 konnte die Öffentlichkeit während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen zur Planung abgeben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden die Aspekte zur Fledermausbrücke und der geforderten Einstufung dieser als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes aus dem vorherigen Verfahrensschritt wiederholt. Diesbezüglich fand bereits eine

Die Öffentlichkeit kritisierte das Vorgehen zur Stellung des Antrages auf Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG aufgrund des Vorkommens eines mesophilen Grünlandes im Plangebiet als nicht sachgerecht. Da die Unterlagen bei der UNB der Stadt eingereicht wurden, sei die Erteilung der Befreiung natürlich sofort erfolgt, so führt die Öffentlichkeit an. Hinsichtlich dieser Stellungnahme ist folgendes anzuführen: Aufgrund des Vorkommens von mesophilen Grünland im Plangebiet, war ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG zu stellen, in dem unter anderem darzulegen war, wie dieser Eingriff in die Natur und Landschaft sachgerecht ausgeglichen werden kann. Ein solcher Antrag wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle eingereicht. Diese stellt die offizielle Genehmigungsbehörde der Stadt bei solchen Anträgen dar. Entgegen der Aussagen der Öffentlichkeit wurde der Antrag nach erster Prüfung durch die Genehmigungsbehörde nicht bewilligt, sondern erst nach weiterer

Überarbeitung, in der eine Präzisierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte, konnte eine Genehmigung erteilt werden.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem dreistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 26.10.2020 - 27.11.2020 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.). Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurden seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange weitere Anregungen und Hinweise abgegeben.

So führte der Landkreis Celle an, dass in der Begründung der Aspekt der Raumwirksamkeit des geplanten EDEKA Marktes als Nahversorger noch nicht ausreichend abgehandelt wurde. Angesichts dessen erfolgte eine Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens der bulwiengesa AG. Zusätzlich hierzu wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass mindestens 90% der Verkaufsfläche dem nahversorgungsrelevanten Sortiment vorbehalten sind. Des Weiteren wurden Ausführungen zur zulässigen Verkaufsfläche einer Apotheke im Plangebiet in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg wies darauf hin, dass im Einzelhandelsgutachten noch eine Übersicht zur Verteilung der Kaufkraft fehle. Das Gutachten wurde daraufhin durch die bulwiengesa AG um weitere Ausführungen und Berechnungen ergänzt.

Das Amt für regionale Landesentwicklung (ARL) Lüneburg – Geschäftsstelle Lüneburg merkte in ihrer Stellungnahme ebenfalls an, dass die festgesetzten Verkaufsflächen noch einmal zu überprüfen sind.

Im Zuge des Scoping-Verfahrens gab ebenfalls die Stadt Celle eine Stellungnahme ab. So wurde unter anderem ausgeführt, dass die Lage und Länge des festgesetzten Zufahrtsbereiches zum Plangebiet noch deutlicher in der Planzeichnung darzustellen ist. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass durch die festgesetzten maximalen Grundflächen im Zuge der Planung eine GRZ von 0,8 überschritten werde. Diesbezüglich lässt sich festhalten, dass der seinerzeit gültige § 17 BauNVO Abs. 2 ausführte, dass die Obergrenzen der Grundflächenzahlen für die einzelnen Gebietstypen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können. Sichergestellt werden muss dabei, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung ergibt sich das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl aus dem Gebietstypus und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten notwendig, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird. Die GRZ beläuft sich im vorliegenden Fall rechnerisch auf einen Wert von 0,84.

Seitens der Stadt wurde des Weiteren eine Präzisierung des festgesetzten Höhenfestpunktes gefordert bzw. eine Klarstellung für welche Gebäude der Höhenpunkt Bezugspunkt sein soll.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wies im Scoping-Verfahren darauf hin, dass eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, da keine Luftbildauswertung durchgeführt wurde. Ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Ferner wurden durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, EWE Netz GmbH, DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG, Tennet TSO GmbH, der Deutschen Flugsicherung, dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, der Freiwilligen Feuerwehr Celle, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben allgemeine Hinweise für die vorliegende Planung vorgebracht, die somit keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung hatten.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 07.04.2021 - 07.05.2021 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge dessen nahm der Naturschutzbund (NABU – Gruppe Stadt Celle) Stellung zur Planung und führte an, dass der Verlust des geschützten mesophilen Grünlandes, welcher durch das Planvorhaben verursacht wird, adäquat auszugleichen ist. Dieser Anregung wurde gefolgt und ein „Antrag auf Befreiung vom

Besonderen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG“ bei der Genehmigungsbehörde eingereicht. Der Inhalt dieses Antrages sowie die ermittelten und festgelegten Kompensationsmaßnahmen wurden in die Planunterlagen (Begründung und Planzeichnung) aufgenommen.

Ferner wies der Nabu darauf hin, die herangezogenen naturschutzfachlichen Quellen auf ihre Aktualität zu prüfen (Rote Liste) und diese ggf. zu aktualisieren.

Darüber hinaus regte der Naturschutzbund die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung für das Plangebiet an, und empfahl gleichsam in die Artenliste zum Anpflanzen ausschließlich heimische Gehölze festzusetzen. Diesen Anregungen wurde gefolgt.

Der Nabu führte aus, dass die erfolgte Brutvogelkartierung den Zeitraum von März bis Juni/Juli hätte erfassen sollen, da durch das Vorhaben im Plangebiet auch Vogelarten der Vorwarnliste betroffen seien. Im Zuge der durchgeführten Potenzialabschätzung und Kartierung des Plangebietes konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet insgesamt einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum für Brutvögel darstellt. In dem Zusammenhang kann nicht erkannt werden, dass ein längerer Kartier-Zeitraum andere Ergebnisse erbracht hätte.

Die Stadt Celle nahm im Zuge der Behördenbeteiligung wiederholt Stellung zur Planung und führte an, dass die Maße der geplanten Begrünung in der Planzeichnung und der Begründung nicht übereinstimmen. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Heckenbreiten in der Begründung redaktionell korrigiert.

Hinsichtlich der Grundstücksentwässerung erbat die Stadt eine Präzisierung der zugehörigen Festsetzung Nr. 9.

Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde, des Immissionsschutzes und des Fachdienstes Verkehr der Stadt Celle sowie des LBEGs, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, der Stadtwerke, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, EWE Netz GmbH, Tennet TSO, Deutsche Telekom, DMT Engineering Surveying GmbH & Co., des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung, der Freiwilligen Feuerwehr Celle und des ARLs sowie der Polizeiinspektion haben allgemeine Hinweise zur Planung abgegeben, aus denen sich kein Anpassungserfordernis der Planunterlagen ergab.

Im vorliegenden Planverfahren kam es zu einer erneuten Auslegung gem. §4a Abs. 3 BauGB, welche eine wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 21.12.2021 – 14.01.2022 bedeutete.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie brachte allgemeine Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrundes und potenzieller Bergbaugerechtigkeiten vor.

Das Bundesamt für Flugsicherung, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie das LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst verwiesen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden auf ihre Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, die TenneT TSO und die Avacon Netz GmbH reichten Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen ein, woraus sich keine Änderungen der Planunterlagen ergaben.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung des Bebauungsplanes sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte langfristig gesehen eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil Hehlentor nicht mehr gewährleistet werden. Infolgedessen müssten die Bewohner von Hehlentor einen anderen Versorgungsstandort, auch außerhalb des Stadtgebietes von Celle, aufsuchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Stadt Celle nicht zielführend.

Die Stadt Celle hat sich zusammen mit dem Vorhabenträger in den vergangenen Jahren um einen geeigneten Neustandort für den EDEKA-Markt bemüht. Im Zuge dieses Verfahrens wurden verschiedene

Standorte auf ihre Eignung überprüft. Zunächst wurde die Fortentwicklung des EDEKA-Marktes auch am bisherigen Standort an der Wittering Straße / Ecke Dörnbergstraße durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ in Betracht gezogen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 konnte allerdings nicht vollzogen werden und wird daher parallel zur vorliegenden Bauleitplanung aufgehoben. Somit stellt der bisherige Standort des EDEKA-Marktes im Ortsteil Hehlentor keine geeignete Alternative dar. Schlussendlich konnte sich auf den nun vorliegenden Standort geeinigt werden, da sich dieser unweit des bestehenden Nahversorgungsstandortes (für den der Neubau als Ersatz erfolgt) befindet. Dadurch besitzt der Neustandort das gleiche Einzugsgebiet wie der Bestandsmarkt und besitzt darüber hinaus bereits eine gute verkehrliche Erschließung durch die Dörnbergstraße. Das Plangebiet wird bereits im Osten, Westen sowie im Süden durch die vorhandene Bebauung eingefasst und weist somit eine sehr gut integrierte Lage auf. Somit findet keine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume statt, sondern es erfolgt eine Nachverdichtung in einem bereits dicht besiedelten Bereich. Alternative Standorte, die die gleichen Voraussetzungen wie das Plangebiet mit sich bringen (Lage innerhalb der Ortsteiles Hehlentor, direkte Nähe zum Altstandort, identischer Einzugsbereich, gute verkehrliche Erschließung), sind nicht vorhanden.

Celle, den 29.04.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

