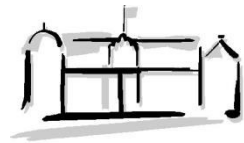


Stadt Celle



Residenzstadt
Celle

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 29

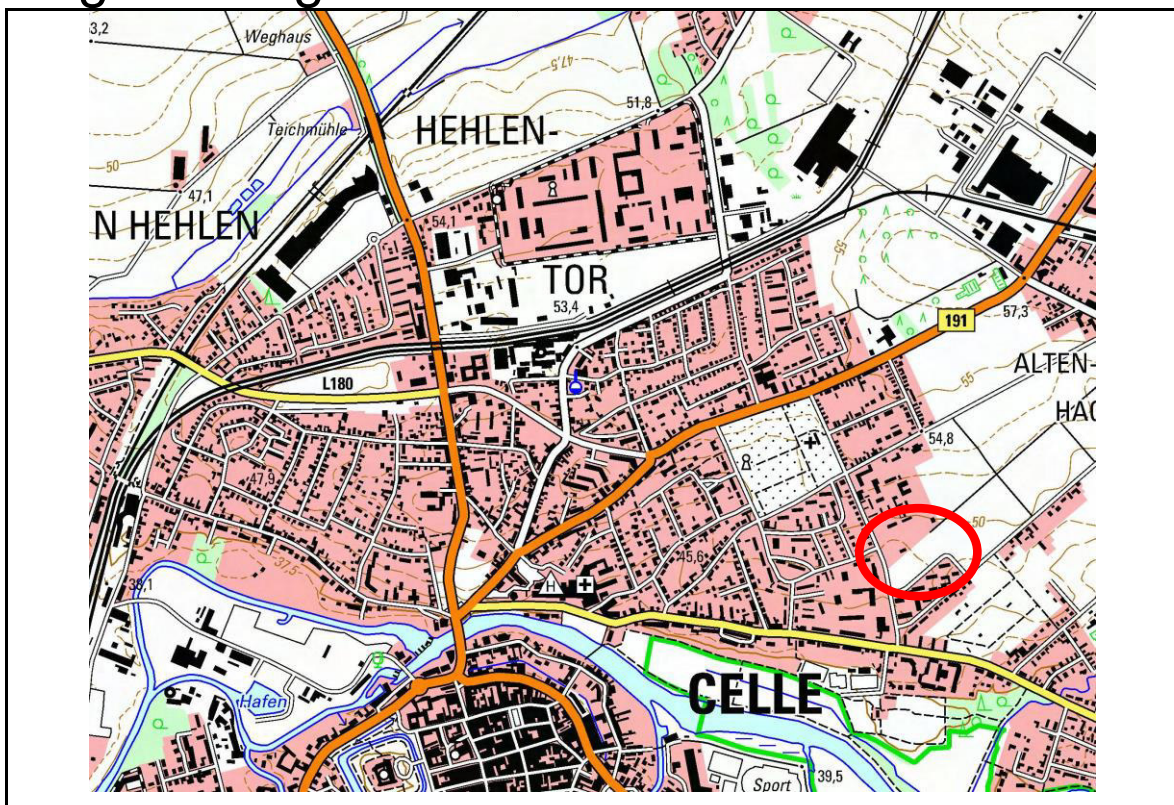
zur PLANURKUNDE gehörig
Stadtplanung

„Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“

mit örtlicher Bauvorschrift

gleichzeitige Aufhebung des VBB Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II

Begründung



Übersicht

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 – Stadtplanung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 61 – Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12-0 · Fax 0 51 41 / 12-6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
18.01.2022
(Satzungsfassung)

Planverfasser:



Vorhabenträger:

Mußwessels Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Celle
Fuhrmanns Birken 9
29223 Celle

Die bauliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch uns als Vorhabenträger, der Betrieb des neu errichteten Marktes wird durch die H. Mußwessels GmbH erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage und Eingrenzung.....	4
2.2	Umgebung	5
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse	5
3	Planerische Vorgaben	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	10
3.3	Bebauungsplanung.....	11
3.4	Landschaftsplanung	15
3.5	Sonstiges Städtebaurecht.....	15
3.6	Satzungen nach Ortsrecht	15
3.8	Natur- und Landschaftsschutz	15
3.9	Bestehende informelle Planungen	15
3.10	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	16
4	Bestandsbeschreibung.....	16
4.1	Nutzung	16
4.2	Natur und Landschaft	16
4.3	Verkehr.....	17
4.4	Technische Infrastruktur	18
5	Anlass und Ziele der Planung	18
5.1	Veranlassung	18
5.2	Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)	18
5.3	Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	18
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).....	19
5.5	Alternativenprüfung bezüglich der Standortwahl	19

6	Planinhalte	19
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption	19
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4	Grünordnerische Festsetzungen	23
6.5	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	24
6.6	Verkehr / ÖPNV	25
6.7	Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation	26
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.9	Immissionsschutz	26
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.11	Hinweise	28
7.1	Einleitung	30
7.2	Ziele und Inhalt der Bauleitplanungen	30
7.3	Ziele des Umweltschutzes	31
7.4	Umweltzustand	33
7.5	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)	40
7.5.1	Eingriffsbilanz	45
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
7.7	Beschreibung der Umweltprüfung	49
7.8	Monitoring	49
7.9	Zusammenfassung	49
7.10	Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG	50
8	Auswirkungen der Planung	51
8.1	Auswirkungen der Planung	51
9	Kosten und Finanzierung	52
9.1	Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle	52
9.2	Art der Finanzierung	52
10	Realisierung	52
11	Verfahren	52
12	Rechtsgrundlagen	53
Anlage 1	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz	
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Gebäudeansichten (ac architek- ten-contor, Stand: 10.12.2020, letzte Änderung 16.12.2020 Soltau)	
Anlage 3	Werbeanlagen: Lageplan und Ansichten (ac architekten-contor, Stand: 01.02.2021)	
Anlage 4	Lageplanausschnitte mit Verkehrsmaßnahmen (ac architekten-contor, Stand: 15.01.2021, Soltau)	
Anlage 5	Entwässerungsbeschreibung zur geplanten Regenwasserentsorgung (Stand: 04.08.2020)	

- Anlage 6 Potenzialabschätzung für die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Dörnbergstraße / Hehlentor (instara GmbH, Stand: 17.08.2020, Bremen)
- Anlage 7 Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes mit Shopflächen und Außenanlagen an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Stand: 18.01.2021, Gronau)
- Anlage 8 Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung – Neuaufstellung des Nahversorgers Edeka Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor (bulwiengesellschaft AG, Stand: 11.12.2020, Hamburg)
- Anlage 9 Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel östlich Dörnbergstraße“ Stadt Celle (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Stand: November 2020, Bremen)
- Anlage 10 Biotoptypenkartierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ (instara GmbH, Stand: 12.11.2020, Bremen)

1 Einführung

Anlass zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ ist die Tatsache, dass im Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadtteil Hehlentor Handlungsbedarf in der Warengruppe Lebensmittel festgestellt wird. Mit dem Vorhaben sollen die Nahversorgungsstrukturen in diesem Sinne optimiert werden, was am bisherigen Standort, Wittinger Straße 103 / Ecke Dörnbergstraße, aufgrund der baulichen Gegebenheiten aber auch durch den für dieses Gebiet vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ ist nicht möglich. Der VBB Nr. 21 setzt zwar ein Sondergebiet Einzelhandel fest, dieses Vorhaben wurde seinerzeit jedoch nicht umgesetzt, da die Eigentümergemeinschaft die erforderliche Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verweigert hat.

Um sicherstellen zu können, dass der derzeitige Standort des EDEKA-Marktes an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht weiter betrieben werden kann, erfolgt im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zugleich die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“. Nach Aufhebung des VBB Nr. 21 für den Altstandort wird der vormals für diesen Standort gültige Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ wieder in Kraft treten. Dieser setzt am Altstandort ein **Allgemeines Wohngebiet** fest.

Durch die vorliegende Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann der bereits langjährig etablierte Nahversorger an einem neuen Standort (ca. 110 m nördlich des derzeitigen EDEKA-Standortes) zukunftsfähig aufgestellt und die Versorgung im Stadtteil Hehlentor damit langfristig gesichert werden. Ziel ist demnach die Ertüchtigung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in der Dörnbergstraße und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Eine Fortführung der Nutzung des bisherigen Marktgebäudes in der Wittinger Straße 103 für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist, wie vorstehend ausgeführt, nicht vorgesehen.

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner baulichen Nutzung, stattdessen findet eine Grünlandnutzung statt.

Im Zuge der Bauleitplanung wird ein **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt. Für den Nahversorger erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 1.500 m² mit den Hauptsortimenten Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren, ergänzt durch Drogerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften und Schreibwaren. Weitere zentrenrelevante Sortimente, die in der „Celler Sortimentsliste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Celle 2020 genannt sind, sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb des Sondergebietes die Unterbringung einer Bäckerei mit Café, von Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Nebenanlagen zulässig.

Um dem „Entwicklungsgebot“ (Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplan die 105. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“) durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Eingrenzung

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 nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

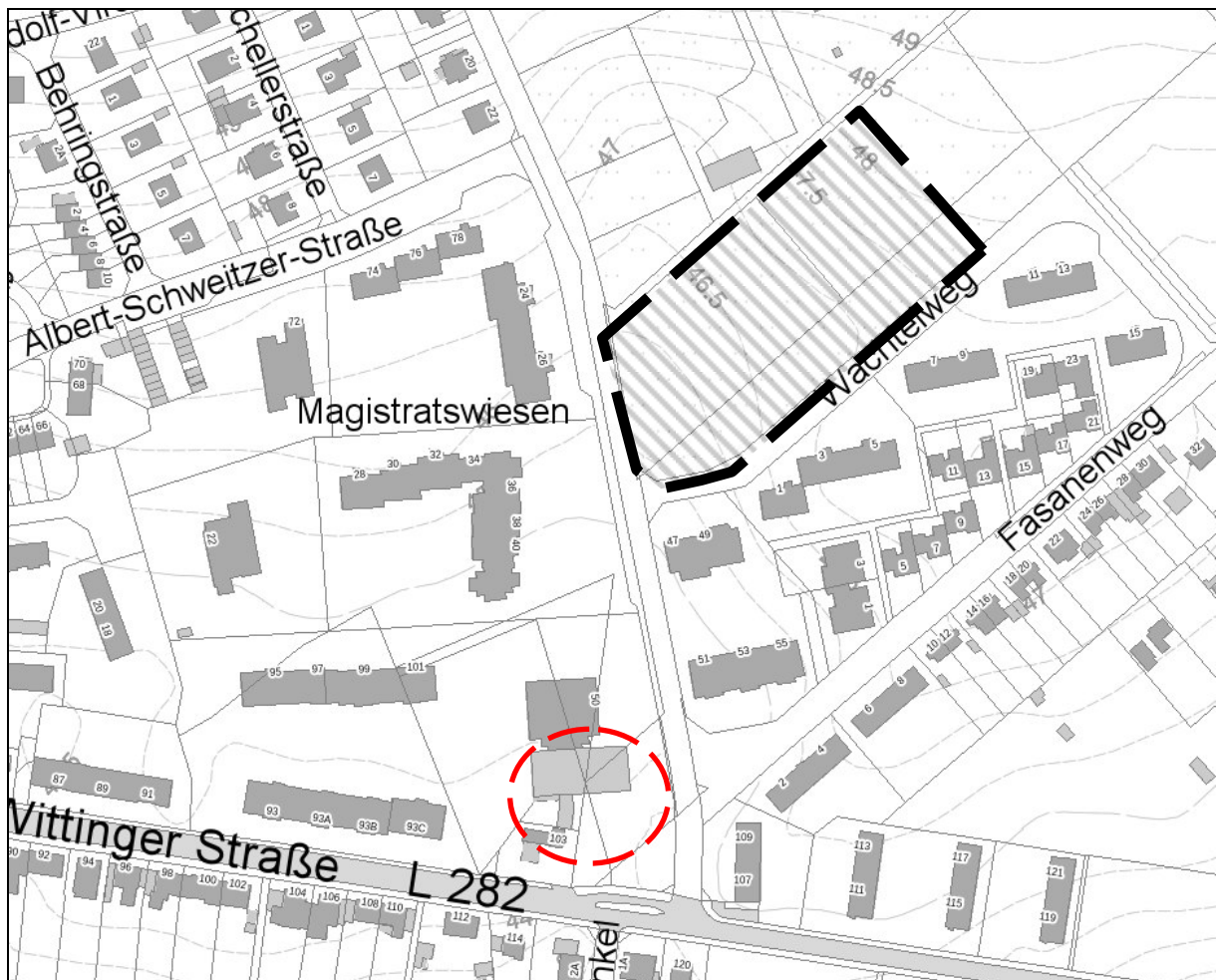


Abb. 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Celle (grau schraffiert gekennzeichnet). Derzeitiger EDEKA-Standort durch roten Kreis gekennzeichnet. (Kartenquelle: LGLN)

2.2 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hehlentor der Stadt Celle. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Dörnbergstraße, während der Wachtelweg das Plangebiet nach Süden hin einfasst (vgl. Abb. 1). Sowohl westlich der Dörnbergstraße, als auch südlich des Wachtelweges sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Garten- bzw. Grünflächen vorhanden. Die Flächen im östlichen Anschluss unterliegen einer intensiven, ackerbaulichen Nutzung. Im Norden schließen wiederum Flächen an, die wie das Plangebiet selbst für eine Grünlandnutzung zur Verfügung stehen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich überdies das Friedrich-Loeffler-Institut, Institut für Tierschutz und Tierhaltung.

Wie bereits beschrieben unterliegt der Geltungsbereich einer Grünlandnutzung und wird durch randliche Gehölzstrukturen an den Plangebietsgrenzen, aber auch durch einige Obstbäume auf der Grünlandfläche selbst, gegliedert.

2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Durch die vorliegende Planung soll ein EDEKA-Neubau auf dem Flurstück 2/10 sowie auf Teilen der Flurstücke 5/5 und 2/6, Flur 129 Gemarkung Stadt Celle errichtet werden. Weitere Flächen sind nicht betroffen. Der Vorhabenträger wird gleichzeitig Eigentümer der Flächen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012, (zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am 06.10.2017 in Kraft trat).

Das Ziel, eine zusammenfassende Planung für den Planungsraum „Landkreis Celle“ zu erarbeiten und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu ordnen und zu sichern, hat auf der Grundlage des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP, Stand 2017) zu erfolgen. Die Zielvorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind verbindlich und in nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen.

Im LROP 2017 wird ausgeführt, dass Siedlungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind, in denen die Erreichbarkeit sowie die Ausstattung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann. Die Einbindung dieser Standorte in das Personennahverkehrsnetz ist dabei ein wichtiger Aspekt (LROP 2017 2.1. 02).

Zu den Belangen der Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte verdeutlicht das LROP 2017, dass für die ortsansässige Bevölkerung ein attraktives, zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfes, wie Nahversorger, vorzuhalten ist. Wichtig ist hierbei vor allem, die Schaffung und Erhaltung von Strukturen in einer angemessenen Erreichbarkeit für die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu können (LROP 2017 2.2.02).

Durch die Errichtung eines Nahversorgers innerhalb des Plangebietes wird auch weiterhin die Versorgung der im Stadtteil Hehlentor wohnenden Bevölkerung sichergestellt. Im Geltungsbereich wird ein attraktiver Nahversorgungsstandort geschaffen, der die Versorgung der Bevölkerung langfristig absichern kann. Darüber hinaus findet eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes der angrenzenden Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen statt. Da sich das Plangebiet in etwa 200 m Entfernung zur Bushaltestelle „Dörnbergstraße“ befindet, die sowohl einen Anschluss an die Celler Innenstadt als auch an den Stadtteil Altenhagen gewährleistet, ist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt gegeben.

Im Vordergrund steht, dass Planungen und Maßnahmen der Innentwicklung Vorrang vor Planungen im Außenbereich bzw. auf Außenbereichsflächen haben sollen (LROP 2017 2.1 06).

Der Stadt Celle als Oberzentrum kommt laut Maßgaben der Landesraumordnung die Aufgabe zu, dauerhaft ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und entwickeln (LROP 2012 2.2 03).

Ferner führt das LROP 2017 Niedersachsens aus, dass um die Vorgabe gleichwertiger Lebensverhältnisse verfolgen zu können, Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels *„in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden“* sollen (LROP 2017 2.2. 01).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte in den Städten und Gemeinden Niedersachsens sind nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der Landesraumordnung gemäß Kap. 2.3 Ziffern 03 bis 10 entsprechen (LROP 2017 2.3 02).

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde durch die bulwiengesa AG aus Hamburg eine „Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung für die Neuaufstellung des Nahversorgers EDEKA Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor“ (Stand: 11. Dezember 2020) erstellt (vgl. Anlage 8). In dieser Verkaufsflächenermittlung wurde zunächst geprüft, da für den angedachten Nahversorger im Plangebiet eine Verkaufsfläche von über 800 m² geplant ist, ob sich dieses Vorhaben am angedachten Standort realisieren lässt. Die vorstehenden Ausführungen des LROP 2017 verdeutlichen, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig sind, wenn diese den Anforderungen der Raumordnung (Integrationsgebot, Agglomerationsgebot, Abstimmungsgebot, Kongruenzgebot und Konzentrationsgebot), dargelegt in Kap. 2.3 03 – 10 des LROP, entsprechen. Da sich der Planstandort außerhalb des Zentralen Versor-

gungsbereiches der Stadt Celle befindet und somit dem dezentralen Nahversorgungsnetz der Stadt Celle zuzurechnen ist, würde das Vorhaben die Anforderungen des Konzentrationsgebotes nicht erfüllen. Die Untersuchungen des Gutachtens zeigen jedoch, dass das Vorhaben als so genannter „nicht raumbedeutsamer“ Nahversorger einzustufen ist. Ein Nahversorger, der keine „Raumbedeutsamkeit“ im Sinne der Landesraumordnung bzw. Raumordnung mit sich bringt, muss die benannten Vorgaben des Kapitels 2.3 03 – 10 (LROP 2017) nicht erfüllen.

„Zur Abbildung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ist grundsätzlich eine großflächige Dimensionierung über 800 m² Verkaufsfläche erforderlich (...)“ (bulwiengesa AG, Stand: 16.06.2020, Hamburg, S. 4). Die Größe eines solchen Vollsortimenters ist zusätzlich von der Tragfähigkeit des jeweiligen Einzugsgebietes abhängig. So kann sich die Verkaufsfläche von ca. 1.200 m², vorwiegend in einwohnerschwächeren ländlichen Gebieten, auf bis zu 3.000 m² in den Zentralen Orten belaufen. Solche Vorhaben sind zunächst als Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO einzustufen für die demnach die Maßgaben des Kap. 2.3 der LROP 2017 anzuwenden sind.

Jedoch zeigt sich in Einzelfällen, dass von einem Nahversorger mit über 800 m² Verkaufsfläche keine „raumbedeutsamen Auswirkungen“ ausgehen müssen. Eine Prüfung, ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt, kann nach den Maßgaben der Arbeitshilfe zum LROP 2017 erfolgen. Hinsichtlich dessen wird in der Arbeitshilfe des LROP 2017 zum Kapitel 2.3 Folgendes ausgeführt:

„Der „wohntbezogenen Nahversorgung“ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 qm betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.“

Als fußläufig erreichbar sieht das LROP im Zusammenhang mit Einzelhandel nicht einen pauschalen Entfernungsradius sondern einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten an. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereiches. Der fußläufige Einzugsbereich ist daher nicht stets pauschal auf maximal 1.000 m (Zirkelkreis/Luftlinie) um das Vorhaben herumzuziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Bereiche, die durch Barrieren (z. B. Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege) nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können, dürfen nicht zum fußläufigen Einzugsbereich hinzugezählt werden, selbst wenn sie sich in maximal 1.000 m Entfernung vom Vorhaben befinden. Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40 – 50 % erreicht werden kann. Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche und „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert“ (NMELV 2017, Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 17 f.).

Anhand dieser Vorgaben des LROP prüft das Gutachten der bulwiengesa AG bis zu welcher Größe ein Nahversorger im vorliegenden Plangebiet zulässig wäre, ohne eine Raumbedeutsamkeit zu entwickeln.

Laut fachgutachterlicher Aussage ist davon auszugehen, dass der derzeit bestehende Markt in der Witteringstraße / Ecke Dörnbergstraße nicht raumbedeutsam wirkt. Der Prüfraum des LROP 2017 umfasst dabei folgende zu prüfende Aspekte: Sortiment, Nachfragevolumen, Zielumsatz Periodischer Bedarf – Nahbereich, Zielumsatz Periodischer Bedarf – gesamt, ÖPNV-Anbindung, Räumlich/funktionale direkte Zuordnung zu Wohngebieten.

Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass für den Standort bis zu einer Verkaufsfläche von 1.700 m² inkl. Konzessionsfläche) keine raumbedeutsame Dimensionierung des EDEKA-Marktes vorliegt und die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 des LROP dem Einzelhandelsvorhaben insoweit nicht entgegenstehen.

Der geplante Nahversorgungsstandort in der Dörnbergstraße besitzt einen sehr guten Wohnsiedlungsbezug und ist von fast 3.400 im Stadtteil Hehlentor ansässigen Menschen fußläufig zu erreichen. Weiterhin lassen sich 2.900 Einwohner aus den östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen zum Einzugsbereich des neuen Marktes zählen.

Die Umsatzzusammensetzung des Planvorhabens (mindestens 50 % des Umsatzes müssen aus dem fußläufigen Einzugsgebiet (Zone 1) stammen, damit das Vorhaben nicht raumordnungsrelevant ist), kann der Tabelle „Zielumsatzableitung Planverfahren“ auf der S. 10 des Verträglichkeitsgutachtens sowie den dazu erläuternden Ausführungen des Kapitels 2.4, Nr. 4 entnommen werden. Aus der benannten Tabelle wird deutlich, dass 59 % des Umsatzes aus der Zone 1 durch den neuen EDEKA-Markt generiert werden.

Das Kriterium, dass mehr als 50 % des Umsatzes eines Nahversorgers von Kunden in einem fußläufigen Einzugsbereich generiert werden müssen, damit dieser als nicht raumbedeutsam einzustufen gemäß des LROP einzustufen ist, wird somit erfüllt.

Wie im Gutachten der bulwiengesa darüber hinaus festgehalten wird, wird der geplante EDEKA-Markt aufgrund seines Betriebstypus „großer Supermarkt“ auf 90 % seiner Verkaufsfläche periodische Sortimente führen, wie es laut der Prüfkriterien des LROP nachzuweisen ist. Um diese Maßgabe planungsrechtlich abzusichern werden entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung getroffen, vgl. Kap. 6.2 der Begründung.

Durch den im Plangebiet angedachten Ersatzneubau des EDEKA-Marktes erhält der Südosten des Ortsteiles Hehlentor der Stadt Celle erstmals einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer adäquaten Verkaufsflächengröße. Durch die Neuerrichtung des Marktes wäre der Standort langfristig gesichert und wettbewerbsfähig aufgestellt. Gleichzeitig übernimmt er eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen.

Der Vorhabenstandort wird nicht nur zu Fuß, per Fahrrad oder via PKW erreichbar sein, auch eine Anbindung ÖPNV ist durch die 200 m vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle in der Dörnbergstraße gegeben, wodurch u.a. die Anbindung an die angrenzenden Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen sichergestellt werden kann (bulwiengesa AG, Stand: 11.12.2020, Hamburg).

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen die Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Für die Bauleitplanung ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle aus dem Jahr 2005 unmittelbar zu berücksichtigen. Dieses wurde nach den Vorgaben des LROP Stand 1994 erstellt, welches jedoch inzwischen in der Neufassung von 2017 vorliegt. Ein Entwurf des RROP für den Landkreis Celle liegt aus dem Jahr 2017 vor. Die Aussagen dessen sind als Grundsätze in der Planung zu berücksichtigen.

Insgesamt hat die Siedlungsentwicklung der Gemeinden unter folgenden Prämissen zu erfolgen:

- Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren (vgl. RROP, D. 1.5 01)
- Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (vgl. RROP, D 1.5 01)
- Die Siedlungsentwicklung ist an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur auszurichten (vgl. RROP, D 3.6 01)

In der Begründung zum Kapitel D 1.1 des RROP 2005 wird darüber hinaus verdeutlicht, dass die Bevölkerung einen Bedarf an unterschiedlichen Einrichtungen, wie bspw. den Ver- und

Entsorgungseinrichtungen, wie Trink- und Abwasser, Energie und Kommunikation etc., besitzt. Darüber hinaus haben wirtschaftliche Einrichtungen, wie Einzelhandelsgeschäfte, eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung. Solche Einrichtungen sind vor allem in den Zentralen Orten zu konzentrieren, die entsprechende Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte darstellen (RROP 2005 zu Kap. D 1.1). Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung eines modernen Nahversorgers im Ortsteil Hehlentor vorbereitet, so dass dem vorhandenen Versorgungsbedarf der Bevölkerung auch weiterhin nachgekommen werden kann. Es findet zudem eine weitere Ausdifferenzierung des Versorgungsangebotes des Oberzentrums Celle Stadt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen-Raumordnungsprogramms des Landkreises ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenziales** dargestellt. Entsprechend den Landeszielen der Raumordnung (vgl. RROP, C 1.9 01) sind Vorsorgegebiete als Gebiete festzulegen, die für die räumliche und strukturelle Entwicklung des Landes von besonderer Bedeutung sind. Nähere Ausführungen dazu macht der Textteil des RROP jedoch nicht. Die westlich, nördlich sowie südlich direkt anschließenden Flächen sind als **In rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen (Ist-Stand Dezember 2004)** dargestellt. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan, vgl. Kap. 3.3, stellt das Plangebiet bereits als **Wohnbaufläche** dar. Die Darstellungen des RROP 2005 stimmen an dieser Stelle nicht mit den tatsächlichen Darstellungen des FNP überein.

Die Flächen im östlichen Anschluss sind ebenfalls als **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenziales** dargestellt. Die in etwa 170 m südlich des Plangebietes befindliche Witteringer Straße ist als **Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung** dargestellt, ebenso wie die Lüneburger Heerstraße, die sich in etwa 377 m nördlich des Geltungsbereiches befindet. Die Witteringer Straße besitzt darüber hinaus die Darstellung eines **regional bedeutsamen Wanderweges**.

Im *Entwurf des RROP 2016 für den Landkreis Celle*, werden die folgenden ergänzenden Ausführungen gemacht, die eine Relevanz für die vorliegende Planung besitzen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP Entwurfes von 2016 werden die **zentralen Siedlungsgebiete** der unterschiedlichen Zentralen Orte im Landkreis Celle, wie unter anderem, Bergen, Celle, Eschede, Hambühren, Hermannsburg etc., festgelegt (Entwurf RROP 2016 2.2. 02).

Das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten hat sich dabei an der Nachfrage der jeweiligen Bevölkerung in Anbetracht der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist dabei durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Im Oberzentrum Celle sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten. Dazu zählt nicht zuletzt auch die Sicherstellung einer flächendeckenden Nahversorgung (Entwurf RROP 2016 2.2. 03). Genau diesem Ziel kann durch die Errichtung eines neuen Nahversorgers innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des *Entwurfes des RROP 2016* für den Landkreis Celle ist das Plangebiet bereits als **Zentrales Siedlungsgebiet** ausgewiesen. Die Darstellung eines Zentralen Siedlungsgebietes wird für die Bereiche gewählt, innerhalb derer sich eine Siedlungsentwicklung konzentrieren soll. Diese Darstellung des Plangebietes im RROP Entwurf verdeutlicht, dass der Geltungsbereich bereits deutlich durch die umgebene Nutzung überprägt ist und das Plangebiet mittlerweile auch seitens der Raumordnung als Fläche zur weiteren Siedlungsentwicklung und nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung (Darstellung des RROP 2005) angesehen wird.

Die Neuerrichtung eines Nahversorgers innerhalb des Plangebietes ist demnach mit den raumordnerischen Zielsetzungen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher als **Wohnbaufläche** dargestellt. Auch die westlich und südlich angrenzenden Flächen weisen die Darstellung einer Wohnbaufläche auf. Im östlichen Anschluss des Geltungsbereiches befinden sich **Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“**.

Das nördlich des Plangebietes befindliche Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, wird im Flächennutzungsplan der Stadt als **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“** dargestellt.

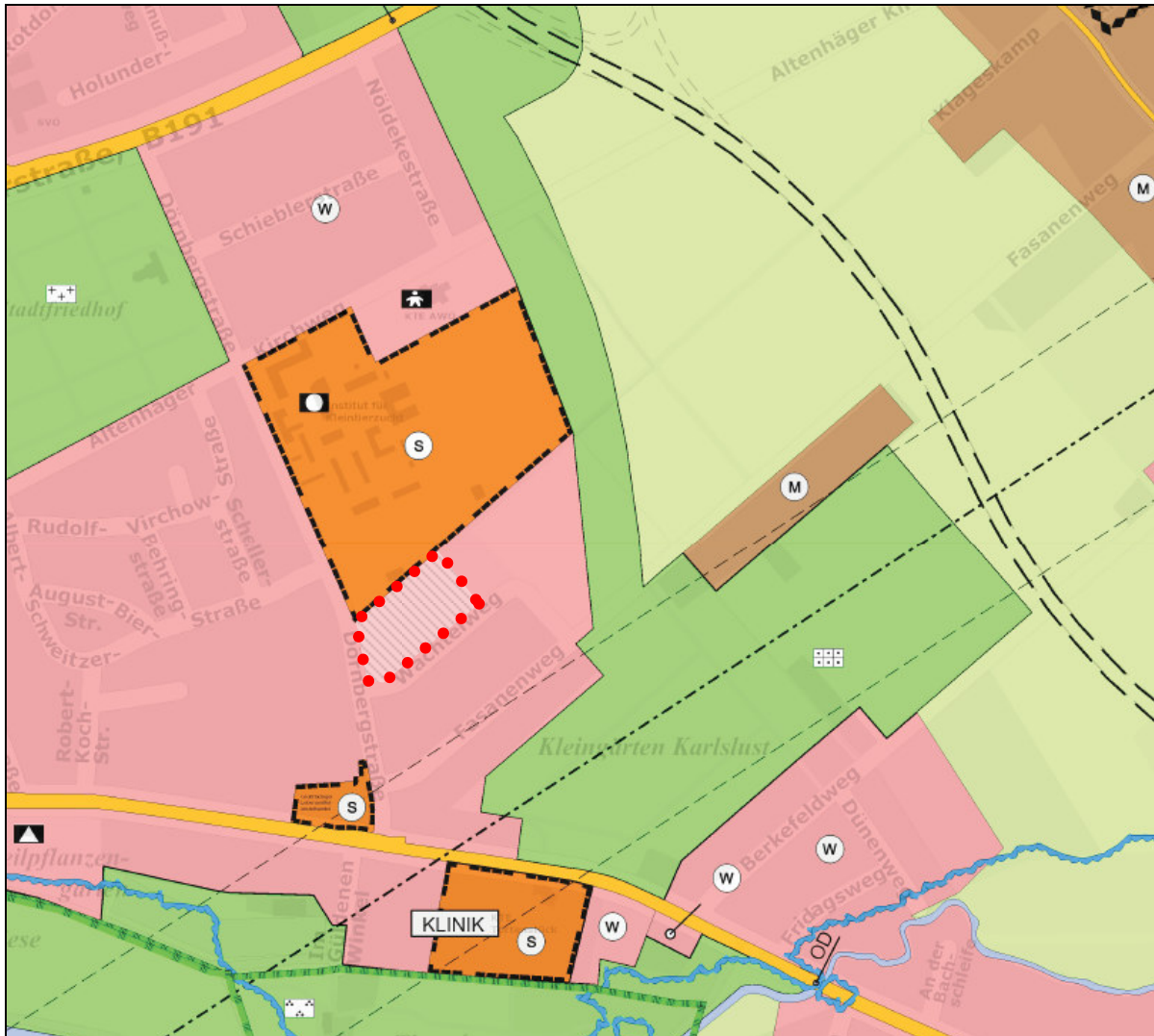


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Celle, Plangebiet ist gesondert (durch Punktlinie in rot) gekennzeichnet

Die 105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle (Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“) wird parallel zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ durchgeführt, um dem „Entwicklungsgebot“ (Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen.

3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet trifft bereits der Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II eine Festsetzung als **Sondergebiet**. Innerhalb dieses Sondergebietes ist eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang des Wachtelweges, ist ein Pflanzgebot für die Anlage einer 2,0 m hohen Hecke festgesetzt. Die Baugrenze ist in einem Abstand von 19,0 m zum Wachtelweg und 10,0 m zur Dörnbergstraße festgesetzt. Ergänzend heißt es in der Begründung in den Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung: *„Zum Schutz der Versuchstiere wird entlang der südostwärtigen Grenzen des Sondergebietes ein 19,00 m tiefer Grüngürtel (Pflanzgebot) angelegt [...]“* (Seite 3, Kapitel 5).

Da der beschriebene Grüngürtel zum Schutz der Versuchstiere dienen und damit eine abschirmende Wirkung erreicht werden sollte, ist planungsrechtlich auf der benannten Tiefe von 19,00 m von einer Gehölzanpflanzung auszugehen. Der 19,00 m tiefe Grüngürtel wird daher im Weiteren entsprechend als Gehölzentwicklung in Form einer Heckenpflanzung als „planerischer Ist-Zustand“ in die Planung eingestellt.

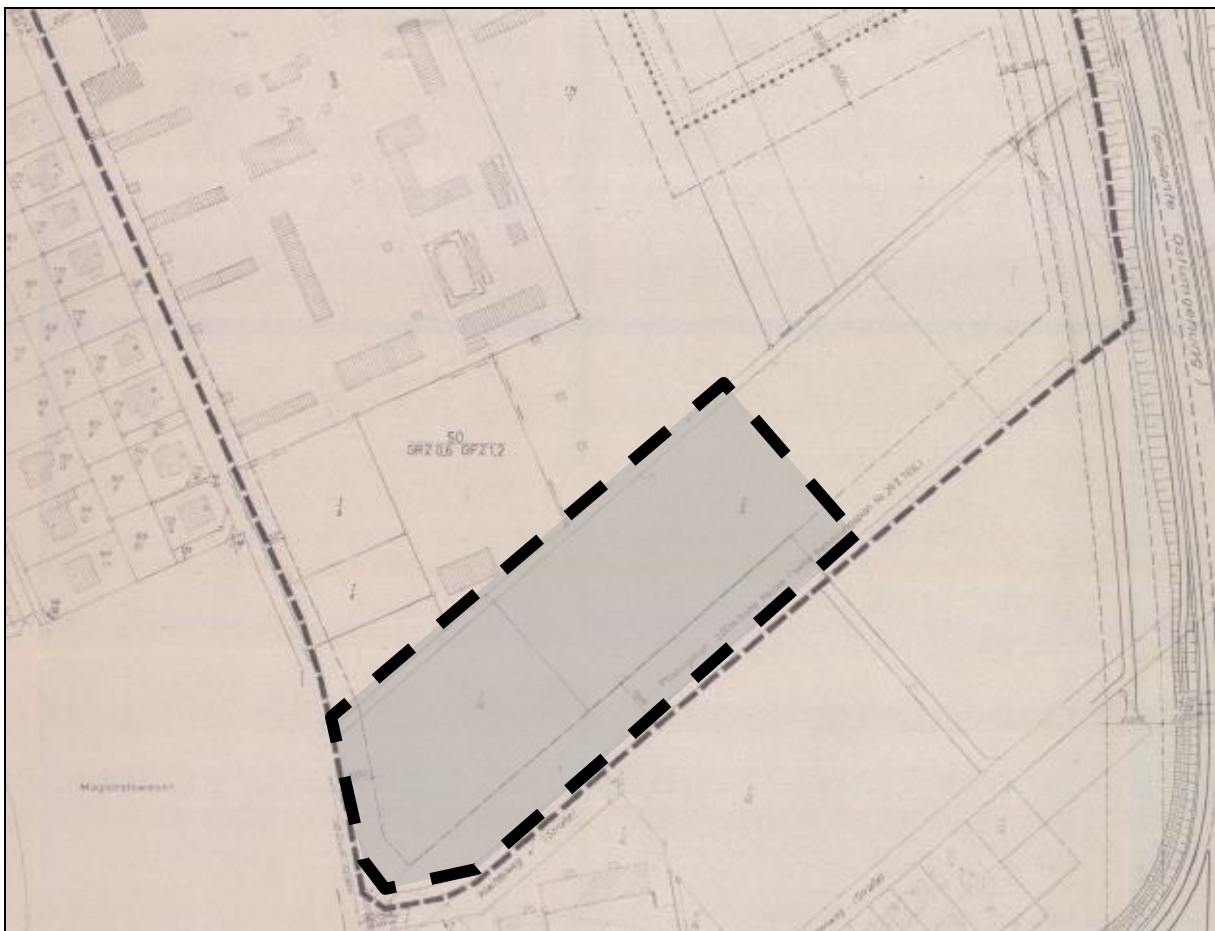


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II, Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet

Innerhalb des südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil I werden mehrere **Reine Wohngebiete (WR)** festgesetzt. In südlichem Anschluss des Wachtelweges, der wiederum als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt ist, ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,9 zulässig. Innerhalb der einzelnen WR-Flächen sind unterschiedliche GRZ und GFZ zulässig. Ebenso unterscheidet sich die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im direkt südlich des Wachtelweges angrenzenden **Reinen Wohngebiet** ist eine Bebauung mit bis zu IV-Vollgeschossen zulässig. Es sind drei kleinere Baufenster festgesetzt, innerhalb derer die Bebauung zu erfolgen hat. Zur Wachtelstraße werden in diesen

Baufenster Baulinien festgesetzt anhand derer die Baukörper auszurichten sind. Im Westen des Bebauungsplan Nr. 29 Teil I ist eine **Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung“ Kirche** festgesetzt, während im Osten des Bebauungsplanes innerhalb eines größeren Baufensters weitere Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise erfolgen soll.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil I, Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ setzt westlich des Plangebietes **Allgemeine Wohngebiete** fest. Auch innerhalb dieser Wohngebiete ist die Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude zulässig. Teilweise ist die Errichtung von bis zu VIII-Vollgeschossen möglich. Zur Unterbringung des Anwohner- und Besucherverkehres sind innerhalb des Bebauungsplanes sowohl oberirdische **Stellplätze** als auch **Tiefgaragenstellplätze** festgesetzt.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“, Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“

Der VBB Nr. 21 trifft die Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der *Zweckbestimmung* „*Großflächiger Einzelhandel*“ für den derzeitigen EDEKA-Standort. Im Zuge dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit den Hauptsortimenten Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren, ergänzt durch Drogerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften und Schreibwaren sowie einer Bäckerei Verkaufsstelle inkl. Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m² VK zulässig. Weitere zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Die maximale Grundflächenzahl beläuft sich dabei auf 0,8. Es darf maximal ein Vollgeschoss im Plangebiet entstehen. Im Süden des Plangebietes sind *Flächen zum Anpflanzen* zur grünordnerischen Einfassung des Geltungsbereiches festgesetzt.

Der VBB Nr. 21 wird im Zuge der vorliegenden Planung aufgehoben, so dass bei Umsetzung des EDEKA-Marktes an seinem neuen Standort Dörnbergstraße / Ecke Wachtelstraße das Planungsrecht für den derzeitigen Betriebsstandort des EDEKA-Marktes erlischt. Bei Aufhebung des VBB Nr. 21 kommt das darunterliegende Planungerecht des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ zum Tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung setzt für den Bereich, in dem der derzeitige EDEKA-Markt besteht, ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Innerhalb dessen ist eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 zulässig. Es dürfen Gebäude mit maximal 10 Vollgeschossen errichtet werden. Im Osten sowie im Westen / Südwesten sind Stellplatzflächen am derzeitigen EDEKA-Standort festgesetzt.

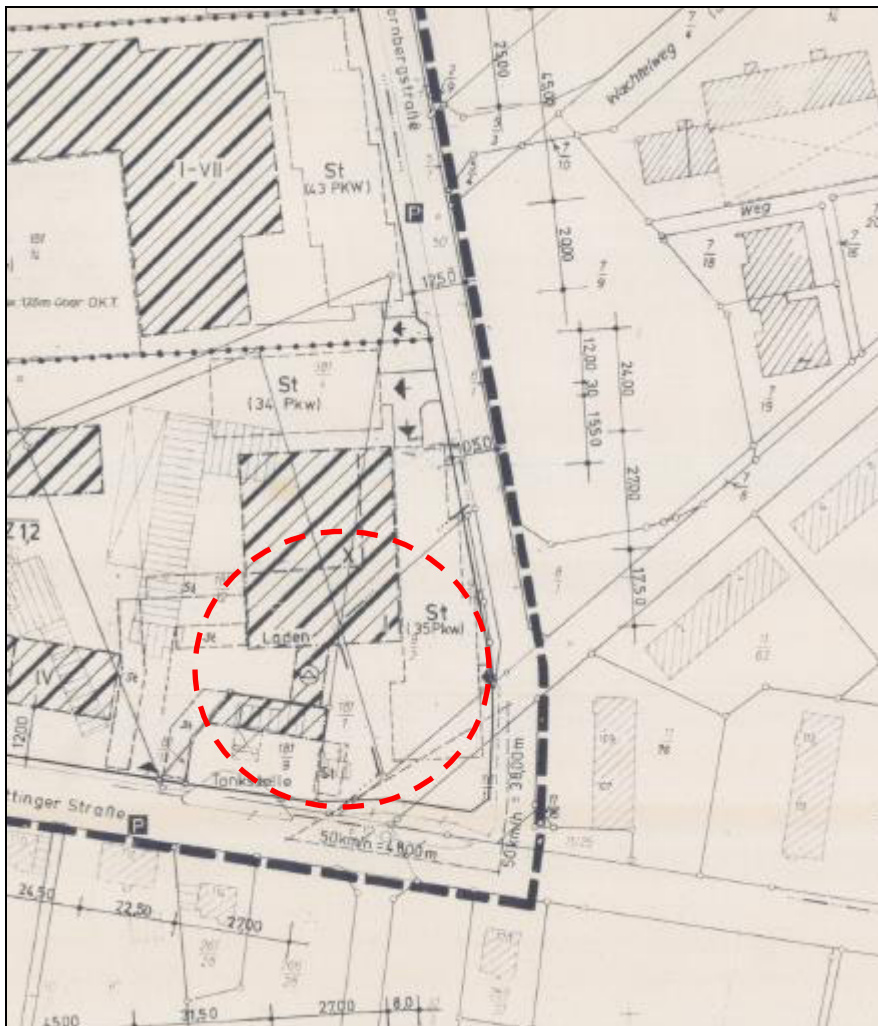


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ (derzeitiger Standort des EDEKA Marktes rot umkreist)

3.4 Landschaftsplanung

Die detaillierten Aussagen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle, sowie des Landschaftsplans der Stadt Celle werden im Umweltbericht wiedergegeben. Dieser ist ab Kapitel 7 Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen.

3.5 Sonstiges Städtebaurecht

Es liegen keine Satzungen nach sonstigem Städtebaurecht für das Plangebiet vor.

3.6 Satzungen nach Ortsrecht

Satzungen nach Ortsrecht bestehen für den vorliegenden Geltungsbereich nicht.

3.8 Natur- und Landschaftsschutz

Der Umweltbericht ist ab Kapitel 7 Bestandteil der vorliegenden Planung. In diesem wird sich detailliert mit den Belangen der Umwelt sowie des Natur- und Landschaftsschutzes auseinandergesetzt.

3.9 Bestehende informelle Planungen

Es liegen bislang keine bestehenden informellen Planungen vor.

3.10 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Grunddienstbarkeiten und andere Rechte Dritter am Grundstück

Es sind keine Grunddienstbarkeiten und Rechte Dritter am Grundstück bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler gemäß § 3 NDSchG sowie Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bestehende und planfestgestellte Vorhaben anderer Planungsträger

Es liegen keine Informationen zu anderweitigen Planungen oder planfestgestellten Vorhaben für das Plangebiet vor.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenwärtig unterliegt das Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form einer intensiven Grünlandnutzung. Darüber hinaus stockt auf dem Gelände ein älterer Obstbaumbestand. Eine bauliche Nutzung des Geländes erfolgt derzeit nicht. Jedoch ist die Fläche durch die umgebene Siedlungsstruktur (südlich des Wachtelweges und westlich der Dörnbergstraße befinden sich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser) deutlich überprägt.

4.2 Natur und Landschaft

Der Umweltbericht ist ab Kapitel 7 Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen. Im Zuge dessen wird sich detailliert mit den Belangen der Natur und Landschaft auseinandergesetzt. Nachfolgend wird dennoch bereits kurz auf einzelne Belange der Natur und Landschaft eingegangen, um einen ersten Eindruck zu diesem Sachverhalt zu vermitteln.

Naturräumliche Gliederung

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Celle befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der Naturräumlichen Regionen „Lüneburger Heide“ ((5.1) und „Weser-Aller-Flachland“ (6) und zusätzlich im Übergangsbereich der zwei naturräumlichen Einheiten „Arloher Sandplatten“ (241.21) und „Celler Allertalung“ (226.1).

Biotopstrukturen

Eine Beschreibung des Untersuchungsgebietes findet aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II aus dem Jahr 1974 und den dazugehörigen Festsetzungen statt. Da das vorliegende Plangebiet als *Sondergebiet* (SO) im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“ festgesetzt ist, sind im Plangebiet vornehmlich Biotoptypen der *Gebäude* und *Grünanlagen* anzutreffen. Die Gebäude erhalten dabei nach dem hier verwendeten Niedersächsischen Städtetagsmodell

(2013) den Wertfaktor 0 (weitgehend ohne Bedeutung) und die Grünanlagen den Wertfaktor 1 (sehr geringe Bedeutung).

Durch die erlangte Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil II aus dem Jahr 1974 und der dazugehörigen BauNVO aus dem Jahr 1968 ist allerdings eine vollständige Versiegelung durch Nebengebäude im *Sondergebiet* möglich, so dass das *Sondergebiet* insgesamt den Wertfaktor 0 (weitgehend ohne Bedeutung) erhält.

Von der Versiegelung ausgenommen ist lediglich die an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte 2,0 m hohe Hecke mit dem Biotoptyp *Zierhecke* (BZH), die den Wertfaktor 2 (geringe Bedeutung) erreicht.

Besonderer Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 wurde zunächst eine Potentialabschätzung (siehe Anlage 6) erstellt. Hierfür wurde als Basis der Ist-Zustand des Plangebiets herangezogen mit den tatsächlich vorhandenen Biotopstrukturen. Demnach ist für den Besonderen Artenschutz die im Plangebiet vorhandene Grünlandfläche mit Obstbäumen und die an den Plangebietsgrenzen stockenden Gehölze zu berücksichtigen. Die Potentialabschätzung hat ergeben, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes ein Vorkommen von Brutvogel- und Fledermausarten möglich ist. Die hierbei genannten Arten sind als typische Siedlungsarten mit einer geringen Störanfälligkeit einzustufen und kommen in vergleichbaren Siedlungsbereichen regelmäßig vor.

Genauere Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgten während der Vegetationsperiode 2020 (siehe Anlage 9). Dazu wurde als Grundlage auch eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (siehe Anlage 10). Im Ergebnis zeigen die Erfassungen der Vegetation sowie der verschiedenen Artengruppen, dass die Bedeutung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ der Stadt Celle für die Vegetation sowie die Avifauna unterdurchschnittlich ist. Eine Ausnahme stellt die Artengruppe der Fledermäuse dar, für die die beiden Strauch-Baumhecken innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Nähe dazu ein wertvolles bzw. sehr wertvolles Nahrungshabitat darstellen.

Weitere Erläuterungen sind im Umweltbericht dem Abschnitt „Tiere / Besonderer Artenschutz“ zu entnehmen.

Boden

Der Bodenkarte von Niedersachsen¹ ist zu entnehmen, dass im Plangebiet der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunherde“ und damit feuchte bis lehmige Bodenverhältnisse vorliegen.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt gegenwärtig über die Dörnbergstraße, westlich des Plangebietes. Derzeit findet auf der Fläche lediglich landwirtschaftlicher Verkehr für die Bewirtschaftung des Grünlandes statt. Für das Plangebiet besteht aktuell bereits eine Anbindung an das Busnetz der Stadt Celle. So befindet sich in etwa 200 m südlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Celle Dörnbergstraße“ die von den Linien 4 und 400 angefahren wird. Hierdurch wird eine Anbindung sowohl an die Innenstadt Celles sowie die weiteren Stadtteile Lachendorf, Altenhagen und Garßen der Stadt sichergestellt.

¹ NIBIS-Kartenserver (2020): Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)

4.4 Technische Infrastruktur

Angesichts der gegenwärtig auf dem Gelände stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein entsprechender Anschluss an die dafür notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Aufrechterhaltung sowie die Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Hehlentor der Stadt Celle. Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle weist für den Stadtteil Hehlentor Handlungsbedarf in der Warengruppe Lebensmittel nach.

5.2 Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Derzeit befindet sich in etwa 110 m Entfernung südlich des vorliegenden Plangebietes ein EDEKA-Markt (Witteringer Straße / Ecke Dörnbergstraße). Dieser Standort, insbesondere das Altbaugebäude, entspricht nicht mehr den mittlerweile marktüblichen Standards. Umbaumaßnahmen an diesem Standort wären nicht im erforderlichen Rahmen möglich (vorhandene bauliche Gegebenheiten, Grundstücksgröße, durch fehlende Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren nicht umsetzbarer VBB Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“).

Die Untersuchung der bulwiengesa AG hat aufgezeigt, dass neben der optischen Modernisierung des Marktes, ebenso eine Verkaufsflächenvergrößerung notwendig ist, um den geplanten Nahversorger langfristig als attraktiven Versorgungsstandort im Stadtteil Hehlentor für die Bewohner positionieren zu können. Durch den Neubau des EDEKA-Marktes innerhalb des Geltungsbereiches, wofür der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung schafft, kann erstmals ein Vollsortimenter am „Standort Dörnbergstraße“ etabliert werden. Der Neubau des EDEKA-Marktes innerhalb des Plangebiets gewährleistet nicht nur eine langfristige Versorgung des Ortsteiles Hehlentor, sondern ergänzt darüber hinaus das Nahversorgungsangebot der angrenzenden, unterversorgten Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen.

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

Somit erfolgt die Festsetzung eines **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“** im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Um eine „Übersorgung“ 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.

5.3 Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der derzeitige Standort des EDEKA-Marktes an der Witteringer Straße / Ecke Dörnbergstraße bietet nicht die Möglichkeiten für die gutachterlich nachgewiesene erforderliche Anhebung der Verkaufsfläche (bulwiengesa AG, Stand 16.06.2020, Hamburg, S. 12) und die zusätzlich notwendigen Modernisierung, um den Markt an die gegenwärtigen Standards anzupassen und diesen langfristig als attraktiven Nahversorgungsstandort zu erhalten. Um eine sachgerechte Versorgung des Ortsteiles Hehlentor mit den Gütern des täglichen Bedarfes im Oberzentrum Celle auch in Zukunft gewährleisten zu können, muss der Einzelhandelsstandort in der Dörnbergstraße nicht nur erhalten, sondern darüber hinaus ertüchtigt werden (bulwiengesa, Stand 16.06.2020, Hamburg, S. 12). Daraus resultiert die städtebauliche Erforderlich-

keit zur Festsetzung eines **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“** im Rahmen der vorliegenden Planung.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Als vorbereitende Bauleitplanung liegt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle vor. Dieser stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als **Wohnbaufläche** dar.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ damit nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle entspricht, wird die 105. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und damit die Darstellung einer **Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“** vorgenommen. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum vorliegenden VBB Nr. 29. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit sichergestellt.

5.5 Alternativenprüfung bezüglich der Standortwahl

In den vergangenen Jahren hat bereits eine gemeinsame Suche der Stadt zusammen mit dem Vorhabenträger nach einem geeigneten Neustandort für den EDEKA-Markt stattgefunden. Im Zuge dieses Verfahrens wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung überprüft, einschließlich der Ertüchtigung des Altstandortes. 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 nahezu 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 (Lage innerhalb der Ortsteiles Hehlentor, direkte Nähe zum Altstandort, identischer Einzugsbereich, gute verkehrliche Erschließung) mit sich bringen, gibt es nicht.

6 Planinhalte

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage 2). Dieser wird um weitere Festsetzungen in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt, sofern die städtebauliche Situation oder der angemessene Umgang mit Natur und Landschaft dies erfordern.

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Der Neubau des EDEKA - Marktes innerhalb des Plangebietes dient der langfristigen Versorgung des Stadtteiles Hehlentor der Stadt Celle mit Gütern des täglichen Bedarfes. Der gegenwärtig bestehende Nahversorger ist derzeit bereits in seiner Größe nicht mehr ausreichend, um den tatsächlich vorhandenen Bedarf der Bevölkerung im Einzugsbereich decken zu können. Dies verdeutlichen die Ausführungen des Fachgutachtens der bulwiengesa AG, welches zu dem Ergebnis kommt, dass ein Einzelhandelsangebot im Stadtteil Hehlentor sogar bis zu einer Verkaufsfläche von 1.700 m² ohne raumbedeutsame Auswirkungen möglich wäre. Die Verkaufsfläche des derzeitigen EDEKA-Marktes am Altstandort beläuft sich auf gerade einmal 650 m².

Die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes ist, werden so gefasst, dass das (Haupt-) Vorhaben so präzise wie möglich definiert wird, zugleich aber die notwendigen Spielräume, wie bspw. für die Stellplätze, bestehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass, der bereits in Kapitel 5.1 näher beschrieben wurde. Demnach soll ein Neubau als Ersatz des gegenwärtig an der Wittinger Straße / Dörnbergstraße befindlichen EDEKA-Marktes im Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden.

Um im Plangebiet die Errichtung eines Nahversorgers planungsrechtlich zu ermöglichen, wird ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"** festgesetzt. Das Sondergebiet dient dabei der Unterbringung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes, einer Bäckerei mit Café, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO.

Im Sondergebiet ist ein Nahversorgungsmarkt mit den Hauptsortimenten Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren, ergänzt durch Drogerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften und Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.

Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind im Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ nahversorgungsrelevante Sortimente unterzubringen.

Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ sind weitere zentrenrelevante Sortimente, die in der „Celler Sortimentsliste“ des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Celle 2020 genannt sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bettwaren
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Elektroklein-geräte)
- Foto/Film
- Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschner- waren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Leuchten
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Im Sondergebiet sind darüber hinaus zulässig:

- Eine Bäckerei mit Café mit einer maximalen Grundfläche / Verkaufsfläche von 150 m².
- Eine Apotheke mit einer maximalen Grundfläche / Verkaufsfläche von 150 m².
- Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie hinsichtlich ihrer Grundfläche untergeordnet sind.
- Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

Durch die vorstehend benannten Festsetzungen wird gewährleistet, dass der nun entstehende EDEKA-Markt tatsächlich Waren anbietet, die dem Charakter des Nahversorgers entsprechen, so dass negative Auswirkungen auf das Einzelhandelsgesamtgefüge effektiv ausgeschlossen werden.

Bei der Bäckerei inklusive Café handelt es sich um einen typischen Konzessionär innerhalb eines Nahversorgungsmarktes. Da eine Errichtung dieses Angebotes auf einer VK bis zu 150 m² zusätzlich zu den 1.500 m² VK des Nahversorgers möglich ist, verdeutlichen die Ausführungen der Untersuchung der bulwiengesa AG. Dieses Gutachten weist nach, dass eine VK bis zu 1.700 m² inkl. Konzessionär innerhalb des Geltungsbereiches als verträglich anzusehen ist. Da für den Nahversorgungsmarkt lediglich 1.500 m² VK festgesetzt werden, stehen demnach noch weitere 200 m² für Konzessionäre, wie einen Bäcker, zur Verfügung. Zwar ergibt sich angesichts der vorstehenden Festsetzung rechnerisch zunächst eine Verkaufsfläche von 1.800 m², die Apotheke mit ihren 150 m² VK stellt hierbei jedoch einen „Spezialfall“ dar, wie nachstehend noch detailliert erläutert wird.

Zusätzlich zum Nahversorger und dem Bäcker mit Café werden innerhalb des Plangebietes Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Durch diese Festsetzung wird es möglich, dass sich bspw. ein Imbiss, ein Friseur oder auch eine Physiotherapiepraxis im Geltungsbereich auf der vorgesehenen Fläche für Konzessionäre sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss im Gebäude des Nahversorgers ansiedeln können. So besteht die Möglichkeit, je nach Bedarf der Bevölkerung ein entsprechendes Angebot realisieren zu können.

Im Sondergebiet wird zudem eine Apotheke bis zu einer maximalen VK von 150 m² zugelassen. Apotheken zählen zumeist zu den nahversorgungsrelevanten Branchen, so auch in der Stadt Celle, vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Celle aus dem Jahr 2020. Trotzdem werden apothekenpflichtige Pharmaziewaren, die durchschnittlich etwa 90 % des Apothekenumsatzes ausmachen, in der vorliegenden Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa nicht berücksichtigt, da apothekenpflichtige Pharmaziewaren von üblichen nahversorgungsrelevanten Betrieben bzw. einem Lebensmittelnahversorger nicht geführt werden dürfen. Apothekenpflichtige Arzneimittel sind daher im berechneten Nachfragevolumen (1.700 m² VK) nicht enthalten, weil sie nicht zum Kernsortiment eines Lebensmittelmarktes der Nahversorgung zählen.

Die Apotheke ist demnach als zusätzlicher Shop anzusehen, der auch ein anderes Sortiment anbieten könnte, welches nicht von einem, wie im vorliegenden Fall „nicht raumbedeutsamen Nahversorger“ angeboten wird.

Die Verkaufsfläche eines Shops müsste jedoch dann auf die ermittelte VK für den Nahversorger angerechnet werden, wenn ein solcher Shop wiederum das gleiche Kernsortiment des Nahversorgers bzw. Bestandteile dieses Kernsortimentes anbieten würde, wie zum Beispiel ein Bio-Lebensmittelmarkt oder ein Getränkeshop etc.

Angesichts dessen ist die Festsetzung einer VK von 150 m² für eine Apotheke im vorliegenden Fall unkritisch, auch wenn sich die gesamte Verkaufsfläche somit rechnerisch auf 1.800 m² beläuft. Die für den Nahversorger ermittelte Fläche inkl. Konzessionär von 1.700 m² wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (1.500 m² VK für den Nahversorger + 150 m² VK für den Bäcker = 1.650 m²) sogar noch unterschritten.

Im Gutachten der bulwiengesa wird dieser Sachverhalt in Kapitel 2.4 auf S. 10 verdeutlicht. Hier heißt es: *„Etwaige ergänzende Mietflächen, die für branchenfremde Handels- oder für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, sind in der Verkaufsflächenermittlung nicht enthalten, weil sie von Nachfragevolumen für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht abgedeckt werden. Sie müssten ggf. also hinzuaddiert werden“ (bulwiengesa, Stand: 11.12.2020, S. 10).*

Die Apotheke ist, wie vorstehend ausgeführt, als eine solch branchenfremde Handels- oder Dienstleistungsnutzung anzusehen, da sie nicht durch das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" abgedeckt werden kann.

Im Obergeschoss des EDEKA-Marktes ist die Errichtung einer Betriebswohnung angedacht. Diese soll Praktikanten, Auszubildenden sowie Saisonkräften zur Verfügung stehen. Für die Absicherung dieser Wohnnutzung enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Woh-

nungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie hinsichtlich ihrer Grundfläche untergeordnet sind, zulässig sind.

In Orientierung an den bereits vorhandenen Gebäudeschnitt für den EDEKA-Markt erfolgt die entsprechende Höhenfestsetzung. So wird die **maximal zulässige Höhe** der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes mit 9,0 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (auf dem Flurstück 7/45) mit 47,29 m ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Überschreitungen von bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Kühl- und Abluftanlagen) können zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Eine Abweichung von der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet ausschließlich für die angedachten Fahnenmasten sowie die freistehende Werbeanlage zugelassen. Die Festsetzung Nr. 4.2 regelt hierzu:

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes sind zulässig:

- max. 5 Fahnenmasten und
- eine freistehende Werbeanlage, auch als Sammelwerbeanlage, mit einer Höhe von max. 6 m und einer Fläche von max. 6 m². Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (auf dem Flurstück 7/45) mit 47,29 m ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Mit der Fläche von 6 m² ist die Fläche der Werbeanlage gemeint auf der die Werbung angebracht wird, da dieser Teil der Werbeanlage die städtebauliche Wirksamkeit entwickelt. Der aufgeständerte Bereich der Werbeanlage ist der Fläche von 6 m² dabei nicht zuzurechnen.

Darüber hinaus regelt die Festsetzung Nr. 4.2 folgende Punkte zur Aufstellung / Anbringung von Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind ausnahmsweise innerhalb *der privaten Grünflächen* mit der *Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* zulässig. Sie sind nicht innerhalb der Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) zulässig.

Werbung am Gebäude ist dabei nur an Fassaden unterhalb des oberen Abschlusses der Wand zulässig.

Werbeanlagen zwischen Fensteroberkante und oberen Wandabschluss sind mit einer Höhe von max. 2 m zulässig. Werbeanlagen am Gebäude haben einen Mindestabstand von 1,00 m von seitlichen Gebäudekanten einzuhalten.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur auf der der Dörnbergstraße zugewandten Fassadenseite sowie auf der dem Parkplatz zugewandten Fassadenseite angebracht werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). An der der Dörnbergstraße zugewandten Fassadenseite (Süd-West) sind Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 10 m² zulässig. An der dem Parkplatz zugewandten Fassadenseite (Nord-West) sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtflächengröße von max. 20 m² zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem/bewegtem Licht sowie durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind nicht zulässig.

Die Ansicht der Werbeanlagen ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung und wird ebenso Teil des Durchführungs- und Erschließungsvertrages sein.

Durch die vorstehenden Festsetzungen zur Unterbringung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes, kann ein Einfügen in die wohnbaulich durch Mehrparteienhäuser geprägte Umgebung gewährleistet werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den in der Stadt Celle allgemein üblichen Festsetzungen für Werbeanlagen bei Einzelhandels- und Gewerbebetrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen maximal zulässigen Grundflächen der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen. Angesichts dieser Grundflächen wird für die baulichen Anlagen im Sondergebiet eine **maximale Grundfläche von 3.350 m²** festgesetzt. Zusätzlich darf eine Fläche von 5.300 m² für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Anspruch genommen werden. Durch die Festset-

zung der maximalen Grundfläche wird präzise geregelt, für welche Anlagen welches Maß an Versiegelungen notwendig ist.

Durch diese Festsetzung würde sich rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,84 ergeben. So überschreitet die damit in § 17 BauNVO dargestellte Kappungsgrenze gemäß BauNVO von 0,8 für ein Sondergebiet moderat. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze ist jedoch dann möglich, wenn dies durch ein städtebauliches Erfordernis, wie im Rahmen der vorliegenden Planung, begründet ist.

Hierzu sei zunächst auf den § 17 BauNVO Abs. 2 verwiesen:

„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden [...]“

Ebenso regelt der § 19 Abs. 4 Nr. 3, dass im Einzelfall Überschreitungen der zulässigen Grundfläche erfolgen können. Im vorliegenden Fall 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.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die vorliegende moderate Anhebung der GRZ nicht beeinträchtigt, so stellt u.a. das Schallgutachten (vgl. Anlage 5) sicher, dass durch die vorliegende Planung keine unzumutbaren schalltechnischen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen, auch nicht bei der optionalen Stellplatzerweiterung im Südwesten des Geltungsbereiches.

Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan Nr. 29 – II. Teil aufgrund des dort anzuwendenden Standes des BauNVO bereits für den Großteil des Plangebiets (ausgenommen die Heckenanpflanzung) eine Versiegelung bis zu 100 % für Nebenanlagen planungsrechtlich möglich, so dass sich die angedachte moderate Überschreitung der Grundfläche durch diesen Aspekt zusätzlich städtebaulich begründen lässt.

Die Überschreitung der GRZ wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit ausgeglichen. Somit kann der Eingriff sachgerecht ausgeglichen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, da das geplante Gebäude eine Länge von 50 m überschreitet, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d. h., dass die Errichtung von Gebäuden mit einem seitlichen Grenzabstand zu erfolgen hat

Die überbaubare Grundstückfläche wird als ein großes, zusammenhängendes Baufenster, abgestimmt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Baugrenze verläuft in etwa 1,0 m Abstand um das geplante EDEKA-Gebäude herum, um noch Raum für kleiner Veränderungen / Anbauten, wie bspw. Überdachungen, zu gestatten.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der nördlichen sowie der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden **Flächen zum Anpflanzen** festgesetzt, um hier Heckenstrukturen zu schaffen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze weisen sie eine Breite von 4,0 m auf, im Norden eine Breite von 2,50 m. Die Breiten dieser Anpflanzflächen sind auf die Inhalte des Vorhaben und Erschließungsplanes abgestellt. Die Pflanzflächen dienen der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der südlich befindlichen Wohnnutzung sowie dem nördlich angesiedelten Friedrich-Loeffler-Institut – Institut für Tierschutz und Tiergesundheit. Die **Flächen zum Anpflanzen** dürfen zur Anlage einer befestigten fußläufigen Zuwegung auf einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden, um so eine befestigte, fußläufige, d. h. nicht motorisierte Anbindung zum späteren EDEKA-Markt herstellen zu können.

Die Anpflanzungen haben mit standortheimischen Sträuchern zu erfolgen.

Die Sträucher sind in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Pflanzen pro laufenden Meter, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bei der Bepflanzung sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*).

Um nicht nur eine Eingrünung des Plangebietes zu erreichen, sondern auch die Stellplatzflächen in ihrer Gestaltung aufzulockern ist **je angefangenen 6 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum** der Art Feldahorn (*Acer campestre*) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen können auch zusammengefasst in den Grünflächenbereichen im Randbereich der Stellplatzanlage erfolgen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Anpflanzungen haben zu erfolgen, sobald das Flurstück 2/10 und die Teilflächen der Flurstücke 5/5 und 2/6 für durch das Vorhaben bedingte bauliche Anlagen beansprucht werden, spätestens jedoch in der nach Errichtung baulicher Anlagen auf dem Flurstück 2/10 und auf den Teilflächen 5/5 und 2/6 darauffolgenden ersten Pflanzperiode. Die Bepflanzung ist durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

6.5 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt sowie des Landkreises Celle angeschlossen.

Für das Plangebiet liegt derzeit bereits ein Entwässerungskonzept vor. Im Zuge des Bodengutachtens vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder mit Datum vom 10.07.2020 konnte ermittelt werden, dass für den Geltungsbereich aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände und Bodenschichten keine Versickerung möglich ist. Daher ist die Aufnahme des Regenwassers im Plangebiet in zwei Sammelbecken (Gestaltung als naturnahe Mulden ohne Versiegelung gegenüber dem Erdreich), die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ festgesetzt sind, vorgesehen. Aus diesen Becken soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in die umliegenden Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Es sollen im Plangebiet zwei Becken als Erdmulden mit einer Abdeckung aus magerem Mutterboden und Graseinsaat angelegt werden. Ein Sammelbecken wird im Südwesten (Dörnbergstraße / Ecke Wachtelweg) des Plangebietes angelegt werden. Dieses Becken dient der Entwässerung aller befestigten Flächen der Fahrgassen, Stellplätze (inkl. Stellplatzerweiterung) und Gehwege. Ebenso angeschlossen wird die Dachfläche der Carportanlage. Das zweite Regenrückhaltebecken wird im Osten des Geltungsbereiches errichtet. An dieses Becken werden ausschließlich die Dachflächen des Hauptgebäudes über eine Unterdruckentwässerung angeschlossen.

Durch die Größe des Plangebietes ergibt sich eine Ableitungsmenge von 5,2 l/s. Die Ableitung erfolgt dabei zu 40 % aus dem Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes und zu 60 % aus dem Becken im Südosten des Geltungsbereiches.

Auf Grund der gewählten Größe der Sammler wird selbst bei einem Überflutungsereignis sichergestellt, dass die Becken in einem Zeitraum von unter 12 Stunden wieder vollständig entleert sind. Das vorstehend beschriebene Konzept ermöglicht eine kontrollierte Sammlung und Entsorgung des Regenwassers auf dem Baugrundstück.

Die Ableitung in den Regenwasserkanal wird auf ein Minimum reduziert und auch der Nachweis der Überflutungssicherheit kann erbracht werden. Das Entwässerungskonzept ist der Anlage 3 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Die beiden Regenrückhaltebecken sind im Bebauungsplan als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB (Regenrückhaltebecken)“** festgesetzt.

Im Bereich des Plangebietes steht eine ausreichende Löschwasserkapazität von 1600 l/Min zur Verfügung.

Der Anschluss für Müll-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge kann über die Dörnbergstraße problemlos sichergestellt werden.

6.6 Verkehr / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dörnbergstraße. Diese schließt in etwa 570 m nördlich an die L 191 an und stellt somit einen guten Anschluss an das (über)örtliche Verkehrsnetz sicher.

Die Dörnbergstraße befindet sich derzeit bereits in einem sehr guten Ausbauzustand und sowohl der derzeitige EDEKA-Standort im Kreuzungsbereich der Witteringer Straße / Dörnbergstraße sowie die an der Dörnbergstraße befindliche Wohnbebauung (überwiegend Mehrfamilienhäuser) werden durch diese Straße problemlos erschlossen. Um den Ein- und Ausfahrtsbereich für das Plangebiet klar zu definieren und zu verdeutlichen, dass keine motorisierte Erschließung über den südlich verlaufenden Wachtelweg erfolgen wird, wird im Westen des Plangebietes, entlang der Dörnbergstraße, ein **Einfahrtsbereich** festgesetzt.

Neben der Haupteinschließung, die über die Dörnbergstraße verlaufen wird, werden ferner Zugänge für Fußgänger und Radfahrer, die vom Wachtelweg aus in das Plangebiet gelangen wollen, geschaffen. Für die sachgerechte Gestaltung der Zuwegung in diesem Bereich werden unter anderem Bordsteinabsenkungen umgesetzt werden, um so ein problemloses, barrierefreies Erreichen des Plangebietes über den Gehweg sowohl für Fahrradfahrer als auch für Fußgänger gewährleisten zu können.

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 102 Stellplätze (94 Kunden- und 8 Mitarbeiterstellplätze) angedacht. Weitere 16 Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich im Südwesten des Plangebietes angelegt werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Bereich des Sondergebietes, in dem die Stellplätze vorgesehen sind, wird als **Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“** festgesetzt. Die festgesetzte Stellplatzgröße bzw. Stellplatzzahl ist dabei abgestellt auf die im Plangebiet angedachte Verkaufsfläche von 1.500 m² für den geplanten Nahversorger inkl. Getränkemarkt zzgl. Bäcker und Café. Auch für die weiteren zugelassenen Nutzungen, wie die sonstigen Gewerbebetriebe, die Schank- und Speisewirtschaften oder die Unterbringung einer Apotheke, gewährleisten die festgesetzten Stellplätze ein ausreichendes Maß an Parkmöglichkeiten.

Neben den „konventionellen“ Stellplätzen werden unter einem Carport im Süden des Plangebietes Stellplätze inkl. Ladestationen für E-Autos sowie E-Bikes angeboten werden, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan. Daher sind auch Garagen und Carports innerhalb der Stellplatzfläche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der ÜGF zulässig.

Bereits gegenwärtig findet eine problemlose Erschließung des EDEKA-Marktes an der Witteringer Straße / Ecke Dörnbergstraße statt. Dieser Standort wird bei Umsetzung der Planung im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht weiter betrieben werden. Es wird zu einer Verlagerung der mit dem EDEKA-Markt verbundenen Verkehre kommen.

Zwar sind für den neuen Markt mehr Stellplätze vorgesehen als für den Bestandsmarkt, das Einzugsgebiet des Marktes ändert sich jedoch nicht. Innerhalb der 10-Minuten Gehisochrone (1 km Radius um den Markt) leben bereits rund 3.400 Menschen (bulwiengesa AG, Stand: 16.06.2020, Hamburg, S. 8), so dass zu erwarten ist, dass eine Vielzahl der Kunden den neuen EDEKA-Markt auch weiterhin zu Fuß oder mit dem Fahrrad besuchen werden.

Das Plangebiet ist derzeit bereits gut an den ÖPNV der Stadt Celle angebunden. Etwa 200 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bushaltestelle „Celle Dörnbergstraße“ die von den Linien 4 und 400 angefahren wird. Hierdurch wird eine Anbindung sowohl an die Innenstadt Celles sowie die weiteren Ortsteile Lachendorf und Garßen der Stadt sichergestellt.

6.7 Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation

Im Umweltbericht (Kapitel 7) findet eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen der Umwelt sowie des Natur- und Landschaftsschutzes statt. Ebenso sind hier Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz enthalten und entsprechende Kompensationsmaßnahmen benannt.

Die im Umweltbericht erstellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell (2013) hat ergeben, dass im Plangebiet der Eingriffsflächenwert von 6.422 Flächenwerten sowie der Ausgleichsflächenwert von 2.865 Flächenwerten entsteht, so dass sich insgesamt ein naturschutzfachliches Kompensationsdefizit von etwa 3.557 Flächenwerten (= 6.422 – 2.865) errechnet, für das eine externe Kompensationsfläche mit einer dazugehörigen naturschutzfachlichen Aufwertung heranzuziehen ist.

Da die in der Planzeichnung festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bepflanzt werden sowie festgesetzt wird, dass pro 6 angefangenen Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen ist, dienen diese beiden Maßnahmen zur internen Aufwertung von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus wird für den ausstehenden Kompensationsbedarf eine externe Fläche in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen, das sich im Eigentum der Celler Stadtwerke befindet. Auf diesem Flurstück ist gegenwärtig ein Kiefernforst anzutreffen, der im Zuge eines Waldumbaus in einen Eichenmischwald entwickelt und damit naturschutzfachlich aufgewertet werden soll.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes bzw. seines direkten Umfeldes für Fledermäuse ist es erforderlich, Festsetzungen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Vermeidung betriebsbedingter Beeinträchtigungen wurden Festsetzungen zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend sind Leuchten an und außerhalb von Gebäuden mit Leuchtmitteln zu versehen, die nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringste Beeinträchtigung für Fledermäuse verursachen. Die Beleuchtung muss so abgeschirmt werden, dass sie nach unten gerichtet ist, ausschließlich den Markt und den Parkplatz beleuchtet und nicht übermäßig hell ist. Eine Beleuchtung der in der Nähe befindlichen Gehölzsäume ist soweit möglich zu vermeiden. Es sind fledermausfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden (z.B. Pollerleuchten mit Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel bzw. Leuchtmittel mit gleich geringer Anlockwirkung).

6.9 Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb des EDEKA-Marktes durch das Fachbüro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH erarbeitet, vgl. Anlage 5. Das Gutachten setzt sich damit auseinander, welche Auswirkungen der Betrieb des EDEKA-Marktes für die angrenzende Wohnbebauung mit sich bringt.

Wie der Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlicht, ist im Südwesten des Plangebietes eine Erweiterungsfläche für die Stellplätze vorgesehen. Die Umsetzung dieser Stellplatzflächen ist zum derzeitigen Planungszeitpunkt jedoch noch nicht erforderlich. Dennoch müssen auch diese Flächen in die Betrachtungen des Gutachtens eingestellt werden, da es sich hierbei um einen potenziellen Emissionsort handelt.

Dementsprechend hat das Gutachten sowohl die kleine Stellplatzvariante mit 102 Stellplätzen als auch die große Stellplatzvariante mit insgesamt 118 Stellplätzen berechnet.

Im Zuge des Gutachtens wurde untersucht, welche Immissionen durch den Kundenverkehr (An- und Abfahrt, Parkplatzgeräusche, Ein- und Ausstapel der Einkaufswagen), die Warenanlieferung inkl. der zugehörigen Ladetätigkeiten sowie den Betrieb von stationären haustechnischen Aggregaten (Kühlung und Heizung) zu erwarten sind.

Um sich den künftigen Verkehrszahlen innerhalb des Plangebietes anzunähern, zieht das Schallgutachten die Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2007 heran, die entsprechende Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen auf Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen beinhaltet. Aus dieser Lärmstudie können Anhaltswerte für Bewegungshäufigkeiten der verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen abgeleitet werden. Bei diesen Vorgaben handelt es sich um konventionelle Werte bzw. Maximalwerte, damit die Berechnungen schlussendlich „auf der sicheren Seite“ sind. (S. 13). Insgesamt geht das Gutachten somit von ca. 2.400 Pkw-Bewegungen für den EDEKA-Markt zzgl. 240 Pkw-Fahrten für die Konzessionärsfläche täglich aus. Es wird die Annahme getroffen, dass 40 Pkw-Bewegungen der 2.400 Pkw-Bewegungen täglich auf die Mitarbeiter entfallen.

Sowohl die Wohnbebauung entlang des Wachtelweges, südlich des Plangebietes, als auch die Wohnbebauung entlang der Dörnbergstraße, wurden als maßgebliche Immissionsorte betrachtet. Die für diese Standorte entsprechend gültigen Bebauungspläne (BB Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil I und BB Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“), welche Allgemeine und Reine Wohngebiete festsetzen, erfordern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für den jeweiligen Gebietstyp. Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wird ersichtlich, dass die Flächen im östlichen Anschluss als Wohnbauflächen dargestellt sind. Das langfristige Ziel der Stadt ist demnach die Entwicklung einer Wohnnutzung östlich des Plangebietes. Um gewährleisten zu können, dass eine Wohnnutzung auf der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Fläche möglich ist, wird im Schallgutachten festgelegt, welche Bedingungen erfüllt werden müssen, damit die Immissionsrichtwerte in einem Abstand von 10 m zum Geltungsbereich eingehalten werden können. Ein städtebauliches Konzept oder ein Bebauungsplanentwurf für eine Wohnbebauung der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Flächen liegt derzeit noch nicht vor. Daher wurde sich mit der Stadt darauf verständigt, dass zu gewährleisten ist, dass eine Wohnbebauung in einem Abstand ab 10 m östlich des Plangebietes ohne Einschränkungen möglich sein muss. Für die im Flächennutzungsplan östlich des Geltungsbereiches dargestellte Wohnbaufläche wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind tagsüber 55 dB(A) und in den Nachtstunden 40 dB(A) einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) liegen laut der TA Lärm bei 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Betrachtung der benannten potenziellen Immissionsquellen sowohl in der kleinen als auch der großen Stellplatzvariante die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft gemäß der TA Lärm tagsüber mindestens eingehalten werden können und in den Nachtstunden um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

Ferner wurde überprüft, ob an allen Immissionsrichtwerten die erforderlichen Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden können. Auch die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist möglich, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Folgende Immissionsschutzfestsetzungen wurden daher in die Planunterlagen als Textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen.

- Die Fahrgassen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind zu asphaltieren.
- Die Parkplatznutzungszeit durch Kunden des EDEKA-Marktes, der Bäckerei und der zugehörigen Shops ist innerhalb des Tageszeitraums (6.00 - 22.00 Uhr) auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu beschränken. Die Mitarbeiter aller Nutzungen und die Kunden der weiteren im Plangebiet zulässigen Nutzungen,

wie die Apotheke, die Schank- und Speisewirtschaften sowie die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, können den Parkplatz tagsüber auch über den zusammenhängenden 14,5-stündigen Zeitraum hinaus nutzen. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern auf den 28 besonders gekennzeichneten Stellplätzen zulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Weitere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

- Warenanlieferungen per Lkw sind in der Nachtzeit (22:00 - 06:00) ausgeschlossen. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter mit Handverladung über die Eingänge der vorgesehenen Nutzungen und über die eingebaute Anlieferzone des EDEKA-Marktes zulässig. Die hierfür erforderlichen Parkvorgänge vor dem Markteingang sind ausschließlich auf den sechs besonders gekennzeichneten Stellplätzen zulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Weitere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.
- Das Tor der eingebauten Anlieferzone ist während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten.
- Der Schalleistungspegel der auf dem Dach der Anlieferzone vorgesehenen Kälte-technik ist auf einen Wert von maximal 68 dB(A) zu begrenzen.
- Auf der gekennzeichneten Linie für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage in Form eines geschlossenen Carports mit einer Traufhöhe von 3,0 m in Richtung des Wachtelwegs (Rückwand) und mit einer Traufhöhe von 3,50 m in Richtung des Parkplatzes auf einer Länge von 20,0 m entlang der Carportrückwand zu errichten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).
- Mit Herstellung der optionalen Stellplatzfläche im Südosten des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand mit Höhe von 3,0 m auf einer Länge von 14,40 in südwestlicher Verlängerung der Carportrückwand zu errichten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Durch die Aufnahme dieser Festsetzungen kann eine konfliktfreie Bebauung des Plangebietes erfolgen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass eine konfliktfreie Wohnbebauung nord-östlich / östlich des Geltungsbereiches erfolgen kann, wie sie derzeit durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet wird.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein Einfügen der Entsorgungsanlagen in die Umgebung gewährleisten zu können, wird diesbezüglich eine Örtliche Bauvorschrift wie folgt in die Planunterlagen aufgenommen:

Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft zu begrünen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Darüber hinaus wird in die Planunterlagen aufgenommen, dass gemäß § 80 Abs. 3 NBauO derjenige ordnungswidrig handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6.11 Hinweise

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Zudem wurden innerhalb des Plangebietes bereits Erdarbeiten durchgeführt. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweis:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Celle aus dem Jahr 2020 kann bei der Stadt eingesehen werden.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur vorliegenden Bauleitplanung sind im Folgenden dargestellt.

Das vorliegende, etwa 1,04 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Dörnbergstraße sowie nördlich des Wachtelweges im Stadtteil Hehlentor in der Stadt Celle und ist ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Planungsabsicht für die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die 105. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist es, die Aufrechterhaltung sowie eine Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Hehlentor der Stadt Celle erzielen. Für den derzeitigen Standort des EDEKA-Marktes im Stadtteil Hehlentor an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße, der sich etwa 110 m südlich vom Plangebiet befindet, besteht laut gutachterlicher Aussage weder die Möglichkeit, die erforderliche Verkaufsfläche anzuheben noch ist für den bisherigen Standort eine notwendige Modernisierung zielführend. Um eine Versorgung des Ortsteiles Hehlentor mit den Gütern des täglichen Bedarfes im Oberzentrum Celle auch in Zukunft gewährleisten zu können, wird der Einzelhandelsstandort in der Dörnbergstraße erhalten bzw. ertüchtigt und damit langfristig ein attraktiver Versorgungsstandort im Ortsteil Hehlentor bereitgestellt.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße aufgehoben, in dessen Geltungsbereich sich der bisherige EDEKA-Markt befindet. Um sicherstellen zu können, dass nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 29 am Altstandort kein weiterer Betrieb des EDEKA-Marktes möglich ist, erfolgt die genannte Aufhebung und der vormals an diesem Standort gültige Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ tritt wieder in Kraft, der in diesem Bereich ein *Allgemeines Wohngebiet* festsetzt.

Da die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgen soll, sind die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichts auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestimmt.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind hierbei auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen einer *Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“* sowie auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ die Festsetzung als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *„Großflächiger Einzelhandel“*.

7.2 Ziele und Inhalt der Bauleitplanungen

Anlass und Ziel zur Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 ist die Aufrechterhaltung sowie die Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Hehlentor der Stadt Celle. Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle weist für den Stadtteil Hehlentor zudem einen Handlungsbedarf in der Warengruppe Lebensmittel auf. Mit dem geplanten Neubau des EDEKA-Marktes als Vollsortimenter kann nicht nur eine langfristige Versorgung im Ortsteil Hehlentor gesichert werden, sondern gleichzeitig wird auch das Nahversorgungsangebot der angrenzenden, unterversorgten Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen gewährleistet.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für den Bereich des Plangebietes besteht des Weiteren

² bulwiengesa, Stand 16.06.2020, Hamburg, S. 12

durch den rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II ein festgesetztes *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht*“. Neben der Festsetzung als *Sondergebiet* ist entlang der südlichen Grenze des Plangebietes durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29, Teil I bereits eine etwa 2,0 m breite sowie 2,0 m hohe *Heckenanpflanzung* festgesetzt. Diese Festsetzung der Heckenanpflanzung ist auch im Bebauungsplan Nr. 29, Teil II übernommen worden. Zusätzlich wurde hierzu in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II Folgendes ergänzt:

„Zum Schutz der Versuchstiere wird entlang der südostwärtigen Grenzen des Sondergebietes ein 19,00 m tiefer Grüngürtel (Pflanzgebot) angelegt [...]“ (Seite 3, Kapitel 5 „Art und Maß der baulichen Nutzung“).

Da der beschriebene Grüngürtel zum Schutz der Versuchstiere dienen und damit eine abschirmende Wirkung erreicht werden soll, ist auf der benannten Tiefe von 19,00 m eine Gehölzanpflanzung als sinnvoll zu erachten. Im Vergleich zu einer beispielsweise offen gestalteten Wiesenfläche kann mit der Anpflanzung von Gehölzen eine bessere Abschirmung erzielt werden. Der 19,00 m tiefe Grüngürtel wird daher im Weiteren entsprechend mit einer Gehölzentwicklung in Form einer Heckenpflanzung verbunden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden jedoch bislang nicht umgesetzt, so dass im Plangebiet aktuell eine Grünlandfläche mit einigen darauf stockenden Obstbäumen vorzufinden ist und an den westlichen und südlichen Randbereichen des Grünlandes weitere Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern stocken.

Ziel auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer etwa 1,3 ha großen *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die genannte Fläche als „*Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ festgesetzt. Im östlichen sowie westlichen Bereich des Plangebietes werden zudem zwei *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* (RRB) festgesetzt. Außerdem enthält der Bebauungsplan an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte *Anpflanzflächen*, in denen Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzulegen sind. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan geregelt, dass pro angefangenen 6 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt im Plangebiet insgesamt 8.650 m². Hierin einbegriffen sind einerseits die Hauptgebäude, die sich innerhalb der Baugrenze befinden müssen sowie des Weiteren auch Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m mit einer möglichen Überschreitung von 2,0 m für untergeordnete Gebäudeteile orientiert sich dabei an einer üblichen Gebäudehöhe von vergleichbaren Verbrauchermärkten. Außerdem sind in der näheren Umgebung des Plangebietes, westlich der Dörnbergstraße sowie südlich des Wachtelweges, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, die weitaus größere Höhen aufweisen. Der geplante EDEKA-Markt fügt sich daher mit der angedachten Höhe von 9,0 m gut in die vorhandene Umgebung ein.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

7.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundes-

waldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Celle befindet sich derzeit in Aufstellung. Für das behandelte Gebiet trifft der Landschaftsrahmenplan folgende Aussagen:

Tab.: Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle zum Plangebiet

Karte	Aussage zum Plangebiet
Arten und Biotope	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Keine Darstellungen / Bewertungen
Besondere Werte von Böden	Keine Darstellungen / Bewertungen
Wasser- und Stoffretention	Keine Darstellungen / Bewertungen
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Naturräumliche Gliederung	Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit <i>Südheide</i> (641) und hier in der naturräumlichen Untereinheit <i>Arloher Sandplatten</i> (641.21).
Potentiell natürliche Vegetation	In der naturräumlichen Untereinheit <i>Arloher Sandplatten</i> ist als potentiell natürliche Vegetation überwiegend von <i>trockener bis frischer Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes</i> auszugehen. Im südlichen Bereich der <i>Arloher Sandplatten</i> käme <i>Flattergras-Buchenwald des Tieflandes</i> vor.

Landschaftsplan

Für die Stadt Celle ist ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1987 vorhanden, der zum Plangebiet keine relevanten Aussagen trifft. Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle übernimmt darüber hinaus die Funktionen des Landschaftsplanes.

Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sowie der unmittelbaren Nähe befinden sich keinerlei Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu überprüfen, ob innerhalb des Plangebiets und in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Da im Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II bislang nicht umgesetzt wurde und sich das Plangebiet als Grünlandfläche mit umgebenden Gehölzstrukturen darstellt, kann ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde für mögliche Tierlebensräume daher zunächst eine Potentialabschätzung ausgearbeitet (siehe Anlage 6). Genauere Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgten während der Vegetationsperiode 2020 (siehe Anlage 9). Dazu wurde als Grundlage auch eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (siehe Anlage 10). Die Ergebnisse werden im Umweltbericht unter dem Abschnitt „Tiere / Besonderer Artenschutz“ näher erläutert.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebiets durchgeführt.

7.4 Umweltzustand

Zustand von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht hingegen basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung der Flächen im Plangebiet bildet eine Biotoptypenkartierung, die in der Vegetationsperiode 2020 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020) angewendet. Zur Beurteilung der umweltrelevanten Eingriffe der vorliegenden Planung werden neben den tatsächlich vorhandenen Biotoptypen zusätzlich jene Strukturen betrachtet und argumentativ herangezogen, die sich aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzungen – bzw. durch deren Umsetzung – einstellen würden.

Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden. Dies ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuchs erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Basis einer Betrachtung sogenannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts geprüft:

- Mensch
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

In Abhängigkeit des jeweils betrachteten Schutzgutes wurden die Daten der Biotoptypenkartierung um die Daten weiterer Quellen, zum Beispiel des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle und des Avifaunistischen Gutachtens sowie um Aussagen der zuständigen Stellen wie beispielsweise der Naturschutzbehörde, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 verwendet worden.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2008)

Wertfaktor 5:	Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4:	Schutzgüter mit hoher Bedeutung
Wertfaktor 3:	Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung
Wertfaktor 2:	Schutzgüter mit geringer Bedeutung
Wertfaktor 1:	Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
Wertfaktor 0:	Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

Mensch

Das Plangebiet ist derzeit bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht*“ festgesetzt. Damit dient das Plangebiet als Arbeitsstandort sowie auch als Standort zur wissenschaftlichen Erforschung. Damit besitzt das Plangebiet diesbezüglich eine große Bedeutung.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze entlang des Wachtelweges mit einer festgesetzten Pflanzfläche in Form einer Hecke vorhanden, welche mit einer Breite von etwa 19,0 m eine recht ausgedehnte Struktur aufweist.

⇒ Dem Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch zugewiesen.

Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Planstand um eine durch den Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzte *Sondergebietsfläche*, in der an der südlichen Grenze zudem ein Pflanzstreifen in Form einer 19,0 m breiten Hecke festgesetzt ist. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 1,04 ha.

Im Bereich des *Sondergebietes* ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine bestehende bzw. baurechtlich zulässige Flächeninanspruchnahme für Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Wege und technische Betriebseinrichtungen. Im Bereich der festgesetzten Hecke an der südlichen Grenze besteht hingegen keine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das *Sondergebiet* eine geringe Bedeutung und die festgesetzte Hecke eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Biotopstrukturen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des untersuchten Raumes findet auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II statt. Daher ist im vorliegenden Fall nicht vom derzeitigen Ist-Zustand im Plangebiet auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II gegeben wäre.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt dabei der Systematik von Drachenfels (2018) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“ festgesetzt und kann damit dem Biototyp *Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex* (ONZ) zugeordnet werden, in dem sowohl Gebäude als auch Wege für das nördlich vom Plangebiet befindliche Friedrich-Loeffler-Institut - Institut für Tierschutz und Tiergesundheit zulässig sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im Jahre 1974 Rechtskraft erlangte und die dazugehörige Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 stammt, ist hiernach außerdem eine vollständige Versiegelung möglich. Das Plangebiet weist somit im „planungsrechtlichen Ist-Zustand“ insgesamt einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf.

⇒ Der Biototyp *Sonstiger öffentliche Gebäudekomplex* ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend ohne Bedeutung einzustufen.

Die durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 29, Teil II festgesetzte Hecke mit dem Biototyp *Zierhecke* (BZH) verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Breite von etwa 19,0 m und einer Höhe von 2,0 m.

In der Örtlichkeit ist zudem eine tatsächlich bestehende Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze anzutreffen, bei der es sich um eine angelegte Hecke aus gärtnerisch kultivierten Büschen handelt.

⇒ Der *Zierhecke* wird als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung beigemessen.

Tiere / Besonderer Artenschutz

Da im Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II bislang nicht umgesetzt wurde und sich das Plangebiet als Grünlandfläche mit umgebenden Gehölzstrukturen darstellt, kann ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde für mögliche Tierlebensräume daher zunächst eine Potentialabschätzung ausgearbeitet (siehe Anlage 6). Genauere Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgten dann während der Vegetationsperiode 2020 (siehe Anlage 9). Dazu wurde als Grundlage auch eine Biototypen-Kartierung durchgeführt (siehe Anlage 10).

Die Biototypen-Kartierung zeigt, dass das Plangebiet überwiegend eine mittlere Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere aufweist, da im Plangebiet der Biototyp *Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden* (GET) mit einer geringen Artenzahl dominiert. Lediglich in einem schmalen Bereich im nördlichen Geltungsbereich ist eine höhere Artenvielfalt vorzufinden, so dass dieser schmale Streifen dem Biototyp *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) zugeordnet wird. Im Bereich des Grünlandes stocken zudem insgesamt acht alte Apfel- und Birnenbäume, die dem Biototyp *Obstgarten* (PHO) zugewiesen werden können. Des Weiteren befinden sich entlang der Dörnbergstraße sowie entlang des Wachtelweges lineare Gehölzstrukturen, die als Biototyp *Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten* (HSN) bzw. als Biototyp *Zierhecke* (BZH) einzustufen sind. Im Hinblick auf ihre ökologische Bedeutung für Avifauna und Fledermäuse entsprechen die Gehölze an der Dörnbergstraße denen einer *Strauch-Baumhecke* (HFM). Lineare Gehölzstrukturen befinden sich darüber hinaus auch in der näheren Umgebung des Plangebietes. Hierbei ist insbesondere eine größere *Strauch-Baumhecke* nordöstlich vom Plangebiet zu erwähnen.

Im Ergebnis zeigen die Erfassungen der Vegetation sowie der verschiedenen Artengruppen, dass die Bedeutung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ der Stadt Celle für die Vegetation sowie die Avifauna unterdurchschnittlich ist.

Eine Ausnahme stellt die Artengruppe der Fledermäuse dar, für die die beiden Strauch-Baumhecken innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Nähe dazu ein wertvolles bzw. sehr wertvolles Nahrungshabitat darstellen.

Nachfolgend werden die Bewertungen der Artengruppen einzeln wiedergegeben.

Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten gefunden, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind.

Fledermäuse

Die mit Obstbäumen bestandene Grünlandfläche im Plangebiet hat für Fledermäuse eine geringe Bedeutung. Hier wurden nur vereinzelte Jagd-Aktivitäten festgestellt, Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Anders verhält es sich mit der Strauch-Baumhecke an der Dörnbergstraße und vor allem der Strauch-Baumhecke, die sich nord-östlich, nur wenig außerhalb des Plangebietes, befindet. Beide Hecken werden ganzjährig intensiv von bis zu neun Fledermaus-Arten als Jagd-Habitat genutzt. Daher werden diese Hecken als wertvolles (Hecke an der Dörnbergstraße) bzw. sehr wertvolles (Hecke nord-östlich des Plangebietes) Jagdhabitat für Fledermäuse eingestuft.

Mit insgesamt neun Arten wurde eine vergleichsweise hohe Artenzahl festgestellt. Fünf Arten kommen regelmäßig im Gebiet vor. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und eine Art der Langohr-Fledermaus-Gruppe (*Plecotus cf. auritus*).

Im Untersuchungsgebiet fanden sich keine Hinweise auf Schlafstätten oder Wochenstuben von Fledermäusen.

Ab Mitte Juli wurden Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit einem deutlichen Schwerpunkt im Bereich der nordöstlich vom Plangebiet befindlichen Hecke erfasst, die auf ein Balz- und Paarungshabitat in dieser Gehölzstruktur hinweisen.

Im Rahmen einer Bebauung der Fläche sollte diese Struktur unbedingt so weit wie möglich von störenden Einflüssen wie starker Beleuchtung und nächtlichem Lärm geschützt werden. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Fledermäuse die angrenzenden Gehölzbestände weiterhin als Jagdhabitat nutzen werden, sofern sich die Lichtimmissionen des Marktes in Grenzen halten. Um dies sicherzustellen, werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben, die eine fledermausfreundliche Beleuchtung umfassen. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulation, die über das Maß des Biotopverlustes hinausgehen, ausgeschlossen werden.

Avifauna

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Brutvögeln einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum dar.

Für die Avifauna wichtige Bereiche innerhalb des Plangebietes sind vor allem die verschiedenen Hecken. Die Grünlandfläche ist ohne Bedeutung als Bruthabitat für die Avifauna, stellt jedoch ein wertvolles Nahrungshabitat für mehrere Arten dar.

Insgesamt wurden während der Erfassungen 23 Vogelarten festgestellt, für neun Arten davon besteht auf Grund wiederholter Erfassungen singender, revieranzeigender Männchen an gleichen Standorten ein Brutverdacht innerhalb des Untersuchungsgebietes (vgl. nachfolgende Tabelle). Eine der Arten mit Brutverdacht befindet sich auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel in Niedersachsen und Bremen (Krüger & Nipkow 2015).

Tab. 2: Im Plangebiet erfasste Vogelarten

Vogelart	wissenschaftlicher Name	Rote Liste Nds.	Rote Liste BRD	Brutverdacht
Aaskrähe	<i>Corvus corone</i>			
Amsel	<i>Turdus merula</i>			x
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			x
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			x
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			
Elster	<i>Pica pica</i>			
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V	x
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		V	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			x
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			x
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	2	V	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			x
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			x

Weitere geschützte Artengruppen

Die ökologischen Gegebenheiten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“ lassen keine Vorkommen von weiteren geschützten und / oder in ihrem Bestand gefährdeten Tierarten aus der Artengruppe Säugetiere oder Insekten erwarten.

Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der NIBIS-Kartenserver³ entnehmen:

Tab. 3: Bodenmerkmale nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)

Bodenregion	Geest
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenlandschaft	Lehmgebiete
Bodentyp	Mittlere Pseudogley-Braunerde

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung zählt das Plangebiet zu der naturräumlichen Einheit der *Südheide* sowie zu der naturräumlichen Untereinheit der *Arloher Sandplatten*. Die *Arloher Sandplatten* sind durch ein vorwiegend sandiges, schwach welliges Grundmoränenplateau geprägt, hier sind überwiegend die Böden Podsol und Braunerde-Podsol vorhanden. Im südlichen Bereich, in dem sich auch das vorliegende Plangebiet befindet, überwiegen Geschiebemergel- und Geschiebelehmbestandteile. Hier sind in erster Linie Braunerden und

³ NIBIS-Kartenserver/ Niedersächsisches Bodeninformationssystem (2020): <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 08.12.2020.

Parabraunerden vorherrschend. So kommt auch im Plangebiet der Bodentyp *Pseudogley-Braunerde* vor, womit lehmigere Bodenverhältnisse vorhanden sind und damit eine höhere Bodenfruchtbarkeit einhergeht. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Demzufolge eignen sich für die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Weidebewirtschaftung) sowie für die Forstwirtschaft. Der Einfluss des Pseudogleys bedingt hierbei eine höhere Staunässe und somit feuchtere Bodenverhältnisse.

Aufgrund der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 29, Teil II ist im Plangebiet rein planungsrechtlich eine vollständige Versiegelung zulässig. Ausgenommen hiervon ist lediglich die festgesetzte Anpflanzfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund dessen ist für die Eingriffsbilanz davon auszugehen, dass im überwiegenden Plangebiet bereits einschneidende Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse hätten erfolgen können. Damit weist der Boden in diesen Bereichen „kalkulatorisch“ nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

⇒ Im Plangebiet werden den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Bereichen eine geringe Bedeutung und den bisher nicht versiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden zugewiesen.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich keine Oberflächengewässer. In der Beschreibung wird somit lediglich auf das Schutzgut Grundwasser im Geltungsbereich eingegangen.

In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser ist der vorhandene Boden zu betrachten. Die Bedeutung des Grundwassers resultiert aus der Nutzung des Bodens sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebiets zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher unmittelbar miteinander verknüpft.

Dem erstellten Bodengutachten vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder (Stand: 10.07.2020) ist hierbei zu entnehmen, dass aufgrund der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, womit keine besondere Bedeutung für das Grundwasser verbunden ist. Durch die bereits zulässige Versiegelung des Bodens ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser darüber hinaus als überprägt anzusehen.

Das Plangebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten außerdem weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser insgesamt eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Klima / Luft

Klimatisch zählt das Plangebiet zum maritim-kontinentalen Übergangsbereich. Die maritimen Einflüsse sind jedoch noch stark ausgeprägt, was sich durch einen ausgeglichenen Tagesverlauf mit geringen Temperaturschwankungen, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten ausdrückt. Die Sommer sind mäßig kalt und niederschlagsreich, die Winter feucht und selten extrem kalt.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Celle befindet und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II bereits eine großflächige Versiegelung zugelassen wird, unterliegt das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft bereits einer Vorbelastung.

Allein der festgesetzten Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze kommt insofern eine Bedeutung für das lokale Klima zu, als dass sie für eine höhere Verdunstungsleis-

tung sorgt und so ausgleichend auf die versiegelten Flächen wirken kann. Zudem bewirken die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion.

Durch die vorhandenen Flächenversiegelungen im Plangebiet und den Fahrverkehren auf den angrenzenden Straßen Dörnbergstraße und Wachtelweg gehen Immissionsvorbelastungen einher, die eine gewisse Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft erkennen lassen und die positiven Wirkungen wiederum mindern.

⇒ Insgesamt kann dem Schutzgut Klima / Luft eine mittlere bis geringe Bedeutung beigemessen werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Das Plangebiet sowie die dazugehörige naturräumliche Untereinheit *Arloher Sandplatten* ist durch eine schwachwellige Geestlandschaft geprägt. Innerhalb des Plangebietes, welches sich am südlichen Rand dieser Untereinheit befindet, zeigt das Relief ebenfalls von West nach Ost einen Höhenunterschied von etwa 2,0 m auf, was das typische Reliefbild dieser Landschaft verdeutlicht. Als Nutzungstyp hat sich in den *Arloher Sandplatten* aufgrund der vorherrschenden und relativ gut bewirtschaftbaren Bodenverhältnisse vornehmlich der Ackerbau etabliert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in Form eines durch den Bebauungsplan Nr. 29, Teil II festgesetzten *Sondergebietes* ist das Landschaftsbild allerdings durch den zulässigen, hohen Versiegelungsgrad als insgesamt überprägt anzusehen. Durch

die bestehende intensive Nutzung des Plangebietes ist die ursprüngliche Eigenart nicht mehr erkennbar, gleichermaßen stellt es sich mit den naturraumtypischen Gegebenheiten dar.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind im Plangebiet keine naturnahen Biotope vorhanden. Die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft ist somit innerhalb des Plangebietes faktisch nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Natürlichkeit eine geringe Bedeutung zu.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine geringe Bedeutung beizumessen.

Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ In Bezug auf die Biologische Vielfalt wird dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung zugemessen.

Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Innerhalb des Plangebietes sind keine Sach- und Kulturgüter von der Planung betroffen, damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Somit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

Tab. 4: Wertfaktoren innerhalb des Geltungsbereichs nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013), Planzustand

Bewerteter Bereich	Flächengröße in m ²	Wertfaktor nach Niedersächsischem Städtetag	Flächenwert
Festgesetztes <i>Sondergebiet</i> (SO) mit GRZ 0,6. Aufgrund der BauNVO von 1968 ist hierbei eine vollständige Versiegelung möglich.	7.144	0	0
Festgesetzte Anpflanzfläche mit dem Biotoptyp <i>Zierhecke</i> (BZH)	3.211	2	6.422
Summe des Flächenwerts	10.355		6.422

* Wertfaktor 5: Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4: Schutzgüter mit hoher Bedeutung
Wertfaktor 3: Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung

Wertfaktor 2: Schutzgüter mit geringer Bedeutung
Wertfaktor 1: Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
Wertfaktor 0: Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

7.5 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Menschen, Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, das Wirkungsgeschehen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Kommune ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob/in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft mittels Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

In § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die vorliegende Bauleitplanung bedeutet dies, dass der durch den bestehenden Bebauungsplan bereits bebaute Bereich mit den entsprechend versiegelten Flächen bei der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen sind.

Neben der Sicherung der Kompensationsmaßnahmen durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan sieht § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB – d.h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen – oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Alternativ können solche Regelungen auch im Durchführungsvertrag zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie „auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern“ (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5). Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein Westfalen (OVG NW) hat mit seinem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden würden, der zur Ungültigkeit der Satzung führte, da die Erfordernisse des Abwägungsgebots bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt würden.

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Nutzung eines Bereichs, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und damit eine bauliche Nutzung schon zulässig ist.
- Nutzung von bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.
- Um Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden und damit eine konfliktfreie Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:
 - Fahrgassen innerhalb der Stellplätze sind zu asphaltieren,
 - die Parknutzungszeit für Kunden ist innerhalb des Tageszeitraumes von 6:00 - 22:00 Uhr auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu beschränken,
 - die Warenanlieferung per Lkw ist in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen,
 - der Schallleistungspegel der auf dem Dach der Anlieferzone vorgesehenen Kältetechnik ist auf maximal 68 dB(A) zu begrenzen,
 - auf der gekennzeichneten Linie für *besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* ist eine Lärmschutzanlage in Form eines geschlossenen Carports zu errichten,
 - für optionale Stellplatzflächen im Südosten des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand zu errichten.
- Zur Erzeugung erneuerbarer Energien werden die Dachflächen des geplanten Marktes mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Zusätzlich werden im Plangebiet Ladestationen eingerichtet, die von E-Bikes sowie E-Autos genutzt werden können, womit die erzeugte Solarenergie direkt vor Ort in Anspruch genommen werden kann.
- Eingrünung des Plangebietes an der nördlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.
- Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes bzw. zur Auflockerung der Stellplatzflächen ist pro angefangenen 6 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Gehölzentfernungen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu vermeiden.
- Zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten sind Leuchten an und außerhalb von Gebäuden mit Leuchtmitteln zu versehen, die nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringste Beeinträchtigung für Fledermäuse verursachen. Die Beleuchtung muss so abgeschirmt werden, dass sie nach unten gerichtet ist, ausschließlich den Markt und den Parkplatz beleuchtet und nicht übermäßig hell ist. Eine Beleuchtung der in der Nähe befindlichen Gehölzsäume ist soweit möglich zu vermeiden. Es sind fledermaus-freundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden (z.B. Pollerleuchten mit Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel bzw. Leuchtmittel mit gleich geringer Anlockwirkung).
- Da Anlieferungen per Lkw in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen sind, wird zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten nächtlicher Lärm weitestgehend vermieden.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Mensch

Im Zuge der geplanten Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dient das Plangebiet nach wie vor als Arbeitsstandort und erfährt künftig auch eine Bedeutung zur Nahversorgung für den Stadtteil Hehlentor sowie die angrenzenden Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen. Gleichzeitig geht mit der vorliegenden Planung die Bedeutung der wissenschaftlichen Erforschung verloren. Damit besitzt das Plangebiet insgesamt weiterhin eine Bedeutung für den Menschen.

Erholungsfunktionen oder ortsprägende Strukturen, die das Heimatgefühl prägen sind im Plangebiet weiterhin nicht vorhanden.

Durch das Fachbüro Wenker & Gensing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 29.09.2020, wurde zudem eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass bei Einhaltung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch konfliktfreie Bebauung im Plangebiet erfolgen kann (vgl. Anlage 5 sowie Kapitel 7.5 im Umweltbericht: „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“).

⇒ Im Ergebnis kann dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Mensch auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden.

Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes auf insgesamt etwa 1,04 ha. In Bezug auf die derzeitige Situation besteht im Plangebiet bereits der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 29, Teil II. Da es in diesem Bereich zu keiner Neulächeninanspruchnahme kommt, ist hier von einer unveränderten Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Erweiterung auf einer bereits genutzten Fläche erreicht. Die Inanspruchnahme noch nicht genutzter Flächen für den Neubau von Gebäuden würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das zukünftige *Sondergebiet* weiterhin eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Pflanzen und Tiere

Die Erfassung der Fledermäuse hat ergeben, dass die Gehölze entlang der Dörnbergstraße sowie nordöstlich des Plangebietes eine Bedeutung als Jagdhabitat haben. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass zum Schutz der Fledermäuse an und außerhalb von Gebäu-

den fledermaus-freundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden sind, die nicht übermäßig hell strahlen.

Das Plangebiet stellt für möglich vorkommende Brutvögel insgesamt einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum dar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Gehölzentfernungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu vermeiden sind.

Aufgrund der zulässigen Nutzung sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen und durch die beiden Straßen Dörnbergstraße und Wachtelweg unterliegt das Plangebiet bereits einem gewissen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf weitere Tiergruppen erfolgen wird.

- ⇒ Im Plangebiet wird lediglich der Biotoptyp *Zierhecke* (BZH) überplant. Zudem erhöht sich innerhalb der festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* die Wertigkeit durch den entstehenden Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) mit einer allgemeinen Bedeutung.

Boden

Mit der vorgesehenen Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes wird weiterhin eine Versiegelung des anstehenden Bodens im Plangebiet zugelassen. War bislang durch den Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im festgesetzten *Sondergebiet „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“* eine Versiegelung von etwa 7.144 m² möglich, so wird nun die maximal zulässige Grundfläche (GR) nun auf 8.650 m² festgelegt, so dass damit ca. 1.506 m² mehr Fläche im Plangebiet versiegelt werden kann, womit eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden einhergeht.

- ⇒ Im Ergebnis kommt dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Boden auch weiterhin für die bereits versiegelten Bereiche eine geringe Bedeutung zu. Den Flächen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, wird weiterhin eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.

Wasser

Im Plangebiet wird auch in Zukunft weiterhin Oberfläche versiegelt, so dass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde zudem ein Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 3) erstellt und im Zuge des Bodengutachtens vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder (Stand: 10.07.2020) ermittelt, dass die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Grundwasserstände und Bodenschichten nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses wird im südwestlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes je ein Regenrückhaltebecken angelegt und im Bebauungsplan als *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* festgesetzt. Mit den zwei Regenrückhaltebecken kann die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Becken gesammelt und anschließend gedrosselt in die Regenwasserkanäle der Umgebung eingeleitet.

- ⇒ Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Grundwasser für die versiegelten Bereiche weiterhin eine geringe Bedeutung und für das Oberflächenwasser und den nicht versiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung zu.

Klima / Luft

Da das Plangebiet im „planerischen Ist-Zustand“ überwiegend bebaut ist, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirken sich auch die westlich verlaufende Dörnbergstraße sowie der südlich verlaufende Wachtelweg sowie die Fahrverkehre im Plangebiet als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht dessen, dass sich im Plangebiet die zulässige Bebauung bzw. der Versiegelungsgrad insgesamt nur geringfügig erhöht, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft. Vielmehr bewirken die Anpflanzflächen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Darüber hinaus werden durch die Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des Marktes auch die Nutzung erneuerbarer und damit klimafreundlicher Energien gefördert.

- ⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft eine mittlere bis geringe Bedeutung zu.

Landschaftsbild

Aufgrund der bereits zulässigen Bebauung innerhalb des Plangebietes wird sich die neue Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze weiterhin *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt werden und auch an der nördlichen Plangebietsgrenze ebensolche Anpflanzflächen hinzukommen, in denen jeweils heimische und standortgerechte Gehölze vorgesehen sind und damit zur Eingrünung des Plangebietes beitragen werden.

Für eine zusätzliche Durchgrünung und damit einem positiven Effekt auf das Landschaftsbild im Plangebiet wird ebenfalls gesorgt, indem pro sechs angefangener Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

- ⇒ Nach Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung kommt dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild somit weiterhin eine geringe Bedeutung zu.

Biologische Vielfalt

Da im Plangebiet aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten keine seltenen und/oder geschützten Arten mit hohem Spezialisierungsgrad zu erwarten sind und die potentiell vorkommenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

- ⇒ Im Ergebnis kann dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt durch die vorliegende Planung weiterhin eine geringe Bedeutung zugesprochen werden.

7.5.1 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 5 NAGBNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfangs richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Hierfür wird zunächst der derzeitige Ist-Zustand der Biotoptypen im Plangebiet ermittelt (Eingriffsflächenwert) und dann dem zukünftig geplanten Zustand gegenübergestellt (Ausgleichswert). Die Bewertung des Eingriffswertes sowie des Ausgleichswertes ergibt sich dabei aus der Vergabe der Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen und wird mit der Flächengröße multipliziert. Die daran anschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich aus der Differenz des Eingriffswertes und des Ausgleichswertes.

Da mit der vorliegenden Planung gleichzeitig auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ an der Witteringer Straße / Ecke Dörnbergstraße aufgehoben wird, ist dieser ebenfalls bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt wurde und in diesem Zusammenhang die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist, geht mit diesem Bebauungsplan kein Kompensationsbedarf einher, der in die Bilanzierung einzustellen wäre. So heißt es auch in der zugehörigen Begründung im Kapitel 11.4.1 „Naturschutzfachliche Belange“ auf Seite 18 des VBB Nr. 21: *„Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.“*

Tab. 5: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Biotoptyp-Kürzel	Flächengröße [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
<i>Sondergebiet (SO) mit GRZ 0,6, aufgrund der BauNVO von 1968 ist hierbei eine vollständige Versiegelung möglich</i>	ONZ	7.144	0	0
Biotoptyp <i>Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex</i>				
10.355 m² abzüglich des "Grüngürtels" in Form einer Hecke mit 3.211 m²	BZH	3.211	2	6.422
19 m tiefer und 169 m langer "Grüngürtel" in Form einer 2,0 m hohen Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze, Biotoptyp <i>Zierhecke</i>				
Summe		10.355		6.422

Tab. 6: Ermittlung des Ausgleichsflächenwertes

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
maximal zulässige Grundfläche (GR) im <i>Sondergebiet (SO)</i>	8.650	0	0
Festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	490	3	1.470
Anpflanzung von einem Laubbaum pro 6 Stellplätzen, bei insgesamt 118 Stellplätzen werden so 20 Laubbäume (à 9 m²) gepflanzt	180	2	360
verbleibende nicht versiegelte Fläche im <i>Sondergebiet (SO)</i>	1.035	1	1.035
Summe	10.355		2.865

Nach Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Ausgleichsflächenwertes verbleibt ein naturschutzfachliches Kompensationsdefizit von **3.557 Flächenwerten** (= 6.422 – 2.865), das auf einer externen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Der noch erforderliche Ausgleich kann nicht im Bereich des Bebauungsplans sichergestellt werden.

Tab. 7: Ermittlung der externen Ausgleichsfläche

	Ist				Planung			
Maßnahme	Fläche in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor vorher	Flächenwert vorher	Biotoptyp	Wertfaktor nachher	Flächenwert nachher	Aufwertung
Waldumbau	1.778,5	Kiefernforst (WZK)	2	3.557	Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, basenreicher Sandböden (WCR) und Waldrand (WR)	4	7.114	3.557

Um die Eingriffe an Natur und Landschaft ausgleichen zu können, muss somit eine naturschutzfachliche Aufwertung auf aufgerundet insgesamt **1.779 m²** stattfinden. Um diesen zu erzielen, werden die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt:

Externe Kompensationsmaßnahme

Es ist geplant, den ausstehenden Aufwertungsbedarf auf 1.779 m² auf einer Fläche der Stadtwerke Celle „abzubuchen“. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Flurstückes 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen, Stadt Celle. Die Lage der externen Kompensationsfläche ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

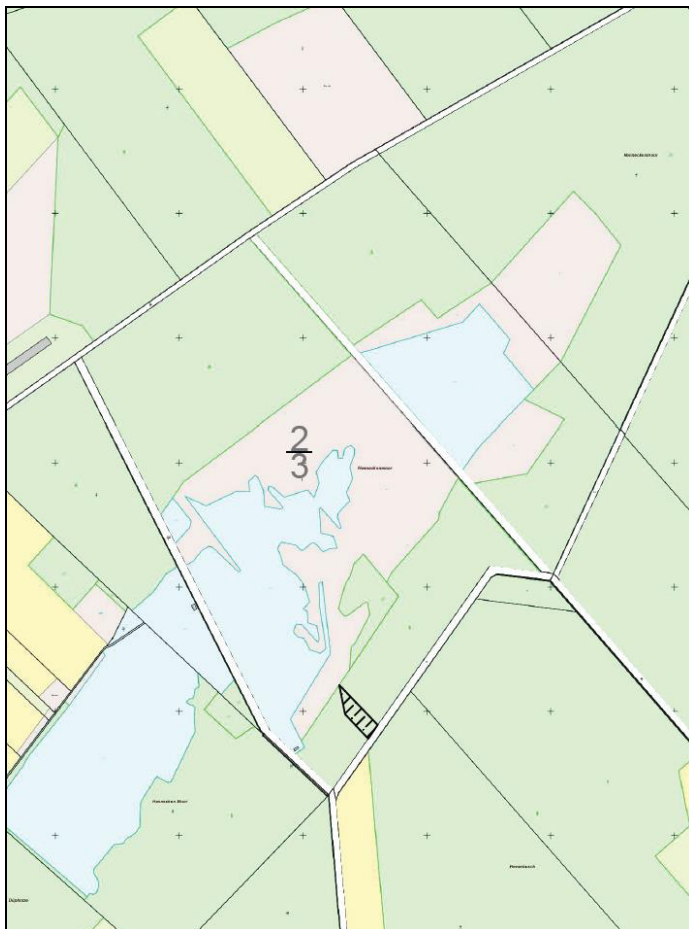


Abb. 6: Lage der externen Kompensationsfläche auf dem Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen, die Kompensationsfläche ist hierbei schwarz schraffiert (Quelle: LGLN).

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme auf dem Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle abgestimmt.

Derzeit kommt auf dem Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen der Biotoptyp *Kiefernforst* (WZK) vor, der sich zum überwiegenden Anteil aus der ökologisch deutlich geringwertigen und nicht heimischen Art der Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) zusammensetzt. Zudem enthält die Fläche noch einen geringen Anteil an Gemeiner Fichte (*Picea abies*). Sowohl die

Bestände der Gemeinen Fichte als auch die der Weymouth-Kiefer zeigen keinen vitalen Zustand und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit kurzfristig durch den Borkenkäferbefall absterben.

Als Ziel wird daher auf dem genannten Flurstück ein Waldumbau mit der Aufforstung eines *Eichen- und Hainbuchenmischwaldes feuchter, basenreicher Sandböden* (WCR) mit der Anpflanzung von Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie mit Begleitarten wie Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus ssp.*) angestrebt. Mitunter soll dabei Totholz auf der Fläche belassen werden sowie einzelne Altkiefern als Habitatbäume bestehen bleiben und bestehender Zwischenstand aus heimischer Hähereiche sowie geeignete Ebereschen und Birken werden übernommen. Zudem wird als weitere Maßnahme eine Hecken- bzw. Waldrandstruktur mit dem Biotoptyp *Waldrand* (WR) auf einer Tiefe von etwa 10 m und einer Länge von etwa 55 m angelegt, die aus verschiedenen heimischen Bäumen und Sträuchern zweiter Ordnung (zum Beispiel Feldahorn (*Acer campestre*)) besteht. Mit dieser Maßnahme wird eine standortgerechte mit heimischen Gehölzen erzielt, die naturschutzfachliche Wertigkeit erhöht und gleichzeitig auch ein Beitrag zur biologischen Vielfalt geleistet.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadtwerke Celle. Die Sicherung der externen Kompensation für die vorliegende Bauleitplanung auf der genannten Fläche wird zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Celle vertraglich festgehalten.

Nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen, gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als vollständig ausgeglichen. Im Ergebnis verbleibt kein Kompensationsbedarf.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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 Bedarfes 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 Witteringer 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.

7.7 Beschreibung der Umweltprüfung

Zur Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020) verwendet. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte hierbei nach der Systematik nach von Drachenfels (2017).

Zur Betrachtung des Besonderen Artenschutzes wurde eine Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen sowie der Fledermäuse und der Avifauna durchgeführt (vgl. Anlage 9). Die Erfassungen wurden während der Vegetationsperiode 2020 durch das Büro „Dipl. Biol. Dr. rer. nat. Dieter von Barga – Arten-Erfassung, ökologische Fachgutachten, UBB“ erbracht.

Hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle zurückgegriffen.

Die „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes mit Shopflächen und Außenanlagen an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle“ mit Stand vom 29.09.2020 wurde durch das Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau erstellt und für die Beschreibung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch herangezogen (vgl. Anlage 5).

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend detailliert dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustands und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richten sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

7.8 Monitoring

Die Überwachung der Plan-Umsetzung, betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Zu diesem Zwecke erfolgt nach der Pflanzperiode zu Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme auf Kosten des Vorhabenträgers durch fachlich geeignete Dritte eine Begehung (Durchführungskontrolle). Das Anwachsen der Gehölze innerhalb der Anwachsgarantie (3 Jahre) wird kontrolliert. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so sind weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchzuführen.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

7.9 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bauleitplanung, bestehend aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 sowie der 105. Flächennutzungsplanänderung, soll der Bau eines EDEKA-Marktes in der Stadt Celle im Ortsteil Hehlentor planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ sowie auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zur Folge hat. In der Summe ergibt sich nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des

Niedersächsischen Städtetags (2013) in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsdefizit von **3.557 Flächenwerten**. Dieses soll auf einer externen Fläche gedeckt werden, womit ein vollständiger Ausgleich erfolgt. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine 1.779 m² große Fläche der Celler Stadtwerke (Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen), auf der als naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme ein Waldumbau erfolgt mit dem Entwicklungsziel eines Laubmischwaldes sowie eines Waldrandes.

Das geplante *Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dennoch werden an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Anpflanzungen vorgenommen, um das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich aufzuwerten.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden als vollständig ausgeglichen.

7.10 Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG

Durch die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel – Dörnbergstraße Ost“ in der Stadt Celle wird ein nach § 24 Abs. 2 Nr. 3 NAGBNatSchG geschütztes Biotop (*mesophiles Grünland*) auf einer Fläche von etwa 140 m² durch den Neubau eines EDEKA – Marktes überplant. Zudem wird eine entsprechend § 24 Abs. 2 Nr. 4 NAGBNatSchG potentiell geschützte *Obstwiese* überplant, deren Schutzstatus allerdings nicht final bestätigt ist.

Beeinträchtigungen dieser Lebensräume treten durch die zukünftige Versiegelung von Bodenstandorten auf, so dass die Vermeidung eines Verlustes nicht möglich ist und die Biotope nicht erhalten werden können.

Aufgrund des besonderen Schutzes des Biotops beantragt die Stadt Celle daher eine Befreiung von den Bestimmungen gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß § 67 BNatSchG durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde der Stadt Celle, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Für den Ausgleich dient ein 280 m² großer Teilbereich des Flurstückes 81/5, Flur 115, Gemarkung Celle (vgl. Abb. 7), der derzeit als Biototyp *Acker* (A) eingestuft wird und auf dem als Zielbiototyp ein *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) entwickelt werden soll.

Sowohl der Teilbereich, als auch die übrigen Flächen des genannten Flurstückes unterliegen momentan einer intensiven Bewirtschaftung als Ackerfläche. Damit sind der Fläche der Biototyp *Acker* (A) und eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zuzuordnen. Insgesamt wird die Ausgleichsfläche zukünftig eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen und dadurch aus naturschutzfachlicher Sicht mehr Pflanzen und vor allem Tieren als Lebensraum dienen. Insbesondere auf offen gestaltete Vegetationsbestände und mit stärkerem Vorkommen von Blühpflanzen angewiesene Insekten- und Vogelarten werden hier zukünftig ein geeignetes Habitat finden. Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme können die genannten Ziele erreicht werden. Zusammenfassend kann so festgestellt werden, dass die Ausgleichsfläche eine gute Eignung aufweist, um die Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops zu kompensieren.

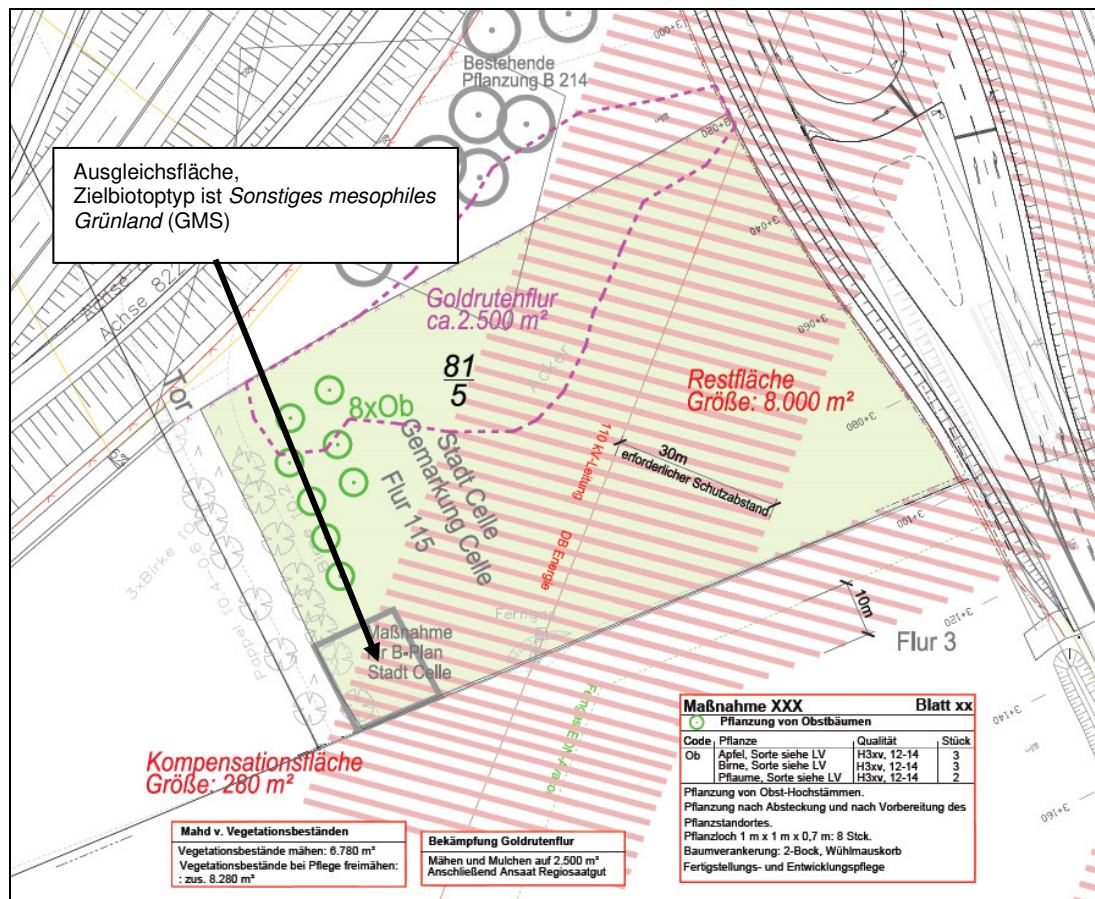


Abb. 7: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche mit einer Größe von etwa 280 m² im südwestlichen Bereich des Flurstückes 81/5, Flur 115, Gemarkung Celle. Die Ausgleichsfläche ist grau umrandet. Quelle: Ausschnitt aus der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung, Zuarbeit Wege- und Gewässerplan, Ausgleichsmaßnahme für Radweg Bw CE16, Stand: Oktober 2021.

Da eine naturschutzfachliche Aufwertung auf der Kompensationsfläche herbeigeführt werden kann, erscheint die beantragte Befreiung aus landschaftspflegerischer Sicht als zustimmungsfähig. Bei dem Antrag für die Obstwiese handelt es sich entsprechend vorstehender Ausführungen um eine vorsorgliche Maßnahme.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die lokale Ökonomie

Durch die Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des EDEKA-Marktes in der Dörnbergstraße und der damit einhergehenden Ertüchtigung des Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Hehlentor, kann langfristig ein attraktives Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Stadtteiles sowie der teilweise unterversorgten Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen geschaffen werden. Da nicht nur der Neubau eines EDEKA-Marktes im Plangebiet zulässig ist, sondern gleichsam sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich untergebracht werden können, ist davon auszugehen, dass neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Die Belange der lokalen Ökonomie werden somit positiv berührt.

Auswirkungen auf das Klima

Um den Belangen des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung zu tragen, sollen die Dachflächen des künftigen Marktes mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden. Darüber hinaus werden im Plangebiet Ladestationen sowohl für E-Bikes als auch E-

Autos eingerichtet werden. Ferner besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss des Plangebietes. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen, auch für Lastenräder, wird ebenso vorgehalten.

Dadurch wird den Kunden des EDEKA-Marktes die Möglichkeit gegeben, den Markt mit verschiedenen klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln zu erreichen.

Der derzeitige Standort des EDEKA-Marktes in der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße wird aufgegeben. Dies ist bei den Auswirkungen der Planung für das Klima insofern zu berücksichtigen, als dass durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. bei Planumsetzung keine völlig neue Nutzung dazu kommt, sondern auf die Altnutzung mit ihren entsprechenden Immissionen gleichsam verzichtet wird. Hierzu ist anzuführen, dass es sich bei dem Bestandsmarkt um einen Gebäudebestand aus den 70er Jahren mit entsprechend geringer Energieeffizienz im Vergleich mit den heutigen Standards handelt.

Diese beiden Nutzungen sind sozusagen miteinander zu „verrechnen“. Im Vergleich zum Altstandort müssen bei dem Neubau des Marktes nun die deutlich höheren Gebäudestandards eingehalten werden, um so die entstehenden Emissionen auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Die angedachte Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches wird sich positiv auf das Mikroklima des Standortes auswirken.

Folgekosten für Privatleute

Die beschriebenen Anlagenerweiterungen, Neu- und Umbaumaßnahmen sowie sämtliche sich direkt aus der Planung ergebenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Weitere Folgekosten für Dritte sind nicht zu erwarten.

9 Kosten und Finanzierung

9.1 Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle

Für die Stadt Celle werden durch die vorliegende Planung keinerlei Kosten entstehen. Weitergehende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen, genaueres regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

9.2 Art der Finanzierung

Die Finanzierung der beschriebenen Vorhaben wird durch den Vorhabenträger ggf. im Rahmen einer Kreditaufnahme sichergestellt.

10 Realisierung

Vor Satzungsbeschluss über diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Celle ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, der insbesondere Regelungen der Kostenübernahme zum Gegenstand hat.

Der Neubau des Nahversorgers soll zeitnah nach der Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Zugleich Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.10.2020 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 27.11.2020 stattgefunden.

Der Ortsrat Hehlentor ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am 29.04.2021 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 dem von instara ausgefertigten Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 vom 08.02.2021 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 27.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 und die zugehörige Begründung sowie die Entwässerungsbeschreibung zur geplanten Regenwasserentsorgung, Gebäudeansichten, Lageplan, Ansichten Werbeanlagen, Lageplan zu Verkehrsmaßnahmen, Potenzialabschätzung der Avifauna, Biotoptypenerfassung, Biotoptypenkarte, die Schalltechnische Untersuchung, die Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten bzw. Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 07.05.2021 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 dem Entwurf des erneuten Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.12.2021 bis 14.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Celle hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgestellt:

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

Bremen, den 18.01.2022



.....

Anlage 1 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

Flächengrößen nach Nutzungsart

Fläche „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel “	9.751 m ²
<i>darin enthaltene „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“</i>	<i>490 m²</i>
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken““	604 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.355 m²