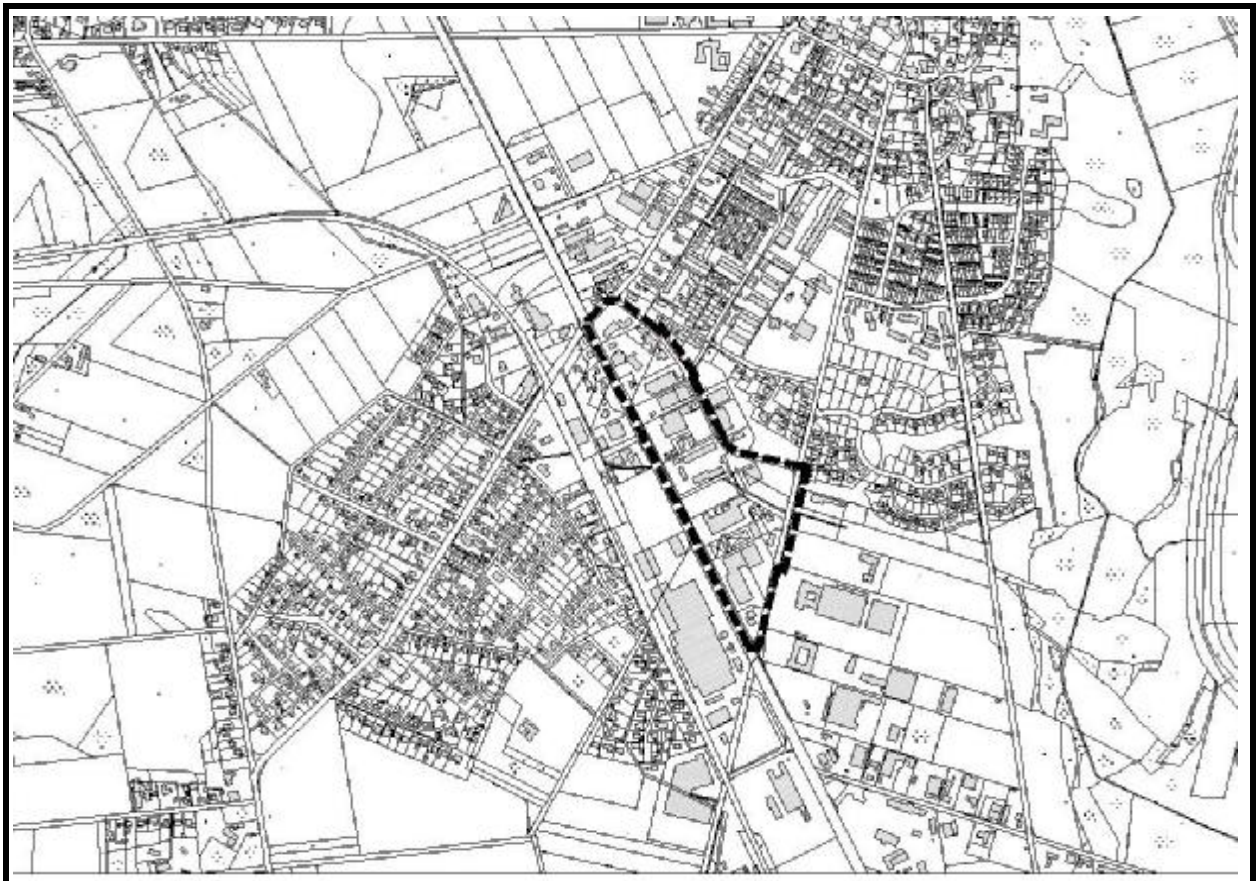


# Stadt Celle

## Bebauungsplan Nr. 23 Ace „Schaperkrug“

### Begründung



Übersicht M: 1 : 15 000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

**Stadt Celle** *z* **Der Oberbürgermeister**  
**Fachbereich 5 - Stadtentwicklung**  
**Fachdienst 61 - Stadtplanung**

Tel. 0 51 41/12-6 17 *z* Fax 0 51 41/12-7 56 17  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 *z* 29221 Celle

Stand:  
**Satzung**  
**01.12.2005**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>2</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.3	Bebauungspläne.....	3
3.4	Landschaftsplanung.....	3
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
4.1	Städtebauliche Situation .....	4
4.2	Erschließung .....	5
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise.....	11
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.5	Verkehr .....	12
6.6	Fläche zur Erhaltung von Bäumen .....	12
6.7	Aufhebung der bisherigen Bebauungspläne .....	12
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
8.1	Einleitung .....	13
8.2	Umweltauswirkungen.....	14
8.3	Beschreibung der Umweltprüfung .....	16
8.4	Monitoring .....	16
8.5	Zusammenfassung .....	16
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>

## **1 Einführung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace „Schaperkrug“ hat zum Inhalt, innenstadtverträglichen Einzelhandel zu steuern und das bisher als Industriegebiet festgesetzte Areal, soweit es nicht als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt wird, als Gewerbegebiet festzusetzen.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace liegt 3,3 km südöstlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altencelle. Er umfasst das Gelände zwischen der Braunschweiger Heerstraße, Große Redder, Hans-Heinrich-Warnke-Straße und Lückenweg und weist eine Größe von etwa 9 ha auf.

Der Plan umfasst den gesamten, etwa 7,5 ha großen Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 2 Ace sowie eine rund 1,5 ha große Fläche im Osten, die zwar zum Zeitpunkt der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace im Wesentlichen schon einmal in dessen Geltungsbereich lag, aber ab 1970 vom Bebauungsplan Nr. 5e Ace erfasst war – Planungsziel war 1970, die Einmündung der Hans-Heinrich-Warnke-Straße in den Lückenweg nach Norden zu verlegen, was nachfolgend auch realisiert wurde. Schließlich ist noch ein marginaler östlicher, bisher unbeplanter Geländestreifen, der öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche darstellt, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 einbezogen, um den betreffenden Straßenabschnitt des Lückenweges in voller gewidmeter Breite als Straßenverkehrsfläche festsetzen zu können.

Der 1963 ursprünglich festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace war nicht nur durch den Bebauungsplan Nr. 5e Ace, sondern in jeweils geringfügigem Maße auch durch die Bebauungspläne Nr. 4, 5b und 15 Ace eingeschränkt worden. Die Geltungsbereichsgrenzen dieser später festgesetzten Bebauungspläne verlaufen im Bereich von Straßen teilweise in der Straßenmitte, am Straßenrand oder auch an anderer Stelle im Straßenland. Daher gab es im Straßenland häufige Versprünge der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace, die im Bebauungsplan Nr. 23 Ace übernommen worden sind, damit der Planbereich lückenlos an die angrenzenden Planbereiche anschließt.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die große selbständige Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben.

Nach dem im April 2005 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle ist die Stadt Celle ein Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten. In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen“ und die Braunschweiger Heerstraße als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ dargestellt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der nördliche Teil des Plangebietes (nördlich des Grundstücks Hans-Heinrich-Warke-Straße Nr. 8) als gemischte, der übrige Planbereich als gewerbliche Baufläche und das Grundstück Lückenweg 2 als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. Abschnitt 6.1 – Art der baulichen Nutzung).

### **3.3 Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 2 Ace sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5e Ace.

Beide Bebauungspläne setzten Industriegebiete im Sinne von § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962 bzw. 1968 in Verbindung mit einer Baumassenzahl von 3,0 und Baugrenzen fest. Darüber hinaus waren im Bebauungsplan Nr. 2 Ace eine offene Bauweise und im Bebauungsplan Nr. 5e Ace eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Anzahl von ein bis zwei Vollgeschossen festgesetzt.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Für den Bereich der Stadt Celle wird z. Zt. ein Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse schon Bezug genommen. Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit herangezogen werden können: Im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace als Baufläche für Industrie und Gewerbe dargestellt, im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ sind geplante Baumpflanzungen entlang der Braunschweiger Heerstraße hervorgehoben.

Relevante Leitsätze für das Plangebiet sind gemäß Abschnitt 19.1 insbesondere:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Vermeidung direkter Nachbarschaft von emissionsträchtigen Gewerbenutzungen und Wohnbauflächen oder, wenn dies nicht zu vermeiden ist, Schaffung und Erhaltung vegetationsbestimmter Abstandflächen.

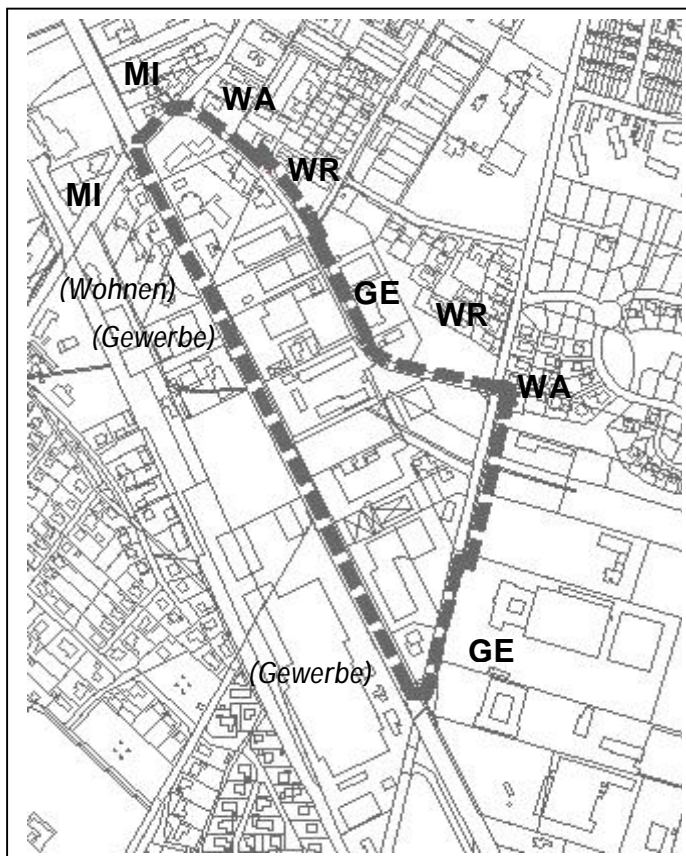
## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Neben dem Gasthof „Schaperkrug“ (Restaurant mit Hotel) auf dem Grundstück Braunschweiger Heerstraße 85, der Filiale eines Fachgeschäftes für Babyartikel auf dem Grundstück Hans-Heinrich-Warnke-Straße 6/6A sowie fünf weiteren Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück Lückenweg 2 (vgl. Abschnitt 6.1.3) handelt es sich um acht „normale“ Gewerbebetriebe, wie z. B. Heizöl-Handel, Werkzeugfabrik, Lkw-Reparatur und -verkauf und Handwerksbetrieb für Isoliersysteme. Darüber hinaus gibt es im Gebiet zehn genehmigte betriebsbezogene Wohneinheiten.

Das unmittelbar nördlich der Straße Große Redder sowie nördlich der Hans-Heinrich-Warnke-Straße zwischen Große Redder und Pestalozzistraße angrenzende Umfeld des Plangebietes ist von eingeschossigen Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen geprägt; das Gebäude auf dem Eckgrundstück Hans-Heinrich-Warnke-Straße/Große Redder beherbergt ein Bürobedarfsgeschäft mit Tabakwaren und Postagentur sowie eine Fahrschule. Die Bereiche sind als teilweise als Mischgebiet im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung, teilweise als allgemeines oder reines Wohngebiet (§§ 4 bzw. 3 der Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Südlich der Einmündung der Pestalozziallee schließt ein Gewerbegebiet an, während sich an der Einmündung der Hans-Heinrich-Warnke-Straße in den Lückenweg eine als Spielplatz festgesetzte Grünfläche befindet.



**Abb. 1: Planausschnitt mit Nutzungsarten im Umfeld des Plangebietes**

Nutzungsarten im Bereich von festgesetzten Bebauungsplänen

WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet

Nutzungsarten außerhalb der Bereiche von festgesetzten Bebauungsplänen

(Wohnen)	Wohngebäude vorherrschend
(Gewerbe)	Gewerbebetriebe vorherrschend

Östlich des Plangebietes, d. h. jenseits des Lückenweges, grenzen ein Wohngrundstück, welches den südöstlichen Abschluss des neuen Wohngebietes zwischen Lückenweg und Bleckenweg markiert, eine Grün- und Sportfläche sowie ein Gewerbegebiet an. Die Flächen westlich der Braunschweiger Heerstraße sind ebenfalls gewerblich genutzt; nach Norden hin geht die Prägung in ein Mischgebiet über.

Die Nähe von Gewerbe und Wohnen führte in der Vergangenheit des Öfteren zu Konflikten. Betriebe im nördlichen Bereich des Plangebietes dürfen aufgrund des Rücksichtnahmegebotes nur sehr geringe Emissionen produzieren.

## **4.2 Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet sind von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben. Die Braunschweiger Heerstraße (Bundesstraße 214) verbindet das Plangebiet mit der Celler Innenstadt. Große Redder und Lückenweg schließen den Ortsteil Altencelle an die Bundesstraße an. Die Hans-Heinrich-Warnke-Straße stellt eine Verbindung zwischen Große Redder und Lückenweg her und wird von zahlreichen Autofahrern genutzt, um, von der Bundesstraße kommend, zur Pestalozziallee und in die angrenzenden Wohnstraßen zu gelangen.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Hans-Heinrich-Warnke-Straße und den Lückenweg erschlossen. Einzige Ausnahme stellt der Gasthof „Schaperkrug“ dar, der seit jeher über die Braunschweiger Heerstraße erreicht wird.

In der Hans-Heinrich-Warnke-Straße befinden sich jeweils 2 Haltestellen je Fahrtrichtung der Buslinie 5, die hier zu den in Celle üblichen Zeiten und Takten verkehrt, so dass eine ÖPNV-Anbindung in das Zentrum Altencelles und Celles vorhanden ist.

Öffentliche Grünflächen sind im unmittelbaren nördlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes vorhanden (Grünzug von der Pestalozziallee über den Lückenweg und Bleckenweg zur Allerniederung).

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

Planerisches Ziel der Stadt Celle ist die verträgliche Steuerung großflächiger Einkaufseinrichtungen außerhalb der Kernstadt. Diese Steuerungsmöglichkeit durch die Ausweisung entsprechender Sondergebiete besteht für Bebauungspläne, bei denen die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 oder späteren Fassungen anzuwenden sind. Für ältere Pläne mit festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten besteht diese Regelungsmöglichkeit nicht. Um auch für diese Planbereiche das o. g. Ziel verfolgen zu können, wurden bereits 1984 Änderungsbeschlüsse für alle diese Bebauungspläne einschließlich der Pläne Nr. 2 Ace und 5e Ace gefasst. Da diese Beschlussformulierung nicht eindeutig genug war, hat der Rat der Stadt Celle am 05.02.2004 einen erneuten Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace gefasst.

Der auf dem Grundstück Lückenweg 2 bestehende Restpostenmarkt wurde im Jahre 2003 erweitert und stellt einen Einzelhandelsbetrieb dar, der im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung großflächig ist. Damit besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches.

Konkretes Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung der auf dem Grundstück Lückenweg 2 ansässigen Einzelhandelsbetriebe einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten. Zugleich soll zukünftigen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden, die durch Sortimentsänderungen entstehen können.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Festsetzung von Nutzungsarten, die eine möglichst geringe Konfliktrichtigkeit mit den Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes beinhalten und zugleich die im Gebiet ansässigen Betriebe sowie deren Entwicklungs-

möglichkeiten nicht gefährden.

Mit diesen Zielsetzungen wurden die ersten Verfahrensschritte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und des Ortsrates führte dazu, den Planbereich um eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5e Ace zu erweitern, so dass das Verfahren nicht mehr als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace bezeichnet werden konnte, sondern fortan als Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace weitergeführt wurde (vgl. Abschnitt 11). Eine Änderung der Ziele der Bauleitplanung war mit dieser neuen Bezeichnung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

## **6 Planinhalte**

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

Bisher waren die Bauflächen in beiden Bebauungsplänen (Nr. 2 und 5e Ace) als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Diese Nutzungsart ist für Betriebe mit hohen Lärm- und Geruchsemissionen, wie z. B. Kohlekraftwerke, vorgesehen. Derartige Betriebe bergen ein hohes Konfliktpotential sowohl in Hinblick auf Wohngebiete, die im Umfeld des Plangebietes liegen, als auch in Hinblick auf diejenigen Betriebe, die sich im Gebiet bereits angesiedelt haben. Die Festsetzung der Nutzungsart „Industriegebiet“ ist durch die abweichende tatsächliche Entwicklung des Gebietes und seines Umfeldes sowie aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Maßstäbe an Immissionen und Wohnruhe als funktionslos zu betrachten. Faktisch stellt das Gebiet ein Gewerbegebiet i. S. v. § 8 der Baunutzungsverordnung dar und wird daher als solches festgesetzt.

#### **6.1.1 Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>**

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu allgemeinen und reinen Wohngebieten im Osten sowie Mischgebieten im Norden und Westen gekennzeichnet. Betriebe in diesem Bereich dürfen wegen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld nur ein eingeschränktes Lärmpotential aufweisen.

Um den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe bestmöglich zu berücksichtigen, wird das Areal als Gewerbegebiet i. S. v. § 8 der Baunutzungsverordnung und nicht als Mischgebiet i. S. v. § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Somit sind alle in § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen allgemein und alle in § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Schutzbedürftigkeit des Wohnens im Umfeld wird durch die Einschränkung des allgemeinen Störgrades der Gewerbebetriebe getragen: Zulässig sind Betriebe und Anlagen nur dann, wenn sie wie im Sinne von § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht wesentlich stören (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1).

### 6.1.2 Gewerbegebiete GE<sub>2</sub>

In den als GE<sub>2</sub> festgesetzten Bereichen des Plangebietes sind Gewerbebetriebe mit dem gemäß § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung üblichen allgemeinen Störgrad zulässig.

Entlang der Braunschweiger Heerstraße ist im Raum Altencelle die Tendenz zur Anhäufung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten, die sich im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung auswirken kann. Um zu vermeiden, dass das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vor diesem Hintergrund eine Sogwirkung entwickelt, die zu einer verstärkten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf den Gewerbeflächen rund um das Sondergebiet führen und bestehende Gewerbebetriebe dabei verdrängen würde, werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Dadurch soll einem Konzentrationsprozess von Einzelhandelsbetrieben in dieser stadtstrukturell dezentralen Lage entgegengewirkt werden.

Nicht von dieser Regelung erfasst werden Verkaufstätigkeiten im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben, die im Plangebiet ansässig sind, wenn sich diese Verkaufstätigkeiten der sonstigen Betriebstätigkeit unterordnen. Ein im Gebiet ansässiger Verlag kann damit z. B. in einem Verkaufsraum die im Betrieb hergestellten Bücher verkaufen und eine Werkzeugfabrik ihre hergestellten Werkzeuge.

### 6.1.3 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Auf dem Grundstück Lückenweg 2 befinden sich seit 1981 diverse Einzelhandelsbetriebe. Die Betriebe, die Betriebsgrößen und die Sortimente wechselten häufig. Mindestens einer der Betriebe (anfangs Baustoffhandel mit zunächst 1 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) war stets großflächig. Ende des Jahres 2002 befanden sich auf dem Grundstück folgende Läden: ein Restpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2 200 m<sup>2</sup>, ein Nahversorger (etwa 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Lebensmittel-Discounter (ca. 610 m<sup>2</sup>), ein Getränkemarkt (ca. 190 m<sup>2</sup>), eine Drogerie-Filiale (ca. 180 m<sup>2</sup>) sowie ein Backshop im Eingangsbereich (zusammen 100 m<sup>2</sup>) und eine Imbiss-Stube (ca. 20 m<sup>2</sup>).

Im Jahre 2003 wurden die Verkaufsflächenflächen des Nahversorgers, des Getränkemarktes einschließlich des Eingangsbereiches mit Backshop vom Restpostenmarkt übernommen und darüber hinaus das 40 m<sup>2</sup> große Lager des ehemaligen Getränkemarktes zur Verkaufsfläche umgenutzt. Da der Restpostenmarkt auf der übernommenen Fläche zu wesentlichen Teilen Lebensmittel und Getränke (ca. 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Haushaltswaren (380 m<sup>2</sup>) sowie Schreibwaren/Bücher, Spielwaren und Tiernahrung (jeweils auf 80 bis 100 m<sup>2</sup>) anbietet, hat sich die Sortimentsstruktur gegenüber der vorherigen Nutzung nicht wesentlich geändert.

Der Restpostenmarkt erreicht durch diese Maßnahme eine Verkaufsflächengröße von 3 300 m<sup>2</sup>. Sortimentsänderungen mit Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind dadurch wahrscheinlicher geworden. Bei Betriebserweiterungen oder Sortimentsänderungen werden die Auswirkungen zukünftig nur schwer bzw. mit hohem Aufwand abzuschätzen sein. Erschwert wird die Prüfung durch die zu beobachtende allgemeine Tendenz des Gesetzgebers, immer mehr Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen aus der Genehmigungspflicht zu nehmen.

Um Rechtssicherheit und Planungssicherheit für die Betriebe zu schaffen und um die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben steuern zu können, werden Betriebs- und Sortimentsgrößen geregelt. Die Festsetzungen sind zwangsläufig recht detailliert und könnten bei Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunut-



zungsverordnung nicht realisiert werden, weil sie den Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung überschreiten. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist daher geboten.

Die besondere Problematik des Gebietes ist, dass der bestehende Restpostenmarkt ein Standardsortiment anbietet, das durch Restposten verschiedenster Sortimente, die für unterschiedlich lange Zeiträume angeboten werden, ergänzt wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan müssen dies berücksichtigen. Sie müssen aber zugleich in planungsrechtlicher Hinsicht bestimmt genug sein, durch die Bauaufsichtsbehörde kontrollierbar sein und sie dürfen nicht zu große Spielräume lassen, die Fehlentwicklungen ermöglichen würden.

#### a) Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes

Im Vordergrund der Festsetzungen im Sondergebiet steht die Sicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der das Grundstück Lückenweg 2 dominiert. Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes ist daher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 die vorwiegende Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Der Begriff „vorwiegend“ verdeutlicht, dass auch andere Betriebe, namentlich nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, allgemein zulässig sind.

#### b) Allgemein zulässige Nutzungen

Das Grundstück Lückenweg 2 ist durch die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen mit Ausnahme von minimalen unversiegelten Flächen vollständig ausgenutzt. Die jetzige Größe der Verkaufsflächen von etwa 4 150 m<sup>2</sup> wird daher quasi eingefroren und auf 4 200 m<sup>2</sup> (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4) begrenzt. Größere Verkaufsflächen mit ihrem erhöhten Stellplatzbedarf und Verkehrsaufkommen sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Sechzehn Sortimente werden benannt, für die eine maximal zulässige Verkaufsfläche in zwei Dimensionen festgesetzt wird: Zum einen wird die maximale Verkaufsfläche je Betrieb so definiert, dass Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zu erwarten sind. Da aber auch eine Häufung von jeweils kleineren Verkaufsstätten Auswirkungen im obigen Sinne entwickeln kann, wird zusätzlich die Verkaufsfläche je Sortiment für alle Betriebe im Sondergebiet zusammengenommen begrenzt.

Für dreizehn innenstadtrelevante Sortimente (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5) werden die höchstzulässigen Verkaufsflächen je Betrieb und für das Sondergebiet insgesamt begrenzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass diese Sortimente zwar einen wesentlichen Teil, nicht aber das alleinige Angebot eines Betriebes bilden dürfen (vgl. Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 5). Wenigstens 30 % der Verkaufsfläche muss mit Sortimenten belegt werden, die nicht den dreizehn genannten Sortimenten zuzurechnen sind. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die betroffenen Sortimente im Plangebiet zwar im Rahmen von Restpostenmärkten oder von anderen Formen des Einzelhandels angeboten werden können, gleichzeitig aber Fachmärkte, die sich auf ein oder zwei innenstadtrelevante Sortimente konzentrieren, im Gebiet unzulässig sind.

Eine Bagatellgrenze, die bei einer Verkaufsfläche bis 80 m<sup>2</sup> angesetzt ist, soll verhindern, dass auch sehr kleine Läden von dieser Regelung erfasst werden. Weil Fachmärkte städtebaulich relevante Auswirkungen erst ab einer gewissen Größe entfalten, wäre es überzogen, Betriebe wie einen kleinen Zeitschriftenladen, einen Laden mit Geschenkartikeln und Kunstgewerbe oder auch eine kleine Buchhandlung für Bücher aus zweiter Hand im Sondergebiet zu untersagen.

Für drei nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6) werden ebenfalls die höchstzulässigen Verkaufsflächen je Betrieb und für das Sondergebiet insgesamt begrenzt. Diese Sortimente können – im Gegensatz zu den in der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufgeführten Sortimenten – auch das alleinige Angebot eines Einzelhandelsbetriebes ausmachen.

Sortimente, die nicht in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 geregelt werden, wie z. B. Heimwerkerartikel und Gartenbedarf, sind allgemein zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7). Auch für diese Sortimente gilt dabei, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 genannte Gesamtverkaufsfläche von 4 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.

Eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandels stellen Schank- und Speisewirtschaften dar, also z. B. die bestehende Imbiss-Stube oder ein an eine Fleischerei angegliedertes Restaurant. Schank- und Speisewirtschaften lassen sich mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbaren und sind generell zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Da derartige Einrichtungen keine „Verkaufsflächen“, sondern „Betriebsflächen“ haben, gelten zwar die in Abschnitt 6.2 der Begründung aufgeführten Nutzungsmaße, nicht aber die in diesem Abschnitt 6.1 aufgeführten Beschränkungen der Verkaufsflächen.

### c) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise sind solche Nutzungen zulässig, die jetzt noch nicht bekannt sind und daher in den allgemein zulässigen Nutzungen nicht berücksichtigt werden konnten, die sich aber in die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes einfügen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 2 und 5e Ace war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace als Nutzungsmaß eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 3,0 festgesetzt – dabei fehlte im Bebauungsplan Nr. 2 Ace zwar die explizite Angabe der GRZ, sie ergab sich aber aus § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1962. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1990) wurden nach den anzuwendenden alten Fassungen der Baunutzungsverordnung auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. Somit war bislang eine vollständige Flächenversiegelung möglich.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Plangebiet sind auf den einzelnen Baugrundstücken sehr unterschiedliche Nutzungsmaße erreicht. Es gibt kaum Grundstücke, die die Grundflächenzahl von 0,7 mit ihren Hauptanlagen (Werkhallen, Bürogebäude, Wohngebäude für Betriebsinhaber usw.) ausschöpfen. Es gibt aber sehr wohl mehrere Grundstücke, auf denen umfangreiche Zufahrten, Stellplatzanlagen und sonstige Nebenanlagen zusammen mit den Hauptanlagen dazu führen, dass die Gesamtversiegelung der Grundstücke deutlich über 80 % liegt.

Als Grundflächenzahl für die Hauptanlagen wird daher in den Gewerbegebieten wie auch im Sondergebiet das nach der aktuellen Baunutzungsverordnung höchstzulässige

Maß von 0,8 festgesetzt, welches durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und andere Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung bis zur vollständigen Grundstücksversiegelung überschritten werden kann (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9).

Für diese Festsetzung sind die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt worden. Die Festsetzung einer geringeren zulässigen Flächenversiegelung hätte eine Einschränkung diverser Gewerbebetriebe bedeutet. Ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet diese Festsetzung gleichwohl nicht, weil die vollständige Grundstücksversiegelung auch bisher schon zulässig war (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches).

## **6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (OK)**

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Plangebiet weist lediglich ein Vollgeschoss und eine Höhe von weniger als 6 m auf. Das höchste Gebäude mit Flachdach hat eine Höhe von 8,7 m, höher sind nur die Firste der Satteldächer des Wohngebäudes Hans-Heinrich-Warke-Straße 2A (9 m) und des Gasthofes „Schaperkrug“ (11,10 m). Kein Gebäude hat mehr als zwei Vollgeschosse.

Die bisherigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace hatten weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe geregelt. Es hätten somit auch Gebäude errichtet werden können, die deutlich höher bzw. die drei oder mehr Vollgeschosse hätten aufweisen können. Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5e Ace hatten ebenfalls keine Höhenbegrenzung, sondern lediglich die Begrenzung auf ein bis zwei Vollgeschosse, so dass auch hier sehr hohe Lagergebäude hätten errichtet werden können.

Die Höhenfestsetzung soll die Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einschränken und in Zukunft eventuell notwendige Erweiterungen in die Höhe nicht ausschließen. Das Gebiet liegt nicht am Rande des Außenbereiches i. S. v. § 35 des Baugesetzbuches, so dass auch Belange des Landschaftsbildes höheren und massiveren Gebäuden nicht entgegenstehen. Andererseits soll vermieden werden, dass die Bebauung im Plangebiet eine Massivität entwickelt, die die umliegenden Wohngebiete dominiert und das Ortsbild im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung negativ beeinflusst.

Die maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden wird daher auf 12,0 m festgelegt. Technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlüberfahrten, Antennen usw., die für die Ausübung der Nutzungen in den Gebäuden notwendig sind und die die Massivität der Gebäudekörper nur unwesentlich beeinflussen, können die Gebäudehöhe überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10). *Keine* technischen Aufbauten sind beispielsweise Werbeanlagen, Brüstungen (Attika, Geländer) und Penthäuser – sie müssen die Höhenbeschränkung von 12,0 m einhalten. Als unterer Bezugspunkt des Höhenmaßes dient die relativ leicht zu ermittelnde befestigte Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des jeweiligen Grundstücks (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11).

Die Festsetzungen gelten sowohl für alle Gewerbegebiete wie auch für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“.

### **6.2.3 Sonstige Maßbestimmungsfaktoren**

Weitere übliche Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind die Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl. Durch ihren Bezug auf die im Plangebiet sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen regeln sie jedoch nicht ausreichend die Verteilung der Baumasse im Gebiet und können so in Teilbereichen zu Massierungen von Baumasse führen, die sich negativ auf das Ortsbild im Allgemeinen und insbesondere auf die Wohnqualität im näheren Umfeld auswirken.

Durch die Kombination aus Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen werden städtebaulich problematische Massierungen von Baukörpern vermieden und das zulässige Nutzungsmaß ausreichend bestimmt. Auf die Festsetzung weiterer Bestimmungsfaktoren für das Nutzungsmaß kann daher verzichtet werden.

### **6.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5e Ace war keine Bauweise, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace die offene Bauweise festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 Ace wird auf die Festsetzung einer Bauweise im gesamten Geltungsbereich verzichtet.

Die offene Bauweise schafft ein aufgelockertes Siedlungsbild, sorgt aber auch dafür, dass die Schallemissionen, die von der stark befahrenen Braunschweiger Heerstraße ausgehen, ungehindert in die östlich des Plangebietes gelegenen Wohnquartiere dringen können. Die geschlossene Bauweise wiederum bedeutet einen unangemessenen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Gewerbebetriebe bzw. Grundstückseigentümer. Es besteht kein Planerfordernis zur Festsetzung einer offenen, geschlossenen oder abweichend definierten Bauweise. Es gelten damit die üblichen bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen erhalten einen grundsätzlichen Abstand von 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien. Dieser Abstand ist ein in Celler Gewerbegebieten, insbesondere an wichtigeren Straßen, übliches Maß. Abgewichen wird von diesem Maß in drei Bereichen:

1. Im Bereich der Grundstücke Hans-Heinrich-Warnke-Straße 2 bis 4 wird der bisher im Bebauungsplan Nr. 2 Ace festgesetzte Abstand der östlichen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von 8 m beibehalten, um einerseits die Konfliktsituation zwischen den Gewerbebetrieben im Plangebiet und den Wohnnutzungen im Umfeld nicht zu verschärfen und um andererseits die Betriebe nicht einzuschränken.

2. Im Bereich der Grundstücke Hans-Heinrich-Warnke-Straße 6 bis 12 wird der Abstand der östlichen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von bislang 8 auf 5 m reduziert. Konflikte mit Wohnnutzungen werden dadurch nicht ausgelöst, auf den Grundstücken Hans-Heinrich-Warnke-Straße 6 bis 12 überschreiten drei Gebäude die 8 m-Linie ohnehin und auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein Gewerbegebiet, in welchem die Baugrenze ebenfalls in 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verläuft.

Östlich des Grundstücks Hans-Heinrich-Warnke-Straße 12, wo sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite kein festgesetztes Gewerbegebiet befindet, weist der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie die üblichen 10 m auf. Ein Lagergebäude,

welches die Baugrenze überschreitet, hat Bestandsschutz, so dass die Baugrenze in diesem Bereich nur bei Wegfall des Bestandsschutzes beachtet werden muss.

3. Entlang der Braunschweiger Heerstraße im Bereich der Grundstücke Lückenweg 2, 2B und Hans-Heinrich-Warnke-Straße 12 - 6 beträgt der Abstand der Baugrenze zum Straßenflurstück die „üblichen“ 10 m. Im Bereich des Grundstücks Braunschweiger Heerstraße 87 verschmälert sich das Straßenflurstück der Braunschweiger Heerstraße um etwa 1,5 m, während die Baugrenze diese Verschwenkung nicht nachvollzieht und im Bereich der Grundstücke Braunschweiger Heerstraße 85 und Hans-Heinrich-Warnke-Straße 2 mit einem Abstand von 11,5 m zur Grenze des Straßenflurstücks vermaßt wird. Damit deckt sich die Baugrenze ungefähr mit der zeichnerisch dargestellten Baugrenze im bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 2 Ace, ist aber im Gegensatz zu vorher nicht mehr an die Lage des Fahrbahnrandes der Bundesstraße gekoppelt.

Sinnvoll und notwendig ist eine Bestimmung der Baugrenze anhand von Flurstücksgrenzen, so dass eine Übertragbarkeit der Baugrenze in die Örtlichkeit dauerhaft möglich ist. Der Hinweis Nr. 1 soll eine Verwechslung von Baugrenze und Grenze der Bauverbotszone vermeiden.

## **6.5 Verkehr**

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Braunschweiger Heerstraße entspricht einer Forderung des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr.

Im Bereich der Kreuzungen der Braunschweiger Heerstraße mit Große Redder und Lückenweg sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 110 und 10 m von Sichtbehindernden Gegenständen über 80 cm Höhe freizuhalten. Betroffen sind nur Grundstücksflächen, die als nicht überbaubar festgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) ist zur Klarstellung aufgenommen worden.

## **6.6 Fläche zur Erhaltung von Bäumen**

Dem Leitsatz des Landschaftsplanes nach Schaffung und Erhaltung vegetationsbestimmter Abstandflächen zu Wohngebieten wird im südöstlichen Planbereich durch die Kombination einer 10 m tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit einem Erhaltungsgebot der bestehenden dichten, etwa 5 m tiefen Baumreihe Rechnung getragen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12). Im nördlichen Planbereich steht eine Festsetzung zur Schaffung einer vergleichbaren Vegetationsfläche aufgrund der Situation im Bestand jedoch gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurück.

## **6.7 Aufhebung der bisherigen Bebauungspläne**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace treten in dessen Geltungsbereich alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 Ace und Nr. 5e Ace außer Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 2 Ace wird damit in seiner bisherigen Form gänzlich, der Bebauungsplan Nr. 5e Ace in einem Teilbereich aufgehoben (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13).

Die Aufhebung hat auch dann Bestand, wenn sich der Bebauungsplan Nr. 23 Ace als unwirksam erweisen sollte.

## 7 Städtebauliche Kenndaten

Im Plangebiet werden alle bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen als Gewerbegebiete oder Sondergebiet und alle öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es werden also weder neue Bauflächen geschaffen noch bestehende Bauflächen aufgehoben.

**Tabelle 1: Flächengrößen nach Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Größe des Gebietes insg.	davon zuvor im Geltungsbereich...		
		des Bebauungsplanes		keines Bebauungsplanes
		Nr. 2 Ace	Nr. 5e Ace	
Gewerbegebiet GE1	19 400 m <sup>2</sup>	19 400 m <sup>2</sup>	-	-
Gewerbegebiet GE2	54 600 m <sup>2</sup>	42 400 m <sup>2</sup>	12 200 m <sup>2</sup>	-
Sondergebiet „Großfläch. Einzelhandel“	11 400 m <sup>2</sup>	11 400 m <sup>2</sup>	-	-
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4 100 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>	1 900 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>	<i>89 500 m<sup>2</sup></i>	<i>74 900 m<sup>2</sup></i>	<i>14 100 m<sup>2</sup></i>	<i>500 m<sup>2</sup></i>

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace überlagert mit Ausnahme einer marginalen öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche am Lückenweg die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2 Ace (gänzlich) und 5e Ace (teilweise).

Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen sowie die Festsetzung von Nutzungsarten, die eine möglichst geringe Konflikträchtigkeit beinhalten. Auf die bislang festgesetzte Nutzungsart „Industriegebiet“, die aufgrund der umliegenden Wohnbebauung sehr konfliktrichtig und faktisch nicht ausschöpfbar ist, wird verzichtet. Stattdessen wird im Bereich des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes die Nutzungsart Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im übrigen Planbereich die Nutzungsart Gewerbegebiet festgesetzt. Der allgemeine Störgrad der Betriebe wird in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten eingeschränkt (GE1).

Das bisher festgesetzte Nutzungsmaß lässt eine Vollversiegelung mit Nebenanlagen zu, für die Hauptanlagen gilt eine Grundflächenzahl von 0,7. Auch in Zukunft soll eine Vollversiegelung zulässig sein; die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen beträgt 0,8.

Die bislang festgesetzte Baumassenzahl entfällt und wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m ersetzt. Die Baugrenzen werden nur geringfügig verändert.

## **8.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Neben den Zielen, die aus den einschlägigen Fachgesetzen hervorgehen, sind hinsichtlich des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches folgende Ziele zu beachten:

Der in Abschnitt 3.4 bereits erwähnte Landschaftsplan hebt im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ geplante Baumpflanzungen entlang der Braunschweiger Heerstraße hervor. Diese Bundesstraße ist von sehr alten Alleebäumen und jüngeren Nachpflanzungen eingerahmt, die sporadisch größere Lücken aufweisen. Die Alleebäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace. Auf die Anlegung einer weiteren Baumreihe auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Braunschweiger Heerstraße wird verzichtet (vgl. Abschnitt 8.2.4).

Der Leitsatz des Landschaftsplanes, die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, führt im vorliegenden Falle nicht zu einer Reduzierung der bislang zulässigen Grundstücksversiegelung, um den Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen - mehrere Gewerbebetriebe im Planbereich haben ihre Grundstücke bereits nahezu vollversiegelt.

Dem Leitsatz des Landschaftsplanes zur Vermeidung direkter Nachbarschaft von emissionsträchtigen Gewerbenutzungen und Wohnbauflächen wird Rechnung getragen, indem die bisher sehr emissionsträchtige Nutzungsart Industriegebiet durch die weniger emissionsträchtigen Nutzungsarten Gewerbegebiet und Sondergebiet ersetzt wird. Im unmittelbaren Umfeld von Wohnbauflächen wird die Emissionsträchtigkeit der Betriebe eingeschränkt (GE<sub>1</sub>).

Dem Leitsatz des Landschaftsplanes nach Schaffung und Erhaltung vegetationsbestimmter Abstandflächen zu Wohngebieten wird im südöstlichen Planbereich durch die Kombination einer 10 m tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit dem Erhalt der bestehenden Baumreihe Rechnung getragen (vgl. Abschnitt 6.6).

Es besteht eine kommunale Satzung, nach der das auf Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Dies vermeidet Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dient dem Bodenschutz. Die Satzung gilt auch für Gewerbegrundstücke. Ausnahmen gibt es nur bei Verschmutzungen, die durch zumutbare Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. durch Abscheider) nicht ausreichend reduziert werden können. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Umgang mit dem Regenwasser sind vor diesem Hintergrund nicht notwendig.

## **8.2 Umweltauswirkungen**

### **8.2.1 Umweltzustand**

Das Plangebiet stellt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet dar, in dem die ausschließlich privat genutzten Grundstücke zum Teil zu mehr als 80 % versiegelt sind. Unversiegelte Flächen haben die Qualität von Hausgärten. Lediglich der Bestand alter Eichen im räumlichen Umfeld des Hotels „Schaperkrug“ stellt einen besonderen Wert für den Naturhaushalt dar. Der Eichenbestand ist jedoch isoliert gelegen und nur kleinräumig erlebbar.

Der übrige Teil des Plangebietes besteht aus öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen (knapp 4 100 m<sup>2</sup>), die mit Ausnahme eines etwa 2,75 m breiten begrünten Geländestreifens (ca. 500 m<sup>2</sup>) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vollversiegelt sind.

Ein Großteil des Plangebietes ist im Altlastenkataster der Stadt Celle als Verdachtsflächen gekennzeichnet. Der Verdacht resultiert aus der bisherigen und jetzigen gewerblichen Nutzung und nicht aus anderen Vornutzungen (z. B. Deponie) oder besonderen Ereignissen (z. B. Unfall). Der Verdacht liegt damit auf der Ebene des in Gewerbegebieten üblichen Baulandrisikos. Untersuchungen, Nutzungseinschränkungen oder Kennzeichnungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt derzeit zwar außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Aller, jedoch innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes, welches sich bei einem berechneten  $HQ_{100}$ -Hochwasserstand ergeben kann. Im Zuge des Neufestsetzungsverfahrens des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes „Mittelaller“ wurden seitens der Bezirksregierung Lüneburg (jetzt NLWKN) hydraulische Untersuchungen durchgeführt. Danach ergibt sich ein Hochwasserstand von etwa 40,00 m ü.NN., der statistisch gesehen alle 100 Jahre auftreten kann. Das Plangebiet würde demnach zu wesentlichen Teilen bis zu einer Höhe von ca. 1 m überflutet. Genaue Angaben über zu erwartende Wasserstände können im Zuge von konkreten Vorhaben bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle erfragt werden. Festsetzungen, die die bisherige Baufreiheit der Grundstückseigentümer einschränken oder z. B. Aufschüttungen vorschreiben, sind zu diesem Zeitpunkt überzogen. Gleichwohl soll der Hinweis Nr. 2 die Beachtung der Hochwasserproblematik durch Bauherren und Entwurfsverfasser fördern, so dass die Grundstückseigentümer eigenverantwortlich entscheiden können, inwieweit sie das hundertjährige Hochwasser baulich berücksichtigen.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im letzten Kriege vermutlich bombardiert worden, so dass Kampfmittelrückstände wie auch Altlasten, die im Rahmen der Verfüllung der Bombentrichter in den Boden gelangt sein können, nicht ausgeschlossen werden können. Dieser Verdacht ist von den Bauherren im Zuge von Baumaßnahmen routinemäßig zu beachten und rechtfertigt keine vorbeugenden Untersuchungen im Rahmen dieses Planverfahrens und auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan. Gleichwohl wird der Verdacht als Hinweis (s. Hinweis Nr. 3) in den Plan aufgenommen.

### **8.2.2 Prognose**

Es ist davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken in Zukunft erhöhen und dass der Vegetationsbestand reduziert wird. Diese Tendenz ist jedoch unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace zu erwarten; der Umweltzustand des Gebietes wird sich durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace somit nicht wesentlich anders entwickeln als bei Verzicht auf die Festsetzung.

### **8.2.3 Vermeidung und Ausgleich**

Naturschutzbezogene Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht vorbereitet, sodass Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich und auch nicht festgesetzt sind.



## 8.2.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen könnten die Belange des Umweltschutzes stärker gewichten. Vorstellbar wären folgende Maßnahmen:

- a) Festsetzungen, die auf eine unversiegelte Grundstücksfläche von mindestens 20 % hinauslaufen;
- b) Anlegung einer weiteren Baumreihe auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Braunschweiger Heerstraße;
- c) Erhaltungsgebot der bestehenden Eichen im Umfeld des Hotels „Schaperkrug“.

Vor dem Hintergrund, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorliegt, bedeutet die unter a) Maßnahme eine erhebliche Einschränkung der bestehenden Dispositionsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe. Betriebe, deren Versiegelungsgrad über 80 % liegt, können Bestandsschutz geltend machen, solange keine wesentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden. Der positive Effekt für die Umwelt wird sich daher nur langfristig einstellen. Die negativen Effekte für die Wirtschaft würden jedoch sofort eintreten. Darüber hinaus ist der Nutzen für die Umwelt deutlich geringer zu gewichten als der Schaden für die Wirtschaft. Auf die Maßnahme wird daher verzichtet.

Die Finanzierung der unter b) genannten Maßnahme kann den privaten Grundstückseigentümern nicht auferlegt werden und müsste öffentlich erfolgen. Weder die Durchführung dieser öffentlichen Maßnahme auf privaten Grundstücksflächen noch die Enteignung der Flächen durch die öffentliche Hand wird durch die Anlegung einer dritten Alleereihe gerechtfertigt.

Für die unter c) genannte Maßnahme besteht keine planerische Notwendigkeit. Die Bäume haben aufgrund ihrer isolierten Lage weder funktional noch gestalterisch einen so erheblichen Wert, dass in das Privateigentum eingegriffen und ihr Bestand planungsrechtlich gesichert werden müsste.

## 8.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Aufgrund der in Abschnitt 8.2 beschriebenen geringen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschränkte sich die Umweltprüfung auf eine Besichtigung des Plangebietes, das Auswertung von Luftbildern, das Einholen von Stellungnahmen der für Umweltbelange zuständigen Fachdienste sowie das Einholen von Stellungnahmen sonstiger Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange.

## 8.4 Monitoring

Da die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt hat, ist das Festlegen von besonderen Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Es genügt die übliche baurechtliche Überwachung.

## 8.5 Zusammenfassung

Der knapp 9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace umfasst Flächen, die mit Ausnahme einer 500 m<sup>2</sup> großen Straßenverkehrsfläche ausnahmslos in den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne liegen. Ziel der Planung ist die städ-

tebaulich verträgliche Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen sowie die Festsetzung von Nutzungsarten, die eine möglichst geringe Konflikträchtigkeit beinhalten. Die bislang gültigen Festsetzungen werden dazu in einer Art geändert, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Für Festsetzungen, die die Umweltbelange stärker als bisher gewichten, hätten Belange der Wirtschaft zurückgestellt werden müssen. Da dies mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist, wird auf besondere umweltorientierte Festsetzungen und damit auch auf besondere Maßnahmen zum Monitoring verzichtet.

## **9 Auswirkungen der Planung**

Ordnungsmaßnahmen sind aufgrund der Planung nicht notwendig; insbesondere sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen bereits in städtischem Besitz und öffentlich gewidmet.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 ff. des Baugesetzbuches erfordern.

Die neuen Festsetzungen bedeuten für die ansässigen Gewerbebetriebe hinsichtlich der bestehenden Tätigkeiten keine Einschränkungen und lassen Entwicklungsmöglichkeiten zu.

## **10 Kosten und Finanzierung**

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten. Insbesondere sind die Erschließungsstraßen bereits endausgebaut und müssen aufgrund der Planung nicht erweitert oder umgebaut werden.

## **11 Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.02.2004 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace der Stadt Celle „Schaperkrug“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches – BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 25.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07. bis 22.02.2005, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 04.02. bis 22.02.2005 statt.

Diese Beteiligungen führten zu einer Erweiterung des Geltungsbereiches, so dass das Verfahren nicht mehr als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ace, sondern als Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace „Schaperkrug“ weitergeführt wird. Betroffen ist von jener Erweiterung lediglich ein privater Grundstückseigentümer, der die Erweiterung selbst gefordert hatte, sowie die Stadt Celle als Eigentümer öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Von einer erneuten Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde daher abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.04.2005 bis 02.06.2005 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 05.07.2005 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 Ace „Schaperkrug“ vom 08.06.2005 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 23.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 23 Ace lag mit der zugehörigen Begründung sowie drei umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.08. bis 02.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am                    den Bebauungsplan Nr. 23 Ace der Stadt Celle „Schaperkrug“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **12 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Nieders. Bauordnung (NBauO),
- Nieders. Wassergesetz (NWG).

Aufgestellt:

Fachbereich 5 - Stadtentwicklung

Fachdienst 61 - Stadtplanung

Celle, den 01.12.2005

Im Auftrag

(Schwarzer)  
Technischer Angestellter