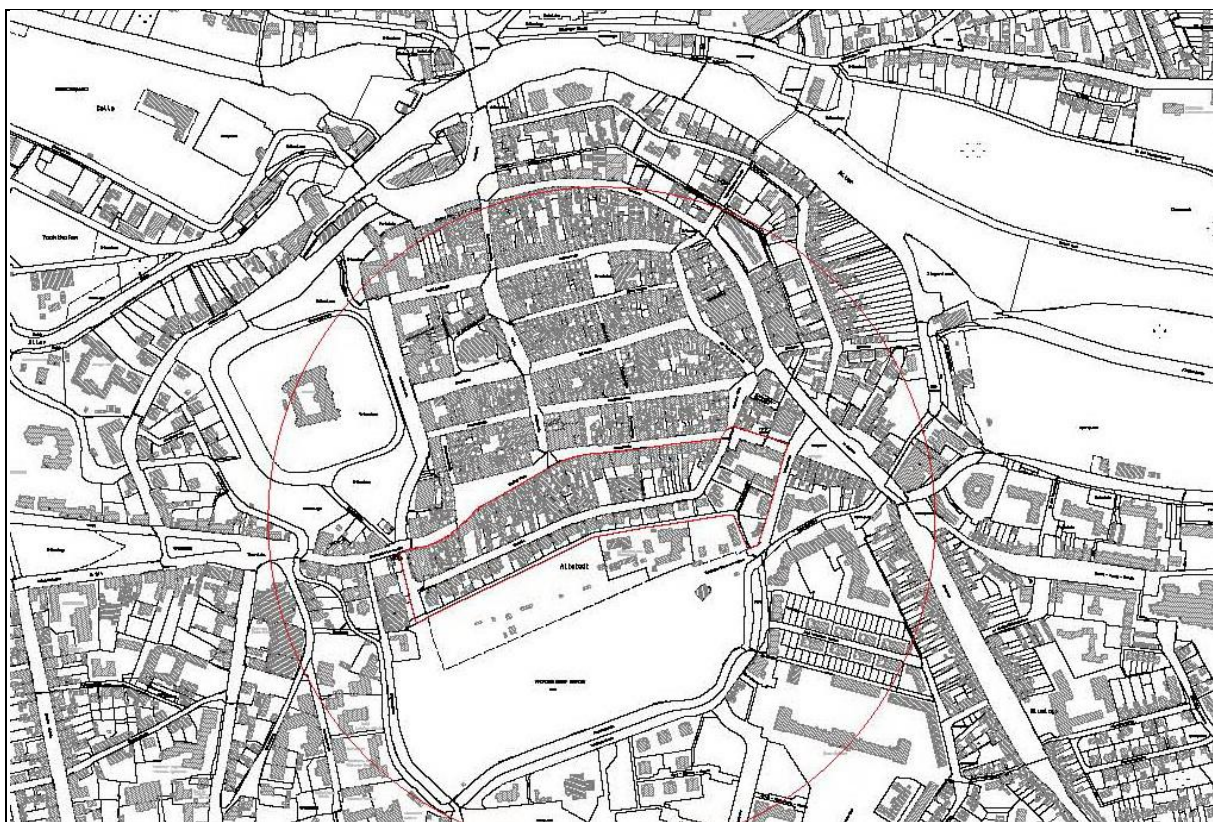


Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 141 „Südwall“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung



Übersichtskarte: Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Referat Sonderplanungen

Entwurf
20.07.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	4
2	Geltungsbereich	4
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Eingrenzung und Größe des Geltungsbereichs	4
3	Planerische Vorgaben	4
3.1	Regional- und Landesplanung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne	7
3.4	Landschaftsplanung	8
3.5	Gestaltungssatzung.....	8
3.6	Denkmalschutz.....	9
3.6.1	Gebäude	9
3.6.2	Archäologie	10
4	Bestandsbeschreibung.....	10
4.1	Städtebauliche Situation.....	10
4.2	Verkehr	11
4.3	Technische Infrastruktur	12
4.4	Soziale Infrastruktur	13
4.5	Immissionssituation.....	13
4.5.1	Luftschadstoffuntersuchungen	13
4.5.2	Schalltechnische Untersuchungen	14
4.6	Kampfmittelbeseitigung	18
4.7	Altlasten	18
5	Anlass und Ziele der Planung.....	18
5.1	Veranlassung	18
5.2	Ziele und Zwecke	19
5.3	Verträglichkeitsgutachten	20
5.4	Erforderlichkeit	21
5.5	Alternativenprüfung	21
5.6	Grundsatzbeschluss des Stadtrates	21
6	Planinhalte	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.1.1	Kerngebiet – MK	22
6.1.2	Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum	23
6.1.3	Sondergebiet, Zweckbestimmung Parkhaus	25
6.1.4	Besonderes Wohngebiet - WB	25

6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.2.1	Grundflächenzahl	26
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahlen, Gebäudehöhen	26
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
6.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	27
6.5	Wasserflächen	28
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
6.7	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	29
6.8	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	29
7	Projektbeschreibung/Wettbewerb	29
8	Umweltbericht	31
8.1	Einleitung	31
8.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	32
8.1.2	Ziele des Umweltschutzes	32
8.2	Umweltauswirkungen	32
8.2.1	Umweltzustand	32
8.2.2	Prognose	33
8.2.3	Vermeidung und Ausgleich	33
8.2.4	Planungsalternativen	33
8.3	Beschreibung der Umweltprüfung	34
8.4	Monitoring	34
8.5	Zusammenfassung	34
9	Auswirkungen der Planung	35
10	Kosten und Finanzierung	35
11	Realisierung	36
12	Verfahren	36
13	Rechtsgrundlagen	37
14	Städtebauliche Kenndaten	37

1 Einführung

Aus der aktuellen Diskussion um die nachhaltige Stärkung der Innenstadt im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Stadt Celle besteht dringender Handlungsbedarf. Daher soll als vorrangige Maßnahme der Bereich zwischen Bergstraße und Südwall im Hinblick auf die Erweiterung des vorhandenen wie auch die Möglichkeit zur Schaffung neuen Einzelhandels entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Geschäftshäusern in einer innenstadtverträglichen Art und Weise unter Berücksichtigung der besonderen Struktur der Altstadt zu schaffen. Ausgelöst ist die Planung durch die Projektplanungen für das innerstädtische Einkaufszentrum „Altstadt Galerie“. Zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, der gleichzeitig die durch die Planung möglicherweise auftretenden Konflikte in den Randbereichen des Geltungsbereiches mit berücksichtigen wird.

Anlass, Inhalte und Auswirkungen der städtebaulichen Planung sind in der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht erläutert.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Celler Innenstadt und bildet den Südrand der historischen Altstadt. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet der Stadtgraben, an den sich weiter die historische Parkanlage des „Französischen Gartens“ anschließt.

2.2 Eingrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Westercellertorstraße, Großer Plan und Bergstraße. Im Nordosten ist die Bergstraße vor dem Grundstück der freiwilligen Feuerwehr in den Geltungsbereich einbezogen.
- im Osten durch die Wehlstraße,
- im Süden durch den in das Plangebiet einbezogenen Stadtgraben,
- im Westen durch den hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts des Südwalls vor dem Parkhaus (in Geltungsbereich einbezogen).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass Flächen, für die planerische Veränderungen geplant sind, ebenso wie benachbarte Flächen, auf denen Auswirkungen durch die Planung erwartet werden, erfasst sind.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Celle ist seit Anfang 2008 Oberzentrum im zentralörtlichen System Niedersachsens. Diese Einstufung ist noch nicht in das Regionale Raumordnungsprogramm (Stand: 16.12.2005) für den Landkreis Celle eingearbeitet.

Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2008

Für die Entwicklung der Versorgungsstruktur und damit zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels enthält das LROP in seinem Abschnitt 2.3 mehrere Ziele der Raumordnung:

- Verkaufsfläche und Warensortiment von Großprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der gemeindlichen Zentrenstruktur.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personalverkehrs eingebunden sein.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die städtebauliche Planung der Residenzstadt Celle entspricht allen im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Geboten, der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Materialienband zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Begründung zum Landesraumordnungsprogramm)

Im Materialienband werden die oben angeführten Ziele des Landesraumordnungsprogramms konkretisiert:

Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist ihrer jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Zentrale Orte bestimmen sich im Wesentlichen durch die Standorte der zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Dazu zählen soziale, kulturelle, wirtschaftliche sowie administrative Einrichtungen, die zwecks Tragfähigkeit auf eine ausreichende Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft angewiesen sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen demnach einen räumlichen Zusammenhang bilden, der zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile bietet, weil unter anderem

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit relativ geringerem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen selbst als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandorte ist entsprechend ihres regionalen und überregionalen Versorgungsauftrags und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann erreicht werden unter anderem durch

- Steigerung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (RROP) 2005

In RROP findet sich unter Ziffer D 1.6 03 die folgende Festlegung:

Bei der Errichtung, Umnutzung und Erweiterung (> 30%) von

- Flächenmärkten mit 1.200 m² Verkaufsfläche,
- Verbrauchermärkten/SB Warenhäusern ab 2.000 m² Verkaufsfläche,
- Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben ab 3.000 m² Verkaufsfläche

sollen die betroffene Gemeinde sowie die benachbarten Gemeinden und gegebenenfalls Träger der Regionalplanung frühzeitig, zum Beispiel in einem Moderationsverfahren, über das Vorhaben informiert und ein Konsens über die Verträglichkeit des Vorhabens am geplanten Standort angestrebt werden. Die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband sind dabei in der Regel einzubeziehen.

Die Stadt Celle hat im Rahmen des „Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel 2003“ beim Landkreis Celle beantragt, die Notwendigkeit eines Moderationsverfahren unter Beteiligung der Umlandgemeinden zu prüfen. Nach Rücksprache der Stadtverwaltung mit dem für das Verfahren zuständigen Landkreis ist bekannt geworden, dass ein Moderationsverfahren nicht erforderlich wird. Das Beteiligungsverfahren lässt erkennen, dass seitens der beteiligten Kommunen und Verbände keine Bedenken oder Vorbehalte bestehen und die Raumordnungsverträglichkeit gegeben ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes und seines engeren Umfeldes dar:

- Gemischte Baufläche (M)
- Wohnbaufläche (W)
- Einrichtung für Gemeinbedarf (Feuerwehr und öffentliche Verwaltung)
- Straßenverkehrsflächen (Südwall, Bergstraße)
- Grünfläche
- Wasserfläche

Der unmittelbare Geltungsbereich liegt innerhalb der dargestellten Mischbauflächen, der Bebauungsplan ist im Sinne von § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt auch für die Festsetzung des Sondergebiets (Zweckbestimmung Einkaufszentrum). Das geplante Einkaufszentrum bezieht die historische Bausubstanz der Bergstraße ein. Die Gebäude werden in das Center integriert. Teilweise sollen Geschäfte in modernen Zugschnitten eingerichtet werden, die von der Bergstraße bis in den Kern des Einkaufszentrums hineinreichen. Andere geplante Nutzungen sind Büronutzung (v.a. Centermanagement) in den Obergeschossen, dazu Aufenthalts- und Sozialräume für die Beschäftigten. Die Nutzungsstruktur entspricht damit in vollem Umfang dem städtischen Kerngebiet, eingeschränkt wird allerdings, entsprechend der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung, die Verkaufsflächenengröße. Diese Bestimmungen machen für das geplante Einkaufszentrum die Festsetzung des Sondergebiets erforderlich (zeitlich bestimmte Festsetzung „A“). Dem Sondergebiet (Zweckbestimmung Einkaufszentrum) unmittelbar zugeordnet ist ein Parkhaus auf dem Grundstück der Feuerwehr, für die ein neuer Standort in Planung ist. Auch diese Fläche liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen.

Für den Fall, dass das Projekt des Einkaufszentrums nicht verwirklicht wird, gilt für den betroffenen Bereich weiterhin die Festsetzung „Kerngebiet“, für das entsprechend die Einhal-

tung des Entwicklungsgebots (§ 8 BauGB) festgestellt wird (zeitlich bestimmte Festsetzung „B“).

3.3 Bebauungspläne

Im Einflussbereich des Bebauungsplanes befinden sich 3 rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 66 II. Teil „Nordwall mit anschließenden Randgebieten (Feuerwache)“ aus dem Jahre 1979:

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwache) und Straßenverkehrsfläche. Der Teilbereich des Plans, der innerhalb des östlichen Abschnitts des Geltungsbereiches des Plans Nr. 141 liegt, wird nach dessen Inkrafttreten aufgehoben.

Bebauungsplan Nr. 57 „Gelände Kluge-Wehlstraße mit Anschlussbebauung“ aus dem Jahre 1976:

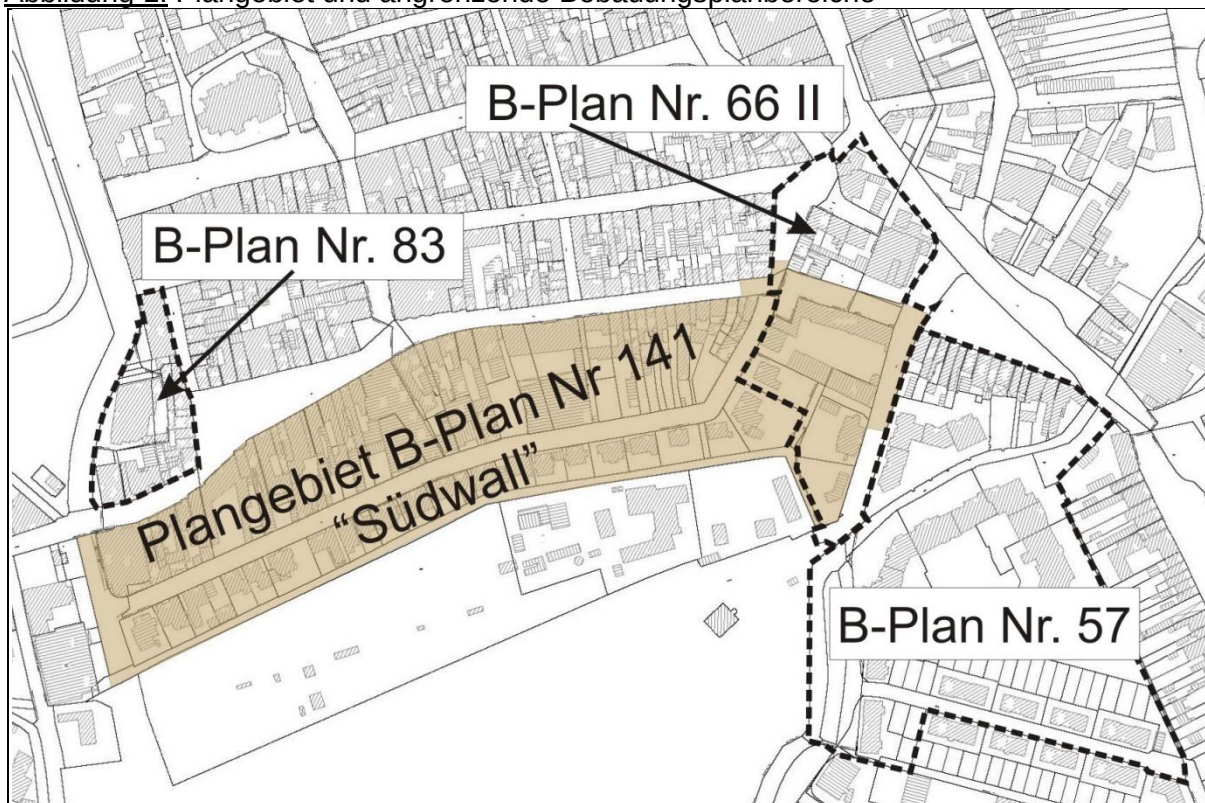
Hierin ist der Bereich östlich der Wehlstraße mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets überplant.

Bebauungsplan Nr. 83 „Stadtparkasse“ aus dem Jahre 1982 mit vereinfachter Änderung:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt nördlich des Planbereichs Nr. 141 und ist von diesem durch die Westcellertorstraße getrennt. Festgesetzt ist ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 und geschlossener Bauweise.

In allen angeführten Bebauungsplänen ist die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Abbildung 1: Plangebiet und angrenzende Bebauungsplanbereiche



3.4 Landschaftsplanung

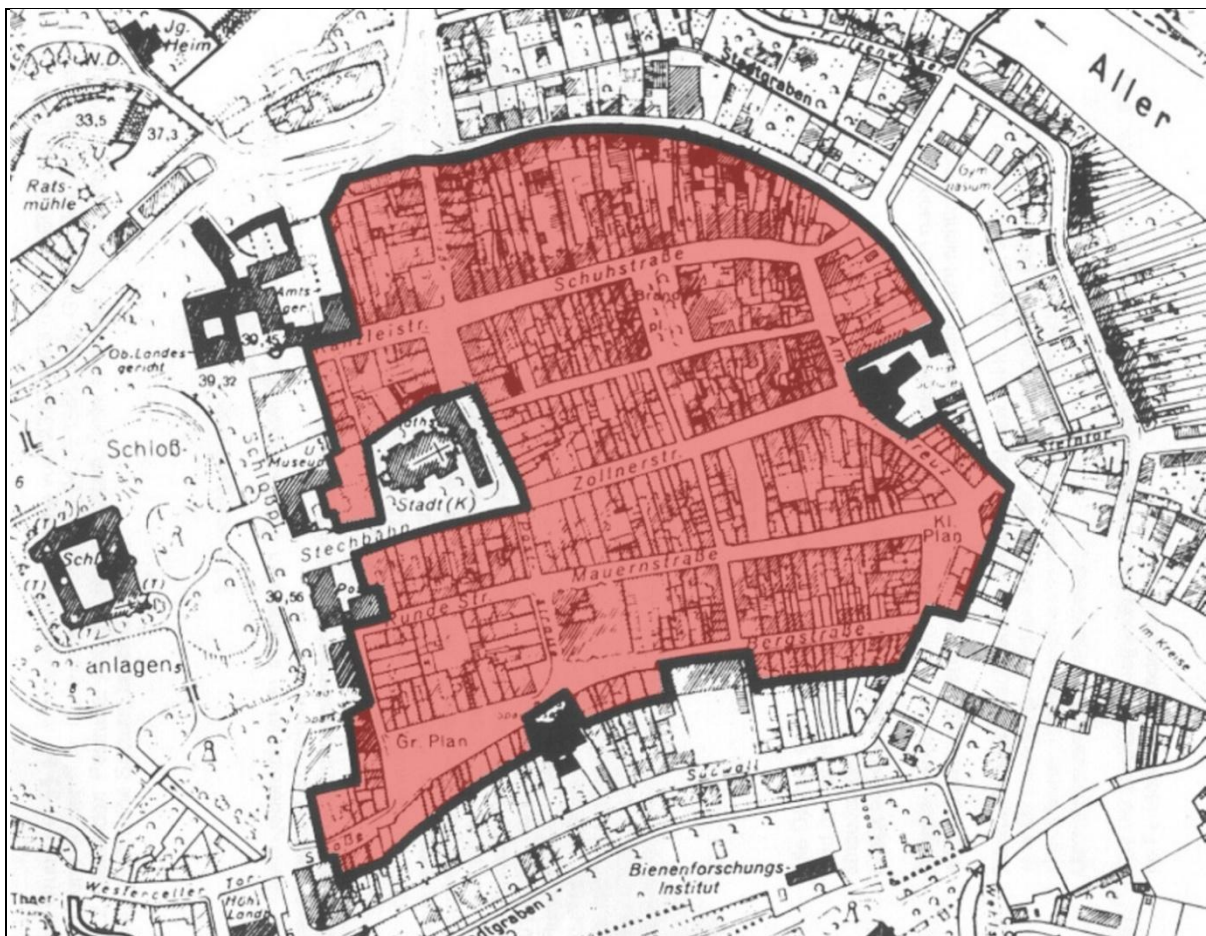
Für den Bereich der Stadt Celle wird zurzeit der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebiets wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse Bezug genommen. Im Übrigen enthält auch der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) grundsätzliche Aussagen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer, typischer Ortsbilder. Für das Plangebiet „Südwall“ bedeutet dies, dass der Ortsbildcharakter möglichst erhalten und gestärkt werden sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt Celles fast vollständig bebaut ist, ausgenommen der engere Bereich um den Stadtgraben und der Französische Garten.

Im Übrigen ist die Berücksichtigung landschaftsplanerischer Anforderungen Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan (vgl. Abschnitt 8. der Begründung).

3.5 Gestaltungssatzung

Abbildung 2: Geltungsbereich „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt“ von 1978:



In einem Teilbereich des Bebauungsplans gilt die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Celle über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt“ von 1978 (vgl. Abbildung 2). Dies betrifft

zahlreiche Gebäude an der Südseite des Straßenzugs Westercellertorstraße/Großer Plan/Bergstraße. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis eingefügt.

Zu dem im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 141 geplante Einkaufszentrum mit Parkhaus wurde zur Sicherstellung der städtebaulichen Einbindung des Großvorhabens und zur Sicherstellung der denkmalpflegerischen Belange ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde für den Bereich des Sondergebiets eine Örtliche Bauvorschrift formuliert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Gebäude

Die Lage des Plangebiets im Altstadtbereich begründet den hohen Stellenwert denkmalpflegerischer Belange. Die hohe historisch-städtebauliche Wertigkeit mit der gewachsenen und weitgehend erhaltenen historischen Bausubstanz und ihrem einzigartigen Stadtgrundriss begründet die Einstufung als Kulturdenkmal (Ensemble Altstadt Celle) und die Kartierung etlicher Einzelgebäude als Baudenkmäler.

Die Errichtung, Beseitigung oder Änderung baulicher Anlagen im Umfeld eines Baudenkmals bedarf der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (vgl. §§ 8, 10 NDSchG).

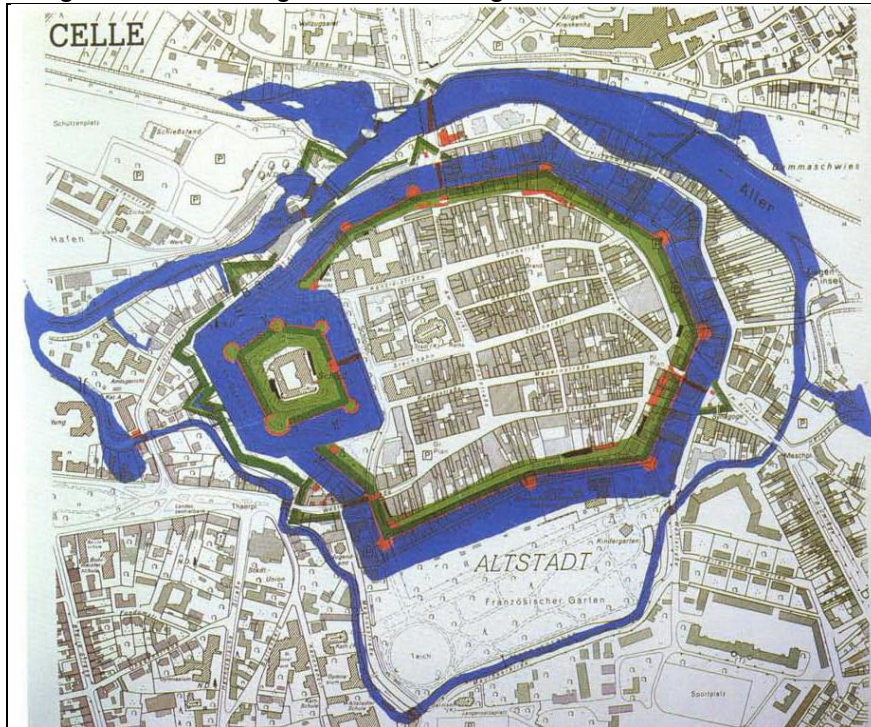
Die denkmalpflegerischen Belange sind im Bebauungsplan durch eine nachrichtliche Übernahme und einen entsprechenden Hinweis auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) berücksichtigt. Über diese formale Berücksichtigungspflicht im Bebauungsplan hinaus besteht weiterer Abstimmungsbedarf mit Blick auf das konkret geplante Vorhaben des Einkaufszentrums.

Das Großvorhaben mit Parkhaus am Randbereich der denkmalgeschützten Altstadt wird das Stadtbild verändern. Es gilt, moderne Anforderungen an bauliche Anlagen (u.a. Geschosshöhen und Grundrisse für zeitgemäßen Einzelhandel, brandschutztechnische Bestimmungen, Wärmeschutz) in das Ensemble Altstadt Celle einzubinden. Hierzu finden parallel zum formellen Planaufstellungsverfahren Abstimmungen zwischen Projektplanung und Denkmalbehörden statt, die die denkmalpflegerische Zustimmung zu dem Bauvorhaben zum Ziel haben.

Im Projektgebiet bestehende, denkmalgeschützte Gebäude sollen weitestmöglich in das Vorhaben integriert werden, um das historische Stadtbild in der Bergstraße zu erhalten. Gleichwohl werden bauliche Veränderungen an den Gebäuden notwendig werden. Zur Sicherung bauhistorischer Informationen ist für die betroffenen Gebäude eine qualifizierte Bestandsaufnahme zu erstellen. Richtschnur für die Bestandsaufnahmen sind die Empfehlungen für Bauaufnahmen des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg. Wenige Gebäude müssen abgetragen werden. Für diese zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind detailliertere finale Aufnahmen einschließlich Aktenrecherchen notwendig. Die genauen Untersuchungsumfänge und Untersuchungstiefen werden im Rahmen einer planungsbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

3.6.2 Archäologie

Abbildung 3: Celler Stadtplan mit nachträglicher Einzeichnung der ehemaligen Festungswerke und Wasserläufe (entnommen aus: Ensemble Altstadt Celle – Begründung und Erläuterung der Denkmaleigenschaft, H. Albrecht März 2008)



Der Planbereich ist stadtgeschichtlich von hoher Bedeutung. Er liegt unmittelbar am Rand der früheren Befestigungsanlagen (Wall, Graben), deren Strukturen und Verlauf noch heute in der Örtlichkeit (Straßenführung, Stadtgraben) nachvollzogen werden können. Auf Grund der baulichen Entwicklungen im Lauf der Zeit (im Kurvenbereich Südwall stand früher das alte Zeughaus) ist im Planbereich mit Bodenfunden zu rechnen. Archäologisch bedeutsam können auch die Keller der bestehenden Gebäude sein, die in Grundriss und Ausdehnung mitunter von den oberirdisch aufragenden Gebäuden abweichen. Zur Sicherung der archäologischen Befunde sind entsprechende Untersuchungen/Grabungen im Vorfeld von Projektumsetzungen durchzuführen. Umfang, Zeitpunkt und Dauer der Grabungen sind Gegenstand abzuschließender Grabungsvereinbarungen.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und bildet den Südrand der historischen Altstadt des Oberzentrums Celle. Südlich schließt an das Plangebiet die ebenfalls historische Parkanlage des „Französischen Gartens“ an. Im Plangebiet existiert eine von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen dominierte Nutzungsmischung, untergeordnet findet sich Handwerk.

Im Umfeld schließt der weitläufige Fußgängerbereich der Celler Altstadt an. Kulturell bedeutende Bauwerke, wie das Schloss mit seinem Schlosspark, das Alte Rathaus, die Stadtkirche und das Bormannmuseum und der französische Garten mit dem Stadtgraben befinden sich in fußläufiger Nähe.

Der Geltungsbereich umfasst einen in Ost-West-Richtung langgestreckten Block, wie er für den Süden und den Norden der Celler Altstadt typisch ist. Die Blöcke im Inneren der Altstadt sind erheblich kleiner. Ferner umfasst das Plangebiet eine langgestreckte Bebauung im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung.

Geländehöhen:

Das Plangebiet im Bereich der Bergstraße über Südwall bis zum Stadtgraben liegt zwischen 39,50 m und 40,50 m üNN. Der an das Plangebiet angrenzende Stadtgraben und der französische Garten liegen ca. 2 m unter diesem Geländeniveau.

4.2 Verkehr

Die möglichst konfliktfreie und sichere Führung des Verkehrs ist im Planungsverfahren wichtiger Abwägungsbestandteil und Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Beeinflusst werden die verkehrlichen Fragen durch das Verkehrsentwicklungskonzept (Verkehrskonzept Innerer Ring/Äußerer Ring) der Stadt Celle und durch das erwartete (Mehr)Verkehrsaufkommen durch das geplante Einkaufszentrum. Planungs- und Abwägungsgrundlage sind verschiedene Verkehrsanalysen, Prognosen und Simulationen, die die entscheidenden anzunehmenden Planungsfälle beleuchten. Zielsetzung aus dem Verkehrskonzept ist u.a. die Öffnung des Nordwalls (Westteil) für den Zweirichtungsverkehr. Die Verkehrsuntersuchungen sind auf dieses Planungsziel abzustellen. Auf Grund der allgemeinen Finanzlage kommt es für die Umsetzung des Konzepts zu zeitlichen Verzögerungen, die voraussichtlich länger andauern als die Planung und Realisierung von Einkaufszentrum und Parkhaus. Auch diese Zwischenzeit ist in den Verkehrsuntersuchungen berücksichtigt. Nachfolgend werden die auf den Bebauungsplan bezogenen Punkte dargestellt, weiterführend wird auf die Verkehrsuntersuchungen (SHP Ingenieure, Hannover) verwiesen.

Kfz-Verkehr

Der das Plangebiet längs durchlaufende Südwall mit Einbahnverkehr Richtung Osten bildet die Südspange des Inneren Ringes um die Celler Altstadt einschließlich des Schlossparks. Über den Ostabschnitt der Bergstraße ist diese Südspange an den Straßenzug Nordwall/Im Kreise/ Blumlage angebunden, der Teil des Fernstraßennetzes mit den Bundesstraßen B 3, B 214 und B 191 ist.

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die mit dem Geltungsbereich erfassten Straßen Südwall und Bergstraße sowie über die unmittelbar anliegende Westcellertorstraße, den Großen Plan und wiederum die Bergstraße. Vor allem für das geplante Großprojekt des Einkaufszentrums haben darüber hinaus die Wehlstraße und der Nordwall einschließlich der betroffenen Knotenpunkte Bedeutung.

Ruhender Verkehr

Für den allgemeinen ruhenden Verkehr stehen beschränkt Parkplätze im Straßenraum (Kurzzeitparken) zur Verfügung. Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend sind zwei Parkhäuser vorhanden: das Karstadt-Parkhaus im Südwall und das Parkhaus „Südwall“ an der Westgrenze des Geltungsbereichs. Das Parkhaus „Nordwall“ liegt ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wird auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr ein neues Parkhaus gebaut.

Auf der Grundlage der Projektplanung wurde (SHP-Ingenieure, April 2010) ein Bedarf von ca. 720 nachzuweisenden Stellplätzen errechnet. Diese Zahl stellt eine Grundlage für die konkrete Nachweisführung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dar. Nach dem Stand der Projektplanung können in dem neu zu bauenden Parkhaus ca. 600 Stellplätze nachgewiesen werden. Der konkrete Stellplatznachweis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

rens erbracht. Nach den Abstimmungen zwischen Projektentwicklung und der Stadt werden, so weit zusätzliche Parkplätze benötigt werden, geeignete Ergänzungsstandorte für zusätzliche Stellplätze ausgewählt. Ziel ist es, die Erreichbarkeit aller Einzelhandelsstandorte und anderer wichtiger Einrichtungen im Altstadtbereich attraktiv zu halten und mit der Anordnung der Parkmöglichkeiten einen Beitrag zur Lenkung von Kunden und Besuchern zu leisten.

Radverkehr

Für den Radverkehr besteht ein gut ausgebautes Radwegenetz zur Verfügung, zum Teil werden Radfahrer auch im Straßenraum mitgeführt (wo möglich, durch Schutzstreifen vom Kraftfahrzeugverkehr getrennt). Im Plangebiet und seinem Umfeld bestehende Radwege und Schutzstreifen bleiben erhalten. Ergänzend wird eine autofreie Verbindung zwischen Wehlstraße und Südwall neu geschaffen, an der auch Fahrradstellplätze angeordnet werden.

Fußgänger

Gehwege befinden sich straßenbegleitend in den Straßenräumen. Die Innenstadtbereiche nördlich des Bebauungsplangebiets sind in großen Teilen Fußgängerzone.

Zwischen dem Straßenzug Westcellertorstraße – Großer Plan – Bergstraße und dem Südwall bestehen für Fußgänger zwei Querverbindungen:

1. etwa in der Mitte des Großen Plans bei Haus Nr. 8 als Durchgang über die Flurstücke 92/1 und 227/89.
2. als Verlängerung der Prinzengasse zwischen den Häusern 42 und 44 (Heering-gasse).

Vom Südwall aus verlaufen innerhalb des Plangebiets zwei Fußwegeverbindungen zum französischen Garten:

1. Am Westrand des Plangebiets in ebenerdiger Verlängerung des Südwalles mit einer Brücke über den Stadtgraben,
2. zwischen den Grundstücken Südwall Nr. 16 und 17 als Treppenanlage mit Holzsteg über den Stadtgraben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch Buslinien erschlossen, die das Stadtgebiet und den Landkreis bedienen. An der Haltestelle „Schlossplatz“, ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes, halten die Linien 1-15, 1-45, 2-95, 3-25, 5-55, 6-65, 7-75 und 8-35. Ferner ist die Linie 4 an den Haltestellen „Nordwall“ und „Blumlage“ östlich des Plangebietes zu erreichen. Über die Buslinie 3 zum Bahnhof ist der Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn sichergestellt.

4.3 Technische Infrastruktur

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßenräumen vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Für das Kanalnetz steht eine umfängliche Sanierung aus. Der Bau des geplanten Einkaufszentrums macht einen Ausbau der Erschließungsanlagen erforderlich, der – auch wegen der damit verbundenen Auswirkungen auf den Individualverkehr – eng mit den städtischen Ämtern abgestimmt werden muss.

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Celle durchgeführt.

4.4 Soziale Infrastruktur

Auf Grund der Lage innerhalb der Innenstadt steht eine Vielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, sowohl im Plangebiet selbst als auch in den angrenzenden Bereichen, zur Verfügung.

4.5 Immissionssituation

Zu den im Planungsverfahren zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Fragen liegen schalltechnische Untersuchungen und Luftschadstoffuntersuchungen vor (LA/IR Consult). In den Prüfberichten sind Textvorschläge für die Bauleitplanung (Begründung, Umweltbericht und Festsetzungen) enthalten, die im Folgenden wiedergegeben werden. Weiterführend wird auf die entsprechenden Untersuchungen (LA/IR Consult, Hammoor) verwiesen, die Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes sind.

4.5.1 Luftschadstoffuntersuchungen

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchungen (LA/IR Consult Hammoor, Projektnummer 09110, Bericht vom 7. September 2009) wurden die Auswirkungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ohne Umsetzung des Einkaufszentrums mit Parkhaus aufgezeigt und bewertet. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020. Für das geplante Parkhaus wurde eine Ausführung mit offenen Seitenwänden zur Belüftung zu Grunde gelegt.

Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz- und Immissionswerte herangezogen (EU-Richtlinien, 39. BImSchV, TA Luft). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}).

Darüber hinaus wurden die Luftschadstoffbelastungen und die Auswirkungen durch die geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsbewertung neben der Prüfung auf Einhaltung der Grenzwerte auch anhand von pauschalen Bewertungsstufen beurteilt, die in Bezug auf die jeweiligen Immissionsgrenzwerte definiert sind.

Betrachtet man die Gesamtemissionen im Untersuchungsgebiet, so sind im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall teilweise deutliche Zunahmen zu erwarten. Die Zunahmen werden im Wesentlichen durch den Betrieb des geplanten Parkhauses im Plangebiet bestimmt. Demgegenüber fallen die Zunahmen der Emissionen auf dem Straßennetz geringer aus.

Immissionsseitig ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass für die untersuchten Schadstoffkomponenten NO₂, Benzol und Feinstaub(PM₁₀) die derzeit geltenden Grenzwerte zum Schutz des Menschen im Prognose-Planfall überall eingehalten werden, insbesondere auch im Umfeld des geplanten Parkhauses. Auch für den ab 2015 geltenden Grenzwert der Feinstaub(PM_{2,5})-Immissionen ist von einer Einhaltung auszugehen.

Ergänzend ist anzumerken, dass in der vorliegenden Untersuchung von dem konservativen Ansatz ausgegangen wurde, dass die großräumige Hintergrundbelastung konstant bleibt. Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund emissionsmindernder Maßnahmen zur flächendeckenden Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV in den kommenden Jahren eine Abnahme der großräumigen Hintergrundbelastungen zu erwarten ist. Dies wird voraussichtlich auch zu einer Abnahme der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Hintergrundbelastungen führen, so dass die tatsächlichen Gesamtbelastungen geringer ausfallen werden als hier dargestellt.

Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden Nutzungen verträglich, Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffemissionen oder –immissionen sind nicht erforderlich.

4.5.2 Schalltechnische Untersuchungen

a) Allgemeines

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen (LA/RM Consult Hammoor) wurden die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtlärmbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel im Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt. Für die geplante Altstadtgalerie und das neue Parkhaus wurde eine exemplarische Planvariante geprüft, um die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort nachzuweisen.

Im Prognose-Nullfall werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte tags im Bereich der maßgebenden Immissionsorte durch den Betrieb des vorhandenen Parkhauses am Südwall und den Betrieb auf dem dortigen Ladehof überall eingehalten. Auch in der lautesten Stunde nachts werden die jeweiligen geltenden Immissionsrichtwerte nahezu überall eingehalten. Lediglich an den der Ausfahrt des vorhandenen Parkhauses am Südwall gegenüber liegenden Gebäuden sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Besondere Wohngebiete von 40 dB(A) nachts nicht auszuschließen, was durch die vorhandene nächtliche Nutzung der Parkhauses gegeben ist.

Für das geplante Parkhaus und die Ladezone der Altstadtgalerie zeigt sich, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hierzu wurden für das Parkhaus exemplarisch zwei Lärmschutzvarianten erarbeitet, die im Rahmen der Baugenehmigung gegebenenfalls noch zu konkretisieren sind. Folgende Maßnahmen wurden geprüft:

- Einhausung der Ladezone am Südwall mit Rolltor mit einem Schalldämmmaß von mindestens 15 dB(A) an der Ladezone, lärmintensive Arbeiten in der Ladezone nur bei geschlossenem Tor;
- Lärmschutzvariante 1 (Parkhaus)
 - hochabsorbierende Deckenverkleidung;

- schallgedämmte Lüftungsgitter an allen Öffnungen des Parkhauses der Südwest- und Südostfassaden mit einer Schalldämmung von mindestens 15 dB(A) an für alle Oktaven oder alternativ geschlossene Ausführung;
- Lärmschutzvariante 2 (Parkhaus):
 - keine Maßnahmen an den Decken;
 - schalldämmende Lüftungsgitter an allen Öffnungen des Parkhauses der Südwest- und Südostfassaden mit einer Schalldämmung von mindestens 15 dB(A) für alle Oktaven und der Nordwest- und Nordostfassaden mit einer Schalldämmung von mindestens 6 dB(A) bzw. 8 dB(A) für alle Oktaven oder alternativ geschlossene Ausführung.

Unter Berücksichtigung der obigen Lärmschutzanlagen werden an nahezu allen Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Lediglich an den Gebäuden in der Nachbarschaft der Ausfahrt zur Wehlstraße sind weitere Maßnahmen erforderlich:

- Lärmschutzvariante 1: In diesem Fall wird die Schallabstrahlung aus der Parkhausausfahrt zur Wehlstraße hinreichend gemindert. Mit einer zusätzlichen Einhausung der Tiefgaragenrampe sind Lärmschutzlamellen an der Südwest- und Südostseite des Parkhauses mit einer Minderung von mindestens 8 dB(A) (anstatt mindestens 15 dB(A)) ausreichend.
- Lärmschutzvariante 2: In diesem Fall ist mit einer deutlich höheren Schallabstrahlung aus dem Tor der Ausfahrt zu Wehlstraße zu rechnen, so dass am Ärztehaus auch in den Obergeschossen deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) verbleiben. Mit einer Einhausung der Tiefgaragenrampe kann der WA-Immissionsrichtwert eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb ist in geringem Umfang möglich. Eine Schließung dieser Ausfahrt nach 20:00 Uhr ist für diesen Fall zur Einhaltung des WA-Immissionsrichtwertes tags nicht ausreichend.

Hinsichtlich einer Nachtnutzung (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist Folgendes festzuhalten:

- Unter Berücksichtigung der obigen Lärmschutzmaßnahmen ist ein Betrieb des Parkhauses in geringem Umfang in der Nacht möglich. Der konkrete Nachweis kann im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.
- LKW-Anlieferungen in der Nacht im Bereich der Ladezone am Südwall sind möglich, sofern die ggf. erforderlichen Rangiervorgänge innerhalb der eingehausten Anlieferzone bei geschlossenem Tor stattfinden. In diesem Fall ist, bei einer zusätzlichen Anforderung an die Schalldämmung des Rolltors von mindestens 20 dB(A), eine KFZ-Bewegung (An- oder Abfahrt) pro Stunde durchführbar.

Unabhängig davon sind jedoch Anlieferungen mit Kleintransportern (Kfz $\leq 2,8$ t) zulässig, solange keine lärmintensiven Vorgänge stattfinden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Den obigen Ergebnissen entsprechend sind Festsetzungen zum Schallschutz oder Festsetzungen zu technischen Details der Realisierung der Anlagen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

derlich; ggf. notwendige Regelungen können als Auflagen zur Baugenehmigung formuliert werden (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

Insgesamt ist das geplante Einkaufszentrum mit Parkhaus unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zum Lärmschutz mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt. Dabei wurde jeweils von der bestehenden Verkehrsführung „Nordwall im Einrichtungsverkehr“ sowie von der künftig geplanten Verkehrsführung „Nordwall im Gegenverkehr“ ausgegangen. Die Verkehrsbelastungen beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020.

Der Plangeltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits im Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Planvorhabens) sowohl mit der Verkehrsführung „Nordwall im Einrichtungsverkehr“ als auch mit der Verkehrsführung „Nordwall im Gegenverkehr“ teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei sowohl die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden. Auch die Sanierungsgrenzwerte von 70/60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 72/62 dB(A) für Kern- und Mischgebiete werden teilweise überschritten.

Die höchsten Zunahmen im Prognose-Planfall 1 („Nordwall im Einrichtungsverkehr“) sind an der Bebauung an der Bergstraße sowie im Kreuzungsbereich Bergstraße/Wehlstraße mit bis zu 2,6 dB(A) tags und 1,8 dB(A) nachts zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überwiegend überschritten. Die Beurteilungspegel liegen im Prognose-Planfall 1 teilweise oberhalb der Sanierungsgrenzwerte von 70/60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 72/62 dB(A) für Kern- und Mischgebiete. In Bereichen, in denen die Lärmsanierungsgrenzwerte erreicht oder überschritten werden, liegen die Zunahmen gegenüber dem Prognose-Nullfall 1 („Nordwall im Einrichtungsverkehr“) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird an keinen Immissionsort erreicht.

Auch an der Bebauung an den weiteren Straßenabschnitten liegen mit der Verkehrsführung „Nordwall im Einrichtungsverkehr“ die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. teilweise auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). In den Bereichen, wo bereits die Sanierungsgrenzwerte überschritten werden, liegen die prognostizierten Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Insgesamt sind die Veränderungen an diesen Straßenabschnitten als nicht erheblich zu bewerten.

Mit der Verkehrsführung „Nordwall im Gegenverkehr“ ergeben sich wie im Fall „Nordwall im Einrichtungsverkehr“ die höchsten Zunahmen an der Bebauung an der Bergstraße sowie im Kreuzungsbereich Bergstraße/Wehlstraße mit bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,9 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auch im Fall „Nordwall im Gegenverkehr“ überwiegend überschritten. Die Beurteilungspegel liegen im Prognose-Planfall 2 teilweise oberhalb der Sanierungsgrenzwerte von 70/60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 72/62 dB(A) für Kern- und Mischgebiete. In Bereichen, in denen die Lärmsanierungsgrenzwerte erreicht oder überschritten werden, liegen die Zunahmen gegenüber dem Prognose-Nullfall 2 („Nordwall im Gegenverkehr“) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird an keinen Immissionsort erreicht.

Auch an der Bebauung an den weiteren Straßenabschnitten liegen die Zunahmen mit der Verkehrsführung „Nordwall im Gegenverkehr“ unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. teilweise auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). In den Bereichen, wo bereits die Sanierungsgrenzwerte überschritten werden, liegen die prognostizierten Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Insgesamt sind die Veränderungen an diesen Straßenabschnitten als nicht erheblich zu bewerten.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich für den Plangeltungsbereich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Für die Fläche, auf der das Parkhaus gebaut werden soll, ist eine Einstufung als Kerngebiet bzw. Sondergebiet geplant, so dass auch hier Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Aufgrund der generell höheren Beurteilungspegel innerhalb des Plangeltungsbereichs mit der bestehenden Verkehrsführung „Nordwall im Einrichtungsverkehr“ sind diese bei der Ermittlung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 heranzuziehen.

Da an der südlich des Südwalls gelegenen Wohnbebauung der Orientierungswert für Besondere Wohngebiete von 60 dB(A) tags und auch der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten wird, sind Außenwohnbereiche an den straßenzugewandten Fronten bis zu einem Abstand von 18 m auszuschließen. An der vorhandenen Bebauung im geplanten Kerngebiet wird der Orientierungswert tags von 65 dB(A) lediglich an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden überschritten. Dies gilt für die Bebauung an der Straße Südwall. Hier sind offene Außenwohnbereiche nicht zulässig. Im übrigen Gebiet werden die Orientierungswerte und auch die Immissionsgrenzwerte tags unterschritten, so dass ein Ausschluss von Außenwohnbereichen nicht erforderlich ist. Auf der östlichen Kerngebietsfläche, auf der derzeit das Parkhaus geplant ist, sind Außenwohnbereiche auszuschließen.

(Anmerkung: Für die Umgestaltung der Kreuzung Bergstraße/Wehlstraße durch eine Verlegung der Fahrspuren oder den Bau zusätzlicher Fahrspuren ist zu prüfen, ob ein erheblicher baulicher Eingriff vorliegt, der eine Lärmuntersuchung gemäß 16. BImSchV auf Ermittlung der Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach bedingt. Dies stellt ein nachgeordnetes Verfahren dar, welches im Rahmen der Straßenplanung abzuwickeln ist.)

d) Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Dies gilt sowohl für die Verkehrsführung „Nordwall im Einrichtungsverkehr“ als auch für den Fall „Nordwall im Gegenverkehr“. Lediglich im nahen Umfeld des Plangebietes sind durch den Betrieb des Parkhauses und der Ladearbeiten maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

Die Zunahmen im Prognose-Planfall 1 („Nordwall im Einrichtungsverkehr“) betragen bis zu 2,1 dB(A) tags und einmalig 1,7 dB(A) nachts. Damit liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), teilweise auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die höchsten Zunahmen sind an der Bergstraße sowie im Kreuzungsbereich Bergstraße/Wehlstraße aufgrund der Zunahmen des Straßenverkehrslärms zu erwarten. Dort sind teilweise auch planbedingte Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte nicht auszuschließen. In den anderen Bereichen, wo die Sanierungsgrenzwerte bereits im Prognose-Nullfall 1 („Nordwall im Einrichtungsverkehr“) überschritten werden, liegen die Zunahmen deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Lediglich an einem Immissionsort sind Zunahmen von bis zu 3,5 dB(A) tags und nachts nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Beurteilungspegel von 53,7/45,5 dB(A) tags/nachts ist diese Zunahme

nicht weitere beurteilungsrelevant. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Demgegenüber ist für den Prognose-Planfall 2 („Nordwall im Gegenverkehr“) mit Zunahmen von bis zu 2,7 dB(A) tags und einmalig 2,5 dB(A) nachts zu rechnen. Damit liegen die Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), teilweise auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die höchsten Zunahmen sind an der Bergstraße sowie im Kreuzungsbereich Bergstraße/Wehlstraße aufgrund der Zunahmen des Straßenverkehrslärms zu erwarten. Dort sind teilweise auch planbedingte Überschreitungen der Sanierungsgrenzwerte nicht auszuschließen. In den anderen Bereichen, wo die Sanierungsgrenzwerte bereits im Prognose-Nullfall 2 („Nordwall im Gegenverkehr“) überschritten werden, liegen die Zunahmen deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Lediglich an einem Immissionsort sind Zunahmen von bis zu 3,0 dB(A) tags und nachts nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Beurteilungspegel von 51,4/43,4 dB(A) tags/nachts ist diese Zunahme nicht weiter beurteilungsrelevant. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

4.6 Kampfmittelbeseitigung

Da in der Altstadt keine Bombardierungen stattgefunden haben, ist das Plangebiet frei von Abwurfkampfmitteln.

4.7 Altlasten

Nach Information durch die Untere Bodenschutzbehörde sind im Bereich Südwall 35 Grundstücke als altlastverdächtige Flächen (ALVF) gekennzeichnet. Im Bereich südlich des Südwalls 8 Grundstücke und im Bereich zwischen Südwall und Wehlstraße 11 Grundstücke. Konkrete Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen liegen jedoch im gesamten Plangebiet nicht vor. Bei den Verdachtsflächen handelt es sich um Bereiche ehemaliger Gewerbenutzung („Altstandorte“).

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Die Stadt Celle (seit 2008 Oberzentrum mit entsprechenden Versorgungsfunktionen) besitzt, bezogen auf die Gesamtstadt, statistisch eine der zentralörtlichen Funktion entsprechende Attraktivität in Bezug auf den Einzelhandel (hohe Handelszentralität).

Bezogen auf bestimmte Warengruppen und bezogen auf abgegrenzte Stadtgebiete jedoch zeigen sich deutliche Schwächen. Die Altstadt von Celle ist dabei in mehrfacher Hinsicht betroffen:

- die Innenstadt von Celle erreicht weder in Bezug auf den Umsatz doch auf die Verkaufsfläche die so genannte „kritische Angebotsmasse“, mit der die für die Kunden nötige Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt geboten wird. „Die Innenstadt sollte gezielt gestärkt werden, um ihre Wettbewerbsfähigkeit auch langfristig sicherzustellen“.¹
- starke Magnetprojekte in anderen Städten (z.B. eröffnete Schloss-Arkaden in Braunschweig, Designer-Outlet-Center in Wolfsburg, geplantes Designer-Outlet-Center Sol-

¹ CIMA Lübeck, 20.05.2008: Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung des Shopping-Centers „Altstadt-Galerie“

tau) schwächen die Attraktivität Celles weiter und führen zu einer Erhöhung der Kaufkraftabflüsse in das Umland.

- Eine unattraktive Handelslandschaft führt zu Leerständen, was wiederum den Erhalt der historischen Bausubstanz gefährdet. Damit sind die städtebauliche Einzigartigkeit Celles und die touristische Attraktivität der Stadt gefährdet.
- Die gutachterlich belegte und auch im Integrierten Städtischen Entwicklungs-/Wachstumskonzept (ISEWK) beschriebene Entwicklung erfordert frühzeitig gegensteuernde Maßnahmen.

Die Vermeidung der beschriebenen Szenarien ist Anlass für die Planung. Mit ihr werden die Voraussetzungen für die Schaffung marktfähiger Flächen (größere Grundrisse) gelegt, die in der kleinteiligen Altstadt nicht im notwendigen Umfang zur Verfügung stehen.

5.2 Ziele und Zwecke

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung der Celler Innenstadt und die Rahmenbedingungen für die Aufwertung des innerstädtischen Einzelhandels zu schaffen. Der Bebauungsplan ist ein Baustein in der Positionierung der Stadt in der Region als einzigartiger Einkaufs-, Familien- und Besucherstadt mit zeitgemäßen Handelsangeboten, vielfältiger Gastronomie und modernen Dienstleistungsangeboten in einem einmaligen historischen Ambiente.

Innerhalb des Planbereichs ist ein Einzelhandelsgroßprojekt („Altstadt Galerie“) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 14.000 qm, gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen geplant (planungsauslösend). Dieses Projekt, dessen Verträglichkeit mit der Altstadt untersucht wurde, ist als Gegengewicht zu den realisierten und geplanten Projekten in den Nachbarstädten (Braunschweig, Wolfsburg, Soltau) geeignet und entspricht den o.g. Zielvorstellungen. Der Bebauungsplan wird die Rechtsgrundlage für die Realisierung der Altstadt Galerie. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den übrigen innerstädtischen Einzelhandel, werden entsprechende beschränkende Bestimmungen formuliert.

Dem Einkaufszentrum zugeordnet ist der Bau eines Parkhauses auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Celle. Die Einbeziehung des Feuerwehrgrundstückes wird ermöglicht durch die geplante Verlegung des Stützpunktes, für die die notwendigen Planungsschritte eingeleitet sind.

Das genannte Vorhaben ist Hauptinhalt des Bebauungsplanes und in seiner städtebaulichen Auswirkung der Planungsschwerpunkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist an der Projektplanung orientiert. Der Geltungsbereich ist jedoch nicht auf den Projektbereich beschränkt und auch nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgelegt. Die städtebauliche Entwicklung im Planbereich ist auch beeinflusst durch andere städtische Planungen wie die Umsetzung des Verkehrslenkungskonzepts. Daraus resultieren Planungserfordernisse für die um den Südwall angeordneten Quartiere. Für den Planungsfall, dass das Einkaufszentrum nicht errichtet wird, sind für diese Bereiche steuernde Bestimmungen erforderlich, mit denen Art und Umfang der zulässigen Nutzungen definiert werden, um unabhängig von Projektplanungen die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Exemplarisch ist hier zu nennen, dass eine stärkere Zunahme verkehrsintensiver Nutzungen, denen keine entsprechenden Anlagen für den ruhenden Verkehr zugeordnet sind, die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen und Immissionskonflikte nach sich ziehen können.

Der Bebauungsplan enthält die zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele notwendigen Festsetzungen (vgl. Abschnitt 6 der Begründung).

5.3 Verträglichkeitsgutachten

Das geplante Vorhaben „Altstadt-Galerie“ soll die dringend erforderlichen Impulse für die Stärkung der (Innen)Stadt geben. Gleichzeitig darf sich das Projekt nicht so auswirken, dass die Einzelhandelsattraktivität auf das Center beschränkt und damit eine Negativentwicklung in der übrigen Alt-/Innenstadt einleitet bzw. verstärkt wird. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Shopping-Centers wurde von der CIMA GmbH Lübeck ein Verträglichkeitsgutachten² erstellt. Dieses Gutachten bewertet das Vorhaben hinsichtlich seiner raumordnerischen Verträglichkeit, und mit Blick auf die Einzelhandelsstruktur in Celle. Die wesentlichen Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung werden stichwortartig wiedergegeben. Zur Vertiefung der Aussagen wird auf das Gutachten selbst, das Bestandteil der Unterlagen der Offenlegung wird und das auf der Homepage der Stadt Celle veröffentlicht ist (www.celle.de → Stadtportrait → Innenstadt/ Downloads), verwiesen.

Folgen/Chancen der Altstadt Galerie:

- das/ein Shopping-Center ist für die Stadt Celle und die Innenstädte in der Region verträglich,
- es ist geeignet, zur Attraktivität der Celler Innenstadt beizutragen,
- der Standort des geplanten Centers wird als sehr zentral und städtebaulich voll integriert bewertet,
- durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums kann es gelingen, die Attraktivität der Celler Altstadt zu erhöhen und zusätzliche Kaufkraft zu binden,
- das Center fügt sich als punktuell Kraftzentrum in das bestehende Netz ein. Es birgt die Chance, durch den Verlauf entlang der Bergstraße die heute schwächste Ost-West-Achse der Innenstadt in ihrem Verlauf aufzuwerten.

Die Potenziale, die das Center eröffnet, stehen unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung bestimmter Faktoren. In der nachstehenden Übersicht sind die Empfehlungen aus der Verträglichkeitsuntersuchung und deren Umsetzung stichwortartig wiedergegeben.

Anregung/Empfehlung aus dem CIMA-Gutachten 2008	Umsetzung in der Stadtentwicklung
1. im/am Shopping-Center Begrenzung der Sortimente Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel/Spielwaren professionelle Gestaltung, Vermietung und Management des Centers Herstellung/Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit	Im Bebauungsplan Festsetzung eines Sondergebiets mit Definition der zulässigen Verkaufsflächen Bestandteil der Projektentwicklung und Umsetzung hierin vertraglich fixiert und wird parallel zum städtebaulichen Planungsverfahren umgesetzt • Gutachterliche Überprüfung der Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung der städtischen Verkehrsplanung (Nordwall für den Gegenverkehr öffnen) • Voruntersuchung für Knotenpunktgestaltungen

² CIMA Lübeck, 20.05.2008: Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung des Shopping-Centers „Altstadt-Galerie“

Besondere Berücksichtigung des Stadtbildes und der historischen Baustrukturen Celles bei der Ausarbeitung der Architektur	• Laufende Abstimmung der Planung und Projektplanung mit der Denkmalpflege • Durchführung eines architektonischen Wettbewerbs
2. in der gesamten Innenstadt begleitende Aufwertungsmaßnahmen von privat wie von der öffentlichen Hand Aufbau des bereits initiierten City-Managements (mit Einbindung des Centers)	N.N. City-Management besteht, Einbindung des Centers ist betreiberseitig möglich.
3. weitere Empfehlung Festhalten an der fachlichen und politischen Haltung, Standorte außerhalb der Innenstadt nicht für Ansiedlungsvorhaben des zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandels, hier insbesondere große Elektromärkte, freizugeben Ausarbeitung einer übergeordneten, kleinteiligen und flächenhaften Planung für die gesamte Altstadt	Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt ist vom Stadtrat verbindlich beschlossen. Umsetzung im Zuge der Prüfung von Bauantragsverfahren im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. Fallbezogen erforderlichenfalls Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass von Veränderungssperren, Aufstellung von Bebauungsplänen Gegebenenfalls Aufstellung von Bebauungsplänen i.S. § 9 Abs. 2a BauGB.

5.4 Erforderlichkeit

Die Prüfung des Großvorhabens „Altstadt-Galerie“ hat ergeben, dass zur Berücksichtigung städtebaulicher Strukturen (bestehender Einzelhandel, Denkmalschutz, Verkehr usw.) Regelungen notwendig werden, die nicht im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens allein verbindlich vereinbart oder auferlegt werden können. Zudem hat das Vorhaben Auswirkungen auf die Gesamtstadt Celle und darüber hinaus. Damit wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Dieses Planungserfordernis ist für den Geltungsbereich auch ohne das Vorhaben gegeben. Der entsprechende Handlungsbedarf leitet sich auf Grund der städtebaulichen Strukturen zur Schaffung allgemein verlässlicher Planungsgrundlagen für eine positive Stadtgestaltung aus der Örtlichkeit ab. Dieses Planungserfordernis ist auch auf der Grundlage des Integrierten Städtischen Entwicklungs-/Wachstumskonzepts (ISEWK) gegeben.

5.5 Alternativenprüfung

Der gewählte Standort für ein Center liegt innerhalb der Altstadt am Altstadtrand, so dass positive Wechselwirkungen mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft entstehen werden. Es ist ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans, Synergieeffekte zur Aktivierung der endogenen Einzelhandels-Potenziale zu nutzen. Da stadtentwicklungspolitisch ein nicht integrierter Standort außerhalb der Innenstadt nicht in Frage kommt, bestehen keine Alternativen zum gewählten Standort.

5.6 Grundsatzbeschluss des Stadtrates

Der Bau eines Einkaufszentrums in der Stadt Celle ist seit langem Gegenstand politischer Beratungen. Bezogen auf das auch dem Bebauungsplan mit zu Grunde liegende Vorhaben, hat der Rat der Stadt Celle am 12.02.2009 eine Grundsatzerklärung zu der Planung zwischen Südwall und Bergstraße beschlossen.

In diesem Beschluss wird bestätigt, dass der wichtige Einzelhandelsstandort Celler Altstadt zu sichern und zu entwickeln ist. Gleichzeitig wird festgestellt, dass das mit einem Einkaufszentrum zu bebauende Quartier zwischen Bergstraße und Südwall als voll innenstadttintegriert zu betrachten ist und die Ansiedlung eines Einkaufszentrums an dieser städtebaulich zurzeit nicht angemessen genutzten Fläche ausdrücklich begrüßt wird. Gleichzeitig werden Rahmenbedingungen für die Verkaufsflächengrößen und die „Körnigkeit“ (Anzahl der Shops) des Centers formuliert.

Für den Betrieb des Centers wird es als unverzichtbar angesehen, dass es sich mit den entsprechenden Rechten und Pflichten am City-Management beteiligt.

Weiterhin werden Anforderungen an die Erschließung und die Einbindung des städtischen Straßennetzes genannt. So sind die erforderlichen Stellplätze (einschließlich verbleibend erforderlicher Stellplätze aus dem Bestand) in einem auf dem Gelände der Hauptwache zu errichtenden Parkhaus nachzuweisen. Alle Knotenpunkte des innerstädtischen Verkehrs, auch die Anbindung des zweispurig geplanten Nordwalls, sind in das Erschließungskonzept einzubeziehen. Für den Großen Plan ist die Ausweisung als „verkehrsberuhigte Zone“ im Sinne der STVO vorgesehen (Anm.: muss unter den Vorbehalt des rechtlich Zulässigen und technisch Machbaren gestellt werden). An den jeweiligen Kosten für die Neugestaltung der Verkehrsflächen soll der Investor angemessen beteiligt werden.

Wichtige städtebauliche Vorgabe ist, dass die denkmalgeschützten Häuser an der Bergstraße entsprechend des Ratsbeschlusses der Stadt Celle „In der Tiefe liegt die Zukunft“ in die Centerfläche einzubeziehen sind und dass die Südfassaden dieser Häuser in geeigneter Weise wahrnehmbar bleiben müssen, sofern sie nicht bis auf Obergeschoss-Niveau an das Einkaufszentrum angeschlossen werden. Für die Fassaden nicht denkmalgeschützter Gebäude (Neu- bzw. Ersatzbebauung) in Südwall und Bergstraße sowie für das Parkhaus, sollen die Fassaden in einem Architekturwettbewerb erarbeitet werden.

Die Grundsatzerklärung ist die Basis dafür, dass das Einkaufszentrum weiter gefördert wird (durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Verkauf der erforderlichen Grundstücksflächen).

Bekräftigt wird die Position, großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Altstadt nicht mehr zuzulassen.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Kerngebiet – MK

Der Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für die städtebaulich angepasste Weiterentwicklung der mit dem Geltungsbereich erfassten Grundstücke und Gebäude. Die vorhandene Nutzungsstruktur zwischen Südwall und Bergstraße hat einen typischen Kerngebietscharakter mit der Ausnahme, dass sich hierin auch „normale“ Wohnungen finden, die über das in Kerngebieten allein allgemein zulässige betriebsbezogene Wohnen hinausgehen. Mit der Planfassung „B“ werden der gesamte Bereich zwischen Südwall und Bergstraße und das Feuerwehrgelände an der Bergstraße als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt.

Das Feuerwehrgelände ist seiner ausgeübten Nutzung gemäß bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Beschlossen ist, den Stützpunkt in den Bereich der Sportanlage

„Saarfeld“ zu verlegen. Das Gelände in der Altstadt wird daher für andere Nutzungen frei und wird in das Kerngebiet einbezogen.

In Kerngebieten sind allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 BauNVO):

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Einige der nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wären der beabsichtigten Entwicklung nicht zuträglich, würden zu einer städtebaulichen Abwertung des Gebiets führen und werden deshalb über die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen:

- Tankstellen, weil deren Betrieb mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und stärkeren Emissionen (Lärm, Aerosole, Gase, Staub) verbunden ist.
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus, um negativen Entwicklungen in der Sozialstruktur und in deren Umfeld oft entstehenden minderwertigeren Sekundärnutzungen vorzubeugen (Vermeidung sog. „Trading Down-Effekte“).

Die Innenstadt lebt durch die Vielfalt der Nutzungen, zu denen auch das allgemeine Wohnen gehört. Das Wohnen trägt dazu bei, dass das Stadtzentrum auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten mit Leben gefüllt ist. Das allgemeine Wohnen soll erhalten bleiben und gefördert werden, es ist über die Festsetzungen ab dem 1. Obergeschoss als zulässige Nutzung definiert.

Die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts auf die Einzelhandelslandschaft, auf die Immissionssituation, die Verkehrssituation sind gutachterlich untersucht. Diese Untersuchungen zeigen, dass das Vorhaben für die Stadt verträglich und förderlich realisierbar ist, wenn bestimmte Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Hierfür wird die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich, für das die notwendigen steuernden Bestimmungen formuliert sind (s.u.). Sollte das Vorhaben nicht realisiert werden, gilt die Festsetzung des Kerngebiets. Die zulässige Nutzungsart und die städtebaulichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eröffnen ebenfalls größerformatige Nutzungen. Deren Auswirkungen sind jedoch nicht konkret zu ermitteln, da sie vom jeweiligen Umfang und den geplanten Nutzungen abhängig sind. Mit Blick auf die aktuelle Verkehrs- und Immissionssituation ist aber zu unterstellen, dass die im Kerngebiet allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung durch das mit ihr einhergehende Verkehrsaufkommen sich am stärksten negativ auswirken wird. Deshalb wird die maximal zulässige Verkaufsfläche in den Kerngebietsbereichen auf maximal 5.000 m² begrenzt.

6.1.2 Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum

Ein Einkaufszentrum (Shopping Center) ist die räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben verschiedener Art und Größe. Die Festsetzung eines Einkaufszentrums regelt die Zulässigkeit der hierin unterzubringenden Nutzungen nicht abschließend. „Einkaufszentrum“ ist ein Sammelbegriff für die Ansammlung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, Läden, Shops, nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen Dienstleistungsbetrieben. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind dabei un-

tergeordnete Begleitnutzungen, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder üblicherweise mit ihm verbunden werden können. Dazu gehören z.B. Reisebüros, Bank- und Sparkassenfilialen, Reinigungen bzw. Reinigungsannahmestellen, Postfilialen, Versicherungsagenturen, Reparaturservices. Bestandteil des Einkaufszentrums ist auch die Verwaltung (Center-Management) einschließlich Sozialräumen usw.

Als Nutzung ist das Einkaufszentrum im Kerngebiet allgemein zulässig. Auf Grund der städtebaulichen Auswirkungen sind verschiedene Regulierungen erforderlich, die aus städtebaulichen Gründen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Situation die Festsetzung eines Sondergebiets notwendig machen. Zulässig sollen alle verträglichen, kerngebietstypischen Nutzungen sein. Anders als im Kerngebiet ist der Katalog zulässiger Nutzungen im Sondergebiet abschließend positiv zu formulieren. Kern der Regelungen ist die Definition der im Sondergebiet (im Einkaufszentrum) zulässigen Verkaufsflächen (Gesamtverkaufsfläche und Branchensortierung gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA).

Einkaufszentren haben oft, vor allem wenn sie an nicht-integrierten Standorten außerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen errichtet werden oder wenn sie auf Grund ihrer Größe und des Branchenmixes in Konkurrenz zu bestehenden Versorgungszentren treten, deutlich negative Auswirkungen auf die Funktionalität der vorhandenen Versorgungsstandorte. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen wird auf der Grundlage der gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchungen die Größe des geplanten Einkaufszentrums in Bezug auf die hier relevante Größe der Verkaufsfläche begrenzt und gegliedert. Es wird eine Gesamtverkaufsfläche von 14.000 qm festgesetzt. Weiter werden Obergrenzen für einzelne Branchen festgelegt. Die Addition der branchenbezogenen Verkaufsflächen ist dabei größer als die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche. Damit wird für den Vorhabenträger der für die Vermietung der Geschäftsflächen notwendige Spielraum geschaffen und kleinere Flächenverschiebungen zur Anpassung an die Marktsituation ermöglicht, ohne dass zugleich der Bebauungsplan geändert werden muss.

Die aufgenommenen Begrenzungen eröffnen die prognostizierten positiven Wirkungen des Einkaufszentrums (Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet, Stärkung der Einzelhandelsattraktivität) und verhindern gleichzeitig negative Auswirkungen wie existenzgefährdende Umsatzverluste und damit Gefährdung der Versorgungssicherheit in anderen Versorgungsbereichen Celles.

Keine Begrenzung ist definiert für den sonstigen Einzelhandel. „Sonstiger Einzelhandel“ umfasst neben den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik alle anderen Einzelhandelsbetriebe einschließlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Die Attraktivität der Innenstadt für Bewohner, Besucher und Touristen ist auch geprägt durch das Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Ähnlich wie im Handel muss zur Sicherstellung dieses Angebots eine einseitige Entwicklung und eine Verdrängung von Betrieben im Umfeld des Einkaufszentrums vermieden werden. Mit planungsrechtlichen Mitteln nicht regelbar ist, an welcher Stelle innerhalb des Einkaufszentrums bestimmte Betriebe untergebracht werden oder dass gastronomische Einrichtungen auch nach Geschäftsschluss geöffnet bleiben. Über die Begrenzung der Gastronomieflächen wird im Bebauungsplan das planungsrechtlich mögliche Instrument zur Vorsorgesicherung angewendet. Gastronomieflächen sind hier definiert als die für die Bewirtung eingerichteten Räumlichkeiten (Gasträume, Theken mit Bestuhlung, Bestuhlungen im öffentlichen Raum usw.). Nicht zur Gastronomiefläche gehören Küchen, Lager- und Kühlräume, Sanitärräume usw.

Tabelle: Gliederung des Sondergebiets, Zweckbestimmung Einkaufszentrum

Zulässige Nutzungen sind		
a) 1 Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel von 14.000 qm. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche gilt für einzelne Warengruppen folgende Gliederung:		
	Warengruppe	Max. zulässige Verkaufsfläche
	Bekleidung, Wäsche	6.200 qm
	Elektro, Unterhaltungselektronik, Foto, PC, Neue Medien	2.500 qm
	Schuhe, Lederwaren	1.800 qm
	Lebensmittel, Reformwaren	2.000 qm
	Spielwaren, Sport- und Hobbyartikel	2.000 qm
	Drogerie- und Parfümeriewaren	900 qm
	Bücher, Schreibwaren	800 qm
	Uhren, Schmuck, Optik	400 qm
	Sonstiger Einzelhandel	
b) Schank- und Speisewirtschaften bis insgesamt maximal 1.000 qm Gastronomiefläche,		
c) Dienstleistungsbetriebe,		
d) Büros,		
e) Wohnungen (ab 2. Obergeschoss),		
f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes		

6.1.3 Sondergebiet, Zweckbestimmung Parkhaus

Bestandteil des Einkaufszentrums wird das zu errichtende Parkhaus auf dem Feuerwehrge-
lände. Die funktionale Zuordnung des Parkhauses zum Einkaufszentrum wird über die textli-
che Festsetzung Ziffer 6. hergestellt. Mit diesen Bestimmungen ist zum einen gewährleistet,
dass Parkhaus und Einkaufszentrum eine funktionelle Einheit bilden. Zum anderen wird über
die Festsetzungen klargestellt, dass die Funktionszuweisung eindeutig ist. Verkaufsflächen
sind im Parkhaus nicht zulässig um nicht die Zuordnung der Einzelhandelseinrichtungen zur
Innenstadt aufzuweichen.

Die Sondergebiete als Grundlage für die Errichtung des Einkaufszentrums mit angeschlosse-
nem Parkhaus sind das prioritäre städtebauliche Planungsziel und in der Planfassung „A“
festgesetzt.

6.1.4 Besonderes Wohngebiet - WB

Die gründerzeitliche Villenbebauung südlich des Südwalls gehört in ihren städtebaulichen
Bezügen zur historischen Kernstadt. Sie unterscheidet sich in den ausgeübten Nutzungen
jedoch deutlich von den anderen Plangebietsteilen und ist geprägt von einem hohen/über-
wiegenden Anteil an Büro- und Dienstleistungsnutzungen (Versicherungen, Banken). Hinzu
treten Arztpraxen und Wohnungen. Die skizzierte Nutzungsstruktur entspricht der allgemei-
nen Zweckbestimmung des Besonderen Wohngebiets (vgl. § 4a Abs. 1 BauNVO). Wiederum
unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (Charakter der Villenbe-
bauung aus dem 19. Jahrhundert, Verkehrsverhältnisse im Südwall) ist es notwendig, einige
in den Besonderen Wohngebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
auszuschließen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungs-
stätten, Tankstellen, vgl. § 4a Abs. 3 BauNVO) werden generell ausgeschlossen, weil von
ihnen die auch für das Kerngebiet zu befürchtenden Beeinträchtigungen ausgehen können.
Auf Grund des unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhangs zwischen dem Kerngebiet
und dem Besonderen Wohngebiet ist die Übernahme des Ausschlusses hier begründet und
erforderlich.

Eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Läden. Die Einrichtung eines Einzelhandelsgeschäfts, v.a. eines verkehrsintensiven widerspricht der überwiegenden Nutzungsstruktur, und dem Charakter der Gebäude und hätte negative Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Südwall. Die Zulässigkeit von Läden wird deshalb auf die Zuordnung zu einem bestehenden Gewerbebetrieb beschränkt und auf eine Verkaufsfläche von 50 qm beschränkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind. Kernbereiche sind historisch geprägt durch eine intensive und dichte Bebauung, Grundstücke sind oft zu 100% bebaut. Diesem Umstand trägt die Baunutzungsverordnung durch die Definition einer Obergrenze für die Grundflächenzahl Rechnung, die im Kerngebiet eine vollständige Grundstücksbebauung erlaubt (1,0). Entsprechende Strukturen finden sich in der gesamten Kernstadt, die GRZ wird somit auch im Bereich des Bebauungsplanes teilweise mit 1,0 festgesetzt. Entsprechend der abgestuften Nutzungsintensitäten und der nach Süden in Richtung des französischen Gartens abnehmenden Baudichte wird die Grundflächenzahl an die verschiedenen Teilgebiete angepasst.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahlen, Gebäudehöhen

In den Kern- und Sondergebietsteilen weichen sowohl im Bestand als auch in dem geplanten Einkaufszentrum die Geschosshöhen von den üblichen Maßen ab. Es ist hier nicht sinnvoll, eine zulässige Geschossigkeit zu definieren. Wichtiger für die Einbindung in das städtebauliche Umfeld ist die Bestimmung zulässiger Gebäudehöhen. Es werden maximale Trauf- und Firsthöhen als Höhen über NN festgesetzt, die aus dem historischen Bestand der Gebäude entlang des Straßenzuges Westcellertorstraße/Großer Plan/Bergstraße abgeleitet wurden. Traufhöhe: 53,00 m üNN, Firsthöhe: 58,00 m üNN. Zur Orientierung über die tatsächliche Höhenlage sind im Bebauungsplan einige NN-Höhen von Schachtdeckeln im Straßenraum angegeben. Die festgesetzten Höhen wurden so gewählt, dass auch die größeren Bestandsgebäude erfasst sind. Diese Höhen sind der Maßstab für die Höhenentwicklung neuer Gebäude innerhalb der Baugebiete. Damit ist gewährleistet, dass künftige Gebäudehöhen nicht die Maßstäblichkeit des Gebäudebestandes sprengen.

Im südlichen Teil des Sondergebietes wurde mit 61,00 m üNN eine höhere Firsthöhe festgesetzt, um eine größere Freiheit für die Gestaltung der Dachlandschaft zu erhalten.

Für die als Besondere Wohngebiete festgesetzten Flächen die Grundflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) aus dem Bestand der historischen Gebäude abgeleitet.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Traufgassen und Durchgänge zwischen Fachwerkhäusern (bis ca. 1 m Breite) unterbrechen nach der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler nicht die geschlossene Bauweise. Damit sind auch die typischen Celler „Zwische“ Bestandteil der geschlossenen Bauweise. Die innerstädtisch typische kompakte Bebauung wird in der Festsetzung der geschlossenen Bauweise übernommen.

Exkurs: Abstandsflächen

Nach der Baunutzungsverordnung werden in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Ergänzend regelt die Niedersächsische Bauordnung, dass die Einhaltung einer Abstandsfläche gestattet oder verlangt werden kann, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Nachbargrenze gebaut werden muss, auf dem Nachbargrundstück aber ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden ist.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in dem Innenbereichsplan keine eindeutig definierten, allgemein gültigen und abschließenden Regelungen formulierbar. Die Bestimmung der geschlossenen Bauweise stellt den Grundsatz für die Bebauung entlang der Straßen dar, die ergänzenden Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und der Niedersächsischen Bauordnung geben die nötigen Spielräume zur Beurteilung von Einzelfragen in der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Für eine Bebauung entlang der Bergstraße ist eine Baulinie festgesetzt, in diesem Bereich gelten die Regelungen zu Abstandsflächen nicht.

Der Nachweise, dass die erforderlichen Abstandsflächen im Plangebiet bzw. zu der Nachbarbebauung eingehalten sind erfolgen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.

Bei den Anschlüssen zwischen neu zu bauenden Gebäudeteilen und den bestehenden Gebäuden im Blockinnenbereich müssen die ggf. erforderlichen Abstände im jeweiligen Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Für die mit Grenzabständen bebauten Villengrundstücke im Besonderen Wohngebiet dagegen wird die offene Bauweise festgesetzt und damit die vergleichsweise lockere Bebauung im Bestand gesichert.

Entlang der Südseite des Straßenzuges Westcellertorstraße/Großer Plan/Bergstraße werden Baulinien festgesetzt, um die historische Bauflucht und damit die städtebaulich bedeutsame Definition des Straßenraumes sicherzustellen. Die Baulinien gelten für das Erdgeschoss. Überschreitungen durch auskragende Obergeschosse sind je Geschoss bis zu 0,45 m zulässig, um den historischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Im Übrigen werden die mit Hauptanlagen bebaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die straßenseitig im Wesentlichen den Gebäudebestand nachzeichnen. Dort, wo es die Gebäudestrukturen erlauben (östlicher Abschnitt des Südwalls) wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche festgesetzt, um Sichtflächen im Straßenraum offen zu halten. Die Bautiefe auf den Grundstücken wird so bestimmt, dass die rückwärtigen Grundstücksteile von weiterer Bebauung freihalten werden um die vorhandenen Freiraumstrukturen und Grünflächen zu sichern.

6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen sind die im Plangebiet verlaufenden Straßenzüge Südwall und Bergstraße. Die Straßenbegrenzungslinien folgen im Wesentlichen den Grundstücksgrenzen. Für den Planungsfall A (Sondergebiete) werden im Bereich der Bergstraße und der Wehlstraße die Verkehrsflächen erweitert, um für den dann notwendigen Knotenpunktausbau die erforderlichen Straßenbreiten herstellen zu können. Mit im Übrigen 12 m bzw. 15 m Breite sind die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Verkehrsanlagen (Fahrbahnen, Gehwege, Kurzzeitparkplätze) einzurichten.

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes und zur Projektplanung wurden Verkehrsuntersuchungen durchgeführt, die anhand der zu erwartenden Verkehrsmengen die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes prüfen und eventuelle Handlungserfordernisse aufzeigen. Insbesondere war zu untersuchen, wie sich das geplante Einkaufszentrum bzw. das damit verbundene Verkehrsaufkommen (Kunden-, Lieferverkehr) unter Berücksichtigung der ge-

planten Öffnung des Nordwalls (außerhalb des Plangebiets) für den Zweirichtungsverkehr auswirkt - vor allem in den benachbarten Knotenpunkten Wehlstraße/Bergstraße und Wehlstraße/Nordwall/Fritzenwiese/Im Kreise.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass sich das Verkehrsaufkommen aus der Altstadt Galerie auf den Gesamtverkehr nur unwesentlich auswirkt, die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte kann nachgewiesen werden. Weiterführend wird auf die entsprechenden Untersuchungen („Verkehrsuntersuchung Altstadtgalerie“, SHP Ingenieure Hannover, Juli 2010, Projekt Nr. 1008) verwiesen, die Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes sind.

Wesentliche Auswirkungen auf die Knotenpunkte wird die Öffnung des Nordwalls für den Zweirichtungsverkehr haben. Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit werden mindestens Ummarkierungen erforderlich, in einer Vorplanung auf die Ausbauplanung werden die ggf. notwendigen baulichen Veränderungen geprüft.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) sind die Verbindungen zwischen dem Südwall und dem französischen Garten und die Heeringgasse in der Planfassung „B“ (vgl. auch Abschnitt 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

6.5 Wasserflächen

Der „Stadtgraben“ ist eine historisch bedeutsame Anlage, er markiert den Verlauf der ehemaligen Festungsanlagen und unterliegt dem Denkmalschutz. Dies gilt für die offen liegenden Abschnitte ebenso wie den unter dem Feuerwehrgelände verrohrten Teil.

Naturschutzrechtlich ist der Stadtgraben u.a. als Lebensraum für die Wasserfledermaus bedeutsam, darüber hinaus als Jagdrevier für andere Fledermausarten und als Lebensraum für weitere Tierarten.

Die fachlichen Wertigkeiten begründen die städtebauliche Bedeutung des Stadtgrabens, der dementsprechend im erforderlichen Umfang als Wasserfläche in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Quartier zwischen Bergstraße und Südwall unterscheidet sich von nördlich liegenden Innenstadtbereichen dadurch, dass die Länge des Gebäudeblocks deutlich länger ist und nicht durch Straßenverbindungen gegliedert. Dennoch sind fußläufige Querverbindungen vorhanden, die den Großen Plan und die Bergstraße mit dem Südwall verbinden. Diese Wegebeziehungen gilt es auch zukünftig zu erhalten.

Für den Fall, dass die Planfassung „B“ dauerhaft Bestand haben wird, verbleibt die Heeringgasse im öffentlichen Eigentum und ist (s.o.) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bei der Realisierung des Einkaufszentrums wird die Verbindung in die Mall eingebunden, sie ist in der Vorhabenplanung entsprechend berücksichtigt. Zur planungsrechtlichen Absicherung, dass die fußläufige Verbindung erhalten bleibt, wird in dem Bereich, ebenso wie für die vorhandene, über Privatgrundstücke geführte westliche Verbindung, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6.7 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Der Bebauungsplan begründet mit der Festsetzung eines Sondergebiets in räumlich abgegrenzten Teilbereichen den Bau eines Einkaufszentrums. Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung dieses konkret in Planung befindlichen Vorhabens und der Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld (v.a. Immissionsschutz, Verkehr, Denkmalschutz) sind auch die städtebaulichen Zulässigkeitsvoraussetzungen von auf das Vorhaben bezogenen fachlichen Untersuchungen abhängig. Diese sind weiter in ergänzenden Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) und Auflagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. in begleitenden Fachgenehmigungen weiter zu konkretisieren. Für die Zulässigkeit des Vorhabens wird deshalb nach § 9 Abs. 2 BauGB eine aufschiebend bedingende Festsetzung aufgenommen.

6.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Einbindung des geplanten Einkaufszentrums in die kleinteilig strukturierte Celler Altstadt und die Sicherstellung der städtebaulich-gestalterischen Verträglichkeit des Vorhabens ist ein zentrales Element in der Projektplanung und in den Abstimmungen zwischen Stadt und Projektentwicklung. Nach Durchführung des Architektenwettbewerbs wurde in Abstimmung mit dem Siegerbüro eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Einkaufszentrums ausgearbeitet und in den Bebauungsplanentwurf integriert. Die Gestaltungsvorschriften bilden dabei den Rahmen für weitere Ausformulierungen für nachfolgende vertragliche Vereinbarungen und das Baugenehmigungsverfahren.

Die Flächen des Einkaufszentrums sind Bestandteil der historischen Altstadt, die durch typische langgezogene Grundstücke strukturiert ist. In der Gebäudegestaltung ist diese klar erkennbare städtebauliche Gliederung in der Dach- und Fassadengestaltung aufzunehmen. Baulich-gestalterisches Prinzip des Gestaltungsentwurfs (vgl. Abschnitt 7) sind Bänder die, in unterschiedlichen Abständen und Höhen gefaltet, den Grenzen der ursprünglichen Parzellenstruktur folgen. Die Faltung der Bänder erfolgt nach den Maßen, den Dachneigungen und den Breiten der bestehenden Häuser des Altstadtbereichs. Gestaltungsgrundsatz für die Verwirklichung des Vorhabens ist, demzufolge, dass dieses Gestaltungsprinzip, das die historische Parzellen- und Fassadenstruktur der Celler Altstadt auch in der Farbgebung der Bänder aufnimmt, baulich umgesetzt wird.

7 Projektbeschreibung/Wettbewerb

Wesentlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums in dem von Bergstraße und Südwall eingefassten Bereich. Weiterer Bestandteil dieses Vorhabens ist der Bau eines Parkhauses auf dem Gelände der freiwilligen Feuerwehr in der Bergstraße.

Vorgesehen ist ein in die Altstadtbebauung integriertes, in den zentralen Hauptversorgungsbereich eingebundenes Einkaufszentrum. Historische Fachwerkgebäude werden in das Großvorhaben einbezogen und werden Bestandteil des Centers. Für vorhandene Ladengeschäfte ist die Vergrößerung und Optimierung der Zuschnitte vorgesehen, die damit modernen Anforderungen des Einzelhandels gerecht werden. Haupteingänge und Nebeneingänge werden an die Bergstraße angeordnet, Ziel ist es, eine intensive Verflechtung mit der Haupteinkaufslage der Innenstadt zu erreichen.

Auch bestehende Fußwegeverbindungen (Heeringgasse zwischen Bergstraße und Südwall) werden aufgegriffen und in dem Mallkonzept berücksichtigt.

Läden, Shops, und auch großflächige Handelsbetriebe (Verkaufsfläche >800 m²) werden auf drei Ebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) angeordnet. Die Gesamtverkaufsfläche richtet sich nach den Verträglichkeitsuntersuchungen der CIMA und beträgt maximal 14.000 m². Weitere Ladenlokale nehmen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe auf (z.B. Schlüsseldienst, Schuhreparatur, Reinigungsannahme, Reisebüro, Versicherungsagentur usw.). Weiterer Bestandteil des Centers sind gastronomische Betriebe, die, um negative Auswirkungen auf außerhalb in der Altstadt vorhandene Betriebe zu vermeiden, auf eine Fläche von 1.000 m² begrenzt sind. In dem Gebäudekomplex sind auch das Centermanagement sowie Sozialräume, Lager und Werkstatträume untergebracht.

Die Anlieferung erfolgt über den Südwall. Auf Grundlage des Nutzungskonzepts ist mit einem Lieferverkehr von 4 Lastzügen pro Tag zu rechnen, zuzüglich kleinerer Lieferfahrzeuge der sog. „Sprinterklasse“. Der Anlieferbereich liegt innerhalb des Gebäudes und ist so ausgebildet, dass die LKW vom Südwall in das Gebäude hineinfahren. Rangier- und Ladevorgänge finden dann im Inneren bei geschlossenen Toren statt. Damit wird gewährleistet, dass der fließende Verkehr geringstmöglich gestört wird. Hauptlieferzeiten liegen zumeist außerhalb der allgemeinen Hauptverkehrszeiten. Sowohl aus Sicht der Betriebsplanung als auch nach den gutachterlichen Überprüfungen ist die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nicht beeinträchtigt. Über Logistiksysteme ist betreiberseitig sicherzustellen, dass LKW nicht im Straßenraum des Südwalls auf die Einfahrt zur Anlieferzone warten müssen.

Unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten kommt der Außengestaltung des Einkaufszentrums zentrale Bedeutung zu. Die gestalterischen Anforderungen sind entsprechend hoch. Die wichtige Aufgabe zur Darstellung einer städtebaulich anspruchsvollen Außengestaltung sollte nicht einem Bearbeiter überlassen werden. Mehrere Lösungsansätze sollten untersucht werden. Um eine entsprechend große Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten zu bekommen, wurde für das Einkaufszentrum ein Architektenwettbewerb zur äußeren Gestaltung durchgeführt. Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden 12 Architekturbüros eingeladen.

In einer ersten Preisgerichtssitzung am 18.05.2010 wurden zwei Beiträge gleich bewertet und Nacharbeiten eingefordert. Entschieden wurde der Wettbewerb in der Preisgerichtssitzung am 15.06.2010. Nach Durchführung des Wettbewerbs wurden die eingereichten Arbeiten im Foyer des Rathauses der Stadt Celle ausgestellt.

Der Siegerbeitrag des Architekturbüros bwp NILSSON WITT wird Grundlage für die Außengestaltung des Einkaufszentrums. Verbindliche Regelungen hierzu sind in Form einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gestaltungssatzung ist die Basis für konkretisierende Regelungen in vertraglichen Vereinbarungen (städtebaulichen Vertrag, Grundstückskaufverträge) und im Baugenehmigungsverfahren.

Der Entwurf greift die vorhandene kleinteilige Parzellierung im Altstadtbereich auf und übersetzt sie in unterschiedlich farbige Bänder, die über den Baukörper gefaltet werden und so die Grundstücksstrukturen abbilden.

Abbildung 4: Architektenentwurf Altstadt Galerie (Architekturbüros bwp NILSSON WITT), Ansicht Bergstraße.



Abbildung 5: Architektenentwurf Altstadt Galerie (Architekturbüros bwp NILSSON WITT), Modellfoto. Erkennbar ist die kleinteilige Parzellenstruktur der Celler Altstadt, die in eine den Gebäudekomplex überspannende Bänderstruktur übersetzt ist.

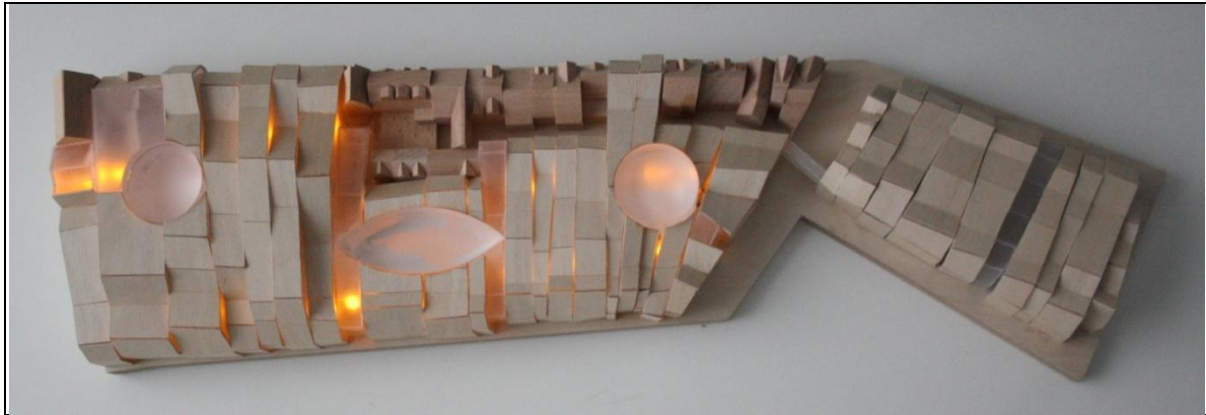


Abbildung 6: Architektenentwurf Altstadt Galerie (Architekturbüros bwp NILSSON WITT), Visualisierung Fassaden und Eingang Bergstraße.



8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Südwall“ bereitet die Neustrukturierung eines städtebaulich nicht angemessenen genutzten Innenbereichquartiers vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ermittelt, dass von der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für besonders geschützte Gebiete im Sinne der Kriterien nach Anlage 2 des Niedersächsischen Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) Nr. 2c zu

erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich, es findet jedoch eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt.

8.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufwertung der Celler Innenstadt und die Rahmenbedingungen für die Aufwertung des innerstädtischen Einzelhandels zu schaffen. Die Bedeutung der Innenstadt als Versorgungsstandort für die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes und ihre Attraktivität für Besucher und Touristen soll bewahrt und gestärkt werden. Die Planungsinhalte umfassen dafür die erforderlichen Festsetzungen zum Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den in der Begründung (Abschnitt 6) dargelegten Beschreibungen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Neben den Zielen, die aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften hervorgehen, ergeben sich für die Planung aus den im Rahmen der Regional- und Landesplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung:

Weder das Regionale Raumordnungsprogramm (Landkreis Celle 2005) noch der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) oder der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) enthalten für das Plangebiet, das Bestandteil der bebauten Ortslage ist, umweltbezogene Zielaussagen.

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete gemäß Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG).

8.2 Umweltauswirkungen

8.2.1 Umweltzustand

Das Plangebiet besteht größtenteils aus bebauten und sonst versiegelten Flächen. Daneben sind einige Hausgärten und Ziergehölze vorhanden. Der Stadtgraben ist als nährstoffreicher Graben ausgeprägt. Südlich davon befinden sich Scherrasen, ein Zierteich sowie Zier- und Sukzessionsgebüsche.

Für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild ist vor allem die größtenteils aus historischen alten Gebäuden bestehende Bausubstanz prägend.

Bedeutsame Vorkommen seltener Pflanzenarten sind im Plangebiet, das fast ausschließlich intensiv genutzt und bebaute Bereiche umfasst, nicht zu erwarten.

Im Plangebiet mit seiner Altbausubstanz ist aber vom Vorkommen seltener Fledermausarten auszugehen, die im Sinne von § 10 BNatSchG streng geschützt sind, so dass die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG zu beachten sind. Ein gemauerter Kanal, der in der Verlängerung der Poststraße zwischen Großer Plan und Südwall/Stadtgraben verläuft, ist ein bekanntes Sommer- wie Winterquartier. Frühere Projektplanungen hätten zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung dieser Anlage führen können. Nach einer Änderung der Abgrenzung des Projektgebiets ist dieser Eingriff nicht mehr zu erwarten. Zudem ist die Nutzung von Dachböden und Kellerräumen durch Fledermäuse als Sommerquartiere anzunehmen. Inwieweit hier eine Betroffenheit gegeben ist, ist Gegenstand eigener naturschutzfachlicher Untersuchungen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine für Siedlungsgebiete typische Kleinvogelgemeinschaft vorhanden ist. Als Gebäudebrüter ist der Mauersegel (*Apus apus*) vorhanden (Beobachtung Juli 2008).

Die Böden des Plangebietes sind größtenteils versiegelt. Auch unversiegelte Flächen, wie die Gärten der Villen am Südwall, sind durch die langjährige Siedlungsnutzung (einschließlich der Errichtung von Festungsanlagen usw.) stark anthropogen überformt. Auf den meisten Flächen sind die Bodenfunktionen auf Grund der bestehenden Versiegelung weitgehend zerstört. Auch die Grundwasserneubildung ist deutlich beeinträchtigt. Es herrscht ein typisches Stadtmikroklima vor, das gegenüber dem Umland deutlich aufgeheizt ist. Gegenüber anderen Stadtquartieren wird die Aufheizung durch den Stadt- und den Magnusgraben sowie die vorhandenen Gehölze und den angrenzenden französischen Garten etwas abgemildert.

8.2.2 Prognose

Die Entwicklung des Umweltzustandes ist sowohl bei Umsetzung der Planung wie bei Nicht-Umsetzung der Planung im Wesentlichen gleich. In beiden Annahmen ist der Bereich gekennzeichnet durch eine intensive Nutzung. Eine Rücknahme von Verbauungen und Versiegelungen ist auch im Falle der Nicht-Umsetzung nicht zu erwarten. Wird der Bebauungsplan nicht umgesetzt, kann jedoch von einer geringeren Zunahme an Immissionen ausgegangen werden, weil der Ziel- und Quellverkehr (Kunden- und Lieferverkehr) für das Einkaufszentrum entfällt. Allerdings ist auch ohne das Projekt Einkaufszentrum von einer Veränderung der Verkehrsströme und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Grund hierfür sind neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung die aus der Umsetzung des städtischen Verkehrskonzepts zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsströme.

8.2.3 Vermeidung und Ausgleich

Eine tatsächliche Vermeidung von Eingriffen ist eingetreten durch die gegenüber früheren Planungen veränderte Konzeption für das Einkaufszentrum. Sowohl der oben angesprochene gemauerte Kanal ist nicht mehr betroffen, des Weiteren entfällt der ursprünglich geplante Bau einer Straßenspanne durch den französischen Garten. Die entsprechenden Eingriffe in die Vegetationsbestände, den Boden und die Gräben werden nicht mehr eintreten.

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Überplanung bereits genutzter und bebauter innerstädtischer Bereiche. Auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten und auch hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Ausgenommen hiervor sind eventuelle Beeinträchtigungen geschützter Arten bzw. deren Lebensräume (Fledermausquartiere). Eventuelle Eingriffe sind nach den einschlägigen fachgesetzlichen Vorgaben (EU-Richtlinien) zu beurteilen und zu kompensieren.

8.2.4 Planungsalternativen

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums. Unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und raumordnerischer Grundsätze bestehen zu der Planung keine Alternativen (vgl. Abschnitt 5.5 der Begründung).

8.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Es erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes eine flächendeckende Biotoptypenkartierung unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2004). Für die Bearbeitung wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne, sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (2005)
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (1987)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des LRP der Stadt Celle
- Gutachten zum Landschaftsbild (Bielert, 1999)
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD, 1999)
- Karte der Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention (Kattenhusen, 2005)
- Karte der potenziell natürlichen Vegetation (1999)-

8.4 Monitoring

Als Auswirkung der Planung ist vor allem die Neubebauung besiedelter und bebauter Bereiche anzusehen. Diese Maßnahmen sind als zulässige Folge des Bebauungsplans nicht überwachungsbedürftig. Bei Einhaltung der Festsetzungen, die das Ergebnis der Abstimmungen mit den Fachbehörden und Gutachtern sowie die gutachterlichen Ergebnisse widerspiegeln, sind die an die Planung gestellten fachlichen Anforderungen ausgewogen berücksichtigt. Die Überwachung der Planung bzw. der getroffenen Festsetzungen und ggf. deren Durchsetzung obliegt den zuständigen Fachbehörden (auch in Umsetzung eventueller Auflagen im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren).

8.5 Zusammenfassung

Am südlichen Rand der Altstadt von Celle wird für die Bereiche um den Südwall südlich der Bergstraße ein Bebauungsplan aufgestellt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Einzelhandelsattraktivität Celles, vor allem auch gegenüber benachbarten Orten entsprechender raumordnerischer Zentralitätsstufe. Ausgelöst wird die Planung durch die seit einigen Jahren geplante Errichtung eines Einkaufszentrums. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Vorhabengebiet und sein Umfeld herzustellen. Dafür wird von zwei unterschiedlichen Szenarien ausgegangen, die im Bebauungsplan in Form bedingender Festsetzungen in zwei Planfassungen („A“ und „B“) erfasst werden.

Planfassung „A“ geht davon aus, dass das geplante Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu maximal 14.000 qm gebaut wird. Bestandteil des Centers wird ein Parkhaus auf dem heutigen Gelände der Celler Freiwilligen Feuerwehr. Dieses Vorhaben hat raumordnerische Bedeutung, es wirkt sich sowohl städtebaulich als auch auf die Verkehrsentwicklung aus. Liefer- und Kundenverkehr lässt immissionsschutzfachliche Konflikte befürchten. Abgestellt auf dieses Planungsszenario in Planfall „A“ wurden entsprechende Gutachten und Verkehrsplanungen eingeholt. Die fachplanerischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben umsetzbar ist. Voraussetzung für eine mit den Fachanforderungen verträgliche Planung und Vorhabenumsetzung sind regulierende Bestimmungen im Zuge der städtebaulichen Planung. So weit die fachlichen Vorgaben auf der Grundlage der planungsrechtlichen Vorgaben (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) als Festsetzungen formuliert werden können, enthält der Bebauungsplan die erforderlichen Bestimmungen. Weitere Berücksichtigung (insbesondere die Umsetzung verkehrslenkender Maßnahmen und die Neuaufteilung des Straßenraumes) erfahren die Anforderungen in der Umset-

zung des Bebauungsplanes und in der Vorhabengenehmigung. Begleitend werden notwendige Regelungen (zeitliche Abfolge, Kostenregelungen usw.) in städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt und Investor vereinbart.

Planfassung „B“ geht von der Annahme aus, dass das Einkaufszentrum nicht gebaut wird. In diesem Fall sind Vorhaben in die bestehende städtebauliche Situation einzubinden. Von dem Bau des Einkaufszentrums unabhängig ist die Verlagerung des Feuerwehrstützpunktes. Die betroffenen Bereiche werden neu als Kerngebiet festgesetzt, sie sind integrierter Bestandteil des Altstadtgebiets. Die Neudefinition der Art der baulichen Nutzung ersetzt die Festsetzung „Feuerwache“ des Bebauungsplanes Nr. 66 II.

Die zu dem Bebauungsplan durchgeführten immissionsschutzfachlichen Untersuchungen und die Verkehrsuntersuchungen haben gezeigt, dass allein die Umsetzung des Verkehrskonzepts der Stadt Celle Auswirkungen auf die im Plangebiet erfassten Baugebiete hat. Außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Umgestaltung und Neuorganisation des Verkehrsknotens Nordwall/ Fritzenwiese/Im Kreise notwendig. Die prognostizierte Veränderung des Straßenverkehrs bedingt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in beiden Planungsfällen. Allerdings wird die Verkehrszunahme in der Planfassung „B“ geringer sein, so dass hier für die Lärmpegelbereiche V und VI im Bereich Bergstraße/Wehlstraße von einer Unterschreitung der prognostizierten Lärmwerte ausgegangen wird und die notwendigen Einzelnachweise für die Zulassung von Abweichungen von den Festsetzungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden können.

9 Auswirkungen der Planung

Planfassung „A“

- Neustrukturierung des Stadtquartiers zwischen Bergstraße und Südwall in seinem östlichen Teil auf einer Länge von ca. 170 Metern. Für den Bau des Einkaufszentrums dabei Abbruch von einzelnen denkmalgeschützten Fachwerkgebäuden sowie bauliche Integration der Gebäudezeile in der Bergstraße (von Haus Nummer 21 bis Haus Nummer 49).
- Umsiedlung der Feuerwehr in neuen Stützpunkt, Abbruch der Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, auf den freigelegten Grundstücken Neubau eines Parkhauses.
- Umgestaltung der Straßen Südwall und Bergstraße mit neuer Fahrbahnaufteilung und teilweise geänderter Verkehrsführung. Näheres vgl. Verkehrskonzept und Fachplanung.

Planfassung „B“

- Im Bereich der festgesetzten Baugebiete keine wesentlichen Auswirkungen bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes nicht abschließend zu beurteilen weil abhängig vom jeweiligen Planungsvorhaben im Einzelfall.
- Umgestaltung der Straßen Südwall und Bergstraße mit neuer Fahrbahnaufteilung und teilweise geänderter Verkehrsführung. Näheres vgl. Verkehrskonzept und Fachplanung.

10 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden zurzeit noch ermittelt. Sie sind für die Planfassungen A und B unterschiedlich. Die durch eine Center-Lösung verursachten Kosten sind vom jeweiligen Investor zu übernehmen.

11 Realisierung

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplans sind die folgenden Maßnahmen notwendig:

Planfassung „A“

- teilweise Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden. Als Grundlage für die notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigung finale Bestandsaufnahme der betroffenen Gebäude und Dokumentation
- im Übrigen für in das Einkaufszentrum einbezogene Gebäude qualifizierte Bestandsaufnahmen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden
- archäologische Untersuchungen, baubegleitende Grabungen
- Umsiedlung Feuerwehr und Abbruch der bestehenden Feuerwache als Voraussetzung für den Bau des Parkhauses in entsprechender zeitlicher Abfolge
- Umgestaltung Bergstraße, Südwall
- teilweise Umbau und Neuorganisation von Knotenpunkten (Bergstraße/Wehlstraße und Nordwall/Fritzenwiese/Im Kreise) auf Grundlage Verkehrskonzept
- ggf. Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Planfassung „B“

- als Grundlage für eine Neubebauung des Feuerwehrgrundstückes: Umsiedlung Feuerwache und Abbruch Gebäude.
- Umgestaltung Bergstraße, Südwall
- teilweise Umbau und Neuorganisation von Knotenpunkten (Bergstraße/Wehlstraße und Nordwall/Fritzenwiese/Im Kreise) auf Grundlage Verkehrskonzept

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.12.2006 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Südwall“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 30.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 03.06.2008 in Form einer Versammlung sowie durch anschließende Auslegung in der Zeit vom 04.06.2008 bis 18.06.2008 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2008 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 04.07.2008.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem im Fachdienst 61 – Stadtplanung – ausgefertigten Entwurf vom __.__.____ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Gutachten in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis __.__.____ durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 141 der „Südwall“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörigen Begründung beschlossen.

13 Rechtsgrundlagen

Bei der planerischen Bearbeitung des Bebauungsplans wurden die folgenden Rechtsquellen angewendet:

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Niedersächsische Bauordnung, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, Landesraumordnungsprogramm 2008, Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover.

14 Städtebauliche Kenndaten

Planfassung „A“	
Nutzung	Größe in m ²
Besonderes Wohngebiet	14.490 m ²
Kerngebiet	14.240 m ²
Sondergebiet Einkaufszentrum	11.330 m ²
Sondergebiet Parkhaus	3.830 m ²
Verkehrsflächen - Straße	8.320 m ²
Verkehrsflächen - Fußweg	320 m ²
Wasserflächen	2.840 m ²
Summe	55.370 m²

Planfassung „B“	
Nutzung	Größe in m ²
Besonderes Wohngebiet	14.490 m ²
Kerngebiet	29.160 m ²
Verkehrsflächen - Straße	8.320 m ²
Verkehrsflächen - Fußweg	560 m ²
Wasserflächen	2.840 m ²
Summe	55.370 m²



Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
fon 0 64 41 - 94 85 - 0
fax 0 64 41 - 94 85 - 22
www.kubus-architektur.de
info@kubus-architektur.de