

# instara

## **105. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Celle**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)  
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 29229-021 / Stand: 20.01.2021)

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p><b>KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polizeiinspektion Celle</li> <li>• Samtgemeinde Lachendorf</li> <li>• Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade</li> </ul>		
<p><b>ANREGUNGEN UND HINWEISE</b></p>		
<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2020 bis zum 27.11.2020</b></p>		
<p><b>1. STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b></p>		
<p><b>1.1 Landkreis Celle</b> (Stellungnahme vom 19.11.2020)</p>		
<p>Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle Folgendes der Abteilung Regionale Raumordnung vor:</p> <p>Gegenüber der Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings sollte die Begründung überarbeitet werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken gesehen werden, die Begründung allerdings noch überarbeitet werden sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die vorliegende Planung dient der Ermöglichung eines Einzelhandelsgroßprojektes, für das in der Regel die Ziele der Raumordnung, insbes. in 2.3 LROP 2017, gelten. Das LROP 2017 sieht allerdings vor, dass für Einzelhandelsgroßprojektes, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, die Ziele der Raumordnung in 2.3 LROP 2017 nicht beachtet werden müssen. Voraussetzung für die Anerkennung als Nahversorger i.S. des LROP ist u.a., dass auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
Dieser Aspekt sollte (neben dem in der Begründung erwähnten Aspekt, dass mindestens 50 % des Umsatzes aus dem Nahbereich kommen muss) in der Begründung behandelt werden.	Die konkrete Festsetzung der zulässigen Nutzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Zum besseren Verständnis wird aber der nebenstehenden Anregung folgend eine Ergänzung der Begründung in Kap. 3.1 aufgenommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>1.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> (Stellungnahme vom 24.11.2020)		
Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG die folgenden Hinweise:  Für Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, verwendet das LBEG einen digitalen Bearbeitungsablauf. Um diesen Bearbeitungsablauf effizient zu gestalten und Verfahren fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten:	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange (TöB) ist ausschließlich die E-Mail-Adresse <a href="mailto:toebeteiligung@lbeg.niedersachsen.de">toebeteiligung@lbeg.niedersachsen.de</a> zu nutzen.	Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen. Im Rahmen der weiteren Beteiligungsschritte für das vorliegende Planverfahren wird das LBEG über die nebenstehend benannte E-Mail Adresse beteiligt werden.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
Bitte verwenden Sie an erster Stelle im Betreff das Stichwort „TÖB:“, gefolgt von der genauen Bezeichnung Ihres Planungsverfahrens.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind ausschließlich digital bereitzustellen. Das LBEG favorisiert und verwendet nach Vorgabe des IT-Planungsrates für Pläne das Format X-Plan GML.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollen die zum Verfahren gehörenden Unterlagen auf Ihrer Webseite heruntergeladen werden, stellen Sie alle notwendigen Unterlagen in einer zip-Datei mit georeferenzierten Planungsflächen möglichst als X-Plan oder	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>hilfsweise in einem anderen gängigen Geodatenformat bereit. Wir benötigen möglichst einfach strukturierte GIS-Dateien (Punkt, Linie, Fläche) ohne detaillierte Planzeichnung. Wenn es sich um eine flächenhafte Geometrie handelt, stellen Sie uns z.B. bitte möglichst nur den räumlichen Geltungsbereich (Umringspolygon) des Planvorhabens zur Verfügung. Achten Sie in ihrem Anschreiben unbedingt auf eine exakte und aktuelle Verlinkung!</p>		
<p>Bei erneuter Vorlage oder Beteiligung sind Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig zu kennzeichnen, z.B. als Planungsänderungsliste.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie, von der Übermittlung weiterer Unterlagen ohne erforderliche Beteiligung des LBEG abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LBEG (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungen im LBEG verwendet.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weitere Informationen finden Sie unter Raumplanung und Bauvorhaben auf der Internetseite des LBEG.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Nachbergbau</b></p> <p>Historische Bergrechtsgebiete:</p>		

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>10.) Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Verfahrensgebiet im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover befindet und daher Grundeigentümerrechte, wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Bitte teilen Sie uns per Mail an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a> mit Angabe des Grundbucheintrages mit, wenn in dem betreffenden Gebiet Salzabbaugerechtigkeiten existieren.</p>	<p>Das Plangebiet ist derzeit bereits durch den Bauungsplan Nr. 29 Teil II beplant. Es liegen Hinweise auf Salzabbautätigkeiten vor.</p> <p>Ebenfalls hat der Vorhabenträger im Vorfeld keine entsprechenden Hinweise seitens des Grundbuchamtes auf entsprechende Einträge im Grundbuch erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltene Rechte (§149 Bundesberggesetz) sind in dieser Stellungnahme im Bereich Markscheiderei aufgeführt. Benötigen Sie die Geometrie zu diesen Daten, wenden Sie sich bitte per Mail direkt an <a href="mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de">markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</a>.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 0018 Celle der Gemarkungen Altenhagen, Lachtehausen, Celle, Vorwerk und Bostel. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an BEB Erdgas und Erdöl GmbH &amp; Co. KG, Riethorst 12, 30659 Hannover.</p>	<p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der BEB keine Hinweise zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangen. Die BEB wird im Zuge des weiteren Verfahrens beteiligt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
<p><b>Baugrund</b> Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>"Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.</p>		
<p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Im Zuge der vorliegenden Planung wurde bereits ein Bodengutachten durch ein Fachbüro (Dr. Ing. Slomka &amp; Harder, Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Stand: Juni 2020, Langenhagen) erarbeitet. Daher ist davon auszugehen, dass die nebenstehend benannten DIN-Normen bei der Erstellung dessen entsprechende Beachtung gefunden haben.</p> <p>Das Gutachten setzt sich u.a. mit der Gründungsfähigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens auseinander und beschreibt die Maßnahmen, die bei einer Bebauung für eine ausreichende Tragfähigkeit durchzuführen sind.</p> <p>Das Bodengutachten wird im Rahmen des Bauantrages für den EDEKA-Markt bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den weiteren durch die LBEG zu vertretenden Belange keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.		
<b>1.3 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg</b> (Stellungnahme vom 19.11.2020)		
Vielen Dank für das Schreiben vom 23.10.2020, mit dem Sie der IHK LW Gelegenheit geben, zur o.g. Planung der Stadt Celle Stellung zu nehmen.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Celle möchte durch die vorliegende Planung die rechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes an der Dörnbergstraße im Celler Stadtteil Hehlentor schaffen. Konkret sieht der Bebauungsplan einen Markt mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche, sowie eine Bäckerei und eine Apotheke vor. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird dementsprechend ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Neben dem Entwurf des Bauungsplanes liegt den Planunterlagen eine raumordnerische Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa AG vom Juni 2020 vor.	Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die raumordnerische Verkaufsflächenermittlung von bulwiengesa behandelt in Kapitel 2.3 die Prüfung der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP Niedersachsen (2017). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben generalisierend eine Kaufkraftbindung von 40 % im fußläufigen Einzugsbereich (10-Minuten Fußgänger-Isochrone) erzielen kann. Dieser Wert ist auch für einen Lebensmittel-Vollsortimenter aus Sicht der IHK vergleichsweise hoch. Wie bulwiengesa allerdings richtigerweise hierzu feststellt, ist der Edeka-Markt der einzige großflächige Lebensmittelanbieter im Stadtteil Hehlentor, wodurch die Kaufkraftbindung im Nahbereich durchaus einen erhöhten Wert erreichen kann. Zwar sind in den umliegenden Stadtteilen weitere Nahversorger angesiedelt, die	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Kaufkraftbindung von 40 % im fußläufigen Einzugsbereich (10-Minuten Fußgänger-Isochrone) des geplanten EDEKA-Marktes, selbst für einen Lebensmittel-Vollsortimenter als vergleichsweise hoch ansieht, den zugehörigen Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse der bulwiengesa dennoch gefolgt und zugestimmt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
jedoch vom überwiegenden Teil des Stadtteils Hehlentor nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können.		
Auf dieser Grundlage hält die IHK den Nachweis einer überwiegenden Nahversorgungsausrichtung (wohnortbezogener Nahversorger im Sinne des LROP) für möglich. Demnach wäre das Vorhaben aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK das vorliegende Vorhaben ebenfalls als nicht raumbedeutsam gemäß den Vorgaben des LROP einstuft und somit den Ausführungen der Verträglichkeitsuntersuchung der bulwiengesa gefolgt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Um die Einschätzungen von bulwiengesa hinsichtlich der Marktanteile abschließend bewerten zu können, wäre in der raumordnerischen Flächenermittlung allerdings eine bisher fehlende Übersicht über die Verteilung der restlichen Kaufkraft innerhalb der 10-Minuten-Fußgängerisochrone um den Planstandort notwendig. Ohne Informationen darüber, wie bulwiengesa die Verteilung der übrigen 60 Prozent im Marktgebiet auf die relevanten Wettbewerbsstandorte prognostiziert, ist eine abschließende Plausibilitätsprüfung der gutachterlichen Annahmen aus Sicht der IHK nicht möglich. Diese Informationen fehlen bisher im Gutachten der bulwiengesa AG.	<p>Angesichts der nebenstehenden Hinweise der IHK ist eine Überarbeitung des Gutachtens der bulwiengesa erfolgt. Dies stellt nun in Kapitel 2.5 „<i>Plausibilisierung der Zielumsatzableitung durch überschlägige Ermittlung der Marktverteilung / Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens</i>“ detailliert dar, wie sich die Kaufkraft in der Zone 1 und Zone 2 um den geplanten EDEKA-Markt verteilt und wie sich der Umsatz und die Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet verteilt. Darüber hinaus wird der externe Umsatz durch Streukunden bedacht und der „Umsatz total“ beleuchtet. Auf Seite 12 der Raumordnerischen Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa wird tabellarisch die <b>Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Mußwessels in Celle-Hehlentor</b> dargestellt. Durch die Tabelle kann die Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone konkret nachvollzogen werden. Darüber hinaus verdeutlicht die Tabelle auf der S. 12 die Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen.</p> <p>Das ergänzte Gutachten der IHK wird als Anlage 3 Bestandteil der Begründung sein.</p>	Das Gutachten wird entsprechend geändert.



Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Zudem ist die Kaufkraftbindung im fußläufigen Einzugsgebiet maßgeblich von der Verkaufsflächendimensionierung des projektierten Marktes abhängig. Es kann generalisierend angenommen werden, dass ein größerer Markt attraktiver erscheint und damit auch eine höhere Kaufkraftbindung erzielt werden kann. In den Berechnungen von bulwiengesa wird dieser Zusammenhang nicht dargestellt. Ohne Abhängigkeit zur Verkaufsflächenausstattung wird von einer Kaufkraftbindung von 40 % ausgegangen. Aus Sicht der IHK wäre es methodisch daher sinnvoller, zur Überprüfung der Einordnung des neuen Marktes als „wohnotbezogener Nahversorger“, die konkret beabsichtigte Verkaufsfläche von 1.500 qm zugrundzulegen. Mittels der oben beschriebenen Methode könnte folglich die Kaufkraftbindung ermittelt werden, um anschließend zu überprüfen, ob mindestens 50 % des prognostizierten Umsatzes aus dem fußläufigen Einzugsgebiet stammen. Sollte dies der Fall sein, kann von einer nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung ausgegangen werden. Die Regelungen des LROP (Kap. 2.3) würden folglich nicht zur Anwendung kommen.</p>	<p>Wie vorstehend ausgeführt, wurde das Verträglichkeitsgutachten der bulwiengesa um weitere Ausführungen und Berechnungen ergänzt. So setzt sich das Kapitel 2.5 nun detailliert mit der Kaufkraftbindung und der Zielumsatzverteilung auseinander. Im Zuge dessen findet ebenfalls, wie nebenstehend gefordert, eine Auseinandersetzung mit dem Zusammenhang zwischen der Kaufkraftbindung und der Marktgröße/-dimensionierung statt.</p> <p>Hierzu sei auf die folgenden Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse abgestellt:</p> <p><i>„Die Kaufkraftverflechtungen für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf" im Nahbereich sowie auch im gesamten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens in Celle-Hehlentor bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab, welche auf einer weiterentwickelten Gravitationsrechnung gemäß dem Ansatz von Huff basiert. Anhand relevanter Parameter wie Distanz/Anfahraufwand, Standortattraktivität (inkl. möglicher Clusterwirkungen), Objektdimensionierung und Betriebstypik (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang) wird die Einkaufsneigung der Haushalte im Einzugsgebiet zu den verfügbaren Einkaufsalternativen bestimmt und als Kaufkraftbindung je Einkaufsalternative operationalisiert.</i></p> <p><i>Die Modellrechnung erklärt somit gleichermaßen die Verteilung der im Einzugsgebiet ansässigen Nachfrage über die verfügbaren Einkaufsalternativen, wie auch die Umsatzhöhe der erreichbaren Einkaufsalternativen und ihre räumliche Zusammensetzung.</i></p>	<p>Das Gutachten wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p><i>Im Periodischen Bedarfsbereich ist für den neu errichteten Lebensmittelmarkt aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals und der Verkaufsflächendimensionierung als qualifizierter Vollsortimenter prospektiv eine Kaufkraftbindungsquote von rd. 40 % erreichbar. (Für das Bestandsobjekt mit gut 800 qm VKF dürfte sie um ca. 20 % betragen). Damit werden zukünftig rd. 4,3 Mio. Euro des gesamten Nachfragevolumens (knapp 10,7 Mio. Euro) innerhalb des Nahbereiches durch den geplanten Vollsortimenter gebunden. Demnach fließen – insbesondere aufgrund des umfangreicheren Einzelhandelsangebotes an den Fachmarktstandorten Telefunkenstraße und Groß Hehlen – noch mehr als 56 % der Kaufkraft im Kernsortiment Periodischer Bedarf an umgebende Einkaufsstandorte in der übrigen Stadt Celle ab [...]“ (bulwiengesa, Stand: 11.12.2020, S. 11 ff.).</i></p> <p>Darüber hinaus kann die Umsatzzusammensetzung des Planvorhabens (mindestens 50 % des Umsatzes müssen aus dem fußläufigen Einzugsgebiet (Zone 1) stammen, damit das Vorhaben nicht raumordnungsrelevant ist), der Tabelle „Zielumsatzableitung Planverfahren“ der S. 10 des Verträglichkeitsgutachtens entnommen werden. Aus dieser Tabelle wird deutlich, dass 59 % des Umsatzes aus der Zone 1 durch den neuen EDEKA-Markt generiert werden. Die in dieser Tabelle aufgeführten Werte bilden ebenfalls die weitere Berechnungsgrundlage für die benannte Kaufkraftstrom-Modellrechnung (S. 12), welche anhand der vorstehend benannten Parameter Kaufkraftbindung je Einkaufsalternative operationalisiert. Dementsprechend ist weiterhin festzustellen, dass der vorliegend geplante EDEKA-</p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>Markt als nicht raumbedeutsamer Nahversorger gemäß den Angaben der LROP einzustufen ist.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung.</p>	
<p>Bitte informieren Sie uns schriftlich über die Abwägung zu dieser Stellungnahme.</p>	<p>Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgaben der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch entsprochen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
<p><b>1.4 Amt für regionale Landesentwicklung – Lüneburg</b> (Stellungnahme vom 23.11.2020)</p>		
<p>Zu dem Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p><b>1. Zur Nr. 3.1 Landes- und Regionalplanung</b></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Verträglichkeitsgutachten der bulwiengesa AG belegt im Ergebnis eine Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> als raumordnungskonform. Die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben stehen dem Vorhaben bis zu dieser Dimensionierung insoweit nicht entgegen.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen</p>
<p>Die Festsetzungen des B-Planes sehen aber eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> vor (1.500 m<sup>2</sup> Nahversorgungsmarkt + 150 m<sup>2</sup> Bäckerei/Café + 150 m<sup>2</sup> Apotheke). In diesem Zusammenhang kann auch der Verweis von der bulwiengesa AG auf eine mittelfristige Perspektive für eine zusätzliche Verkaufsfläche von +10 % (letzter Spiegelstrich auf S. 12 des Gutachtens) nicht herangezogen werden, da daran eine dynamisierte Verkaufsflächenableitung auf der Grundlage von kleinräumigen Einwohnervorausrechnungen geknüpft ist, die bislang noch nicht vorliegt.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen zu den Festsetzungen der Verkaufsflächen im Zuge des VBB Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. FNP-Änderung aufgestellt wird, werden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Sie werden im Zuge des Verfahrens zum VBB Nr. 29 detailliert abgewogen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan findet sich als Verkaufsflächengröße nur ein Wert von 1.700 m<sup>2</sup> und nicht von 1.800 m<sup>2</sup> wie im Bebauungsplan, sodass hier ein Widerspruch zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan festzustellen ist.</p>	<p>Sowohl im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch im Zuge des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 sind als Obergrenze der Verkaufsflächenzahl 1.700 m<sup>2</sup> VK anzunehmen.</p> <p>Rechnerisch ergibt sich zwar eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Schaffung einer Apotheke, die in den benannten 1.800 m<sup>2</sup> inkludiert sind, sind dabei jedoch gesondert zu betrachten.</p> <p>Apotheken zählen zumeist zu den nahversorgungsrelevanten Branchen, so auch in der Stadt Celle, vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Celle aus dem Jahr 2020. Trotzdem werden apothekenpflichtige Pharmaziewaren, die durchschnittlich etwa 90 % des Apothekenumsatzes ausmachen, in der vorliegenden Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa nicht berücksichtigt, da apothekenpflichtige Pharmaziewaren von üblichen nahversorgungsrelevanten Betrieben bzw. einem Lebensmittelnahversorger nicht geführt werden dürfen. Apothekenpflichtige Arzneimittel sind daher im berechneten Nachfragevolumen nicht enthalten, weil sie nicht zum Kernsortiment eines Lebensmittelmarktes der Nahversorgung zählen.</p> <p>Die Apotheke ist demnach als zusätzlicher Shop anzusehen, der auch ein anderes Sortiment anbieten könnte, welches nicht von einem, wie im vorliegenden Fall „nicht raumbedeutsamen Nahversorger“ angeboten wird.</p> <p>Die Verkaufsfläche eines Shops müsste jedoch dann auf die ermittelte VK für den Nahversorger angerechnet werden, wenn ein solcher Shop</p>	<p>Eine Änderung des Entwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>wiederum das gleiche Kernsortiment des Nahversorgers bzw. Bestandteile dieses Kernsortimentes anbieten würde, wie zum Beispiel ein Bio-Lebensmittelmarkt oder ein Getränkehop etc.</p> <p>Angesichts dessen ist die Festsetzung einer VK von 150 m<sup>2</sup> für eine Apotheke im vorliegenden Fall unkritisch, auch wenn sich die gesamte Verkaufsfläche somit rechnerisch auf 1.800 m<sup>2</sup> beläuft. Die für den Nahversorger ermittelte Fläche inkl. Konzessionär von 1.700 m<sup>2</sup> wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (1.500 m<sup>2</sup> VK für den Nahversorger + 150 m<sup>2</sup> VK für den Bäcker = 1.650 m<sup>2</sup>) sogar noch unterschritten.</p> <p>Um den Sachverhalt zur VK der Apotheke zu verdeutlichen, fand eine Ergänzung der Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa statt. So wird nun in Kapitel 2.4 auf S. 10 der Begründung Folgendes ausgeführt: <i>„Etwaige ergänzende Mietflächen, die für branchenfremde Handels- oder für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, sind in der Verkaufsflächenermittlung nicht enthalten, weil sie von Nachfragemengen für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht abgedeckt werden. Sie müssten ggf. also hinzugefügt werden“</i>(bulwiengesa, Stand: 11.12.2020, S. 10).</p> <p>Die Apotheke ist, wie vorstehend ausgeführt, als eine solch branchenfremde Handels- oder Dienstleistungsnutzung anzusehen, da sie nicht durch das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" abgedeckt werden kann.</p> <p>Die Benennung einer VK von 1.700 m<sup>2</sup> im Zuge der vorliegenden 105. Flächennutzungsplan-</p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	Änderung ist somit korrekt und stellt keinen Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 dar.	
<p><b>2. Zur Nr. 6.5 Immissionsschutz</b></p> <p>Aus der Formulierung der letzten beiden Absätze wird nicht deutlich, dass die geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz nur aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der nach der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionsreitwerte erforderlich werden. Dies ist aus der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.</p>	Die Hinweise sind korrekt.	Der Entwurf wird entsprechend geändert.
<p><b>Hinweis</b></p> <p>Ich weise darauf hin, dass derzeit nicht beurteilt werden kann, ob die Planung ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Bedenken und Anregungen der Bürger, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Das ARL wird im Zuge des Weiteren Planverfahrens beteiligt werden. Nach Abschluss des Verfahrens wird das ARL den Maßgaben der Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches entsprechend über die Ergebnisse der Planung sowie der Abwägungsempfehlungen informiert werden.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
<p><b>1.5 Stadt Celle</b></p> <p>(Stellungnahme vom 29.10.2020)</p>		
<p>Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanungen. Es wird jedoch um Berücksichtigung der Anmerkungen gebeten.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Stadt bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Die verwendeten Bezeichnungen „Stadtentwicklungsplanung“ und „Fachbereich 3“ sind veraltet. Es sind die aktuellen Bezeichnungen zu verwenden.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
<p>In den Anlagen der Begründung wird die Unterzeile „Erweiterung Biogasanlage...“ verwendet, Unterlagen sind auf aktuelle Planung abzustimmen.</p>	Der nebenstehende Hinweis ist korrekt.	Der Stellungnahme wird entsprochen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Die Lage und die Länge des festgesetzten Zufahrtsbereichs sind nicht eindeutig bestimmt und die Darstellung ist kaum lesbar.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis ist korrekt. Es findet auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 entsprechende Beachtung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das geplante Gebäude liegt mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt und ein Feuerwehrangegriff ist fast nur von einer Seite aus möglich. Eine zweiseitige feuerwehrtechnische Angriffsmöglichkeit wäre besser. Im Übrigen fehlen Aussagen zur Löschwasserversorgung und zur Lage der Feuerwehraufstellflächen.</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Genehmigungsplanung. Im Zuge dessen wird ein Brandschutzkonzept erarbeitet werden, welches unter anderem detaillierte Aussagen zur Löschwasserversorgung als auch zur Anlage der Feuerwehraufstellflächen treffen wird.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung kann aber bereits festgehalten werden, wie der Stellungnahme der Stadtwerke Celle, siehe fortlaufende Nr. 1.11, entnommen werden kann, dass eine Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke für das Plangebiet in ausreichender Menge sichergestellt werden kann. Ebenso sind seitens der freiwilligen Feuerwehr Celle keine weiteren Anregungen und Hinweise zu den Belangen des abwägenden Brandschutzes im Rahmen der Bauleitplanung vorgebracht worden, siehe fortlaufende Stellungnahme Nr. 1.17.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist somit gemäß § 30 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung als gesichert anzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Es besteht die Befürchtung, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend den §§ 17, 19 BauNVO durch die getroffenen Festsetzungen überschritten wird.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. FNP-Änderung aufgestellt wird. Sie werden im Zuge dessen abgehandelt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Das Schallgutachten geht nach Osten hin von Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) aus, obwohl der Flächennutzungsplan in diesem Bereich</p>	<p>Wenn für Flächen durch einen Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen werden, so sind diese Festsetzungen gemäß Nr. 6.6 der TA</p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>noch die Darstellung Wohnen enthält. Die Annahme ist unter Bezug auf die städtebaulich geplante Entwicklung dieser angrenzenden Fläche zu erläutern.</p>	<p>Lärm für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehen. Im vorliegenden Fall trifft der Bebauungsplan Nr. 29 Teil II „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ entsprechende Festsetzungen für die östlich sowie nordöstlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen.</p> <p>Die an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 29 Teil II als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Eine nähere Spezifizierung des Sondergebietes ist im Bebauungsplan nicht angegeben.</p> <p>Da die TA Lärm für Sondergebiete explizit keine Immissionsrichtwerte nennt, ist auf das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1, die für Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind - je nach Nutzungsart - schalltechnische Orientierungswerte von tagsüber 45 - 65 dB(A) und nachts von 35 - 65 dB(A) angibt. Aufgrund der fehlenden Spezifikation des Sondergebietes haben wurden in der schalltechnischen Untersuchung mit Verweis auf Nr. A.1.3 der TA Lärm (siehe Bericht, Seite 7, 4. Absatz, Buchstabe b) die Immissionsorte - in Ermangelung dort festgesetzter Baugrenzen - in einem Abstand von drei Metern zur jeweiligen Grund- bzw. Flurstücksgrenze festgelegt. Der Schutzanspruch wurde dabei vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) angenommen.</p> <p>Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters mit Datum vom 16.12.2020 zur schalltechnischen Untersuchung vom 29.09.2020 durch das Büro Wenker &amp; Gesing, gelangt das Gutachterbüro zu der fachlichen Einschätzung, dass eine künftige, in Bezug auf den Lärmschutz möglicherweise auch höherwertige Nutzung östlich des</p>	



Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>Geltungsbereiches (z. B. ein Allgemeines oder Reines Wohngebiet) grundsätzlich Rücksicht auf die zuerst realisierte Nutzung (hier: Lebensmittelmarkt) nehmen muss. Denn zum derzeitigen Planungszeitpunkt kann nicht abgesehen werden, welche Art der Bebauung östlich des Geltungsbereiches erfolgen soll. Daher ist es nicht möglich im Zuge der vorliegenden Planung konkrete Maßnahmen zu benennen, die einen Schutz der potenziellen östlichen Wohnbebauung gewährleisten, da keine Informationen über die angedachte Bebauung bekannt sind. Auf dieser Grundlage sind keine tatsächlich aussagekräftigen Berechnungen möglich, sondern im Worst case lediglich vollkommen überhöhte Annahmen, die so nicht eintreffen werden. Die Festsetzung von Immissionschutzmaßnahmen für die östliche Bebauung im Zuge der vorliegenden Planung wird daher als nicht sachgerecht eingestuft. Die weitere Auseinandersetzung mit diesem Belang ist daher erst im Rahmen der konkreten Beplanung der östlichen Fläche möglich und im Rahmen dieser abzuarbeiten.</p> <p>Bei einem etwaigen Immissionskonflikt mit einer an den Einzelhandel heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung im Osten oder Nordosten, kann diese Nutzung dann zum Geltungsbereich entsprechend abrücken oder / und es müssen Vorkehrungen für einen ausreichenden Lärmschutz getroffen werden.</p> <p>Angesichts dieser Ausführungen wird deutlich, dass der vorliegende Bebauungsplan eine potenzielle Wohnnutzung auf den östlich</p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	angrenzenden Flächen nicht konterkariert, sondern diese weiterhin möglich ist. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten oder Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, was jedoch erst beurteilt werden kann, wenn konkrete Planungsideen für die östliche befindlichen Flächen vorliegen.	
<p>Gemäß den geplanten Festsetzungen sind eingeschränkte Fahrverkehre während der Nachtzeit durchgängig möglich. Betriebliche Maßnahmen zur Regelung und Steuerung der Fahrzeugverkehre (Eingangsschranken, Codierung des Zugangs etc.) während der Nachtzeit wurden nicht benannt.</p> <p>Ein städtebauliches Erfordernis zum Betrieb einer Parkplatzfläche mit 30 Einstellplatzflächen für Pkw- und Kleinlastkraftfahrzeuge während der Nachtzeit in einem fast nur von Wohnnutzungen umgebenen städtebaulichen Umfeld mit Fahrzeugverkehren durch Wohnquartiere ist hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme nicht erkennbar.</p>	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. FNP-Änderung aufgestellt wird. Sie werden im Zuge dessen abgehandelt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>3. In den Planunterlagen soll ein höher gelegener Geländepunkt als Höhenfestpunkt festgesetzt werden. Ob dieser Höhenfestpunkt auch Bezugspunkt für die Höhenlagen der Garage, der Lärmschutzwand und die Fahnenmasten sein soll, wurde weder in den Gutachten noch in den Planwerken beschrieben.</p>	(siehe oben)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>1.6 Stadt Celle – Stadtentwässerung Celle</b> (Stellungnahme vom 04.12.2020)</p>		
<p><b>Kanalbetrieb</b> <u>Keine Bedenken</u></p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der zuständigen Abteilung für den Kanalbetrieb keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Grundstücksentwässerung:</b></p>		

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Es ist zu fixieren (als textliche Festsetzung in Planzeichnung VBB; im Fließtext unter Punkt 6.5 in Begründung zum VBB), dass die Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal auf 5 l/(s * ha) zu begrenzen und darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.</p>	<p>Die nebenstehende Anregung wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Sie findet auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Berücksichtigung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweis: Das Entwässerungskonzept vom 04.08.2020 ist grundsätzlich genehmigungsfähig, weist bezüglich der Dimensionierung der Rückhalteanlagen jedoch Fehler auf, woraus sich abweichende Abmessungen und für die Rückhalteanlagen ergeben können.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Entwässerungskonzept vom 04.08.2020 als grundsätzlich genehmigungsfähig angesehen wird. Im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsplanung wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept ebenfalls Bestandteil der Genehmigungsunterlagen sein. Selbst wenn sich im Zuge dessen noch Änderungen der Dimensionierung der RRB ergeben sollten, kann die Erschließung gemäß § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Plan und Bau</b> <u>Keine Bedenken</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der zuständigen Abteilung Plan und Bau keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1.7 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover: Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> (Stellungnahme vom 19.11.2020)</p>		
<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Im Rahmen der Stellungnahmen wird eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden für Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p><a href="http://www.lgn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgn.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine kostenpflichtige Luftbildauswertung schriftlich zu erfolgen hat und das dafür benötigte Formular unter nebenstehendem Link abgerufen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Anlage:</b></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen wird. Für die Errichtung des EDEKA-Marktes wird eine Genehmigung beim Landkreis</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):	eingereicht im Zuge derer die unterschiedlichen Belange, u.a. auch eine Kampfmittelbelastung, geprüft werden. Der Vorhabenträger wird zusätzlich über diesen Hinweis in Kenntnis gesetzt.	
<p>Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen VBB Nr. 29 wird ein Nachrichtlicher Hinweis zu den Militärischen Altlasten in die Planunterlagen aufgenommen. Des Weiteren wird der Vorhabenträger über diesen Hinweis in Kenntnis gesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der nebenstehenden Bitte folgend, wird das LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover: Kampfmittelbeseitigungsdienst im Zuge der vorliegenden Planung nicht weiter beteiligt.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
<p><b>1.8 Niedersächsische Landforsten</b> (Stellungnahme vom 18.11.2020)</p>		
Von der o. a. Planung sind derzeit keine Waldbelange betroffen. Bedenken, Anregungen oder Hinweise dazu bestehen vorläufig nicht.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Nach Vorlage des Umweltberichts bitte ich um erneute Beteiligung, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde in der Zwischenzeit erarbeitet. Dieser wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein und in die Beteiligung eingegeben werden.</p> <p>Die Niedersächsischen Landesforsten werden im Rahmen des nächsten regulären Beteiligungsschrittes gemäß der §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und bekommen so die Gelegenheit ebenfalls den Umweltbericht zu prüfen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
<p><b>1.9 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden</b></p> <p>(Stellungnahme vom 04.11.2020)</p>		
<p>Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Zuständigkeit für die Bundes- und Landesstraßen innerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Celle liegt gem. § 5 FStrG bzw. § 43 NStrG bei der Stadt Celle.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Somit liegen die für die Erschließung relevanten Knotenpunkte Dörnbergstraße/B 191 und Dörnbergstraße/L 282 in der Zuständigkeit der Stadt Celle.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die für die verkehrliche Erschließung relevanten Knotenpunkte in der Zuständigkeit der Stadt Celle liegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</p>	<p>Den nebenstehenden Anregungen wird gemäß den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches entsprochen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p><b>1.10 Stadt Celle – Fachdienst Verkehr</b> (Stellungnahme vom 28.10.2020)</p>		
<p>Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>Im Wachtelweg sind mehrere Zugänge für Fußgänger/Radfahrer vorgesehen, wenn die große Hecke stehenbleibt, bitte entsprechende Sichtfelder herstellen, darüber hinaus Bordabsenkungen und vorziehen des Gehweges auf der gegenüberliegenden Seite an den Fahrbahnrand</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung. Dennoch haben die benannten Anregungen und Hinweise bereits im Zuge der vorliegenden Planung Berücksichtigung im Lageplan bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan gefunden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem Lageplan entwickelt und setzt die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches fest.</p> <p>Der Lageplan aus dem die nebenstehend geforderte Erschließungssituation hervorgeht, ist darüber hinaus als Anlage II Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und wird darüber hinaus Bestandteil der Genehmigungsunterlagen beim Landkreis sein.</p> <p>Die Berücksichtigung der nebenstehend benannten Punkte zur verkehrlichen Erschließung, werden damit im Zuge der vorliegenden Planung bereits in ausreichendem Maße bedacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Zu- und Ausfahrten zur Dörnbergstraße sind grundsätzlich i. O., bitte den öffentlichen Bereich mit den geplanten Maßnahmen auf Grundlage der topographischen Vermessung mit darstellen (Baumfällungen, Veränderung Straßenbeleuchtung, Bordabsenkungen, Entwässerung etc.)</p>	<p>(siehe oben)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Gehwegbereich im Zu- und Ausfahrtbereich sollte rot gepflastert werden.</p>	<p>(siehe oben)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anschlussbereiche für Ver- und Entsorgung mit darstellen, dort Erneuerung der Oberflächen</p>	<p>(siehe oben)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Bitte einen Vorschlag machen, wie die Fußgängerquerungen der Dörnbergstraße an der Hauptzuwegung zum Markt erfolgen kann (Querungshilfe durch vorziehen des Gehweges o. ä.) Weiteres gern ggf. wenn entsprechende Erschließungspläne vorliegen, bei Rückfragen ggf. bitte Herrn Rominger (Tel 05141/126619, Email Joerg.Rominger@celle.de ) ansprechen.</p>	<p>(siehe oben)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1.11 Stadtwerke Celle GmbH</b> (Stellungnahme vom 26.10.2020)</p>		
<p>Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle, Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ haben Sie um eine Stellungnahme gebeten.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Seitens der Stadtwerke Celle GmbH bestehen hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung keine Bedenken gegen die vorgesehene 105. Planänderung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Bereich des Bauvorhabens steht eine ausreichende Löschwasserkapazität von 1600 l/Min zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Stadtwerke Celle eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich hergestellt werden kann. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1.12 EWE Netz GmbH</b> (Stellungnahme vom 20.11.2020)</p>		
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.  Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden an dieser Stelle zu Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung und werden im Zuge dieser entsprechende Berücksichtigung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>		
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE Netz GmbH keine weiteren Bedenken gegen die Planung vorzubringen hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen. Die EWE-Netz GmbH wird auch im Zuge der weiteren regulären Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden an dieser Stelle zu Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung und werden im Zuge dieser entsprechende Berücksichtigung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits über die nebenstehende E-Mail-Adresse der EWE durchgeführt. Auch im Zuge der weiteren Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird die EWE Netz über die nebenstehend benannte E-Mail Adresse beteiligt werden.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Edith Rohrbach unter der folgenden Rufnummer: 04264 8328-293.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>1.13 DMT Engineering Surveying GmbH &amp; Co. KG</b> (Stellungnahme vom 26.10.2020)		
Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich keine Leitungstrassen der DMT Engineering Surveying GmbH oder einer durch sie vertretenden Unternehmen befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Im Zuge der vorliegenden Planung wurden weitere Leitungsträger beteiligt, vgl. hierzu die fortlaufenden Stellungnahmen Nr. 1.12,1.14,1.15.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p><b>1.14 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> (Stellungnahme vom 16.11.2020)</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.10.2020.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>· Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>· Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>· Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	<p>Aus denen der Anlage der nebenstehenden Stellungnahme beigefügten Übersichtskarte ist ersichtlich, dass sich die Leitungstrassen in den Straßenflurstücken der Dörnbergstraße sowie des Wachtelweges befinden.</p> <p>Die Trassen befinden sich somit außerhalb des Plangebietes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgeordnete Ebene der Ausführungsplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1.15 TenneT TSO GmbH</b> (Stellungnahme vom 28.10.2020)</p>		
<p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der TenneT TSO GmbH berührt werden und keine Planungen in diesem Bereich durch den Leitungsträger angedacht sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der nebenstehenden Bitte entsprechend wird die TenneT TSO GmbH im weiteren Planerfahren nicht weiter beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1.16 DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH</b> (Stellungnahme vom 04.11.2020)</p>		
<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Deutschen Flugsicherung GmbH durch die vorliegende Planung nicht berührt werden und daher keine Anregungen oder Hinweise bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	Die DFS wird gemäß dem nebenstehenden Hinweis im Rahmen der vorliegenden Planung nicht weiter beteiligt.	
Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung durch die DFS informiert wurde. Das Bundesamt für Flugsicherung hat im Zuge des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen VBB Nr. 29 eine Stellungnahme abgegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>1.17 Freiwillige Feuerwehr Celle</b> (Stellungnahme vom 31.10.2020)		
Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes keine Anmerkungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Freiwilligen Feuerwehr Celle keine Anmerkungen zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes ergehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorbeugender Brandschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.	Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt. Sie werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>1.18 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden</b> (Stellungnahme vom 03.11.2020)		
Aus der Sicht der Bearbeitung des Flurbereinigungsverfahrens Celle-Ost bestehen gegenüber der vorgelegten Planung weder Anregungen noch Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der ARL keine Bedenken oder Anregungen zur vorliegenden Planung bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei nächster Gelegenheit wird die betroffene Fläche aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung bleibt unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p><b>1.19 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Uelzen</b></p> <p>(Stellungnahme vom 09.11.2020)</p>		
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Gegen die Planungen in Celle bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bzgl. sich ggf. ergebender externer Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung</p>	<p>Der Umweltbericht wurde in der Zwischenzeit erarbeitet. Dieser wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein und in die Beteiligung eingegeben werden.</p> <p>Die Niedersächsischen Landesforsten werden im Rahmen des nächsten regulären Beteiligungsschrittes gemäß der §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und bekommen so die Gelegenheit ebenfalls den Umweltbericht zu prüfen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
<p><b>1.20 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b></p> <p>(Stellungnahme vom 23.11.2020)</p>		
<p>Mit Ihrer E-Mail vom 23.10.2020 haben Sie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Auftrag der Stadt Celle das Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) zugesandt und im Zuge dessen um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Ich teile Ihnen mit, dass seitens der BImA keine Bedenken gegen das o.a. Planungsverfahren bestehen und es von hier aus auch keine Anregungen oder Änderungswünsche gibt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Bei dieser Gelegenheit erlaube ich mir folgenden Hinweis in eigener Sache:</p> <p>Für die Wahrnehmung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange und als Eigentümer für die BImA-eigenen Liegenschaften im Bundesland Niedersachsen wurde seitens der BImA eine eigenständige Funktions-E-Mail-Adresse eingerichtet.</p> <p>Ich bitte Sie daher, für eine fristgerechte Bearbeitung erforderlicher Stellungnahmen Ihre E-Mails mit Beteiligungsschreiben für Vorhaben in Niedersachsen an die</p> <p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4 39104 Magdeburg</p> <p>künftig ausschließlich an die neue Funktions-E-Mail-Adresse toeb.ni@bundesimmobilien.de zu senden.</p>	<p>Der nebenstehenden Bitte folgend, wird die nebenstehende E-Mail Adresse in den TöB Verteiler der Stadt Celle aufgenommen. Im Zuge der weiteren Beteiligung im Rahmen der vorliegenden Planung wird über die benannte E-Mail Adresse erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020</b></p>		
<p><b>2. STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER</b></p>		
<p>Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1. BauGB sind keine Stellungnahmen bei der Stadt zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ausgearbeitet: Bremen, den  
20.01.2021

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