

instara

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ 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>KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle – Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz • Polizeiinspektion Celle – Sachgebiet Verkehr • Samtgemeinde Lachendorf • Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade 		
<p>ANREGUNGEN UND HINWEISE</p>		
<p style="text-align: center;">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</p>		
<p>1. STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>		
<p>1.1 Landkreis Celle (Stellungnahme vom 19.11.2020)</p>		
<p>Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich zur Bebauungsplan Nr. 29 "Einzelhandel Dörnbergstraße Ost" Folgendes vor:</p> <p>1. Abteilung Regionale Raumordnung:</p> <p>Gegenüber der Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist der Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung noch nicht ausreichend.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Vorentwurf der Planunterlagen enthaltenen Festsetzungen und die Begründung seitens des Landkreises als noch nicht ausreichend angesehen werden.</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
<p>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.</p>	<p>Dem ergänzten Gutachten der bulwiengesa (Stand: 11.12.2020) 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. Dementsprechend kann weiterhin festgehalten werden, dass der vorliegend geplante EDEKA-Markt als nicht raumbedeutsamer Nahversorger gemäß den Angaben der LROP einzustufen ist.</p> <p>Um weiter zu konkretisieren, dass im Zuge der vorliegenden Planung auf 90 % der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, gemäß den Anforderungen des LROP, untergebracht wird, werden die Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung des vorliegenden VBB Nr. 29 entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse ist als Anlage 6 Bestandteil der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Den Anregungen folgend findet eine Ergänzung der Begründung in Kap. 3.1 um die vorstehenden Ausführungen statt.</p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>
<p>Zudem sollte die Festsetzung Nr. 1 für die zulässige Nutzung des Nahversorgungsmarktes in den textlichen Festsetzungen überarbeitet werden, da sie missverständlich (zwei Punkte in der Aufzählung) und</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise sind zutreffend. Der nebenstehenden Anregung folgend findet eine Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 1 statt. Diese wird weiter untergliedert und dahingehend ergänzt, dass auf</p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
unvollständig (mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevante Sortimente) ist.	mindestens 90 % der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Sortiment unterzubringen ist.	
In dem Gutachten der bulwiengesa „raumordnerische Verkaufsflächenermittlung" wird eine Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m ² (inkl. Konzessionäre) für die vorliegende Planung am ausgewählten Standort für nicht raumbedeutsam gewertet (Nahversorger i.S. des LROP). In den Begründungen des F- und des entsprechenden B-Plans wird auch dieser Wert dargestellt.	Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In der Festsetzung Nr. 1 des B-Plans wird allerdings eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m ² (1.500 + 150 + 150) festgelegt. Die Festsetzung im B-Plan sollte auf den im Gutachten ermittelten Wert (1.700 m ²) korrigiert werden.	<p>Es ist korrekt, dass sich rechnerisch eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 m² ergibt. Die festgesetzten 150 m² Verkaufsfläche zur Schaffung einer Apotheke, die in den benannten 1.800 m² 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</p>	Der Entwurf wird entsprechend geändert.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>vor-liegenden 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 wieder-um das gleiche Kernsortiment des Nahversorgers bzw. Bestandteile die-ses Kernsortimentes anbieten würde, wie zum Beispiel ein Bio-Lebensmittelmarkt oder ein Getränkehandel etc.</p> <p>Angesichts dessen ist die Festsetzung einer VK von 150 m² für eine Apo-theke im vorliegenden Fall unkritisch, auch wenn sich die gesamte Verkaufsfläche somit rechnerisch auf 1.800 m² beläuft. Die für den Nahversorger ermittelte Fläche inkl. Konzessionär von 1.700 m² wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (1.500 m² VK für den Nahversorger + 150 m² VK für den Bäcker = 1.650 m²) sogar noch unterschritten.</p> <p>Ebenfalls findet eine Ergänzung der Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa um den vorstehend beschriebenen Sachverhalt statt. So wird nun in Kapitel 2.4 auf S. 10 des Verträglichkeitsgutachtens Folgendes ausgeführt: <i>„Etwaige ergänzende Mietflächen, die für branchenfremde Handels- oder für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, sind in der Verkaufsflächenermittlung nicht enthalten, weil sie von Nachfragevolumen für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht abgedeckt werden. Sie müssten ggf. also hinzuaddiert werden“</i> (bulwiengesa, Stand: 11.12.2020, S. 10).</p> <p>Die Apotheke ist, wie vorstehend ausgeführt, als eine solch branchenfremde Handels- oder</p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>Dienstleistungsnutzung anzusehen, da sie nicht durch das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" abgedeckt werden kann.</p> <p>Um den Sachverhalt zur Verkaufsfläche der Apotheke weiter zu verdeutlichen, werden entsprechende Ausführungen in das Kapitel 6.2 der Begründung aufgenommen.</p>	
<p>Nach der Festsetzung Nr. 1 im B-Plan ist eine Bäckerei mit Café mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Da der eindeutig gastronomisch genutzte Teil einer Bäckerei bzw. eines Cafés nicht als Verkaufsfläche zählt, kann die Verkaufsfläche entsprechend (z.B. auf 50 m²) reduziert werden, um eine Bäckerei mit Café auf 150 m² Nutzfläche zu ermöglichen.</p>	<p>Die vorliegende Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa weist nach, dass innerhalb des Plangebietes ein Nahversorgungsangebot mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.700 m² geschaffen werden kann. Diese Verkaufsflächenermittlung beinhaltet bereits die Verkaufsfläche für eine marktübliche Konzessionärsfläche, wie einen Bäcker. Da für den Nahversorger eine Verkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt wird, wurde sich dazu entschieden weitere 150 m² VK für einen Bäcker festzusetzen, so dass sich die gesamte Verkaufsfläche auf 1.650 m² beläuft. Die gesamte VK bleibt somit dennoch unterhalb der durch die bulwiengesa als vertraglich ermittelten Verkaufsfläche.</p> <p>Der angedachte Bereich für die Bäckerei (ohne den gastronomisch genutzten Teil) schöpft die festgesetzten 150 m² VK gegenwärtig nicht aus. Dennoch wird sich dafür entschieden, die Festsetzung von 150 m² VK für den Bäcker beizubehalten. So kann zu einem späteren Zeitpunkt eine problemlose Erweiterung der Bäckerei erfolgen, sollte diese angedacht sein. Angesichts dessen wird sich dazu entschieden die Festsetzung der Verkaufsfläche für den Bäcker mit 150 m² beizubehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
<p>Abteilung vorbeugender Brandschutz:</p>	<p>Im Nachgang zur vorliegenden Bauleitplanung wird für die Errichtung des EDEKA-Marktes</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Die Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W405 sowie die Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr sind sicherzustellen.</p>	<p>innerhalb des Plangebietes ein Genehmigungsantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichen sein. Bestandteil dieses Antrages wird unter anderem ein Brandschutzkonzept sein, welches sich mit der Anlage der Flächen für die Feuerwehr gemäß dem nebenstehend benannten DVGW Arbeitsblatt W405 sowie der Löschwasserversorgung auseinandersetzt.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung kann aber bereits festgehalten werden, wie der Stellungnahme der Stadtwerke Celle entnommen werden kann, siehe fortlaufende Stellungnahme Nr. 1.12, dass eine Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke für das Plangebiet in ausreichender Menge sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist somit gemäß § 30 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung als gesichert anzusehen.</p>	
<p>1.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 24.11.2020)</p>		
<p>Bitte beachten Sie für zukünftige Beteiligungen des LBEG die folgenden Hinweise:</p> <p>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:</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Beteiligung des LBEG als Träger öffentlicher Belange (TöB) ist ausschließlich die E-Mail-Adresse toebeteiligung@lbeg.niedersachsen.de zu nutzen.</p>	<p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
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 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!	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei erneuter Vorlage oder Beteiligung sind Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig zu kennzeichnen, z.B. als Planungsänderungsliste.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
erforderlich halten, werden wir darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.		
Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LBEG verwendet.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<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>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Nachbergbau</p> <p>Historische Bergrechtsgebiete:</p> <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>	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de mit Angabe des Grundbucheintrages mit, wenn in dem betreffenden Gebiet Salzabbaugerechtigkeiten existieren.	<p>Das Plangebiet ist derzeit bereits durch den Bebauungsplan 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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de .	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<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 & 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>Baugrund 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 "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>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>
<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 & 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	Das Bodengutachten wird im Rahmen des Bauantrages für den EDEKA-Markt bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den weiteren durch die LBEG zu vertretenen Belange keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.3 Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (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 raumord-	Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
nerische Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa AG vom Juni 2020 vor.		
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 jedoch vom überwiegenden Teil des Stadtteils Hehlentor nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können.	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.
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	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	Das Gutachten wird entsprechend geändert.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Sicht der IHK nicht möglich. Diese Informationen fehlen bisher im Gutachten der bulwiengesa AG.</p>	<p>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 Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Mußwessels in Celle-Hehlentor 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 6 Bestandteil der Begründung sein.</p>	
<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</i></p>	<p>Das Gutachten wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p><i>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><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><i>Darüber hinaus kann die Umsatzzusammensetzung des Planvorhabens (mindestens 50 % des Umsatzes müssen aus dem fußläufigen</i></p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>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 aufgeführte 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-Markt als nicht raumbedeutsamer Nahversorger gemäß den Angaben der LROP einzustufen ist.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse ist als Anlage 6 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 Anregung wird gefolgt.</p>
<p>1.4 Amt für regionale Landesentwicklung – Lüneburg (Stellungnahme vom 23.11.2020)</p>		
<p>Zu dem Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung.</p> <p>1. Zur Nr. 3.1 Landes- und Regionalplanung</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 m² als</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>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 Festsetzungen des B-Planes sehen aber eine Verkaufsfläche von 1.800 m² vor (1.500 m² Nahversorgungsmarkt + 150 m² Bäckerei/Café + 150 m² 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>Hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsflächenzahl ist folgendes zu bedenken:</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 wiederum das gleiche Kernsortiment des Nahversorgers bzw. Bestandteile dieses Kernsortimentes anbieten würde, wie zum Beispiel ein Bio-Lebensmittelmarkt oder ein Getränkeshop etc.</p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>Angesichts dessen ist die Festsetzung einer VK von 150 m² für eine Apotheke im vorliegenden Fall unkritisch, auch wenn sich die gesamte Verkaufsfläche somit rechnerisch auf 1.800 m² beläuft. Die für den Nahversorger ermittelte Fläche inkl. Konzessionär von 1.700 m² wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (1.500 m² VK für den Nahversorger + 150 m² VK für den Bäcker = 1.650 m²) sogar noch unterschritten.</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 Nachfragevolumen für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht abgedeckt werden. Sie müssten ggf. also hinzuzugediert 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 Begründung wird in Kapitel 6.2 zur Klarstellung um weitere Erläuterungen zum Sachverhalt der Apotheke und der zugehörigen Verkaufsflächenanzahl ergänzt.</p>	
<p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan findet sich als Verkaufsflächengröße nur ein Wert von 1.700 m² und</p>	<p>Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur vorliegenden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>nicht von 1.800 m² wie im Bebauungsplan, sodass hier ein Widerspruch zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan festzustellen ist.</p>	<p>Planung durchgeführt. Der nebenstehende Punkt wird daher im Rahmen der Abwägung zur 105. FNP-Änderung behandelt.</p> <p>An dieser Stelle kann angesichts der vorstehenden Ausführungen zur Herleitung der Verkaufsfläche jedoch bereits festgehalten werden, dass die in der FNP-Begründung erwähnte Verkaufsflächengröße unverändert bei 1.700 m² bleiben wird.</p>	
<p>2. Zur Nr. 6.5 Immissionsschutz</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>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf das Kapitel 6.5 der 105. FNP-Änderung, die im Parallelverfahren zur vorliegenden Planung durchgeführt wird. Sie wird daher im Zuge dessen abgewogen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hinweis</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>	<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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
<p>1.5 Stadt Celle</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>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Stadt bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
Die verwendeten Bezeichnungen „Stadtentwicklungsplanung“ und „Fachbereich 3“ sind veraltet. Es sind die aktuellen Bezeichnungen zu verwenden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
In den Anlagen der Begründung wird die Unterzeile „Erweiterung Biogasanlage...“ verwendet, Unterlagen sind auf aktuelle Planung abzustimmen.	Der nebenstehende Hinweis ist korrekt.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
Die Lage und die Länge des festgesetzten Zufahrtsbereichs sind nicht eindeutig bestimmt und die Darstellung ist kaum lesbar.	Der nebenstehende Hinweis ist korrekt.	Der Entwurf wird entsprechend geändert.
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>Derzeit befindet sich ein Brandschutzkonzept in Erarbeitung, welches sich detailliert mit den Belangen des Brandschutzes auseinandersetzt. Dieses Konzept wird Bestandteil der Genehmigungsunterlagen sein, die für den Bau des EDEKA-Marktes bei der Genehmigungsbehörde einzureichen sind. Das Brandschutzkonzept wird unter anderem Aussagen zur Lage der Feuerwehraufstellflächen sowie zur Löschwasserversorgung treffen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung kann aber bereits festgehalten werden, wie der Stellungnahme der Stadtwerke Celle, siehe fortlaufende Nr. 1.12, 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. 1.19.</p> <p>Ferner lässt sich auf Ebene der Bauleitplanung bereits festhalten, dass ein Löschangriff</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>über drei Seiten erfolgen kann. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, dass das angedachte EDEKA-Gebäude von umfangreichen Parkplatzflächen und den zugehörigen Fahrgassen umgeben ist, über die nördlich und westlich des Gebäudes ein Löschangriff erfolgen kann. Ebenso steht der Wachtelweg, welche südlich des Geltungsbereiches verläuft, für einen Löschangriff des EDEKA-Marktes von der Südseite aus zur Verfügung.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes ist somit gemäß § 30 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung als gesichert anzusehen.</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>Es ist korrekt, dass die derzeit festgesetzte maximale Grundfläche die in § 17 BauNVO dargestellte Kappungsgrenze von 0,8 für ein Sondergebiet moderat überschreitet. Im Zuge des Bebauungsplanes wird eine maximale Grundfläche für Hauptgebäude von 3.350 m² und 5.300 m² für Nebenanlagen festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze ist dann möglich, wenn sich dies durch ein städtebauliches Erfordernis, wie im Rahmen der vorliegenden Planung, begründen lässt.</p> <p>Hierzu sei zunächst auf den § 17 BauNVO Abs. 2 verwiesen:</p> <p><i>„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt</i></p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p><i>werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden [...]“</i></p> <p>Ebenso regelt der § 19 Abs. 4 Nr. 3, dass im Einzelfall Überschreitungen der zulässigen Grundfläche erfolgen können.</p> <p>Im vorliegenden Fall ergibt sich das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl aus dem Gebietstypus und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten notwendig, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird. Die GRZ beläuft sich im vorliegenden Fall rechnerisch auf einen Wert von 0,84.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die vorliegende moderate Anhebung der GRZ nicht beeinträchtigt, so stellt u.a. das Schallgutachten sicher, dass durch die vorliegende Planung keine unzumutbaren schalltechnischen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen, auch nicht bei der optionalen Stellplatzerweiterung im Südwesten des Geltungsbereiches.</p> <p>Darüber hinaus ist durch den Bebauungsplan Nr. 29 – Teil II bereits für den Großteil des Plangebietes (ausgenommen die Heckenanpflanzung) eine Versiegelung bis zu 100 % für Nebenanlagen planungsrechtlich möglich, so dass sich die angedachte moderate Überschreitung</p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>der Grundfläche durch diesen Aspekt zusätzlich städtebaulich begründen lässt.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen mit ausgeglichen. Somit kann dieser weitere Eingriff sachgerecht ausgeglichen werden.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ wird im vorliegenden Fall als städtebaulich erforderlich erachtet und kann daher wie vorstehend entsprechend begründet werden.</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 noch die Darstellung Wohnen enthält. Die Annahme ist unter Bezug auf die städtebaulich geplante Entwicklung dieser angrenzenden Fläche zu erläutern.</p>	<p>Um den nebenstehenden Belangen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, wurde das schalltechnische Gutachten von Wenker & Gesing für die vorliegende Planung überarbeitet. In diesem findet nun die Tatsache Berücksichtigung, dass die östlich des Geltungsbereiches befindlichen Flächen durch den Flächennutzungsplan auf übergeordneter Planungsebene auf eine Wohnnutzung vorbereitet werden.</p> <p>Um gewährleisten zu können, dass eine Wohnnutzung auf der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Fläche möglich ist, bzw. durch die vorliegende Planung nicht in einem unverträglichen Maße beeinträchtigt wird, betrachtet das Schallgutachten nun ebenfalls, unter welchen Bedingungen die Immissionsrichtwerte entlang einer „fiktiven Baugrenze“ d.h. in einem Abstand von 10 m eingehalten werden können. Ein städtebauliches Konzept oder ein Bebauungsplanentwurf für eine Wohnbebauung der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Fläche liegt derzeit noch nicht vor. Daher wurde sich mit der Stadt darauf verständigt, dass im Schallgutachten zu prüfen ist, dass eine Wohnbebauung in einem maximalen Abstand von 10 m östlich des</p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p>Plangebietes realisierbar wäre. Für die im Flächennutzungsplan östlich des Geltungsbereiches dargestellte Wohnbaufläche wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.</p> <p>Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein WA bei Einhaltung folgender Maßnahmen möglich ist:</p> <p>Zum einen ist das Tor der eingehausten Anlieferzone während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten. Zum anderen wird der für Pkw-Fahrten zulässige Stellplatzbereich im Nachtzeitraum von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt, so dass hier ein Einhalten der Immissionsrichtwerte eines WA auf der östlich befindlichen Fläche gewährleistet werden kann.</p> <p>Im Nachtzeitraum sind nun ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern auf 28 besonders gekennzeichneten Stellplätzen anstelle der vormals 30 dafür vorgesehenen Stellplätze möglich. Dadurch rückt der nachts befahrbare Bereich um ca. 32 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ab.</p> <p>Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Nr. 5 Bestandteil der Planzeichnung zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29.</p> <p>Es findet eine Ergänzung des Kapitels 6.9 um Aussagen zu den Entwicklungsmöglichkeiten der östlich und nordöstlich angrenzenden Flächen statt.</p>	
<p>Gemäß den geplanten Festsetzungen sind eingeschränkte Fahrverkehre während der Nachtzeit</p>	<p>Das Schallgutachten setzt sich detailliert damit auseinander, welche Verkehre innerhalb des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>durchgängig möglich. Betriebliche Maßnahmen zur Regelung und Steuerung der Fahrzeugverkehre (Eingangsschranken, Codierung des Zugangs etc.) während der Nachtzeit wurden nicht benannt.</p>	<p>Plangebietes sowohl in der Tages-, als auch in der Nachtzeit möglich sind ohne Beeinträchtigungen für die umgebene, schutzwürdige Wohnbebauung auszulösen. Die in die Planung aufgenommen Festsetzungen zu den Belangen des Immissionsschutzes, bilden schlussendlich die bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes unter der Prämisse der Nichtbeeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung ab. Es wird demnach auch die größtmögliche Ausnutzung des Plangebietes für Fahrverkehre im Nachtzeitraum durch die Festsetzungen sichergestellt. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass im Geltungsbereich in den Nachtstunden täglich die höchstzulässige Zahl der Verkehre, wie sie in Festsetzung Nr. 5.3 zugelassen wird, stattfindet, auch wenn dies aus schalltechnischer Sicht, wie im Gutachten nachgewiesen, mit der umgebenen Wohnnutzung verträglich wäre. Die Festsetzung 5.3 sichert schlussendlich ab, dass, wenn der Bedarf für eine umfangreiche Warenanlieferung in besonders stark frequentierten Zeiten des Einzelhandels, wie beispielsweise zu Weihnachten oder Ostern, in den Nachtzeiten besteht, diese problemlos und umgebungsverträglich sichergestellt werden kann.</p> <p>Die Regelung betrieblicher Maßnahmen zur Steuerung der Fahrzeugverkehre innerhalb des Plangebietes in der Nachtzeit, wie Eingangsschranken, Codierung des Zugangs oder ähnlichem, sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht regelbar. Diese Regelungen werden aber im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsantrages abgearbeitet. Darüber hinaus wird der Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen wird, u.a. entsprechende Regelungen</p>	

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>3. 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>	<p>zu den Betriebszeiten des Marktes (inkl. geplante Warenanlieferungszeiten) enthalten.</p> <p>Die Schaffung öffentlicher Stellplatzflächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Es ist zutreffend, dass ein entsprechendes städtebauliches Erfordernis nicht besteht. Die der Planung zugrundeliegenden Stellplatzflächen unterliegen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung und befinden sich überdies im Privateigentum. Sollte sich in der Praxis eine nicht erwünschte, den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderlaufende und insofern illegale Nutzung einstellen und sich hierdurch ein entsprechendes Erfordernis ergeben, so wird der Eigentümer ggf. entsprechende Maßnahmen ergreifen.</p> <p>Die festgesetzte Nutzung einschließlich der getroffenen Festsetzungen zu den Belangen des Immissionsschutzes steht dem Gebot der Rücksichtnahme nicht entgegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>
<p>4. 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>	<p>Dem nebenstehenden Hinweis folgend, werden die in den Planunterlagen enthaltenden Ausführungen zur Festlegung des Höhenbezugspunktes weiter präzisiert. Die Festsetzung 4.2, die die Errichtung der Werbeanlagen und Fahnenmasten innerhalb des Plangebietes festsetzt, wird wie nachfolgend überarbeitet (Ergänzungen sind fett hervorgehoben):</p> <p><i>„4.2 Werbeanlagen</i></p> <p><i>Im Sondergebiet (SO) ist die Errichtung maximal einer freistehenden Werbeanlage sowie zusätzlich von 8 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10 m, abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, in</i></p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p><i>einem 10 m breiten Streifen parallel zur Dörnbergstraße zulässig. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (auf dem Flurstück 7/45) mit 47,29 m ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“</i></p> <p>Die vorhandene Festsetzung 2.2 - „Die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird innerhalb des Sondergebietes mit 9,0 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (auf dem Flurstück 7/45) mit 47,29 m ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“ – definiert bereits die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes über den benannten Höhenfestpunkt. Zu den baulichen Anlagen zählen neben den Hauptgebäuden, ebenso Garagen und die benannten Lärmschutzwände. Die Festsetzung sowie die Ausführungen in der Begründung sind damit bereits hinreichend definiert.</p>	
<p>1.6 Stellungnahme der Stadt Celle – Fachbereich 64 Umweltschutz (Stellungnahme vom 25.10.2020)</p>		
<p>Anbei die Stellungnahme des Fachdienstes 64 — Umweltschutz mit den Bereichen Untere Wasser-, Bodenschutz und Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stellungnahme FD 64 - Untere Wasserbehörde</u> Der Umweltbericht befindet sich aktuell in Aufstellung, weshalb eine abschließende Stellungnahme zum Schutzgut Wasser derzeit nicht abgegeben werden kann.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde in der Zwischenzeit erarbeitet. Dieser wird dem Entwurf der Planunterlagen beigelegt werden und somit im Zuge des weiteren Beteiligungsverfahrens gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 zur Verfügung stehen der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Hinzuweisen ist hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Möglichkeiten und positiver Effekte auf den Klimaschutz auf die Machbarkeit der geothermischen Nutzung am geplanten Standort.</p> <p>Die Nutzungsbedingungen für oberflächennahe Geothermie sind auf dem Baugrundstück hinsichtlich der Erdwärmennutzung durch Erdwärmesonden als bedingt zulässig eingestuft. Zudem ist der Standort ebenso für Erdwärmekollektoren als gut geeignet bewertet (Quelle: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#). Somit sind die geologischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Geothermieanlage zum Heizen, Kühlen und Warmwasserversorgung des Bauobjektes gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet eine geothermische Nutzung angesichts der Standortgegebenheiten möglich wäre. Dies wäre planungsrechtlich im Geltungsbereich zulässig.</p> <p>Im Zuge der vorliegenden Planung wurde bereits überprüft, ob Geothermie für die Wärmeversorgung des Geltungsbereiches bzw. des EDEKA-Marktes als erneuerbare Energie zum Einsatz kommen soll. Zur Versorgung des Marktes wurde sich im vorliegenden Fall gegen die Nutzung von Geothermie entscheiden. Stattdessen wird eine Wärmepumpe zur Reduktion der Primärenergienutzung im Plangebiet gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zur Anwendung kommen. Darüber hinaus werden auf den Dachflächen des EDEKA-Gebäudes Photovoltaikanlagen aufgebracht werden, so dass die Solarenergie als weitere erneuerbare, klimafreundliche Energiequelle eingesetzt wird. Durch diese Maßnahmen können die CO₂ Immissionen im Plangebiet im Vergleich zur einer ausschließlichen Primärenergienutzung deutlich reduziert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die „bedingte“ Zulässigkeit basiert auf der Annahme, dass Sulfatgesteine bis 200 m unter Geländeoberfläche potenziell vorhanden sein können. Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind jedoch bei Bohrungen bis zu einer geplanten Endtiefe von 200 m am betroffenen Standort derzeit keine Untergrund bedingten Einschränkungsgründe bekannt.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nach den Beurteilungsgrundlagen stehen am geplanten Bohrstandort Geschiebelehme mit Lagen von Sanden</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>bis in eine Tiefe von ca. 35 m an. Darunter sind bis in eine Tiefe von ca. 60 m unter Gelände quartäre Sande zu erwarten, gefolgt von tertiären Tonen und Schluffen bis ca. 200 m unter Gelände. Die Grundwasserdruckfläche ist gemäß dem Grundwassergleichenplan (HK 50) und umliegender Bohrungen bei 40-42,5 m unter GOK zu erwarten.</p>		
<p>Bei der Herstellung, dem Betrieb und der Unterhaltung einer Erdwärmeanlage sind die einschlägigen DIN-Normen, VDI-Richtlinien und DVGW-Regelwerke (insbesondere VDI 4640, DIN 8901 sowie DVGW W 115 und W 116) sowie der Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen zu beachten.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anlagen zur Nutzung von Erdwärme im Stadtgebiet von Celle können durch den Klimaschutzfonds Celle gefördert werden. Förderrichtlinie und - Voraussetzungen hierfür sind vor Maßnahmenumsetzung mit der Geschäftsstelle Klimaschutz der Stadt Celle zu erläutern.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regenwasserbeseitigung</u></p> <p>Der Baugrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachweislich nur bedingt geeignet, da der Boden überwiegend nur schwach durchlässig geprägt ist und das Schichten- / Grundwasser zeitweilig sehr hoch ansteht.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Regenwasser der vorhandenen Erschließungsstraßen und der anliegenden Grundstücke wird derzeit bereits überwiegend über die Regenwasserkanäle der Stadt Celle in Richtung der Aller abgeleitet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auch die geplante Erschließung soll gedrosselt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, um eine geordnete Regenwasserbeseitigung sicherstellen zu können. Der Bau der beiden Erdbecken / Mulden zur Regenwasserrückhaltung soll die Regenwasserkanäle</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seitens der Stadt auf die Forderung nach Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle verzichtet werden muss, da aufgrund der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>vor Überlastung schützen. Auf eine Forderung nach Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle muss daher verzichtet werden. Ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich, da die Regenwasserbeseitigung ausschließlich über das Regenwasserkanalnetz der Stadt Celle erfolgen wird.</p>	<p>anstehenden Böden eine Versickerung lediglich bedingt möglich ist, sodass eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers über die Regenrückhaltebecken des Plangebietes in die Regenwasserkanalisation erfolgen muss.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbehörde derzeit kein Erfordernis zur Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens gesehen wird, da die Oberflächenentwässerung ausschließlich über das Regenwasserkanalnetz der Stadt Celle erfolgen wird.</p>	
<p>Das von einer nordöstlich angrenzenden Ackerfläche oberflächlich zulaufende und sich in einem vorhandenen Graben entlang der Grundstücksgrenze sammelnde Niederschlagswasser muss ggf. berücksichtigt werden. Hier sind bauliche Maßnahmen zu ergreifen, bzw. der Graben ist so zu erhalten, dass das Oberflächenwasser der Ackerfläche so zu fassen bzw. zurückzuhalten ist, dass eine Beeinträchtigung der Bebauung und letztlich auch eine ungeordnete Beaufschlagung der städtischen Regenwasserkanäle mit Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Das Plangebiet grenzt nicht direkt an die nordöstlich befindlichen Ackerflächen oder eine Grabenfläche an. Weder im Zuge der naturschutzfachlichen Kartierung vor Ort, noch im Rahmen der Vermessungsarbeiten wurden Grabenflächen innerhalb des Plangebietes oder in direktem Anschluss festgestellt. Eine Einleitung von Oberflächenwasser der Ackerfläche / landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches in die Regenwasserkanäle der Stadt kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Für die vorliegende Planung liegt bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept vor, welches darstellt, wie die Entwässerung des Geltungsbereiches sachgerecht erfolgen kann. Dieses Konzept zur Oberflächenentwässerung war als Anlage 3 bereits Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen. Seitens der Stadt Celle – Abteilung Stadtentwässerung, siehe fortlaufende Stellungnahme 1.12, wurde bereits darauf hingewiesen, dass das vorliegende Entwässerungskonzept grundsätzlich genehmigungsfähig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<u>Stellungnahme FD 64 - Untere Bodenschutzbehörde</u> Keine Bedenken	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme FD 64 - Untere Naturschutzbehörde</u> Eine Prüfung durch die UNB wird im weiteren Verfahren eingebracht werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Untere Naturschutzbehörde ihre Stellungnahme im Zuge des weiteren Verfahrens einbringen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.7 Stadt Celle – Stadtentwässerung Celle (Stellungnahme vom 04.12.2020)		
Kanalbetrieb <u>Keine Bedenken</u>	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.
Grundstücksentwässerung: 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.	Der nebenstehenden Anregung folgend, werden die Ausführungen der Begründung des Kapitels 6.5 sowie die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung um Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.	
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.	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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	gemäß § 30 BauGB als gesichert angesehen werden.	
Plan und Bau <u>Keine Bedenken</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der zuständigen Abteilung Plan und Bau keine Bedenken gegen die Planung vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.8 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover: Kampfmittelbeseitigungsdienst (Stellungnahme vom 19.11.2020)		
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.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.	Im Rahmen der Stellungnahmen wird eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden für Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Maßnahme der Gefahrenforschung 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.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<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>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</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>Anlage:</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<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>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen wird. Für die Errichtung des EDEKA-Marktes wird eine Genehmigung bei der Stadt Celle 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> <p>Es wird folgender Nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:</p> <p>Militärische Altlasten</p> <p><i>Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische</i></p>	<p>Der Entwurf wird entsprechend geändert.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	<p><i>Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Zudem wurden innerhalb des Plangebietes bereits Erdarbeiten durchgeführt. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.</i></p>	
<p>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.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der nebenstehenden Bitte folgend, wird das LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover: Kampfmittelbeseitigungsdienst im Zuge der vorliegenden Planung nicht weiter beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.9 Niedersächsische Landforsten (Stellungnahme vom 18.11.2020)</p>		
<p>Von der o. a. Planung sind derzeit keine Waldbelange betroffen. Bedenken, Anregungen oder Hinweise dazu bestehen vorläufig nicht.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<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</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	Beteiligungsschrittes gemäß der §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und bekommen so die Gelegenheit ebenfalls den Umweltbericht zu prüfen.	
1.10 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden (Stellungnahme vom 04.11.2020)		
Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Somit liegen die für die Erschließung relevanten Knotenpunkte Dörnbergstraße/B 191 und Dörnbergstraße/L 282 in der Zuständigkeit der Stadt Celle.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die für die verkehrliche Erschließung relevanten Knotenpunkte in der Zuständigkeit der Stadt Celle liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.	Den nebenstehenden Anregungen wird gemäß den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches entsprochen.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
1.11 Stadt Celle – Fachdienst Verkehr (Stellungnahme vom 28.10.2020)		
Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:	Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung. Dennoch haben die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<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>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 bei der Stadt Celle 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>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 Ausfahrtsbereich 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>
<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>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>1.12 Stadtwerke Celle GmbH (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>1.13 EWE Netz GmbH (Stellungnahme vom 20.11.2020)</p>		
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und 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</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
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.		
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE Netz GmbH keine weiteren Bedenken gegen die Planung vorzubringen hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	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.	Der Stellungnahme wird entsprochen.
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 veralteteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen .	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	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.	
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Edith Rohrbach unter der folgenden Rufnummer: 04264 8328-293.	Die nebenstehenden Ausführungen werden Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.14 DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG (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. 1.12,1.13,1.15, 1.16.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.15 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 16.11.2020)		
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.10.2020. 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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>		
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kabelschutzanweisung Vodafone · Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland · Zeichenerklärung Vodafone · Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<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>
<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>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>1.16 TenneT TSO GmbH (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>1.17 DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH (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>Die DFS wird gemäß dem nebenstehenden Hinweis im Rahmen der vorliegenden Planung nicht weiter beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung durch die DFS informiert wurde. Das Bundesamt für Flugsicherung hat im Zuge der vorliegenden Planung ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist unter der fortlaufenden Nr. 1.18 aufgeführt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
1.18 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Stellungnahme vom 27.11.2020)		
Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung durch die vorliegende Planung nicht berührt werden und gegen die Planung keine Einwände bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1 a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (November 2020).	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.	Das BAF wird im Zuge der vorliegenden Planung gemäß dem nebenstehenden Hinweis nicht weiter beteiligt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.19 Freiwillige Feuerwehr Celle (Stellungnahme vom 31.10.2020)</p>		
<p>Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes keine Anmerkungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Freiwilligen Feuerwehr Celle keine Anmerkungen zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes ergehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vorbeugender Brandschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt. Sie werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.20 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden (Stellungnahme vom 03.11.2020)</p>		
<p>Aus der Sicht der Bearbeitung des Flurbereinigungsverfahrens Celle-Ost bestehen gegenüber der vorgelegten Planung weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der ARL keine Bedenken oder Anregungen zur vorliegenden Planung bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei nächster Gelegenheit wird die betroffene Fläche aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung bleibt unberührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.21 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Uelzen (Stellungnahme vom 09.11.2020)</p>		
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: 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>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.22 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (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>
<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>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>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
<p>Ich bitte Sie daher, für eine fristgerechte Bearbeitung erforderlicher Stellungnahmen Ihre E-Mails mit Beteiligungsschreibern 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>		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020		
2. STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER		
<p>2.1 Privater Einwender 1</p> <p>(Stellungnahme vom 26.11.2020)</p>		
<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir als Anwohner Stellung zum oben genannten Vorhaben beziehen. Grundsätzlich begrüßen wir das Bauvorhaben und freuen uns über die Aufwertung des Wohnquartiers mit einem modern und zeitgemäßen Nahversorger wie der geplante EDEKA-Markt.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Als Anwohner der Schellerstraße, die Parallelstraße des Teils der Dörnbergstraße ist, welche als Einbahnstraße ausgezeichnet ist, blicken wir mit Sorgen auf die mögliche verkehrliche Mehrbelastung. In den letzten Jahren vollzog sich in der Schellerstrasse ein Generationenwechsel. Ein Teil der Häuser wurde verkauft und junge Familien mit Kindern zogen zu. Eine Seite der Straße hat keinen Fußweg, sodass man dort direkt vom Grundstück auf die Straße gelangt. So natürlich auch die Kinder, für die mehr Verkehr mehr Gefahr bedeutet.</p>	<p>Wie die Ausführungen der Begründung in Kap. 6.6 bereits verdeutlichen, ist lediglich mit einer moderaten Mehrbelastung in der Dörnbergstraße durch den angedachten EDEKA-Markt innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Bei der Schellerstraße handelt es sich um eine Parallelstraße zur Dörnbergstraße, für die kein direkter Anschluss an die Dörnbergstraße besteht. Die kürzeste Verbindung zwischen der Dörnbergstraße und der Schellerstraße wird über die Albert-Schweitzer-Straße, in welche die Schellerstraße im Süden einmündet, hergestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	Somit ist die Schellerstraße lediglich indirekt von der vorliegenden Planung und dem damit einhergehenden moderaten Mehrverkehr betroffen.	
<p>Aufgrund der Lage der Schellerstraße könnte sie als Ausweichstrecke für die Anfahrt oder Abfahrt zum neuen Markt genutzt werden. Deshalb wünschen wir uns folgende Maßnahmen, die im Rahmen des Bauvorhabens realisiert werden sollen:</p>	<p>Als direkte Zufahrtsstraßen für den im Geltungsbereich geplanten EDEKA-Markt sind die Dörnbergstraße über die Wittinger Straße und die Albert-Schweitzer-Straße, wie bereits im Bestand, anzunehmen. Von einem Mehrverkehr in der Schellerstraße ist aufgrund ihrer Lage und dem nicht direkten Anschluss an die Dörnbergstraße dabei weniger auszugehen. Schlussendlich findet lediglich eine Standortverlagerung des EDEKA-Marktes innerhalb der Dörnbergstraße statt. Angesichts dessen verändert sich der Einzugsbereich nicht. Die Verträglichkeitsanalyse der bulwiengesa weist nach, dass auch weiterhin im Rahmen der Vergrößerung des Marktes auf 1.500 m² der Großteil der Konsumenten aus dem fußläufigen und per Fahrrad erreichbaren Umfeld stammen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Schellerstraße und die angrenzenden Straßen sind als Zone 30 ausgewiesen. Gelegentlich wird mit der Straßenmarkierung „30 auf roten Grund“ daran erinnert. Eine derartige Markierung wünschen wir uns auch für die Schellerstraße.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob mit einer Aufflassung in der Schellerstraße optisch und physisch auf die 30 Zone hingewiesen werden kann.</p> <p>Für die Albert-Schweitzer-Straße in Richtung Dörnbergstraße, bitten wir um die Installation eines Dialogdisplays, um zusätzlich an die 30 Zone zu erinnern.</p>	<p>Gleichwohl durch den EDEKA-Markt nicht von einer Änderung der Verkehrsverhältnisse auszugehen ist und auch erhöhte Ausweichverkehre durch die Schellerstraße nicht zu erwarten sind, hat sich die Stadt unabhängig von der vorliegenden Planung für die Aufbringung einer „30er-Fahrbahnmarkierung“ entschieden. Die Fahrbahnmarkierung in der Schellerstraße ist mittlerweile erfolgt.</p> <p>Dialogdisplays werden durch den städtischen Bauhof nach Rücksprache mit der Verkehrsbehörde an wechselnden Standorten aufgestellt. Der Vorschlag zur Aufstellung in der Albert-Schweitzer-Straße Richtung Dörnbergstraße</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p>

Anregungen und Hinweise	Bewertung	Empfehlung zur Berücksichtigung
	wurde mit der Bitte um Einbeziehung als weiterer Standort an den Bauhof weitergeleitet.	
<p>Wir würden uns freuen, wenn Sie unseren Anregungen folgen. Durch die Attraktivität des Standortes und durch den Neubau des Nahversorgers werden sich die Verkehrsströme verändern. Mit unseren vorgeschlagenen Maßnahmen möchten wir, dass die Sicherheit gerade für die jüngeren und älteren Anwohnerinnen und Anwohner erhöht wird.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Wie bereits zuvor ausgeführt, ist nicht davon auszugehen, dass durch den Neubau des EDEKA-Marktes in der Dörnberstraße bzw. die Standortverlagerung dessen, eine Verlagerung der Verkehrsströme in einem umfangreichen Maße erfolgen wird. Es kann nicht angenommen werden, dass sich eine erhebliche Mehrbelastung der Schellerstraße ergibt.</p> <p>Dennoch behält sich die Stadt vor, siehe vorstehende Ausführungen, die geforderten Straßengestaltungsmaßnahmen zu prüfen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt um dem Vorhabenträger geschlossen wird, wird geregelt werden, dass sich der Vorhabenträger anteilig an den Kosten beteiligen wird, sollte sich für eine Umsetzung der Öffentlichkeit geforderten Maßnahmen kommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</p>

Ausgearbeitet: Bremen, den
20.12.2020