



[www.instara.de](http://www.instara.de)

Stadt Celle, Landkreis Celle

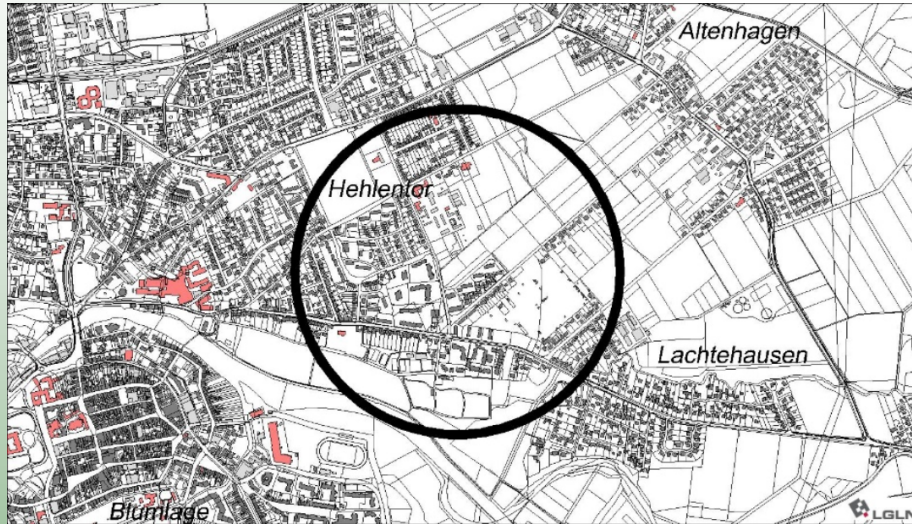


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 29 „Großflächiger  
Lebensmitteleinzelhandel  
Dörnbergstraße Ost“**

Vorstellung der Entwurfsunterlagen



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29





## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

---

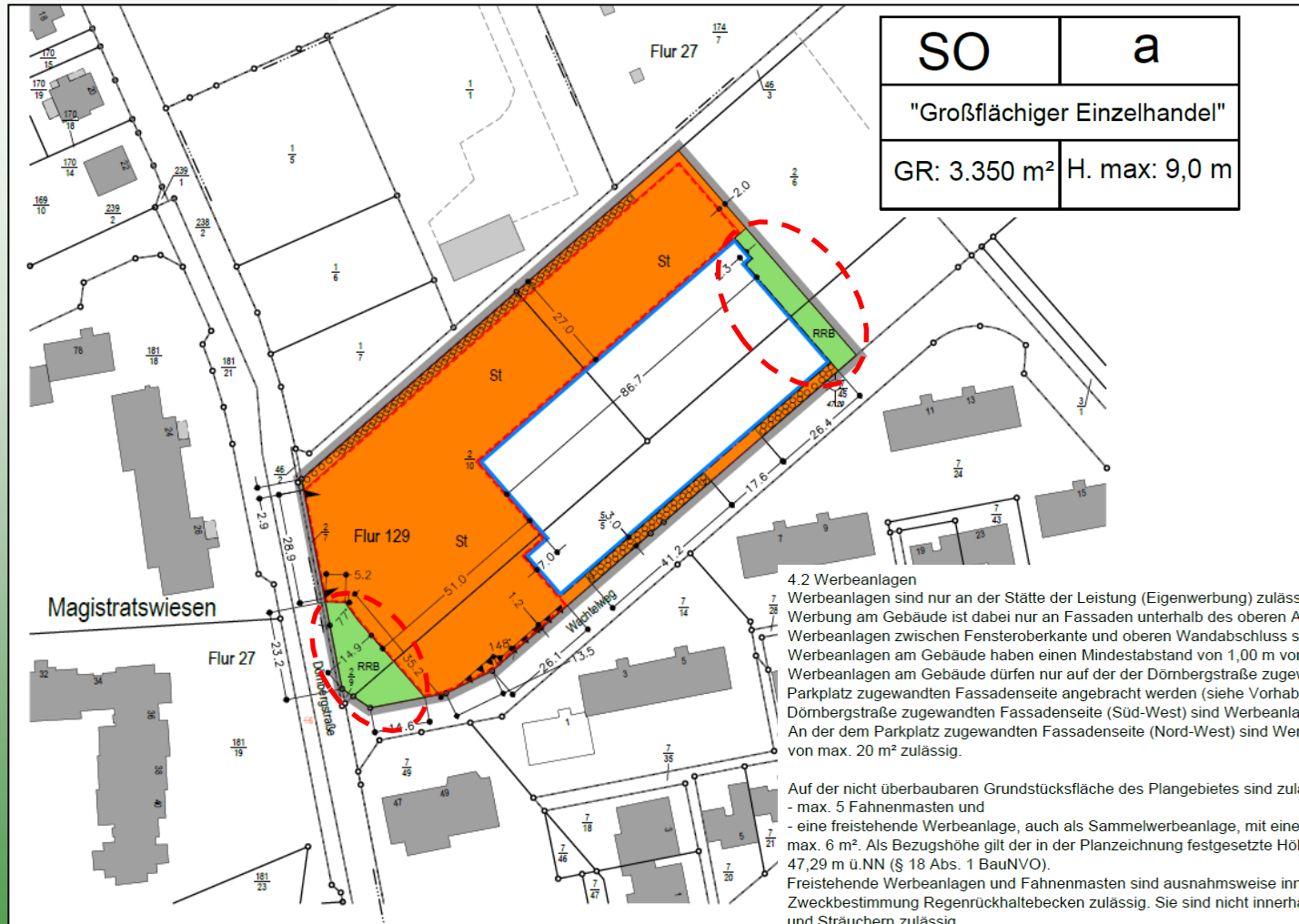
### **Verfahrensstand:**

- Frühzeitige Beteiligung: 26.10.2020 – 27.11.2020
- Beschluss über den Entwurf und zur öffentlichen Auslegung durch den Rat : 23.03.2021
- Öffentliche Auslegung: 06.04.2021 – 07.05.2021





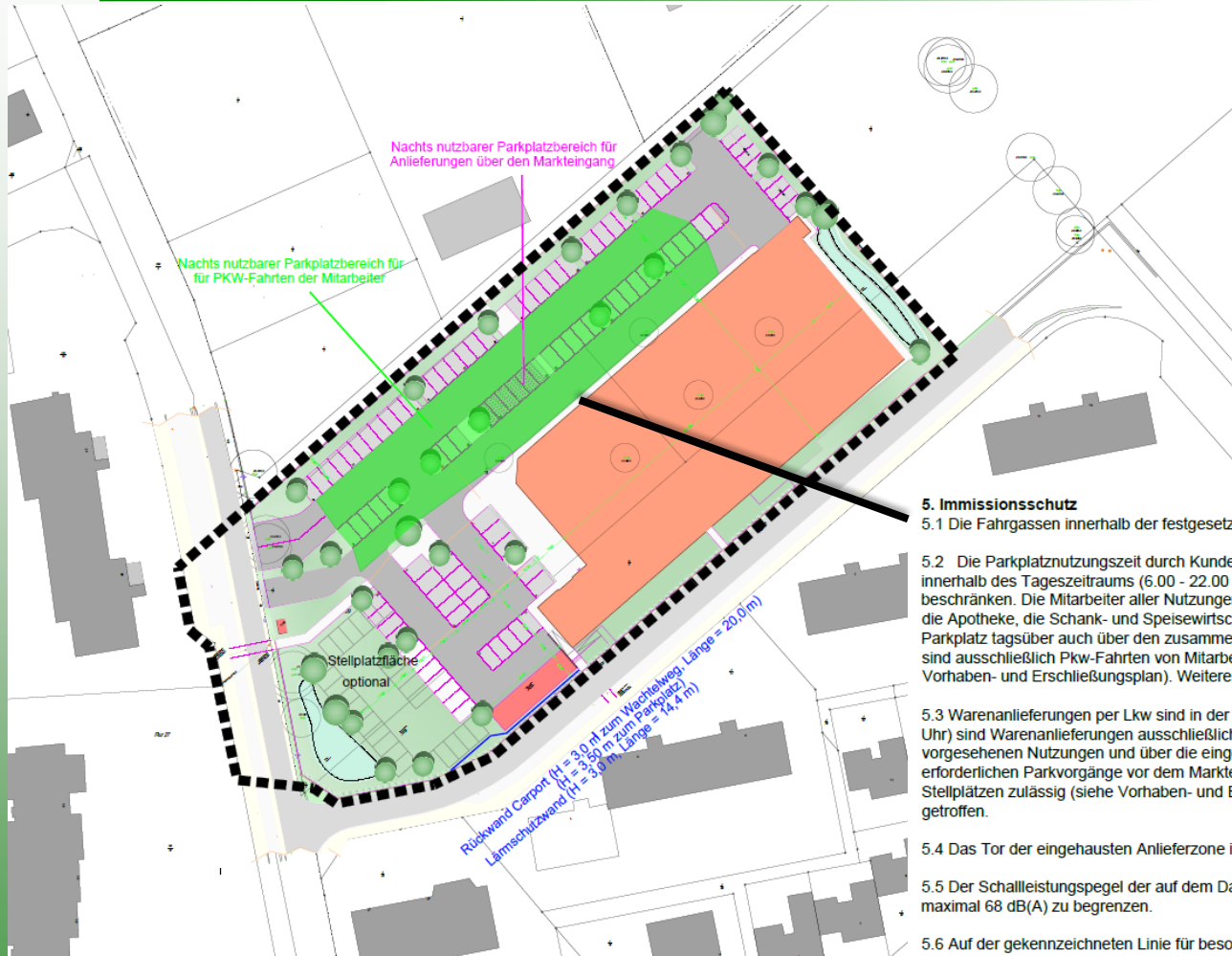
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29



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



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29



## 5. Immissionsschutz

5.1 Die Fahrgassen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind zu asphaltieren.

5.2 Die Parkplatznutzungszeit durch Kunden des EDEKA-Marktes, der Bäckerei und der zugehörigen Shops ist innerhalb des Tageszeitraums (6.00 - 22.00 Uhr) auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu beschränken. Die Mitarbeiter aller Nutzungen und die Kunden der weiteren im Plangebiet zulässigen Nutzungen, wie die Apotheke, die Schank- und Speisewirtschaften sowie die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, können den Parkplatz tagsüber auch über den zusammenhängenden 14,5-stündigen Zeitraum hinaus nutzen. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern auf den 28 besonders gekennzeichneten Stellplätzen zulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Weitere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5.3 Warenanlieferungen per Lkw sind in der Nachtzeit (22:00 - 06:00) ausgeschlossen. Im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter mit Handverladung über die Eingänge der vorgesehenen Nutzungen und über die eingehaute Anlieferzone des EDEKA-Marktes zulässig. Die hierfür erforderlichen Parkvorgänge vor dem Markteingang sind ausschließlich auf den sechs besonders gekennzeichneten Stellplätzen zulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Weitere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5.4 Das Tor der eingehauten Anlieferzone ist während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten.

5.5 Der Schallleistungspegel der auf dem Dach der Anlieferzone vorgesehenen Kältetechnik ist auf einen Wert von maximal 68 dB(A) zu begrenzen.

5.6 Auf der gekennzeichneten Linie für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage in Form eines geschlossenen Carports mit einer Traufhöhe von 3,0 m in Richtung des Wachtelwegs (Rückwand) und mit einer Traufhöhe von 3,50 m in Richtung des Parkplatzes auf einer Länge von 20,0 m entlang der Carportrückwand zu errichten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

5.7 Mit Herstellung der optionalen Stellplatzfläche im Südwesten des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m auf einer Länge von 14,40 m in südwestlicher Verlängerung der Carportrückwand zu errichten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

### Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung – Neuauflistung des Nahversorgers EDEKA Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor der bulwiengesa

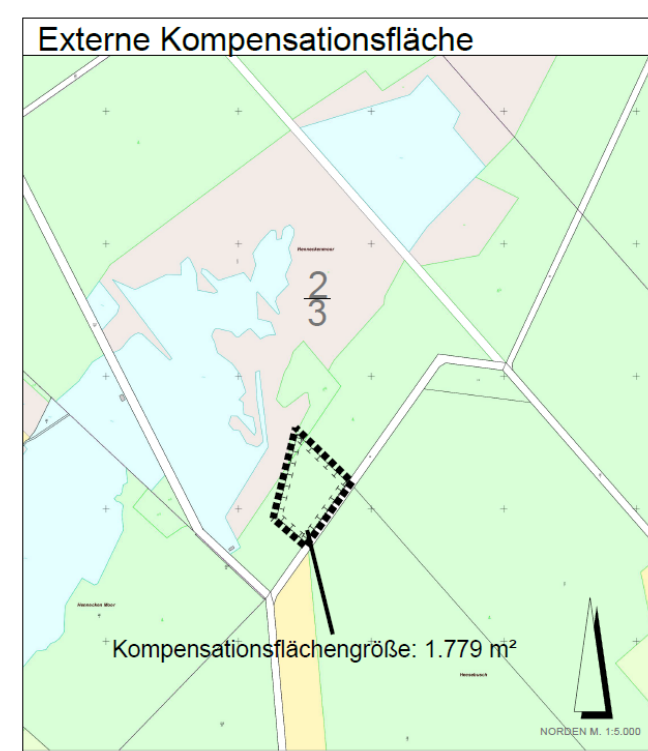
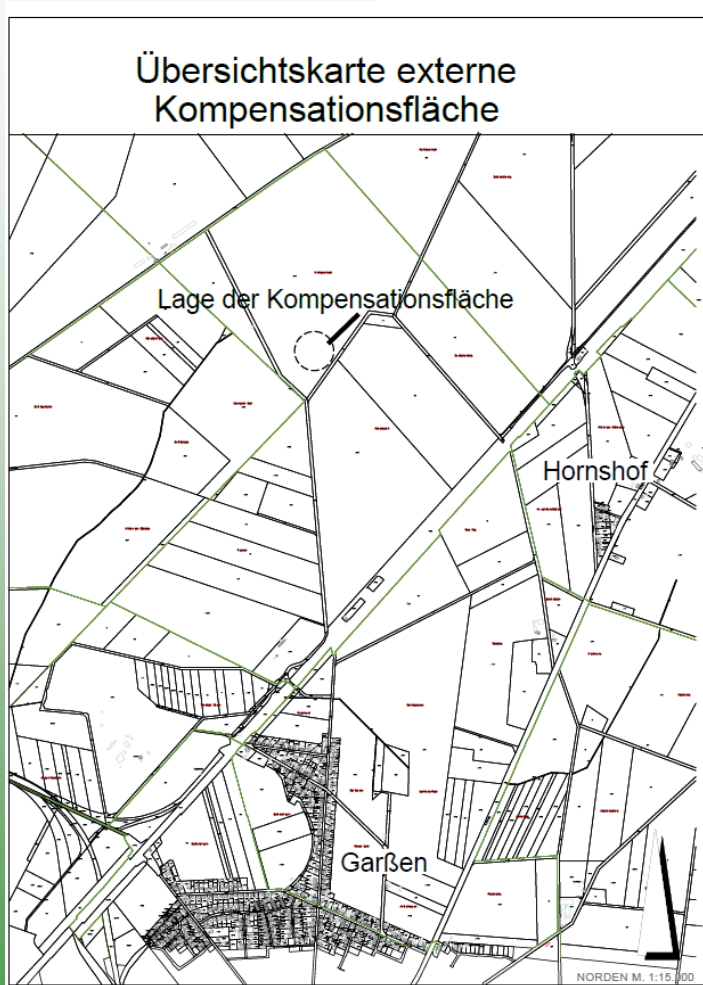
- Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> ohne raumbedeutsame Auswirkungen zulässig
- + Apotheke mit 150 m<sup>2</sup> VK

### Ergänzung der Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa:

- *„Etwaige ergänzende Mietflächen, die für branchenfremde Handels- oder für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, sind in der Verkaufsflächenermittlung nicht enthalten, weil sie vom Nachfragevolumen für das Kernsortiment "Periodischer Bedarf" nicht abgedeckt werden. Sie müssten ggf. also hinzuaddiert werden“* (bulwiengesa, Hamburg Stand: 11.12.2020, Hamburg, S. 10).
- Apotheken zwar nahversorgungsrelevant; ABER apothekenpflichtige Pharmaziewaren dürfen von üblichen nahversorgungsrelevanten Betrieben bzw. einem Lebensmittelnahversorger nicht geführt werden
- DAHER im berechneten Nachfragevolumen nicht enthalten, weil sie nicht zum Kernsortiment eines Lebensmittelmarktes der Nahversorgung zählen
- Apotheke ist demnach ein „zusätzlicher Shop“ und mit einer zusätzlichen VK von 150 m<sup>2</sup> zulässig



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

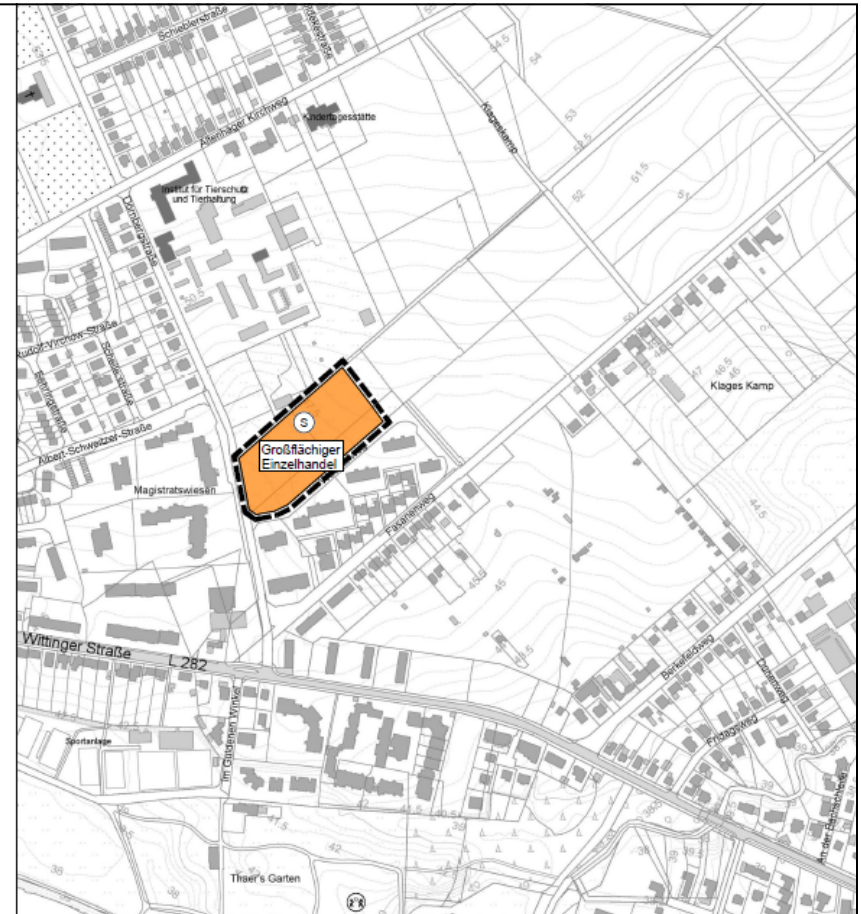
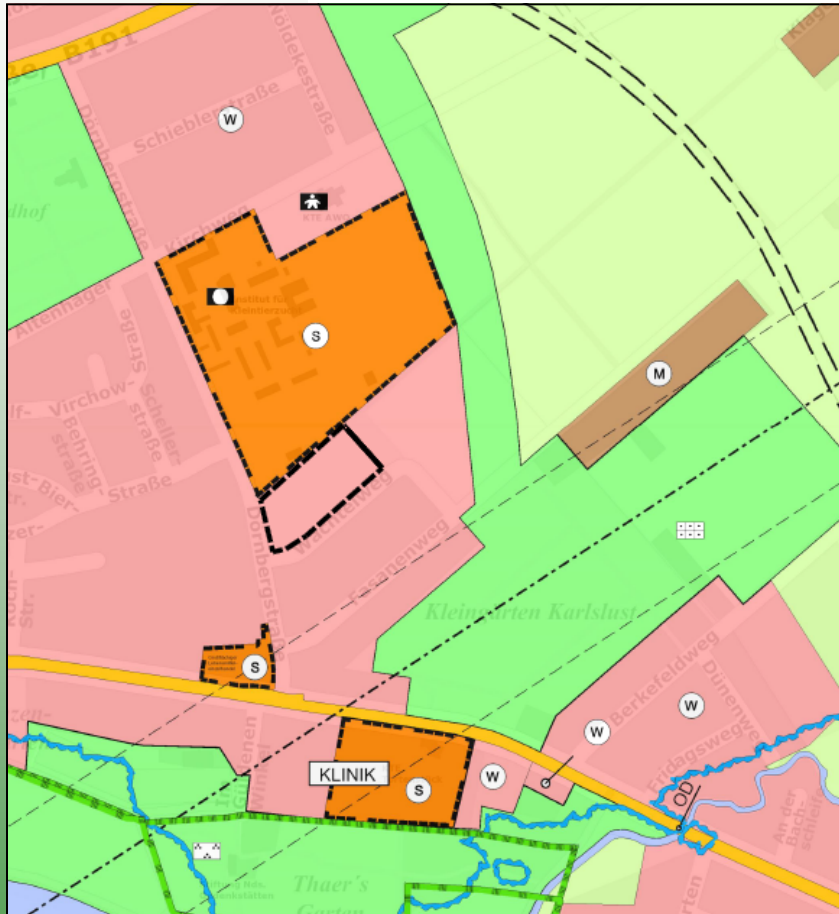


## 10. Externe Kompensation

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einem 1.779 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurstückes 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Ziel ist die Entwicklung eines Eichenmischwaldes sowie die Entwicklung eines Waldrandes mit Hilfe eines Waldumbaus. Das genannte Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Celle. Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger, den Stadtwerken Celle sowie der Stadt Celle geregelt.



# 105. FNP-Änderung der Stadt Celle





## 105. FNP-Änderung der Stadt Celle

