

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:
61 Stadtplanung

Beschlussvorlage Nr. BV/0226/21

Datum: 11.07.2022
Az: 61.21.105

Ziele:

Sicherung und Schaffung von kommunalen Strukturen für Arbeit und Wirtschaft

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle "Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel Dörnbergstraße - Ost" - Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge:

| <i>Öffentlichkeit</i> | <i>Datum</i> | <i>Gremium</i> |
|-----------------------|--------------|--|
| Ö | 05.10.2021 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen |
| N | 12.10.2021 | Verwaltungsausschuss |
| Ö | 14.10.2021 | Rat der Stadt Celle |

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:

Hehlentor

Beschlussvorschlag:

1. Über die vorgebrachten Anregungen zur 105. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Einzelhandel Dörnbergstraße – Ost“ sowie der zugehörigen Begründung wird entsprechend der Beschlussvorschläge in Anlage Nr. 3 zu dieser Vorlage beschlossen.
2. Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Dörnbergstraße – Ost“ wird beschlossen (Feststellungsbeschluss). Der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes: Ortsteil Hehlentor
Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,4 km
Größe des Plangebietes: ca. 1 ha
geplante Nutzungen: Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel

Die Mußwessels Besitzgesellschaft mbH & Co. KG hat als Vorhabenträgerin die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück im Bereich Dörnbergstraße / Wachtelweg im Stadtteil Hehlentor (Flurstücke 2/10, 2/6 teilweise und 5/5 teilweise, Flur 129, Gemarkung Celle beantragt. Auf der Fläche soll ein Nahversorgungsmarkt mit ca. 1500 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als Wohnbaufläche dar. Durch die Änderung des Flächennutzungsplan soll dort eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Parallel wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB 29 aufgestellt.

Bisheriges Verfahren:

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 105. Änderung des Flächennutzungsplan beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 24.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.10.2020 (Datum des Absendens der Stellungnahmeforderungen) bis 27.11.2020, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 statt.

Die Beteiligung des Ortsrates Hehlentor gemäß § 94 NKomVG fand in dessen Sitzung am 29.04.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 dem angefertigten Entwurf vom 10.03.2021 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zu 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle lag mit der zugehörigen Begründung sowie wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten bzw. Stellungnahmen in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Auswirkung für Integration:

Durch das Vorhaben wird die Nahversorgung aller Bevölkerungsgruppen im Ortsteil Hehlentor gesichert und verbessert. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen profitieren von einer verbesserten und barrierefreien Nahversorgung.

Klimaauswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung gegenüber der Nullvariante zusätzliche CO₂-Äquivalenz-Emissionen entstehen werden.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Celle befindet und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II bereits eine großflächige Versiegelung zugelassen wird, unterliegt das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft bereits einer Vorbelastung.

Um die Klimaauswirkungen (vorwiegend auf das Mikroklima) zu reduzieren, sind Festsetzungen erarbeitet worden wie verpflichtende Baumpflanzungen auf dem Grundstück, Erhalt der südlichen Heckenpflanzung sowie begrünte Regenrückhalteflächen.

Die festgesetzte Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bekommt insofern eine Bedeutung für das lokale Klima, als dass sie für eine höhere Verdunstungsleistung sorgt und so ausgleichend auf die versiegelten Flächen wirken kann. Zudem bewirken die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion. Durch die vorhandenen Flächenversiegelungen im Plangebiet und den Fahrverkehren auf den angrenzenden Straßen Dörnbergstraße und Wachtelweg gehen Immissionsvorbelastungen einher, die eine gewisse Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft erkennen lassen und die positiven Wirkungen wiederum mindern.

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

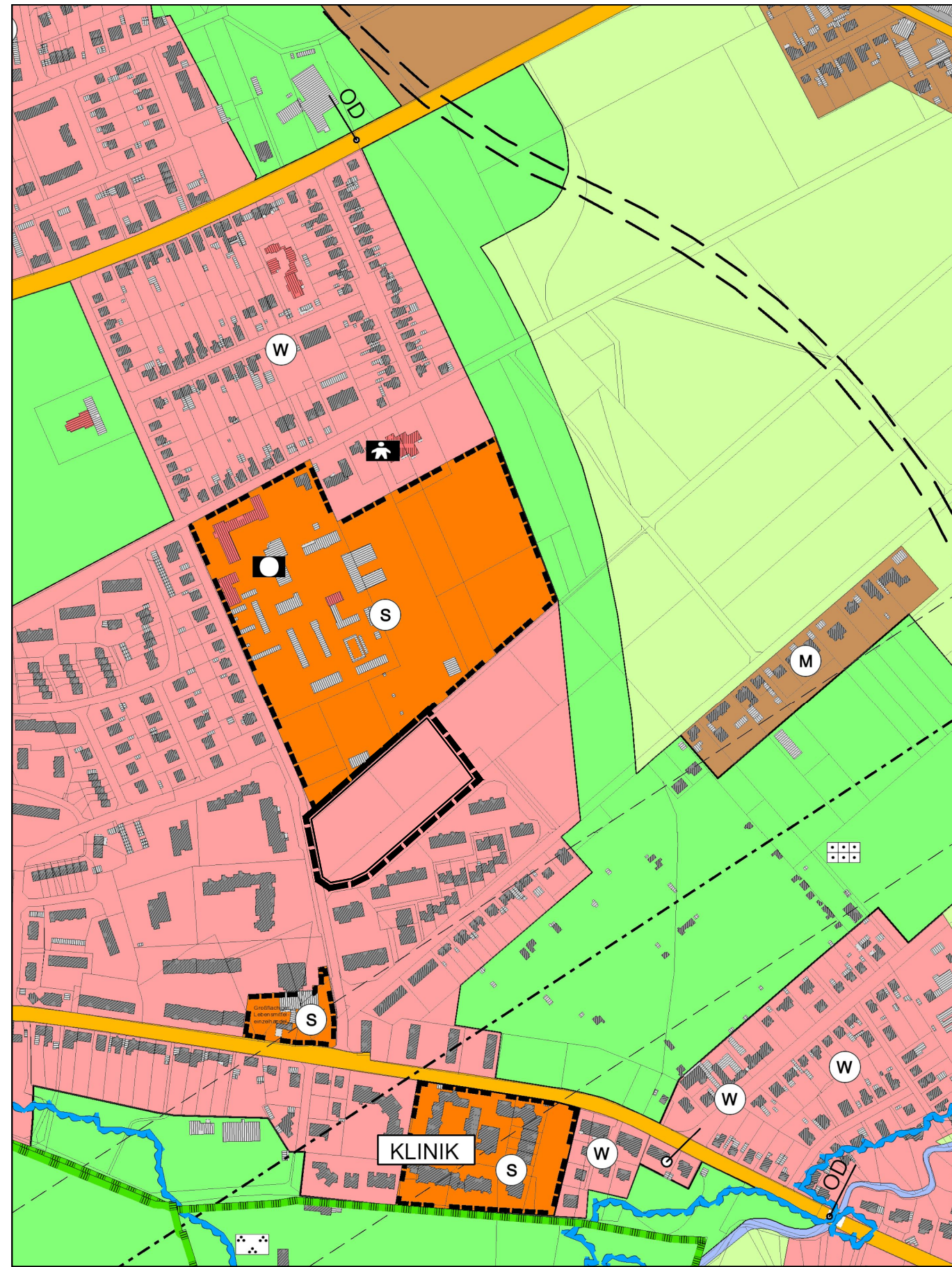
Anlage/n:

1. 105. Änd. FNP – Planzeichnung
2. 105. Änd. FNP – Begründung
3. 105. Änd. FNP – Abwägungsvorschläge
4. 105. Änd. FNP – Entwässerungsbeschreibung
5. 105. Änd. FNP – Schalltechnische Untersuchung
6. 105. Änd. FNP – Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung
7. 105. Änd. FNP – Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna
8. 105. Änd. FNP - Biotoptypenkartierung

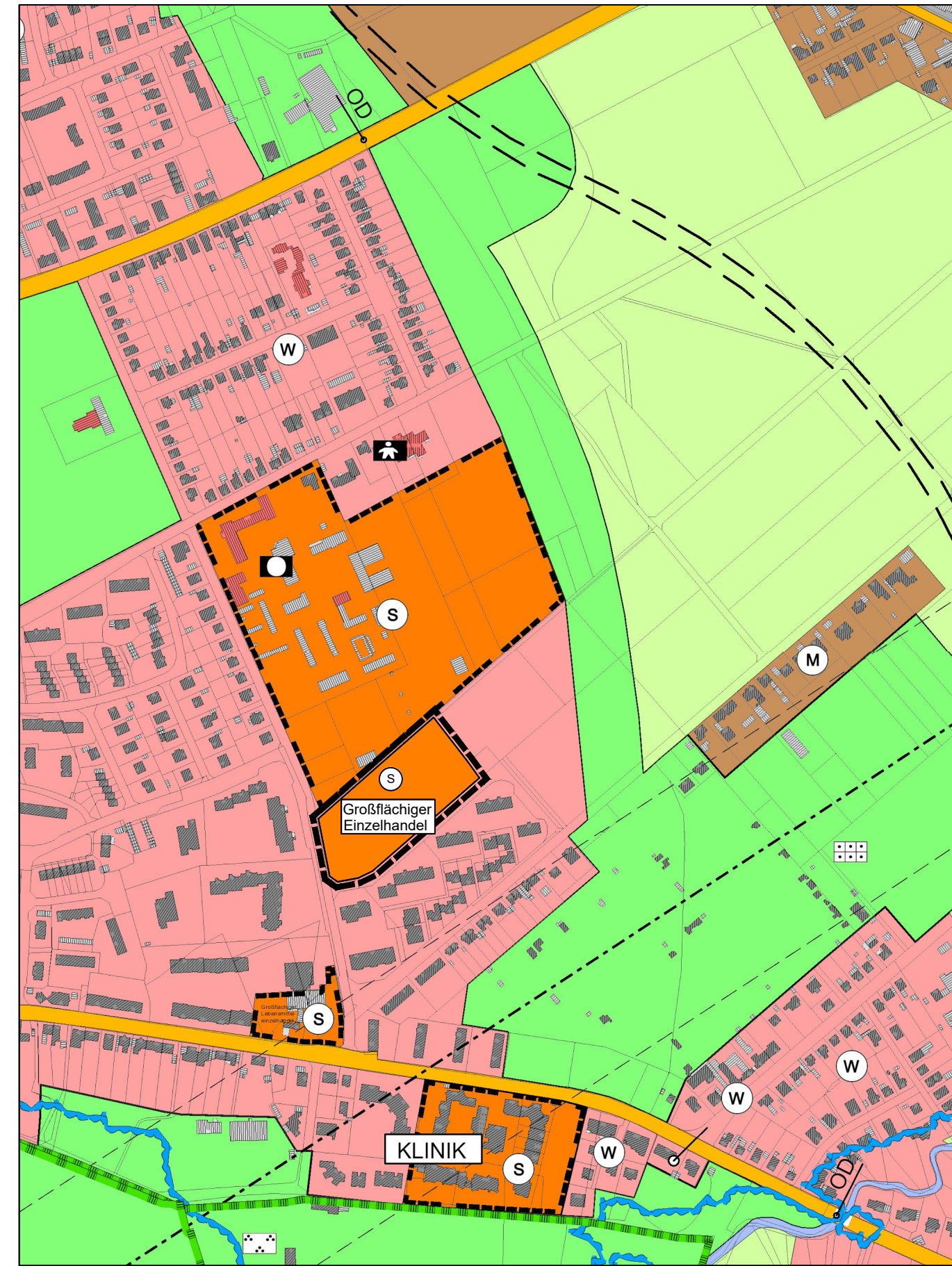
105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle

Entwurf

105



wirksame Fassung mit Änderungsbereich
1 : 5.000



105. Änderung
1 : 5.000

Planzeichenerklärung

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
- Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 u. Abs. 4 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung
- Öffentliche Verwaltung
- Kindertagesstätte
- Dauerkleingärten
- Parkanlage
- Umgrenzung Schutzgebiete
- Umgrenzung Naturschutzgebiete
- Umgrenzung Wasserwirtschaft
- Schutzstreifen Richtfunktrasse
- Planungsabsicht

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Celle diese 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt) und der Begründung, beschlossen.

Celle, den
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung
Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Einleitungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Celle, den
Oberbürgermeister

2. Ausarbeitung
Der Entwurf zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH, Bremen.

Bremen, den
.....
(Instara)

3. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Celle, den
Oberbürgermeister

4. Feststellung
Der Rat der Stadt Celle hat die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Celle, den
Oberbürgermeister

5. Genehmigung
Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:)
vom heutigen Tage unter Auflagen bzw. mit Maßgaben gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den
Amt für regionale Landesentwicklung
Lüneburg

6. Ausgefertigt
Celle, den
Oberbürgermeister

7. Bekanntmachung / Rechtswirksamkeit
Die Erteilung der Genehmigung zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle ist gemäß § 6 (5) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. ist bekannt gemacht worden.

Die 105. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.
Celle, den
Oberbürgermeister

8. Form- und Verfahrensfehler
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberbürgermeister

9. Abwägungsfehler
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Celle, den
Oberbürgermeister

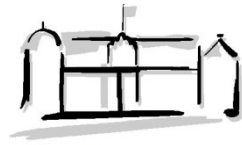
10. Beglaubigung
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle übereinstimmt.

Celle, den
Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
im Auftrage

ENP CELLE

Feststellung
22.09.2021

Stadt Celle

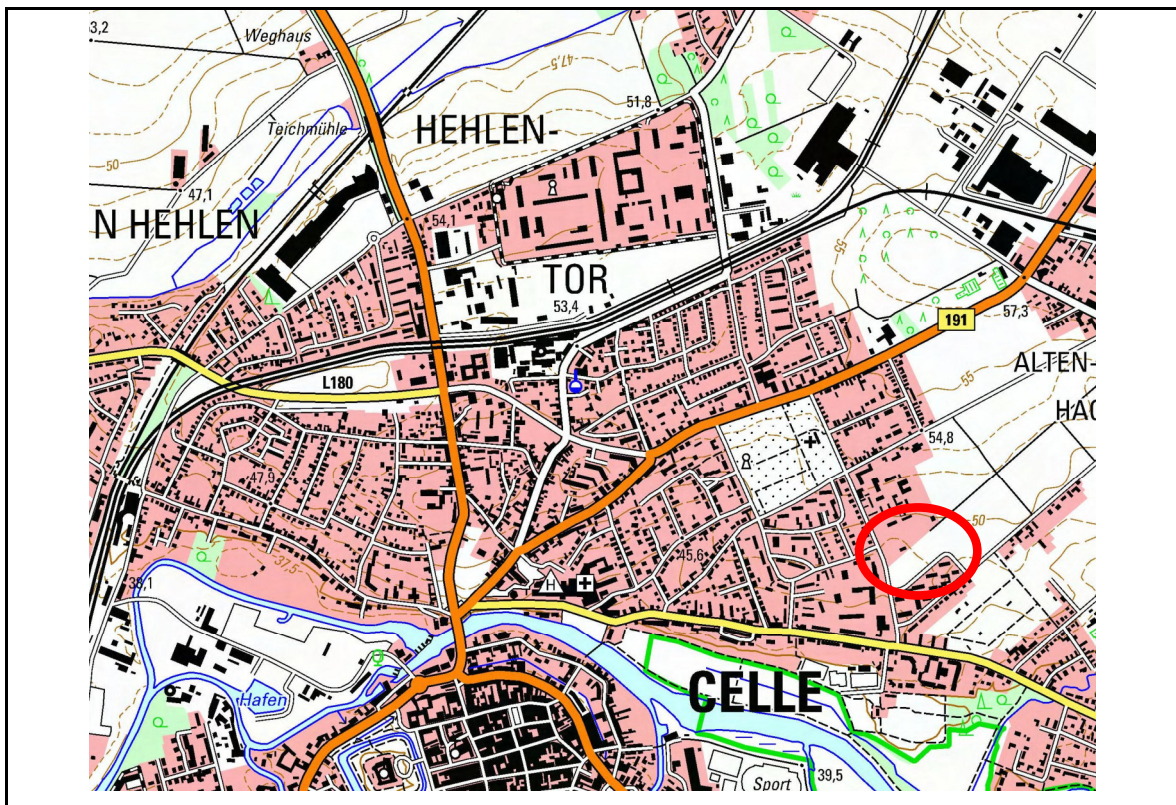


Residenzstadt
Celle

105. Änderung des
des Flächennutzungsplanes

„Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost“

Begründung



Übersicht

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5 – Stadtplanung, Bauen und Umwelt
Fachdienst 61 – Stadtplanung

Telefon 0 51 41 / 12-0 · Fax 0 51 41 / 12-6099
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:
24.09.2021
(Feststellungsexemplar)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Einführung | 4 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 2.1 | Lage und Eingrenzung..... | 4 |
| 2.2 | Umgebung..... | 5 |
| 2.3 | Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 3 | Planerische Vorgaben..... | 6 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan der Stadt Celle | 8 |
| 3.3 | Bebauungsplanung..... | 9 |
| 3.4 | Landschaftsplanung | 14 |
| 3.5 | Sonstiges Städtebaurecht..... | 14 |
| 3.6 | Satzungen nach Ortsrecht | 14 |
| 3.8 | Natur- und Landschaftsschutz | 14 |
| 3.9 | Bestehende informelle Planungen | 14 |
| 3.10 | Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen | 15 |
| 4 | Bestandsbeschreibung..... | 15 |
| 4.1 | Nutzung..... | 15 |
| 4.2 | Natur und Landschaft | 15 |
| 4.3 | Verkehr..... | 16 |
| 4.4 | Technische Infrastruktur | 16 |
| 5 | Anlass und Ziele der Planung | 17 |
| 5.1 | Veranlassung | 17 |
| 5.2 | Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) | 17 |
| 5.3 | Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)..... | 17 |
| 5.4 | Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)..... | 17 |
| 5.5 | Alternativenprüfung bezüglich der Standortwahl..... | 18 |
| 6 | Planinhalte | 18 |
| 6.1 | Städtebauliche Grundkonzeption..... | 18 |
| 6.2 | Ver- und Entsorgung / Entwässerung | 18 |
| 6.3 | Verkehr / ÖPNV..... | 19 |
| 6.4 | Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation | 19 |
| 6.5 | Immissionsschutz | 19 |
| 6.6 | Hinweise..... | 21 |
| 7 | Umweltbericht | 21 |
| 7.1 | Einleitung..... | 21 |
| 7.2 | Ziele und Inhalt der Bauleitplanungen..... | 22 |
| 7.3 | Ziele des Umweltschutzes | 23 |
| 7.4 | Umweltzustand | 24 |

| | | |
|----------|--|----|
| 7.5 | Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)..... | 32 |
| 7.5.1 | Eingriffsbilanz | 36 |
| 7.6 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 39 |
| 7.7 | Beschreibung der Umweltprüfung..... | 40 |
| 7.8 | Monitoring..... | 40 |
| 7.9 | Zusammenfassung | 40 |
| 7.10 | Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG..... | 41 |
| 8 | Auswirkungen der Planung | 42 |
| 8.1 | Auswirkungen der Planung | 42 |
| 8.2 | Vereinbarkeit der Planung mit den strategischen Zielen der Stadt Celle | 42 |
| 9 | Kosten und Finanzierung | 43 |
| 9.1 | Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle | 43 |
| 9.2 | Art der Finanzierung | 43 |
| 10 | Realisierung | 43 |
| 11 | Verfahren | 43 |
| 12 | Rechtsgrundlagen | 44 |
| Anlage 1 | Entwässerungsbeschreibung zur geplanten Regenwasserentsorgung (Stand: 04.08.2020) | |
| Anlage 2 | Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes mit Shopflächen und Außenanlagen an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Stand: 18.01.2021, Gronau) | |
| Anlage 3 | Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung – Neuaufstellung des Nahversorgers Edeka Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor (bulwiengesa AG, Stand: 11.12.2020, Hamburg) | |
| Anlage 4 | Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel östlich Dörnbergstraße“ Stadt Celle (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Stand: November 2020, Bremen) | |
| Anlage 5 | Biotoptypenkartierung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ (instara GmbH, Stand: 12.11.2020, Bremen) | |

1 Einführung

Anlass zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ ist die Tatsache, dass im Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadtteil Hehlentor Handlungsbedarf in der Warengruppe Lebensmittel festgestellt wird. Mit dem Vorhaben sollen die Nahversorgungsstrukturen in diesem Sinne optimiert werden, was am bisherigen Standort, Wittinger Straße 103 / Ecke Dörnerstraße, aufgrund der baulichen Gegebenheiten, aber auch durch den für dieses Gebiet vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ nicht möglich ist. Dieses Vorhaben wurde seinerzeit jedoch nicht umgesetzt, da die Eigentümergemeinschaft die erforderliche Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verweigert hat.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kann die Verlagerung und Neuerrichtung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in der Dörnbergstraße und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung dessen planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Fortführung der Nutzung des bisherigen Marktgebäudes in der Wittinger Straße 103 für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist nicht vorgesehen.

Um dem „Entwicklungsgebot“ (Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung die 105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Eingrenzung

Der Geltungsbereich der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich des Stadtzentrums der Stadt Celle, im Ortsteil Hehlentor.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10.355 m². Das Plangebiet befindet sich in ca. 110 m Entfernung nördlich des derzeit vorhandenen Nahversorgungsstandortes, östlich der Dörnbergstraße.

Die Lage des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

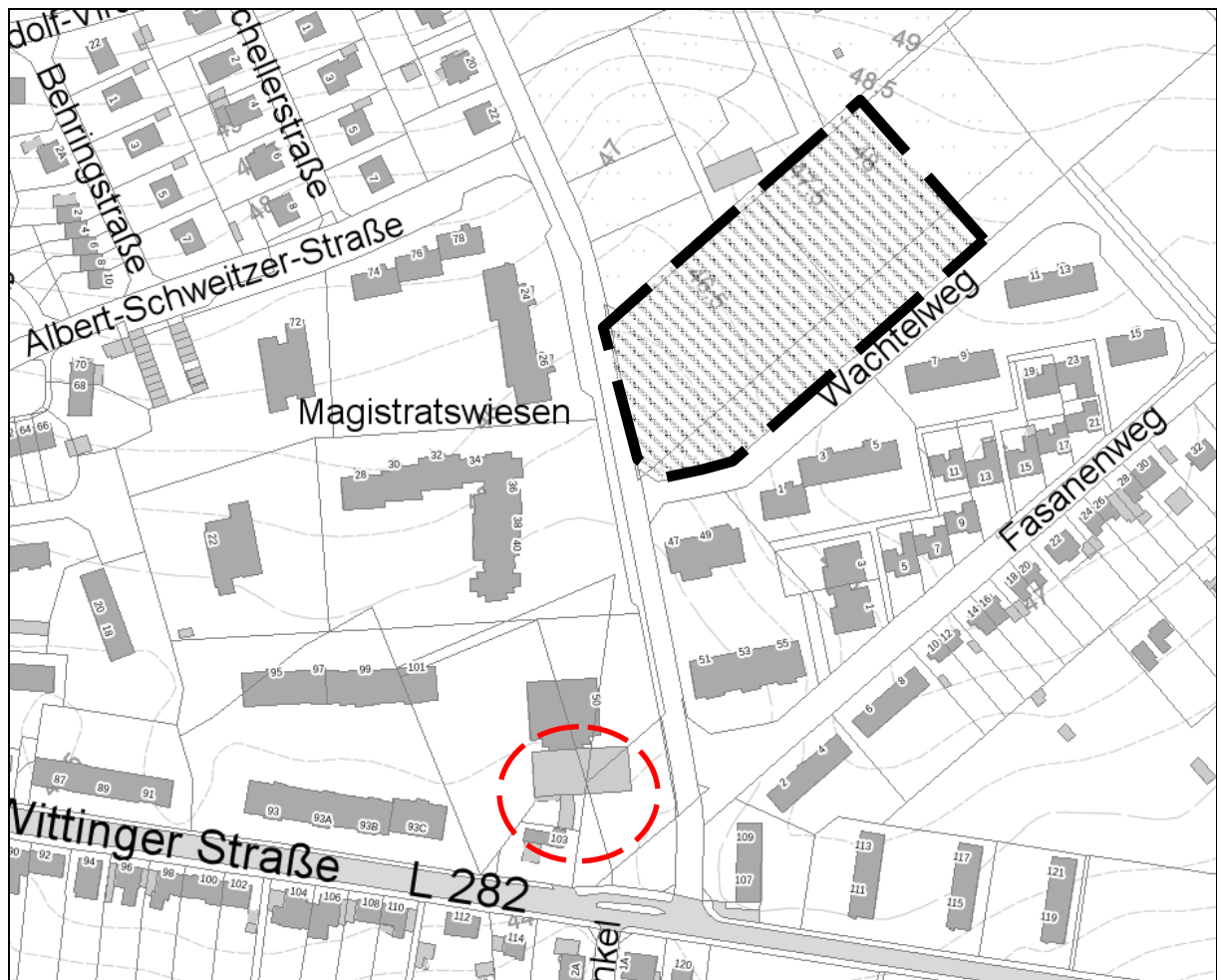


Abb. 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Celle (grau schraffiert gekennzeichnet). Derzeitiger EDEKA-Standort durch roten Kreis gekennzeichnet. (Kartenquelle: LGLN)

2.2 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hehlentor der Stadt Celle. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Dörnbergstraße, während der Wachtelweg das Plangebiet nach Süden hin einfasst (vgl. Abb. 1). Sowohl westlich der Dörnbergstraße, als auch südlich des Wachtelweges sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Garten- bzw. Grünflächen vorhanden. Die Flächen im östlichen Anschluss unterliegen einer intensiven, ackerbaulichen Nutzung. Im Norden schließen wiederum Flächen an, die wie das Plangebiet selbst für eine Grünlandnutzung zur Verfügung stehen. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich überdies das Friedrich-Loeffler-Institut, Institut für Tierschutz und Tierhaltung.

Wie bereits beschrieben, unterliegt der Geltungsbereich einer Grünlandnutzung und wird durch randliche Gehölzstrukturen an den Plangebietsgrenzen, aber auch durch einige Obstbäume auf der Grünlandfläche selbst, gegliedert.

2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Durch die vorliegende Planung soll ein EDEKA-Neubau auf dem Flurstück 2/10 sowie auf Teilen der Flurstücke 5/5 und 2/6, Flur 129 Gemarkung Stadt Celle ermöglicht werden. Weitere Flächen sind nicht betroffen. Der Vorhabenträger ist gleichzeitig Eigentümer der Flächen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012, (zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am 06.10.2017 in Kraft trat).

Das Ziel, eine zusammenfassende Planung für den Planungsraum „Landkreis Celle“ zu erarbeiten und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu ordnen und zu sichern, hat auf der Grundlage des Landes-Raumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP, Stand 2017) zu erfolgen. Die Zielvorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind verbindlich und in nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen.

Im LROP 2017 wird ausgeführt, dass Siedlungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind, in denen die Erreichbarkeit sowie die Ausstattung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann. Die Einbindung dieser Standorte in das Personennahverkehrsnetz ist dabei ein wichtiger Aspekt (LROP 2017 2.1. 02).

Zu den Belangen der Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte verdeutlicht das LROP 2017, dass für die ortsansässige Bevölkerung ein attraktives, zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfes, wie Nahversorger, vorzuhalten ist. Wichtig ist hierbei vor allem die Schaffung und Erhaltung von Strukturen in einer angemessenen Erreichbarkeit für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen bereitzustellen zu können (LROP 2017 2.2.02).

Durch die Errichtung eines Nahversorgers innerhalb des Plangebietes, welche durch die vorliegende 105. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, wird auch weiterhin die Versorgung der im Stadtteil Hehlentor wohnenden Bevölkerung sichergestellt. Im Geltungsbereich wird ein attraktiver Nahversorgungsstandort geschaffen, der die Versorgung der Bevölkerung langfristig absichern kann. Darüber hinaus findet eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes der angrenzenden Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen statt. Da sich das Plangebiet in etwa 200 m Entfernung zur Bushaltestelle „Dörnbergstraße“ befindet, die sowohl einen Anschluss an die Celler Innenstadt als auch an den Stadtteil Altenhagen gewährleistet, ist eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt gegeben.

Im Vordergrund steht, dass Planungen und Maßnahmen der Innentwicklung Vorrang vor Planungen im Außenbereich bzw. auf Außenbereichsflächen haben sollen (LROP 2017 2.1 06).

Der Stadt Celle als Oberzentrum kommt laut Maßgaben der Landesraumordnung die Aufgabe zu, dauerhaft ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln (LROP 2012 2.2 03).

Ferner führt das LROP 2017 Niedersachsens aus, dass um die Vorgabe gleichwertiger Lebensverhältnisse verfolgen zu können, Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels *„in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden“* sollen (LROP 2017 2.2. 01).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte in den Städten und Gemeinden Niedersachsens sind nur dann zulässig, wenn sie den Anforderungen der Landesraumordnung gemäß Kap. 2.3 Ziffern 03 bis 10 entsprechen (LROP 2017 2.3 02).

Im Zuge des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 wurde durch die bulwiengesa AG aus Hamburg eine „Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung für die Neuaufstellung des Nahversorgers EDEKA Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor“ (Stand: 16. Juni 2020) erstellt (vgl. Anlage 6).

Im Ergebnis hält das Gutachten fest, dass für den Standort bis zu einer Verkaufsfläche von 1.700 m² inkl. Konzessionärsfläche) keine raumbedeutsame Dimensionierung des EDEKA-Marktes vorliegt und die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 des LROP dem Einzelhandelsvorhaben insoweit nicht entgegenstehen.

Der geplante Nahversorgungsstandort in der Dörnbergstraße besitzt einen sehr guten Wohnsiedlungsbezug und ist von fast 3.400 im Stadtteil Hehlentor ansässigen Menschen fußläufig zu erreichen. Weiterhin lassen sich 2.900 Einwohner aus den östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen zum Einzugsbereich des neuen Marktes zählen.

Die Umsatzzusammensetzung des Planvorhabens (mindestens 50 % des Umsatzes müssen aus dem fußläufigen Einzugsgebiet (Zone 1) stammen, damit das Vorhaben nicht raumordnungsrelevant ist), kann der Tabelle „Zielumsatzableitung Planverfahren“ auf der S. 10 des Verträglichkeitsgutachtens sowie den dazu erläuternden Ausführungen des Kapitels 2.4, Nr. 4 entnommen werden. Aus der benannten Tabelle wird deutlich, dass 59 % des Umsatzes aus der Zone 1 durch den neuen EDEKA-Markt generiert werden.

Das Kriterium, dass mehr als 50 % des Umsatzes eines Nahversorgers von Kunden in einem fußläufigen Einzugsbereich generiert werden müssen, damit dieser als nicht raumbedeutsam einzustufen gemäß des LROP einzustufen ist, wird somit erfüllt.

Wie im Gutachten der bulwiengesa darüber hinaus festgehalten wird, wird der geplante EDEKA-Markt aufgrund seines Betriebstypus „großer Supermarkt“ auf 90 % seiner Verkaufsfläche periodische Sortimente führen, wie es laut der Prüfkriterien des LROP nachzuweisen ist. Um diese Maßgabe planungsrechtlich abzusichern werden entsprechende Festsetzungen im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 aufgenommen, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. FNP-Änderung aufgestellt wird.

Durch den im Plangebiet angedachten Ersatzneubau des EDEKA-Marktes erhält der Südosten des Ortsteiles Hehlentor der Stadt Celle erstmals einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer adäquaten Verkaufsflächenzahl. Durch die Neuerrichtung des Marktes wäre der Standort langfristig gesichert und wettbewerbsfähig aufgestellt. Gleichzeitig übernimmt er eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen.

Der Vorhabenstandort wird nicht nur zu Fuß, per Fahrrad oder via PKW erreichbar sein, auch eine Anbindung ÖPNV ist durch die 200 m vom Plangebiet entfernte Bushaltestelle in der Dörnbergstraße gegeben, wodurch u.a. die Anbindung an die angrenzenden Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen sichergestellt werden kann (bulwiengesa AG, Stand: 16.06.2020, Hamburg).

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen die Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Für die Bauleitplanung ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle aus dem Jahr 2005 unmittelbar zu berücksichtigen. Dieses wurde nach den Vorgaben des LROP Stand 1994 erstellt, welches jedoch inzwischen in der Neufassung von 2017 vorliegt. Ein Entwurf des RROP für den Landkreis Celle liegt aus dem Jahr 2017 vor. Die Aussagen dessen sind als Grundsätze in der Planung zu berücksichtigen.

Insgesamt hat die Siedlungsentwicklung der Gemeinden unter folgenden Prämissen zu erfolgen:

- Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren (vgl. RROP, D. 1.5 01)
- Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (vgl. RROP, D 1.5 01)
- Die Siedlungsentwicklung ist an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur auszurichten (vgl. RROP, D 3.6 01)

In der Begründung zum Kapitel D 1.1 des RROP 2005 wird darüber hinaus verdeutlicht, dass die Bevölkerung einen Bedarf an unterschiedlichen Einrichtungen, wie bspw. den Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Trink- und Abwasser, Energie und Kommunikation etc., besitzt. Darüber hinaus haben wirtschaftliche Einrichtungen, wie Einzelhandelsgeschäfte, eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Bevölkerung. Solche Einrichtungen sind vor allem in den Zentralen Orten zu konzentrieren, die entsprechende Bevölkerungs- und Wirtschafts-

schwerpunkte darstellen (RROP 2005 zu Kap. D 1.1). Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung eines modernen Nahversorgers im Ortsteil Hehlentor vorbereitet, so dass dem vorhandenen Versorgungsbedarf der Bevölkerung auch weiterhin nachgekommen werden kann. Es findet zudem eine weitere Ausdifferenzierung des Versorgungsangebotes des Oberzentrums Celle Stadt.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen-Raumordnungsprogramms des Landkreises ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenziales** dargestellt. Entsprechend den Landeszielen der Raumordnung (vgl. RROP, C 1.9 01) sind Vorsorgegebiete als Gebiete festzulegen, die für die räumliche und strukturelle Entwicklung des Landes von besonderer Bedeutung sind. Nähere Ausführungen dazu macht der Textteil des RROP jedoch nicht. Die westlich, nördlich sowie südlich direkt anschließenden Flächen sind als **In rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen (Ist-Stand Dezember 2004)** dargestellt. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan, vgl. Kap. 3.3, stellt das Plangebiet bereits als **Wohnbaufläche** dar. Die Darstellungen des RROP 2005 stimmen an dieser Stelle nicht mit den tatsächlichen Darstellungen des FNP überein.

Die Flächen im östlichen Anschluss sind ebenfalls als **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenziales** dargestellt. Die in etwa 170 m südlich des Plangebietes befindliche Wittinger Straße ist als **Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung** dargestellt, ebenso wie die Lüneburger Heerstraße, die sich in etwa 377 m nördlich des Geltungsbereiches befindet. Die Wittinger Straße besitzt darüber hinaus die Darstellung eines **regional bedeutsamen Wanderweges**.

Im Entwurf des RROP 2016 für den Landkreis Celle, werden die folgenden ergänzenden Ausführungen gemacht, die eine Relevanz für die vorliegende Planung besitzen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP Entwurfes von 2016 werden die **zentralen Siedlungsgebiete** der unterschiedlichen Zentralen Orte im Landkreis Celle, wie unter anderem, Bergen, Celle, Eschede, Hambühren, Hermannsburg etc., festgelegt (Entwurf RROP 2016 2.2. 02).

Das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten hat sich dabei an der Nachfrage der jeweiligen Bevölkerung in Anbetracht der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist dabei durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Im Oberzentrum Celle sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs vorzuhalten. Dazu zählt nicht zuletzt auch die Sicherstellung einer flächendeckenden Nahversorgung (Entwurf RROP 2016 2.2. 03). Genau diesem Ziel kann durch die Errichtung eines neuen Nahversorgers innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes des RROP 2016 für den Landkreis Celle ist das Plangebiet bereits als **Zentrales Siedlungsgebiet** ausgewiesen. Die Darstellung eines Zentralen Siedlungsgebietes wird für die Bereiche gewählt, innerhalb derer sich eine Siedlungsentwicklung konzentrieren soll. Diese Darstellung des Plangebietes im RROP Entwurf verdeutlicht, dass der Geltungsbereich bereits deutlich durch die umgebene Nutzung überprägt ist und das Plangebiet mittlerweile auch seitens der Raumordnung als Fläche zur weiteren Siedlungsentwicklung und nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung (Darstellung des RROP 2005) angesehen wird.

Die Neuerrichtung eines Nahversorgers innerhalb des Plangebietes ist demnach mit den raumordnerischen Zielsetzungen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle ist der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher als **Wohnbaufläche** dargestellt. Auch die westlich und südlich angrenzenden Flächen weisen die Darstellung einer Wohnbaufläche

auf. Im östlichen Anschluss des Geltungsbereiches befinden sich **Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“**.

Das nördlich des Plangebietes befindliche Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, wird im Flächennutzungsplan der Stadt als **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“** dargestellt.

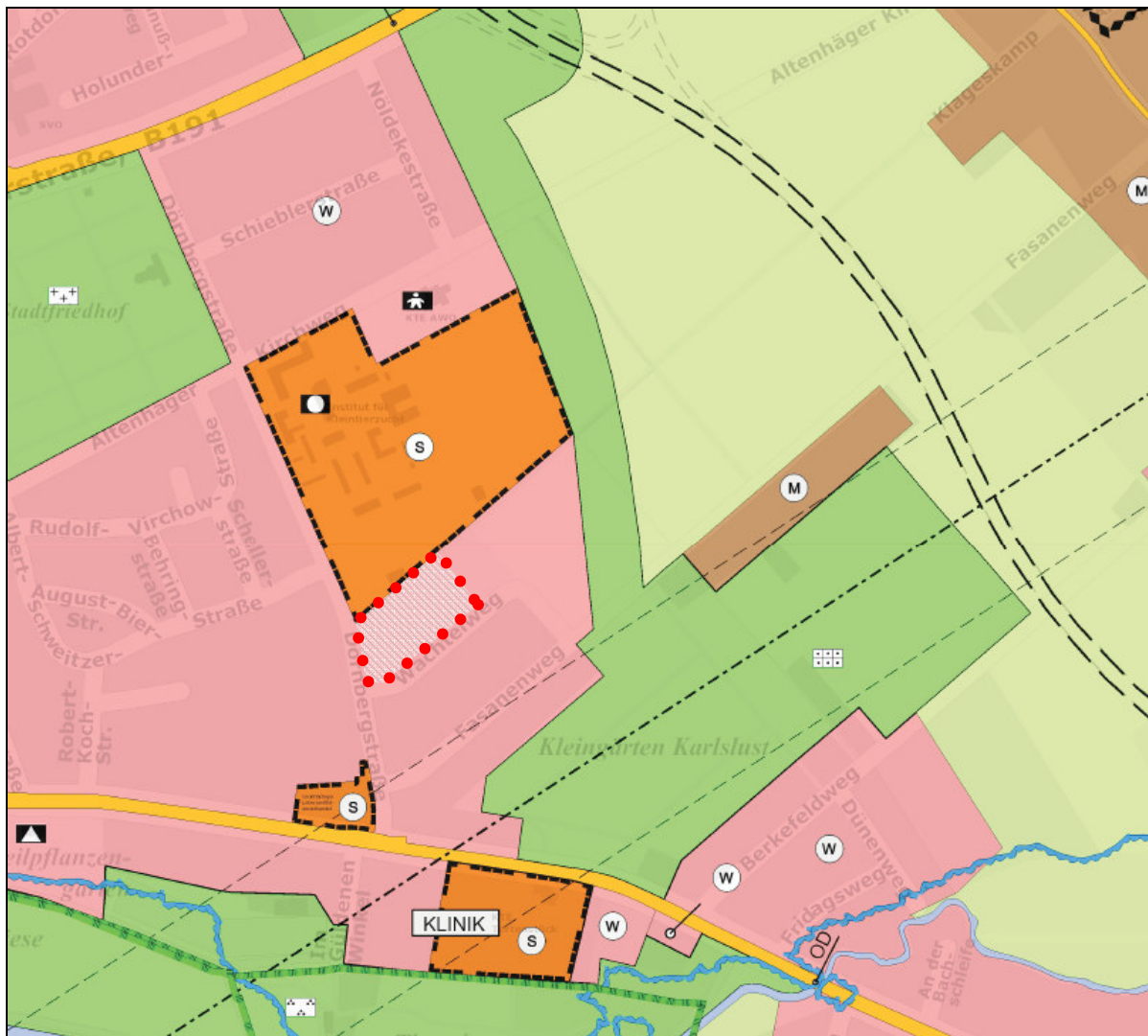


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Celle, Plangebiet ist gesondert (durch Punktlinie in rot) gekennzeichnet

Die vorliegende 105. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle (Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“) wird parallel zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ durchgeführt, um dem „Entwicklungsgebot“ (Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen.

3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet trifft bereits der Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II eine Festsetzung als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“**. Innerhalb dieses Sondergebietes ist eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, entlang des Wachtelweges, ist ein Pflanzgebot für die Anlage einer 2,0 m hohen Hecke festgesetzt. Die Baugrenze ist in einem Abstand von 19,0 m zum Wachtelweg und 10,0 m zur Dörnbergstraße festgesetzt. Ergänzend heißt es in der Begründung in den Festsetzungen zur Art und

Maß der baulichen Nutzung: „Zum Schutz der Versuchstiere wird entlang der südostwärtigen Grenzen des Sondergebietes ein 19,00 m tiefer Grüngürtel (Pflanzgebot) angelegt [...]“ (Seite 3, Kapitel 5).

Da der beschriebene Grüngürtel zum Schutz der Versuchstiere dienen und damit eine abschirmende Wirkung erreicht werden sollte, ist planungsrechtlich auf der benannten Tiefe von 19,00 m von einer Gehölzpflanzung auszugehen. Der 19,00 m tiefe Grüngürtel wird daher im Weiteren entsprechend als Gehölzentwicklung in Form einer Heckenpflanzung als „planerischer Ist-Zustand“ in die Planung eingestellt.

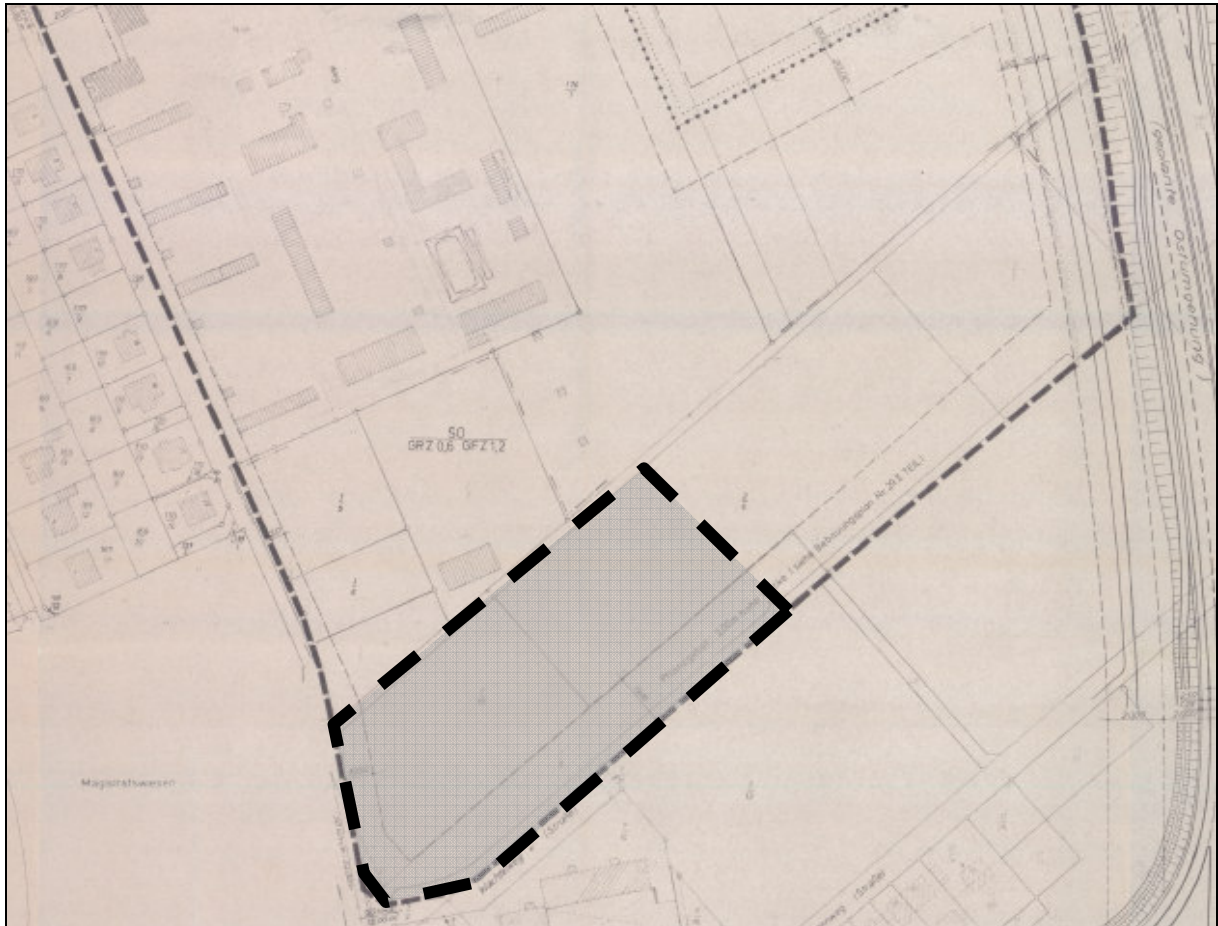


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II, Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet

Innerhalb des südlich des Plangebietes gelegenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil I werden mehrere **Reine Wohngebiete** (WR) festgesetzt. In südlichem Anschluss des Wachtelweges, der wiederum als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt ist, ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,9 zulässig. Innerhalb der einzelnen WR-Flächen sind unterschiedliche GRZ und GFZ zulässig. Ebenso unterscheidet sich die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im direkt südlich des Wachtelweges angrenzenden **Reinen Wohngebiet** ist eine Bebauung mit bis zu IV-Vollgeschossen zulässig. Es sind drei kleinere Baufenster festgesetzt, innerhalb derer die Bebauung zu erfolgen hat. Zur Wachtelstraße werden in diesen Baufenstern Baulinien festgesetzt anhand derer die Baukörper auszurichten sind. Im Westen des Bebauungsplan Nr. 29 Teil I ist eine **Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung“ Kirche** festgesetzt, während im Osten des Bebauungsplanes innerhalb eines größeren Baufensters weitere Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise erfolgen soll.

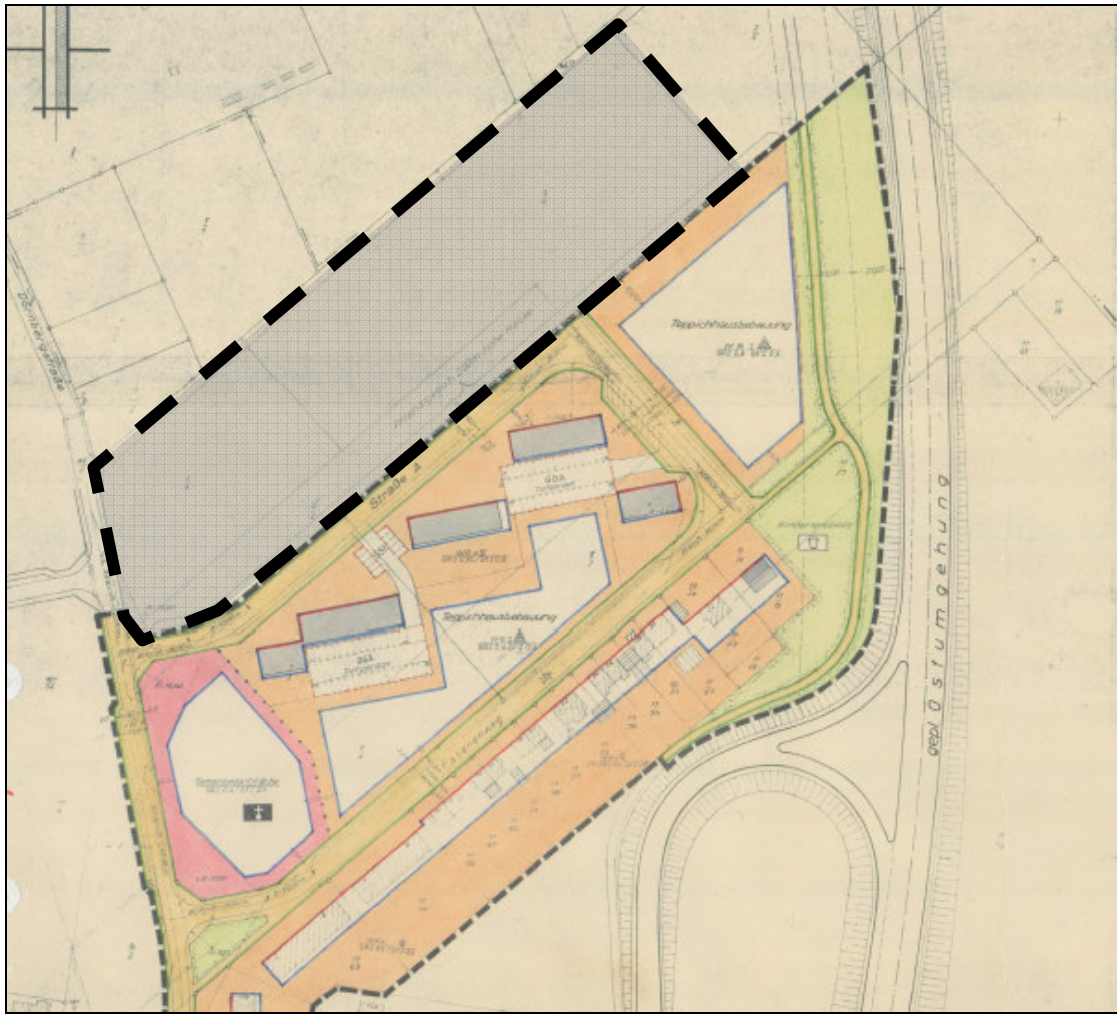


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil I, Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ setzt westlich des Plangebietes **Allgemeine Wohngebiete** fest. Auch innerhalb dieser Wohngebiete ist die Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude zulässig. Teilweise ist die Errichtung von bis zu VIII-Vollgeschossen möglich. Zur Unterbringung des Anwohner- und Besucherverkehres sind innerhalb des Bebauungsplanes sowohl oberirdische **Stellplätze** als auch **Tiefgaragenstellplätze** festgesetzt.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“, Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“

Der VBB Nr. 21 trifft die Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der *Zweckbestimmung* „Großflächiger Einzelhandel“ für den derzeitigen EDEKA-Standort. Im Zuge dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit den Hauptsortimenten Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren, ergänzt durch Drogerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften und Schreibwaren sowie einer Bäckerei Verkaufsstelle inkl. Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m² VK zulässig. Weitere zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Die maximale Grundflächenzahl beläuft sich dabei auf 0,8. Es darf maximal ein Vollgeschoss im Plangebiet entstehen. Im Süden des Plangebietes sind *Flächen zum Anpflanzen* zur grünordnerischen Einfassung des Geltungsbereiches festgesetzt.

Der VBB Nr. 21 wird im Zuge der vorliegenden Planung aufgehoben, so dass bei Umsetzung des EDEKA-Marktes an seinem neuen Standort Dörnbergstraße / Ecke Wachtelstraße das Planungsrecht für den derzeitigen Betriebsstandort des EDEKA-Marktes erlischt. Bei Aufhebung des VBB Nr. 21 kommt das darunterliegende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ zum Tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung setzt für den Bereich, in dem der derzeitige EDEKA-Markt besteht, ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Innerhalb dessen ist eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 zulässig. Es dürfen Gebäude mit maximal 10 Vollgeschossen errichtet werden. Im Osten sowie im Westen / Südwesten sind Stellplatzflächen am derzeitigen EDEKA-Standort festgesetzt.

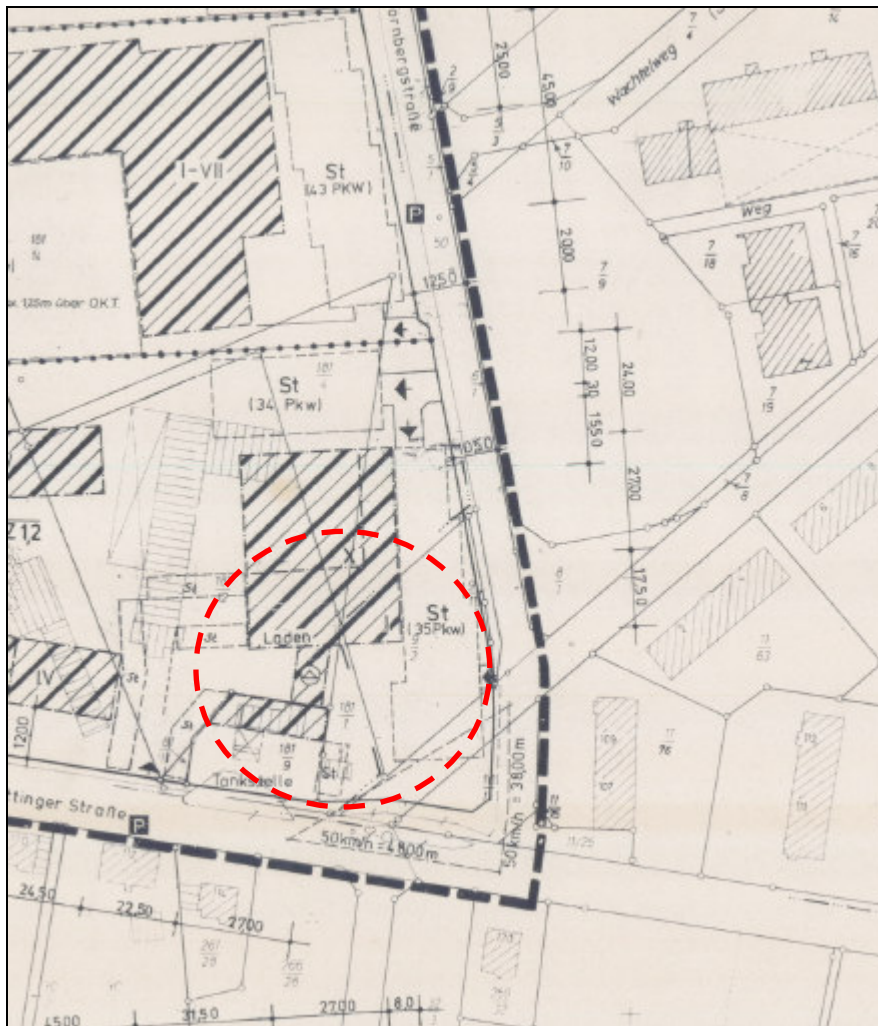


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ (derzeitiger Standort des EDEKA Marktes rot umkreist)

3.4 Landschaftsplanung

Die detaillierten Aussagen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle, sowie des Landschaftsplans der Stadt Celle werden im Umweltbericht wiedergegeben. Dieser ist ab Kapitel 7 Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen.

3.5 Sonstiges Städtebaurecht

Es liegen keine Satzungen nach sonstigem Städtebaurecht für das Plangebiet vor.

3.6 Satzungen nach Ortsrecht

Satzungen nach Ortsrecht bestehen für den vorliegenden Geltungsbereich nicht.

3.8 Natur- und Landschaftsschutz

Der Umweltbericht ist ab Kapitel 7 Bestandteil der vorliegenden Planung. In diesem wird sich detailliert mit den Belangen der Umwelt sowie des Natur- und Landschaftsschutzes auseinandergesetzt.

3.9 Bestehende informelle Planungen

Es liegen bislang keine bestehenden informellen Planungen vor.

3.10 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Grunddienstbarkeiten und andere Rechte Dritter am Grundstück

Es sind keine Grunddienstbarkeiten und Rechte Dritter am Grundstück bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler gemäß § 3 NDSchG sowie Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bestehende und planfestgestellte Vorhaben anderer Planungsträger

Es liegen keine Informationen zu anderweitigen Planungen oder planfestgestellten Vorhaben für das Plangebiet vor.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gegenwärtig unterliegt das Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form einer intensiven Grünlandnutzung. Darüber hinaus stockt auf dem Gelände ein älterer Obstbaumbestand. Eine bauliche Nutzung des Geländes erfolgt derzeit nicht. Jedoch ist die Fläche durch die umgebene Siedlungsstruktur (südlich des Wachtelweges und westlich der Dörnbergstraße befinden sich mehrgeschossige Mehrparteienhäuser) deutlich überprägt.

4.2 Natur und Landschaft

Der Umweltbericht ist ab Kapitel 7 Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen. Im Zuge dessen wird sich detailliert mit den Belangen der Natur und Landschaft auseinandergesetzt. Nachfolgend wird dennoch bereits kurz auf einzelne Belange der Natur und Landschaft eingegangen, um einen ersten Eindruck zu diesem Sachverhalt zu vermitteln.

Naturräumliche Gliederung

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Celle befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der Naturräumlichen Regionen „Lüneburger Heide“ ((5.1) und „Weser-Aller-Flachland“ (6) und zusätzlich im Übergangsbereich der zwei naturräumlichen Einheiten „Arloher Sandplatten“ (241.21) und „Celler Allertalung“ (226.1).

Biotopstrukturen

Eine Beschreibung des Untersuchungsgebietes findet aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II aus dem Jahr 1974 und den dazugehörigen Festsetzungen statt. Da das vorliegende Plangebiet als *Sondergebiet* (SO) im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“ festgesetzt ist, sind im Plangebiet vornehmlich Biototypen der *Gebäude* und *Grünanlagen* anzutreffen. Die Gebäude erhalten dabei nach dem hier verwendeten Niedersächsischen Städtetagsmodell (2013) den Wertfaktor 0 (weitgehend ohne Bedeutung) und die Grünanlagen den Wertfaktor 1 (sehr geringe Bedeutung).

Durch die erlangte Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil II aus dem Jahr 1974 und der dazugehörigen BauNVO aus dem Jahr 1968 ist allerdings rein rechnerisch eine vollständige Versiegelung durch Nebengebäude im *Sondergebiet* möglich, so dass das *Sondergebiet* insgesamt den Wertfaktor 0 (weitgehend ohne Bedeutung) erhält.

Von der Versiegelung ausgenommen ist lediglich die an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte 2,0 m hohe Hecke mit dem Biotoptyp *Zierhecke* (BZH), die den Wertfaktor 2 (geringe Bedeutung) erreicht.

Besonderer Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 wurde zunächst eine Potentialabschätzung (siehe Anlage 4) erstellt. Hierfür wurde als Basis der Ist-Zustand des Plangebiets herangezogen mit den tatsächlich vorhandenen Biotopstrukturen. Demnach ist für den Besonderen Artenschutz die im Plangebiet vorhandene Grünlandfläche mit Obstbäumen und die an den Plangebietsgrenzen stockenden Gehölze zu berücksichtigen. Die Potentialabschätzung hat ergeben, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes ein Vorkommen von Brutvogel- und Fledermausarten möglich ist. Die hierbei genannten Arten sind als typische Siedlungsarten mit einer geringen Störanfälligkeit einzustufen und kommen in vergleichbaren Siedlungsbereichen regelmäßig vor.

Genauere Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgten während der Vegetationsperiode 2020 (siehe Anlage 7). Dazu wurde als Grundlage auch eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (siehe Anlage 8). Im Ergebnis zeigen die Erfassungen der Vegetation sowie der verschiedenen Artengruppen, dass die Bedeutung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße-Ost“ der Stadt Celle für die Vegetation sowie die Avifauna unterdurchschnittlich ist. Eine Ausnahme stellt die Artengruppe der Fledermäuse dar, für die die beiden Strauch-Baumhecken innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Nähe dazu ein wertvolles bzw. sehr wertvolles Nahrungshabitat darstellen.

Weitere Erläuterungen sind im Umweltbericht dem Abschnitt „Tiere / Besonderer Artenschutz“ zu entnehmen.

Boden

Der Bodenkarte von Niedersachsen ist zu entnehmen, dass im Plangebiet der Bodentyp „Mittlere Pseudogley-Braunherde“ und damit feuchte bis lehmige Bodenverhältnisse vorliegen.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt gegenwärtig über die Dörnbergstraße, westlich des Plangebietes. Derzeit findet auf der Fläche lediglich landwirtschaftlicher Verkehr für die Bewirtschaftung des Grünlandes statt. Für das Plangebiet besteht aktuell bereits eine Anbindung an das Busnetz der Stadt Celle. So befindet sich in etwa 200 m südlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Celle Dörnbergstraße“ die von den Linien 4 und 400 angefahren wird. Hierdurch wird eine Anbindung sowohl an die Innenstadt Celles sowie die weiteren Stadtteile Lachendorf, Altenhagen und Garßen der Stadt sichergestellt.

4.4 Technische Infrastruktur

Aufgrund der gegenwärtig auf dem Gelände stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein entsprechender Anschluss an die dafür notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

· NIBIS-Kartenserver (2020): Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)

5 Anlass und Ziele der Planung

5.1 Veranlassung

Anlass zur Aufstellung der vorliegenden 105. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung zur Aufrechterhaltung sowie die Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Hehlentor der Stadt Celle. Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle weist für den Stadtteil Hehlentor Handlungsbedarf in der Warengruppe Lebensmittel nach.

5.2 Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Derzeit befindet sich in etwa 110 m Entfernung südlich des vorliegenden Plangebietes ein EDEKA-Markt (Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße). Dieser Standort, insbesondere das Altgebäude, entspricht nicht mehr den mittlerweile marktüblichen Standards. Umbaumaßnahmen an diesem Standort wären nicht im erforderlichen Rahmen möglich (vorhandene bauliche Gegebenheiten, Grundstücksgröße, durch fehlende Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren nicht umsetzbarer VBB Nr. Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“).

Die Untersuchung der bulwiengesa AG hat aufgezeigt, dass neben der optischen Modernisierung des Marktes, ebenso eine Verkaufsflächenvergrößerung notwendig ist, um den geplanten Nahversorger langfristig als attraktiven Versorgungsstandort im Stadtteil Hehlentor für die Bewohner positionieren zu können. Durch den Neubau des EDEKA-Marktes innerhalb des Geltungsbereiches, wofür der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung schafft, kann erstmals ein Vollsortimenter am „Standort Dörnbergstraße“ etabliert werden. Der Neubau des EDEKA-Marktes innerhalb des Plangebiets gewährleistet nicht nur eine langfristige Versorgung des Ortsteiles Hehlentor, sondern ergänzt darüber hinaus das Nahversorgungsangebot der angrenzenden, unterversorgten Stadtteile Altenhagen und Lachtehusen.

Ziel der vorliegenden Planung ist demnach die planungsrechtliche Vorbereitung des Ersatzneubaus für den gegenwärtig bestehenden EDEKA-Markt, um so einen langfristig attraktiven Versorgungsstandort innerhalb der Ortsteiles Hehlentor bereitstellen zu können.

Somit erfolgt die Darstellung eines **Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“** im Rahmen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.3 Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der derzeitige Standort des EDEKA-Marktes an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße bietet nicht die Möglichkeiten für die gutachterlich nachgewiesene erforderliche Anhebung der Verkaufsfläche (bulwiengesa AG, Stand 16.06.2020, Hamburg, S. 12) und die zusätzlich notwendigen Modernisierung, um den Markt an die gegenwärtigen Standards anzupassen und diesen langfristig als attraktiven Nahversorgungsstandort zu erhalten. Um eine sachgerechte Versorgung des Ortsteiles Hehlentor mit den Gütern des täglichen Bedarfes im Oberzentrum Celle auch in Zukunft gewährleisten zu können, muss der Einzelhandelsstandort in der Dörnbergstraße nicht nur erhalten, sondern darüber hinaus ertüchtigt werden (bulwiengesa, Stand 16.06.2020, Hamburg, S. 12). Daraus resultiert die städtebauliche Erforderlichkeit zur Darstellung einer **Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“** im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle, um das Plangebiet für diese Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten.

5.4 Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Als vorbereitende Bauleitplanung liegt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle vor. Dieser stellt den Änderungsbereich derzeit als „Wohnbaufläche“ dar.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt, damit nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle entspricht, wird die vorliegende 105. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und damit die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ vorgenommen. Dies erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des VBB. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit sichergestellt.

5.5 Alternativenprüfung bezüglich der Standortwahl

In den vergangenen Jahren hat bereits eine gemeinsame Suche der Stadt zusammen mit dem Vorhabenträger nach einem geeigneten Neustandort für den EDEKA-Markt stattgefunden. Im Zuge dieses Verfahrens wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung überprüft. Schlussendlich konnte sich auf den nun vorliegenden Standort geeinigt werden, da sich dieser unweit des bestehenden Nahversorgungsstandortes (für den der Neubau als Ersatz erfolgt) befindet. Dadurch besitzt der Neustandort das gleiche Einzugsgebiet wie der Bestandsmarkt und besitzt darüber hinaus bereits eine gute verkehrliche Erschließung durch die Dörnbergstraße. Das Plangebiet wird bereits im Osten, Westen sowie im Süden durch die vorhandene Bebauung eingefasst und weist somit eine sehr gut integrierte Lage auf. Somit findet keine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume statt, sondern es erfolgt eine Nachverdichtung in einem bereits dicht besiedelten Bereich.

Alternative Standorte, die die gleichen Voraussetzungen wie das Plangebiet (Lage innerhalb der Ortsteiles Hehlentor, direkte Nähe zum Altstandort, identischer Einzugsbereich, gute verkehrliche Erschließung) mit sich bringen gibt es nicht.

6 Planinhalte

Eine ca. 1,3 ha große „Wohnbaufläche“ wird in eine „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Der Neubau des EDEKA - Marktes innerhalb des Plangebietes dient der langfristigen Versorgung des Stadtteiles Hehlentor der Stadt Celle mit Gütern des täglichen Bedarfes. Der gegenwärtig bestehende Nahversorger ist derzeit bereits in seiner Größe nicht mehr ausreichend, um den tatsächlich vorhandenen Bedarf der Bevölkerung im Einzugsbereich decken zu können. Dies verdeutlichen die Ausführungen des Fachgutachtens der bulwiengesa AG, welches zu dem Ergebnis kommt, dass ein Einzelhandelsangebot im Stadtteil Hehlentor sogar bis zu einer Verkaufsfläche von 1.700 m² ohne raumbedeutsame Auswirkungen möglich wäre. Die Verkaufsfläche des derzeitigen EDEKA-Marktes beläuft sich auf gerade einmal 650 m².

Angesichts dessen bereitet die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Errichtung eines Nachversorgers im Plangebiet vor.

6.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt sowie des Landkreises Celle angeschlossen.

Für das Plangebiet liegt derzeit bereits ein Entwässerungskonzept vor. Im Zuge des Bodengutachtens vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder mit Datum vom 10.07.2020 konnte ermittelt werden, dass für den Geltungsbereich aufgrund der angetroffenen Grundwasserstände und Bodenschichten keine Versickerung möglich ist. Daher ist die Aufnahme des Regenwassers im Plangebiet in zwei Sammelbecken vorgesehen. Aus diesen Becken soll das

anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in die umliegenden Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Es sollen im Plangebiet zwei Becken als Erdmulden mit einer Abdeckung aus magerem Mutterboden und Graseinsaat angelegt werden. Ein Sammelbecken wird im Südwesten (Dörnbergstraße / Ecke Wachtelweg) des Plangebietes angelegt werden. Dieses Becken dient der Entwässerung aller befestigten Flächen der Fahrgassen, Stellplätze (inkl. Stellplatzerweiterung) und Gehwege. Ebenso angeschlossen wird die Dachfläche der Carportanlage. Das zweite Regenrückhaltebecken wird im Osten des Geltungsbereiches errichtet. An dieses Becken werden ausschließlich die Dachflächen des Hauptgebäudes über eine Unterdruckentwässerung angeschlossen.

Durch die Größe des Plangebietes ergibt sich eine Ableitungsmenge von 5,2 l/s. Die Ableitung erfolgt dabei zu 40 % aus dem Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes und zu 60 % aus dem Becken im Südosten des Geltungsbereiches.

Auf Grund der gewählten Größe der Sammler wird selbst bei einem Überflutungsereignis sichergestellt, dass die Becken in einem Zeitraum von unter 12 Stunden wieder vollständig entleert sind. Das vorstehend beschriebene Konzept ermöglicht eine kontrollierte Sammlung und Entsorgung des Regenwassers auf dem Baugrundstück.

Die mögliche Ableitung in den Regenwasserkanal wird auf ein Minimum reduziert und auch der Nachweis der Überflutungssicherheit kann erbracht werden. Das Entwässerungskonzept wird als Anlage 3 den Planunterlagen beigelegt. Auf Ebene des VBB Nr. 29 werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die die Anlage von Regenrückhaltebecken gewährleisten.

Im Bereich des Plangebietes steht eine ausreichende Löschwasserkapazität von 1600 l/Min zur Verfügung.

Der Anschluss für Müll-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge kann über die Dörnbergstraße problemlos sichergestellt werden.

6.3 Verkehr / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dörnbergstraße. Diese schließt in etwa 570 m nördlich an die L 191 an und stellt somit einen guten Anschluss an das (über)örtliche Verkehrsnetz sicher.

Die Dörnbergstraße befindet sich derzeit bereits in einem sehr guten Ausbaustand und sowohl der derzeitige EDEKA-Standort im Kreuzungsbereich der Wittinger Straße / Dörnbergstraße sowie die an der Dörnbergstraße befindliche Wohnbebauung (überwiegend Mehrfamilienhäuser) werden durch diese Straße problemlos erschlossen.

Das Plangebiet ist derzeit bereits gut an den ÖPNV der Stadt Celle angebunden. Etwa 200 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bushaltestelle „Celle Dörnbergstraße“ die von den Linien 4 und 400 angefahren wird. Hierdurch wird eine Anbindung sowohl an die Innenstadt Celles sowie die weiteren Ortsteile Lachendorf und Garßen der Stadt sichergestellt.

6.4 Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensation

Der Umweltbericht befindet sich gegenwärtig in der Erstellung. Er wird als Anlage den Entwurfsunterlagen beigelegt.

6.5 Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb des EDEKA-Marktes durch das Fachbüro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH erarbeitet, vgl. Anlage 5. Das Gutachten setzt sich damit auseinander

der, welche Auswirkungen der Betrieb des EDEKA-Marktes für die angrenzende Wohnbebauung mit sich bringt.

Wie der Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlicht, ist im Südwesten des Plangebietes eine Erweiterungsfläche für die Stellplätze vorgesehen. Die Umsetzung dieser Stellplatzflächen ist zum derzeitigen Planungszeitpunkt jedoch noch nicht erforderlich. Dennoch müssen auch diese Flächen in die Betrachtungen des Gutachtens eingestellt werden, da es sich hierbei um einen potenziellen Emissionsort handelt.

Dementsprechend hat das Gutachten sowohl die kleine Stellplatzvariante mit 102 Stellplätzen sowie die große Stellplatzvariante mit insgesamt 118 Stellplätzen berechnet.

Im Zuge des Gutachtens wurde untersucht, welche Immissionen durch den Kundenverkehr (An- und Abfahrt, Parkplatzgeräusche, Ein- und Ausstapel der Einkaufswagen) die Warenanlieferung inkl. der zugehörigen Ladetätigkeiten sowie den Betrieb von stationären haustechnischen Aggregaten (Kühlung und Heizung) zu erwarten sind.

Um sich den künftigen Verkehrszahlen innerhalb des Plangebietes anzunähern, zieht das Schallgutachten die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2007 heran, die entsprechenden Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen auf Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen beinhaltet. Aus dieser Lärmstudie können Anhaltswerte für Bewegungshäufigkeiten der verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen abgeleitet werden. Bei diesen Vorgaben handelt es sich um konventionelle Werte bzw. Maximalwerte, damit die Berechnungen schlussendlich „auf der sicheren Seite“ sind. (S. 13). Insgesamt geht das Gutachten somit von ca. 2.400 Pkw-Bewegungen für den EDEKA-Markt zzgl. 240 Pkw-Fahrten für die Konzessionärsfläche täglich aus. Es wird die Annahme getroffen, dass 40 Pkw-Bewegungen der 2.400 Pkw-Bewegungen täglich auf die Mitarbeiter entfallen.

Sowohl die Wohnbebauung entlang des Wachtelweges, südlich des Plangebietes, als auch die Wohnbebauung entlang der Dörnbergstraße, wurden als maßgebliche Immissionsorte betrachtet. Die für diese Standorte entsprechend gültigen Bebauungspläne (BB Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil I und BB Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“), welche Allgemeine und Reine Wohngebiete festsetzen, erfordern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für den jeweiligen Gebietstyp.

Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wird ersichtlich, dass die Flächen im östlichen Anschluss als Wohnbauflächen dargestellt sind. Das langfristige Ziel der Stadt ist demnach die Entwicklung einer Wohnnutzung östlich des Plangebietes. Um gewährleisten zu können, dass eine Wohnnutzung auf der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Fläche möglich ist, wird im Schallgutachten festgelegt, welche Bedingungen erfüllt werden müssen, damit die Immissionsrichtwerte in einem Abstand von 10 m zum Geltungsbereich eingehalten werden können. Ein städtebauliches Konzept oder ein Bebauungsplanentwurf für eine Wohnbebauung der östlich des Geltungsbereiches befindlichen Flächen liegt derzeit noch nicht vor. Daher wurde sich mit der Stadt darauf verständigt, dass zu gewährleisten ist, dass eine Wohnbebauung in einem Abstand ab 10 m östlich des Plangebietes ohne Einschränkungen möglich sein muss. Für die im Flächennutzungsplan östlich des Geltungsbereiches dargestellte Wohnbaufläche wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind tagsüber 55 dB(A) und in den Nachtstunden 40 dB(A) einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) liegen laut der TA Lärm bei 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Betrachtung der benannten potenziellen Immissionsquellen sowohl in der kleinen als auch der großen Stellplatzvariante die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft gemäß der TA Lärm tagsüber mindestens eingehalten werden können und in den Nachtstunden um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

Ferner wurde überprüft, ob an allen Immissionsrichtwerten die erforderlichen Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden können. Auch die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist möglich, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Um somit nicht nur eine konfliktfreie Bebauung des Plangebietes, sondern ebenfalls eine Wohnbebauung auf den östlich befindlichen im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellten Flächen zu ermöglichen, werden im Rahmen des im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

6.6 Hinweise

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische 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.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur vorliegenden Bauleitplanung sind im Folgenden dargestellt.

Das vorliegende, etwa 1,04 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Dörnbergstraße sowie nördlich des Wachtelweges im Stadtteil Hehlentor in der Stadt Celle und ist ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt.

Planungsabsicht für die vorliegende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die 105. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist es, die Aufrechterhaltung sowie eine Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Hehlentor der Stadt Celle erzielen. Für den derzeitigen Standort des EDEKA-Marktes im Stadtteil Hehlentor an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße, der sich etwa 110 m südlich vom Plangebiet befindet, besteht laut gutachterlicher Aussage weder die Möglichkeit, die erforderliche Verkaufsfläche anzuheben noch ist für den bisherigen Standort eine notwendige Modernisierung zielführend. Um eine Versorgung des Ortsteiles Hehlentor mit den Gütern des täglichen Bedarfes im Oberzentrum Celle auch in Zukunft gewährleisten zu können, wird der Einzelhandelsstandort in der Dörnbergstraße erhalten bzw. ertüchtigt und damit langfristig ein attraktiver Versorgungsstandort im Ortsteil Hehlentor bereitgestellt.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße aufgehoben, in dessen Geltungsbereich sich der bisherige EDEKA-Markt befindet. Um sicherstellen zu können, dass nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 29 am Altstandort kein weiterer Betrieb des EDEKA-Marktes möglich ist, erfolgt die genannte Aufhebung und der vormals an diesem Standort gültige Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände südlich des Stadtfriedhofes“ tritt wieder in Kraft, der in diesem Bereich ein *Allgemeines Wohngebiet* festsetzt.

² bulwiengesa, Stand 16.06.2020, Hamburg, S. 12

Da die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgen soll, sind die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichts auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestimmt.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind hierbei auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen einer *Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“* sowie auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ die Festsetzung als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“.

7.2 Ziele und Inhalt der Bauleitplanungen

Anlass und Ziel zur Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 ist die Aufrechterhaltung sowie die Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Hehlentor der Stadt Celle. Das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle weist für den Stadtteil Hehlentor zudem einen Handlungsbedarf in der Warengruppe Lebensmittel auf. Mit dem geplanten Neubau des EDEKA-Marktes als Vollsortimenter kann nicht nur eine langfristige Versorgung im Ortsteil Hehlentor gesichert werden, sondern gleichzeitig wird auch das Nahversorgungsangebot der angrenzenden, unterversorgten Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen gewährleistet.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für den Bereich des Plangebietes besteht des Weiteren durch den rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II ein festgesetztes *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht*“. Neben der Festsetzung als *Sondergebiet* ist entlang der südlichen Grenze des Plangebietes durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29, Teil I bereits eine etwa 2,0 m breite sowie 2,0 m hohe *Heckenanpflanzung* festgesetzt. Diese Festsetzung der Heckenanpflanzung ist auch im Bebauungsplan Nr. 29, Teil II übernommen worden. Zusätzlich wurde hierzu in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II Folgendes ergänzt:

„*Zum Schutz der Versuchstiere wird entlang der südostwärtigen Grenzen des Sondergebietes ein 19,00 m tiefer Grüngürtel (Pflanzgebot) angelegt [...]*“ (Seite 3, Kapitel 5 „Art und Maß der baulichen Nutzung“).

Da der beschriebene Grüngürtel zum Schutz der Versuchstiere dienen und damit eine abschirmende Wirkung erreicht werden soll, ist auf der benannten Tiefe von 19,00 m eine Gehölzanpflanzung als sinnvoll zu erachten. Im Vergleich zu einer beispielsweise offen gestalteten Wiesenfläche kann mit der Anpflanzung von Gehölzen eine bessere Abschirmung erzielt werden. Der 19,00 m tiefe Grüngürtel wird daher im Weiteren entsprechend mit einer Gehölzentwicklung in Form einer Heckenpflanzung verbunden.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden jedoch bislang nicht umgesetzt, so dass im Plangebiet aktuell eine Grünlandfläche mit einigen darauf stockenden Obstbäumen vorzufinden ist und an den westlichen und südlichen Randbereichen des Grünlandes weitere Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern stocken.

Ziel auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer etwa 1,3 ha großen *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die genannte Fläche als „*Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ festgesetzt. Im östlichen sowie westlichen Bereich des Plangebietes werden zudem zwei *private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebeckn (RRB)“* festgesetzt. Außerdem enthält der Bebauungsplan an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte *Anpflanzflächen*, in denen Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzulegen sind. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan geregelt, dass pro angefangenen 6 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche bauliche Anlagen sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt im Plangebiet insgesamt 8.650 m². Hierin einbegriffen sind einerseits die Hauptgebäude, die sich innerhalb der Baugrenze befinden müssen sowie des Weiteren auch Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m mit einer möglichen Überschreitung von 2,0 m für untergeordnete Gebäudeteile orientiert sich dabei an einer üblichen Gebäudehöhe von vergleichbaren Verbrauchermärkten. Außerdem sind in der näheren Umgebung des Plangebietes, westlich der Dörnbergstraße sowie südlich des Wachtelweges, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, die weitaus größere Höhen aufweisen. Der geplante EDEKA-Markt fügt sich daher mit der angedachten Höhe von 9,0 m gut in die vorhandene Umgebung ein.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

7.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Celle befindet sich derzeit in Aufstellung. Für das behandelte Gebiet trifft der Landschaftsrahmenplan folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle zum Plangebiet

| Karte | Aussage zum Plangebiet |
|----------------------------------|---|
| Arten und Biotope | Keine Darstellungen / Bewertungen |
| Landschaftsbild | Keine Darstellungen / Bewertungen |
| Besondere Werte von Böden | Keine Darstellungen / Bewertungen |
| Wasser- und Stoffretention | Keine Darstellungen / Bewertungen |
| Klima und Luft | Keine Darstellungen / Bewertungen |
| Naturräumliche Gliederung | Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit <i>Südheide</i> (641) und hier in der naturräumlichen Untereinheit <i>Arloher Sandplatten</i> (641.21). |
| Potentiell natürliche Vegetation | In der naturräumlichen Untereinheit <i>Arloher Sandplatten</i> ist als potentiell natürliche Vegetation überwiegend von <i>trockener bis frischer Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes</i> auszugehen. Im südlichen Bereich der <i>Arloher Sandplatten</i> käme <i>Flattergras-Buchenwald des Tieflandes</i> vor. |

Landschaftsplan

Für die Stadt Celle ist ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1987 vorhanden, der zum Plangebiet keine relevanten Aussagen trifft. Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle übernimmt darüber hinaus die Funktionen des Landschaftsplanes.

Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sowie der unmittelbaren Nähe befinden sich keinerlei Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu überprüfen, ob innerhalb des Plangebiets und in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Da im Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II bislang nicht umgesetzt wurde und sich das Plangebiet als Grünlandfläche mit umgebenden Gehölzstrukturen darstellt, kann ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde für mögliche Tierlebensräume daher zunächst eine Potentialabschätzung ausgearbeitet (siehe Anlage 4). Genauere Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgten während der Vegetationsperiode 2020 (siehe Anlage 7). Dazu wurde als Grundlage auch eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (siehe Anlage 8). Die Ergebnisse werden im Umweltbericht unter dem Abschnitt „Tiere / Besonderer Artenschutz“ näher erläutert.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebiets durchgeführt.

7.4 Umweltzustand

Zustand von Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustands von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht hingegen basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung der Flächen im Plangebiet bildet eine Biotoptypenkartierung, die in der Vegetationsperiode 2020 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020) angewendet. Zur Beurteilung der umweltrelevanten Eingriffe der vorliegenden Planung werden neben den tatsächlich vorhandenen Biotoptypen zusätzlich jene Strukturen betrachtet und argumentativ herangezogen, die sich aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzungen – bzw. durch deren Umsetzung – einstellen würden.

Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden. Dies ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuchs erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Basis einer Betrachtung sogenannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts geprüft:

- Mensch
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt

- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

In Abhängigkeit des jeweils betrachteten Schutzgutes wurden die Daten der Biotoptypenkartierung um die Daten weiterer Quellen, zum Beispiel des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle und des Avifaunistischen Gutachtens sowie um Aussagen der zuständigen Stellen wie beispielsweise der Naturschutzbehörde, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 verwendet worden.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2008)

| | |
|----------------------|--|
| Wertfaktor 5: | Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung |
| Wertfaktor 4: | Schutzgüter mit hoher Bedeutung |
| Wertfaktor 3: | Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung |
| Wertfaktor 2: | Schutzgüter mit geringer Bedeutung |
| Wertfaktor 1: | Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung |
| Wertfaktor 0: | Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung |

Mensch

Das Plangebiet ist derzeit bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht*“ festgesetzt. Damit dient das Plangebiet als Arbeitsstandort sowie auch als Standort zur wissenschaftlichen Erforschung. Damit besitzt das Plangebiet diesbezüglich eine große Bedeutung.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze entlang des Wachtelweges mit einer festgesetzten Pflanzfläche in Form einer Hecke vorhanden, welche mit einer Breite von etwa 19,0 m eine recht ausgedehnte Struktur aufweist.

⇒ Dem Plangebiet wird eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch zugewiesen.

Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Planstand um eine durch den Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzte *Sondergebietsfläche*, in der an der südlichen Grenze zudem ein Pflanzstreifen in Form einer 19,0 m breiten Hecke festgesetzt ist. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 1,04 ha.

Im Bereich des *Sondergebietes* ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine bestehende bzw. baurechtlich zulässige Flächeninanspruchnahme für Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Wege und technische Betriebseinrichtungen. Im Bereich der festgesetzten Hecke an der südlichen Grenze besteht hingegen keine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche.

- ⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das *Sondergebiet* eine geringe Bedeutung und die festgesetzte Hecke eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Biotopstrukturen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des untersuchten Raumes findet auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II statt. Daher ist im vorliegenden Fall nicht vom derzeitigen Ist-Zustand im Plangebiet auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II gegeben wäre.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt dabei der Systematik von Drachenfels (2018) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“ festgesetzt und kann damit dem Biotoptyp *Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex* (ONZ) zugeordnet werden, in dem sowohl Gebäude als auch Wege für das nördlich vom Plangebiet befindliche Friedrich-Loeffler-Institut - Institut für Tierschutz und Tiergesundheit zulässig sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im Jahre 1974 Rechtskraft erlangte und die dazugehörige Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 stammt, ist hiernach außerdem rein rechnerisch eine vollständige Versiegelung möglich. Das Plangebiet weist somit „planungsrechtlichen Ist-Zustand“ insgesamt einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf.

- ⇒ Der Biotoptyp *Sonstiger öffentliche Gebäudekomplex* ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend ohne Bedeutung einzustufen.

Die durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 29, Teil II festgesetzte Hecke mit dem Biotoptyp *Zierhecke* (BZH) verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze auf einer Breite von etwa 19,0 m und einer Höhe von 2,0 m.

In der Örtlichkeit ist zudem eine tatsächlich bestehende Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze anzutreffen, bei der es sich um eine angelegte Hecke aus gärtnerisch kultivierten Büschen handelt.

- ⇒ Der *Zierhecke* wird als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung zugemessen.

Tiere / Besonderer Artenschutz

Da im Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II bislang nicht umgesetzt wurde und sich das Plangebiet als Grünlandfläche mit umgebenden Gehölzstrukturen darstellt, kann ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde für mögliche Tierlebensräume daher zunächst eine Potentialabschätzung ausgearbeitet (siehe Anlage 4). Genauere Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgten dann während der Vegetationsperiode 2020 (siehe Anlage 7). Dazu wurde als Grundlage auch eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt (siehe Anlage 8).

Die Biotoptypen-Kartierung zeigt, dass das Plangebiet überwiegend eine mittlere Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere aufweist, da im Plangebiet der Biotoptyp *Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden* (GET) mit einer geringen Artenzahl dominiert. Lediglich in einem schmalen Bereich im nördlichen Geltungsbereich ist eine höhere Artenvielfalt vorzufinden, so dass dieser schmale Streifen dem Biotoptyp *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) zugeordnet wird. Im Bereich des Grünlandes stocken zudem insgesamt acht alte

Apfel- und Birnenbäume, die dem Biotoptyp *Obstgarten* (PHO) zugewiesen werden können. Des Weiteren befinden sich entlang der Dörnbergstraße sowie entlang des Wachtelweges lineare Gehölzstrukturen, die als Biotoptyp *Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten* (HSN) bzw. als Biotoptyp *Zierhecke* (BZH) einzustufen sind. Im Hinblick auf ihre ökologische Bedeutung für Avifauna und Fledermäuse entsprechen die Gehölze an der Dörnbergstraße denen einer *Strauch-Baumhecke* (HFM). Lineare Gehölzstrukturen befinden sich darüber hinaus auch in der näheren Umgebung des Plangebietes. Hierbei ist insbesondere eine größere *Strauch-Baumhecke* nordöstlich vom Plangebiet zu erwähnen.

Im Ergebnis zeigen die Erfassungen der Vegetation sowie der verschiedenen Artengruppen, dass die Bedeutung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße-Ost“ der Stadt Celle für die Vegetation sowie die Avifauna unterdurchschnittlich ist.

Eine Ausnahme stellt die Artengruppe der Fledermäuse dar, für die die beiden Strauch-Baumhecken innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Nähe dazu ein wertvolles bzw. sehr wertvolles Nahrungshabitat darstellen.

Nachfolgend werden die Bewertungen der Artengruppen einzeln wiedergegeben.

Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten gefunden, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind.

Fledermäuse

Die mit Obstbäumen bestandene Grünlandfläche im Plangebiet hat für Fledermäuse eine geringe Bedeutung. Hier wurden nur vereinzelte Jagd-Aktivitäten festgestellt, Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Anders verhält es sich mit der Strauch-Baumhecke an der Dörnbergstraße und vor allem der Strauch-Baumhecke, die sich nord-östlich, nur wenig außerhalb des Plangebietes, befindet. Beide Hecken werden ganzjährig intensiv von bis zu neun Fledermaus-Arten als Jagd-Habitat genutzt. Daher werden diese Hecken als wertvolles (Hecke an der Dörnbergstraße) bzw. sehr wertvolles (Hecke nord-östlich des Plangebietes) Jagdhabitat für Fledermäuse eingestuft.

Mit insgesamt neun Arten wurde eine vergleichsweise hohe Artenzahl festgestellt. Fünf Arten kommen regelmäßig im Gebiet vor. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und eine Art der Langohr-Fledermaus-Gruppe (*Plecotus cf. auritus*).

Im Untersuchungsgebiet fanden sich keine Hinweise auf Schlafstätten oder Wochenstuben von Fledermäusen.

Ab Mitte Juli wurden Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit einem deutlichen Schwerpunkt im Bereich der nordöstlich vom Plangebiet befindlichen Hecke erfasst, die auf ein Balz- und Paarungshabitat in dieser Gehölzstruktur hinweisen.

Im Rahmen einer Bebauung der Fläche sollte diese Struktur unbedingt so weit wie möglich von störenden Einflüssen wie starker Beleuchtung und nächtlichem Lärm geschützt werden. Es ist ferner davon auszugehen, dass die Fledermäuse die angrenzenden Gehölzbestände weiterhin als Jagdhabitat nutzen werden, sofern sich die Lichtimmissionen des Marktes in Grenzen halten. Um dies sicherzustellen, werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben, die eine fledermausfreundliche Beleuchtung umfassen. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulation, die über das Maß des Biotopverlustes hinausgehen, ausgeschlossen werden.

Avifauna

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Brutvögeln einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum dar.

Für die Avifauna wichtige Bereiche innerhalb des Plangebietes sind vor allem die verschiedenen Hecken. Die Grünlandfläche ist ohne Bedeutung als Bruthabitat für die Avifauna, stellt jedoch ein wertvolles Nahrungshabitat für mehrere Arten dar.

Insgesamt wurden während der Erfassungen 23 Vogelarten festgestellt, für neun Arten davon besteht auf Grund wiederholter Erfassungen singender, revieranzeigender Männchen an gleichen Standorten ein Brutverdacht innerhalb des Untersuchungsgebietes (vgl. nachfolgende Tabelle). Eine der Arten mit Brutverdacht befindet sich auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel in Niedersachsen und Bremen (Krüger & Nipkow 2015).

Tab. 3: Im Plangebiet erfasste Vogelarten

| Vogelart | wissenschaftlicher Name | Rote Liste Nds. | Rote Liste BRD | Brutverdacht |
|------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Aaskrähe | <i>Corvus corone</i> | | | |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | | | x |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | | | x |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | | | x |
| Buntspecht | <i>Dendrocopos major</i> | | | |
| Eichelhäher | <i>Garrulus glandarius</i> | | | |
| Elster | <i>Pica pica</i> | | | |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | V | V | |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | V | V | x |
| Grünspecht | <i>Picus viridis</i> | | V | |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | | | |
| Hausperling | <i>Passer domesticus</i> | V | V | |
| Heckenbraunelle | <i>Prunella modularis</i> | | | x |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | | | x |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | | | |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | | | |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | | | |
| Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | | | |
| Rotmilan | <i>Milvus milvus</i> | 2 | V | |
| Singdrossel | <i>Turdus philomelos</i> | | | |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | 3 | | |
| Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | | | x |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | | | x |

Weitere geschützte Artengruppen

Die ökologischen Gegebenheiten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße-Ost“ lassen keine Vorkommen von weiteren geschützten und / oder in ihrem Bestand gefährdeten Tierarten aus der Artengruppe Säugetiere oder Insekten erwarten.

Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der NIBIS-Kartenserver³ entnehmen:

Tab. 4: Bodenmerkmale nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50)

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Bodenregion | Geest |
| Bodengroßlandschaft | Geestplatten und Endmoränen |
| Bodenlandschaft | Lehmgebiete |
| Bodentyp | Mittlere Pseudogley-Braunerde |

³ NIBIS-Kartenserver/ Niedersächsisches Bodeninformationssystem (2020): <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 08.12.2020.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung zählt das Plangebiet zu der naturräumlichen Einheit der *Südheide* sowie zu der naturräumlichen Untereinheit der *Arloher Sandplatten*. Die *Arloher Sandplatten* sind durch ein vorwiegend sandiges, schwach welliges Grundmoränenplateau geprägt, hier sind überwiegend die Böden Podsol und Braunerde-Podsol vorhanden. Im südlichen Bereich, in dem sich auch das vorliegende Plangebiet befindet, überwiegen Geschiebemergel- und Geschiebelehmbestandteile. Hier sind in erster Linie Braunerden und Parabraunerden vorherrschend. So kommt auch im Plangebiet der Bodentyp *Pseudogley-Braunerde* vor, womit lehmigere Bodenverhältnisse vorhanden sind und damit eine höhere Bodenfruchtbarkeit einhergeht. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Demzufolge eignen sich für die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Weidewirtschaft) sowie für die Forstwirtschaft. Der Einfluss des Pseudogleys bedingt hierbei eine höhere Staunässe und somit feuchtere Bodenverhältnisse.

Aufgrund der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 29, Teil II ist im Plangebiet rein planungsrechtlich / rein rechnerisch eine vollständige Versiegelung zulässig. Ausgenommen hiervon ist lediglich die festgesetzte Anpflanzfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund dessen ist für die Eingriffsbilanz davon auszugehen, dass im überwiegenden Plangebiet bereits einschneidende Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse hätten erfolgen können. Damit weist der Boden in diesen Bereichen „kalkulatorisch“ nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

⇒ Im Plangebiet werden den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Bereichen eine geringe Bedeutung und den bisher nicht versiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden zugewiesen.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich keine Oberflächengewässer. In der Beschreibung wird somit lediglich auf das Schutzgut Grundwasser im Geltungsbereich eingegangen.

In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser ist der vorhandene Boden zu betrachten. Die Bedeutung des Grundwassers resultiert aus der Nutzung des Bodens sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebiets zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher unmittelbar miteinander verknüpft.

Dem erstellten Bodengutachten vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder (Stand: 10.07.2020) ist hierbei zu entnehmen, dass aufgrund der anstehenden Boden- und Grundwasserhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, womit keine besondere Bedeutung für das Grundwasser verbunden ist. Durch die bereits zulässige Versiegelung des Bodens ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser darüber hinaus als überprägt anzusehen.

Das Plangebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten außerdem weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser insgesamt eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Klima / Luft

Klimatisch zählt das Plangebiet zum maritim-kontinentalen Übergangsbereich. Die maritimen Einflüsse sind jedoch noch stark ausgeprägt, was sich durch einen ausgeglichenen Tagesverlauf mit geringen Temperaturschwankungen, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten ausdrückt. Die Sommer sind mäßig kalt und niederschlagreich, die Winter feucht und selten extrem kalt.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Celle befindet und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II bereits eine großflächige Versiegelung zugelassen wird, unterliegt das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft bereits einer Vorbelastung.

Allein der festgesetzten Hecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze kommt insofern eine Bedeutung für das lokale Klima zu, als dass sie für eine höhere Verdunstungsleistung sorgt und so ausgleichend auf die versiegelten Flächen wirken kann. Zudem bewirken die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion.

Durch die vorhandenen Flächenversiegelungen im Plangebiet und den Fahrverkehren auf den angrenzenden Straßen Dörnbergstraße und Wachtelweg gehen Immissionsvorbelastungen einher, die eine gewisse Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft erkennen lassen und die positiven Wirkungen wiederum mindern.

⇒ Insgesamt kann dem Schutzgut Klima / Luft eine mittlere bis geringe Bedeutung beigemessen werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Das Plangebiet sowie die dazugehörige naturräumliche Untereinheit *Arloher Sandplatten* ist durch eine schwachwellige Geestlandschaft geprägt. Innerhalb des Plangebietes, welches

sich am südlichen Rand dieser Untereinheit befindet, zeigt das Relief ebenfalls von West nach Ost einen Höhenunterschied von etwa 2,0 m auf, was das typische Reliefbild dieser Landschaft verdeutlicht. Als Nutzungstyp hat sich in den *Arloher Sandplatten* aufgrund der vorherrschenden und relativ gut bewirtschaftbaren Bodenverhältnisse vornehmlich der Ackerbau etabliert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in Form eines durch den Bebauungsplan Nr. 29, Teil II festgesetzten *Sondergebietes* ist das Landschaftsbild allerdings durch den zulässigen, hohen Versiegelungsgrad als insgesamt überprägt anzusehen. Durch die bestehende intensive Nutzung des Plangebietes ist die ursprüngliche Eigenart nicht mehr erkennbar, gleichermaßen stellt es sich mit den naturraumtypischen Gegebenheiten dar.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind im Plangebiet keine naturnahen Biotope vorhanden. Die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft ist somit innerhalb des Plangebietes faktisch nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Natürlichkeit eine geringe Bedeutung zu.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine geringe Bedeutung beizumessen.

Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ In Bezug auf die Biologische Vielfalt wird dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung zugemessen.

Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Innerhalb des Plangebietes sind keine Sach- und Kulturgüter von der Planung betroffen, damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Somit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

Tab. 5: Wertfaktoren innerhalb des Geltungsbereichs nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013), Planzustand

| Bewerteter Bereich | Flächengröße in m ² | Wertfaktor nach Niedersächsischem Städtetag | Flächenwert |
|--|--------------------------------|---|--------------|
| Festgesetztes <i>Sondergebiet</i> (SO) mit GRZ 0,6. Aufgrund der BauNVO von 1968 ist hierbei rechnerisch eine vollständige Versiegelung möglich. | 7.144 | 0 | 0 |
| Festgesetzte Anpflanzfläche mit dem Biotoptyp <i>Zierhecke</i> (BZH) | 3.211 | 2 | 6.422 |
| Summe des Flächenwerts | 10.355 | | 6.422 |

* Wertfaktor 5: Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
 Wertfaktor 4: Schutzgüter mit hoher Bedeutung
 Wertfaktor 3: Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung

Wertfaktor 2: Schutzgüter mit geringer Bedeutung
 Wertfaktor 1: Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
 Wertfaktor 0: Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

7.5 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Menschen, Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Kommune ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob/in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft mittels Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

In § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die vorliegende Bauleitplanung bedeutet dies, dass der durch den bestehenden Bebauungsplan bereits bebaute Bereich mit den entsprechend versiegelten Flächen bei der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen sind.

Neben der Sicherung der Kompensationsmaßnahmen durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan sieht § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor, dass anstelle von entsprechen-

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie „auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern“ (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5). Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein Westfalen (OVG NW) hat mit seinem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden würden, der zur Ungültigkeit der Satzung führte, da die Erfordernisse des Abwägungsgebots bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt würden.

den Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB – d.h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen – oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Alternativ können solche Regelungen auch im Durchführungsvertrag zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Nutzung eines Bereichs, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und damit eine bauliche Nutzung schon zulässig ist.
- Nutzung von bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.
- Um Schallimmissionen auf die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden und damit eine konfliktfreie Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:
 - Fahrgassen innerhalb der Stellplätze sind zu asphaltieren,
 - die Parknutzungszeit für Kunden ist innerhalb des Tageszeitraumes von 6:00 - 22:00 Uhr auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu beschränken,
 - die Warenanlieferung per Lkw ist in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen,
 - der Schalleistungspegel der auf dem Dach der Anlieferzone vorgesehenen Kältetechnik ist auf maximal 68 dB(A) zu begrenzen,
 - auf der gekennzeichneten Linie für *besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes* ist eine Lärmschutzanlage in Form eines geschlossenen Carports zu errichten,
 - für optionale Stellplatzflächen im Südosten des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand zu errichten.
- Zur Erzeugung erneuerbarer Energien werden die Dachflächen des geplanten Marktes mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Zusätzlich werden im Plangebiet Ladestationen eingerichtet, die von E-Bikes sowie E-Autos genutzt werden können, womit die erzeugte Solarenergie direkt vor Ort in Anspruch genommen werden kann.
- Eingrünung des Plangebietes an der nördlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.
- Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes bzw. zur Auflockerung der Stellplatzflächen ist pro angefangenen 6 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Gehölzentfernungen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu vermeiden.
- Zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten sind Leuchten an und außerhalb von Gebäuden mit Leuchtmitteln zu versehen, die nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringste Beeinträchtigung für Fledermäuse verursachen. Die Beleuchtung muss so abgeschirmt werden, dass sie nach unten gerichtet ist, ausschließlich den Markt und den Parkplatz beleuchtet und nicht übermäßig hell ist. Eine Beleuchtung der in der Nähe befindlichen Gehölzsäume ist soweit möglich zu vermei-

den. Es sind fledermaus-freundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden (z.B. Pollerleuchten mit Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel bzw. Leuchtmittel mit gleich geringer Anlockwirkung).

- Da Anlieferungen per Lkw in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen sind, wird zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten nächtlicher Lärm weitestgehend vermieden.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Mensch

Im Zuge der geplanten Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ dient das Plangebiet nach wie vor als Arbeitsstandort und erfährt künftig auch eine Bedeutung zur Nahversorgung für den Stadtteil Hehlentor sowie die angrenzenden Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen. Gleichzeitig geht mit der vorliegenden Planung die Bedeutung der wissenschaftlichen Erforschung verloren. Damit besitzt das Plangebiet insgesamt weiterhin eine Bedeutung für den Menschen.

Erholungsfunktionen oder ortsprägende Strukturen, die das Heimatgefühl prägen sind im Plangebiet weiterhin nicht vorhanden.

Durch das Fachbüro Wenker & Gensing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 29.09.2020, wurde zudem eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass bei Einhaltung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen eine schalltechnisch konfliktfreie Bebauung im Plangebiet erfolgen kann (vgl. Anlage 5 sowie Kapitel 7.5 im Umweltbericht: „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“).

- ⇒ Im Ergebnis kann dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Mensch auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden.

Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes auf insgesamt etwa 1,04 ha. In Bezug auf die derzeitige Situation besteht im Plangebiet bereits der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 29, Teil II. Da es in diesem Bereich zu keiner Neuflächeninanspruchnahme kommt, ist hier von einer unveränderten Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Erweiterung auf einer bereits genutzten Fläche erreicht. Die Inanspruchnahme noch nicht genutzter Flächen für den Neubau von Gebäuden würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

- ⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das zukünftige *Sondergebiet* weiterhin eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Pflanzen und Tiere

Die Erfassung der Fledermäuse hat ergeben, dass die Gehölze entlang der Dörnbergstraße sowie nordöstlich des Plangebietes eine Bedeutung als Jagdhabitat haben. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass zum Schutz der Fledermäuse an und außerhalb von Gebäuden fledermaus-freundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden sind, die nicht übermäßig hell strahlen.

Das Plangebiet stellt für möglich vorkommende Brutvögel insgesamt einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum dar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Gehölzentfernungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu vermeiden sind.

Aufgrund der zulässigen Nutzung sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen und durch die beiden Straßen Dörnbergstraße und Wachtelweg unterliegt das Plangebiet bereits einem gewissen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf weitere Tiergruppen erfolgen wird.

- ⇒ Im Plangebiet wird lediglich der Biotoptyp *Zierhecke* (BZH) überplant. Zudem erhöht sich innerhalb der festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* die Wertigkeit durch den entstehenden Biotoptyp *Strauchhecke* (HFS) mit einer allgemeinen Bedeutung.

Boden

Mit der vorgesehenen Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes wird weiterhin eine Versiegelung des anstehenden Bodens im Plangebiet zugelassen. War bislang durch den Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im festgesetzten *Sondergebiet „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“* eine Versiegelung von etwa 7.144 m² möglich, so wird nun die maximal zulässige Grundfläche (GR) nun auf 8.650 m² festgelegt, so dass damit ca. 1.506 m² mehr Fläche im Plangebiet versiegelt werden kann, womit eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden einhergeht.

- ⇒ Im Ergebnis kommt dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Boden auch weiterhin für die bereits versiegelten Bereiche eine geringe Bedeutung zu. Den Flächen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, wird weiterhin eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.

Wasser

Im Plangebiet wird auch in Zukunft weiterhin Oberfläche versiegelt, so dass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde zudem ein Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 3) erstellt und im Zuge des Bodengutachtens vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder (Stand: 10.07.2020) ermittelt, dass die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Grundwasserstände und Bodenschichten nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung dieses Ergebnisses wird im südwestlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes je ein Regenrückhaltebecken angelegt und im Bebauungsplan als *private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebeckn (RRB)“* festgesetzt. Mit den zwei Regenrückhaltebecken kann die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Becken gesammelt und anschließend gedrosselt in die Regenwasserkanäle der Umgebung eingeleitet.

- ⇒ Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Grundwasser für die versiegelten Bereiche weiterhin eine geringe Bedeutung und für das Oberflächenwasser und den nicht versiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung zu.

Klima / Luft

Da das Plangebiet im „planerischen Ist-Zustand“ überwiegend bebaut ist, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirken sich auch die westlich verlaufende Dörnbergstraße sowie der südlich verlaufende Wachtelweg sowie die Fahrverkehre im Plangebiet als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht dessen, dass sich im Plangebiet die zulässige Bebauung bzw. der Versiegelungsgrad insgesamt nur geringfügig erhöht, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft. Vielmehr bewirken die Anpflanzflächen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Darüber hinaus werden durch die Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des Marktes auch die Nutzung erneuerbarer und damit klimafreundlicher Energien gefördert.

- ⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft eine mittlere bis geringe Bedeutung zu.

Landschaftsbild

Aufgrund der bereits zulässigen Bebauung innerhalb des Plangebietes wird sich die neue Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze weiterhin *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt werden und auch an der nördlichen Plangebietsgrenze ebensolche Anpflanzflächen hinzukommen, in denen jeweils heimische und standortgerechte Gehölze vorgesehen sind und damit zur Eingrünung des Plangebietes beitragen werden.

Für eine zusätzliche Durchgrünung und damit einem positiven Effekt auf das Landschaftsbild im Plangebiet wird ebenfalls gesorgt, indem pro sechs angefangener Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

- ⇒ Nach Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung kommt dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild somit weiterhin eine geringe Bedeutung zu.

Biologische Vielfalt

Da im Plangebiet aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten keine seltenen und/oder geschützten Arten mit hohem Spezialisierungsgrad zu erwarten sind und die potentiell vorkommenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

- ⇒ Im Ergebnis kann dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt durch die vorliegende Planung weiterhin eine geringe Bedeutung zugesprochen werden.

7.5.1 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 5 NAGBNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfangs richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Hierfür wird zunächst der derzeitige Ist-Zustand der Biotoptypen im Plangebiet ermittelt (Eingriffsflächenwert) und dann dem zukünftig geplanten Zustand gegenübergestellt (Ausgleichsflächenwert). Die Bewertung des Eingriffswertes sowie des Ausgleichswertes ergibt sich dabei aus der Vergabe der Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen und wird mit der Flächengröße multipliziert. Die daran anschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich aus der Differenz des Eingriffswertes und des Ausgleichswertes.

Da mit der vorliegenden Planung gleichzeitig auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße aufgehoben wird, ist dieser ebenfalls bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 allerdings im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt wurde und in diesem Zusammenhang die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist, geht mit diesem Bebauungsplan kein Kompensationsbedarf einher, der in die Bilanzierung einzustellen wäre. So heißt es auch in der zugehörigen Begründung im Kapitel 11.4.1 „Naturschutzfachliche Belange“ auf Seite 18 des VBB Nr. 21: „Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.“

Tab. 6: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

| Biotoptyp | Biotoptyp-Kürzel | Flächengröße [m ²] | Wertfaktor | Flächenwert |
|--|------------------|--------------------------------|------------|--------------|
| Sondergebiet (SO) mit GRZ 0,6, aufgrund der BauNVO von 1968 ist hierbei rechnerisch eine vollständige Versiegelung möglich Biotoptyp <i>Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex</i> 10.355 m ² abzüglich des "Grüngürtels" in Form einer Hecke mit 3.211 m ² | ONZ | 7.144 | 0 | 0 |
| 19 m tiefer und 169 m langer "Grüngürtel" in Form einer 2,0 m hohen Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze, Biotoptyp <i>Zierhecke</i> | BZH | 3.211 | 2 | 6.422 |
| Summe | | 10.355 | | 6.422 |

Tab. 7: Ermittlung des Ausgleichsflächenwertes

| Biotoptyp | Flächengröße [m ²] | Wertfaktor | Flächenwert |
|--|--------------------------------|------------|--------------|
| maximal zulässige Grundfläche (GR) im <i>Sondergebiet (SO)</i> | 8.650 | 0 | 0 |
| Festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 490 | 3 | 1.470 |
| Anpflanzung von einem Laubbaum pro 6 Stellplätzen, bei insgesamt 118 Stellplätzen werden so 20 Laubbäume (à 9 m ²) gepflanzt | 180 | 2 | 360 |
| verbleibende nicht versiegelte Fläche im <i>Sondergebiet (SO)</i> | 1.035 | 1 | 1.035 |
| Summe | 10.355 | | 2.865 |

Nach Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Ausgleichsflächenwertes verbleibt ein naturschutzfachliches Kompensationsdefizit von **3.557 Flächenwerten** (= 6.422 – 2.865), das auf einer externen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Der noch erforderliche Ausgleich kann nicht im Bereich des Bebauungsplans sichergestellt werden.

Tab. 8: Ermittlung der externen Ausgleichsfläche

| Maßnahme | Ist | | | | Planung | | | |
|-----------|--------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--|--------------------|---------------------|------------|
| | Fläche in m ² | Biotoptyp | Wertfaktor vorher | Flächenwert vorher | Biotoptyp | Wertfaktor nachher | Flächenwert nachher | Aufwertung |
| Waldumbau | 1.778,5 | Kiefernforst (WZK) | 2 | 3.557 | Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, basenreicher Sandböden (WCR) und Waldrand (WR) | 4 | 7.114 | 3.557 |

Um die Eingriffe an Natur und Landschaft ausgleichen zu können, muss somit eine naturschutzfachliche Aufwertung auf aufgerundet insgesamt **1.779 m²** stattfinden. Um diesen zu erzielen, werden die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt:

Externe Kompensationsmaßnahme

Es ist geplant, den ausstehenden Aufwertungsbedarf auf 1.779 m² auf einer Fläche der Stadtwerke Celle „abzubuchen“. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Flurstückes 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen, Stadt Celle. Die Lage der externen Kompensationsfläche ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

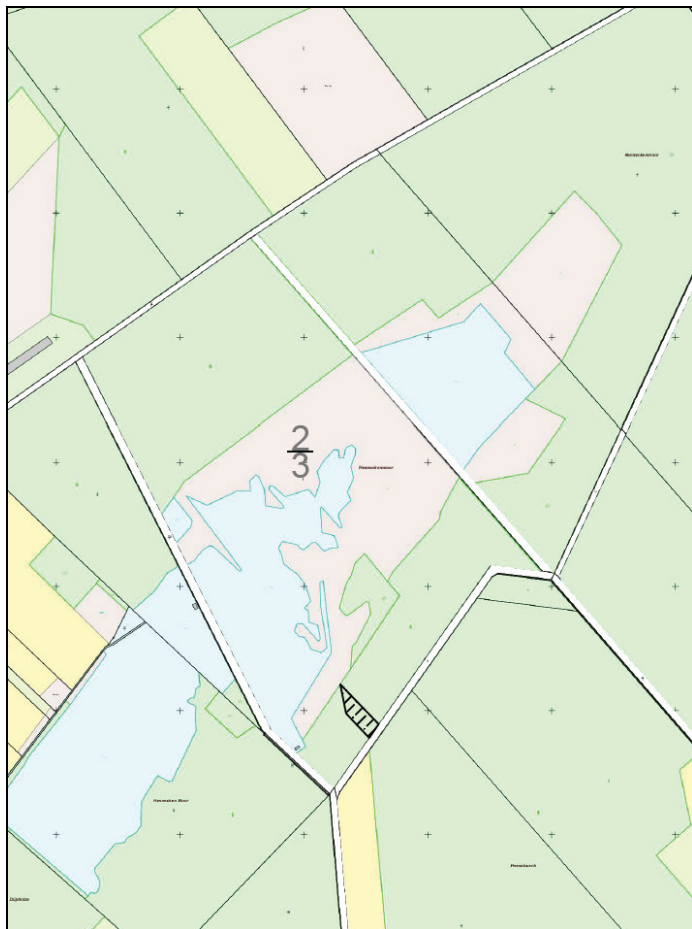


Abb. 6: Lage der externen Kompensationsfläche auf dem Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen, die Kompensationsfläche ist hierbei schwarz schraffiert (Quelle: LGLN).

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme auf dem Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle abgestimmt.

Derzeit kommt auf dem Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen der Biotoptyp *Kiefernforst* (WZK) vor, der sich zum überwiegenden Anteil aus der ökologisch deutlich geringwertigen und nicht heimischen Art der Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) zusammensetzt. Zudem ent-

hält die Fläche noch einen geringen Anteil an Gemeiner Fichte (*Picea abies*). Sowohl die Bestände der Gemeinen Fichte als auch die der Weymouth-Kiefer zeigen keinen vitalen Zustand und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit kurzfristig durch den Borkenkäferbefall absterben.

Als Ziel wird daher auf dem genannten Flurstück ein Waldumbau mit der Aufforstung eines *Eichen- und Hainbuchenmischwaldes feuchter, basenreicher Sandböden* (WCR) mit der Anpflanzung von Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie mit Begleitarten wie Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus ssp.*) angestrebt. Mitunter soll dabei Totholz auf der Fläche belassen werden sowie einzelne Altkiefern als Habitatbäume bestehen bleiben und bestehender Zwischenstand aus heimischer Hähereiche sowie geeignete Ebereschen und Birken werden übernommen. Zudem wird als weitere Maßnahme eine Hecken- bzw. Waldrandstruktur mit dem Biotoptyp *Waldrand* (WR) auf einer Tiefe von etwa 10 m und einer Länge von etwa 55 m angelegt, die aus verschiedenen heimischen Bäumen und Sträuchern zweiter Ordnung (zum Beispiel Feldahorn (*Acer campestre*)) besteht. Mit dieser Maßnahme wird eine standortgerechte mit heimischen Gehölzen erzielt, die naturschutzfachliche Wertigkeit erhöht und gleichzeitig auch ein Beitrag zur biologischen Vielfalt geleistet.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadtwerke Celle. Die Sicherung der externen Kompensation für die vorliegende Bauleitplanung auf der genannten Fläche wird zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Celle vertraglich festgehalten.

Nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen, gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als vollständig ausgeglichen. Im Ergebnis verbleibt kein Kompensationsbedarf.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte langfristig gesehen eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im Ortsteil Hehlentor nicht mehr gewährleistet werden. Infolgedessen müssten die Bewohner von Hehlentor einen anderen Versorgungsstandort, auch außerhalb des Stadtgebietes von Celle, aufsuchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Stadt Celle nicht zielführend.

Die Stadt Celle hat sich zusammen mit dem Vorhabenträger in den vergangenen Jahren um einen geeigneten Neustandort für den EDEKA-Markt bemüht. Im Zuge dieses Verfahrens wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung überprüft. Zunächst wurde die Fortentwicklung des EDEKA-Marktes auch am bisherigen Standort an der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Einzelhandel Dörnbergstraße“ in Betracht gezogen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 konnte allerdings nicht vollzogen werden und wird daher parallel zur vorliegenden Bauleitplanung aufgehoben. Somit stellt der bisherige Standort des EDEKA-Marktes im Ortsteil Hehlentor keine geeignete Alternative dar. Schlussendlich konnte sich auf den nun vorliegenden Standort geeinigt werden, da sich dieser unweit des bestehenden Nahversorgungsstandortes (für den der Neubau als Ersatz erfolgt) befindet. Dadurch besitzt der Neustandort das gleiche Einzugsgebiet wie der Bestandsmarkt und besitzt darüber hinaus bereits eine gute verkehrliche Erschließung durch die Dörnbergstraße. Das Plangebiet wird bereits im Osten, Westen sowie im Süden durch die vorhandene Bebauung eingefasst und weist somit eine sehr gut integrierte Lage auf. Somit findet keine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume statt, sondern es erfolgt eine Nachverdichtung in einem bereits dicht besiedelten Bereich.

Alternative Standorte, die die gleichen Voraussetzungen wie das Plangebiet mit sich bringen (Lage innerhalb der Ortsteiles Hehlentor, direkte Nähe zum Altstandort, identischer Einzugsbereich, gute verkehrliche Erschließung), sind nicht vorhanden.

7.7 Beschreibung der Umweltprüfung

Zur Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020) verwendet. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte hierbei nach der Systematik nach von Drachenfels (2018).

Zur Betrachtung des Besonderen Artenschutzes wurde eine Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen sowie der Fledermäuse und der Avifauna durchgeführt (vgl. Anlage 7). Die Erfassungen wurden während der Vegetationsperiode 2020 durch das Büro „Dipl. Biol. Dr. rer. nat. Dieter von Barga – Arten-Erfassung, ökologische Fachgutachten, UBB“ erbracht.

Hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle zurückgegriffen.

Die „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes mit Shopflächen und Außenanlagen an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle“ mit Stand vom 29.09.2020 wurde durch das Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau erstellt und für die Beschreibung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch herangezogen (vgl. Anlage 5).

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend detailliert dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustands und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richten sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

7.8 Monitoring

Die Überwachung der Plan-Umsetzung, betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Zu diesem Zwecke erfolgt nach der Pflanzperiode zu Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme auf Kosten des Vorhabenträgers durch fachlich geeignete Dritte eine Begehung (Durchführungskontrolle). Das Anwachsen der Gehölze innerhalb der Anwachsgarantie (3 Jahre) wird kontrolliert. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so sind weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchzuführen.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

7.9 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bauleitplanung, bestehend aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 sowie der 105. Flächennutzungsplanänderung, soll der Bau eines EDEKA-Marktes in der Stadt Celle im Ortsteil Hehlentor planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ sowie auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zur Folge hat. In der Summe ergibt sich nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des

Niedersächsischen Städtetags (2013) in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsdefizit von **3.557 Flächenwerten**. Dieses soll auf einer externen Fläche gedeckt werden, womit ein vollständiger Ausgleich erfolgt. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine 1.779 m² große Fläche der Celler Stadtwerke (Flurstück 2/3, Flur 10, Gemarkung Garßen), auf der als naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme ein Waldumbau erfolgt mit dem Entwicklungsziel eines Laubmischwaldes sowie eines Waldrandes.

Das geplante *Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“* führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dennoch werden an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Anpflanzungen vorgenommen, um das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich aufzuwerten.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden als vollständig ausgeglichen

7.10 Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG

Durch die 105. Änderung des Bebauungsplanes bzw. die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel – Dörnbergstraße Ost“ in der Stadt Celle, wird ein nach § 24 Abs. 2 Nr. 3 NAGBNatSchG geschütztes Biotop (mesophiles Grünland) auf einer Fläche von etwa 140 m² durch den Neubau eines EDEKA – Marktes überplant. Zudem wird eine entsprechend § 24 Abs. 2 Nr. 4 NAGBNatSchG potentiell geschützte Obstwiese überplant, deren Schutzstatus allerdings nicht final bestätigt ist. Die Anzahl der im Plangebiet stockenden Obstbäume (8) ist für die Einstufung als schützenswerte Obstwiese (HO) zu gering. Der aktuell anzuwendende Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 03/2021) gibt dazu Folgendes an: *„Die Einstufung als Obstbaumwiese oder -weide setzt voraus, dass es sich um Grünland handelt, auf dem mehrere (i.d.R. mindestens 10) Obstbäume auf der Fläche verteilt stehen“*. Ein gesetzlicher Schutz gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 4 NAGBNatSchG für den Bereich der Obstbäume kann daher nicht erkannt werden.

Beeinträchtigungen dieser Lebensräume treten durch die zukünftige Versiegelung von Bodenstandorten auf, so dass die Vermeidung eines Verlustes nicht möglich ist und die Biotope nicht erhalten werden können.

Aufgrund des besonderen Schutzes des Biotops beantragt die Stadt Celle daher eine Ausnahme und Befreiung von den Bestimmungen gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß § 67 BNatSchG durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde der Stadt Celle. Da die Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“ Teil II zulässig war, und es sich um einen sehr schmalen Streifen entlang der Geltungsbereichsgrenze handelt (knapp 140 m²), erscheint die beantragte Ausnahme aus landschaftspflegerischer Sicht als zustimmungsfähig. Bei dem Antrag für die Obstwiese handelt es sich entsprechend vorstehender Ausführungen um eine vorsorgliche Maßnahme.

Der gestellte Antrag auf Befreiung befindet sich momentan bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle zur Prüfung. Konkrete Aussagen zur Konfliktlösung sind der nachgelagerten Planungsebene vorbehalten. Sie werden in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 „Großflächiger Lebensmittelhandel – Dörnbergstraße Ost“ dokumentiert werden.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die lokale Ökonomie

Durch die Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des EDEKA-Marktes in der Dörnbergstraße und der damit einhergehenden Ertüchtigung des Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Hehlentor, kann langfristig ein attraktives Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung des Stadtteiles sowie der teilweise unterversorgten Stadtteile Lachtehausen und Altenhagen geschaffen werden. Da nicht nur der Neubau eines EDEKA-Marktes im Plangebiet zulässig ist, sondern gleichsam sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich untergebracht werden können, ist davon auszugehen, dass neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Die Belange der lokalen Ökonomie werden somit positiv berührt.

Auswirkungen auf das Klima

Um den Belangen des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung zu tragen, sollen die Dachflächen des künftigen Marktes mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden. Darüber hinaus werden im Plangebiet Ladestationen sowohl für E-Bikes als auch E-Autos eingerichtet werden. Ferner besteht ein sehr guter ÖPNV-Anschluss des Plangebietes. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen, auch für Lastenräder, wird ebenso vorgehalten.

Dadurch wird den Kunden des EDEKA-Marktes die Möglichkeit gegeben, den Markt mit verschiedenen klimafreundlichen Fortbewegungsmitteln zu erreichen.

Der derzeitige Standort des EDEKA-Marktes in der Wittinger Straße / Ecke Dörnbergstraße wird aufgegeben. Dies ist bei den Auswirkungen der Planung für das Klima insofern zu berücksichtigen, als dass durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. bei Planumsetzung keine völlig neue Nutzung dazu kommt, sondern auf die Altnutzung mit ihren entsprechenden Immissionen gleichsam verzichtet wird. Hierzu ist anzuführen, dass es sich bei dem Bestandsmarkt um einen Gebäudebestand aus den 70er Jahren mit entsprechend geringer Energieeffizienz im Vergleich mit den heutigen Standards handelt.

Diese beiden Nutzungen sind sozusagen miteinander zu „verrechnen“. Im Vergleich zum Altstandort müssen bei dem Neubau des Marktes nun die deutlich höheren Gebäudestandards eingehalten werden, um so die entstehenden Emissionen auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Die angedachte Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches wird sich positiv auf das Mikroklima des Standortes auswirken.

Folgekosten für Privatleute

Die beschriebenen Anlagenerweiterungen, Neu- und Umbaumaßnahmen sowie sämtliche sich direkt aus der Planung ergebenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Weitere Folgekosten für Dritte sind nicht zu erwarten.

8.2 Vereinbarkeit der Planung mit den strategischen Zielen der Stadt Celle

Die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Rat der Stadt Celle in seiner Sitzung am 10.06.2010 beschlossenen strategischen Zielen, bestehend aus Ober- und Fachzielen, muss gegeben sein. Dabei müssen sich die Auswirkungen der Planung zu jedem der Ziele mindestens neutral verhalten.

9 Kosten und Finanzierung

9.1 Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle

Für die Stadt Celle werden durch die vorliegende Planung keinerlei Kosten entstehen. Weitergehende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen, genaueres regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

9.2 Art der Finanzierung

Die Finanzierung der beschriebenen Vorhaben wird durch den Vorhabenträger ggf. im Rahmen einer Kreditaufnahme sichergestellt.

10 Realisierung

Vor Satzungsbeschluss über diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Celle ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, der insbesondere Regelungen der Kostenübernahme zum Gegenstand hat.

Der Neubau des Nahversorgers soll zeitnah nach der Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden.

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur 105. Änderung des FNP der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom .._._._. (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum .._._._. durchgeführt.

Der Ortsrat Hehlentor ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am .._._._. dem von instara ausgefertigten Entwurf zur 105. Änderung des FNP vom .._._._. und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am .._._._. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 105. Änderung des FNP und die zugehörige Begründung sowie [wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten bzw. Stellungnahmen] haben in der Zeit vom .._._._. bis zum .._._._. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .._._._. (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum .._._._. durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat die 105. Änderung des FNP nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .._._._. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58).

Aufgestellt:

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

Bremen, den 24.09.2021

.....

instara

105. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Celle

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 29229-021 / Stand: 24.09.2021)

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|---|
| <p>KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Landkreis Celle • Niedersächsische Landesforsten | | |
| <p>ANREGUNGEN UND HINWEISE</p> | | |
| <p style="text-align: center;">Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2021 bis zum 07.05.2021</p> | | |
| <p>1. STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p> | | |
| <p>1.1 Naturschutzbund – Gruppe Stadt Celle e.V. (Stellungnahme vom 06.05.2021)</p> | | |
| <p>Vielen Dank für die Beteiligungsmöglichkeit bezgl. des Bebauungsplans Nr. 29 "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Dörnbergstraße Ost" und der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle.</p> <p>Hierzu nimmt die NABU Gruppe Stadt Celle e.V. im Namen des NABU Landesverbandes Niedersachsen e.V. wie folgt Stellung:</p> | <p>Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bei dem festgestellten mesophilen Grünland handelt es sich, wie in der Anlage IX richtig erkannt, um einen nach § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotop, dessen Verlust durch die Neuentwicklung von mesophilem Grünland nach § 30 Abs. 3 BNatSchG auszugleichen ist. Ein solcher Ausgleich ist im Umweltbericht jedoch nicht vorgesehen und daher zu ergänzen.</p> | <p>Es ist zutreffend, dass in Anlage IX des VBB Nr. 29 (im Flächennutzungsplan ist dies Anlage IV) beschrieben wird, dass sich auf einem schmalen Streifen im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie auf einer Fläche nördlich an das Plangebiet angrenzend der Biotoptyp <i>Sonstiges mesophiles Grünland</i> (GMS) befindet. Die Erfassung der Biotoptypen und somit auch das <i>Sonstige mesophile Grünland</i> wurde daher im Umweltbericht unter dem Abschnitt „Tiere / Besonderer Artenschutz“ berücksichtigt, um den aktuellen Zustand hinsichtlich des Artenschutzes zu beschreiben und zu bewerten.</p> | <p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen. Die Satzungsunterlagen werden redaktionell geändert.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|-------------------------|--|---------------------------------|
| | <p>Der aktuelle „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS, O. V. (2021)) führt aus, dass alle Untertypen der Haupteinheit „Mesophiles Grünland“ zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen, hierbei allerdings je nach Ausprägung erst ab einer Mindestgröße von 500 m² - 2.500 m². Der schmale Streifen des <i>Sonstigen mesophilen Grünlandes</i> (GMS) innerhalb des Plangebietes erreicht nur eine Fläche von knapp 140 m². Nördlich an das Plangebiet schließen weitere <i>Sonstige mesophile Grünlandflächen</i> an. Diese Flächen zusammen mit dem <i>Sonstigen mesophilen Grünland</i> des Plangebietes besitzen wiederum eine Größe von ca. 1.116 m², so dass die Größe (500 m² - 2.500 m²) für ein gesetzlich geschütztes Biotop erreicht wird. Vor diesem Hintergrund hat bereits eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle als Genehmigungsbehörde und dem beauftragen Planungsbüro am 09.06.2021 zum weiteren Vorgehen bzgl. dieses Sachverhaltes stattgefunden. Im Zuge dessen wurde sich darauf verständigt, dass für die vorliegende Planung ein „Antrag auf Befreiung vom Besonderen Biotopschutz“ gemäß § 30 BNatSchG bei der UNB zu stellen sein wird. Dieser Antrag wird die Thematik der Betroffenheit des <i>Sonstigen Mesophilen Grünlandes</i> im Zuge der vorliegenden Planung abarbeiten und sich damit auseinandersetzen, ob und wenn ja in welchem Rahmen das im Plangebiet vorhandene mesophile Grünland an anderer Stelle zu kompensieren sein wird. Der Antrag auf Befreiung ist bereits parallel zur vorliegenden Bauleitplanung gestellt und befindet sich derzeit bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Celle zur Prüfung. Die Kernaussagen des Antrages auf Be-</p> | |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|-------------------------|--|---------------------------------|
| | <p>freierung werden zudem in die vorliegenden Planunterlagen der 105. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und das weitere Vorgehen dazu dann auf nachgeordneter Planungsebene des VBB Nr. 29 konkreter thematisiert. Dies ist insofern angemessen und sachgerecht, als dass klar absehbar ist, dass eine zur Zeit noch nicht gegebene konkrete Lösung auf der Ebene des Bebauungsplanes in jedem Fall umgesetzt werden kann (Beseitigung ggf. unter Auflagen zum Ersatz, Anpassung des Vorhabens).</p> <p>Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist des Weiteren nicht vom derzeitigen Ist-Zustand vor Ort auszugehen, sondern hierfür ist der bereits bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Südlich Altenhäger Kirchweg und nördlich Fasanenweg“, Teil II mit seinen Festsetzungen zu Grunde zu legen. Denn dieser Bebauungsplan schafft das gültige Planungsrecht. Da durch den Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im vorliegenden Plangebiet größtenteils ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“ festgesetzt ist und zudem durch die im Jahr 1974 erlangte Rechtskraft des Bebauungsplanes die BauNVO von 1968 heranzuziehen ist, ist im Geltungsbereich rechtlich gesehen eine vollständige Versiegelung zulässig. Dieses Maß zulässiger Versiegelung bildet die Ausgangssituation für die durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Ein Ausgleich für das Grünland gilt bereits mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II als abgegolten. Das Grünland ist somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes schon als „überplant“ zu betrachten.</p> | |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|--|--|
| | <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II allerdings für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht relevant.</p> | |
| <p>Bei der als „GET/PHO“ kartierten Fläche handelt es sich in Wirklichkeit um eine Streuobstwiese (HO). Da diese Streuobstwiese eine Größe von etwa 3.000 m² hat, fällt auch sie unter den gesetzlichen Biotopschutz des § 24 NAGBNatSchG und deren Verlust ist durch die Neuentwicklung einer Obstwiese nach § 30 Abs. 3 BNatSchG auszugleichen.</p> | <p>Die Biotoptypenkartierung hat gezeigt, dass der Biotoptyp <i>Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden</i> (GET) das Plangebiet deutlich dominiert und es sich demnach um eine vorwiegend als Grünland genutzte Fläche handelt. Da auf der Grünlandfläche verteilt nur 8 Obstbäume wachsen, wurde hierfür der zweite Biotoptyp <i>Obstgarten</i> (PHO) genutzt, der hierbei eine untergeordnete Rolle spielt. Als Ergebnis der Kartierung vor Ort durch den Fachgutachter Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga im Mai 2020 konnte aus den folgenden Gründen keine Einstufung als <i>Streuobstbestand</i> (HO) bzw. Streuobstwiese erfolgen:</p> <p>Der anzuwendende Kartierschlüssel nach Drachenfels 2021 hält zur Einstufung als Biotoptyp Streuobstbestand bzw. Streuobstwiese folgendes fest:</p> <p>„§: Obstbaumwiesen und -weiden sind ab einer Fläche von mehr als 2500 m² gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 4 NAGBNatSchG geschützt. Die Einstufung als Obstbaumwiese oder -weide setzt voraus, dass es sich um Grünland handelt, auf dem mehrere (i.d.R. mindestens 10) Obstbäume auf der Fläche verteilt stehen. Bei sehr ungleichmäßiger Verteilung der Obstbäume auf einem Flurstück ist ggf. nur ein Teilbereich als HO zu kartieren.“</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|--|-------------------------------------|
| | <p>Die vorstehenden Ausführungen des Kartierschlüssels nach DRACHENFELS, O. V. (2021) zum Biotoptyp „Streuobstbestand“, verdeutlicht, dass in der Regel von einer Obstbaumwiese (HO) als gesetzlich geschütztes Biotop erst gesprochen werden kann, wenn sich mindestens 10 Obstbäume auf einer Fläche verteilen. Wie vorstehend ausgeführt, befinden sich 8 Obstbäume im Geltungsbereich. Da die Obstbäume im Plangebiet zudem vereinzelt stehen, liegen keine charakteristischen Merkmale zur Einordnung als geschützte Obstbaumwiese vor.</p> <p>Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird bereits deutlich, weshalb es sich im Plangebiet nicht um den Biotoptyp <i>Streuobstbestand</i> (HO) bzw. eine gesetzlich nach § 24 NAG-BNatSchG geschützte Streuobstwiese handelt.</p> <p>Da jedoch, wie vorstehend bereits erläutert, für das <i>Sonstige mesophile Grünland</i> ein „Antrag auf Befreiung vom Besonderen Biotopschutz“ zu stellen sein wird, wurde sich mit der UNB im gemeinsamen Gespräch am 09.06.2021 darauf verständigt, dass der Vollständigkeit halber auch die Thematik der Obstbäume in diesem noch einmal detailliert abgearbeitet wird, auch wenn die vorstehenden Ausführungen bereits verdeutlichen, dass es sich nicht um eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese handelt.</p> | |
| <p>Die faunistische Potenzialabschätzung wie auch die Anlage IX verwenden eine veraltete Rote Liste der Säugetiere Deutschlands.</p> | <p>Sowohl in der faunistischen Potentialabschätzung (Anlage IV) als auch in der ausgearbeiteten Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna (Anlage IX) wird die Rote Liste der Säugetiere Deutschlands redaktionell angepasst und die aktuelle Rote Liste aus dem Jahr 2020 verwendet.</p> | <p>Die Anregung wird umgesetzt.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|---|---|
| <p>Die Brutvogelkartierung erfasst nur den Zeitraum Mitte Mai bis Mitte Juni und ist dadurch unvollständig, so dass zu befürchten ist, dass Brutvogelarten übersehen wurden. Zu berücksichtigen ist der Zeitraum März bis Juni/Juli. Da vom Vorhaben auch Vogelarten der Vorwarnliste betroffen sind (darunter Gartenrotschwanz mit Brutverdacht), sind ergänzende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzusehen, damit artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig sind.</p> | <p>Die durchgeführte Brutvogelkartierung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet insgesamt einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum für Brutvögel darstellt. In dem Zusammenhang kann nicht erkannt werden, dass ein längerer Kartier-Zeitraum andere Ergebnisse erbracht hätte. Zudem sind die neun Vogelarten im Plangebiet mit Brutverdacht als störungstolerante Arten einzustufen, die im Siedlungsbereich mit ausreichenden Gehölzstrukturen aus Gebüsch und/ oder Hecken regelmäßig vorkommen und daher keine besonderen Lebensraumansprüche stellen.</p> <p>Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Vögel zu vermeiden, ist außerdem in der Planzeichnung unter den Hinweisen beim Punkt „Artenschutz“ benannt, dass sowohl die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu beachten sind, als auch eine Gehölzentfernung im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu vermeiden ist. Somit sind während des gesamten Brutzeitraumes Gehölzentfernungen zu unterlassen.</p> <p>Mit den festgesetzten <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus eine geeignete Habitatstruktur für Vögel geschaffen, so dass diese auch weiterhin im Plangebiet einen Lebensraum vorfinden.</p> <p>Ferner wurden weder seitens der UNB der Stadt Celle, noch seitens der UNB des Landkreises Celle Bedenken geäußert, dass die durchgeführte Brutvogelkartierung in einem zu kurzen Zeitraum stattgefunden hätte.</p> | <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|---|
| <p>Nicht jede LED-Beleuchtung vermeidet das Anlocken von Insekten und Natriumdampflampen haben ebenfalls eine erhöhte Anlockwirkung. Daher ist zu präzisieren, dass ausschließlich eine LED-Beleuchtung vom Typ „warmweiß“ oder andere Leuchtmittel mit mindestens gleich geringer Anlockwirkung verwendet werden dürfen.</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen sehen richtigerweise Anpflanzungen mit heimischen Sträuchern vor. Unter den aufgelisteten Gehölzen befindet sich jedoch mit dem Liguster (<i>Ligustrum spec.</i>) eine Gehölzart, die in Stadt und Landkreis Celle nicht heimisch ist. Diese Art ist nur in wärmebegünstigten Regionen des südlichen Niedersachsens heimisch. Daher ist der Liguster zwingend zu streichen. Stattdessen geeignet wären Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>).</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. Änderung des Flächennutzungsplanes, aufgestellt wird. Im Zuge der Abwägung zum VBB Nr. 29 werden diese entsprechende Berücksichtigung finden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bei der Bepflanzung auf der externen Kompensationsfläche darf ausschließlich Pflanzmaterial mit Herkunft aus dem gleichen Vorkommensgebiet Verwendung finden (vergleiche § 40 Abs. i Nr. 4 BNatSchG). Das ist auch im Falle einer Forstfläche zu beachten, damit die gebotene Kompensationswirkung auch tatsächlich eintritt. Alternativ ist Pflanzmaterial des gleichen forstlichen Herkunftsgebietes zu verwenden.</p> | <p>Durch einen Vertrag zwischen der Stadt Celle, den Stadtwerken Celle und dem Vorhabenträger wird die externe Kompensationsmaßnahmen rechtlich sichergestellt. Im Zuge dieses Vertrages wird geregelt, dass für den zu entwickelnden Waldrand heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden sind. Somit kann im Rahmen der externen Kompensation gewährleistet werden, dass eine erfolgreiche Kompensationswirkung erzielt wird.</p> | <p>Der Anregung wird bereits gefolgt.</p> |
| <p>Ich hoffe, dass Sie unsere Einwände und Ergänzungen berücksichtigen werden.</p> | <p>Die Anregungen und Hinweise des NABU Celle haben wie vorstehend erläutert entsprechende Berücksichtigung gefunden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin bei diesen Verfahren und informieren uns über das Abwägungsergebnis.</p> | <p>Im Zuge des vorliegenden Verfahrens sind die regulären Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|--|
| | <p>durchgeführt worden. Weitere Beteiligungsschritte stehen im Zuge dessen nicht an.</p> <p>Der NABU Celle wird gemäß den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches über die Ergebnisse der Abwägung unterrichtet werden.</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 toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de zu nutzen.</p> | <p>Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen. Das LBEG wird über die nebenstehend benannte E-Mail Adresse beteiligt werden.</p> | <p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> |
| <p>Bitte verwenden Sie an erster Stelle im Betreff das Stichwort „TÖB:“, gefolgt von der genauen Bezeichnung Ihres Planungsverfahrens.</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>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</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 |
|---|--|---|
| 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! | | |
| 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 erforderlich halten, werden wir darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen. | Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 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. |
| Weitere Informationen finden Sie unter Raumplanung und Bauvorhaben auf der Internetseite des LBEG. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: | 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</p> | Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Verfahrensgebiet im Gebiet des ehemaligen | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|---|
| Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. | Königreichs Hannover befindet und daher Grundeigentümerrechte, wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können. | |
| 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. | Das Plangebiet ist derzeit bereits durch den Bebauungsplan Nr. 29 Teil II beplant. Es liegen keine Hinweise auf Salzabbautätigkeiten vor. Ebenfalls hat der Vorhabenträger im Vorfeld keine entsprechenden Hinweise seitens des Flächeneigentümers sowie des Grundbuchamtes auf entsprechende Einträge im Grundbuch erhalten. | 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. |
| 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. | Im Zuge der beiden regulären Beteiligungsschritte sind seitens der BEB keine Hinweise zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangen. Es sind keine Auswirkungen auf die Planung zu erwarten. | Der Stellungnahme wird entsprochen. |
| <p>Baugrund</p> <p>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</p> | Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|--|
| Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig. | | |
| <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>Das Bodengutachten wird im Rahmen des Bauantrages für den EDEKA-Markt bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.</p> <p>Darüber hinaus wurden ebenfalls im Rahmen des Umweltberichtes die Aussagen des NIBIS Kartenserver herangezogen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den weiteren durch die LBEG zu vertretenden Belange keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die</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 |
|--|---|---|
| Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen. | | |
| 1.3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden (Stellungnahme vom 22.04.2021) | | |
| Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen. | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. |
| Auf unsere Stellungnahme, die wir am 04.11.2020 im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 aufrecht erhält. | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen |
| <i>Hinweis Instara: Es folgt die Stellungnahme der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden mit Datum vom 04.11.2021, die im Rahmen des Scoping-Verfahrens abgegeben wurde.</i> | <i>Hinweis Instara: Es folgt die Abwägungsempfehlung die zur Stellungnahme der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden mit Datum vom 04.11.2021 erarbeitet wurde.</i> | |
| <i>„Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken.</i> | <i>„Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.</i> | <i>„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> |
| <i>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.</i> | <i>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i> | <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|--|
| <p>Somit liegen die für die Erschließung relevanten Knotenpunkte Dörnbergstraße/B 191 und Dörnbergstraße/L 282 in der Zuständigkeit der Stadt Celle.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die für die verkehrliche Erschließung relevanten Knotenpunkte in der Zuständigkeit der Stadt Celle liegen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.“</p> | <p>Den nebenstehenden Anregungen wird gemäß den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches entsprochen.“</p> | <p>Der Stellungnahme wird entsprochen.“</p> |
| <p>1.4 Stadt Celle – Fachdienst Verkehr</p> <p>(Stellungnahme vom 12.04.2021)</p> | | |
| <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>Im Wachtelweg sind mehrere Zugänge für Fußgänger/Radfahrer vorgesehen, wenn die große Hecke stehenbleibt, bitte entsprechende Sichtfelder herstellen, darüber hinaus Bordabsenkungen und vorziehen des Gehweges auf der gegenüberliegenden Seite an den Fahrbahnrand</p> | <p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung. Dennoch haben die benannten Anregungen und Hinweise bereits im Zuge des VBB Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden Planung aufgestellt wird, 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 nebenstehend benannten Punkte zur verkehrlichen Erschließung, werden damit im Zuge</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|---|
| | der vorliegenden Planung bereits in ausreichendem Maße bedacht. | |
| 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.) | (siehe oben) | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Der Gehwegbereich im Zu- und Ausfahrtsbereich sollte rot gepflastert werden. | (siehe oben) | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Anschlussbereiche für Ver- und Entsorgung mit darstellen, dort Erneuerung der Oberflächen | (siehe oben) | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 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. | (siehe oben) | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.5 Stadtwerke Celle GmbH (Stellungnahme vom 07.04.2021) | | |
| Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle, Nr. 29 „Einzelhandel Dörnbergstraße Ost“ haben Sie erneut um eine Stellungnahme gebeten. | Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Seitens der Stadtwerke Celle GmbH bestehen hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung weiterhin keine Bedenken gegen die vorgesehene 105. Planänderung. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der zentralen Wasserversorgung keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|--|
| <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>1.6 DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p> | | |
| <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich keine Leitungstrassen der DMT Engineering Surveying GmbH oder einer durch sie vertretenden Unternehmen befinden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Im Zuge der vorliegenden Planung wurden weitere Leitungsträger beteiligt, vgl. hierzu die fortlaufenden Stellungnahmen Nr. 1.7, 1.8.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Zukünftige Anfragen zu Stellungnahmen können Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de senden. Von hier aus werden sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.</p> <p>Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>1.7 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 29.04.2021)</p> | | |
| <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.03.2021.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden und ebenso</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|---|---|
| Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. | eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen nicht angedacht ist. | |
| 1.8 TenneT TSO GmbH (Stellungnahme vom 09.04.2021) | | |
| Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der TenneT TSO GmbH nicht berührt werden und keine Planungen in diesem Bereich durch den Leitungsträger angedacht sind. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. | Im Zuge des vorliegenden Verfahrens sind die regulären Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt worden. Weitere Beteiligungsschritte stehen im Zuge dessen nicht an. Die TenneT TSO GmbH wird gemäß den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches über die Ergebnisse der Abwägung unterrichtet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.9 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (Stellungnahme vom 28.04.2021) | | |
| 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 - | Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|--|
| <p>schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (April 2021).</p> | | |
| <p>Eine weitere Beteiligung des BAF an diesem Planungsvorgang ist nicht erforderlich.</p> | <p>Im Zuge des vorliegenden Verfahrens sind die regulären Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt worden. Weitere Beteiligungsschritte stehen im Zuge dessen nicht an.</p> <p>Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wird gemäß den Verwaltungsvorschriften des Baugesetzbuches über die Ergebnisse der Abwägung unterrichtet werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Hinweise</p> <p>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.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <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> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|---|--|
| 1.10 Freiwillige Feuerwehr Celle (Stellungnahme vom 01.04.2021) | | |
| Aus Sicht der Feuerwehr (abwehrender Brandschutz) aktuell keine Anmerkungen. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Freiwilligen Feuerwehr Celle keine Anmerkungen zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes ergehen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Die notwendige Löschwasserversorgung sollte dann im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. | Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt. Sie werden zur Kenntnis genommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 1.11 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden (Stellungnahme vom 06.04.2021) | | |
| Die vorgelegte Planung steht der Durchführung der o.a. Flurbereinigung nicht entgegen. Aus der Sicht der Bearbeitung des Flurbereinigungsverfahrens Celle-Ost bestehen zu der geplanten Aufstellung des VBB Nr. 29 und der 105. FNP-Änderung, Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Dörnbergerstraße Ost weder Anregungen noch Bedenken. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung dem Verfahren der Flurbereinigung nicht entgegensteht und keine Bedenken bestehen. | Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. |
| Bei nächster Gelegenheit wird die Fläche aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Ich verweise auf meine gleichlautende Stellungnahme vom 03.11.2020 gegenüber der Stadt Celle (frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB). | Es wird zur Kenntnis genommen, dass das ARL vorliegend auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verweist. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <i>Hinweis Instara: Es folgt die Stellung des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden mit Datum vom 03.11.2021, die im Rahmen des Scoping-Verfahrens abgegeben wurde.</i> | <i>Hinweis Instara: Es folgt die Abwägungsempfehlung die zur Stellungnahme des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden mit Datum vom 03.11.2021, die im Rahmen des Scoping-Verfahrens erarbeitet wurde.</i> | |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|---|--|
| „Aus der Sicht der Bearbeitung des Flurbereinigungsverfahrens Celle-Ost bestehen gegenüber der vorgelegten Planung weder Anregungen noch Bedenken.“ | „Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der ARL keine Bedenken oder Anregungen zur vorliegenden Planung bestehen.“ | „Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“ |
| Bei nächster Gelegenheit wird die betroffene Fläche aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossen.“ | Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung bleibt unberührt.“ | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“ |
| 1.12 Polizeiinspektion Celle – Sachgebiet Verkehr (Stellungnahme vom 30.03.2021) | | |
| Gegen die in Rede stehende Änderungen bestehen von Seiten der Polizeiinspektion Celle, Sachgebiet Verkehr, grundsätzlich keine Bedenken. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Polizeiinspektion Celle grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| Ich bitte jedoch um Berücksichtigung zweier Punkte: <ul style="list-style-type: none"> • Die Einhaltung der Sichtachsen an den Zu- und Abfahrten müssen gewährleistet werden. • Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Wohnbebauung und dem Einzelhandelsgeschäft dürfte mit einem höheren Aufkommen zu Fuß Gehender gerechnet werden. Somit sollte eine „sichere Querung“ im Bereich der Dörnbergstraße geprüft/berücksichtigt werden. | Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die nachgeordnete Ebene der Erschließungsplanung. Dennoch haben die benannten Anregungen und Hinweise bereits im Zuge des VBB Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt wird, Berücksichtigung gefunden. Im Zuge des benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Belange der verkehrlichen Erschließung bereits in ausreichendem Maße bedacht. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|---|---|
| <p>1.13 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (Stellungnahme vom 23.09.2021)</p> | | |
| <p>Da ich Ihre Bitte um Beteiligung für das o.a. Verfahren weder als Mail noch in Papierform erhalten habe, gebe ich aufgrund der Kürze der Zeit auf Ihre Mail vom 20.09.2021 eine Stellungnahme unter Vorbehalt ab.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das ArL wurde – zeitgleich mit anderen Behörden – mit Datum vom 29. März 2021 postalisch und zeitgleich per E-Mail angeschrieben.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>1. Zur Nr. 3.1 Landes- und Regionalplanung</p> <p>Durch die Klarstellungen bzw. Ergänzungen in den Planunterlagen sind sowohl der bisherige Widerspruch zwischen der B-Plan-Festsetzung und dem EH-Verträglichkeitsgutachten als auch die Unstimmigkeit zwischen der B-Plan- und der Flächennutzungsplan-Begründung aufgelöst worden.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die betreffenden Anregungen / Bedenken des ArL aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sachgerecht abgearbeitet wurden und nicht mehr aufrecht erhalten werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>2. Zur Nr. 6.5 Immissionsschutz</p> <p>Durch die Ergänzung in Nr. 6.5 der Begründung sind die geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz klargestellt worden.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die betreffenden Anregungen / Bedenken des ArL aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sachgerecht abgearbeitet wurden und nicht mehr aufrecht erhalten werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>3. Zur Nr. 3.3 Bebauungsplanung</p> <p>Im ersten Satz ist wahrscheinlich versehentlich im Vergleich zur vorherigen Fassung die Zweckbestimmung des vorhandenen Sondergebietes „Bundesforschungsanstalt für Kleintierzucht“ gestrichen worden. In vielen anderen Textstellen wurde sie genannt.</p> | <p>Der betreffende Passus beschreibt den bauplanungsrechtlichen Ist-Zustand vor Umsetzung der vorliegenden Planung. Zur Vermeidung von Unklarheiten wird die Zweckbestimmung redaktionell wieder aufgenommen.</p> | <p>Der Hinweis wird umgesetzt.</p> |
| <p>4. Zur Nr. 7 Umweltzustand</p> <p>Folgende Aussage unter Nr. 7 Biotopstrukturen S.26 ist nicht nachvollziehbar:</p> | <p>Die betreffenden Aussagen in der Begründung sind sachlich nicht falsch. Gemäß § 19 BauNVO</p> | <p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|--|
| <p>„Da der Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im Jahre 1974 Rechtskraft erlangte und die dazugehörige Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 stammt, ist hiernach außerdem eine vollständige Versiegelung möglich.“ (Vergleichbare Aussagen unter Nr. 4.2 Biotopstrukturen S.16, Boden S.29 und Nr. 7.5.1, Tab. 6 S. 37).</p> <p>Für den genannten zurzeit geltenden B-Plan wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.</p> <p>Auch nach der BauNVO 1968 war damit keine vollständige Versiegelung zulässig. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl blieben u.a. nur z.B. überdachte Stellplätze und Wege oder Terrassen unberücksichtigt.</p> | <p>der BauNVO 1968 waren Nebenanlagen im Sinne des § 14 definitiv nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Der § 14 beschränkte sich dabei nicht etwa auf überdachte Stellplätze, Wege und Terrassen, sondern umfasste sämtliche „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.“ De jure war also eine Vollversiegelung mit Nebenanlagen aller Art möglich, auch wenn dies in der Genehmigungspraxis vermutlich de facto nicht zugelassen wurde. Gerade diese Tatsache führte aber dazu, dass der Gesetzgeber in 1977 hier klarstellend nachgesteuert und eben auch einen „Grenzwert“ für Nebenanlagen eingeführt hat.</p> <p>Den nebenstehenden Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass die betreffenden Abschnitte in der Begründung sinngemäß wie folgt redaktionell ergänzt werden:</p> <p><i>„Da der Bebauungsplan Nr. 29, Teil II im Jahre 1974 Rechtskraft erlangte und die dazugehörige Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 stammt, ist hiernach außerdem rein rechnerisch eine vollständige Versiegelung möglich.“</i></p> | |
| <p>5. Altlasten und Kampfmittel</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung vom 19.11.2020 wird eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen, im Zuge derer die unterschiedlichen Belange, u.a. auch eine Kampfmittelbelastung, geprüft werden soll. Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befind-</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass die Stadt Celle auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ihrer Hinweispflicht auf eventuelle Gefährdungslagen nachkommt und den Vorhabenträger entsprechend hingewiesen hat.</p> | <p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|---|
| <p>lichen VBB Nr. 29 wird ein Nachrichtlicher Hinweis zu den Militärischen Altlasten in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne, d.h. auch des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Daher muss auch in der Begründung oder im Umweltbericht des Flächennutzungsplans eine Aussage zu Altlasten bzw. Kampfmittel erfolgen.</p> | <p>Der nebenstehenden Anregung wird entsprochen, indem die Begründung der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung redaktionell um einen entsprechenden Hinweis ergänzt wird (dort Kapitel 6.6).</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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine vollständige materiell-rechtliche Überprüfung des Zustandekommens von Flächennutzungsplanänderungen erfolgt regelmäßig im Zuge eines zwingend durchzuführenden Genehmigungsverfahrens, welches dem Formalen Bauleitplanverfahren nachgeschaltet ist. Dies wird auch im vorliegenden Verfahren so praktiziert.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|--|--|
| Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2021 bis zum 07.05.2021 | | |
| 2. STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER | | |
| 2.1 Privater Einwender 1 (Stellungnahme vom 26.11.2020) | | |
| | <p>Hinweis Instara: In der nachfolgenden Stellungnahme der Öffentlichkeit, wird zum Großteil auf den VBB (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29) verwiesen, der im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. FNP-Änderung aufgestellt wird. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise betreffen aber aufgrund der Detailschärfe des Umweltberichtes (dieser ist auch auf Flächennutzungsplan-Ebene bereits auf die Detailschärfe des VBB Nr. 29 abgestellt) ebenso die vorliegende 105. Flächennutzungsplan-Änderung. Angesichts dessen wird sich bereits vorliegen auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung detailliert mit der Stellungnahme des Einwenders Nr. 1 auseinandergesetzt.</p> | |
| <p>Wie bei fast allen Planungsentwürfen der letzten Jahre ist auch bei diesem Entwurf festzustellen, dass ein Städteübergreifendes Gesamtkonzept fehlt und wieder nur kleinteilig einem einzigen Investor zugearbeitet wird.</p> | <p>Für die Stadt Celle existiert ein Zentren- und Einzelhandelskonzept, welches in den letzten Jahren fortgeschrieben und durch den Rat der Stadt Celle am 08.10.2020 beschlossen wurde. Dieses Konzept ist der Öffentlichkeit zugänglich. In diesem wird bereits dargelegt, dass das Nahversorgungsangebot im Ortsteil Hehlentor als unterdurchschnittlich in den Bereichen Lebensmittel und Reformwaren zu bewerten ist. Für die Weiterentwicklung sowie die Sicherung der Nahversorgungsstruktur in dem benannten Stadtteil, weist das Einzelhandelskonzept der Stadt bereits den Standort in der Dörnbergstraße als wichtigen Nahversorgungsstandort aus. Ebenso</p> | <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|---|---|
| | <p>wird die jetzt durch die vorliegende Bauleitplanung konkretisierte Verlagerung des EDEKA Standortes in diesem Konzept bereits thematisiert. Das Einzelhandelskonzept trifft ebenfalls konkrete Aussagen für die Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in den übrigen Stadtteilen.</p> <p>Angesichts dieses Einzelhandelskonzeptes, welches Aussagen für die gesamte Stadt Celle und der Versorgungsstruktur der jeweiligen Stadtteile trifft, kann nicht erkannt werden, inwiefern es der Stadt an einem übergreifenden Gesamtkonzept fehle.</p> | |
| <p>Im VBB Nr. 29 heißt es:</p> <p>Im LROP 2017 wird ausgeführt, dass Siedlungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind, in denen die Erreichbarkeit sowie die Ausstattung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann.</p> <p>Durch die Neuerrichtung des Marktes wäre der Standort langfristig gesichert und wettbewerbsfähig aufgestellt. Gleichzeitig übernimmt er eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen. Die in etwa 170 m südlich des Plangebietes befindliche „Wittinger Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Der Verfasser des VBB (instara / Bremen) kann nicht ahnen, dass die heutige Hauptstraße „Wittinger Straße“ in einigen Jahren durch den Bau der B3-neu (Ortstangente) zur Sackgasse degradiert wird und dadurch die Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen nicht mehr gegeben sein wird.</p> | <p>Wie den Ausführungen der Raumordnerischen Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa (Stand: 11.12.2020) entnommen werden kann, wird der EDEKA-Markt, wie bereits derzeit im Bestand, einen Großteil seiner Kundschaft aus dem fußläufigen Umfeld des Ortsteiles Hehlentor generieren. Selbstverständlich wird der EDEKA-Markt dennoch eine ausreichende An-</p> | <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|-------------------------|---|---------------------------------|
| | <p>zahl an Stellplätzen für den motorisierten Verkehr bereitstellen. In der Raumordnerischen Verkaufsflächenermittlung der bulwiengesa heißt es:</p> <p><i>„Mit dem Ersatzneubau erhält der südöstliche Bereich von Celle-Hehlentor prospektiv erstmals einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer marktgerechten Größenordnung. Darüber hinaus wäre dieser Standort auch zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähig aufgestellt, wodurch die Nahversorgung langfristig gesichert wäre. Der Markt übernimmt zudem eine Nahversorgungsfunktion für die unterversorgten, angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachthausen. Das Planvorhaben wird künftig einen Teil der Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes zurückführen und die Kaufkraftbindung innerhalb des Nahbereichs deutlich erhöhen können“</i> (bulwiengesa 2020, Stand: 11.12.2020, Hamburg, S. 14).</p> <p>Ziel des EDEKA-Marktes ist somit in erster Linie, vor allem die Nahversorgung im Ortsteil Hehlentor zu stärken und langfristig attraktiv zu gestalten. Zwar deckt der Markt ebenfalls einen Teil des bestehenden Bedarfes aus den Ortsteilen Altenhagen und Lachendorf mit ab, jedoch stellt der geplante EDEKA-Markt keinen Hauptversorger für diese Ortsteile dar. Die Tragfähigkeit des geplanten EDEKA-Marktes würde somit selbst dann nicht in Frage gestellt, wenn die Erreichbarkeit des Marktes aus den Ortsteilen Altenhagen und Lachendorf durch eine zukünftig geplante Verkehrsführungen erschwert würde.</p> <p>An dieser Stelle ist jedoch klarzustellen, dass es seitens der Stadt keine Bestrebungen gibt die</p> | |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|--|
| | <p>Witinger Straße zu einem späteren Zeitpunkt (bei oder der nach der Realisierung der Ortsumgehung) als Sackgasse anzulegen. Das bedeutet, dass die verkehrliche Zuwegung zur Dörnbergstraße, so wie sie gegenwärtig besteht, auch dann gegeben sein wird, wenn in der Zukunft die Ortsumgehung realisiert wurde.</p> | |
| <p>VBB (instara / Bremen):</p> <p>Durch die erlangte Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil II aus dem Jahr 1974 und der dazugehörigen BauNVO aus dem Jahr 1968 ist allerdings eine vollständige Versiegelung durch Nebengebäude im Sondergebiet möglich, so dass das Sondergebiet insgesamt den Wertfaktor 0 (weitgehend ohne Bedeutung) erhält.</p> <p>Fünfundzwanzig Jahre später steht einer Flächenversiegelung heute rechtlich also nichts im Wege.</p> <p>Was kümmert die Stadt Celle der fortschreitende Klimawandel, wenn man einen Investor glücklich machen kann.</p> | <p>Der nebenstehende Ausschnitt aus der Begründung ist korrekt wiedergegeben und entstammt Kapitel 4.2 „Natur und Landschaft“. Dieser Ausschnitt wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenfalls zutreffend ist, dass auf Grundlage der zum Bebauungsplanes Nr. 29, Teil II gehörenden BauNVO aus dem Jahre 1968 eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zulässig ist und damit rechtlich betrachtet erlaubt wären.</p> <p>Im Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29, Teil II die Zulässigkeit einer vollständigen Versiegelung. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung aufgestellt wird, wird der zulässige Versiegelungsgrad hingegen reduziert und beträgt nur noch etwa 80 %. Durch den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 geht somit ein geringerer Versiegelungsgrad einher, was durchaus eine positive Wirkung auf das Klima hat. Darüber hinaus wird mit den festzusetzenden <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i> sowie der Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze ebenso eine positive Wirkung für das lokale Klima erreicht. Die Bedenken bezüglich einer</p> | <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|---|--|
| | Verschlechterung für das Klima werden daher nicht geteilt. | |
| <p>VBB (instara / Bremen): Besonderer Artenschutz</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorentwurfes für den VBB Nr. 29 wurde zunächst eine Potentialabschätzung erstellt. Demnach ist für den Besonderen Artenschutz die im Plangebiet vorhandene Grünlandfläche mit Obstbäumen und die an den Plangebietsgrenzen stockenden Gehölze zu berücksichtigen. Die Potentialabschätzung hat ergeben, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes ein Vorkommen von Fledermausarten möglich ist.</p> <p>Die hierbei genannten Arten sind als typische Siedlungsarten mit einer geringen Störanfälligkeit einzustufen und kommen in vergleichbaren Siedlungsbereichen regelmäßig vor.</p> | Die nebenstehenden Aussagen aus der Begründung (Kapitel 4.2 „Natur und Landschaft“) zur erstellten Potentialabschätzung sind zutreffend und werden daher zur Kenntnis genommen. | Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. |
| <p>Im Auftrag des Verfassers des VBB (instara / Bremen) wurden u.a. Erfassungen der Fledermäuse durchgeführt. Die Erfassungen wurden während der Vegetationsperiode 2020 durch das Büro „Dipl. Biol. Dr. rer. nat. Dieter von Barga - Arten-Erfassung, ökologische Fachgutachten, UBB“ erbracht:</p> | Die nebenstehenden Aussagen aus der Begründung zu den faunistischen Erfassungen sind zutreffend und werden daher zur Kenntnis genommen. | Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. |
| <p>Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt neun verschiedene Fledermausarten erfasst. Alle erfassten Arten nutzten das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat. Die überwiegend aus mehreren unterschiedlichen Gehölzen gebildeten linearen Gehölzstrukturen entlang der Ränder des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Nähe bieten einer Vielfalt potentieller Beuteinsekten Lebensraum. Diese Vielfalt an Beuteinsekten führt zu einer häufigen Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat. Obwohl die im Plangebiet festgestellten Fledermaus-Arten ihre Beutetiere mit Hilfe von Ultraschall-Lauten finden, stört sie</p> | Die Aussagen aus der nebenstehenden Anlage IX (im Flächennutzungsplan ist dies Anlage IV) zu den Fledermaus-Erfassungen sind zutreffend und werden daher zur Kenntnis genommen. | Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|--|--|--|
| <p>eine Beleuchtung ihrer Jagdhabitats. Sie nutzen bevorzugt unbeleuchtete Bereiche. Auch die kurzzeitige Beleuchtung durch vorbeifahrende Autos kann sich hier zusätzlich störend auswirken. Im Rahmen einer Bebauung der Fläche sollte das Balz- und Paarungshabitat der Fledermäuse unbedingt so weit wie möglich von störenden Einflüssen wie starker Beleuchtung und nächtlichem Lärm geschützt werden.</p> | | |
| <p>Dipl. Biol. Dr. rer. nat. Dieter von Bargen hebt damit die besondere Störanfälligkeit der Fledermäuse hervor.</p> <p>Fledermäuse mit einer geringen Störanfälligkeit sind in keiner Fachliteratur beschrieben!</p> | <p>In Anlage IV wird vom Dipl. Biol. Dr. rer. nat. Dieter von Bargen zusammenfassend erläutert, dass Fledermäuse im Rahmen der geplanten Bebauung vor störenden Einflüssen, wie starker Beleuchtung und nächtlichem Lärm, geschützt werden sollten. Eine besondere Störanfälligkeit für Fledermäuse wird hierbei nicht explizit hervorgehoben, zumal es sich bei den überwiegenden im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten um siedlungsaffine Arten handelt, die eine gewisse Störung durch den Menschen tolerieren. So gibt es auch in der Fachliteratur Hinweise zu eher störungsunempfindlichen Fledermausarten, die häufig in Siedlungen vorkommen und hier geeignete Lebensraumbedingungen in Gebäuden (Dachböden, Mauerspalt, Kellerräume) finden und demnach eine geringere Störanfälligkeit zeigen (u. a. Dietz und Kiefer (2014): Die Fledermäuse Europas). Hierzu zählen beispielsweise die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus.</p> <p>Zum Schutz der Fledermäuse wird im VBB Nr. 29, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden 105. Änderung aufgestellt wird, mit der Textlichen Festsetzung Nr. 8 gleichwohl geregelt, dass nur fledermausfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden sind. Da außerdem während der Nachtzeit (22:00 - 06:00</p> | <p>Der Hinweis ist nicht zutreffend.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|---|--|--|
| | <p>Uhr) Anlieferungen per LKW ausgeschlossen sind, wird so auch nächtlicher Lärm auf Fledermäuse weitestgehend vermieden.</p> <p>Der nebenstehenden Behauptung, dass es keine Fledermäuse mit geringer Störanfälligkeit gäbe, sind nicht zutreffend.</p> | |
| <p>VBB (instara / Bremen):</p> <p>Im Plangebiet sowie der unmittelbaren Nähe befinden sich keinerlei Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.</p> | <p>Die nebenstehende Aussage aus Kapitel 7.3 „Ziele des Umweltschutzes“ ist zutreffend und wird daher zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Im Abstand von 500 Metern zum Plangebiet wird in wenigen Jahren die B3-neu liegen. Zum Schutz für Fledermäuse führt dann über die B3-neu eine Fledermausbrücke. Wahrscheinlich ist dieses Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts aus Sicht des Verfassers nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.</p> | <p>Die nebenstehend beschriebene Fledermausbrücke über die geplante B3-neu ist derzeit noch nicht vorhanden, da sie erst in einigen Jahren mit dem Neubau der B3-neu umgesetzt werden wird. Von daher kann sie im vorliegenden Umweltbericht prinzipiell keine Berücksichtigung finden, da sie noch nicht besteht. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass eine solche Fledermausbrücke zwar eine durchaus geeignete Artenhilfsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen darstellt, aber sie dennoch nicht im Sinne des Naturschutzes rechtlich als Schutzobjekt bzw. Schutzgebiet anzusehen sein wird.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Wenn wir all unsere Natur für den schnellen Profit versiegelt haben, werden wir endlich auch keine Natur mehr schützen müssen, nur noch wir vor uns selbst.</p> | <p>Durch die 105. FNP-Änderung wird kein direkter Eingriff in die Natur und Landschaft ausgelöst, jedoch durch den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29. Durch die Festsetzungen im Rahmen dessen geht im Gegensatz zum bislang im Plangebiet bestehenden Planungsrecht, welches durch den Bebauungsplan Nr. 29, Teil II geschaffen wird, ein geringerer Versiegelungsgrad einher. Damit gehen insbesondere positive</p> | <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> |

| Anregungen und Hinweise | Bewertung | Empfehlung zur Berücksichtigung |
|-------------------------|--|---------------------------------|
| | <p>Effekte auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Klima/Luft einher.</p> <p>Außerdem werden innerhalb des Plangebietes des VBB Nr. 29 zum einen <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> festgesetzt, zum anderen wird im Bereich der Stellplätze für die Anpflanzung von Bäumen gesorgt. Diese Festsetzungen stellen eine geeignete Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sicher. Zusätzlich wird auf einer externen Kompensationsfläche im Celler Stadtgebiet ein Waldrand entwickelt, was vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt wird. Die Entwicklung eines Waldrandes stellt dabei einen sehr artenreichen Lebensraum dar, der für verschiedene Tiere einen neuen Lebensraum bietet. Insgesamt wird somit für die vorliegende Planung ein funktionsgerechter Ausgleich für den Naturschutz hergestellt.</p> <p>Die Bedenken werden daher nicht geteilt.</p> | |

Ausgearbeitet: Bremen, den
24.09.2021

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

| | |
|--------------------|---|
| Bauvorhaben | Neubau eines EDEKA - Lebensmittelmarktes |
| Bauort | Dörnbergstraße / Ecke Wachtelweg in 29223 Celle |
| Bauherr | Mußwessels Besitzgesellschaft mbH & Co. KG,Celle Fuhrmanns Birken 9, 29223 Celle |

Entwässerungsbeschreibung zur geplanten Regenwasserentsorgung

Ausgangssituation :

Auf dem o. g. Grundstück in Celle, OT. Hehlentor plant der Bauherr die Errichtung eines EDEKA - Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Stellplatzanlage.
Das Baugrundstück wird aus den Flurstücken 2 / 10 + 5 / 5 + einer Teilfläche aus 2 / 6 im Flur 129 in der Gemarkung Celle gebildet. Die endgültige Vermessung ist noch nicht erfolgt.
Das Baugrundstück erstreckt sich auf einer Länge von ca. 155 m von Südwesten nach Nordosten entlang der Straße " Wachtelweg" und wird zur Zeit als Wiese genutzt.
Im Ganzen weist des Baugrundstück von Nordosten nach Südwesten ein Gefälle von ca. 2,50 m bis 3,00 m auf.
Die geplante Grundstücksgröße beträgt 10.393 qm.
Als Grundlage für die Bebaubarkeit wird die Stadt Celle einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Grundlagen des Entwässerungskonzeptes :

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde mit Datum vom 10.07.2020 ein Bodengutachten durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Slomka & Harder erstellt.
In der abschließenden Beurteilung des Baugrundes kommt das Gutachten auf Grund der angetroffenen Grundwasserstände und Bodenschichten zu dem Ergebnis, dass eine **Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich** ist.
Das Entwässerungskonzept sieht jetzt vor, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück in zwei Sammelbecken aufzunehmen und gedrosselt in die umliegenden Regenwasserkanäle einzuleiten.
Für die Einleitung in die Regenwasserkanäle wird ein Zufluss von max. 5 Ltr. / sec. / ha zu Grunde gelegt.

Regenwassersammler :

Auf dem Grundstück werden zwei Sammelmulden als Erdmulden mit einer Abdeckung aus magerem Mutterboden und Graseinsaat angelegt.
An den **Regensammler -1-** im Südosten werden nur die Dachflächen des Hauptgebäudes über eine Unterdruckentwässerung angeschlossen.
An den **Regensammler -2-** im Südwesten werden alle befestigten Flächen der Fahrgassen, Stellplätze und Gehwege angeschlossen, auch die als Hoffläche -7- dargestellten Fläche einer möglichen Stellplatzerweiterung.
Ebenso angeschlossen wird die Dachfläche der Carportanlage.
Auf Grund der geringen Ableitung aus der Mulde ergibt sich beim Nachweis für den 5 jährigen Regen eine Rückhaltezeit von über 7 Stunden, so dass die Mulde auch die Funktion eines Absatzbereiches übernehmen kann.

Bei der Bemessung der Regenwassersammler wurde ein geringer Versickerungsanteil und jeweils ein Anteil des gedrosselten Abflusses in den Kanal berücksichtigt.
Die Bemessung wurde zum einen für einen 5 jährigen und einen 30 jährigen 15 Minuten Regen durchgeführt.
Beim **5 jährigen Regenereignis** ergeben sich Einstauhöhen in den Mulden von 54 cm bis 59 cm.
Beim **30 jährigen Regenereignis** ergeben sich Einstauhöhen in den Mulden von 78 cm bis 85 cm.
Die Mulden werden zur Sicherheit mit einer baulichen Tiefe 110 cm angelegt, somit dient der Nachweis für das 30 jährige Regenereignis gleichzeitig als **Überflutungsnachweis** der noch Reserven berücksichtigt .

Gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal :

Auf Grund der Grundstücksgröße von 1,393 ha ergibt sich eine Ableitungsmenge von 5,2 Ltr. / sec.
Die Ableitung erfolgt zu 40 % aus dem Sammler -1- und zu 60 % aus dem Sammler -2-.
Somit ergeben sich folgende Einleitungen in den Kanal,
aus dem Sammler -1-, 2,08 Ltr. / sec. und
aus dem Sammler -2-, 3,12 Ltr. / sec.
Auf Grund der gewählten Größe der Sammler wird, selbst bei einem Überflutungsereignis sichergestellt, dass die Mulden in einem Zeitraum von unter 12 Stunden wieder vollständig entleert sind.

Zusammenfassung :

Das vorstehend beschriebene Konzept ermöglicht eine kontrollierte Sammlung und Entsorgung des Regenwassers auf dem Baugrundstück.
Die mögliche Ableitung in den Regenwasserkanal wird auf ein Minimum reduziert und auch der Nachweis der Überflutungssicherheit kann erbracht werden.

Schalltechnische Untersuchung

**zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes
mit Shopflächen und Außenanlagen
an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle**

Bericht Nr. 4439.1/02

Auftraggeber: **Dipl.-Ing. Albert Holzkamm**
Bauunternehmung GmbH + Co. KG
Am Stuhkamp 8
27283 Verden

Bearbeiter: Sven Eicker, Dipl.-Ing.

Datum: 18.01.2021



Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018
für die Ermittlung von Geräuschen

Bekannt gegebene Messstelle nach § 29b
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Qualitätsmanagementsystem
nach DIN EN ISO 9001:2015

1 Zusammenfassung

Der Vollsortimenter EDEKA plant die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle. Innerhalb des Marktgebäudes ist darüber hinaus die Einrichtung einer Bäckerei mit Café sowie verschiedener Shops geplant. Im südwestlichen Gebäudeteil ist eine Konzessionärsfläche mit einem eigenen Eingang für eine weitere Nutzung vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Zur Prüfung der nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche war eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, die ggf. Vorschläge für erforderliche Vorkehrungen zum Lärmschutz unterbreitet. Aufgrund der derzeitigen Planung und der gemäß Bebauungsplan zukünftig möglichen Parkplatzerweiterung um bis zu 16 Stellplätze waren die schalltechnischen Berechnungen abhängig von der Stellplatzanzahl für zwei Varianten durchzuführen.

Die schalltechnische Untersuchung hat für beide Berechnungsvarianten ergeben, dass die prognostizierten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die in der Nachbarschaft gemäß der TA Lärm geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschreiten (siehe Kapitel 7.1, Tabellen 5 und 6). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbelärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

Weitere Anlagen und Betriebe, die bezogen auf die für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Immissionsorte einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsbeitrag leisten, befinden sich aus unserer Sicht nicht in der Umgebung des geplanten Marktstandortes.

Ein ggf. zukünftig vorgesehener sonn- und feiertäglicher Betrieb der Bäckerei mit Café ist im Tageszeitraum aus schalltechnischer Sicht unkritisch (siehe Kapitel 7.1).

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die in Kapitel 7.3 dokumentierten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten (siehe Kapitel 7.2).

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind zudem nicht erforderlich (siehe Kapitel 8).

Diese schalltechnische Untersuchung umfasst einschließlich Anhang 51 Seiten ^{*)} und ersetzt den Bericht Nr. 4439.1/01 vom 29.09.2020. Gegenüber dem vorgenannten Bericht wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen und das geplante Wohngebiet nordöstlich des EDEKA-Marktes in die Immissionsbeurteilung mit einbezogen.

Gronau, den 18.01.2021

WENKER & GESING
Akustik und Immissionsschutz GmbH



i. A. Sven Eicker, Dipl.-Ing.

- Berichtserstellung -



Jürgen Gesing, Dipl.-Ing.

- Prüfung und Freigabe -

^{*)} Die Vervielfältigung dieses Berichts ist nur dem Auftraggeber zum internen Gebrauch und zur Weitergabe in Zusammenhang mit dem Untersuchungsobjekt gestattet.

Inhalt

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Zusammenfassung..... | 2 |
| 2 | Situation und Aufgabenstellung..... | 6 |
| 3 | Beurteilungsgrundlagen | 7 |
| 3.1 | TA Lärm | 7 |
| 3.2 | DIN 18005 Teil 1 | 9 |
| 4 | Kurzbeschreibung des Vorhabens | 11 |
| 5 | Emissionsdaten..... | 13 |
| 5.1 | Ermittlung der Pkw-Bewegungszahlen..... | 13 |
| 5.2 | Parkplatzlärm..... | 14 |
| 5.3 | Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen | 20 |
| 5.4 | Warenanlieferungen und Lkw-Verkehre | 21 |
| 5.5 | Schneckenverdichter..... | 26 |
| 5.6 | Eingehauste Anlieferzone | 26 |
| 5.7 | Außensitzbereich Bäckerei..... | 29 |
| 5.8 | Stationäre Geräuschquellen..... | 29 |
| 6 | Berechnung der Geräuschimmissionen..... | 31 |
| 7 | Berechnungsergebnisse | 33 |
| 7.1 | Beurteilungspegel | 33 |
| 7.2 | Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen..... | 34 |
| 7.3 | Lärmschutzmaßnahmen | 36 |
| 7.4 | Qualität der Ergebnisse..... | 37 |
| 8 | Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen..... | 38 |
| 9 | Grundlagen und Literatur | 39 |
| 10 | Anhang | 41 |
| 10.1 | Digitalisierungspläne | 41 |
| 10.2 | Eingabedaten und Berechnungsergebnisse..... | 44 |

Tabellen

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Immissionsorte (IO), Gebietsarten und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm..... | 8 |
| Tab. 2: Anhaltswert <i>N</i> der Bewegungshäufigkeit nach Parkplatzart | 13 |
| Tab. 3: Übersicht über Zeiten und Anzahl der Fahrverkehre..... | 22 |
| Tab. 4: Anzahl der zu verladenen Paletten bzw. Rollcontainer | 25 |
| Tab. 5: Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) und Immissionsrichtwerte, Variante "kleiner Parkplatz" | 33 |
| Tab. 6: Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) und Immissionsrichtwerte, Variante "großer Parkplatz" | 34 |
| Tab. 7: Immissionsorte, Maximalwerte der Beurteilungspegel und Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen | 35 |

Abbildungen

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks..... | 6 |
| Abb. 2: Lageplan zum Bauvorhaben /15/ | 11 |

2 Situation und Aufgabenstellung

Der Vollsortimenter EDEKA plant die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle. Innerhalb des Marktgebäudes ist darüber hinaus die Einrichtung einer Bäckerei mit Café sowie verschiedener Shops geplant. Im südwestlichen Gebäudeteil ist eine Konzessionärsfläche mit einem eigenen Eingang für eine weitere Nutzung vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Nordosten von Celle, östlich der Dörnbergstraße und ist in Abbildung 1 markiert.

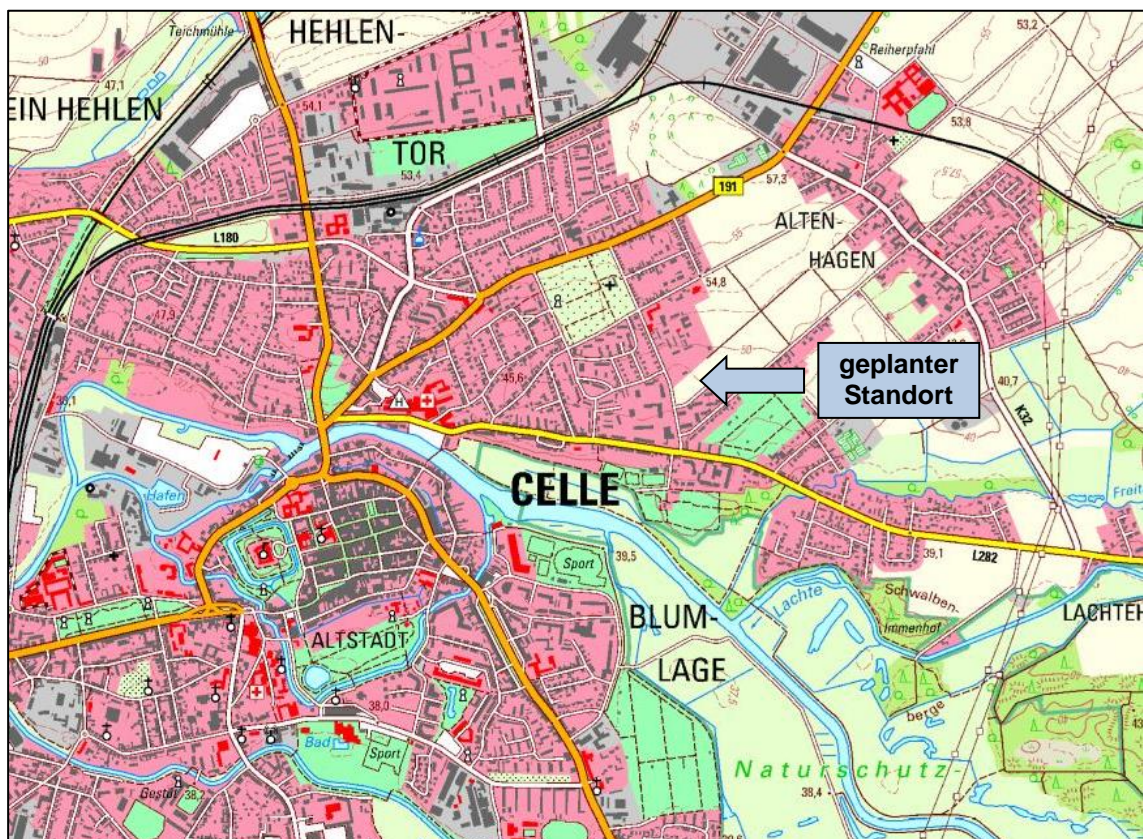


Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

In Kapitel 4 zu diesem Bericht ist der aktuelle Lageplan, der als Grundlage der zu erstellenden Immissionsprognose dienen soll, abgebildet.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel gewerblicher Lärmimmissionen hat grundsätzlich nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) /3/ zu erfolgen. Bei etwaigen Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 /8/ sind geeignete Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 TA Lärm

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient nach Nr. 1 Abs. 1 dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Sie gilt nach Nr. 1 Abs. 2 für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) /1/ unterliegen. Die unter den Buchstaben a bis h der TA Lärm genannten Anlagen, wie z. B. Sport- und Freizeitanlagen, landwirtschaftliche Anlagen, Schießplätze, Tagebaue, Baustellen, Seehafenumschlagsanlagen und Anlagen für soziale Zwecke sind vom Anwendungsbereich der TA Lärm grundsätzlich ausgenommen.

Für die von den Geräuschen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen werden Immissionsorte festgelegt. Maßgebliche Immissionsorte sind die Orte im Einwirkungsbereich der Anlage, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 /5/;
- b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;
- c) bei mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbundenen schutzbedürftigen Räumen, bei Körperschallübertragung sowie bei der Einwirkung tieffrequenter Geräusche in dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum.

Die benachbarten Flächen mit den zu betrachtenden schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 12 "Gelände südlich des Stadtfriedhofes" (1. Änderung), Nr. 29 I. Teil "Fasanenweg" und Nr. 93 "Östlich Dörnbergstraße" der Stadt Celle /17/. Demnach ist für die schutzbedürftigen Nutzungen westlich und südlich des Bauvorhabens lageabhängig der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. reinen Wohngebietes (WR) zu Grunde zu legen.

Die z. T. unbebauten bzw. ohne schutzbedürftige Nutzungen bebauten Flurstücke nördlich und östlich des Bauvorhabens befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 II. Teil "Südlich Altenhäger Kirchweg" mit der Ausweisung eines Sondergebietes. Auf dem Flurstück nordöstlich der Anlieferzone ist nach Auskunft der Stadt Celle zukünftig die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen /17/. Ein städtebauliches Konzept oder ein Bebauungsplanentwurf liegt hierzu nach unseren Informationen jedoch noch nicht vor. Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sollen die anlagenbezogenen Geräusche des geplanten EDEKA-Marktes daher auf dem betreffenden Flurstück entsprechend einer "fiktiven Baugrenze" in einem Abstand von 10 m zur Grenze des Vorhabengrundstücks beurteilt werden. Der Schutzanspruch soll dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechen. Für die Flurstücke nordwestlich des Parkplatzes werden zwei Immissionsorte in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grund- bzw. Flurstücksgrenze festgelegt und deren Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) angenommen.

Für die geplante Wohnung oberhalb des EDEKA-Marktes erfolgt die schalltechnische Beurteilung ebenfalls anhand von Mischgebietswerten (MI).

In Tabelle 1 sind die hiernach für die Immissionsorte (IO) zugrunde zu legenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm angegeben.

Tab. 1: Immissionsorte (IO), Gebietsarten und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

| Bez. | Lage (Adresse, Fassade, Geschoss) | Gebietsarten | Immissionsrichtwerte [dB(A)] | |
|-------|---|-----------------------------|------------------------------|--------|
| | | | tags | nachts |
| IO-01 | Dörnbergstraße 26, O, 5.OG | Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 | 40 |
| IO-02 | Dörnbergstraße 36, O, 5.OG | | | |
| IO-03 | Dörnbergstraße 49, N, 3.OG | Reines Wohngebiet (WR) | 50 | 35 |
| IO-04 | Wachtelweg 1, N, 3.OG | | | |
| IO-05 | Wachtelweg 3, W, 3.OG | | | |
| IO-06 | Wachtelweg 11, W, 3.OG | | | |
| IO-07 | Flurstück nordöstl. d. Anlieferzone, 2.OG | Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 | 40 |
| IO-08 | Flurstück 1/1, 2.OG | vgl. Mischgebiet (MI) | 60 | 45 |
| IO-09 | Flurstück 1/7, 2.OG | | | |
| IO-10 | oberhalb des EDEKA-Marktes, SW, OG | | | |

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach Nr. 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte

"[...] ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen."

Bei der Planung von Straßen und Schienenwegen ist grundsätzlich die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 anzustreben.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 nennt folgende Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte:

"Die [...] genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen [...] zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange [...] zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen."

[...]

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Überschreitungen der Orientierungswerte [...] und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes [...] sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden."

Die schalltechnischen Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

| | |
|--------|------------------|
| tags | 6.00 - 22.00 Uhr |
| nachts | 22.00 - 6.00 Uhr |

und gelten entsprechend für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden tags bzw. 8 Stunden nachts.

Die nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete für Gewerbelärm geltenden schalltechnischen Orientierungswerte entsprechen hier zahlenmäßig den Immissionsrichtwerten gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm (siehe Kapitel 3.1).

4 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Vollsortimenter EDEKA plant an der Dörnbergstraße 50 in Celle die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei und verschiedener Shops und einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m² /15/. Die Verkaufsfläche der im südwestlichen Gebäudeteil vorgesehenen Konzessionärsfläche soll ca. 150 m² betragen /15/.

Lärmimmissionen sind zukünftig insbesondere durch den Kundenverkehr (An- und Abfahrten, Parkplatzgeräusche), Warenlieferungen einschließlich der zugehörigen Lade-tätigkeiten sowie beim Betrieb von stationären haustechnischen Aggregaten (Kühlung / Heizung) zu erwarten.

Die vorliegende Untersuchung basiert auf dem aktuellen Lageplan (siehe Abbildung 2). Demnach umfasst der Kunden- und Mitarbeiterparkplatz im Planzustand insgesamt ca. 102 Stellplätze. Darüber hinaus sind an der südwestlichen Grundstücksgrenze unterhalb eines Carports vier weitere Pkw-Stellplätze für Elektroautos vorgesehen. Für eine zukünftige mögliche Parkplatzerweiterung um bis zu 16 Stellplätze stehen noch Flächen im südwestlichen Grundstücksbereich zur Verfügung, die aktuell zwar noch nicht errichtet, aber im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Die schalltechnischen Berechnungen sind daher getrennt für beide Parkplatzgrößen (Varianten) durchzuführen.

Die eingehauste Anlieferzone des EDEKA-Marktes ist an Nordostfassade des Gebäudes vorgesehen.

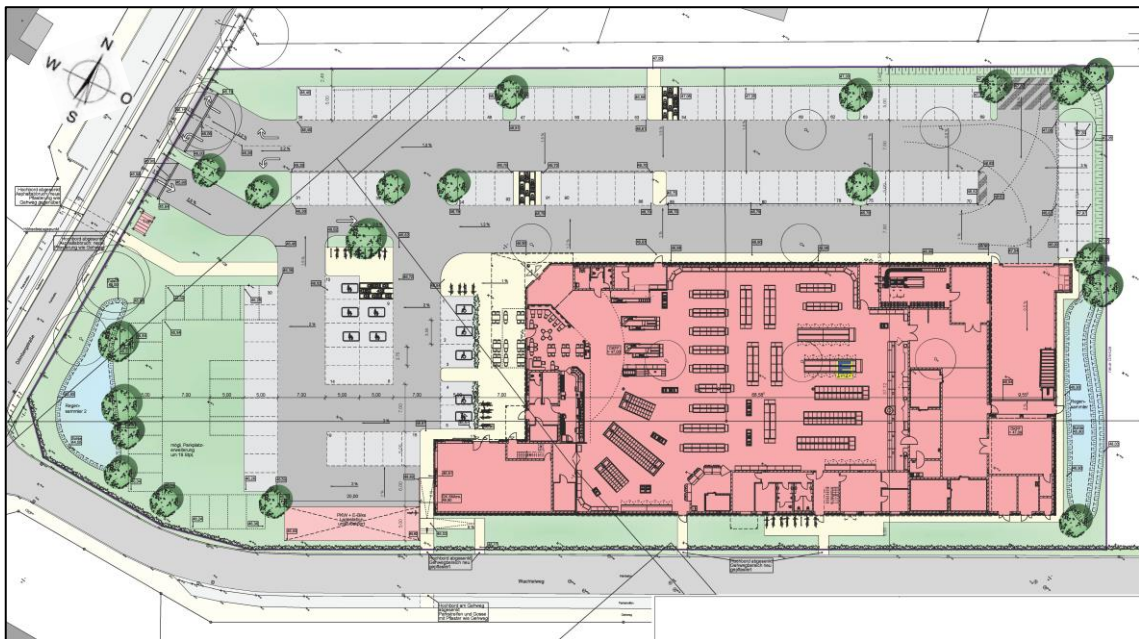


Abb. 2: Lageplan zum Bauvorhaben /15/

Für die immissionsschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens sind somit folgende relevante Geräuschemittenten des Einkaufsmarktes inklusive Bäckerei mit Café und verschiedener Shops sowie der Konzessionsfläche zu berücksichtigen:

- Parkplatzlärm
- Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen
- Warenanlieferungen per Lkw inkl. Ladetätigkeiten
- stationäre Aggregate

5 Emissionsdaten

5.1 Ermittlung der Pkw-Bewegungszahlen

Die Ermittlung der Pkw-Bewegungszahlen erfolgt gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt /11/. In dieser werden Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen gegeben.

In Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie sind Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen angegeben. Diese stellen in der Regel die Maximalwerte der Erhebungsergebnisse je Parkplatzart dar und liefern daher Ergebnisse "auf der sicheren Seite".

Im vorliegenden Fall wird für den geplanten EDEKA-Markt mit Bäckerei und verschiedenen Shops sowie die Konzessionärsfläche der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Anhaltswert in Ansatz gebracht.

Tab. 2: Anhaltswert N der Bewegungshäufigkeit nach Parkplatzart

| Parkplatzart | Einheit B_0 der Bezugsgröße B | $N = \text{Bewegungen} / (B_0 \cdot h)$ | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| | | Tag 6.00 - 22.00 Uhr | Nacht 22.00 - 6.00 Uhr | ungünstigste Nachtstunde |
| Kleiner Verbrauchermarkt (Netto-Verkaufsfläche bis 5.000 m ²) | 1 m ² Netto-Verkaufsfläche | 0,10 | -- | -- |

Die für die Berechnung des Schalleistungspegels eines Parkplatzes wesentliche Eingangsgröße ist die Bewegungshäufigkeit N . Eine Fahrzeugbewegung entspricht dabei einer An- oder Abfahrt einschließlich Rangieren, Türenschiagen o. ä. Dementsprechend besteht ein vollständiger Parkvorgang mit An- und Abfahrt sowie Ein- und Ausparken aus zwei Fahrzeugbewegungen.

Bezugnehmend auf den o. g. Anhaltswert der Bewegungshäufigkeit und eine vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters inklusive der Bäckerei und verschiedener Shops von ca. 1.500 m² bzw. von ca. 150 m² für die Konzessionärsfläche /15/ sind in der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose insgesamt 2.400 Pkw-Bewegungen (EDEKA+Bäckerei+Shops) zzgl. 240 Pkw-Fahrten (Konzessionärsfläche) von Kunden und Mitarbeitern zu berücksichtigen.

Hierbei wird pauschal angenommen, dass von den 2.400 Pkw-Bewegungen des EDEKA-Marktes, der Bäckerei und der Shops 40 Pkw-Bewegungen auf die Mitarbeiter entfallen.

5.2 Parkplatzlärm

Die Berechnung des Parkplatzlärms erfolgt nach dem sog. getrennten Verfahren gemäß Abschnitt 8.2.2 der Parkplatzlärmstudie /11/. Mit diesem nachfolgend beschriebenen Berechnungsverfahren werden die Geräuschanteile aus den Ein- und Ausparkverkehr einerseits und aus dem Parksuch- und Durchfahrverkehr andererseits getrennt berechnet und zum Gesamt-Beurteilungspegel zusammengefasst.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel für das Ein- und Ausparken wird nach folgender Formel berechnet:

$$L_W'' = L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \cdot \lg(B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S / 1 \text{ m}^2)$$

Dabei bedeuten:

- L_W'' Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz
- L_{W0} Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R-Parkplatz
- K_{PA} Zuschlag für die Parkplatzart
- K_I Zuschlag für die Impulshaltigkeit (für das zusammengefasste Verfahren)
- B Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkaufsfläche in m² o. a.)
- N Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)
- S Gesamt- bzw. Teilfläche des Parkplatzes

5.2.1 Kleiner Parkplatz mit 106 Pkw-Stellplätzen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Markteingangs wird eine Aufteilung des Parkplatzes in einen Bereich Nord mit 72 Stellplätzen und einen Bereich Südwest mit 34 Stellplätzen (inklusive Stellplätze für Elektroautos unter dem Carport) vorgenommen. Die Frequentierung der einzelnen Parkplatzbereiche wird anteilig anhand der Anzahl der jeweiligen Stellplätze angenommen. Im Einzelnen werden folgende Werte in Ansatz gebracht:

- L_{W0} = 63 dB(A) für den Kunden- und Mitarbeiterparkplatz
- K_{PA} = 3 dB(A) für Parkplätze an Einkaufszentren (Einkaufswagen auf Asphalt)
0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
- K_I = 4 dB(A) für Parkplätze an Einkaufszentren (Einkaufswagen auf Asphalt)
4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
- $B \cdot N$ = Teilbereich Nord:
EDEKA+Bäckerei+Shops: 72/106 von 2.360 Pkw-Bewegungen von Kunden im 14,5-stündigen Zeitraum, z. B. 6.45 - 21.15 Uhr;
72/106 von pauschal 40 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr);
Konzessionärsfläche: 72/106 von 240 Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)

Teilbereich Südwest:

EDEKA+Bäckerei+Shops: 34/106 von 2.360 Pkw-Bewegungen von Kunden im 14,5-stündigen Zeitraum, z. B. 6.45 - 21.15 Uhr;

34/106 von pauschal 40 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr);

Konzessionärsfläche: 34/106 von 240 Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)

28 Stellplätze (Teilbereich Nord):

pauschal 5 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern innerhalb der zu beurteilenden Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr)

- S = ca. 2.840 m² für den Teilbereich Nord (tags)
ca. 1.791 m² für den Teilbereich Nord (nachts, 28 nutzbare Stellplätze)
ca. 1.846 m² für den Teilbereich Südwest (tags)

Die ermittelten Pkw-Bewegungen werden gleichmäßig auf die vorgenannten Zeiträume verteilt. Es ergeben sich folgende (flächenbezogene) Schalleistungspegel:

EDEKA+Bäckerei+Shops (Kunden):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,14,5h}'' = 55,9 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,14,5h} = 90,5 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest:

$$L_{WA,14,5h}'' = 54,6 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,14,5h} = 87,2 \text{ dB(A)}$$

EDEKA+Bäckerei+Shops (Mitarbeiter):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,16h}'' = 37,8 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 72,3 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest:

$$L_{WA,16h}'' = 36,4 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 69,1 \text{ dB(A)}$$

Konzessionärsfläche (Kunden und Mitarbeiter):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,16h}'' = 45,6 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 80,1 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest:

$$L_{WA,16h}'' = 44,2 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 76,9 \text{ dB(A)}$$

Mitarbeiter (28 Stellplätze, nachts):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,1h}'' = 44,5 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,1h} = 77,0 \text{ dB(A)}$$

Die Schallemission aus dem Parksuch- bzw. Durchfahrverkehr wird nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90) /4/ ermittelt, wobei anstelle von D_{StrO} in Formel (6) der RLS-90 bei der Ermittlung der Schallemissionen von Parkplätzen folgende Werte K_{StrO}^* einzusetzen sind:

- 0 dB(A) bei asphaltierten Fahrgassen
- 1,0 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen ≤ 3 mm
- 1,5 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm
- 4,0 dB(A) bei wassergebundenen Decken (Kies)
- 5,0 dB(A) bei Natursteinpflaster

Der Emissionspegel für eine Fahrbewegung pro Stunde lässt sich gemäß Gleichung (6) der RLS-90 wie folgt berechnen:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

Dabei bedeuten:

$L_{m,E}$ Emissionspegel

$L_m^{(25)}$ Mittelungspegel für eine Geschwindigkeit von 100 km/h: $L_m^{(25)} = 37,3$ dB(A)

D_v Korrektur für die zulässige Höchstgeschwindigkeit, bei 30 km/h: $D_v = -8,8$ dB(A)

D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, bei asphaltierten Fahrgassen und $v \leq 30$ km/h: $D_{StrO} = 0$ dB(A)

D_{Stg} Korrektur für Steigungen oder Gefälle, hier nicht zu berücksichtigen

D_E Korrektur bei Spiegelschallquellen, hier nicht zu berücksichtigen

Für eine Fahrbewegung pro Stunde ergibt sich nach vorstehender Gleichung somit folgender Emissionspegel:

$$L_{m,E} = 37,3 \text{ dB(A)} - 8,8 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} = 28,5 \text{ dB(A)}$$

Der längenbezogene Schallleistungspegel $L_{W',1h}$ der Fahrstrecken berechnet sich unter Berücksichtigung eines Umrechnungssummanden von 19 dB(A) /11/ zu

$$L_{W',1h} = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)} = 28,5 \text{ dB(A)} + 19 \text{ dB(A)} = 47,5 \text{ dB(A)}.$$

Auf dem Parkplatz werden für die Parksuch- und Durchfahrverkehre Fahrstrecken festgelegt und mit den ermittelten Pkw-Bewegungen beaufschlagt. Aufgrund der Aufteilung des Parkplatzes und der Lage der Stellplätze ist es im vorliegenden Fall sachgerecht, die Frequentierung der jeweiligen Parkplatzbereiche anhand der Anzahl der Stellplätze vorzunehmen. Hierbei umfasst der Teilbereich Nord 72 Stellplätze und der Teilbereich Südwest 34 Stellplätze.

Die resultierenden längenbezogenen Schallleistungspegel ergeben sich wie folgt:

EDEKA+Bäckerei+Shops (Kunden):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(72/106 \cdot 2.360) = 79,5 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(34/106 \cdot 2.360) = 76,3 \text{ dB(A)}$$

EDEKA+Bäckerei+Shops (Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(72/106 \cdot 40) = 61,8 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(34/106 \cdot 40) = 58,6 \text{ dB(A)}$$

Konzessionärsfläche (Kunden und Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(72/106 \cdot 240) = 69,6 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(34/106 \cdot 240) = 66,4 \text{ dB(A)}$$

Mitarbeiter (28 Stellplätze, nachts):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(5) = 54,5 \text{ dB(A)}$$

Bezogen auf die jeweiligen Nutzungszeiten des Parkplatzes betragen die resultierenden längenbezogenen Schalleistungspegel der definierten Fahrstrecken somit:

EDEKA+Bäckerei+Shops (Kunden):

Teilbereich Nord

$$L_{W',14,5h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 79,5 \text{ dB(A)} - 10 \lg(14,5) = 67,9 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',14,5h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 76,3 \text{ dB(A)} - 10 \lg(14,5) = 64,7 \text{ dB(A)}$$

EDEKA+Bäckerei+Shops (Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 61,8 \text{ dB(A)} - 10 \lg(16) = 49,8 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 58,6 \text{ dB(A)} - 10 \lg(16) = 46,5 \text{ dB(A)}$$

Konzessionärsfläche (Kunden und Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 69,6 \text{ dB(A)} - 10 \lg(16) = 57,6 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 66,4 \text{ dB(A)} - 10 \lg(16) = 54,3 \text{ dB(A)}$$

Mitarbeiter (28 Stellplätze, nachts):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 54,5 \text{ dB(A)} - 10 \lg(1) = 54,5 \text{ dB(A)}$$

5.2.2 Großer Parkplatz mit 122 Pkw-Stellplätzen

Die Berechnungen der Geräuschemissionen des großen Parkplatzes (zunächst geplanter Parkplatz zzgl. Erweiterung um 16 Stellplätze) erfolgten analog zu Kapitel 5.2.1. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Markteingangs wird eine Aufteilung des Parkplatzes in einen Bereich Nord mit 72 Stellplätzen und einen Bereich Südwest mit 50 Stellplätzen (inklusive südwestlicher Erweiterungsfläche und Stellplätze für Elektroautos unter dem Carport) vorgenommen. Die Frequentierung der einzelnen Parkplatzbereiche wird anteilig anhand der Anzahl der jeweiligen Stellplätze angenommen. Im Einzelnen werden folgende Werte in Ansatz gebracht:

- L_{W0} = 63 dB(A) für den Kunden- und Mitarbeiterparkplatz
 K_{PA} = 3 dB(A) für Parkplätze an Einkaufszentren (Einkaufswagen auf Asphalt)
 0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
 K_V = 4 dB(A) für Parkplätze an Einkaufszentren (Einkaufswagen auf Asphalt)
 4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze
 $B \cdot N$ = Teilbereich Nord:
 EDEKA+Bäckerei+Shops: 72/122 von 2.360 Pkw-Bewegungen von Kunden im 14,5-stündigen Zeitraum, z. B. 6.45 - 21.15 Uhr;
 72/122 von pauschal 40 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr);
 Konzessionärsfläche: 72/122 von 240 Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)
 Teilbereich Südwest:
 EDEKA+Bäckerei+Shops: 50/122 von 2.360 Pkw-Bewegungen von Kunden im 14,5-stündigen Zeitraum, z. B. 6.45 - 21.15 Uhr;
 50/122 von pauschal 40 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr);
 Konzessionärsfläche: 50/122 von 240 Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern im gesamten Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)
 28 Stellplätze (Teilbereich Nord):
 pauschal 5 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern innerhalb der zu beurteilenden Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr)
 S = ca. 2.840 m² für den Teilbereich Nord (tags)
 ca. 1.791 m² für den Teilbereich Nord (nachts, 28 Stellplätze)
 ca. 2.398 m² für den Teilbereich Südwest (tags)

Die ermittelten Pkw-Bewegungen werden gleichmäßig auf die vorgenannten Zeiträume verteilt. Es ergeben sich folgende (flächenbezogene) Schallleistungspegel:

EDEKA+Bäckerei+Shops (Kunden):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,14,5h}'' = 55,3 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,14,5h} = 89,9 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest:

$$L_{WA,14,5h}'' = 54,5 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,14,5h} = 88,3 \text{ dB(A)}$$

EDEKA+Bäckerei+Shops (Mitarbeiter):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,16h}'' = 37,2 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 71,7 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest:

$$L_{WA,16h}'' = 36,4 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 70,2 \text{ dB(A)}$$

Konzessionärsfläche (Kunden und Mitarbeiter):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,16h}'' = 45,0 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 79,5 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest:

$$L_{WA,16h}'' = 44,1 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,16h} = 77,9 \text{ dB(A)}$$

Mitarbeiter (28 Stellplätze, nachts):

Teilbereich Nord:

$$L_{WA,1h}'' = 44,5 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,1h} = 77,0 \text{ dB(A)}$$

Die Berechnung der Geräuschemissionen aus dem Parksuch- und Durchfahrverkehr erfolgt ebenfalls analog zu Kapitel 5.2.1. Aufgrund der Aufteilung des Parkplatzes und der Lage der Stellplätze ist es im vorliegenden Fall sachgerecht, die Frequentierung der jeweiligen Parkplatzbereiche anhand der Anzahl der Stellplätze vorzunehmen. Hierbei umfasst der Teilbereich Nord 72 Stellplätze und der Teilbereich Südwest 50 Stellplätze.

Die resultierenden längenbezogenen Schallleistungspegel ergeben sich wie folgt:

EDEKA+Bäckerei+Shops (Kunden):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(72/122 \cdot 2.360) = 78,9 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(50/122 \cdot 2.360) = 77,4 \text{ dB(A)}$$

EDEKA+Bäckerei+Shops (Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(72/122 \cdot 40) = 61,2 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(50/122 \cdot 40) = 59,6 \text{ dB(A)}$$

Konzessionärsfläche (Kunden und Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(72/122 \cdot 240) = 69,0 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(50/122 \cdot 240) = 67,4 \text{ dB(A)}$$

Mitarbeiter (28 Stellplätze, nachts):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg (n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg (5) = 54,5 \text{ dB(A)}$$

Bezogen auf die jeweiligen Nutzungszeiten des Parkplatzes betragen die resultierenden längenbezogenen Schalleistungspegel der definierten Fahrstrecken somit:

EDEKA+Bäckerei+Shops (Kunden):

Teilbereich Nord

$$L_{W',14,5h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 78,9 \text{ dB(A)} - 10 \lg (14,5) = 67,4 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',14,5h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 77,4 \text{ dB(A)} - 10 \lg (14,5) = 65,8 \text{ dB(A)}$$

EDEKA+Bäckerei+Shops (Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 61,2 \text{ dB(A)} - 10 \lg (16) = 49,2 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 59,6 \text{ dB(A)} - 10 \lg (16) = 47,7 \text{ dB(A)}$$

Konzessionärsfläche (Kunden und Mitarbeiter):

Teilbereich Nord

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 69,0 \text{ dB(A)} - 10 \lg (16) = 57,0 \text{ dB(A)}$$

Teilbereich Südwest

$$L_{W',16h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 67,4 \text{ dB(A)} - 10 \lg (16) = 55,4 \text{ dB(A)}$$

Mitarbeiter (28 Stellplätze, nachts):

Teilbereich Nord

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg (T) = 54,5 \text{ dB(A)} - 10 \lg (1) = 54,5 \text{ dB(A)}$$

5.3 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen

Die Prognose der Geräuschemissionen beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen in die Sammelboxen des Lebensmittelmarktes erfolgt nach /12/. Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen sollen auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz drei Einkaufswagensammelboxen aufgestellt werden. Die berücksichtigte Lage kann den Digitalisierungsplänen in Kapitel 10.1 entnommen werden.

Der für diese Vorgänge auf die Beurteilungs- bzw. Nutzungszeit bezogene Schallleistungspegel L_{WA_r} errechnet sich danach wie folgt:

$$L_{WA_r} = L_{WA,1h} + 10 \cdot \lg n - 10 \cdot \lg (T_r / 1 h)$$

Dabei bedeuten:

- L_{WA_r} auf die Beurteilungs- bzw. Nutzungszeit bezogener Schallleistungspegel
- $L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde
mit: $L_{WA,1h} = 72$ dB(A) für Einkaufswagen mit Metallkorb
- n Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit T_r
 $n = 2.360$ im 14,5-stündigen Zeitraum (z. B. 6.45 - 21.15 Uhr) für das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, davon jeweils 1/3 der Vorgänge in den drei Sammelboxen auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz
- T_r Beurteilungszeit T_r

Hieraus errechnen sich auf die Nutzungszeiten bezogene Schallleistungspegel je Sammelbox auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz von

$$L_{WA_r,14,5h} = 89,4 \text{ dB(A)}$$

Die Impulshaltigkeit der Geräusche wird dabei im Emissionsansatz durch einen Zuschlag von $L_{AFTeq} - L_{AFeq} = 4$ dB berücksichtigt. Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten, sind nach der Parkplatzlärmstudie bereits in dem pauschalen Zuschlag K_{PA} enthalten (siehe Parkplatzlärmstudie, Kap. 6.1.2).

5.4 Warenanlieferungen und Lkw-Verkehre

5.4.1 Fahr- und Stellgeräusche durch Lkw und Kleintransporter

a) Fahrgeräusche

Auf Grundlage von Erfahrungswerten zu vergleichbaren Nutzungen sind für den zu beurteilenden Tag die in nachstehender Tabelle aufgeführten Warenanlieferungen zu berücksichtigen. Bei weiteren im Tagesverlauf möglichen Anlieferungen per Kleintransporter (z. B. Zeitungen, Brot, Anlieferungen an Konzessionärsfläche etc.) kann auch aufgrund der üblichen Handverladung davon ausgegangen werden, dass der allgemeine Parkplatzlärm hierdurch nicht signifikant erhöht und daher an den Immissionsorten kein relevanter, zusätzlicher Immissionsbeitrag hervorgerufen wird.

In der zu beurteilenden Nachtstunde werden zwei Warenanlieferungen per Pkw oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8$ t) mit Handverladung über die Eingänge der jeweiligen Nutzungen angenommen.

Die Lieferfahrzeuge erreichen die Anlieferzone des EDEKA-Marktes über die westlich verlaufende Dörnbergstraße, passieren den Kunden- und Mitarbeiterparkplatz und rangieren schließlich rückwärts in die eingehauste Anlieferzone im nordöstlichen Bereich des Gebäudes. Die Lieferfahrzeuge der Bäckerei nutzen ebenfalls diese Anbindung und werden in der Regel vor dem Eingang entladen. Die Abfahrt erfolgt über dieselbe Anbindung.

Tab. 3: Übersicht über Zeiten und Anzahl der Fahrverkehre

| Zeitraum | Anzahl Lkw | Anzahl Pkw / Kleintransp. | Zweck der Fahrt |
|---|------------|---------------------------|-------------------------------|
| Tageszeiten außerhalb der Ruhezeiten (7.00 - 20.00 Uhr) | 5 | -- | Warenanlieferung EDEKA |
| | 2 | -- | Containerwechsel |
| Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr) | 2 | -- | Warenanlieferung EDEKA |
| | -- | 2 | Warenanlieferung Bäckerei |
| Ungünstigste Nachtstunde (z. B. 5.00 - 6.00 Uhr) | -- | 2 | Warenanlieferung Markteingang |

Die Berechnung der Geräuschemissionen des Lkw-Fahrverkehrs erfolgt auf Grundlage des Technischen Berichts (Heft 3) der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie /12/ nach folgender Beziehung:

$$L_{WA_r} = L_{WA',1h} + 10 \cdot \lg(n) + 10 \cdot \lg(l / 1 \text{ m}) - 10 \cdot \lg(T_r / 1 \text{ h})$$

Dabei bedeuten:

- L_{WA_r} auf die Beurteilungszeit bezogener Schalleistungspegel eines Streckenabschnittes
- $L_{WA',1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde auf einer Strecke von 1 m: $L_{WA',1h} = 63,0 \text{ dB(A)/m}$ für alle Lkw
- n Anzahl der Lkw in der Beurteilungszeit T_r
- l Länge eines Streckenabschnittes in m
- T_r Beurteilungszeit in h

Nach Kapitel 8.1.2 des Technischen Berichts (Heft 3) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beträgt der auf eine Stunde und 1 Meter-Wegelement bezogene Schalleistungspegel beim Rangieren eines Lkw im Mittel $L_{WA',1h} = 67 \text{ dB(A)/m}$.

Zur Berücksichtigung der Lkw-Fahrgeräusche werden für die Fahrstrecken Linien-schallquellen digitalisiert. Die Schalleistungspegel der einzelnen Fahrstrecken können den Tabellen im Anhang (Kapitel 10.2) entnommen werden.

Die nächtlichen Fahrgeräusche der Pkw oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8$ t) zum Markteingang werden analog zu Kapitel 5.2 nach den RLS-90 ermittelt.

Die resultierenden längenbezogenen Schalleistungspegel für die nächtlichen An- und Abfahrten berechnet sich nach folgender Beziehung:

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(0)} + 10 \lg(n) = 47,5 \text{ dB(A)} + 10 \lg(2) = 50,5 \text{ dB(A)}$$

Bezogen auf die lauteste Nachtstunde (z. B. 5.00 - 6.00 Uhr) betragen die resultierenden längenbezogenen Schalleistungspegel der definierten Fahrstrecke somit:

$$L_{W',1h(n)} = L_{W',1h(n)} - 10 \lg(T) = 50,5 \text{ dB(A)} - 10 \lg(1) = 50,5 \text{ dB(A)}$$

Die Fahr- und Nebengeräusche von etwaigen weiteren im Tageszeitraum stattfindenden Warenanlieferungen per Pkw oder Kleintransporter liefern keinen relevanten Immissionsbeitrag.

b) Besondere Fahrzustände und Einzelereignisse

Für besondere Fahrzustände und Einzelereignisse von Lkw kann nach /12/ von folgenden Schalleistungspegeln ausgegangen werden:

| | | |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------|
| Anlassen: | $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ | (Anzahl/Dauer: 1 x à 5 s) |
| Türenschiagen: | $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ | (Anzahl/Dauer: 2 x à 5 s) |
| Leerlauf: | $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$ | (Anzahl/Dauer: 1 x à 5 min) |
| Betriebsbremse: | $L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$ | (Anzahl/Dauer: 1 x à 5 s) |

Hieraus errechnet sich nach dem Taktmaximalpegelverfahren für die Stellgeräusche eines Lkw bezogen auf eine Stunde ein Schalleistungspegel von $L_{WA,1h} = 85,3 \text{ dB(A)}$, der für jede Warenanlieferung per Lkw in Ansatz gebracht wird.

c) Rückfahrwarner

Für den Signalton, der von rückwärtsfahrenden Lkw ausgeht, kann nach /16/ von folgendem Schalleistungspegel ausgegangen werden:

| | |
|---------------------|---|
| Rückfahrwarnsignal: | $L_{WA',1h} = 61 \text{ dB(A)}$ |
| zzgl. Tonzuschlag: | $K_T = 6 \text{ dB(A)}$ (Nr. A.2.5.2 der TA Lärm) |

Die Rückfahrwarnsignale sind üblicherweise am Heck des Lkw in den Rücklichtern integriert und werden entsprechend in den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt.

Die Berechnung der Geräuschemissionen, die beim Ein- und Ausparken der Pkw oder Kleintransporter auf den nachts nutzbaren Pkw-Stellplätzen im Nahbereich des Haupteingangs entstehen, erfolgt analog zu den Ausführungen in Kapitel 5.2 dieses Berichts nach dem sog. getrennten Verfahren gemäß Abschnitt 8.2.2 der Parkplatzlärmstudie.

Im Einzelnen werden folgende Werte berücksichtigt.

| | | |
|-------------|---|---|
| L_{W0} | = | 63 dB(A) für den Kunden- und Mitarbeiterstellplatz |
| K_{PA} | = | 0 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze (nächtliche "Anlieferzone") |
| K_I | = | 4 dB(A) für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze (nächtliche "Anlieferzone") |
| $B \cdot N$ | = | 4 Bewegungen in der zu beurteilenden Nachtstunde (z. B. 5.00 - 6.00 Uhr) |
| S | = | ca. 83 m ² für die "Anlieferzone" am Markteingang |

Es ergeben sich folgende (flächenbezogene) Schalleistungspegel:

$$L_{WA,1h}'' = 53,9 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{bzw.} \quad L_{WA,1h} = 73,1 \text{ dB(A)}$$

5.4.2 Verladegeräusche

In /12/ wurden die Geräusche beim Transport von Waren mit Hilfe von Handhubwagen untersucht. In dem dort dokumentierten Emissionsansatz wird die Einwirkdauer der Geräusche aus der Länge des Fahrwegs der Handhubwagen und der Geschwindigkeit der Wagen bestimmt. Letztere kann bei unbeladenen Wagen mit $v \approx 1,4 \text{ m/s}$ angesetzt werden. Bei Fahrten mit Last ist in Abhängigkeit von der Größe der Last von der zwei- bis dreifachen Einwirkdauer, bzw. einem pauschalen Zuschlag von 3 - 5 dB(A) auszugehen.

Der vom Fahrweg im Mittel über eine Stunde abgestrahlte längenbezogene Schalleistungspegel $L_{WAT',1h}$ berechnet sich dann nach der Beziehung

$$L_{WAT',1h} = L_{WAT} - 37 + 10 \cdot \lg(M) + k.$$

Dabei bedeuten:

| | |
|---------------|---|
| $L_{WAT',1h}$ | längenbezogener Schalleistungspegel, inkl. Impulzzuschlag, auf 1 Stunde und 1 m Wegelement bezogen |
| L_{WAT} | Schalleistungspegel eines Hubwagens inkl. Impulzzuschlag hier: ebener Boden $L_{WAT} = 94 \text{ dB(A)}$ (unbeladener Hubwagen) |
| M | mittlere Anzahl der Bewegungen pro Stunde |
| k | Korrektur für längere Einwirkdauer bei Lastfahrten (hier: $k = 4 \text{ dB(A)}$) |

Kurzzeitige Geräuschspitzen treten während der Bewegungen der Handhubwagen insbesondere dann auf, wenn Bodenunebenheiten, Rinnen oder Kanten überfahren werden. Bei unbeladenen Handhubwagen kann im Rahmen der Immissionsprognose von folgendem maximalen Schalleistungspegel ausgegangen werden:

$$L_{WA,max} = 105 \text{ dB(A)} \quad \text{bei unebenem Asphalt}$$

Aufgrund der Häufigkeit der kurzzeitigen Geräuschspitzen beim Überfahren der Ladebordwand bzw. der Überladebrücke wird hierfür im Sinne eines konservativen Berechnungsansatzes eine zusätzliche Schallquelle definiert. Hierbei wird der o. g. maximale Schalleistungspegel je Ereignis mit 5 Sekunden als Taktmaximalpegel berücksichtigt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird für den Warenumschlag auf Grundlage von Erfahrungswerten die nachfolgend aufgeführte Palettenanzahl (oder Rollcontainer) in Ansatz gebracht (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Anzahl der zu verladenen Paletten bzw. Rollcontainer

| Zeitraum | Anzahl (je 2 x) | Zweck der Fahrt |
|---|-----------------|-------------------------------|
| Tageszeiten außerhalb der Ruhezeiten (7.00 - 20.00 Uhr) | 75 | Warenanlieferung EDEKA |
| Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr) | 30 | Warenanlieferung EDEKA |
| | 5 | Warenanlieferung Bäckerei |
| Ungünstigste Nachtstunde (z. B. 5.00 - 6.00 Uhr) | -- *) | Warenanlieferung Markteingang |

*) in der Regel Handverladung von Backwaren, Zeitschriften o. ä., nicht immissionsrelevant

Bei der Entladung der Kleintransporter können ggf. Geräusche durch den Transport der Waren - z. B. mittels Rollcontainern - entstehen. Der Schalleistungspegel der hierbei verursachten Geräusche beträgt nach /13/

$$L_{WA, 1h} = 78 \text{ dB(A)}.$$

Bei den Verladungen an der Bäckerei werden insgesamt 5 Rollcontainer innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt. Hieraus errechnet sich für das Verladen der Rollcontainer ein Schalleistungspegel von

$$L_{WA, 3h} = 83,2 \text{ dB(A)}.$$

Erfolgt die Verladung per Hand, ist mit entsprechend geringeren Geräuschimmissionen zu rechnen.

Die aus den vorgenannten Ansätzen resultierenden Schalleistungspegel können den Tabellen im Anhang (Kapitel 10.2) entnommen werden.

5.4.3 Lkw-Transportkühlung

Für die Anlieferung von Frisch- oder Tiefkühlwaren werden an dem zu beurteilenden EDEKA-Markt zwei Lkw mit einem fahrzeugeigenen Kühlaggregat (Dieselbetrieb) berücksichtigt, davon einer innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit.

Als Schalleistungspegel wird gemäß den Angaben in der Parkplatzlärmstudie folgender Wert in Ansatz gebracht:

$$L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$$

Die Kühlaggregate werden mit einer Einwirkzeit von je 15 Minuten berücksichtigt.

5.5 Schneckenverdichter

In der Anlieferzone ist die Aufstellung eines Containers für Altpapier und Verpackungskartons vorgesehen. Zur Volumenreduzierung soll ein Schneckenverdichter eingesetzt werden.

Für den Betrieb des Verdichters mit Betätigung der Abkippvorrichtung wird auf Grundlage eines vorliegenden Messberichts folgender Schalleistungspegel berücksichtigt:

$$L_{WA} = 85 \text{ dB(A)}$$

Der Betrieb des Verdichters wird tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr mit einer zwei-stündigen Betriebszeit berücksichtigt, davon eine Stunde innerhalb der Ruhezeiten.

Für das Auf- und Absetzen der Container bei der Abholung eines vollen bzw. der Aufstellung eines leeren Containers beträgt der Schalleistungspegel nach /14/

$$L_{WAT,1h} = 87 \text{ dB(A)}.$$

5.6 Eingehauste Anlieferzone

Die Schallabstrahlung der eingehausten Anlieferzone ist gemäß der TA Lärm nach der VDI-Richtlinie 2571^{*)} /9/ zu berechnen.

^{*)}Anmerkung: im Oktober 2006 zurückgezogen; wird jedoch weiterhin angewendet, soweit die Regelwerke durch Normenverweis die Anwendung vorsehen.

Demnach bestimmen die von den aufzustellenden Maschinen bzw. durchgeführten Tätigkeiten abgestrahlten Schalleistungen und die akustischen Eigenschaften der Raumbegrenzungsflächen die Schalldruckpegel im Innern eines Gebäudes.

Aus diesen Schalldruckpegeln (Innen) und der Schalldämmung der Außenhaut (Wände, Öffnungen etc.) ergeben sich die ins Freie abgestrahlten Schalleistungen der Elemente. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Körperschallanregung der Außenhautelemente des Gebäudes vernachlässigbar ist.

Der von einem Außenhautelement abgestrahlte Schalleistungspegel errechnet sich dann bei Rechnung in der Mittenfrequenz nach Gleichung (9b) der VDI 2571:

$$L_{WA} = L_I - R'_w - 4 + 10 \cdot \lg(S/S_0)$$

Dabei bedeuten:

- L_{WA} vom betrachteten Bauteil abgestrahlter Schalleistungspegel
- L_I mittlerer Schalldruckpegel im Innern des Gebäudes
- R'_w bewertetes Schalldämm-Maß des betrachteten Bauteils
- S Fläche des betrachteten schallabstrahlenden Bauteils in m^2
- S_0 Bezugsfläche $S_0 = 1 \text{ m}^2$

Der mittlere Schalldruckpegel im Innern eines Gebäudes ergibt sich aus den darin durchgeführten Tätigkeiten nach Gleichung (6a) der VDI 2571:

$$L_I = L_W + 10 \cdot \lg(4/A)$$

Dabei bedeuten:

- L_I Schalldruckpegel im Innern des Gebäudes in dB(A)
- L_W Summe der Schallleistungspegel der in der Halle eingesetzten Maschinen bzw. durchgeführten Tätigkeiten in dB(A)
- A Äquivalente Schallabsorptionsfläche der Halle in m^2

Innerhalb der Einhausung erfolgen im Wesentlichen die Ladetätigkeiten und Rollgeräusche bei den Warenanlieferungen. Zusätzlich werden Rückfahrwarner, Lkw-Einzelereignisse, die Kühlaggregate der Lieferfahrzeuge sowie die mit dem Betrieb des Papiercontainers in Verbindung stehenden Geräuschemissionen berücksichtigt. Die Fahr- und Rangiergeräusche der Lkw innerhalb der Anlieferzone sind gegenüber den oben aufgeführten Lärmpegeln deutlich untergeordnet und haben daher keinen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des zu erwartenden Innenpegels. Bezogen auf die Zeiträume außerhalb (7.00 - 20.00 Uhr) und innerhalb der Ruhezeiten (6.00 - 7.00 Uhr bzw. 20.00 - 22.00 Uhr) ergeben sich folgende Schallleistungspegel (siehe Kapitel 5.3 und 5.4):

Rückfahrwarner (Weglänge ca. 19 m bei den Warenanlieferungen bzw. 11 m beim Containerwechsel)

| | |
|---|---------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (5 Lkw, Anl.) | $L_{WA,13h} = 75,7$ dB(A) |
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (2 Lkw, Cont.) | $L_{WA,13h} = 69,3$ dB(A) |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten (2 Lkw, Anl.) | $L_{WA,3h} = 78,0$ dB(A) |

Lkw-Transportkühlung

| | |
|---|---------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (15 Minuten) | $L_{WA,13h} = 79,9$ dB(A) |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten (15 Minuten) | $L_{WA,3h} = 86,2$ dB(A) |

Lkw-Einzelereignisse und besondere Fahrzustände

| | |
|---|---------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (5 Lkw, Anl.) | $L_{WA,13h} = 81,1$ dB(A) |
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (2 Lkw, Cont.) | $L_{WA,13h} = 77,1$ dB(A) |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten (2 Lkw, Anl.) | $L_{WA,3h} = 83,5$ dB(A) |

Palettenhubwagen über Wagenboden (Weglänge 14 m)

| | |
|--|---------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (75 Paletten) | $L_{WA,13h} = 83,0$ dB(A) |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten (30 Paletten) | $L_{WA,3h} = 85,4$ dB(A) |

Palettenhubwagen über Ladebordwand

| | |
|--|---------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (75 Paletten) | $L_{WA,13h} = 87,0$ dB(A) |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten (30 Paletten) | $L_{WA,3h} = 89,4$ dB(A) |

Schneckenverdichter

| | |
|---|-----------------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten (60 Minuten) | $L_{WA,13h} = 73,9 \text{ dB(A)}$ |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten (60 Minuten) | $L_{WA,3h} = 80,2 \text{ dB(A)}$ |

Containerwechsel (Aufnehmen / Absetzen)

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten | $L_{WA,13h} = 78,9 \text{ dB(A)}$ |
|------------------------------------|-----------------------------------|

Aus den vorstehenden Teilschallquellen im Innern der Anlieferzone ergeben sich folgende Gesamt-Schalleistungspegel:

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Zeitraum: außerhalb der Ruhezeiten | $L_{WAges,13h} = 90,5 \text{ dB(A)}$ |
| Zeitraum: innerhalb der Ruhezeiten | $L_{WAges,3h} = 93,1 \text{ dB(A)}$ |

Zur abschließenden Ermittlung der Schalldruckpegel im Innern der Einhausung sind die akustischen Eigenschaften der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Der Schallabsorptionsgrad wird auf Basis von Literaturangaben für den asphaltierten bzw. betonierten Boden mit $\alpha = 0,05$ und für das Dach, die Wände und das geschlossene Rolltor mit $\alpha = 0,1$ in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung einer lichten Höhe von im Mittel ca. 5 Metern innerhalb des Anliefergebäudes und den Gebäudeabmessungen ergeben sich für die Raumbegrenzungsflächen folgende äquivalente Schallabsorptionsflächen A:

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Boden: | 211 m ² x 0,05 | = 10,6 m ² |
| Decke / Dach: | 211 m ² x 0,10 | = 21,1 m ² |
| <u>Fassaden / Rolltor:</u> | <u>335 m² x 0,10</u> | <u>= 33,5 m²</u> |
| Gesamt: | | 65,2 m ² |

Aus der Beziehung $L_I = L_W + 10 \cdot \lg(4 / A)$ ergeben sich im Innern der Anlieferzone Schalldruckpegel von $L_{I,13h} = 78,4 \text{ dB(A)}$ (außerh. d. Ruhezeiten) und $L_{I,3h} = 80,9 \text{ dB(A)}$ (innerh. d. Ruhezeiten), die für die schalltechnischen Berechnungen auf Schalldruckpegel von $L_{I,13h} = 79 \text{ dB(A)}$ und $L_{I,3h} = 81 \text{ dB(A)}$ aufgerundet werden.

Das maßgebliche schallabstrahlende Bauteil ist das während der Wartezeit und der Ladetätigkeiten geschlossen berücksichtigte Rolltor auf der Nordwestseite der Anlieferzone ($R'_w \geq 15 \text{ dB}$). Für den Dachaufbau wird ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_w = 25 \text{ dB}$ /9/ (z. B. 1 mm Stahl-Trapezblech) berücksichtigt. Die daraus resultierenden Schalleistungspegel können dem Anhang dieses Berichts entnommen werden.

Die Schallabstrahlung über die massiven Außenwände ist von untergeordneter Bedeutung und daher vernachlässigbar.

Im immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum soll die eingehauste Anlieferzone aus Immissionsschutzgründen in Bezug auf das nordöstlich geplante Wohngebiet nicht angefahren werden.

5.7 Außensitzbereich Bäckerei

Für Kommunikationsgeräusche von Gästen, die die Sitzgelegenheiten im Freibereich der Bäckerei nutzen, wird eine entsprechende Geräuschquelle definiert. Es wird konservativ davon ausgegangen, dass sich dort im Zeitraum zwischen 6.00 und 20.00 Uhr durchgehend insgesamt zehn Personen aufhalten, von denen sich ein Anteil von 50 %, also fünf Personen, permanent gleichzeitig in normaler Sprechweise äußert.

Anhand der VDI-Richtlinie 3770 /10/ können die Geräuschemissionen sich mit unterschiedlicher Intensität unterhaltender Menschen berechnet werden. Demnach beträgt der Schalleistungspegel für eine einzelne Person ($L_{WA, 1 Person}$) bei einer normalen Sprechweise 65 dB(A).

Der Gesamt-Schalleistungspegel für die o. g. Anzahl gleichzeitig sprechender Personen ergibt sich nach folgender Beziehung:

$$L_{WA, n Personen} = L_{WA, 1 Person} + 10 \cdot \lg (n Personen)$$

Um der Impulshaltigkeit, insbesondere bei Äußerungen weniger Personen, Rechnung zu tragen, ist nach /10/ von einem Zuschlag

$$\Delta L_I = 9,5 \text{ dB} - 4,5 \cdot \lg (n)$$

auszugehen, wobei n die Anzahl der zur Immission wesentlich beitragenden Personen ist. Der so ermittelte Impulzzuschlag wird in der schalltechnischen Berechnung emissionsseitig auf den Schalleistungspegel aufgeschlagen.

Zur Berücksichtigung einer etwaigen Informationshaltigkeit der Kommunikationsgeräusche wird konservativ über die gesamte Einwirkzeit emissionsseitig ein Informationszuschlag von 3 dB in Ansatz gebracht.

Insgesamt ergibt sich für den Freibereich des Cafés somit folgender Emissionspegel:

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Kommunikationsgeräusche | $L_{WA} = 81,3 \text{ dB(A)}$ |
|-------------------------|-------------------------------|

Die Quellhöhe für sitzende Personen beträgt 1,2 m.

5.8 Stationäre Geräuschquellen

Gemäß den uns vorliegenden Informationen soll die Kältetechnik auf dem Dach des Anlieferungsgebäudes installiert und betrieben werden. Eine konkrete Planung mit Auswahl eines bestimmten Anlagentyps liegt derzeit noch nicht vor, sodass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung - bezogen auf den o. g. Standort - ein maximaler Schalleistungspegel vorzugeben ist. Die berücksichtigte Lage der Kältetechnik kann den Digitalisierungsplänen in Kapitel 10.1 entnommen werden.

Bei der Festlegung des nachstehenden maximalen Schalleistungspegels wurde ein Ansatz gewählt, wonach die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten durch diese Geräuschquelle alleine um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Kältetechnik (Dach Anlieferzone)

$L_{WA} = 68 \text{ dB(A)}$.

Wir gehen davon aus, dass die Geräusche dem Stand der Technik entsprechen und immissionsseitig nicht tonhaltig ($K_T = 0 \text{ dB(A)}$) sind.

Im Sinne einer Maximalbetrachtung gemäß TA Lärm wird konservativ ein 24-stündiger Betrieb der Anlage berücksichtigt. Bei zusätzlichen Aggregaten oder abweichenden Standorten können sich andere Anforderungen ergeben, die ggf. einer schalltechnischen Überprüfung bedürfen.

Darüberhinausgehende stationäre Anlagen des EDEKA-Marktes (z. B. Lüftungsanlagen) sind üblicherweise nur während der Öffnungszeiten in Betrieb und / oder befinden sich innerhalb des Gebäudes und stellen in der Regel keine relevanten Geräuschquellen dar.

6 Berechnung der Geräuschimmissionen

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt als detaillierte Prognose gemäß Anhang A.2.3 der TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 /6/. Danach ist der an einem Aufpunkt auftretende äquivalente Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind, $L_{fT}(DW)$, nach Formel (3) der vorgenannten Norm zu berechnen:

$$L_{fT}(DW) = L_W + D_C - A$$

Dabei bedeuten:

- $L_{fT}(DW)$ der Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind
- L_W der Oktavband-Schallleistungspegel der Schallquelle in Dezibel
- D_C die Richtwirkungskorrektur in Dezibel
- A die Oktavbanddämpfung in Dezibel, die während der Schallausbreitung von der Quelle zum Empfänger vorliegt

Die Oktavbanddämpfung A berechnet sich nach Formel (4) der DIN ISO 9613-2:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

Dabei bedeuten:

- A_{div} die Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung
- A_{atm} die Dämpfung auf Grund von Luftabsorption
- A_{gr} die Dämpfung auf Grund des Bodeneffekts
- A_{bar} die Dämpfung auf Grund von Abschirmung
- A_{misc} die Dämpfung auf Grund verschiedener anderer Effekte

$$A_{misc} = A_{fol} + A_{site} + A_{hous}$$

- mit:
- A_{fol} die Dämpfung von Schall durch Bewuchs
 - A_{site} die Dämpfung von Schall durch ein Industriegelände
 - A_{hous} die Dämpfung von Schall durch bebauten Gelände

Der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind, $L_{AT}(DW)$, ist durch Addition der einzelnen Quellen und für jedes Oktavband nach Formel (5) der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen:

$$L_{AT}(DW) = 10 \cdot \lg \left\{ \sum_{i=1}^n \left[\sum_{j=1}^n 10^{0,1 \cdot [L_{fT}(ij) + A_r(j)]} \right] \right\} \text{ dB}$$

Der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ im langfristigen Mittel errechnet sich nach Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}$$

Dabei bedeuten:

C_{met} meteorologische Korrektur zur Bestimmung des Langzeitmittelungspegels:

$$C_{met} = 0 \quad \text{wenn } d_p \leq 10 \cdot (h_s + h_r)$$

$$C_{met} = C_0 \cdot [1 - 10 \cdot (h_s + h_r) / d_p] \quad \text{wenn } d_p > 10 \cdot (h_s + h_r)$$

mit

h_s Höhe der Quelle in Metern

h_r Höhe des Aufpunktes in Metern

d_p Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt in Metern, projiziert auf die horizontale Bodenebene

C_0 Faktor in Dezibel, abhängig von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten

Zur Ermittlung der meteorologischen Korrektur C_{met} wird ein Wert von $C_0 = 2$ dB angenommen.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit Hilfe der Schallimmissionsprognose-Software CadnaA /19/. Hierbei werden die Abschirmungen und Reflexionen von Gebäuden sowie der vorgesehene Carport und die je nach Variante erforderliche Lärmschutzwand (nur Variante großer Parkplatz) an der südwestlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Die Eingabedaten und Berechnungsergebnisse sind in Kapitel 10.2 dokumentiert.

7 Berechnungsergebnisse

7.1 Beurteilungspegel

In den Tabellen 5 (Variante kleiner Parkplatz mit 106 Stellplätzen) und 6 (Variante großer Parkplatz mit 122 Stellplätzen) sind die beim Betrieb des EDEKA-Marktes inklusive Bäckerei und Shops sowie beim Betrieb der Konzessionsfläche nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm gegenübergestellt. Grundlage der schalltechnischen Berechnung sind die in Kapitel 5 beschriebenen Ausgangsdaten und Schalleistungspegel sowie die in Kapitel 7.3 aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen.

Es sind die gerundeten Beurteilungspegel für die von den Geräuschen am stärksten betroffenen Fenster der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen bzw. für die derzeit unbebauten / ohne schutzbedürftige Nutzungen bebauten Flurstücke aufgeführt.

Tab. 5: Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) und Immissionsrichtwerte, Variante "kleiner Parkplatz"

| Bez. | Lage (Adresse, Fassade, Geschoss) | Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) | | Immissionsrichtwerte | |
|-------|---|--|--------|----------------------|--------|
| | | [dB(A)] | | [dB(A)] | |
| | | tags | nachts | tags | nachts |
| IO-01 | Dörnbergstraße 26, O, 5.OG | 52 | 35 | 55 | 40 |
| IO-02 | Dörnbergstraße 36, O, 5.OG | 48 | 31 | | |
| IO-03 | Dörnbergstraße 49, N, 3.OG | 49 | 31 | 50 | 35 |
| IO-04 | Wachtelweg 1, N, 3.OG | 50 | 31 | | |
| IO-05 | Wachtelweg 3, W, 3.OG | 49 | 30 | | |
| IO-06 | Wachtelweg 11, W, 3.OG | 41 | 30 | | |
| IO-07 | Flurstück nordöstl. d. Anlieferzone, 2.OG | 55 | 37 | 55 | 40 |
| IO-08 | Flurstück 1/1, 2.OG | 56 | 41 | 60 | 45 |
| IO-09 | Flurstück 1/7, 2.OG | 56 | 42 | | |
| IO-10 | oberhalb des EDEKA-Marktes, SW, OG | 59 | 38 | | |

Den Werten in den Tabellen 5 und 6 ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die in der Nachbarschaft gemäß der TA Lärm geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte tagsüber mindestens einhalten und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschreiten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei zahlenmäßig identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten für Gewerbelärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1.

Tab. 6: Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) und Immissionsrichtwerte, Variante "großer Parkplatz"

| Bez. | Lage (Adresse, Fassade, Geschoss) | Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) | | Immissionsrichtwerte | |
|-------|---|--|--------|----------------------|--------|
| | | [dB(A)] | | [dB(A)] | |
| | | tags | nachts | tags | nachts |
| IO-01 | Dörnbergstraße 26, O, 5.OG | 52 | 35 | 55 | 40 |
| IO-02 | Dörnbergstraße 36, O, 5.OG | 49 | 31 | | |
| IO-03 | Dörnbergstraße 49, N, 3.OG | 49 | 30 | 50 | 35 |
| IO-04 | Wachtelweg 1, N, 3.OG | 50 | 30 | | |
| IO-05 | Wachtelweg 3, W, 3.OG | 50 | 30 | | |
| IO-06 | Wachtelweg 11, W, 3.OG | 41 | 30 | | |
| IO-07 | Flurstück nordöstl. d. Anlieferzone, 2.OG | 54 | 37 | 55 | 40 |
| IO-08 | Flurstück 1/1, 2.OG | 55 | 41 | 60 | 45 |
| IO-09 | Flurstück 1/7, 2.OG | 56 | 42 | | |
| IO-10 | oberhalb des EDEKA-Marktes, SW, OG | 59 | 38 | | |

Weitere Anlagen und Betriebe, die bezogen auf die für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Immissionsorte einen im Sinne der TA Lärm relevanten Immissionsbeitrag leisten, befinden sich aus unserer Sicht nicht in der Umgebung des Vorhabens.

Ein ggf. zukünftig vorgesehener sonn- und feiertäglicher Betrieb der Bäckerei ist im Tageszeitraum aus schalltechnischer Sicht unkritisch. Im Vergleich zum werktäglichen Betrieb ist sonn- und feiertags, wenn der EDEKA-Markt geschlossen ist, mit einem deutlich niedrigeren Pkw-Aufkommen zu rechnen. Darüber hinaus werden durch Kunden von Bäckereien üblicherweise keine Einkaufswagen genutzt.

Daher ist an den nächstgelegenen Immissionsorten tagsüber - auch unter Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung von Geräuschen innerhalb der immissionsempfindlicheren Ruhezeiten gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm (an Sonn- und Feiertagen u. a. 6.00 - 9.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr; gilt nur für die in einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet liegenden IO-01 - IO-07) - von einer sicheren Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte auszugehen.

7.2 Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

Die Ermittlung der zu erwartenden Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen erfolgt für die Betätigung einer Lkw-Betriebsbremse mit einem in /12/ angegebene-

nen mittleren maximalen Schalleistungspegel von $L_{WA,max} = 108$ dB(A) im Bereich der Ein- und Ausfahrt und vor der eingehausten Anlieferzone des EDEKA-Marktes (tags).

Der maximale Schalleistungspegel beim Schließen der Kofferraumklappe eines Pkw beträgt gemäß /11/ $L_{WA,max} = 100$ dB(A) und wird im Bereich des bezüglich des jeweiligen Immissionsortes nächstgelegenen bzw. ungünstigsten Stellplatzes (tags) sowie auf den Stellplätzen vor dem Markteingang (tags und nachts) angesetzt.

Für das Türeenschlagen eines Pkw von Mitarbeitern werden auf den Pkw-Stellplätzen entsprechende Geräuschspitzen mit einem maximalen Schalleistungspegel nach /11/ von 98 dB(A) in Ansatz gebracht (tags und nachts).

Der mittlere maximale Schalleistungspegel bei der beschleunigten Abfahrt eines Pkw bzw. Kleintransporters beträgt $L_{WA,max} = 93$ dB(A) /11/ (tags und nachts).

Tab. 7: Immissionsorte, Maximalwerte der Beurteilungspegel und Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen

| Bez. | Lage (Adresse, Fassade, Geschoss) | Maximalwerte der Beurteilungspegel | | Immissionswerte für kurzzeitige Geräuschspitzen | |
|-------|---|------------------------------------|--------|---|--------|
| | | [dB(A)] | | [dB(A)] | |
| | | tags | nachts | tags | nachts |
| IO-01 | Dörnbergstraße 26, O, 5.OG | 62 | 56 | 85 | 60 |
| IO-02 | Dörnbergstraße 36, O, 5.OG | 56 | 52 | | |
| IO-03 | Dörnbergstraße 49, N, 3.OG | 61 | 51 | 80 | 55 |
| IO-04 | Wachtelweg 1, N, 3.OG | 64 | 52 | | |
| IO-05 | Wachtelweg 3, W, 3.OG | 62 | 52 | | |
| IO-06 | Wachtelweg 11, W, 3.OG | 52 | 43 | | |
| IO-07 | Flurstück nordöstl. d. Anlieferzone, 2.OG | 74 | 60 | 85 | 60 |
| IO-08 | Flurstück 1/1, 2.OG | 70 | 63 | 90 | 65 |
| IO-09 | Flurstück 1/7, 2.OG | 70 | 64 | | |
| IO-10 | oberhalb des EDEKA-Marktes, SW, OG | 71 | 60 | | |

Der Gegenüberstellung der Werte in Tabelle 7 kann entnommen werden, dass die gemäß der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden gebietsabhängigen Immissionswerte (Richtwerte am Tage zzgl. 30 dB bzw. Richtwerte in der Nacht zzgl. 20 dB) an allen Immissionsorten mindestens eingehalten werden. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in Kapitel 7.3 aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen.

7.3 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren.
- Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzungszeit durch Kunden des EDEKA-Marktes, der Bäckerei und der Shops auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden innerhalb des Tageszeitraums (6.00 -22.00 Uhr) zu beschränken. Mitarbeiter aller Nutzungen und Kunden der Konzessionärsfläche können den Parkplatz tagsüber auch über den vorgenannten 14,5-stündigen Zeitraum hinaus nutzen (siehe Kapitel 5.2). Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Pkw-Fahrten von Mitarbeitern auf den 28 gekennzeichneten Stellplätzen zulässig (grüne Schraffur; siehe Digitalisierungspläne in Kapitel 10.1).
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq 2,8$ t) mit Handverladung über die Eingänge der vorgesehenen Nutzungen möglich. Die hierfür erforderlichen Parkvorgänge vor dem Markteingang sind ausschließlich auf den sechs gekennzeichneten Stellplätzen zulässig (magenta Schraffur, siehe Digitalisierungspläne in Kapitel 10.1).
- Das Tor der eingehausten Anlieferzone ist während der Ladetätigkeiten geschlossen zu halten.
- Der Schalleistungspegel der auf dem Dach der Anlieferzone vorgesehenen Kältetechnik ist auf einen Wert von maximal 68 dB(A) zu begrenzen.

Kleiner Parkplatz mit 106 Stellplätzen:

- Errichtung eines geschlossenen Carports mit einer Traufhöhe von 3,0 m in Richtung des Wachtelwegs (Rückwand) und von 3,5 m in Richtung des Parkplatzes (Länge ca. 20 m; Verlauf siehe Digitalisierungsplan).

Großer Parkplatz mit 122 Stellplätzen:

- Errichtung eines geschlossenen Carports mit einer Traufhöhe von 3,0 m in Richtung des Wachtelwegs (Rückwand) und von 3,5 m in Richtung des Parkplatzes (Länge ca. 20 m; Verlauf siehe Digitalisierungsplan).
- Errichtung einer an den Carport anschließenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von 14,4 m entlang der südlichen Parkplatzgrenze (siehe Digitalisierungsplan).

Gemäß Nr. 7.4 der DIN 9613-2 müssen die Abschirmungen (Lärmschutzwand bzw. Carport) über eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Die berücksichtigten Standorte des Carports bzw. der Lärmschutzwand können den Digitalisierungsplänen in Kapitel 10.1 entnommen werden. Die vorstehenden Höhen des Carports bzw. der Lärmschutzwand beziehen sich jeweils auf die relative Höhe über den angrenzenden Stellplätzen.

Solange die Erweiterung des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes um 16 Stellplätze nicht umgesetzt wird, kann auf die Errichtung der an den Carport anschließenden 3,0 m hohen und 14,4 m langen Lärmschutzwand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verzichtet werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Errichtung des Carports bzw. einer Lärmschutzwand Abstandsflächen ausgelöst werden können, deren Berechnung und Einhaltung vom Auftraggeber durchzuführen bzw. sicherzustellen ist.

7.4 Qualität der Ergebnisse

Gemäß Nr. A.2.6 der TA Lärm ist es erforderlich, mit dem Ergebnis einer Immissionsprognose Angaben zur Unsicherheit der berechneten Immissionspegel mitzuteilen. Eine wesentliche und durch das Berechnungsverfahren nicht beeinflussbare Unsicherheit resultiert aus der Unsicherheit bei der Ermittlung der Schalleistungspegel und bei der Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2.

Die Ausbreitungsrechnung wurde gemäß DIN ISO 9613-2 als detaillierte Prognose entsprechend Ziffer A.2.3 der TA Lärm unter Verwendung von z. T. frequenzselektiven Oktavspektren, aber auch A-bewerteten Einzahlwerten der Schalleistungspegel durchgeführt.

Insgesamt ist an den untersuchten Immissionsorten auf Grund der konservativen Berechnungsansätze (Kundenaufkommen gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Gleichzeitigkeit der Warenanlieferungen etc.) mit eher geringeren anlagenbezogenen Geräuschemissionen zu rechnen.

Spitzenbelastungen hinsichtlich des Kundenaufkommens sind gemäß der Parkplatzlärmstudie nachmittags zu erwarten, die temporär zu entsprechend höheren Geräuschemissionen führen können.

Die Unsicherheit der in Kapitel 7.1, Tabellen 5 und 6 ausgewiesenen Beurteilungspegel schätzen wir daher mit +0 / -2 dB(A) ab.

8 Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Nach Nr. 7.4 Abs. 2 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbegebieten in allen Gebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
- und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /2/ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im vorliegenden Fall ist vor allem die Verkehrslärmsituation auf der Dörnbergstraße zu betrachten, da diese einerseits eine Erschließungsfunktion für den EDEKA-Markt hat und sich dort zum anderen die maßgeblichen Immissionsorte befinden.

Aktuelle Verkehrsbelastungsdaten liegen uns für die vorgenannte Straße nicht vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bei gleichzeitiger, vorhabenbedingter Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um rechnerisch mindestens 3 dB(A) nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind somit nicht erforderlich.

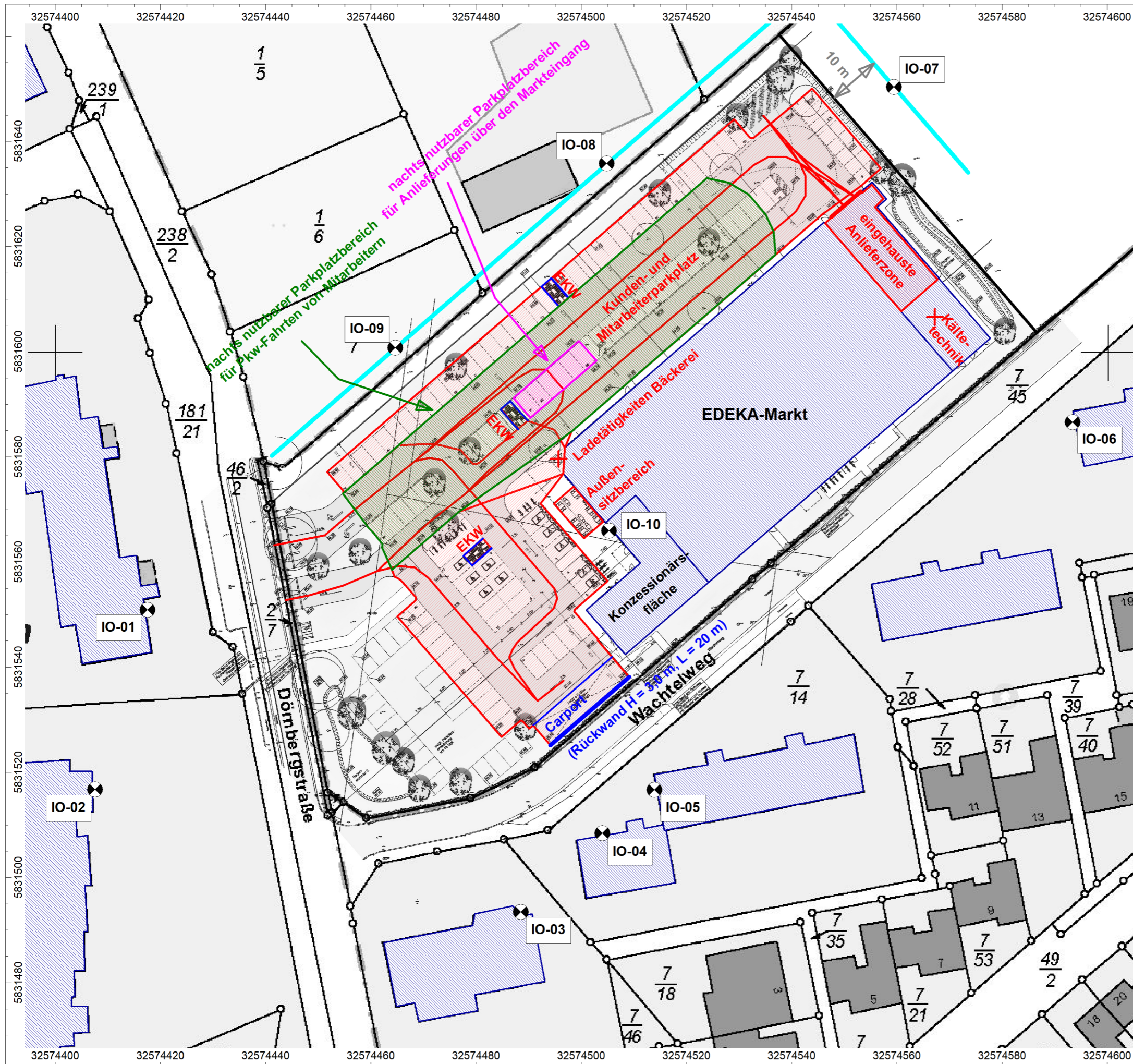
9 Grundlagen und Literatur

- | | | |
|------|--|---|
| /1/ | BlmSchG | Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist |
| /2/ | 16. BlmSchV | Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist |
| /3/ | TA Lärm | Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist |
| /4/ | RLS-90 Ausgabe 1990 | Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Der Bundesminister für Verkehr, Abt. Straßenbau |
| /5/ | DIN 4109-1 Januar 2018 | Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen |
| /6/ | DIN ISO 9613-2 Oktober 1999 | Akustik: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren |
| /7/ | DIN 18005-1 Juli 2002 | Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung |
| /8/ | DIN 18005-1 Beiblatt 1 Mai 1987 | Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung |
| /9/ | VDI 2571 August 1976 | Schallabstrahlung von Industriebauten |
| /10/ | VDI 3770 September 2012 | Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen |
| /11/ | Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg: Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 2007 | |

- /12/ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden: Heft 3 - Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, 2005
- /13/ Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden: Heft 192 - Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, 16.05.1995
- /14/ Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen: Merkblatt Nr. 25 - Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw, 2000
- /15/ Architekten-Contor Frank Dreier Architekten, Soltau: Angaben zur Verkaufsfläche, Lagepläne zum Vorhaben und sonstige Angaben zum Vorhaben
- /16/ Österreichisches Umweltbundesamt, Wien: Emissionsdatenkatalog 2016 (Forum Schall)
- /17/ Stadt Celle: Auszüge aus den Bebauungsplänen Nr. 12 "Gelände südlich des Stadtfriedhofes" (1. Änderung), Nr. 29 I. Teil "Fasanenweg", Nr. 29 II. Teil "Südlich Altenhäger Kirchweg" und Nr. 93 "Östlich Dörnbergstraße" und sonstige Angaben zum Vorhaben
- /18/ Ortstermin zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten am 08.07.2020
- /19/ DataKustik GmbH, Gilching: Schallimmissionsprognose-Software CadnaA, Version 2021 (32 Bit)

10 Anhang

10.1 Digitalisierungspläne



Schalltechnische Untersuchung

zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes mit Shopflächen und Außenanlagen an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle

Bericht Nr. 4439.1/02

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Albert Holzkamm
Bauunternehmung GmbH + Co. KG
Am Stuhkamp 8
27283 Verden

**DIGITALISIERUNGSPLAN
VARIANTE KLEINER PARKPLATZ**

mit Darstellung des EDEKA-Marktes, der relevanten Geräuschquellen sowie der maßgeblichen Immissionsorte (IO)

Objekte:

- + Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- ▬ vert. Flächenquelle
- Haus
- Schirm
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Rechengebiet

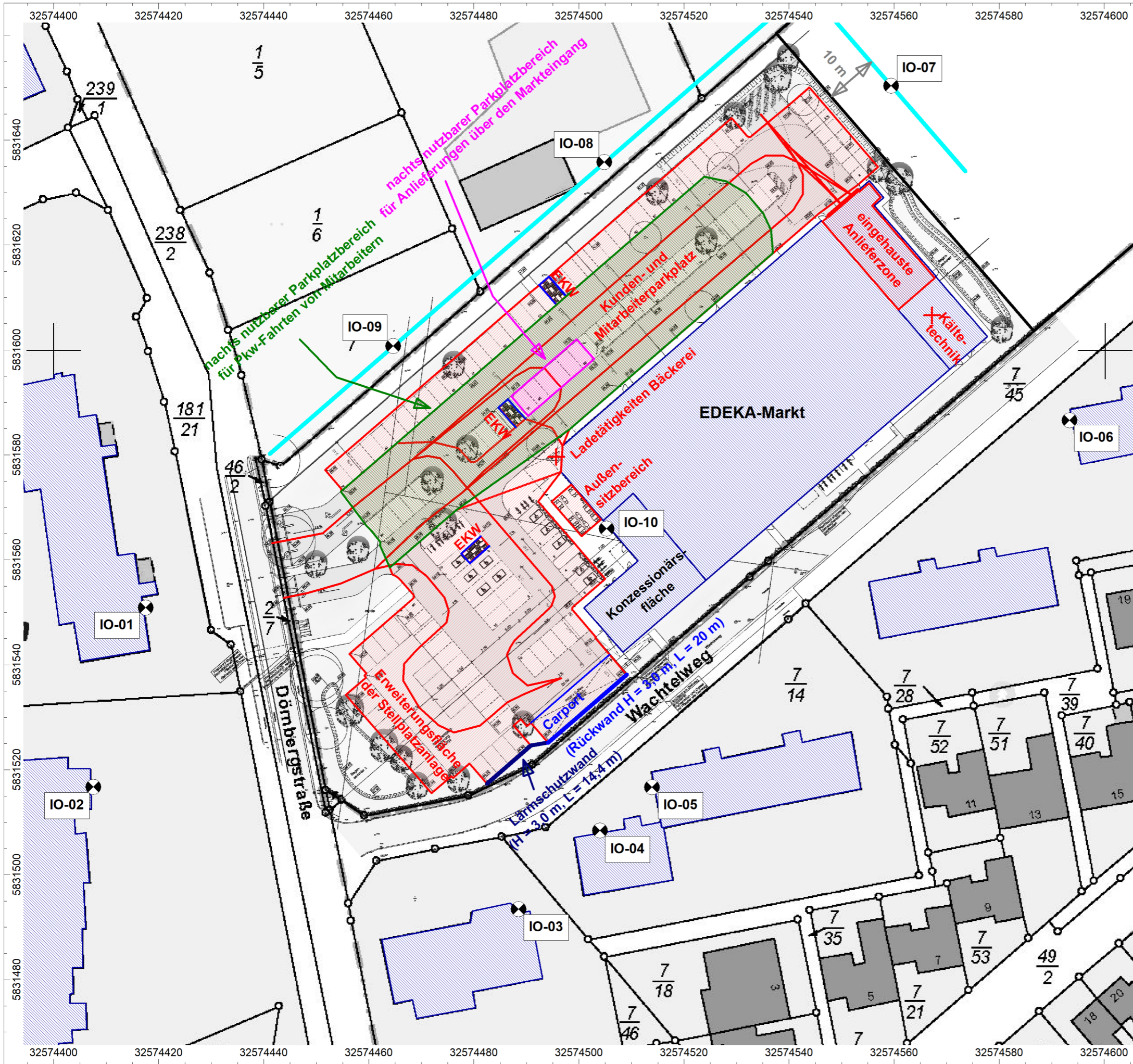


Maßstab 1 : 750
(DIN A3)

Datum: 18.01.2021
Datei: 4439-1-02.cna

CadnaA, Version 2021 (32 Bit)

WENKER & GESING
Akustik und Immissionsschutz GmbH
Gartenstraße 8 - 48599 Gronau
Tel. 02562 / 70119-0 - www.wenker-gesing.de



Schalltechnische Untersuchung

zum geplanten Betrieb eines EDEKA-Marktes mit Shopflächen und Außenanlagen an der Dörnbergstraße 50 in 29223 Celle

Bericht Nr. 4439.1/02

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Albert Holzkamm
Bauunternehmung GmbH + Co. KG
Am Stuhkamp 8
27283 Verden

**DIGITALISIERUNGSPLAN
VARIANTE GROßER PARKPLATZ**

mit Darstellung des EDEKA-Marktes, der relevanten Geräuschquellen sowie der maßgeblichen Immissionsorte (IO)

Objekte:

- + Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- ▬ vert. Flächenquelle
- Haus
- Schirm
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Rechengebiet



Maßstab 1 : 750
(DIN A3)

Datum: 18.01.2021
Datei: 4439-1-02.cna

CadnaA, Version 2021 (32 Bit)

WENKER & GESING
Akustik und Immissionsschutz GmbH
Gartenstraße 8 - 48599 Gronau
Tel. 02562 / 70119-0 - www.wenker-gesing.de

10.2 Eingabedaten und Berechnungsergebnisse

Eingabedaten

Punktschallquellen

| Bezeichnung | Schalleistung L _{WA} | | Einwirkzeit | | | K ₀ dB | Frequenz Hz |
|--|-------------------------------|----------------|-------------|--------------|---------------|----------------------|----------------|
| | Tag dB(A) | Nacht dB(A) | Tag Min. | Ruhe Min. | Nacht Min. | | |
| Bäckerei, Warenanlieferung, tags idRz. | 83,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | 500 |
| EDEKA, Kältetechnik | 68,0 | 68,0 | 780 | 180 | 60 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Containerwechsel, Aufnehmen/Absetzen, tags adRz. | 78,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Containerwechsel, Lkw-Einzelereignisse, tags adRz. | 77,1 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Lkw-Kühlaggragat, tags adRz. | 79,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Lkw-Kühlaggragat, tags idRz. | 86,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Schneckenpresse, tags adRz. | 73,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Schneckenpresse, tags idRz. | 80,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Warenanlieferung, Lkw-Einzelereignisse, tags adRz. | 81,1 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Warenanlieferung, Lkw-Einzelereignisse, tags idRz. | 83,5 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Warenanlieferung, Überfahren Überladebordwand, tags adRz. | 87,0 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Warenanlieferung, Überfahren Überladebordwand, tags idRz. | 89,4 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | 500 |

Linienschallquellen

| Bezeichnung | Schalleistung L _{WA} | | Schalleistung L _{WA'} | | Einwirkzeit | | | K ₀ dB | Freq. Hz |
|--|----------------------------------|-------|-----------------------------------|-------|-------------|------|-------|----------------------|-------------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Ruhe | Nacht | | |
| | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | Min. | Min. | Min. | | |
| Anlieferungsbereich Markteingang, Pkw/Kleintransporter, Fahrspur, nachts | -- | 71,9 | -- | 50,6 | 0 | 0 | 60 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Containerwechsel, Abfahrt, tags adRz. | 76,3 | -- | 54,8 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Containerwechsel, Anfahrt (Rangieren), tags adRz. | 71,0 | -- | 58,8 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Containerwechsel, Anfahrt (Rückfahrwarner), tags adRz. | 69,4 | -- | 58,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| EDEKA, Containerwechsel, Anfahrt, tags adRz. | 76,2 | -- | 54,8 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Abfahrt, tags adRz. | 80,2 | -- | 58,8 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Abfahrt, tags idRz. | 82,6 | -- | 61,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt (Rangieren), tags adRz. | 76,4 | -- | 62,8 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt (Rangieren), tags idRz. | 78,8 | -- | 65,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt (Rückfahrwarner), tags adRz. | 74,4 | -- | 62,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt (Rückfahrwarner), tags idRz. | 76,8 | -- | 65,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | 500 |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt, tags adRz. | 80,4 | -- | 58,8 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt, tags idRz. | 82,8 | -- | 61,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Nord), Pkw-Fahrspur, tags | 91,5 | -- | 67,4 | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Südwest), Pkw-Fahrspur, tags | 88,6 | -- | 65,8 | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Nord), Pkw-Fahrspur, tags | 73,4 | -- | 49,2 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Südwest), Pkw-Fahrspur, tags | 70,5 | -- | 47,7 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |

Linienschallquellen (Fortsetzung)

| Bezeichnung | Schallleistung L_{WA} | | Schallleistung L_{WA}' | | Einwirkzeit | | | K_0 dB | Freq. Hz |
|---|----------------------------|-------|-----------------------------|-------|-------------|------|-------|-------------|-------------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Ruhe | Nacht | | |
| | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | Min. | Min. | Min. | | |
| Groß, Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Nord), Pkw-Fahrspur, tags | 81,2 | -- | 57,0 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Südwest), Pkw-Fahrspur, tags | 78,3 | -- | 55,4 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Containerwechsel, Anfahrt (Rückfahrwarner), tags adRz. | 69,3 | -- | 58,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Ladetätigkeiten, tags adRz. | 83,0 | -- | 71,6 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Ladetätigkeiten, tags idRz. | 85,4 | -- | 74,0 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Innenpegel, EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt (Rückfahrwarner), tags adRz. | 75,7 | -- | 62,9 | -- | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| Innenpegel, EDEKA, Lkw-Warenanlieferung, Anfahrt (Rückfahrwarner), tags idRz. | 78,0 | -- | 65,2 | -- | 0 | 180 | 0 | 3 | 500 |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Nord), Pkw-Fahrspur, tags | 92,1 | -- | 68,0 | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Südwest), Pkw-Fahrspur, tags | 87,0 | -- | 64,7 | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Nord), Pkw-Fahrspur, tags | 74,0 | -- | 49,8 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Südwest), Pkw-Fahrspur, tags | 68,9 | -- | 46,6 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Nord), Pkw-Fahrspur, tags | 81,8 | -- | 57,6 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Südwest), Pkw-Fahrspur, tags | 76,7 | -- | 54,4 | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Mitarbeiterparkplatz, Pkw-Fahrspur, nachts | -- | 78,7 | -- | 54,5 | 0 | 0 | 60 | 3 | Oktaven |

Flächenschallquellen

| Bezeichnung | Schallleistung L _{WA} | | Schallleistung L _{WA''} | | L _{WA} / L _i | | Schall- dämmung | | Einwirkzeit | | | K ₀ dB | Frequenz Hz |
|--|-----------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|-------|--------------------|----------------|-------------|------|-------|----------------------|----------------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Typ | Wert | R' _w | Fläche | Tag | Ruhe | Nacht | | |
| | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | | dB(A) | dB | m ² | Min. | Min. | Min. | | |
| Anlieferbereich Markteingang, Pkw/Kleintransporter, nachts | -- | 73,1 | -- | 53,9 | Lw | L01 | -- | -- | 0 | 0 | 60 | 3 | Oktaven |
| Bäckerei, Außensitzbereich, tags | 81,3 | -- | 65,0 | -- | Lw | 65+3 | -- | -- | 780 | 60 | 0 | 3 | 500 |
| EDEKA, EKW Eingang, tags | 89,4 | -- | 78,7 | -- | Lw | L02 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, EKW Nordwest, tags | 89,4 | -- | 78,7 | -- | Lw | L02 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, EKW Südwest, tags | 89,4 | -- | 78,8 | -- | Lw | L02 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| EDEKA, Schallabstrahlung Dach, tags adRz. | 73,2 | -- | 50,0 | -- | Li | 79 | 25 | 210,94 | 780 | 0 | 0 | 3 | 500 |
| EDEKA, Schallabstrahlung Dach, tags idRz. | 75,2 | -- | 52,0 | -- | Li | 81 | 25 | 210,94 | 0 | 180 | 0 | 3 | 500 |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Nord), tags | 89,9 | -- | 55,3 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Südwest), tags | 88,3 | -- | 54,5 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Nord), tags | 71,7 | -- | 37,2 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Südwest), tags | 70,2 | -- | 36,4 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Nord), tags | 79,5 | -- | 45,0 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Groß, Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Südwest), tags | 77,9 | -- | 44,1 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |

Flächenschallquellen (Fortsetzung)

| Bezeichnung | Schallleistung L _{WA} | | Schallleistung L _{WA''} | | L _{WA} / L _i | | Schall- dämmung | | Einwirkzeit | | | K ₀ dB | Frequenz Hz |
|--|-----------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|----------------------------------|-------|--------------------|----------------|-------------|------|-------|----------------------|----------------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Typ | Wert | R' _w | Fläche | Tag | Ruhe | Nacht | | |
| | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | | dB(A) | dB | m ² | Min. | Min. | Min. | | |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Nord), tags | 90,5 | -- | 55,9 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Kundenparkplatz (Südwest), tags | 87,2 | -- | 54,6 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 90 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Nord), tags | 72,3 | -- | 37,8 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, EDEKA+Shops+Bäckerei, Mitarbeiterparkplatz (Südwest), tags | 69,1 | -- | 36,4 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Nord), tags | 80,1 | -- | 45,6 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Klein, Konzessionärsfläche, Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (Südwest), tags | 76,9 | -- | 44,2 | -- | Lw | L01 | -- | -- | 780 | 180 | 0 | 3 | Oktaven |
| Mitarbeiterparkplatz, nachts | -- | 77,0 | -- | 44,5 | Lw | L01 | -- | -- | 0 | 0 | 60 | 3 | Oktaven |

Vertikale Flächenschallquellen

| Bezeichnung | Schalleistung L _{WA} | | Schalleistung L _{WA''} | | L _{WA} / L _i | | Schall- dämmung | | Einwirkzeit | | | K ₀ dB | Frequenz Hz |
|--|----------------------------------|-------|------------------------------------|-------|----------------------------------|-------|--------------------|----------------|-------------|------|-------|----------------------|----------------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Typ | Wert | R' _w | Fläche | Tag | Ruhe | Nacht | | |
| | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | | dB(A) | dB | m ² | Min. | Min. | Min. | | |
| EDEKA, Schallabstrahlung Anlieferzone, geschlossenes Tor, tags adRz. | 75,5 | -- | 60,0 | -- | Li | 79 | 15 | 35,25 | 780 | 0 | 0 | 6 | 500 |
| EDEKA, Schallabstrahlung Anlieferzone, geschlossenes Tor, tags idRz. | 77,5 | -- | 62,0 | -- | Li | 81 | 15 | 35,25 | 0 | 180 | 0 | 6 | 500 |

Schallpegel

| Bezeichnung | Bewertung | Oktavspektrum dB(A) | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 31,5 | 63 | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 | 4000 | 8000 | A |
| Pkw (L01) | A | -- | 46,4 | 58,0 | 50,5 | 55,0 | 55,1 | 55,5 | 52,8 | 46,6 | 63,0 |
| EKW (L02) | A | 40,5 | 48,5 | 55,5 | 60,5 | 67,5 | 67,5 | 64,5 | 54,5 | 22,1 | 72,0 |
| Ladetätigkeiten (L03) | A | -- | 77,7 | 81,7 | 85,7 | 89,7 | 89,7 | 76,7 | 52,2 | -- | 94,0 |
| Lkw, An- und Abfahrt (L04) | A | -- | 35,3 | 45,3 | 50,3 | 55,3 | 59,3 | 57,3 | 49,3 | 44,3 | 63,0 |
| Lkw, Rangieren (L05) | A | -- | 39,3 | 49,3 | 54,3 | 59,3 | 63,3 | 61,3 | 53,3 | 48,3 | 67,0 |
| Lkw-Einzelereignisse (L06) | A | -- | 57,6 | 67,6 | 72,6 | 77,6 | 81,6 | 79,6 | 71,6 | 66,6 | 85,3 |
| Kühlaggregat, Dieselbetrieb (L07) | A | -- | 77,0 | 91,0 | 94,0 | 90,0 | 82,0 | 77,0 | 72,0 | 62,0 | 97,0 |

Berechnungsergebnisse

Beurteilungspegel (Zusatzbelastung, Variante "kleiner Parkplatz")

| Bezeichnung | Beurteilungspegel L _r | | Immissionsrichtwert | | relative (r) / absolute (a) Höhe m | Koordinaten | | |
|---|----------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---|-------------|------------|--------|
| | Tag dB(A) | Nacht dB(A) | Tag dB(A) | Nacht dB(A) | | X m | Y m | Z m |
| IO-01, Dörnbergstraße 26, O, 5.OG | 51,6 | 34,7 | 55 | 40 | 17,00 (r) | 32574417,47 | 5831550,90 | 63,99 |
| IO-02, Dörnbergstraße 36, O, 5.OG | 48,2 | 30,9 | 55 | 40 | 17,00 (r) | 32574407,52 | 5831516,73 | 63,66 |
| IO-03, Dörnbergstraße 49, N, 3.OG | 49,0 | 30,6 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574488,49 | 5831493,46 | 56,59 |
| IO-04, Wachtelweg 1, N, 3.OG | 49,5 | 30,7 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574504,00 | 5831508,45 | 57,71 |
| IO-05, Wachtelweg 3, W, 3.OG | 49,3 | 30,4 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574513,91 | 5831516,73 | 58,03 |
| IO-06, Wachtelweg 11, W, 3.OG | 41,2 | 29,7 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574593,39 | 5831586,64 | 59,28 |
| IO-07, Flurstück nordöstl. D. Anlieferzone, 10m von Grundstücksgr., 2.OG | 54,5 | 37,1 | 55 | 40 | 8,00 (r) | 32574559,45 | 5831650,38 | 56,53 |
| IO-08, Flurstück 1/1, 3m von Grundstücksgr., 2.OG | 55,8 | 41,1 | 60 | 45 | 8,00 (r) | 32574504,83 | 5831635,81 | 55,56 |
| IO-09, Flurstück 1/7, 3m von Grundstücksgr., 2.OG | 56,3 | 42,0 | 60 | 45 | 8,00 (r) | 32574464,59 | 5831600,76 | 54,51 |
| IO-10, oberhalb des EDEKA-Marktes, SW, OG | 59,1 | 38,1 | 60 | 45 | 51,80 (a) | 32574505,24 | 5831565,97 | 51,80 |

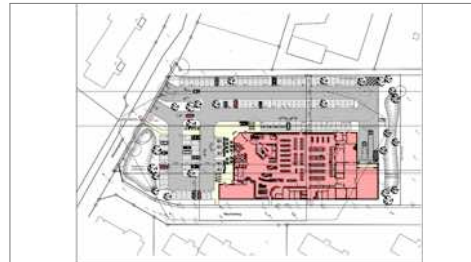
Beurteilungspegel (Zusatzbelastung, Variante "großer Parkplatz")

| Bezeichnung | Beurteilungspegel L _r | | Immissionsrichtwert | | relative (r) / absolute (a) Höhe m | Koordinaten | | |
|---|----------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---|-------------|------------|--------|
| | Tag dB(A) | Nacht dB(A) | Tag dB(A) | Nacht dB(A) | | X m | Y m | Z m |
| IO-01, Dörnbergstraße 26, O, 5.OG | 51,8 | 34,7 | 55 | 40 | 17,00 (r) | 32574417,47 | 5831550,90 | 63,99 |
| IO-02, Dörnbergstraße 36, O, 5.OG | 48,6 | 30,9 | 55 | 40 | 17,00 (r) | 32574407,52 | 5831516,73 | 63,66 |
| IO-03, Dörnbergstraße 49, N, 3.OG | 49,3 | 30,0 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574488,49 | 5831493,46 | 56,59 |
| IO-04, Wachtelweg 1, N, 3.OG | 50,0 | 30,1 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574504,00 | 5831508,45 | 57,71 |
| IO-05, Wachtelweg 3, W, 3.OG | 49,8 | 30,3 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574513,91 | 5831516,73 | 58,03 |
| IO-06, Wachtelweg 11, W, 3.OG | 41,2 | 29,7 | 50 | 35 | 11,00 (r) | 32574593,39 | 5831586,64 | 59,28 |
| IO-07, Flurstück nordöstl. Anlieferzone, 3m von Grundstücksgr., 2.OG | 54,2 | 37,1 | 55 | 40 | 8,00 (r) | 32574559,45 | 5831650,38 | 56,53 |
| IO-08, Flurstück 1/1, 3m von Grundstücksgr., 2.OG | 55,4 | 41,1 | 60 | 45 | 8,00 (r) | 32574504,83 | 5831635,81 | 55,56 |
| IO-09, Flurstück 1/7, 3m von Grundstücksgr., 2.OG | 56,0 | 42,0 | 60 | 45 | 8,00 (r) | 32574464,59 | 5831600,76 | 54,51 |
| IO-10, oberhalb des EDEKA-Marktes, SW, OG | 59,1 | 38,1 | 60 | 45 | 51,80 (a) | 32574505,24 | 5831565,97 | 51,80 |

Die Teilbeurteilungspegel können auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden.

RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENERMITTLUNG

Neuaufstellung des Nahversorgers Edeka Mußwessels in 29223 Celle-Hehlentor

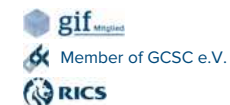


Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Dipl.-Ing. Albert Holzkamm GmbH + Co. KG
Am Stuhkamp 8, 27283 Verden

Projekt-Nr.: P2003-6479

Bearbeiter: Michael Schmidt
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter Einzelhandel

Hamburg, 11. Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--------|-------|
| 1 | 1 |
| 2 | 1 |
| 2.1 | 1 |
| 2.2 | 2 |
| 2.3 | 4 |
| 2.4 | 9 |
| 2.5 | 11 |
| 3 | 13 |
| ANHANG | 15 |

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert.

Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 11. Dezember 2020

1 VORBEMERKUNG

Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Der am Nahversorgungsstandort Dörnbergstraße 50 in Celle-Hehlentor seit 1993 ansässige und von der Fa. Mußwessels betriebene Supermarkt Edeka ist mit rd. 650 qm Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und kann einen Vollsortimentsanspruch auf der geringen Verkaufsfläche nicht einlösen. Seine Markt- und Wettbewerbsfähigkeit ist damit in Frage gestellt. Er soll durch einen Erweiterungsneubau mit marktfähiger Verkaufsflächendimensionierung auf einer Brachfläche an der Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg ersetzt werden. Die für einen Vollsortimenter erforderliche Dimensionierung überschreitet üblicherweise die Schwelle der Großflächigkeit und wäre grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, zu entwickeln und zu bewerten. Die dort niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten. Der Standort ist dem dezentralen Nahversorgungsnetz in Celle zuzurechnen und erfüllt insoweit nicht die Anforderungen des Integrationsgebotes, welches für einen großflächigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich einfordert. Das Vorhaben kommt jedoch als sogenannter "nicht raumbedeutsamer" Nahversorger in Betracht, der von diesem Ziel suspendiert wäre.

Die Dipl.-Ing. Albert Holzkamm GmbH + Co. KG, Verden, beauftragte die bulwiengesa AG am 05.06.2020 mit der Erstellung einer derartigen raumordnerischen Prüfung und Ableitung einer standortadäquaten Verkaufsflächenobergrenze für den Neubau.

2 RAUMORDNERISCHE VERKAUFSFLÄCHEN-ERMITTLUNG

2.1 Makrostandort Celle-Hehlentor

Der Celler Stadtteil Hehlentor befindet sich im Nordosten des Kernstadtgebietes. Er wird im Westen und Nordwesten durch die Bahntrasse Hannover–Hamburg und im Süden durch den Verlauf der Aller begrenzt. Südlich des Flusses ist die Celler Altstadt verortet. Der Siedlungsbereich des Stadtteils ist im Westen und Norden überwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, im Südosten verstärkt durch Blockbebauung geprägt.

Hehlentor verfügt gemäß Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle über keinen Zentralen Versorgungsbereich¹. Im Stadtteil sind mit der Harburger Straße und Dörnbergstraße (Untersuchungsvorhaben) zwei zu sichernde und weiterzuentwickelnde Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich im äußeren südwestlichen Stadtteilbereich der Sonderstandort Telefunkenstraße.

Verkehrsseitig erschlossen wird Celle-Hehlentor durch die in Nordsüd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 3, die den Stadtteil und das nördlich angrenzende Umland mit der Celler Innenstadt verbindet, sowie die in Westost-Richtungen verlaufenden B 191 (Lüneburger Heerstraße) und L 282 (Wittinger Straße).

Die ÖPNV-Anbindung mit dem übrigen Celler Stadtgebiet wird über mehrere Buslinien (2, 3, 4, 164, 200, 300, 400) gewährleistet.

¹ Vgl. Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle, Entwurf 02/2019-, Stadt + Handel, Dortmund, S. 123

Zum 31.12.2019 lebten lt. städtischer Fortschreibung in Celle-Hehrentor insgesamt 7.729 Personen mit Hauptwohnsitz². Die Bevölkerungszahl der aus siebzehn Stadtteilen bestehenden Gesamtstadt Celle beträgt vergleichend 70.562.

2.2 Mikrostandort Dörnbergstraße/Wachtelweg

Der Standort des geplanten erweiterten Edeka-Ersatzneubaus befindet sich an der Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Celle-Hehrentor. Bei dem Areal handelt es sich um eine ungenutzte Grünfläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Altobjekt würde als Nahversorgungsstandort aufgegeben. Inwieweit dies ggf. auch baurechtlich sichergestellt würde, ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

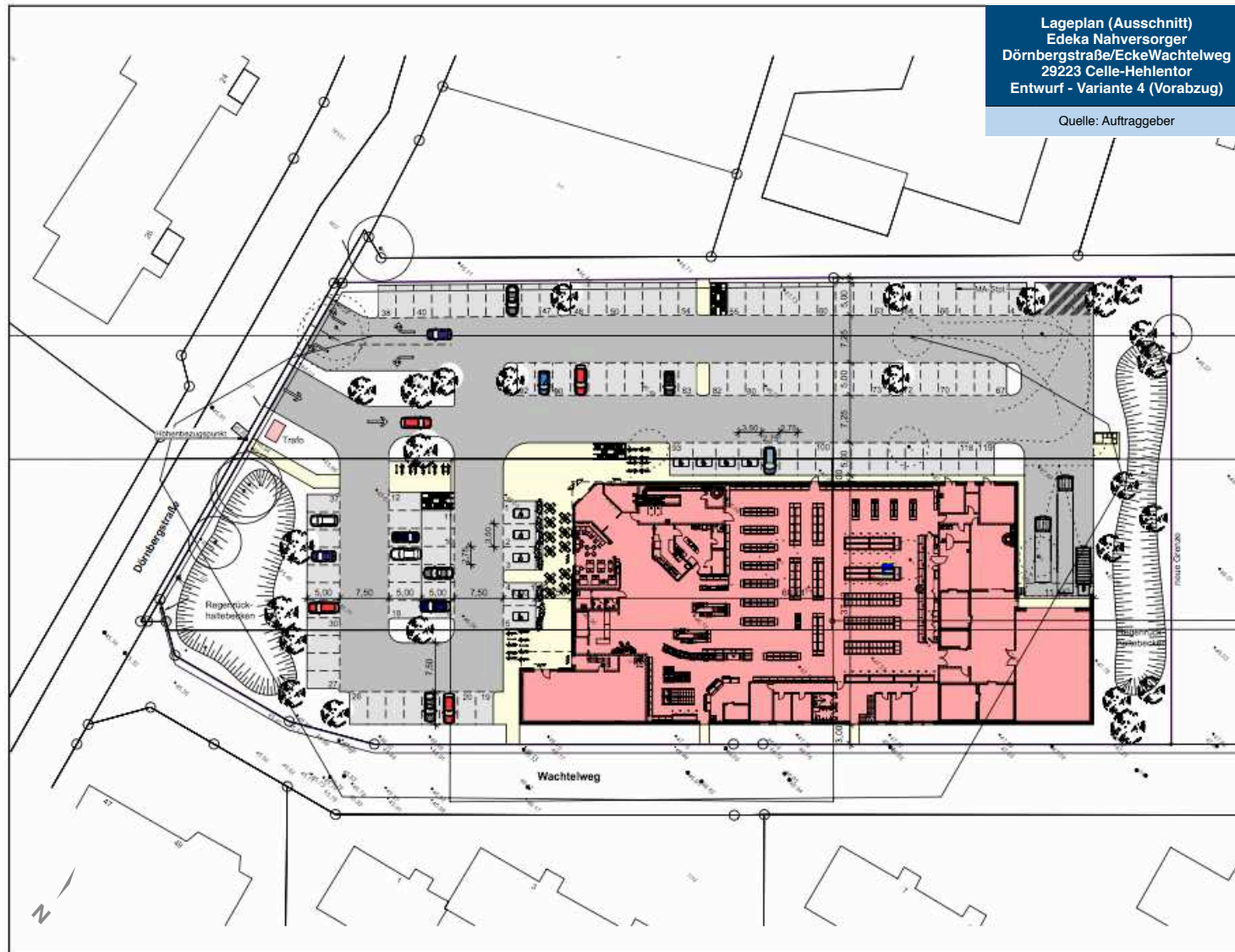
Das direkte Umfeld ist durch Wohnnutzungen in Blockbebauung geprägt, an die sich im Norden Einfamilienhäuser und im Osten Kleingärten anschließen. An das Areal grenzt das Forschungsinstitut für Tierschutz und Tierhaltung an.

Aus dem Wohnumfeld im südöstlichen Teilbereich des Stadtteils Hehrentor sowie des äußerst westlichen Siedlungsbereichs von Celle-Lachtehausen ist eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabengrundstücks gegeben. In einer 10-Minuten-Gehisochrone um den Standort wohnen insgesamt rd 3.400 Personen³. Damit erfasst der geplante Nahversorgungslebensmittelmarkt an der Dörnbergstraße fußläufig gut 40 % der Einwohner der Stadtteile Hehrentor und Lachtehausen.

² Quelle: Stadt Celle - Statistik (01.2020)

³ Berechnung der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz auf Grundlage von Microm-Baublock-Daten für das Stadtgebiet Celle





In den nördlich bis zur Bahntrasse und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen von Hehlentor, Altenhagen und Lachtehausen, die zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich des Lebensmittelmarktes zu zählen sind, leben außerhalb der Fußläufigkeit weitere ca. 2.900 Personen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die südlich in rd. 200 m Entfernung befindliche Bushaltestelle „Dörnbergstraße“ mit der Buslinien 4 und 400, über welche die östlich gelegenen Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen sowie das übrige Celler Stadtgebiet angebunden sind.

2.3 Prüfung „wohnotbezogene Nahversorgung“ (nicht raumbedeutsame Nahversorgung)

Zur Abbildung eines Lebensmittelvollsortimenters ist grundsätzlich eine großflächige Dimensionierung über 800 qm Verkaufsfläche (VKF) erforderlich, wobei diese üblicherweise je nach Tragfähigkeit ihres Einzugsgebietes zwischen etwa 1.200 qm in einwohnerschwachen ländlichen Räumen und ca. 3.000 qm VKF in Zentralorten umfassen. Damit gilt das Vorhaben zunächst grundsätzlich als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO und somit auch im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Die in Kap. 2.3 niedergelegten raumordnerischen Ziele für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen wären bei entsprechender Bauleitplanung verbindlich zu beachten.

Da der Stadtteil Hehlentor keinen Zentralen Versorgungsbereich aufweist und dort auch nicht entwickelt werden soll, kann das raumordnerische Integrationsgebot nicht erfüllt werden (LROP Kap. 2.3, Ziff. 05, Sätze 1-2):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“.

Eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP setzt einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) voraus. Entweder ist das Projektgrundstück integraler Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches oder es "schmiegt" sich in enger fußläufiger Distanz an diesen an. Beide Voraussetzungen sind in Hehlentor nicht gegeben.

Mögliche Ausnahmetatbestände hierzu sind im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Celle nicht festgestellt und können daher nicht angewendet werden (LROP Kap. 2.3, Ziff. 05, Satz 3):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist;“ ... (Satz 2 bleibt unberührt.)

Dennoch besteht für Lebensmittelmärkte der Nahversorgung grundsätzlich die Möglichkeit, im Einzelfall auch größere Verkaufsflächen als 800 qm zu realisieren, wenn für diese Märkte im konkreten Einzelfall der Nachweis erbracht werden kann, dass von ihnen keine „raumbedeutsamen Auswirkungen“ ausgehen. Für derartige Märkte sind die Ziele des Kap. 2.3 Landes-Raumordnungsprogramms nicht einschlägig. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP“ charakterisiert derartige nicht raumbedeutsame Vorhaben der Nahversorgung wie folgt (s. Arbeitshilfe Kap. 2.7.1):

„Der ‚wohntbezogenen Nahversorgung‘ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 qm betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.“

Als fußläufig erreichbar sieht das LROP im Zusammenhang mit Einzelhandel nicht einen pauschalen Entfernungsradius sondern einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten an. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereiches.

Der fußläufige Einzugsbereich ist daher nicht stets pauschal auf maximal 1.000 m (Zirkelkreis/Luftlinie) um das Vorhaben herumzuziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Bereiche, die durch Barrieren (z. B. Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege) nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können, dürfen nicht zum fußläufigen Einzugsbereich hinzugezählt werden, selbst wenn sie sich in maximal 1.000 m Entfernung vom Vorhaben befinden.

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40–50 % erreicht werden kann. Wegen ihrer fehlenden Raumbedeutsamkeit sind Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche und „Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung“ nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Sie werden allein über das Städtebaurecht (insbesondere über die Bauleitplanung) gesteuert.“

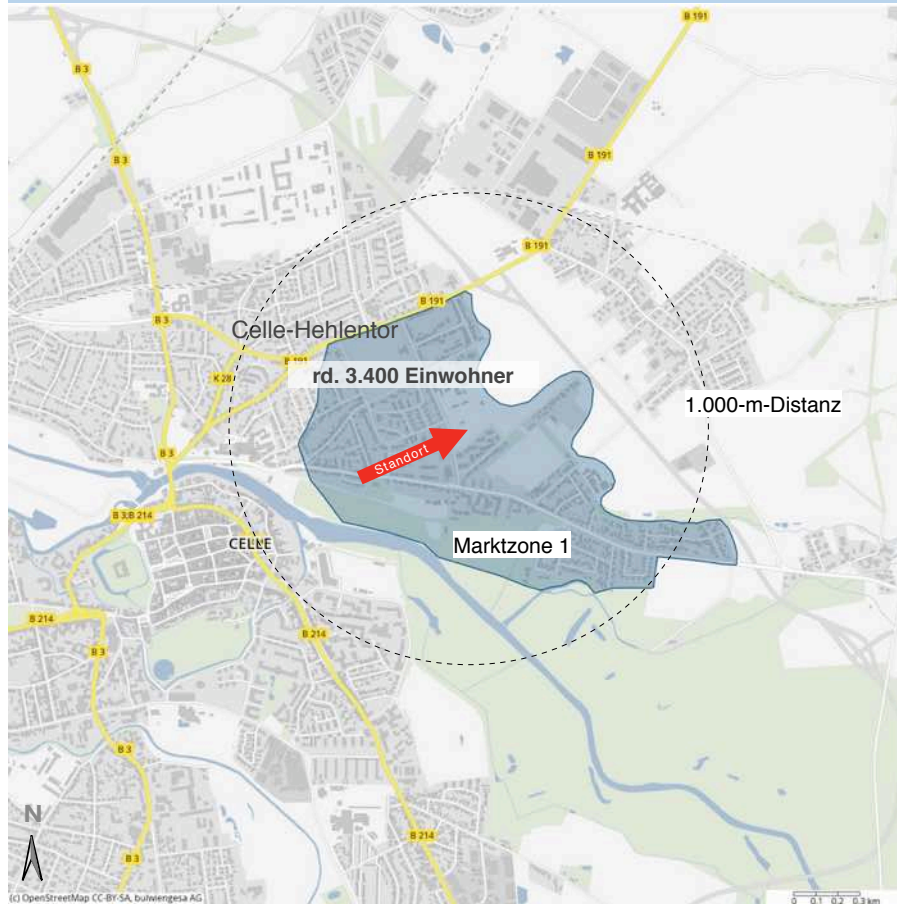
→ Methodischer Hinweis:

Das Prüfprocedere folgt vorgegebenen Maßstäben der Arbeitshilfe zum LROP und dient allein der Ermittlung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt als "nicht raumbedeutsamer Nahversorger" im Sinne des LROP Niedersachsen. Es dient üblicherweise weder der Ermittlung eines marktrealistischen tatsächlichen Einzugsgebietes noch eines realistischen Zielumsatzes. Grund hierfür ist, dass Lebensmittelmärkte nicht regelhaft, sondern eher in Ausnahmefällen ihren Umsatz tatsächlich mehrheitlich aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen. Häufig wird die Kaufkraftbindung im fußläufigen Nahbereich durch weitere Wettbewerber in der Umgebung herabgesetzt und noch häufiger – v. a. in ländlichen Räumen mit geringer Versorgungsabdeckung – geht die Ausstrahlung bedeutend über die Fußläufigkeit hinaus.

Im vorliegenden Falle Celle-Hehlentor ist die Ableitung jedoch durchaus realitätsnah, weil der untersuchte Markt in einem recht kompakten, durch verkehrliche und natürliche Barrieren (Bahntrasse, Flusslauf der Aller) sowie den östlichen Siedlungsrand Celles gebildeten Einzugsgebiet eine Alleinversorgungsstellung hat.

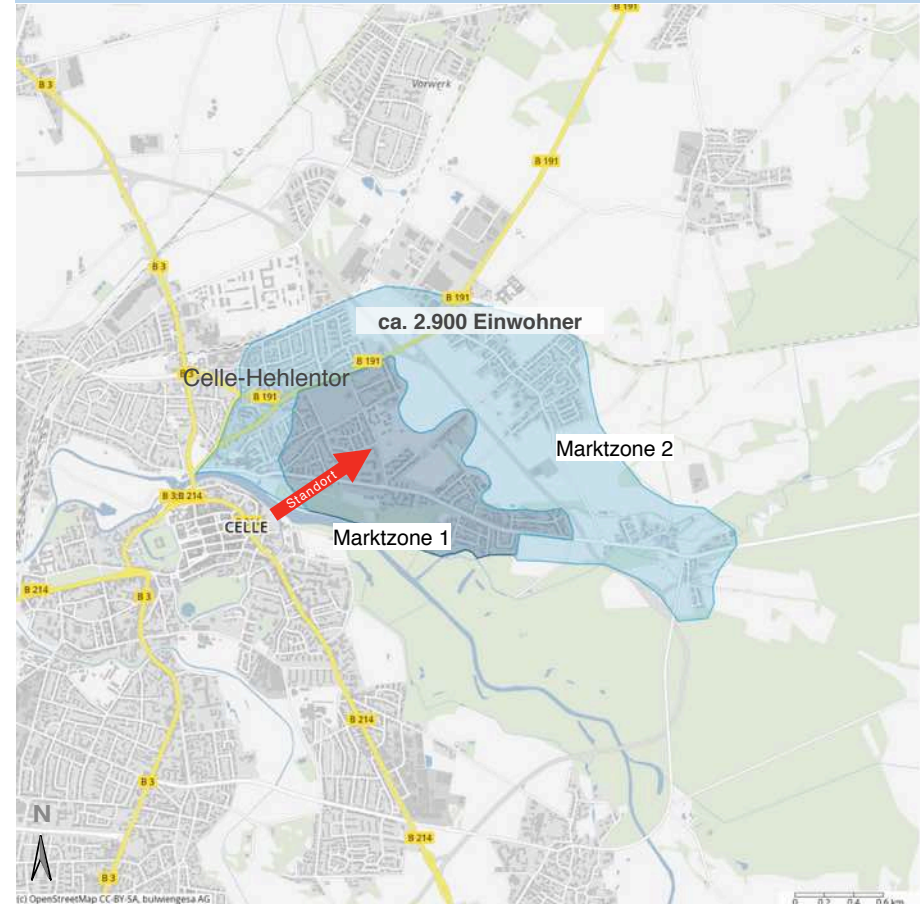
Es ist davon auszugehen, dass der bisher kleinflächige Bestandsmarkt in der Dörnbergstraße in Celle-Hehlentor grundsätzlich nicht "raumbedeutsam" wirkt. Zu klären ist, bis zu welcher Größenordnung eine Neuaufstellung am vorgegebenen Projektstandort möglich ist, ohne dass das Vorhaben raumbedeutsame Auswirkungen entfaltet. Die Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017 gibt hierfür – wie vorstehend zitiert – einen entsprechenden Prüfrahmen vor, welcher im Anschluss Anwendung findet.

Fußläufiger Nahbereich für Nahversorger in Celle-Hehlentor (an topografische und verkehrliche Verhältnisse angepasste 10-Minuten-Gehisochrone)

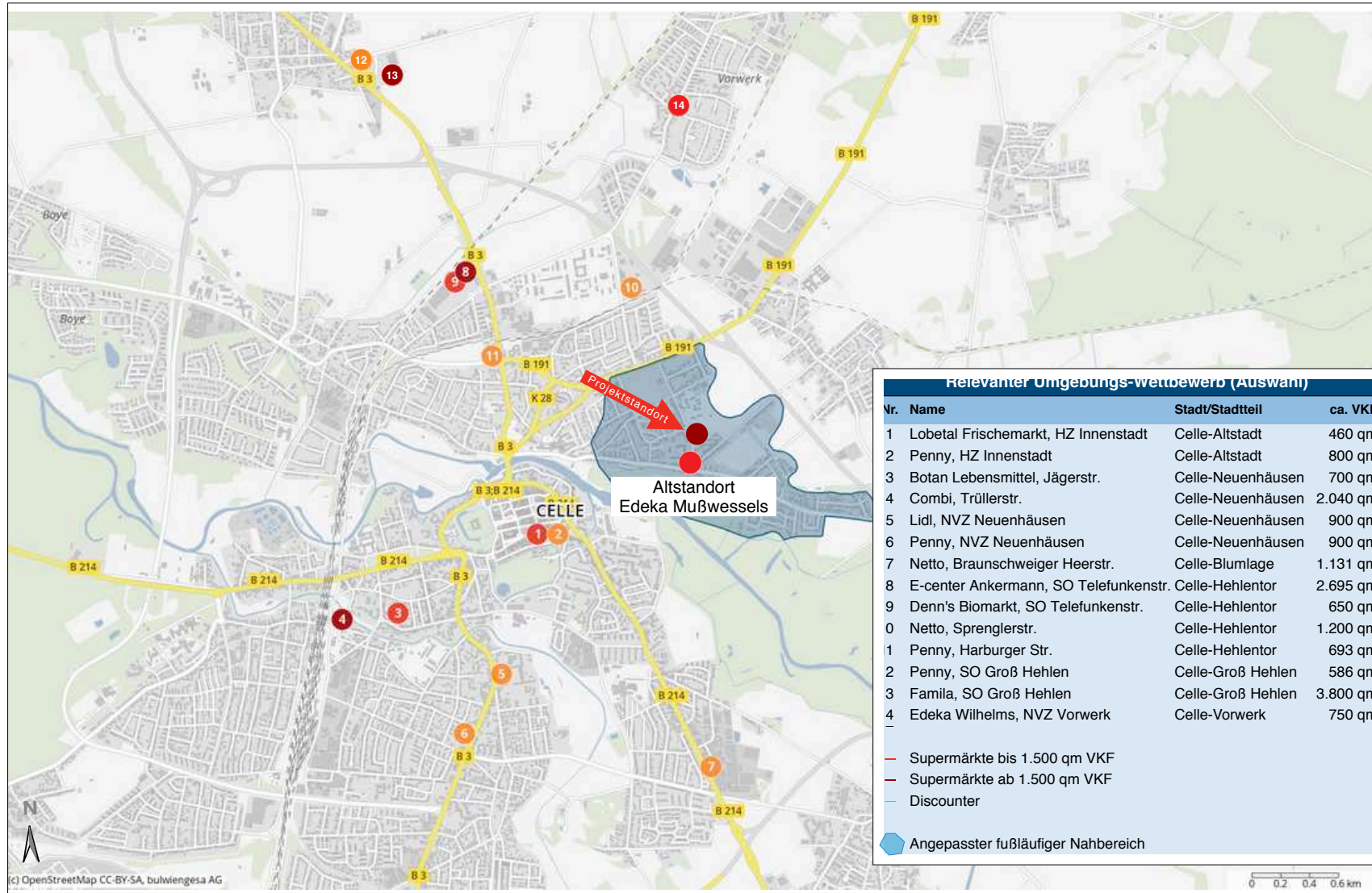


Anzahl der Einwohner im fußläufigen Nahbereich (Marktzone 1, ca. 10-Minuten-Gehisochrone): rd. 3.400 Personen.

Dto. zzgl. ergänzender, an Wettbewerbsverhältnisse angepasster absatzwirtschaftlicher Nahversorgungsbereich



Anzahl der Einwohner im ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich: Marktzone 2, ca. 2.900 Personen.



2.4 Prüfroutine

1. Sortiment

Der geplante Edeka-Markt führt aufgrund des Betriebstyps "großer Supermarkt" auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente (nahversorgungsrelevante Sortimente). Insoweit kann unterstellt werden, dass sortimentsbezogene Vorgaben eingehalten und ggf. auch planungsrechtlich gesichert werden.

2. Nachfragevolumen

Ableitung eines fußläufig erreichbaren Nahbereiches innerhalb einer operationalisierten 10-Minuten-Gehisochrone: In einem angepassten fußläufigen Nahbereich (bis ca. 1.000-m-Gehdistanz) leben rd. 3.400 Einwohner. Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf⁴ im fußläufigen Nahbereich beträgt rd. 10,7 Mio. Euro p. a.

| Daten zum Einzugsgebiet | | | | | | |
|--|--|--------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren) | | | | | | |
| Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. | | | | | | |
| Zone | Gebiet | Einwohner | KKZ | Verbr.- | Ausg.- | Ver- |
| | | 31.12.2019 | (BRD=100) | Ausgaben* Euro/Ew. | Volumen Tsd. Euro. | teilung % |
| 1 | Nahbereich (10-Minuten-Gehisochrone angepasst) | 3.400 | 104,4 | 3.132 | 10.650 | 54,0 |
| 2 | Weiteres Einzugsgebiet | 2.900 | 104,4 | 3.132 | 9.084 | 46,0 |
| EZG | Alle Marktzone | 6.300 | | 3.132 | 19.734 | 100,0 |
| Ø Verbrauchsausgaben BRD | | 3.101 | €/Ew. p. a. | | Elastizität: | 0,23 |

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) auf PLZ-Ebene (29223), MB-Research, Nürnberg
 *Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabeneelastizität

⁴ Nahrung-/Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Verbrauchsgüter für Heimtiere, freiverkäufliche Pharmaziewaren

3. Zielumsatz Periodischer Bedarf – Nahbereich

Als einziger Nahversorger mit Volls Sortiment (bis ca. 10.000 Artikeln) im südöstlichen Bereich des Stadtteils Hehrentor ist für den neu aufzustellenden großen Supermarkt Edeka von einer erhöhten Kaufkraftbindung auszugehen. Jedoch befindet sich der Standort nicht in Alleinlage im ländlichen Raum, sondern ist in Pkw-Entfernung von weiteren Wettbewerbern umgeben⁵, so dass die maximal mögliche Abschöpfung von 50 % im abgegrenzten Nahbereich nicht in Ansatz gebracht werden kann. Der untere Spannenwert von 40 % dürfte unter optimistischen Annahmen zu einer leistungsfähigen Betriebsführung näherungsweise realistisch sein. Hieraus ergibt sich ein Zielumsatz im Periodischen Bedarf aus dem Nahbereich von rd. 4,3 Mio. Euro p. a.

4. Zielumsatz Periodischer Bedarf – gesamt

Die Ermittlung einer standortadäquaten Dimensionierung ohne „raumbedeutsamen“ Einfluss gibt einem mindestens 50 %igen Umsatzanteil aus dem Nahbereich vor. Am Standort Dörnbergstraße sind knapp 60 % des Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich erwartbar. Sonstige Bewohner des Stadtteils Hehrentor südlich der in Ostwest-Richtung verlaufenden Bahntrasse sowie der Celler Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen (Marktzone 2) tragen ca. 25 % bei; weitere externe Umsätze stammen aufgrund der Lage nahe zur L 282 mit Durchgangskunden aus dem Umland und durch Streukunden aus dem übrigen Celler Stadtgebiet (zusammen ca. 16 %).

⁵ Vgl. vorstehende Karte: Relevanter Wettbewerb

Aufgrund des Alleinstellungsmerkmals innerhalb des Nahbereiches und der Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen sowie der räumlichen Distanz zu den nächstgelegenen Wettbewerbsstandorten ist von einem Gesamt-Zielumsatz im Periodischen Bedarf inkl. Kundschaft von außerhalb des Nahbereiches von ca. 7,2 Mio. Euro p. a. auszugehen.

5. Zielumsatz Periodischer + Aperiodischer Bedarf – gesamt

Unter Berücksichtigung eines betriebsüblichen Umsatzanteils für Nonfood-Rand- und Aktionssortimente (Aperiodischer Bedarf) von 5 bis 10 % (operationalisiert ca. 8 %) beträgt der für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger mindestens herleitbare Gesamt-Zielumsatz knapp 7,9 Mio. Euro p. a.

6. Verkaufsflächendimensionierung

Die Gewichtung des Gesamt-Umsatzes aus dem angepassten fußläufigen Nahbereich mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität von etablierten Edeka-Märkten der Edeka Regionalgesellschaft Minden-Hannover in Niedersachsen (gut 4.620 Euro je qm VKF p. a.⁶) ergibt eine Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm, mit der gemäß LROP 2017 generalisierend angenommen werden kann, dass der Markt keine raumbedeutsamen Auswirkungen auslöst. Eine marktübliche Konzessionärsfläche im gleichen nahversorgungsrelevanten Kernsortiment "Periodischer Bedarf" (meist als Backshop betrieben) ist als Verkaufsfläche bereits darin eingeschlossen.

Bis zu dieser Dimensionierung kann ein Lebensmittelmarkt im Celler Stadtteil Hehrentor insoweit im Rahmen eines nicht raum-

bedeutsamen Nahversorgers konzipiert werden, ohne dass die Ziele des Kap. 2.3 LROP hierfür einschlägig würden.

| Zielumsatzableitung Planvorhaben | | | | | | |
|---|--------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------|--------------|
| Zone | Einwohner | Ausgaben- | Kaufkraft- | Umsatzchance | Umsatzzusammen- | |
| | | volumen | bindung | | setzung nach ... | |
| | | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | Herkunft | Kern-/ |
| | | | | | % | Rand- |
| | | | | | | sortiment |
| 1 | 3.400 | 10.650 | 40,0 | 4.260 | 59 % | |
| 2 | 2.900 | 9.084 | 20,0 | 1.817 | 25 % | |
| EZG | 6.300 | 19.734 | 30,8 | 6.077 | 84 % | |
| plus externer Streuzufuss | | | | 1.123 | 16 % | |
| Umsatz Periodischer Bedarf p. a. | | | | 7.200 | 100 % | 92 % |
| zzgl. Nonfood Aktion/Randsortiment | | | | 650 | | 8 % |
| Gesamtumsatz p. a. | | | | 7.850 | | 100 % |
| Mögliche Dimensionierung und Auslastung | | | | | | |
| Sortiment | | Umsatz | Verkaufsfläche | Raumleistung | | |
| | | Tsd. Euro p. a. | qm | Euro/qm VKF p. a. | | |
| Periodischer Bedarf | | 7.200 | 1.600 | 4.500 | | |
| Nonfood Aktion/Randsortiment | | 650 | 100 | 6.500 | | |
| Nahversorger ggf. inkl. Backshop | | 7.850 | 1.700 | 4.618 | | |

Quelle: bulwiengesa

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.

⁶ Quelle: Trade Dimensions

7. ÖPNV-Anbindung

In rd. 200 m vom Planstandort Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg befindet sich an der Wittinger Straße die Bushaltestelle "Dörnbergstraße" der Linien 4 und 400, durch die eine direkte Anbindung an die angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen sowie an das übrige Celler Stadtgebiet gegeben ist. Der Vorgabe 'ÖV-Anbindung des Projektstandortes' wird somit entsprochen.

8. Räumlich-funktionale direkte Zuordnung zu Wohngebieten

Das Vorhabengrundstück befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Hehrentor und ist somit aus diesem sehr gut erreichbar. Eine ausreichende Wohngebietszuordnung ist in der Verkaufsflächenableitung ferner implizit vorgegeben: Fehlt sie, kommt keine ausreichende Mantelbevölkerung in einem fußläufigen Nahbereich zustande.

2.5 **Plausibilisierung der Zielumsatzableitung durch überschlägige Ermittlung der Marktverteilung/Kaufkraftbindung im gesamten Einzugsgebiet des Vorhabens**

Das Prüfprocedere der Arbeitshilfe zum LROP gibt einen zulässigen Rahmen für eine ansetzbare Kaufkraftbindung im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens vor. Diese Ableitung ist typisierend und dient dazu, eine zulässige Höchstgrenze im Rahmen eines noch "nicht raumbedeutsamen" Nahversorgers zu ermitteln. Es ist für diesen Nachweis insoweit lediglich erforderlich, diese Obergrenze zu ermitteln. Eine kleinere Projektdimensionierung oder auch ein Unterschrei-

ten der angesetzten Kaufkraftbindung z. B. durch Wettbewerbseinflüsse (und somit ein Unterschreiten des angenommenen Zielumsatzes) ist insoweit für die Annahme der Nicht-Raumbedeutsamkeit unschädlich. Allerdings kann es im Einzelfall sinnvoll sein, die voraussichtliche Erreichung eines tragfähigen Zielumsatzes unter dem Aspekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung ergänzend auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen, am konkreten Standort wirksamen Wettbewerbsverhältnisse zu prüfen. Dies ist möglich, indem die zur Umsatzableitung herangezogene Kaufkraftbindung in einem Totalmodell im Gesamtkontext mit dem umgebenden Wettbewerbsnetz plausibilisiert wird. Die Kaufkraftverflechtungen für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf" im Nahbereich sowie auch im gesamten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens in Celle-Hehrentor bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab, welche auf einer weiterentwickelten Gravitationsrechnung gemäß dem Ansatz von Huff basiert. Anhand relevanter Parameter wie Distanz/Anfahraufwand, Standortattraktivität (inkl. möglicher Clusterwirkungen), Objektdimensionierung und Betriebstypik (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang) wird die Einkaufsneigung der Haushalte im Einzugsgebiet zu den verfügbaren Einkaufsalternativen bestimmt und als Kaufkraftbindung je Einkaufsalternative operationalisiert. 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.

- 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

| Überschlägige Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Edeka Mußwessels in Celle-Hehmentor Nichtraumbedeutsamer Nahversorger mit 1.700 qm VKF (davon 1.600 qm Periodischer Bedarf) Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen | | | | | | | | | |
|---|----------------------|--------------|--|--------------|------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Standortbereich | Zone 1 Nahbereich | | Zone 2 ergänzender absatzwirt- schaftlicher Nahbereich | | Einzugsgebiet total | | Ext. Um- satz Streu- kunden | Umsatz Total | |
| | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz/KKB* | | Umsatz | Umsatz/Marktanteil | |
| | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | Tsd. Euro p.a. | % |
| Edeka Mußwessels Ersatzneubau (inkl. Backshop) | 4.260 | 40,0 | 1.820 | 20,0 | 6.080 | 30,8 | 1.120 | 7.200 | 87,1 |
| Sonstige Anbieter Zone 1 | 370 | 3,5 | 50 | 0,5 | 420 | 2,1 | 60 | 480 | 5,8 |
| Σ Zone 1 in Celle-Hehmentor | 4.630 | 43,5 | 1.860 | 20,5 | 6.490 | 32,9 | 1.180 | 7.670 | 92,8 |
| Anbieter Zone 2 | 110 | 1,0 | 410 | 4,5 | 520 | 2,6 | 75 | 595 | 7,2 |
| Σ Anbieter Zone 2 (restl. EZG) | 110 | 1,0 | 410 | 4,5 | 520 | 2,6 | 75 | 595 | 7,2 |
| Umsatz/KKB in EZG | 4.740 | 44,5 | 2.270 | 25,0 | 7.010 | 35,5 | 1.255 | 8.265 | 100,0 |
| Abfluss nach ... | | | | | | | | | |
| Celle-Hehmentor - Sprengerstraße (Netto) | 380 | 3,5 | 680 | 7,5 | 1.060 | 5,4 | 2.890 | 3.950 | |
| Celle-Hehmentor - Harburger Straße (Penny) | 480 | 4,5 | 640 | 7,0 | 1.120 | 5,7 | 1.380 | 2.500 | |
| Celle-Hehmentor - SO Telefunkenstraße (E-Center, Denn's,dm) | 1.060 | 10,0 | 1.320 | 14,5 | 2.380 | 12,1 | 14.470 | 16.850 | |
| Celle-Groß Hehlen - SO Groß Hehlen/AllerCenter (Famila, Penny, Rossmann) | 800 | 7,5 | 1.180 | 13,0 | 1.980 | 10,0 | 19.170 | 21.150 | |
| Celle-Altstadt - Hauptzentrum Innenstadt (Penny, Lobetal SM, Drogerie Müller,Rossmann, dm) | 370 | 3,5 | 230 | 2,5 | 600 | 3,0 | 17.100 | 17.700 | |
| Celle-Klein Hehlen - Bremer Weg (Aldi) | 370 | 3,5 | 410 | 4,5 | 780 | 4,0 | 5.120 | 5.900 | |
| Celle-Neuenhäusern - Trüllerstraße (Combi) | 210 | 2,0 | 320 | 3,5 | 530 | 2,7 | 6.520 | 7.050 | |
| Celle-Neuenhäusern - NVZ Neuenhäusern (Lidl, Penny) | 50 | 0,5 | 90 | 1,0 | 140 | 0,7 | 8.560 | 8.700 | |
| Celle-Neustadt/Heese - SO An der Hasenbahn (real,-, Aldi, Rossmann) | 480 | 4,5 | 590 | 6,5 | 1.070 | 5,4 | 31.080 | 32.150 | |
| Regionale Abflüsse gesamt | 4.200 | 39,5 | 5.460 | 60,0 | 9.660 | 49,0 | | | |
| Diffuser Abfluss | 1.700 | 16,0 | 1.360 | 15,0 | 3.060 | 15,5 | | | |
| Ausgabenvolumen | 10.650 | 100,0 | 9.080 | 100,0 | 19.730 | 100,0 | | | |

Quelle: bulwiengesa AG, Werte gerundet

gesamten Nachfragevolumens (knapp 10,7 Mio. Euro) innerhalb des Nahbereich durch den geplanten Vollsortimeter 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.

- Aus dem ergänzenden absatzwirtschaftlichen Nahversorgungsbereich (Zone 2) fließen aufgrund auch dort fehlender relevanter Nahversorgungsbetriebe trotz bereits erhöhter Distanz weitere rd. 1,8 Mio. Euro p. a. an den Vorhabenstandort. Damit bindet das Planvorhaben im Periodischen Bedarf gut 20 % der Kaufkraft in der Zone 2.
- Hinzu kommen knapp 1,2 Mio. Euro an externen Zuflüssen vor allem durch die unmittelbare Lage an der L 282, Pendler sowie Zufallskunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes.
- Relevante (großflächige) Wettbewerbsstandorte mit Einwirkung auf das Einzugsgebiet sind vor allem die Lagebereiche
 - Telefunkenstraße mit dem E-Center Ankermann, Denn's Biomarkt und dm-Drogeriemarkt
 - Groß Hehlen/Aller-Center mit dem Famila-Verbrauchermarkt, Penny und Rossmann-Drogeriemarkt
- Ferner binden umgebende Discounter und sonstige Fachmärkte für Periodischen Bedarf (Bio-, Getränke-, Drogeriemärkte) ebenfalls relevante Kaufkraftanteile. Bereits die Vorgaben der Arbeitshilfe gehen davon aus, dass ein einzelner Betrieb nur sehr begrenzte Anteile der Gesamtnachfrage auf sich konzentrieren kann.

3 ERGEBNIS

Die durchgeführte raumordnerische Verkaufsflächenermittlung für die Neuaufstellung eines Edeka-Nahversorgungslebensmittelmarktes am Standort Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg in 29223 Celle-Hehrentor ergibt folgendes Ergebnis:

- Der Nahversorgungsstandort Dörnbergstraße verfügt über einen sehr guten Wohnsiedlungsbezug im südlichen Bereich des Stadtteils Hehrentor und erreicht rd. 3.400 Einwohner fußläufig. Weitere etwa 2.900 Einwohner aus den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes zählen.
- Die raumordnerische Verkaufsflächenermittlung soll den Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 entsprechend eine maximal mögliche Dimensionierung für eine nicht raumbedeutsame „wohnortnahe Nahversorgung“ nach den im LROP 2017 definierten Kriterien ableiten.
- Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes im Celler Stadtteil Hehrentor entsprechend konnte ein vorhabengerechter Zielumsatz für einen "nicht raumbedeutsamen" Nahversorger an diesem Standort von knapp 7,9 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.
- Die daraus abgeleitete Dimensionierung einer "nicht raumbedeutsamen" wohnortnahen Dimensionierung für den Nahversorgungsstandort Dörnbergstraße in Celle-Hehrentor beläuft sich auf rd. 1.700 qm Gesamt-Verkaufsfläche gemäß Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsens 2017.

Das heißt: Bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 qm inkl. marktüblicher Konzessionärsfläche kann generalisierend unterstellt werden, dass das Ersatzbauvorhaben Edeka am Standort Dörnbergstraße/Ecke Wachtelweg keine raumbedeutsamen Auswirkungen auslösen wird und insoweit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung auch im Stadtteil Celle-Hehlentor entwickelt werden kann. Die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben stehen dem Vorhaben bis zu dieser Dimensionierung insoweit nicht entgegen.

- Mit dem Ersatzneubau erhält der südöstliche Bereich von Celle-Hehlentor prospektiv erstmals einen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer marktgerechten Größenordnung. Darüber hinaus wäre dieser Standort auch zukunfts- und ausreichend wettbewerbsfähig aufgestellt, wodurch die Nahversorgung langfristig gesichert wäre. Der Markt übernimmt zudem eine Nahversorgungsfunktion für die unterversorgten, angrenzenden Stadtteile Altenhagen und Lachtehausen. Das Planvorhaben wird künftig einen Teil der Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes zurückführen und die Kaufkraftbindung innerhalb des Nahbereichs deutlich erhöhen können.
- Diese Verkaufsflächenableitung ist für die Gegenwart vorgenommen worden. Die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs nehmen beständig um etwa +1 bis 2 % p. a. zu (in 2020 coronabedingt einmalig höher zu erwarten). Hieraus ergibt sich in mittelfristiger Perspektive eine zusätzlich mögliche Verkaufsfläche von bis zu +10 % über den errechneten Schwellwert hinaus, die ggf. auch in der Ausgangslage bereits aktiviert werden kann. Sofern kleinräumige Wohnervorausrechnungen vorliegen, sollten diese in eine dynamisierte Verkaufsflächenableitung eingebracht werden.

ANHANG

| Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|-----------------|---|
| Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage | | | | | | | | | | |
| | Musterstadt Nord | Musterstadt Süd | Musterstadt gesamt | Umland-Einzugsgebiet | Einzugsgebiet gesamt | Umsätze mit externen Kunden | Umsatz/Marktanteil | | | |
| Wettbewerber | Tsd. Euro p. a. % | Tsd. Euro p. a. % | Tsd. Euro p. a. % | Tsd. Euro p. a. % | Tsd. Euro p. a. % | Tsd. Euro p. a. | Tsd. Euro p. a. | % | Tsd. Euro p. a. | % |
| ZVB Innenstadt | 7.247 30,0 | 5.258 15,0 | 12.505 21,1 | 2.193 6,5 | 14.698 15,8 | 902 | 15.600 | 16,6 | | |
| Fachmarktzentrum | 8.455 35,0 | 6.310 18,0 | 14.765 24,9 | 1.687 5,0 | 16.452 17,7 | 1.949 | 18.401 | 19,6 | | |
| Kleinhandel | 1.208 5,0 | 701 2,0 | 1.909 3,2 | 337 1,0 | 2.246 2,4 | 54 | 2.300 | 2,4 | | |
| Bezirk Nord (Bestand) | 16.910 70,0 | 12.269 35,0 | 29.179 49,3 | 4.217 12,5 | 33.396 35,9 | 2.905 | 36.301 | 38,6 | | |
| Untersuchungsprojekt | - in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam - | | | | | | | | | |
| Bezirk Nord gesamt | 16.910 70,0 | 12.269 35,0 | 29.179 49,3 | 4.217 12,5 | 33.396 35,9 | 2.905 | 36.301 | 38,6 | | |
| Streulagen Süd | 2.476 10,0 | 12.269 35,0 | 14.685 24,8 | 843 2,5 | 15.528 16,7 | 1.471 | 16.999 | 18,1 | | |
| ZVB OTZ Süd | 1.208 5,0 | 8.063 23,0 | 9.270 15,7 | 506 1,5 | 9.777 10,5 | 823 | 10.600 | 11,3 | | |
| Bezirk Süd gesamt | 3.624 15,0 | 20.332 58,0 | 23.955 40,5 | 1.349 4,0 | 25.305 27,2 | 2.294 | 27.599 | 29,3 | | |
| Musterstadt gesamt | 20.533 85,0 | 32.601 93,0 | 53.134 89,7 | 5.567 16,5 | 58.701 63,2 | 5.199 | 63.900 | 67,9 | | |
| ZVB Hinterbüttel | 121 0,5 | 175 0,5 | 296 0,5 | 8.434 25,0 | 8.730 9,4 | 2.270 | 11.000 | 11,7 | | |
| GE Hinterbüttel | 966 4,0 | 0,5 | 1.142 1,9 | 8.097 24,0 | 9.238 9,9 | 2.962 | 12.200 | 13,0 | | |
| Streulagen Hinterbüttel | 242 1,0 | | 242 0,4 | 3.374 10,0 | 3.615 3,9 | 385 | 4.000 | 4,2 | | |
| Hinterbüttel gesamt | 1.329 5,5 | 351 1,0 | 1.679 2,8 | 19.905 59,0 | 21.584 23,2 | 5.617 | 27.201 | 28,9 | | |
| Kleinhandel Nebendorf | 121 0,5 | | 121 0,2 | 2.699 8,0 | 2.820 3,0 | 180 | 3.000 | 3,2 | | |
| Umsatz/KKB im EZG | 21.983 91,0 | 32.952 94,0 | 54.934 92,8 | 28.170 83,5 | 83.105 89,4 | 10.996 | 94.101 | 100,0 | | |
| Abfluss nach B-Burg | 242 1,0 | 175 0,5 | 417 0,7 | 337 1,0 | 754 0,8 | | | | | |
| Abfluss in das EKZ | 483 2,0 | 175 0,5 | 658 1,1 | 1.687 5,0 | 2.345 2,5 | | | | | |
| Abfluss nach Fernerlieferung | 242 | 175 0,5 | 417 0,7 | 1.687 5,0 | 2.104 2,3 | | | | | |
| Diffuser Abfluss | 1.208 5,0 | 1.577 4,5 | 2.785 4,7 | 1.856 5,5 | 4.641 5,0 | | | | | |

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

| | | | |
|---------|---|------|--|
| AV | Ausgabenvolumen | LROP | Landes-Raumordnungsprogramm |
| ALQ | Arbeitslosenquote | MA | Marktanteil |
| ASB | Allgemeiner Siedlungsbereich | MF | Mietfläche |
| BA | Bauabschnitt | MI | Mischgebiet |
| BAB | Bundesautobahn | MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| BfLR | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR) | MZ | Mittelzentrum |
| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung | NLS | Niedersächsisches Landesamt für Statistik |
| BGF | Bruttogeschossfläche | OG | Obergeschoss |
| BIP | Bruttoinlandsprodukt | ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| BHM | Bau- und Heimwerkermarkt | OTZ | Ortsteilzentrum |
| DIY | Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment) | PH | Parkhaus |
| EFH | Einfamilienhaus | Pkw | Personenkraftwagen |
| EG | Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung | PP | Parkplätze/Stellplätze |
| EH | Einzelhandel | qm | Quadratmeter |
| EKZ | Einkaufszentrum | ROG | Raumordnungsgesetz |
| EW | Einwohner | SBWH | Selbstbedienungswarenhaus |
| EZG | Einzugsgebiet | SG | Samtgemeinde |
| FGZ | Fußgängerzone | SM | Supermarkt |
| FM | Fachmarkt | SO | Sondergebiet |
| GE | Gewerbe | SVP | Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte |
| GfK | Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg | UE | Unterhaltungselektronik |
| GG | Gebrauchsgüter | UKZ | Umsatzkennziffer |
| GPK | Glas, Porzellan, Keramik | VA | Verbrauchsausgaben |
| GVZ | Güterverkehrszentrum | VG | Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft) |
| GZ | Grundzentrum | VKF | Verkaufsfläche |
| HAKA | Herrenoberbekleidung | VM | Verbrauchermarkt |
| HWS | Hauptwohnsitz | VZ | Versorgungszentrum |
| KES | Komplexer Einzelhandelsstandort | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| KIKA | Kinderbekleidung | WPR | Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel |
| Kfz | Kraftfahrzeug | WZ | Wohnnahes Zentrum |
| KKZ | Kaufkraftkennziffer | ZVB | Zentraler Versorgungsbereich |
| Konz. | Konzessionär | ZUP | Zentraler Umsteigepunkt |
| LEP | Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg) | | |
| LK/Lkr. | Landkreis | | |
| LM/VG | Lebensmittel/Verbrauchsgüter | | |

**Erfassung der Biotoptypen, der
geschützten Pflanzen, der Fledermäuse
und der Avifauna im Bereich des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 29 „Einzelhandel östlich
Dörnbergstraße“
Stadt Celle**

Auftraggeber: Instara

Auftragnehmer: Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen - Faunistische und Floristische Erfassung
- Ökologische Fachgutachten
- Umweltbaubegleitung

Drakenburger Str. 41
28207 Bremen
Tel.: 0421 70903507 / 0176 45642408
e-mail: vbargaen@uni-bremen.de

Bearbeitung: Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen
Fritz Ibold

Bremen, November 2020

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Anlass und Aufgabenstellung | 3 |
| 2. | Beschreibung des Gebietes | 3 |
| 3. | Methoden | 3 |
| 4. | Ergebnisse | 4 |
| 4.1 | Biotoptypen | 4 |
| 4.2 | Geschützte und gefährdete Pflanzenarten | 6 |
| 4.3 | Fledermäuse | 6 |
| 4.4 | Avifauna | 12 |
| 4.5 | Weitere geschützte Artengruppen | 14 |
| 5. | Zusammenfassung | 14 |
| 6. | Literatur | 14 |

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anfang Mai 2020 wurde das Büro Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga - Faunistische und Floristische Erfassung, Ökologische Fachgutachten, Umweltbaubegleitung durch die Firma Instara beauftragt, eine Erfassung der Biotoptypen und geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel östlich Dörnbergstraße“, Stadt Celle, durchzuführen.

Die Erfassungen sollten bei mehreren zeitlich angepassten Begehungen des Gebietes durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Nord-Osten von Celle. Es wird durch die Dörnbergstraße und den Wachtelweg begrenzt und befindet sich auf einer Fläche, die aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Es schließt im Süden und Westen an die vorhandene Bebauung an. Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Teil des zum Friedrich-Loeffler-Institut, Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit, Institut für Tierschutz und Tierhaltung gehörenden Grundstücks. Randliche Bereiche weisen Gehölzbestände auf, der überwiegende Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

3. Methoden

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte während der Vegetationsperiode 2020 an zwei Terminen im Mai und September, so dass neben dem Frühsommer- auch ein Frühherbst-Aspekt berücksichtigt werden konnte.

Die Einstufung der Biotoptypen erfolgt nach Drachenfels (2020). In ihrem Bestand gefährdete Arten wurden nach Garve (2004) erfasst.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mit Hilfe von Ultraschall-Detektoren (Batbox (Zeitdehnung), Batlogger M (Echtzeit)) an fünf Terminen (11.05.2020; 17.06.2020; 13.07.2020; 10.08.2020; 14.9.2020) jeweils im Rahmen einer Begehung des Gebietes. Zusätzlich wurden an allen Terminen Horchboxen (Batomania, Modell HB2 und HB3, beide Modelle Echtzeit) an unterschiedlichen Strukturen im

Untersuchungsgebiet aufgestellt, um eine Nutzung der untersuchten Bäume und Gebäude als Lebensstätte von Fledermäusen zu überprüfen.

Die Auswertung der aufgezeichneten Rufe der Detektoren ebenso wie die der Horchboxen erfolgte händisch. Verwendete Auswertungsprogramme waren „Sonobat 2.97“ sowie das von der Firma Batomania bereitgestellte Auswertungs-Programm der Horchboxen. Die Zuordnung der Rufe zu den Arten folgte den Angaben bei Hammer et al. (2009), Skiba (2009) und Dietz & Kiefer (2020), für die Identifikation von Sozialrufen wurden zusätzlich Pfalzer (2002) und Middleton et al. (2014) herangezogen.

Die Untersuchung der Bäume auf erkennbare Höhlen, Großhorste sowie der Gebäude auf Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse erfolgte am 11.05.2020.

Die Erfassung der Avifauna wurde im Verlauf der Brutperiode 2020 durchgeführt. Sie erfolgte an vier Terminen (11.05.2020; 22.05.2020; 02.06.2020; 17.06.2020) jeweils im Rahmen einer mehrstündigen Begehung des Gebietes.

Die Erfassung erfolgte an allen Terminen im Wesentlichen durch ein Abhören der Reviergesänge der Männchen, zusätzlich wurden Sichtbeobachtungen durchgeführt.

4. Ergebnisse

4.1 Biototypen

Im Untersuchungsgebiet sind entlang der Ränder oder in ihrer Nähe unterschiedlich ausgeprägte Hecken, Gebüsche und Gehölzbestände vorhanden. Innerhalb des Gebietes befindet sich eine als Grünland genutzte Fläche sowie Obstgehölze.

Im Folgenden werden die verschiedenen im Gebiet vorhandenen Biototypen mit ihren kennzeichnenden Pflanzenarten und Angaben zur Ausprägung, soweit diese von einer mittleren Ausprägung abweicht, beschrieben.

Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)

Entlang der Dörnbergstraße befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten. Ein vergleichbares Gehölz stockt auch in zwei Bereichen knapp außerhalb der Plangebietes, zum einen parallel zur nordöstlichen

Grenze des Plangebietes sowie westlich angrenzend an einen Lagerschuppen. Beide linearen Bestände haben sich aus einer Zierhecke mit eingegliederten Bäumen entwickelt.

Die Anlage dieser Gehölzbestände liegt offensichtlich mehrere Jahrzehnte zurück. Seither hat sich die Zusammensetzung der Bestände durch eine Naturverjüngung aus angeflogenen Samen verändert, einheimische, standortgerechte Gehölze haben sich etabliert, ohne bisher dominant zu sein.

Einheimische, in die Bestände eingewanderte Arten sind unter anderem Zitterpappel (*Populus tremulus*), Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und verschiedene Weiden (*Salix* diff sp.).

Die linearen Bestände dieses Biotoptyps sind in ihrer Ausbildung und ökologischen Bedeutung für Fledermäuse (s.u.) und die Avifauna (s.u.) einer Strauch-Baumhecke (HFM) vergleichbar.

Einzelbaum (HB)

Knapp außerhalb des Plangebietes stockt eine einzelne Stieleiche (*Quercus robur*).

Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) (§)

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sowie in einem schmalen Bereich innerhalb der Plangebietes wächst ein artenreicheres Grünland, in dem verschiedene allgemeine Kennarten des mesophilen Grünlandes mit hoher Artenzahl vorkommen. Es handelt sich um Schmalblättrigen Wegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Braunelle (*Prunella vulgaris*) und Rotklee (*Trifolium pratense*). In geringer Zahl kommen auch Gemeines Straußgras (*Agrostis communis*) und Rotschwingel (*Festuca rubra*), beides Kennarten trockener Flächen, vor. Die Bestände dieser Arten reichen jedoch nicht aus, um eine veränderte Zuordnung dieser Bereiche zu begründen.

Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) / Obstgarten (PHO)

Dieser Biotyp dominiert das Plangebiet. Es handelt sich um eine als Grünland genutzte Fläche. Neben den aus einer Einsaat stammenden Grasarten wie Lolch (*Lolium temulentum* und *perenne*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) und Gemeinem Rispengras (*Poa trivialis*) finden sich Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) mit sehr hoher Individuenzahl. Weitere Kennarten wie das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und der Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*) finden sich in geringer Individuenzahl im Grenzbereich zum nahegelegenen mesophilen Grünland (s.o.).

Die Bestände sind insgesamt sehr artenarm und weisen keine Anzeichen einer starken Dünger-Zufuhr auf.

Verteilt auf der Fläche wachsen insgesamt acht alte Apfel- und Birnbäume.

Zierhecke (BZH)

Es handelt sich um eine angelegte Hecke aus gärtnerisch kultivierten Büschen.

4.2 Geschützte und gefährdete Pflanzenarten

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten gefunden, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind.

4.3 Fledermäuse

Die Untersuchung auf mögliche Habitat-Bäume ergab Hinweise auf Höhlungen, die von Fledermäusen als Wochenstuben bzw. Übertagungsquartiere genutzt werden können, in mehreren Obstbäumen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie in zwei Bäumen, die nordöstlich knapp außerhalb des Plangebietes wachsen. In den Bäumen entlang der Dörnbergstraße sowie den nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Einzelbäumen konnten keine Höhlungen gefunden werden.

In dem nordwestlich in der direkten Nähe zum Plangebiet vorhandenen Lagerschuppen wurden mehrere Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse gefunden. Daher wurde dies Gebäude bei den Erfassungen besonders beachtet und im Inneren auf Hinweise auf Wochenstuben und/oder Schlafstätten untersucht.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt neun verschiedene Fledermausarten erfasst. Von diesen neun Arten wurden die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und eine Art der Langohr-Fledermaus-Gruppe (*Plecotus cf. auritus*) an allen Terminen festgestellt. Dabei stellte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zwischen 60 und 75%, die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) zwischen 10 und 25% und sowie die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) jeweils ca. 10% der erfassten Individuen. Der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und die Art der Langohr-Fledermaus-Gruppe (*Plecotus cf. auritus*) wurden regelmäßig mit mehreren Individuen festgestellt. Die Art der Bartfledermaus-Gruppe (*Myotis cf. mystacinus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sowie die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) wurden an einem oder mehreren Terminen jeweils mit einzelnen oder wenigen Rufsequenzen erfasst.

Tab. 1: Im Untersuchungsgebiet erfasste Fledermausarten

| Art | RL-Status Nds. BRD | | FFH- Anhang | Verhalten | Lebens- stätte | Häufigkeit |
|--|-----------------------|---|----------------|------------|-------------------|--------------------|
| <i>Eptesicus serotinus</i> Breitflügel-Fledermaus | 2 | V | IV | Jagd | / | häufig |
| <i>Myotis cf. mystacinus</i> Kleine Bartfledermaus | 2 | 3 | IV | Jagd | / | sehr selten |
| <i>Myotis nattereri</i> Fransenfledermaus | 2 | 3 | IV | Jagd | / | sehr selten |
| <i>Nyctalus leisleri</i> Kleiner Abendsegler | 1 | G | IV | Jagd | / | selten, regelmäßig |
| <i>Nyctalus noctula</i> Großer Abendsegler | 2 | 3 | IV | Überflug | / | sehr selten |
| <i>Pipistrellus nathusii</i> Rauhautfledermaus | 2 | G | IV | Jagd, Balz | / | häufig |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus | 3 | D | IV | Jagd, Balz | Balzrevier | sehr häufig |
| <i>Pipistrellus pygmaeus</i> Mückenfledermaus | N | D | IV | Jagd | / | selten |
| <i>Plecotus cf. auritus</i> Braunes Langohr | 2 | V | IV | Jagd | / | selten, regelmäßig |

Mit Ausnahme der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und des Kleinen Abendseglers (*Nyctalus leisleri*) sind alle regelmäßig erfassten Arten siedlungsaffin, d.h. die Schlafplätze und Wochenstuben befinden sich bevorzugt freihängend im Dachstuhl (*Plecotus cf. auritus*), in Spaltenverstecken innerhalb von Gebäuden (*Eptesicus serotinus*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Plecotus cf. auritus*) oder unter Fassadenverkleidungen oder Dachüberhängen (*Eptesicus serotinus*, *Pipistrellus pipistrellus*). Die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) sind typische Wald-Fledermausarten, die ihre Schlafplätze und Wochenstuben bevorzugt in Laubwäldern suchen, im Fall der Rauhautfledermaus sind häufig Stillgewässern im Bestand. Schlafplätze in Gebäuden werden sehr selten (*Pipistrellus nathusii*) oder so gut wie nie (*Nyctalus leisleri*) genutzt.

Alle erfassten Arten nutzten das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat. Die überwiegend aus mehreren unterschiedlichen Gehölzen gebildeten linearen Gehölzstrukturen entlang der Ränder des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Nähe bieten einer Vielfalt potentieller Beuteinsekten Lebensraum. Diese Vielfalt an

Beuteinsekten führt zu einer häufigen Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch verschiedene, an unterschiedliche Beuteinsekten angepasste Fledermausarten.

Die innerhalb des Plangebietes frei stehenden Obstbäume wurden im Vergleich zu den linearen Gehölzstrukturen deutlich seltener von den Fledermäusen nach Beutetieren abgesucht.

Tab. 2: Durch Horchboxen erfasste Anzahl der Rufsequenzen/Arten/balzenden Arten an den unterschiedlichen Standorten

| | 11.5. | 17.6. | 13.7. | 10.8. | 14.9. |
|----------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Obstwiese, süd-west, Hecke | 25 / 3 / 0 | | | | 110 / 6 / 0 |
| Obstwiese, nord-ost | 20 / 3 / 0 | 70 / 4 / 0 | | | |
| Hecke, nord-ost | | 420 / 9 / 0 | 520 / 9 / 1 | 450 / 9 / 2 | 230 / 8 / 1 |
| Hecke, Dörnbergstraße | | | 220 / 7 / 0 | 250 / 8 / 0 | 120 / 7 / 1 |
| Eiche an Lagerfläche | | | | 185 / 5 / 0 | |
| Schuppen | | 150 / 4 / 0 | | | |

Die festgestellte Häufigkeit der Jagdflüge entlang der linearen Gehölz-Strukturen im Plangebiet wurde als hoch (100-250 Seq./Nacht) bis sehr hoch (> 250 Seq./Nacht) eingestuft. Auf der Obstwiese sowie im Bereich der entlang des Wachtelweges vorhandenen Zierhecke wurde eine deutlich geringere Fledermaus-Aktivität festgestellt. In den einzelnen Nächten wurden hier zwischen 20 und 70 Rufsequenzen erfasst (Ausnahme: 14.09., 110 Seq.).

Die Ergebnisse der Horchboxen-Standorte unterhalb eines potentiellen Einflugloches für Fledermäuse in den Schuppen sowie am Einzelbaum an der Lagerfläche nördlich direkt außerhalb des Plangebietes dienten zur Feststellung von Schlafstätten bzw. Balzhabitaten, für die Beschreibung der Ergebnisse siehe das entsprechende Kapitel.

Auffällig ist die unterschiedliche Nutzungsintensität der beiden entlang der Dörnbergstraße sowie nord-östlich direkt außerhalb des Plangebietes vorhandenen Baum-Strauch-Hecken. Die Ausbildung der beiden Gehölzstrukturen ist sowohl in Bezug auf die Artenvielfalt als auch auf Alter und Größe der Gehölze vergleichbar

(s.o.). Die im Vergleich nur ca. halb so hohe Nutzungs-Intensität der Baum-Strauch-Hecke entlang der Dörnbergstraße lässt sich daher nur durch äußere Einflussfaktoren erklären. Hier ist in erster Linie der Einfluss der Beleuchtung sowohl der Straße als auch der direkt angrenzenden Wohn-Bebauung zu nennen. Obwohl die im Plangebiet festgestellten Fledermaus-Arten ihre Beutetiere mit Hilfe von Ultraschall-Lauten finden, stört sie eine Beleuchtung ihrer Jagdhabitats. Sie nutzen bevorzugt unbeleuchtete Bereiche. Auch die kurzzeitige Beleuchtung durch vorbeifahrende Autos kann sich hier zusätzlich störend auswirken.

Schlafstätten, Wochenstuben, Balzreviere

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Bäume, die auf Grund ihres Alters natürliche Höhlungen besitzen sowie, direkt an das Plangebiet angrenzend, ein Gebäude, das ebenfalls von Fledermäusen als Wochenstube oder Schlafquartier genutzt werden könnte.

Diese Höhlungen sowie das Gebäude wurden bei den Erfassungen besonders berücksichtigt, d.h. es wurde gezielt nach Ausflügen in der Abenddämmerung sowie nach schwärmenden Individuen in den frühen Morgenstunden gesucht. Unterhalb eines potentiellen Einflugloches in den Schuppen wurde in der Nacht vom 17./18.6. eine Horchbox plaziert, um mögliche Fledermaus-Aktivitäten während der gesamten Nacht zu erfassen. Zusätzlich wurde das Gebäude am 13.7. auf schlafende Tiere, Kot oder andere Hinterlassenschaften von Fledermäusen untersucht.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet kein Hinweis auf Schlafstätten, Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen gefunden werden konnte.

Es ergaben sich jedoch Hinweise auf Schlafstätten und/oder Wochenstuben in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Die Einflüge von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie Breitflügelfledermäusen (*Eptesicus serotinus*) in das Untersuchungsgebiet erfolgten an allen Erfassungsterminen sehr kurz nach Einbruch der Dämmerung, zudem erfolgten die Einflüge regelmäßig aus nördlicher Richtung (beide Arten) sowie aus Süd-Westen (Zwergfledermaus).

Ab Mitte/Ende Juli bis weit in den Oktober hinein, nach dem Ende der Laktationsperiode der Weibchen, besetzen männliche Zwergfledermäuse kleine Balzreviere, um paarungsbereite Weibchen anzulocken. Diese Reviere werden durch typische und artspezifische Sozial-Rufe kenntlich gemacht.

Bei der Erfassung des Plangebietes wurden am Juli-, August- und September-Termin entsprechende Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erfasst. Der Schwerpunkt dieser Rufe befand sich im Bereich der nord-östlichen Baum-Strauch-Hecke. Vereinzelt wurden Rufe im gesamten Gebiet aufgezeichnet. Da die Männchen der Zwergfledermaus diese Balzrufe im Flug aussenden, konnte kein spezieller Baum lokalisiert werden, der von einem Zwergfledermaus-Männchen als Zentrum eines Balz-Reviers gewählt worden war. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass sich die Paarungs-Höhle in einem der Bäume in der nord-östlichen Baum-Strauch-Hecke befand. Darüber hinaus wurden in diesem Bereich am August-Termin auch Sozialrufe der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) aufgezeichnet. Da die Baum-Strauch-Hecke für diese Art kein typisches Paarungsrevier darstellt, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesen Sozialrufen um Antworten auf die sehr ähnlichen Rufe der nahe verwandten Zwergfledermäuse handelt, ohne dass Paarungsreviere oder andere Lebensstätten der Rauhautfledermaus im Gebiet vorhanden sind.

Bewertung

Die mit Obstbäumen bestandene Grünlandfläche im Plangebiet hat für Fledermäuse eine geringe Bedeutung. Hier wurden nur vereinzelt Jagd-Aktivitäten festgestellt, Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Anders verhält es sich mit der Baum-Strauch-Hecke an der Dörnbergstraße und vor allem der Baum-Strauch-Hecke, die sich nord-östlich nur wenig außerhalb des Plangebietes befindet. Beide Hecken werden ganzjährig intensiv von bis zu neun Fledermaus-Arten als Jagd-Habitat genutzt. Daher werden diese Hecken als wertvolles (Hecke an der Dörnbergstraße) bzw. sehr wertvolles (Hecke nord-östlich des Plangebietes) Jagdhabitat für Fledermäuse eingestuft.

Mit insgesamt neun Arten wurde eine vergleichsweise hohe Artenzahl festgestellt. Fünf Arten kommen regelmäßig im Gebiet vor, die Zwergfledermaus (*Pipistrellus*

pipistrellus), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und eine Art der Langohr-Fledermaus-Gruppe (*Plecotus cf. auritus*).

Im Untersuchungsgebiet fanden sich keine Hinweise auf Schlafstätten oder Wochenstuben von Fledermäusen.

Ab Mitte Juli wurden Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit einem deutlichen Schwerpunkt im Bereich der nord-östlichen Hecke erfasst, die auf ein Balz- und Paarungshabitat in dieser Gehölzstruktur hinweisen.

4.4 Avifauna (alle Arten geschützt nach BNatSchG)

Das Plangebiet weist in den Randbereichen unterschiedlich ausgeprägte lineare Gehölzstrukturen und einen Einzelbaum sowie innerhalb der Fläche sehr locker stehende, teilweise höhlenreiche Obstbäume auf. Dies sind Lebensräume für Vogelarten, die als Bruthabitat parkartig strukturierte Bereiche bevorzugen sowie für Heckenbrüter.

Insgesamt wurden während der Erfassung 23 Vogelarten erfasst, für 9 Arten besteht auf Grund wiederholter Erfassungen singender, revieranzeigender Männchen an gleichen Standorten ein Brutverdacht innerhalb des Untersuchungsgebietes, eine der Arten mit Brutverdacht befindet sich auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel in Niedersachsen und Bremen (Krüger & Nipkow 2015) (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Im Plangebiet erfasste Vogelarten (bei Brutverdacht: mehr als ein singendes Männchen: Anzahl in Klammern)

| | | Rote Liste | | 11.5. | 22.5. | 02.6. | 17.6. | Brut- verd. |
|------------------|--------------------------------|------------|-----|-------|-------|-------|-------|----------------|
| | | Nds | BRD | | | | | |
| Aaskrähe | <i>Corvus corone</i> | | | x | x | | x | |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | | | x | x | x | x | X |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | | | x | x | x | | X (2) |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | | | x | | x | x | X |
| Buntspecht | <i>Dendrocopos major</i> | | | | x | | | |
| Eichelhäher | <i>Garrulus glandarius</i> | | | | | x | | |
| Elster | <i>Pica pica</i> | | | x | | | x | |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | V | V | | x | | | |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | V | V | | x | x | | X |
| Grünspecht | <i>Picus viridis</i> | | V | x | x | | | |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i> | | | x | | | | |
| Hausperling | <i>Passer domesticus</i> | V | V | | | | x | |

Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse und der Avifauna im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel östlich Dörnbergstraße“, Stadt Celle

| | | | | | | | | |
|-----------------|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|-------|
| Heckenbraunelle | <i>Prunella modularis</i> | | | x | x | x | | X |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | | | x | | x | x | X |
| Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> | | | | x | | | |
| Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | | | x | | | | |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | | | | x | | | |
| Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | | | x | x | | x | X |
| Rotmilan | <i>Milvus milvus</i> | 2 | V | x | | | x | |
| Singdrossel | <i>Turdus philomelos</i> | | | x | | | | |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | 3 | | | x | x | | |
| Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | | | | x | x | x | X (2) |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | | | x | | x | x | X |

Alle neun Arten, für die ein Brutverdacht im Untersuchungsgebiet besteht, nutzen Hecken und Gebüsche als Bruthabitat. Dies ist im Anbetracht der Struktur und Ausdehnung der vorhandenen Hecken und Gebüsche eine unterdurchschnittlich hohe Artenzahl. Dieser Bewertung entspricht auch die geringe Zahl rufender Männchen. Bei den Arten mit Brutverdacht handelt es sich ohne Ausnahme um Arten, die über eine deutliche Störungstoleranz verfügen. Alle vorkommenden Arten sind im Siedlungsbereich beim Vorhandensein eines ausreichenden Gebüsch- und/oder Hecken-Bestandes regelmäßig anzutreffen.

Das singende Kohlmeisen-Männchen wurde mehrfach im Bereich zweier Obstbäume festgestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass eine der in den Obstbäumen vorhandenen Höhlungen als Bruthabitat genutzt wurde.

Neben den Arten, die das Plangebiet potentiell als Bruthabitat nutzen, ist die mehrfach erfolgte Beobachtung eines Grünspechtes (*Picus viridis*), der die Grünlandfläche im Plangebietes als Nahrungshabitat nutzte, bemerkenswert. Die Beobachtung von Mäusebussard (*Buteo buteo*) und Rotmilan (*Milvus milvus*) zeigen, dass beide Arten das Plangebiet ebenfalls regelmäßig nach Beute absuchen.

Bewertung

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Brutvögeln einen unterdurchschnittlich wertvollen Lebensraum dar.

Für die Avifauna wichtige Bereiche innerhalb des Plangebietes sind vor allem die verschiedenen Hecken. Die Grünlandfläche ist ohne Bedeutung als Bruthabitat für die Avifauna, stellt jedoch ein wertvolles Nahrungshabitat für mehrere Arten dar.

4.5 Weitere geschützte Artengruppen

Die ökologischen Gegebenheiten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Einzelhandel östlich Dörnbergstraße“ lassen keine Vorkommen von weiteren geschützten und/oder in ihrem Bestand gefährdeten Tierarten aus der Artengruppe Säugetiere oder Insekten erwarten.

5. Zusammenfassung

Die Erfassungen der Vegetation sowie der verschiedenen Artengruppen zeigen, dass die Bedeutung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Einzelhandel östlich Dörnbergstraße“ der Stadt Celle für die Vegetation sowie die Avifauna unterdurchschnittlich ist.

Anders stellt es sich für die Fledermäuse dar, für die die beiden Baum-Strauch-Hecken innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Nähe dazu ein wertvolles bzw. sehr wertvolles Nahrungshabitat darstellen. Die häufigen Nachweise balzender Zwergfledermäuse dokumentieren für die Baum-Strauch-Hecke nord-östlich des Plangebietes zusätzlich eine Bedeutung als Balz- und Paarungshabitat für diese Art.

Im Rahmen einer Bebauung der Fläche sollte diese Struktur unbedingt so weit wie möglich von störenden Einflüssen wie starker Beleuchtung und nächtlichem Lärm geschützt werden.

6. Literatur

DIETZ, C. & Kiefer, A. (2020): Die Fledermäuse Europas, 2. Aufl. Kosmos-Verlag,

DRACHENFELS, O. von (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. A/4: 1 – 331

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Nieder-sachsen und Bremen. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2004: 1 – 76

- GARVE, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft 43: 1 – 507.
Hannover
- HAMMER, M.; ZAHN, A.; MARCKMANN, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen, Version 1. Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern. 16 S.
- KRÜGER, T.; LUDWIG, J.; PFÜTZKE, S.; ZANG, H. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Informationsdienst Landschaftspfl. Niedersachsen 48: 1-552
- KRÜGER, T. & NIPKOW, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fass., Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 4/2015: 181-260
- MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S., Bonn - Bad Godesberg
- MIDDLETON, N.; FROUD, A.; FRENCH, K. (2014): Social calls of the bats of Britain and Ireland. Pelagic Publishing, Exeter.
- PFALZER, G. (2002): Inter- und intraspezifische Variabilität der Sozillaute einheimischer Fledermausarten. Dissertation Universität Kaiserslautern, 251 S.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Die Neue Brehm-Bücherei Bd.648, 220 S.
- SÜDBECK, P.; H.-G. BAUER; M. BOSCHERT; M. BOYE; W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fass. Berichte zum Vogelschutz 44: 23-81
- THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten, Teil A. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2008: 68 – 141

Bremen, den 02.11.2020






Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bergen
Floristische und Faunistische Erfassung
Ökologische Fachgutachten
Umweltbaubegleitung

Drakenburger Str. 41
28207 Bremen
Tel.: 0176 45642408
vbargen@uni-bremen.de





Legende

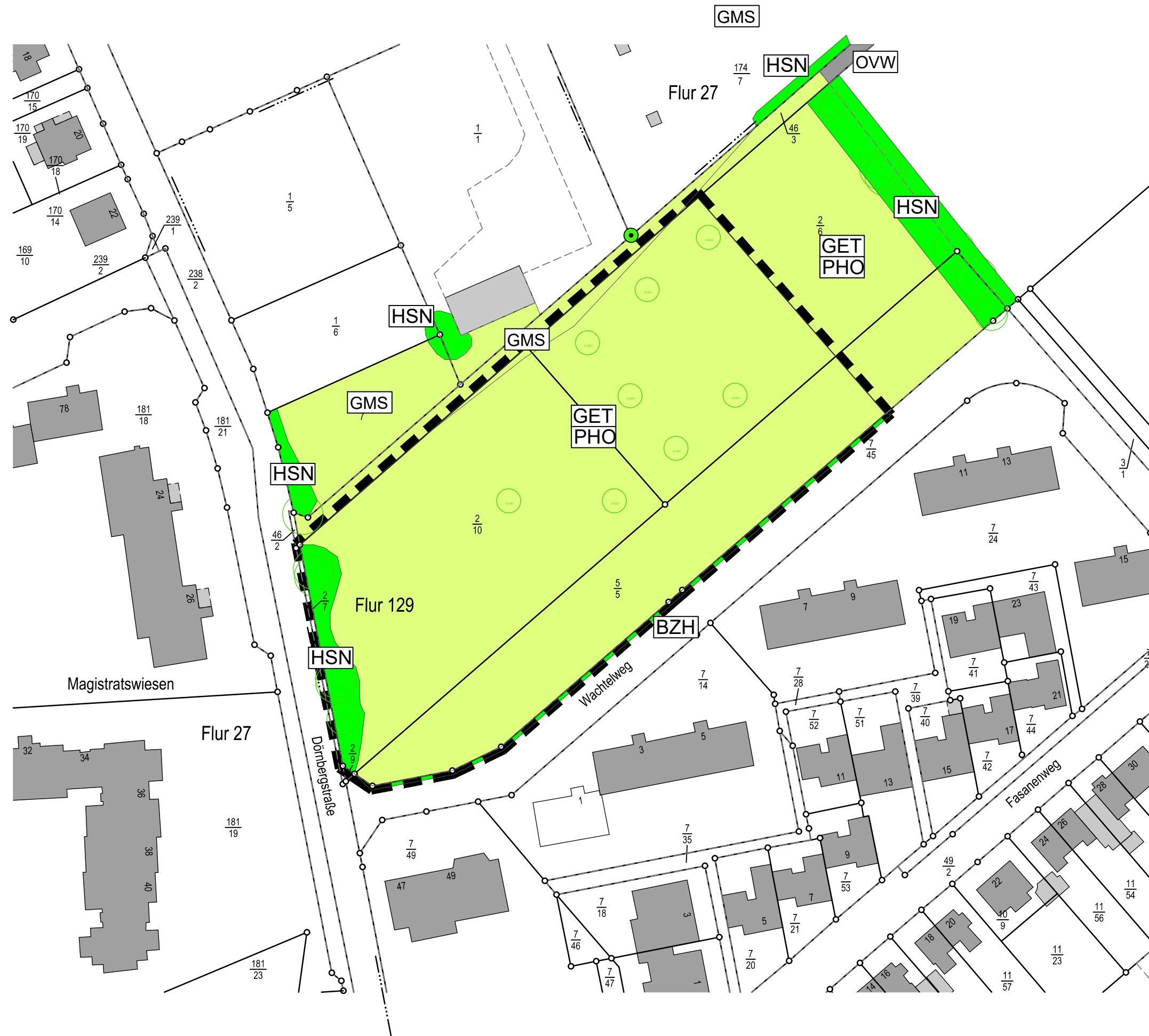
-  **Gebüsche und Kleingehölze**
- HSN Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
-  Einzelbaum (HB)
- BZH Zierhecke

-  **Grünland und durch Grasarten dominierte Bereiche**
- GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden
- GMS Sonstiges mesophiles Grünland

Nutzungstypen der bebauten Bereiche

-  PHO Obst- und Gemüsegarten
-  OVW Befestigter Weg

 Grenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Bremen, den 12.11.2020