

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Nahversorgungsmarkt Garßen-West" - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> 63.3 Stadtplanung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 24.09.2025
---	-----------------------------

**Ziele:**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	20.11.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	02.12.2025	N
Rat der Stadt Celle	03.12.2025	Ö

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

Garßen

**Beschlussvorschlag:**

Auf Antrag gemäß § 12 BauGB des Vorhabenträgers „Grundstücksgesellschaft Frankonia Celle GmbH & Co. KG“ wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Nahversorgungsmarkt Garßen-West" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes: Ortsteil Garßen

Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 4900 m (Stadtkirche)

Größe des Plangebietes: 7619 m<sup>2</sup>

geplante Nutzungen: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Das Plangebiet Riethkamp 2A ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der bestehende REWE-Markt im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einer nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsimmobilie. Arrondierend sind im westlichen Teilbereich des Plangebietes weitere Einzelhandels- und Gewerbestrukturen vorhanden (Getränkemarkt, Arztpraxis, Bank). Die angestrebte Neuaufstellung des etablierten Einzelhandelsstandortes sieht einen Abriss der bisherigen Einzelhandelsimmobilien des REWE-Marktes vor, um einen zeitgemäßen Lebensmittelvollversorger (REWE) zu errichten. Die weiteren bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestrukturen sollen im Bestand erhalten werden. Der bisher am Standort ansässige REWE-Markt am Riethkamp 2A befindet sich in einer stark in die Jahre gekommenen Immobilie. Insbesondere entspricht das Objekt nicht mehr den heutigen

Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Im Übrigen sind ohnehin altersbedingt die technischen Anlagen u.a. aus energetischen Gesichtspunkten teils notwendigerweise zu aktualisieren. Eine nachhaltige und langfristige Nahversorgung ist damit nicht mehr sicher zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist geplant, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen zeitgemäßen REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zu ersetzen. Teile der Dachflächen des REWE-Marktes werden mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet und nachhaltig mit Strom versorgt, CO<sub>2</sub> und Propan werden als natürliche Kältemittel eingesetzt.

Für die Planung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und parallel die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

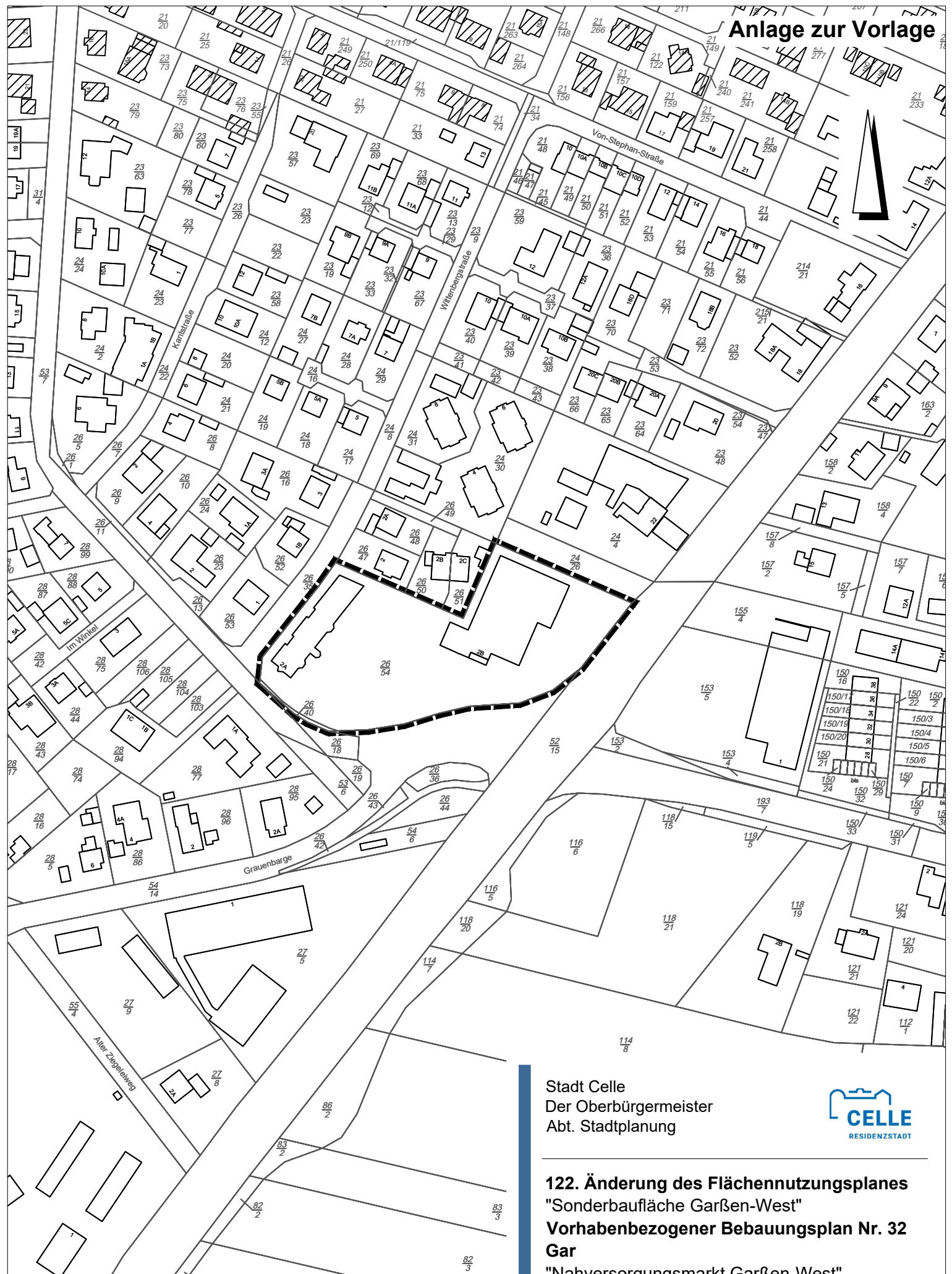
Die Grundstücksgesellschaft Frankonia Gelle GmbH & Co KG wird das Vorhaben als Vorhabenträgerin umsetzen und ist als Grundstückseigentümer dazu bereit und in der Lage.

Die Stadt Celle begleitet die Planungen inhaltlich und nimmt die hoheitlichen Aufgaben der Verfahrensbetreuung wahr.

Die Anhörung des Ortsrates Garßen erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG im Verlauf des Planverfahrens, spätestens nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), abgeschlossen worden ist.

**Anlage/n**

1	VBB32_Gar_Geltungsbereich
2	VBB32_Antrag_Einleitung_Bauleitplanverfahren_Celle
3	VBB32_Perspektive 1



Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
Abt. Stadtplanung



**122. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**"Sonderbaufläche Garßen-West"**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32**  
**Gar**  
**"Nahversorgungsmarkt Garßen-West"**

M. 1:2000 - cm,m  
Bearbeiter: Grote

Stand: 07.10.2025  
Tel.: (05141) 12 6112

**Grundstücksgesellschaft Frankonia Celle GmbH & Co. KG**  
c/o Frankonia Vermögensverwaltungs-  
und Beteiligungsgesellschaft mbH

Frankonia · Am Weichselgarten 19a · 91058 Erlangen

Stadtverwaltung Celle  
Abt. 61.1 Stadtplanung  
z. Hd. Herrn Grote  
Am Französischen Garten 1  
29221 Celle

# Frankonia

Vermögensverwaltungs- und  
Beteiligungsgesellschaft mbH

Michael Baron  
Tel. 09131/61 80-325  
Fax. 09131/61 80-11

E-Mail:  
michael.baron@frankonia-immo.de

Bankverbindung:  
Castellbank Würzburg  
BIC: FUCEDE77XXX  
IBAN: DE52 7903 0001 1008 9403 00

Steuernummer: 216/117/18923

Erlangen, 12.03.2025

## **Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für das Plangebiet: Riethkamp 2A in 29229 Celle gemäß §§ 30 Abs. 1, 1 ff. BauGB**

Sehr geehrter Herr Grote,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die vorangegangenen Gespräche zum geplanten Neubau des REWE-Marktes am Riethkamp 2A in 29229 Celle-Garßen und stellen zur planungsrechtlichen Absicherung hiermit nach § 12 Abs. 2 BauGB Antrag,

**das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für  
das nachfolgend dargestellte Vorhaben auf den Grundstücken Riethkamp 2A in  
29229 Celle einzuleiten.**

1.

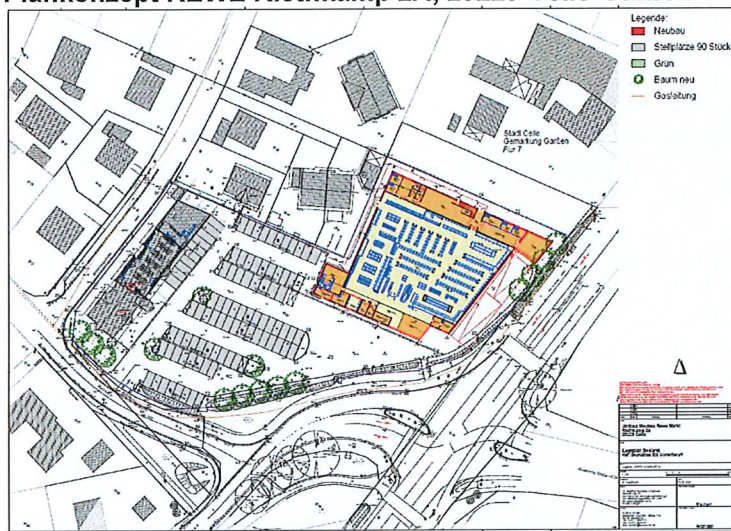
Das Plangebiet Riethkamp 2A ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der bestehende REWE-Markt im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einer nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsimmobilie. Arrondierend sind im westlichen Teilbereich des Plangebietes weitere Einzelhandels- und Gewerbestrukturen vorhanden (Getränkemarkt, Arztpraxis, Bank).

Die angestrebte Neuaufstellung des etablierten Einzelhandelsstandortes sieht einen Abriss der bisherigen Einzelhandelsimmobilien des REWE-Marktes vor, um einen zeitgemäßen Lebensmittelvollversorger (REWE) zu errichten. Die weiteren bestehenden Einzelhandels- und Gewerbestrukturen sollen im Bestand erhalten werden.

Der bisher am Standort ansässige REWE-Markt am Riethkamp 2A befindet sich in einer stark in die Jahre gekommenen Immobilie. Insbesondere entspricht das Objekt nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt. Die Lagerflächen befinden sich im Obergeschoß und sind nur über einen Aufzug erreichbar, der Betrieb einer zeitgemäßen Frischfleischtheke mit Wurst,- und Käseangebot ist nicht vorgesehen und nur mit erheblichem Umbauaufwand erreichbar. Im Übrigen sind ohnehin altersbedingt die technischen Anlagen u.a. aus ener-

getischen Gesichtspunkten teils notwendigerweise zu aktualisieren. Eine nachhaltige und langfristige Nahversorgung ist damit nicht mehr sicher zu gewährleisten. Aus diesem Grund planen wir als Grundstückseigentümer, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen zeitgemäßen REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zu ersetzen. Im Bereich der Gebäudeplanung kommen modernste Techniken zum Einsatz. So werden Teile der Dachflächen des REWE-Marktes mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet und nachhaltig mit Strom versorgt, CO<sub>2</sub> und Propan werden als natürliche Kältemittel eingesetzt. Moderne CO<sub>2</sub> Integralanlagen sparen Heizenergie und die Beleuchtungen werden mit energieeffizienten LED ausgestattet. Generell verfolgt der Neubau das Konzept einer erhöhten Energieeffizienz (Green Building, zertifiziert durch die DGNB).

### Plankonzept REWE Riethkamp 2A, 29229 Celle-Garßen



2.

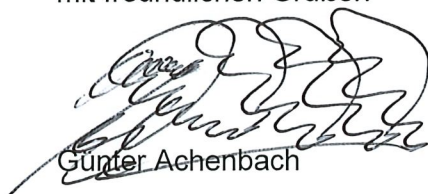
Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen ist für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Grundstücksgesellschaft Frankonia Celle GmbH & Co KG (Vorhabenträgerin) wird das Vorhaben als Vorhabenträgerin umsetzen und ist als Grundstückseigentümer dazu bereit und in der Lage. Wir erklären uns bereit, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu tragen und die Umsetzung des Vorhabens im Durchführungsvertrag zu übernehmen. Selbstverständlich würde dies in enger Abstimmung zwischen uns als Grundstückseigentümer, den zu beauftragenden Büros und der Stadtverwaltung bei erfolgen. Weitere Einzelheiten können gerne im persönlichen Gespräch nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses geklärt werden.

Wir bitten höflich um positive Bescheidung des Antrags, damit eine zeitgemäße Erneuerung des REWE Marktes erfolgen kann.

Mit der Bitte um eine positive Beschlussfassung unseres Antrages verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

  
Günter Achenbach

**Geschäftsführer**

