

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Celle "Nahversorgungszentrum Hannoversche Heerstraße Süd" - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> 63.3 Stadtplanung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 06.11.2025
---	-----------------------------

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	29.01.2026	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	12.03.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	17.03.2026	N
Rat der Stadt Celle	19.03.2026	Ö

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

Westercele

Beschlussvorschlag:

- Über die vorgebrachten Anregungen zum erneuten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 Wce „Nahversorgungszentrum Hannoversche Heerstraße Süd“ sowie der zugehörigen Begründung wird entsprechend der in Anlage 1 zu dieser Vorlage enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 Wce „Nahversorgungszentrum Hannoversche Heerstraße Süd“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Lage des Plangebiets:	Ortsteil Westercelle
Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 2,7 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	ca. 2 ha
Geplante Nutzungen:	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Der Vorhabenträger EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH hat für die für den Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums an der Hannoverschen Heerstraße mit der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm und einem weiteren Gebäude für einen Drogeriemarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche und ergänzenden Nutzungen beantragt. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Celle 2020 innerhalb des Nahversorgungszentrums Hannoversche Heerstraße Süd. Im Rahmen des Vorhabens ist ein Abriss der bestehenden Immobilien (inkl. Großmarkt MIOS C+C-Markt) und ein Neubau zweier getrennter Gebäudekomplexe vorgesehen. Der geltende

Bebauungsplan Nr. 4 Wce, 2. Änderung „B 3-Vogelberg“ setzt für den Bereich des heutigen Verbrauchermarktes ein Mischgebiet fest. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Kern- und oder Sondergebieten zulässig sind, ist die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle erforderlich.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Nahversorgungszentrum Hannoversche Heerstraße Süd“ der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.05.2024 bis zum 21.06.2024 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.05.2024 bis zum 21.06.2024. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2025 bis zum 05.05.2025 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis zum 05.05.2025 statt.

Die Anhörung des Ortsrates Westercelle erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 21.05.2025.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.09.2025 bis zum 17.10.2025 statt, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2025 bis zum 17.10.2025 statt.

Klimaauswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung gegenüber der Nullvariante zusätzliche CO₂-Äquivalenz-emissionen entstehen werden. Um die Klimaauswirkungen zu reduzieren, wurden Festsetzungen erarbeitet. Hierzu gehören eine extensive Dachbegrünung und verpflichtende Baumpflanzungen.

Anlage/n

1	01-VBB34Wce_Erneute Offenlage_Abwägung
2	02-VBB34Wce_B-Plan_Satzung
3	03-VBB34Wce_VEP-Satzung
4	04-VBB34Wce__Begründung_Satzung
5	Anlage1-Verträglichkeit_VBB34Wce
6	Anlage2-Sanierungsbericht_VBB34Wce
7	Anlage3-Bodengutachten_VBB34Wce
8	Anlage4-Lärmgutachten_VBB34Wce
9	Anlage5-Verkehr_VBB34Wce
10	Anlage6-Artenschutz_VBB34Wce

11	Anlage7-Entwässerung_VBB34Wce