

#### **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



## **Beschlussvorlage Nr. BV/0112/15**

Datum: 25.08.2016

Az: 61.31.30.1/15 Gr/Se

Ziele:

### **Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum**

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Celle "Verbrauchermarkt An der Hasenbahn" - Veränderungssperre**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	28.04.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
Ö	15.07.2015	Ortsrat Neustadt/Heese
N	22.09.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	24.09.2015	Rat der Stadt Celle

### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß §§ 14 und 16 BauGB wird die nachfolgende Satzung über die Veränderungssperre Nr. 01/2015 der Stadt Celle beschlossen:

---

### **Satzung über die Veränderungssperre 01/2015**

Auf Grund des § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird beschlossen:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Geltungsbereich, für den der Rat der Stadt Celle die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 „Verbrauchermarkt An der Hasenbahn“ beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuchs ein.

#### **§ 2 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und

baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 3 Hinweise

(1) Auf die Vorschriften über:

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 18 Abs. 3 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

(2) Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.

### § 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Celle, in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

**Anlage:** Übersichtsplan zum Geltungsbereich im Maßstab 1:2.500

Celle, den 00.00.0000

(Mende)  
Oberbürgermeister

Siegel

**Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes:	Neustadt - Heese
Entfernung zum Stadtzentrum:	etwa 2,7 km
Größe des Plangebietes:	etwa 6,3 ha
geplante Nutzungen:	Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Am 14.02.2013 hat der Rat der Stadt Celle die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 der Stadt Celle „Verbrauchermarkt An der Hasenbahn“ beschlossen.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und den aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel ist eine Überarbeitung der Festsetzungen erforderlich. Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, das bestehende SB-Warenhaus in seinem Bestand zu sichern. Entsprechend den Empfehlungen des Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Celle sollen die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente weiterhin eingeschränkt bleiben. Eine Neuausweisung von überbaubaren Flächen ist durch die Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Aufgrund wiederholter Anfragen zu Änderungen in der Struktur des Verbrauchermarktes sollen durch die Veränderungssperre erhebliche Veränderungen vermieden werden. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen nur geringfügige Änderungen ohne Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Versorgung der Bevölkerung ausnahmsweise zulässig sein.

Die Anhörung des Ortsrates Neustadt-Heese wird gem. § 94 Abs.2 NKomVG im Verlauf des Verfahrens rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen: Nein**

**Auswirkung für Integration: Nein**

(Ulrich Kinder)  
Stadtbaurat

**Anlage/n:**

- Übersichtsplan zum Geltungsbereich im Maßstab 1:2.500