



Celler Klimaplatzform
www.celler-klimaplatzform.de
info@celler-klimaplatzform.de

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezieht die Celler Klimaplatzform (CKP) wie folgt Stellung. Nach grundlegenden Einwänden zu den Zielen des FNP, zu Verfahren und Methodik gehen wir nach Stadtteilen geordnet auf die einzelnen Flächen ein, die für eine Neubebauung vorgesehen sind sowie auf weitere unserer Meinung nach für die jeweiligen Stadtteile notwendigen/sinnvollen Ausstattungen und Planziele. Am Ende des Dokuments finden Sie eine Kartendarstellung, die eine Bewertung nach Maßgabe der CKP enthält. Des Weiteren verweisen wir auf unser beiliegendes Dokument „**Stellungnahme mit Kurzfassung - Anforderungen an Neufassung Flächennutzungsplan* von November 2023** (siehe Anhang), das unsere Anforderungen und Ziele an einen neuen FNP und die allgemeine Stadtentwicklungsplanung genauer darlegt, begründet und mit Quellen belegt. Diese – in Rat und Verwaltung bereits bekannte – Stellungnahme ist damit Teil der hier vorliegenden Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Stellungnahme zu den Zielen

Flächen sparen

Neuverbrauch und Versiegelung von Flächen sind auf höchstens die vom Land Niedersachsen vorgegebenen Ziele zu begrenzen. Dies bedeutet, vorrangig Mehrfamilienhäuser und platzsparende Bauweisen wie Geschosswohnungsbau statt Einfamilienhäuser zu bevorzugen, den Altbestand (energetisch) zu sanieren, die Innen- und Kernstadt wiederzubeleben und weitere Konversionsflächen zu nutzen statt Neubaugebiete auszuweisen. Im vorgelegten Entwurf werden in Summe 52,7 ha Wohn- und 80,6 ha neuer Gewerbebauflächen ausgewiesen. Dabei gibt es in Celle zahlreiche Flächen, die schon ausgewiesen, aber bislang nicht bebaut sind (Botan-Gelände, Stadtwerkegelände, Nordwall, Hohe Wende, ehemalige Dialysestation in Boye, Burgstraße (Haesler), Kortenumstraße, Allerinsel/Schützenplatz und ‚Hochhaus‘ am Hafen, Hafenstraße Richtung Westen, ...). Viele neu gebaute Wohnungen sind noch nicht vermietet: 77er Straße (Bunte), Speicherstraße (Preuss), Wohnungen rund um den Hafen), Seniorenwohnungen Hannoversche Heerstraße und Georg-Wilhelm-Straße etc. Dazu kommen frei werdenden Einfamilienhäuser. Ein zusätzlicher Flächenbedarf erschließt sich nicht. Die Gewerbegebiete wie z.B. Auf der Grafft in Westercelle haben ausreichend Leerstand.

Aufnahme aller Grünflächen, Schutzgebiete und flächenhaften Kompensationsmaßnahmen

Soweit noch nicht erfolgt, müssen Schutzgebiete wie der Kollersche Wald (aktuell nur als Grünfläche markiert) in den FNP vollständig aufgenommen werden. Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls aufzunehmen, da diese einer Umnutzung von Flächen entgegenstehen. Wegen der großen und zunehmenden Bedeutung von Grünflächen in der Stadt sind diese ebenfalls vollständig in den neuen FNP aufzunehmen. Das Ziel der „Entfeinerung“ der Neuaufgabe des FNP wird den oft nur sehr

kleinräumigen und/oder zersplittert angelegten Kompensationsmaßnahmen und grünen Wegeverbindungen, Eingrünungen und kleinen Grünflächen nicht gerecht, weswegen wir im Zusammenhang mit Schutzgebieten, Grünflächen und Kompensationsflächen die **Aufgabe des Ziels der „Entfeinerung“ fordern**.

Innenentwicklung statt Entwicklung entlang der Ortsumgehung

Wird bei der Stadtentwicklung die Ostumgehung ins Zentrum gestellt, wird fast zwangsläufig der motorisierte Individual- und Wirtschaftsverkehr verstärkt, was kontraproduktiv für die klimapolitischen Ziele der Verkehrswende ist. Zudem fließen so finanzielle Mittel, Ressourcen und soziale Maßnahmen statt in die bestehenden Quartiere und Stadtviertel in neu zu errichtende Infrastruktur und „Schlafstädte“. Innenentwicklung bedeutet hingegen die **Aufwertung bestehender Viertel und Quartiere**, um eine lebendige Altstadt, eine Kernstadt mit einer Vielfalt an Bewohner:innen aller Alters- und Einkommensschichten zu erhalten bzw. zu erreichen. Das ist die Voraussetzung für ein attraktives Angebot in der Innenstadt, die Auslastung der bestehenden Infrastruktur, die Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes und den kulturellen Erhalt der Stadt. Was Gewerbegebiete betrifft, so müssen diese, um den Erfordernissen der Energie- und Wärmewende gerecht zu werden, mit Gleisanschluss geplant werden und nicht ausschließlich mit Straßenanschluss.

Ziele der übergeordneten Planungsebenen und des Celler Landschaftsrahmenplans

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und der Regionalen Raumordnung sind zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung kommt dem Celler Landschaftsrahmenplan (LRP, 2022) zu. Dessen Entwicklungsziele stehen in verschiedenen Bereichen (u.a. in den Komplex-Nr. 085, 131, 156, 158, 192, 194, 206, 220) in Konflikt mit den geplanten Neubaugebieten für Wohnen und Gewerbe. **Diese Zielkonflikte sind für die einzelnen geplanten Neubaugebiete aufzulösen**. Dies kann nicht durch Kompensationsmaßnahmen an anderem Ort geschehen – zumal bereits teilweise Kompensationsmaßnahmen auf den genannten Flächen bestehen, z.T. steht deren Umsetzung noch aus.

Flächen für den Hochwasserschutz erhalten und ausweiten

Überschwemmungsflächen sollen erhalten und nach Möglichkeit ausgeweitet werden. Für die Ausweitung bieten sich insbesondere ehemalige und aktuelle Bruchwaldflächen und Altwasserbereiche wie Dasselsbruch, Osterbruch, Schweinebruch etc. an. Überschwemmungsflächen sind starren Hochwasserschutzmaßnahmen wie Deichen, Dämmen und Mauern vorzuziehen, da sie nicht wie diese stark in das Flussökosystem eingreifen. Zusätzlich verlagern starre Schutzmaßnahmen die Wassermengen in andere, weniger gut geschützte Bereiche, wo die Folgen dadurch verstärkt werden. **Die Ausweisung von Baugebieten ganz oder teilweise auf Überschwemmungsflächen soll deshalb vollständig unterbleiben**.

In den neuen FNP sind zusätzlich die Erfahrungen aus dem Winter-Hochwasser 2023/24 einzuarbeiten, dazu ist auch die Fuhse als Hochwassergefährder der Stadt stärker in den Blick zu nehmen. Des Weiteren sorgen die zusätzlichen Ableitungen des Oberflächenwassers der B3 neu in den Freitagsbach für lokal größere Hochwassergefahr.

Wasserhaushalt: Mehr Wasser in der Landschaft binden

Neben Überschwemmungen und Hitzewellen werden neuerliche Dürreperioden eine Klimawandelfolge sein. In unserer stark versiegelten Landschaft mit begradigten und ausgebaggerten Flüssen, geschädigten Böden und Übernutzung des Grundwassers ist die Vulnerabilität für Dürre stark erhöht. Ziel sollte deshalb sein, Niederschlagswasser möglichst stark in den Böden zu binden (natürlich ohne, dass abseits von Moorflächen Staunässe entsteht). Die Trink- und Bewässerungswasserbereitstellung sowie die Grundwasserneubildung profitieren von diesem Ziel. Auf Ebene des FNP sollte deshalb Ackerland zur Gründland-Rückverwandlung vorgesehen werden, um z.B. das Niedermoor Schweinebruch wieder zu vernässen. Auch Flächen des Dasselsbruch, Osterbruch kommen u.a. dafür in Frage. Angesichts Renaturierung von Landwirtschaftsflächen, erhöhtem Nahrungsmittelbedarf und Klimawandel bedingt sinkenden oder zumindest stärker schwankenden Erträgen wird auch in diesem Zusammenhang deutlich, dass landwirtschaftliche Flächen nicht für Neubaugebiete geopfert werden sollen.

Biotopvernetzung, Grünvernetzung

Angesichts von Biodiversitätskrise/Artensterben sollen im FNP weitere Korridore eingerichtet, verbessert/aufgewertet und offen gehalten werden, die Wanderungen von Individuen in der stark fragmentierten Stadtlandschaft zwischen verschiedenen

potenziellen Lebensräumen erlaubt, ohne in „Sackgassen“ zu geraten oder im Straßenverkehr zu enden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Fuhse- und Allerniederung stärker zu vernetzen, insbesondere zwischen Altencelle und Blumlage. Aber auch in den stark verdichteten Stadtteilen mit wenig Grünflächen wie Neustadt/Heese, Neuenhäusern und Altencelle sind auf der Ebene des FNP zusätzliche Grünflächen und Grünverbindungen einzuplanen. Daneben muss Celle für mehr Straßenbegleitgrün sorgen, was nicht nur der Biodiversität sondern vor allem auch den Bewohner:innen zugute kommt.

Stellungnahme zur Methodik

Wir sind der Überzeugung, dass **vor der Suche nach möglichen Neubauf Flächen** verschiedene grundlegende Informationen und Analysen in die Neufassung des FNP einzuarbeiten sind, um anschließend eine fundierte Planung betreiben zu können.

- **Klimawandel begrenzen:** Vollumfängliche Berücksichtigung des städtischen Klimaschutzkonzepts (2024), Berücksichtigung des Flächenbedarfs für die Erzeugung und Verteilung erneuerbarer Energie und Wärme in den Stadtvierteln bzw. Quartieren.
- **Anpassung an den Klimawandel:** Erstellen eines Hitzekatasters und Ableiten bzw. Weiterentwickeln von Maßnahmen zur Kühlung betroffener Bereiche, auch auf der Ebene des FNP. Auswirkungen von Starkniederschlägen und Dürreperioden berücksichtigen durch weitere Entsiegelungen und Wiedervernässung geeigneter Bereiche – siehe dazu den Punkt „Wasserhaushalt“ im Abschnitt „Ziele“.
- **Berücksichtigung der vorausgehenden Bürger:innenbeteiligung:** Die Ergebnisse aus dem „Stadt-Dialog zur Neufassung des Flächennutzungsplanes“ mit den zugehörigen Workshops, den Conceptboards und der „Bauwagen“-Ideen-sammlung müssen in nachvollziehbarer Weise in die Planungen einarbeiten werden.
- **Bedarfsanalyse Wohnen:** Der Bedarf an neuem Wohnraum ist im Abgleich mit dem Altbestand inkl. absehbar frei werdender Wohngebäude und der in den vergangenen Jahren entstandenen Neubaugebiete zu analysieren. Berücksichtigt werden muss dabei das Wohnraumversorgungskonzept von 2019 bzw. eine aktualisierte Fassung davon. Im FNP können jederzeit - aber bitte nur bei nachgewiesenem Bedarf - Flächen ausgewiesen werden. Eine **Bevorratung ist nicht nötig**.
- **Bedarfsanalyse Gewerbe:** Der Bedarf an Raum für Gewerbe ist unter Berücksichtigung realistischer Entwicklungsprognosen und freier Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten und auf Konversionsflächen zu analysieren. Angesichts von Leerstand und nach wie vor nicht ausgelasteten bestehenden Gewerbegebieten, Tertiärisierung, Digitalisierung und allgemeinem Strukturwandel kann bezweifelt werden, ob derart umfangreiche Flächen wirklich benötigt werden. Große Flächenverbraucher wie Logistikzentren sind für die städtische Wirtschaft auf Dauer wenig attraktiv. Bevorzugt werden müssen Gewerbeflächen mit Gleisanschluss und Anschluss an den ÖPNV als Voraussetzung für die Verkehrswende. Im FNP können jederzeit - aber bitte nur bei nachgewiesenem Bedarf - Flächen ausgewiesen werden. Eine **Bevorratung ist nicht nötig**.

Werden zuerst Neubaugebiete für Wohnen und Gewerbe festgelegt, schränkt dies methodisch alle weiteren, teilweise konkurrierenden Ziele massiv ein; die Zielerreichung ist damit nicht mehr gewährleistet.

Das vom Planungsbüro Ackers Morese Städtebau vorgelegte doppelte Bewertungssystem der einzelnen „Potenzialflächen“ ist irreführend und verleitet deshalb alle Beteiligten, insbesondere Entscheidungsträger:innen zu falschen Schlüssen.

Die einzelnen „Flächenpotenziale“ werden anhand von infrastrukturellen Merkmale mit einer Punktwertung versehen, die die „grundsätzliche Bewertung der Eignung“ auf einer „Bewertungsskala der zuvor beschriebenen Kriterien [...] in fünf Eignungskategorien“ einordnet. Die für jeden Steckbrief folgende Bewertung in Tabellen- sowie Textform listet mit weiteren Bewertungskriterien allerdings vielfach schwerwiegende Auswirkungen/Beeinträchtigungen auf. Selbst wenn diese jeweils mit „mittelhoch“ oder „hoch“ bewertet werden, geht diese Zweitbewertung nicht in die vorangestellte Punktwertung ein. So erhält zum Beispiel die „Potenzialfläche W9 Apfelweg Altencelle“ (mäßige) 89,5 Punkte als „**Gesamtpunktzahl nach Kriterienkatalog**“, obwohl die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter als mittel (2), mittel bis hoch (2) und hoch (3) bewertete negative Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen enthält. Die abschließende **Gesamtbeurteilung**

„Durch die Entwicklung eines Wohngebiets geht ein ortsnaher Erholungsraum verloren, der allerdings künftig durch die B 3 beeinträchtigt sein wird. Es werden Grünlandflächen umgewandelt und der letzte historische Ortsrand von Altencelle überprägt. Beeinträchtigungen für die angrenzenden Schutzgebiete sind nicht auszuschließen. Neben einer FFH-Vorprüfung ist auch eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Betroffen ist ein Überschwemmungsgebiet der Aller. Unter Umweltgesichtspunkten ist der Standort trotz der Vorbelastung (B 3) nur sehr eingeschränkt geeignet“

steht in keinem Zusammenhang mit der zuvor vergebenen Gesamtpunktzahl. Der relativ geeigneten Bewertung von W11 „Schwarzerden“ in der Infrastruktur-Bepunktung mit 104,5 von 170 Punkten steht eine desaströse Bewertung hinsichtlich der Auswirkung auf Schutzgüter, insbesondere der ökologischen Schutzgüter gegenüber. **Diese bewusste Irreleitung ist durch eine echte Gesamtbewertung unter einheitlicher Einbeziehung von infrastruktureller Ausstattung und Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen und Schutzgebiete abzustellen. Dies gilt auch und insbesondere für die „Bewertung der Potenzialflächen“, die in Kartenform jeweils am Ende der Steckbriefe „Wohnen“ und „Gewerbe“ stehen. Es wird damit eine völlig veränderte, unterkomplexe und die schweren Auswirkungen verharmlosende Gesamtbewertung suggeriert.** Es ist vor dem Hintergrund der genaueren Untersuchung nicht nachvollziehbar, dass es z.B. nur als „gut“ und „geeignet“ bewertete Potenzialflächen Wohnen geben soll.

Ebenso ist die vorgeschlagene zeitliche Priorisierung (ebenfalls am Ende der jeweiligen Steckbriefe) nicht nachvollziehbar. Hierzu müssen Begründungen zur Einordnung nachgeliefert werden. Die Beurteilung zwischen zeitlicher Priorisierung und Bewertung nach Schutzgütern ist widersprüchlich; diese Widersprüche müssen transparent aufgelöst werden.

Stellungnahme zu den Einzelvorhaben und im Entwurf des FNP unberücksichtigten Nutzungszielen nach Stadtteilen

Altencelle

- Es ist unverständlich, dass das brachliegende 8 Hektar große ehemalige **Bachl-Gelände** im neuen Flächennutzungsplan bislang keine Rolle spielt. Folgerichtig wäre, auf dieser zentralen Fläche in Altencelle Wohnbebauung, Versorgung und kleinere Gewerbebetriebe vorzusehen. Für die Entwicklung des Stadtteils bedeutsam wäre dabei auch, über das Gelände eine Wegeverbindung über die B214 hinweg, zwischen Ost- und Westteil Altencelles, vorzusehen. Lärmbelastung bzw. Einschränkung von benachbartem Gewerbe sind mit einer fundierten Planung in den Griff zu bekommen. Um eine Altlastensanierung wird man früher oder später ohnehin nicht herumkommen. Die Konversion eines aufgegebenen Altstandorts in eine neue Nutzung ist immer einem Neuverbrauch von Flächen, neuer Versiegelung und Naturzerstörung vorzuziehen.
- **Gertrudenkirche/Apfelweg (W9)**: Der Bepunktung des Planungsbüros nach, liegt für ein potenzielles neues Wohngebiet eine gerade noch halbwegs geeignete Fläche vor. In der Einzelbeurteilungen im ‚Steckbrief Wohnen‘ wird hingegen sehr deutlich, dass die Bebauung der Fläche nicht nur aus ökologischen Gründen massive Auswirkungen hätte. Die geplante Wohnbaufläche liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Aller, sie ist auch kulturhistorisch (archäologische Funde) hoch interessant und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zudem würde das bislang nur noch an dieser Stelle erhaltene charakteristische Ortsbild mit dem historischem Ortskern und der Kirche in ungewöhnlicher Randlage zerstört. Diese Fläche kann nicht verantwortlich als Wohngebiet vorgesehen werden und muss aus dem FNP-Entwurf entfernt werden.
- **Gewerbeflächen GE7 (Nördlich Meierkampsweg) und GE8 (Nördlich Baumschulenweg)**: Diese Gewerbeeinheiten verursachen weiteren Schwerverkehr in einem ohnehin schon hoch verkehrsbelasteten Bereich der Stadt. Ein Teil dieses zusätzlichen Verkehrs mag zwar künftig von der neuen Umgehungsstraße aufgenommen werden, ein anderer Teil wird jedoch weiter über die B214 durch das Stadtgebiet rollen. Mit dem Bau der Gewerbegebiete ginge aber auch der letz-

te verbliebene schmale Streifen Grünfläche verloren, der bislang noch die Kernstadt Celle von der ‚Vorstadt‘ Altencelle trennt. Damit geht die letzte Grünverbindung zwischen Fuhseue und Allerniederung im Stadtgebiet verloren, was das Artensterben verstärkt. Sinnvoll wäre stattdessen eine Aufwertung dieses Korridors im Sinne einer Biotopvernetzung. Der Grünstreifen zwischen südlicher Blumlage und Altencelle hat darüber hinaus auch die Funktionen einer Frischluftschneise und fungiert als Versickerungs- und Pufferfläche. Angesichts des zusätzlichen Oberflächenabflusses durch die Fahrbahn des B3-Neubaus, stärkerer Winterniederschläge und sommerlicher Starkregenfälle ist diese Funktion für den Hochwasserschutz wichtig. Gleichzeitig bleibt bei Grün- und Waldflächen das zunehmend kostbare Wasser in Dürrezeiten in der Landschaft gespeichert, statt auf versiegelten Flächen oberflächlich abzufließen. Aus den genannten Gründen sind beide Gewerbeflächen vollständig abzulehnen.

Altenhagen

- **Berkefeldweg (W4), Fasanenweg (W5):** Durch die geplante Bebauung entsteht ein Verlust von Grünlandflächen/Obstwiese und damit Grünraum mit Gesundheitspotenzial und Lebensraum. Darüber hinaus handelt es sich gemäß Landschaftsrahmenplan um einen geschützten Landschaftsbestandteil und eine Kernfläche des Grünland-Biotopverbundes. Diese Funktion kann kaum anderorts ersetzt werden. Deshalb sind die Flächen W4 und W5 als ungeeignet anzusehen und von Bebauung freizuhalten/die Nutzungspläne abzulehnen. Stattdessen ist das Entwicklungsziel „Verbesserung“ des LRP zu beachten.
- **Altenhäger Kirchweg (W6), Am Silberberg (W7):** Da es sich um Flächen im Bereich der Außenentwicklung handelt, werden Flächenverbrauch und Suburbanisierung verstärkt. Damit einher gehen Verluste an Boden, Biodiversität sowie der Leistungsfähigkeit hinsichtlich Luft und Klima (Luftleitbahn, natürliche Kühlung). Durch die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird an anderer Stelle der Flächendruck auf Grünland, Wald und Moor bzw. die Intensivierung der Landwirtschaft verstärkt sowie erheblicher zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Fläche darf nur für Wohnbebauung genutzt werden, wenn alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Konversion von Altstandorten, Leerstand und Sanierung ausgeschöpft sind. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern ist zu erhöhen.
- **Hehlenkamp (GE2):** Die Konversion der südlichen Teilfläche ist grundsätzlich zu begrüßen. Die neue Nutzung bedeutet jedoch gegenüber der bisherigen eine hochgradige Versiegelung. Das hat erheblich stärkere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Klima/Luft. Da die Fläche (wenn auch durch die Lüneburger Heerstraße unterbrochen) außerdem den Korridor einer Nord-Süd-Grünverbindung bietet, ist eine Aufwertung dieser Funktion beiderseits des B3-Neubaus und insbesondere am westlichen Rand der Fläche GE2 herzustellen, damit zumindest eine grundsätzliche Durchlässigkeit aufrecht erhalten werden kann. Zugleich kann eine solche Zäsur dem Lärmschutz und räumlichen Gliederung dienen.
- **Lüneburger Heerstraße (GE3):** Die Einstufung der Auswirkung auf das Schutzgut „Mensch“ als „gering-mittel“ ist nicht nachvollziehbar. Wie GE2 liegt auch diese Fläche im Korridor der Grünverbindung, weshalb die unter GE2 genannte Argumentation hier ebenfalls Anwendung findet.
- **Brandweg 1 und 2 (GE4 und GE5):** Wegen der aus der Außenentwicklung entstehenden Auswirkungen auf Landschaft, Naturhaushalt, Landwirtschaft und Kernstadtentwicklung ist die Nutzung der Flächen als Gewerbeflächen abzulehnen. Tendenziell ist GE4 der Vorzug vor GE5 zu geben. Kompensationen müssen, falls die Flächen doch genutzt werden sollen, ortsnahe durch eine Aufwertung der wertvollen Grünland- und Ackerflächen in der Umgebung des naheliegenden LSG Behrenshop durchgeführt werden.
- **Tannhorstweg (GE 6):** Die Planung der Flächennutzung als Gewerbefläche ist aus ökologischen Gründen und mit der unter GE4/GE5 genannten Argumentation vollumfänglich abzulehnen.

Der Gesamtumfang der Neubauflächen in Altenhagen ist aufgrund der genannten Argumente abzulehnen. Zusätzlich wird das Ortsbild durch Zahl und Fläche der geplanten Baugebiete vollkommen verändert, die Verkehrsbelastung auf und abseits der B3 neu massiv erhöht. Es entsteht in Altenhagen weiterer Bedarf für Versorgungseinrichtungen. Der Kernstadt/Innenstadt wird durch die Außenentwicklung und Lage an der Umgehungsstraße Zentrumsfunktion entzogen (Donut-Effekt).

Garßen

- **Alvernsche Straße (W8):** Da es sich um eine Fläche im Bereich der Außenentwicklung handelt, werden Flächenverbrauch und Suburbanisierung verstärkt. Damit einher gehen Verluste an Boden, Biodiversität sowie der Leistungsfähigkeit hinsichtlich Luft und Klima (Luftleitbahn, natürliche Kühlung). Durch die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird an anderer Stelle der Flächendruck auf Grünland, Wald und Moor bzw. die Intensivierung der Landwirtschaft verstärkt sowie erheblicher zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Fläche darf nur für Wohnbebauung genutzt werden, wenn alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Konversion von Altstandorten, Leerstand und Sanierung ausgeschöpft sind. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern ist zu erhöhen. Die Gehölze und Bäume (insbesondere die Eichen an der Celler Heerstraße) sowie der Graben sind in jedem Falle zu erhalten. Das neue Baugebiet ist nicht auf das laufende Bauleitplanverfahren abgestimmt.
- Im Hinblick auf W8, aber auch weitere Teile des Einzugsgebietes, ist die Lage des geplanten neuen **Schulstandortes** Garßen-Dornbusch am anderen Ortsende wegen der direkten Wegeverbindung entlang der B191 aus Gründen der Schulwegsicherheit ungünstig.
- Der Entwurf des neuen FNP zeigt keine Änderungen für die frei werdende Grundschulfläche im alten Dorfkern an.
- Wie auch in allen anderen Stadtteilen, werden in naher Zukunft Flächen für die Erzeugung und Verteilung CO₂-freier und finanzierbarer Energie und Wärme benötigt.

Groß Hehlen

- **Heidmannskamp (GE1):** Die mittleren bis starken Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Klima/Luft bedingen eine angemessene Kompensation. Die in der Kartendarstellung eingezeichnete Entwässerungsfläche kann wegen der belasteten Lage zwischen B3alt, B3 neu und Gewerbefläche Zementwerk über die Entwässerungsfunktion hinaus nicht für die Kompensation des Feldvogel-Lebensraums dienen. Hierfür sind andere Teilflächen des Biotop-Komplexes 131 heranzuziehen. In diesem Zusammenhang wäre eine Ausweisung des Biotop-Komplexes 131 nach der potenziellen Schutzwürdigkeit als Naturschutzgebiet anzustreben.

Hehlentor

- **Friedrich-Löffler-Institut (W1):** Geprüft werden sollte alternativ oder zusätzlich zu einer Wohnbebauung, ob die Fläche für die Wärme- und Energiewende auch für (zukünftige) Anlagen zur Erzeugung und/oder Verteilung von Wärme und/oder Energie im Quartier dienen kann.
- **Altenhäger Kirchweg (W2), Fasanenweg (W3):** Da es sich um Flächen im Bereich der Außenentwicklung handelt, werden Flächenverbrauch und Suburbanisierung verstärkt. Damit einher gehen Verluste an Boden, Biodiversität sowie der Leistungsfähigkeit hinsichtlich Luft und Klima (Luftleitbahn, natürliche Kühlung). Durch die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche wird an anderer Stelle der Flächendruck auf Grünland, Wald und Moor verstärkt bzw. die Intensivierung der Landwirtschaft verstärkt. Die Flächen dürfen nur für Wohnbebauung genutzt werden, wenn alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Konversion von Altstandorten, Leerstand und Sanierung ausgeschöpft sind. Eine ökologische Aufwertung des verbleibenden Flächenstreifens westlich entlang der B3 neu ist durchzuführen.
- **Nördliche Hohe Wende (GE9):** Die geplante Flächennutzung als Gewerbegebiet ist aus den im „Steckbrief Gewerbe“ dargelegten ökologischen Gründen komplett abzulehnen. Stattdessen sind die im LRP festgelegten Entwicklungsziele umzusetzen. Die Fläche besitzt eine hohe Eignung für Kompensationsmaßnahmen.
- Der **Vorwerker Bach** verbindet die Naturschutzgebiete Henneckenmoor und Allerniederung. Daher ist es sinnvoll, den Bachlauf entsprechend ebenfalls als NSG auszuweisen und zu renaturieren.

Klein Hehlen

In der aktuellen Entwurfsfassung des FNP wird Klein Hehlen bislang nicht berücksichtigt. Aus stadtplanerischer und ökologischer Sicht sehen wir für den Stadtteil jedoch folgenden Bedarf, der in die Planungen aufgenommen werden sollte:

- Die Bausubstanz ist in größeren Quartieren sehr einheitlich, insbesondere im Bereich um die Zugbrückenstraße. Diese Situation ist optimal für den Aufbau einer **Quartierslösung für ein Nahwärmenetz**.

- Auch für diese Nutzung (Wärmewende) sollte das demnächst frei werdende Gelände der **hubergroup (Horstmann-Steinberg-Gelände)** vorgesehen werden, nicht nur für eine reine Wohnbebauung oder Mischnutzung. Ebenso ist das Gelände sehr geeignet, die Grünflächen westlich von „An der Beeke“ mit denen im Bereich der nördlichen Biermannstraße/Bahnleise, an der John-Busch-Straße sowie der Allerniederung besser zu vernetzen. Diese Funktion soll ebenfalls vorgesehen werden.
- Das Neubaugebiet „**Am Kieferngrund**“ sollte – unter Erhalt des Waldstreifens an der Winsener Straße – besser an den restlichen Stadtteil angebunden werden, insbesondere für Fuß- und Radverkehr.
- Der **Kollersche Wald** ist im FNP als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.
- Die Ausweisung der **Grünflächen** entlang des Vorwerker Bachs fehlt. Der Vorwerker Bach soll als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.
- Eine weitere Nachverdichtung und die Ausweisung von Neubauflächen sind Klein Hehlen nicht angezeigt, um den durchgrünten Charakter des Stadtteils nicht zu beeinträchtigen.

Neuenhäusern und Neustadt/Heese

Für beide Stadtteile sind bislang im FNP-Entwurf keine Flächen vorgesehen, die die Stadtteile aufwerten und eine Entwicklung ermöglichen würden. Dies ist nicht nur eine Frage der Wohnqualität, sondern auch von Anpassung an den Klimawandel und die Ermöglichung von Wärme- und Energiewende.

Fußläufig ist für viele Bewohner:innen des Stadtteils eine größere Grünfläche zum Spaziergehen, Erholen oder als Treffpunkt nicht in angemessener kurzer Zeit erreichbar. In Neustadt/ Heese sieht es sehr ähnlich aus: Bis auf kleine Spielplätze gibt es im dicht besiedelten Stadtteil keine relevanten Grünflächen, nur aus den Randlagen sind Grünflächen gut erreichbar. Neben der gesundheitsfördernden Wirkung für die Bewohner:innen dient wohnungsnahes Grün der Erholung, Luftverbesserung, Kühlung und Artenvielfalt in der Stadt. Öffentliche Grünflächen helfen auch dabei, Wasser von Starkregenfällen und Überschwemmungen aufzunehmen sowie Hitzewellen erträglicher zu machen. Dies gilt insbesondere, da viele Straßen in den Stadtteilen kaum Straßenbäume und Begleitgrün aufweisen. In der Stadtplanung werden deshalb pro Einwohner:in 4m² öffentliche Grünfläche in maximal 250m Fußwegentfernung bzw. 6m² innerhalb von 500m Gehweg empfohlen. Davon sind beide Stadtteile sehr weit entfernt.

Neuenhäusern und Neustadt/Heese sind von Barrieren in Form von Verkehrswegen wie Wilhelm-Heinrich-Ring, Hannoversche Straße, Bahnhofstraße und Eisenbahntrasse, aber auch Fuhse und Landgestüt zerschnitten, was soziale Einschränkungen zur Folge hat, aber auch den Zugang zu naheliegender Infrastruktur beschränkt und das Verkehrsaufkommen erhöht.

Im Zusammenhang mit der Energie- und Wärmewende müssen für eine vorausschauende Planung Flächen vorgesehen werden, wo Anlagen wie Großwärmepumpen, Batterie- und Wärmespeicher als „Quartierslösungen“ vorgehalten werden können. Solche dezentralen Anlagen entlasten die elektrischen Leitungsnetze und sorgen dafür, dass auch energetisch schlechtere Immobilien/ Quartiere leichter mit CO₂-freier Wärme und lokal erzeugter Erneuerbarer Energie versorgt werden können.

Für die beiden Stadtteile Neustadt/Heese und Neuenhäusern bedeutet das: Im FNP sollen Flächen für Grünanlagen und Infrastruktureinrichtungen zur Erzeugung und Speicherung von Erneuerbarer Energie und Wärme vorgesehen werden. Angesichts der dichten Baustruktur müssen dafür anstehende Konversionsflächen in Betracht gezogen und für diese Nutzungen vorgesehen werden. Dafür kommen das Stadtwerke- oder ITAG-Gelände sowie bisherige Gewerbeflächen zwischen Neuenhäuser Straße und der Straße Am Holzhof/Kronestraße in Frage. Im Optimalfall dienen solche Flächen gleichzeitig als Grünfläche, erhöhen die Klimaresilienz, verbinden vorher getrennte Quartiere und bieten noch Platz für Energieinfrastruktur.

Vorwerk

- Wir halten fest, dass die Sonderbaufläche südwestlich des **Silbersees** im FNP-Entwurf 2024 wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt wird.
- Der **Vorwerker Bach** verbindet die Naturschutzgebiete Henneckenmoor und Allerniederung. Daher ist es sinnvoll, den Bachlauf entsprechend ebenfalls als NSG auszuweisen und zu renaturieren.

- Die Begrenzung der aktuell gültigen Wohnbaufläche „**Klima-Mitmach-Quartier - Vorwerker Bach**“ an der Mummenhofstraße stimmt nicht mit den Planungen zur Neubausiedlung überein. Das (nach §13b BauGB nicht mehr zulässige) B-Plan-Verfahren und der Flächennutzungsplan widersprechen sich.
- Auch in Vorwerk müssen Flächen für die Bereitstellung und Verteilung von kostengünstiger erneuerbarer Wärme und Energie eingeplant werden.

Westercelle

- Das seit April 2021 bezugsfertige Gewerbegebiet „Auf der Grafft“ wartet immer noch auf den ersten Bezieher. Dies widerspricht der dringenden Ausweisung weiterer Gewerbegebiete im Stadtgebiet Celle. Wohn- und Gewerbeflächen müssen nicht bevorratet werden, da jederzeit Änderungen am FNP vorgenommen werden können – wie dies beim derzeit noch gültigen FNP über 100 Mal geschah.

Wietzenbruch

- **Schlesierweg (W10):** Da es sich um Flächen im Bereich der Außenentwicklung handelt, werden Flächenverbrauch und Suburbanisierung verstärkt. Damit einher gehen Verluste an Boden, Biodiversität sowie der Leistungsfähigkeit hinsichtlich Luft und Klima (natürliche Kühlung). Durch die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird an anderer Stelle der Flächendruck auf Grünland, Wald und Moor bzw. die Intensivierung der Landwirtschaft verstärkt sowie erheblicher zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Fläche darf nur für Wohnbebauung genutzt werden, wenn alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Konversion von Altstandorten, Leerstand und Sanierung ausgeschöpft sind. Der Anteil von Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern ist zu erhöhen. Die Bereiche des Biotop-Komplexes 192 sind – inklusive einer ausreichenden Pufferzone – aus der beabsichtigten Nutzung als Bauland auszuklammern und im Sinne des LRP zu entwickeln. Insgesamt ist die Fläche W10 gegenüber W11 zu bevorzugen.
- **Schwarzerden (W11):** Aus der Summe der ökologischen Gründe sowie wegen der mittelhohen bis hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild und Boden ist die Nutzung der Fläche als potenzielle Wohnbaufläche vollständig abzulehnen.
- Im Stadtteil Wietzenbruch fehlt ein Nahversorgungszentrum mit der Funktion einer Ortsmitte bzw. eines Treffpunkt oder Marktplatzes.
- Die Anbindung Wietzenbruchs Richtung Stadtmitte per Fahrrad sollte verbessert werden.

Folgeseite: Bewertung der geplanten Bauvorhaben in den Bereichen Wohnen (W) und Gewerbe (GE) durch die Celler Klimaplatzform (Kartendarstellung)

Karte.: Bewertung der geplanten Bauvorhaben in den Bereichen Wohnen (W) und Gewerbe (GE) durch die Celler Klimaplatzform. Hinweis: Für die exakte Lage und Erstreckung der Flächen ist die genannte Kartengrundlage bzw. Planzeichnung des FNP maßgeblich. Kartengrundlage: „Steckbrief Wohnen“, S.54 und „Steckbrief Gewerbe“, S.43 .Ackers Moresse Städtebau im Auftrag der Stadt Celle. Online unter <https://www.celle.de/Stadt/Stadtverwaltung/Amtliche-Bekanntmachungen/Neufassung-des-Fl%C3%A4chennutzungsplans-der-Stadt-Celle.php-object=tx,3747.4&ModID=11&FID=3747.3068847.1&NavID=3747.186&La=1>. Bearb.: CKP

- gut geeignet
- geeignet
- geeignet mit ökolog. Einschränkungen
- nicht geeignet
- Umsetzung führt zu erheblichen Auswirkungen

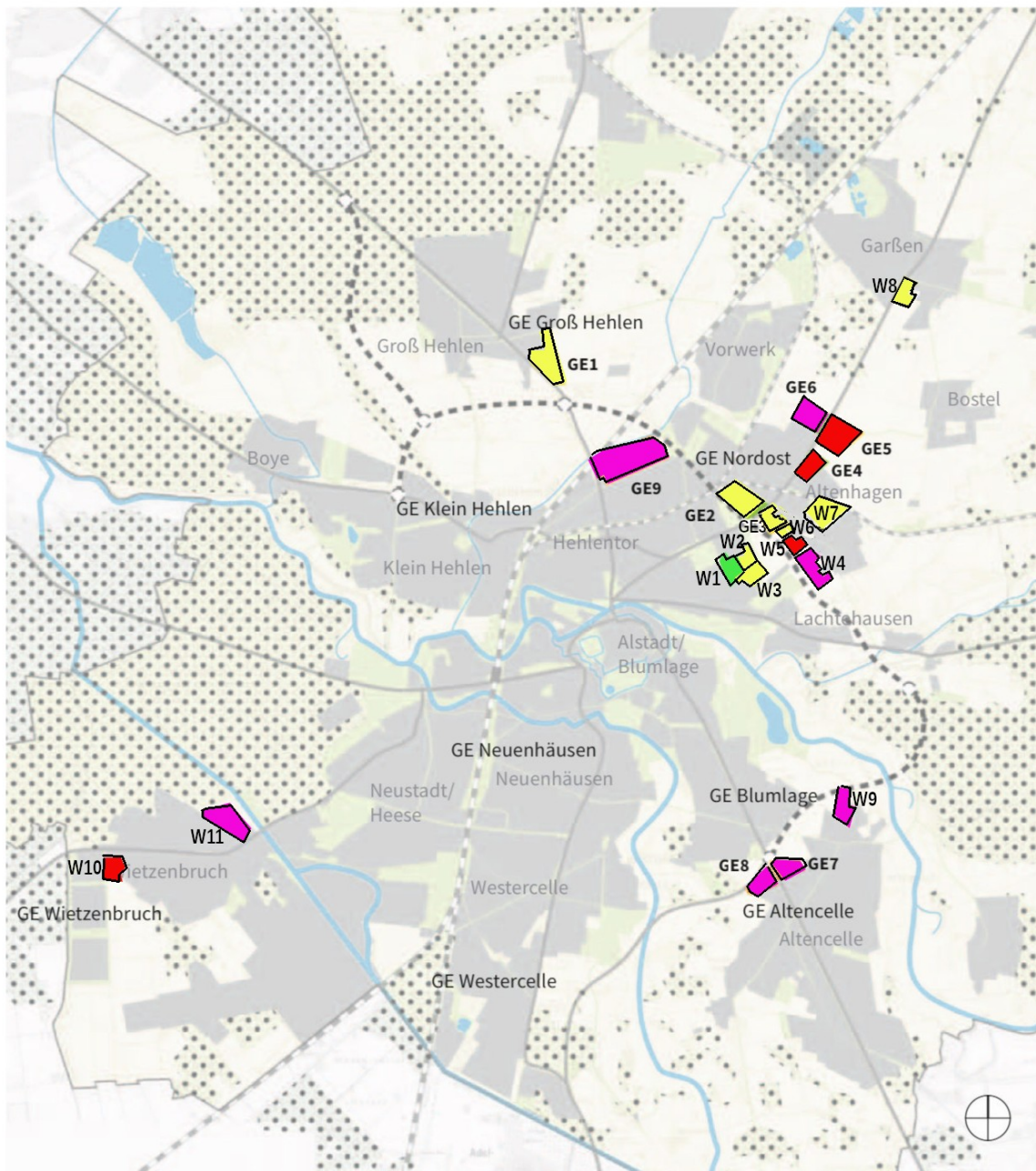


Abb. All 2 Übersicht der Bewertung der Gewerbepotenziale