

Städtebaulicher Rahmenplan Hohe Wende

| | |
|---|-----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> 60 Stadtentwicklung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls | <i>Datum:</i> 11.07.2023 |
|---|-----------------------------|

Ziele:

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen | 21.09.2023 | Ö |
| Ortsrat Hehlentor | 01.11.2023 | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 12.12.2023 | N |
| Rat der Stadt Celle | 14.12.2023 | Ö |

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

Klein Hehlen

Vorwerk

Beschlussvorschlag:

1. Der städtebauliche Rahmenplan „Hohe Wende“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der darin beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes weiter voranzutreiben.

Sachverhalt:

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung durch die britischen Streitkräfte im Jahr 2012, ging das insgesamt 28 ha umfassende ehemalige Kasernenareal im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sehr kurzfristig in die kommunale Planungshoheit über. 2015 wurde ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) aufgestellt, dessen Ziel es war, geeignete und vielfältige Nachnutzungsoptionen aufzuzeigen. Die Konversion des Kasernengeländes an der Hohen Wende eignet sich hervorragend zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Reurbanisierung von Brachflächen und innerstädtischen Nachverdichtung.

Während auf der westlichen Kasernenhälfte (sog. Nebelwerfer-Kaserne) durch die Ansiedlung des städtischen Bauhofes, der Celler Zuwanderungsagentur und die Planungen der Fa. Luhmann wesentliche Impulse für die Konversion nunmehr gegeben sind, gestaltete sich die Umnutzung der Osthälfte (sog. Heeresgasschutzschule) sehr schwierig. Zahlreiche Ansätze wie z.B. Etablierung von Bildungseinrichtungen (Kooperation mit Leuphana, Qualifizierung von Geflüchteten, Integration städtischer Bildungszweige, Pflegeausbildung AKH etc.), gewerbliche Nachnutzungen, OLG-Einrichtungen, oder Kindertagesstätte führten nicht zum Erfolg. Darüber hinaus gab es kaum ein Interesse externer Investoren. Seit 2013 herrscht Leerstand mit schleichendem Substanzverlust und zunehmendem Vandalismus.

Auf der Basis dieser Erfahrung wurde eine grundlegende Neuausrichtung der Nachnutzung

der Osthälfte konzipiert. Die im IEK bisher noch vorgesehene breite Aufstellung von Nutzungsmöglichkeiten wird reduziert auf eine wesentliche Kernnutzung Wohnen. In Anbetracht der Stärkung des Wohnstandortes Celle ist dieses Gelände hervorragend geeignet, vielfältige Wohnformen zu etablieren. Hierzu fasste der Rat am 09.07.2020 einen Aufstellungsbeschluss für die notwendige Bauleitplanung. Zur Konkretisierung der Planungsinhalte und zur Ansprache von Investoren wurde für die ca. 15 ha umfassende östliche Kasernenhälfte in enger Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und BImA das Planungsbüro cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung GmbH in Kooperation mit M O R Architekten zur Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Dieser wird durch ein von der Klima und Energieeffizienz Agentur (KEEA) erarbeitetes Energiekonzept flankiert.

Ziel der Rahmenplanung ist die Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartiers mit einem differenzierten Wohnangebot, das der Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlichster Nutzergruppen gerecht wird. Wohnfolgeeinrichtungen sowie Büro- und kleinteilige Gewerbeeinheiten sollen sowohl den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als auch denen der umliegenden Quartiere dienen. Es soll ein möglichst autoarmes, energetisch optimiertes und klimaschonendes Stadtquartier - im Hinblick auf die Treibhausgasneutralität der Bundesrepublik im Jahre 2045 - mit einzigartigem Charakter entstehen, das sich sowohl funktional als auch städtebaulich bestmöglich in das Gesamtgefüge der Stadt integriert.

Hierzu wurden zwei städtebauliche Varianten aufgezeigt: Die Variante „Auf den Spuren der Geschichte“ orientiert sich stark an den denkmalgeschützten Strukturen und versucht den Brückenschlag zwischen altem Bestand und Nachverdichtung durch neue Baukörper. Dabei ist eine intensive Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz erforderlich, um die Kasernenbauten einer heutigen Nutzung zuzuführen. Im Ergebnis verspricht dieser Ansatz eine Mischung aus einzigartigen Wohnungsgrundrissen in der kontrastreichen Kulisse von umgenutzten Denkmälern und zeitgemäßer Architektur.

Demgegenüber sieht der „Zeitensprung“ deutlichere Einschnitte in die als Ensemble bezeichnete Gruppe baulicher Anlagen vor, sodass von den Bestandsgebäuden einzig die als Einzeldenkmale geschützten Kasinos eine Nachnutzung erfahren.

Durch die Betrachtung zweier derart unterschiedlicher Varianten war es möglich, die jeweiligen Vor- und Nachteile der Ansätze gegenüberzustellen. Im Ergebnis wurde deutlich, dass sich die bestandsnahe Entwicklung im Sinne der Variante „Auf den Spuren der Geschichte“, als Vorzugsvariante präsentiert. Diese kann einerseits den harmonischen Umgang mit der bestehenden Umgebung herleiten, andererseits aktuelle Themen wie beispielsweise zu den Stichworten energetische Sanierung und „Graue Energie“ ansprechen.

Ein wesentliches Kernelement der Planung liegt in der Entwicklung des Areals in Clustern (d.h. zusammenhängenden Teilbereichen, die aufgrund ihrer Größe und Funktion eigenständig durch einen oder mehrere Investoren geplant und bebaut werden können), deren konkrete Ausgestaltung im Dialog zwischen BImA, Investoren und Stadt ausformuliert wird. Hierdurch soll das Potenzial jedes Clusters optimiert werden und eine interessante architektonische und funktionale Durchmischung entstehen.

Im Zeitraum vom 28.07.2022 bis zum 18.08.2022 wurde analog zur in Bauleitplanverfahren vorgesehenen förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. Die Anregungen wurden geprüft und zur Detaillierung der Planung herangezogen.

Für das in Rede stehende Areal besteht Denkmalschutz, mit zwei Einzeldenkmälern (Unter- und Offizierskasino) sowie überlagernd in weiten Teilen als Ensemble. Seit Beginn der Konversion hat es intensive Gespräche mit der unteren und oberen Denkmalbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) gegeben. Ziel ist die mögliche Überformung von Gebäuden (Balkone, Dachaufbauten und –einschnitte, Veränderungen in den Fassaden usw.) aber auch die Entnahme nicht mehr zu ertüchtigender Gebäude zu

ermöglichen. Dieser Dialog ist noch nicht abgeschlossen. Allerdings ist von Seiten des Denkmalschutzes signalisiert worden, dass Veränderungen im Gebäudebestand zulässig sein können, um eine nutzungsgerechte Weiterverwendung zu ermöglichen. Hier werden weitere Gespräche dann auch mit den Investoren im konkreten Einzelfall geführt werden müssen.

Um die Attraktivität der Investition in das neue urbane Stadtquartier zu erhöhen und Anreize für die energetische und klimatische Optimierung zu schaffen, ist es sinnvoll, die Entwicklung durch das Förderprogramm der energetischen Stadtsanierung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu flankieren (vgl. BV 210/23).

Im Oktober 2022 hat die BlmA das Kasernenareal mit der Zielrichtung Wohnen erneut auf der internationalen Immobilienmesse „Expo Real“ mit Bezug auf den Entwurf des Rahmenplanes vorgestellt. Bis Februar 2023 lief das Gebotsverfahren. Insgesamt 16 Investoren haben Gebote abgegeben. Sieben Investoren erhielten die Möglichkeit ihre Konzeption im direkten Gespräch mit Vertretern von Stadt und BlmA zu erläutern, im nächsten Schritt wurden mit drei Investoren vertiefende Gespräche geführt. In diesen konnte mit der BlmA eine Übereinkunft über den bevorzugten Bieter getroffen werden. Derzeit laufen die Gespräche zwischen Bieter und BlmA.

Auf Basis des Beschlusses der Rahmenplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept soll die Weichenstellung für diese weitere Entwicklung vorgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen für Integration:

Durch den Beschluss erfolgen keine unmittelbaren Auswirkungen. Mit Umsetzung der Planung wird das Themenfeld Integration berücksichtigt.

Klimaauswirkungen:

Durch den Beschluss erfolgen keine unmittelbaren Auswirkungen. Mit Umsetzung der Planung wird eine energetisch optimierte Quartiersentwicklung angestrebt.

Anlage/n

| | |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Rahmenplan_Hohe_Wende_Kurzfassung |
| 2 | Rahmenplan_Hohe_Wende |