

PROTOKOLL

Gemeinsame Sitzung der Ortsräte Altencelle, Altenhagen/Bostel/Lachtehausen, Blumlage/Altstadt, Boye, Garßen, Groß Hehlen/Scheuen/Hustedt, Hehlentor, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt/Heese, Vorwerk, Westercelle und Wietzenbruch

Sitzungstermin: Montag, 26.05.2025

Sitzungsbeginn: 17:05 Uhr

Sitzungsende: 19:00 Uhr

Ort, Raum: Alte Exerzierhalle, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

Ortsrat Altencelle

anwesend:

Ortsbürgermeister Dirk Heindorff
Herr Frederik Hövermann
Frau Annegret Kohlrantz
Frau Jutta Krumbach
Frau Andrea Roselieb
Herr Hans-Werner Schmidtman
Herr Rainer Taubenheim

Ortsrat Altenhagen/Bostel/Lachtehausen

anwesend:

Ortsbürgermeisterin Ute Hinterthür
Herr Wolfgang Gries
Herr Wolfgang Maurer
Herr Henning Meine
Herr Jürgen Papenburg
Frau Juliane Schrader (beratendes Mitglied)

Ortsrat Blumlage/Altstadt

anwesend:

stellv. Ortsbürgermeister Stephan Ohl
Herr Gerald Sommer
Herr Dr. Udo Hörstmann (beratendes Mitglied)
Herr Jürgen Rentsch (beratendes Mitglied)

Ortsrat Boye

anwesend:

Ortsbürgermeister Heiko Gevers
Frau Dr. Iris Barckhausen-Kiesecker
Herr Joachim Schade
Frau Susanne Völkers

Ortsrat Garßen

anwesend:

Ortsbürgermeister Andreas Reimchen
Herr Reinald Hanke
Herr Carsten Lapusch
Frau Skadi Lichtenstein
Herr Markus Lüßmann
Herr Dr. Hartmut Wefing

Ortsrat Groß Hehlen/Scheuen/Hustedt

anwesend:

Ortsbürgermeister Patrick Brammer
Herr Axel Fuchs
Herr Benno Hintherrhür
Frau Ulrike Holz
Herr Bernd Otte

Ortsrat Hehlentor

anwesend:

Ortsbürgermeisterin Marianne Schiano
Frau Sylvia Falkenhagen
Herr Salhattin Kizilyel
Frau Silke Kollster
Herr Dr. Andreas Lechner
Herr Michael Poerschke
Frau Johanna Thomsen
Herr Joachim Falkenhagen (beratendes Mitglied)

Ortsrat Klein Hehlen

anwesend:

Ortsbürgermeisterin Karin Abenhausen
Herr Christian Ceyp
Frau Nina Graap
Herr Gerhard Skradde
Herr Klaus Didschies (beratendes Mitglied)

Ortsrat Neuenhäusen

anwesend:

Ortsbürgermeister Dr. Jörg Rodenwaldt
Frau Angelika Cohrs
Frau Uta Flick
Herr Achim Sennhenn-Oetken

Ortsrat Neustadt/Heese

anwesend:

Ortsbürgermeisterin Antoinette Kämpfert
Herr Christian Danner
Frau Jutta Haberkorn
Frau Eva Lietzmann
Herr Siegfried Meier
Herr Kai Peters

Ortsrat Vorwerk

anwesend:

Ortsbürgermeisterin Iris Fiß
Frau Anneke Hagedorn
Herr Jörg Hanke

Ortsrat Westercelle

anwesend:

Ortsbürgermeisterin Kathrin Fündeling
Frau Heike Hinz
Herr Eckhard Nauditt
Herr Torsten Schoeps (beratendes Mitglied)

Ortsrat Wietzenbruch

anwesend:

Ortsbürgermeister Dr. Walter Jochim
Herr Mustafa Beganovic
Frau Judith Knabe
Frau Gerda Kohnert

Verwaltung

Stadtbaurätin Elena Kuhls
Herr Timo Weichsler
Herr Heiko Ziegenbein
Herr Peter Ackermann
Herr Oliver Siol
Frau Lara Lockhart
Herr David Rischbieter
Frau Iris Thake
Frau Nina Erdmann-Jesnitzer
Frau Simone Brühl
Frau Regina Gaede
Frau Lena Dominke
Frau Melanie Güldenpfennig
Herr Michael Frede (Protokollführung)

Gäste (zu TOP 3): vom Büro Ackers Morese Städtebau

Frau Morese
Frau Kuczyk

Zuhörer: 10 Personen

Presse: 2 Personen

Tagesordnung:

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung des öffentlichen Teils
- TOP 3 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle BV/0101/25
- Anhörung der Ortsräte gemäß § 94 NKomVG -
- TOP 4 Mitteilungen der Verwaltung
u. a. Vorstellung der Starkregenhinweiskarte der Stadt Celle

Öffentlicher Teil:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Stadtbaurätin Kuhls begrüßt die anwesenden Ortsratsmitglieder, die externen Gäste sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung. Danach schlägt sie vor, Ortsbürgermeister Heiko Gevers zum Sitzungsleiter zu bestimmen. Dieser Vorschlag wird von den Ortsratsmitgliedern einmütig befürwortet.

Ortsbürgermeister Gevers eröffnet die Sitzung und fragt die Beschlussfähigkeit der einzelnen Ortsräte ab. Zu diesem Zeitpunkt sind die Ortsräte Blumlage/Altstadt, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Vorwerk und Westercelle nicht beschlussfähig.

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Die vorstehende Tagesordnung wird von den Ortsräten einstimmig bestätigt.

TOP 3 Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle - Anhörung der Ortsräte gemäß § 94 NKomVG -

Stadtbaurätin Kuhls begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die beiden Vertreterinnen des externen Planungsbüros Frau Morese und Frau Kuczyk. Weiterhin weist sie darauf hin, dass man die Ortsräte schon frühzeitig beteiligen möchte, damit deren Anregungen und Sichtweisen schon in die weiteren Planungen miteinfließen können. Nach der heutigen Anhörung hätten die Ortsräte weiterhin die Möglichkeit, weitere Vorschläge ins Verfahren einzubringen.

Danach stellen Frau Morese und Frau Kuczyk anhand einer Powerpoint-Präsentation (siehe Anlage) umfassend den Anlass und das Ziel für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle dar. Zudem werden auch nochmal die Grundzüge eines Bauleitplanverfahrens erläutert.

Fragestellerin: Frau Thomsen (OR Hehlentor)

Frage: Sind die Stellungnahmen der Fraktionen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereicht wurden, in die heute vorgestellten Planungen schon mit eingeflossen?

Antwort der Verwaltung: Diese Anregungen werden im weiteren Verfahren eingearbeitet, wenn alle Vorschläge und Anregungen vorliegen. Dies werde später in einer Auswertungstabelle dargestellt. Deshalb gebe es auch noch keinen Erläuterungsbericht.

Frage: Sind bei der Wohnbebauung schon vorhandene Vorgaben (u. a. das Wohnraumversorgungskonzept) berücksichtigt worden?

Antwort der Verwaltung: Ja, diese Vorgaben sind in die Planungen mit eingeflossen.

Frage: Wie werden Gewerbeflächen verkehrlich angebunden?

Antwort der Verwaltung: Man sei an die überörtlichen Verkehrsplanungen gebunden; daran orientieren sich die weiteren Verkehrsplanungen.

Fragesteller: Herr Sommer (OR Blumlage/Altstadt)

Frage: Welche Auswirkungen hat der Rückbau der Wasserfläche an der Aller?

Antwort der Verwaltung: Die in Rede stehende Wasserfläche bleibe erhalten; sie werde jedoch im F-Plan nicht mehr dargestellt.

Frage: Werden die Ortsräte zu einem späteren Zeitpunkt nochmal zu dieser Thematik angehört?

Antwort der Verwaltung: Eine formelle Beteiligung in einer Ortsratssitzung werde nicht mehr erfolgen. Die Ortsräte können jedoch bis zur Veröffentlichung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange Vorschläge einbringen.

Ortsratsmitglied Sommer weist anschließend darauf hin, dass es an der 77er Straße Flächen gebe, die mit Naphthalin verseucht sein sollen.

Fragestellerin: Frau Hagedorn (OR Vorwerk)

Frage: Im Ortsteil Groß Hehlen gebe es in Wohngebieten noch alte gewerblich genutzte Flächen. Besteht hier Bestandsschutz, wenn der alte Betrieb rausgeht? Ist dann noch eine gewerbliche Nutzung möglich?

Antwort des Planungsbüros: Nach der Baunutzungsverordnung ist in Wohngebieten nicht störendes Gewerbe weiterhin möglich. Dies ist die Beantwortung der unten stehenden Frage 5.

Fragesteller: Herr Ohl (OR Blumlage/Altstadt)

Frage: Der Landkreis Celle sei mit seiner regionalen Raumordnungsplanung noch nicht fertig. Sollte man dies nicht abwarten, um evtl. Widersprüche bei den Planungen zu vermeiden?

Antwort der Verwaltung: Die Stadt Celle habe als Oberzentrum eine höhere Priorität als andere Gemeindeflächen. Der Entwurf des Landkreises von 2017 liege vor und fließe in die städtischen Planungen mit ein. Man wolle nicht länger warten.

Frage: Diverse Bereiche im Stadtgebiet hätten gar keinen oder veraltete B-Pläne. Seien hier Regelungen über sog. Beipläne möglich?

Antwort der Verwaltung: Dezidierte Planungen von Einzelaspekten seien über einen F-Plan nicht möglich. Hier gehe es um programmatische Ausrichtungen, an die sich die Verwaltung halten müsse.

Frage: Wo sind im F-Plan Flächen für Mikrowälder usw. vorgesehen?

Antwort der Verwaltung: Nicht jede Grün-/Waldfläche werde im F-Plan dargestellt; dies könne später über einen B-Plan erfolgen.

Frage: Ist die Wasserfläche an der Aller eine Ausgleichsfläche?

Antwort der Verwaltung: Die in Rede stehende Fläche sei früher als Bootshafen ausgewiesen gewesen. Dies Idee sei jedoch nie umgesetzt worden. Der Kompensationszweck bleibe bestehen.

Fragestellerin: Frau Schiano (OR Hehlentor)

Frage: Es seien viele Potentialflächen dargestellt worden; derzeit würde die Unterlagen jedoch keine detaillierten Erläuterungen dazu enthalten?

Antwort der Verwaltung: Die Planzeichnungen seien vorhanden, textliche Erläuterungen gebe es derzeit noch nicht.

Fragesteller: Herr Dr. Rodenwaldt (OR Neuenhäusen)

Frage: Der Ortsrat habe zu einzelnen Punkten bereits Stellungnahmen abgegeben; er könne jedoch nicht nachvollziehen, ob und ggf. wie diese schon berücksichtigt worden sind?

Antwort der Verwaltung: Es seien u. a. kleinteilige Punkte und Anregungen gewesen, die nicht in einem F-Plan dargestellt werden. Die Verwaltung könne in der nächsten Ortsratssitzung dazu berichten.

Fragestellerin: Frau Hinterthür (OR Altenhagen gem. mit Bostel u. Lachtehausen)

Frage: Sind 20 ha neue Wohnbebauung und 18 ha Gewerbeflächen ggf. zu viel für diesen Bereich? Wie soll der dörfliche Charakter erhalten bleiben?

Antwort der Verwaltung: Die Potentialflächen stellen eine Möglichkeit dar, kein Muss. Es ist nicht festgelegt, dass diese auch verwirklicht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann der dörfliche Charakter in den neuen Gebieten gespiegelt werden.

Frage: Warum ist der Ortsteil Bostel nicht aufgeführt worden?

Antwort der Verwaltung: Der dörfliche Charakter bleibe erhalten und Neuausweisungen seien nicht vorgesehen.

Frage: Wie sieht die verkehrliche Erschließung nach dem Bau der Ortsumgehung aus? Eigentlich sollte die Dorfstraße dann zurückgebaut werden.

Antwort der Verwaltung: Dies müsse man sich dann nochmal im Detail anschauen; u. a. müsse man prüfen, wie gewisse Anbindungen erfolgen können. Die Fläche GE 4 wird hinsichtlich ihrer Erschließung überprüft.

Fragesteller: Herr Dr. Lechner (OR Hehlentor)

Anregung/Hinweis: Es wäre sinnvoll gewesen, wenn man gewisse Entwicklungen in Zahlen dargestellt hätte (z. B. wie viele Flächen werden durch neue Gewerbe- und Wohnraumflächen versiegelt).

Antwort der Verwaltung: Wenn man ein Oberzentrum bleiben wolle, müsse man neue Gewerbe- und Wohnflächen ausweisen. Die Flächen ergeben sich u. a. aus dem Wohnraumversorgungskonzept und einer Gewerbeflächenprognose, welche in der derzeit in Erarbeitung befindlichen Begründung dargestellt werden.

Fragestellerin: Frau Abenhausen (OR Klein Hehlen)

Frage: Woher stammt die Prognose für mehr Wohnraum, wenn doch ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten sei?

Antwort des Planungsbüros: Es liege das Wohnraumversorgungskonzept vor, nach dem die Flächenbedarfe ausgerichtet werden. Bisher seien nicht die notwendigen Flächen ausgewiesen worden, die erforderlich gewesen wären. Zudem werde eine andere Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt als bisher angenommen wurde.

Frage: Wann ist mit dem Beiplan 2 zu rechnen?

Antwort der Verwaltung: Der Beiplan 2 werde derzeit erarbeitet und werde zum Entwurf vorliegen.

Fragestellerin: Frau Kohnert (OR Wietzenbruch)

Hinweis: Der Ortsrat werde dieses Thema nochmal beraten und dann Fragen an die Verwaltung richten.

Beantwortung von Fragen der Ortsräte (siehe Präsentation ab Seite 32 ff.):

Frage 1:

„Der Westmarkt wird als Nahversorgungszentrum bezeichnet -das EKZ Zugbrückenstraße mit 2 Bäckern, Fleischer, Obsthandel, Apotheke und Schreibwaren sowie Post und Dönerimbiss allerdings nicht? Das ist nicht verständlich. Der Erhalt des Westmarktes ist gleichermaßen wichtig wie die Zugbrückenstraße.“

Antwort: Die Kategorisierung der jeweiligen Gebiete entstammt den Inhalten des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Für die Einstufung sind jeweils Kriterien zugrunde zu legen, die jedoch keine Bewertung der Wichtigkeit bestimmter Gebiete beinhaltet.

Frage 2:

„In den Darstellungen zur geplanten Fortschreibung habe ich den markierten bewaldeten Bereich in der Planzeichnung nicht als solchen wiedergefunden. Südliche Kampstraße zwischen Einmündung Eggersstraße und Tribünenbusch. Ich würde insoweit um Ergänzung bitten, falls dem nichts entgegen steht.“

Antwort: Grundsätzlich sollen größere Grünstrukturen Eingang in die Darstellungen des FN-Planes haben. Mit dieser Fortschreibung des FN-Planes soll aber auch eine Entfeinerung der Planzeichnung umgesetzt werden. Die Darstellung dieser konkreten Waldfläche würde diesem Ansatz entgegenstehen.

Frage 3:

„Warum ist die Darstellung der beiden Straßen „Alt Groß Hehlen“ und Bürgermeister Heine Straße“ im FNP geändert worden? Hat dies Auswirkungen für die Anlieger und wenn ja, welche wären dies?“

Antwort: Innerhalb eines Gemeindegebietes werden auf der Ebene des FN-Planes die innerörtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die beiden Straßen übernehmen wichtige Erschließungsfunktionen für das Quartier, den Hauptverkehrszügen sind sie jedoch nicht zuzuordnen.

Frage 4:

„In der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan sind in Altenhagen zwischen dem Trinkhorstweg und der Straße Am Silberweg Wohnbauflächen eingezeichnet. Meines Achtens waren dort bis zur Bahn teilweise Müllkippen.“

Antwort: Der Deponiestandort ist bekannt. Ggf. kommen nur Teilflächen für eine entsprechende Nutzung in Frage.

Frage 5:

„In Groß Hehlen, beispielsweise im Ilexweg sowie im Wildweg 2, gibt es seit jeweils ca. 60 Jahren Gewerbebetriebe. An der B 3 befindet sich in Groß Hehlen am Ortsausgang gen Woltshausen eine Tankstelle. Müssten solche Flächen im Flächennutzungsplan nicht als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen sein und bleiben?“

Antwort: Nach der Baunutzungsverordnung ist in Wohngebieten nicht störendes Gewerbe weiterhin möglich. Im Übrigen wurde die Flächendarstellung an dieser Stelle des FN-Planes nicht verändert. Die entsprechende Fläche wird also bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Frage 6:

„Im Bereich der Ströherstraße stehen diverse Wohnhäuser / Bungalows; derzeit ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Jetzt soll im F-Plan ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Stimmt das?!? Der rot markierte Bereich müsse jedoch Mischgebiet bleiben, damit die Wohnbebauung nicht gefährdet wird und dort das Wohnen weiter möglich ist!“

Antwort: Bereits heute wird der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt (kein Industriegebiet). Die Verwaltung nimmt die Anfrage aber als Anregung auf und prüft die Darstellung des Bereiches als Mischbaufläche.

Abschließend fragt Herr Gevers nach, ob die Ortsräte weiteren Beratungsbedarf haben. Dies wird von allen Ortsräten verneint. Weitere Anregungen, Fragen oder Empfehlungen werden aus den Ortsräten nicht vorgebracht.

Ortsratsmitglied Ohl weist darauf hin, dass er sich heute nicht umfassend informiert fühle; er stellt deshalb den Antrag, dass die Ortsräte heute keine Beschlussempfehlung zur Verwaltungsvorlage abgeben, sondern die Unterlagen der Verwaltung sowie die heutige Präsentation lediglich zur Kenntnis nehmen. Der Sitzungsleiter stellt diesen Antrag zur Abstimmung, dieser wird mehrheitlich befürwortet.

Stadtbaurätin Kuhls führt aus, dass das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle weitergehen werde. Die Ortsräte hatten heute Gelegenheit, Fragen dazu stellen und Stellungnahmen abzugeben. Damit ist die formelle Anhörung der Ortsräte gemäß § 94 NKomVG erfolgt. Eine weitere Anhörung im Laufe des Verfahrens sei nicht vorgesehen, aber wie heute bereits mehrfach ausgeführt, können die Ortsräte weiterhin Fragen und Anregungen einbringen.

**TOP 4 Mitteilungen der Verwaltung,
u. a. Vorstellung der Starkregenhinweiskarte der Stadt Celle**

Die Verwaltung trägt anhand einer Powerpointpräsentation (siehe Anlage) ausführlich zur o. g. Thematik vor. Fragen von den Ortsräten werden beantwortet. Ortsratsmitglied Sommer spricht der Verwaltung seinen Dank für die umfangreichen Planungen i. S. Hochwasserschutz usw. aus.

Nach dem öffentlichen Teil der Sitzung findet eine Bürgerfragestunde statt.



(Heiko Gevers)
Ortsbürgermeister
und Sitzungsleiter



(Elena Kuhls)
Stadtbaurätin



(Michael Frede)
Protokollführung



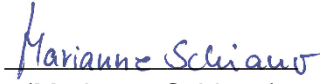
(Dirk Heindorff)
Ortsbürgermeister



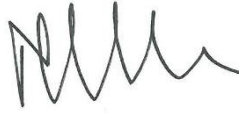
(Ute Hinterthür)
Ortsbürgermeisterin

**keine Unterschrift
erteilt!**

(Stephan Ohl)
stv. Ortsbürgermeister




(Marianne Schiano)
Ortsbürgermeisterin




(Andreas Reimchen)
Ortsbürgermeister



(Patrick Brammer)
Ortsbürgermeister



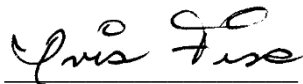
(Karin Abenhausen)
Ortsbürgermeisterin



(Dr. Jörg Rodenwaldt)
Ortsbürgermeister



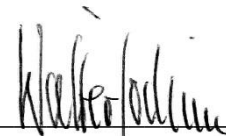
(Antoinette Kämpfert)
Ortsbürgermeisterin



(Iris Fiß)
Ortsbürgermeisterin



(Kathrin Fündeling)
Ortsbürgermeisterin



(Dr. Walter Jochim)
Ortsbürgermeister

FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT CELLE

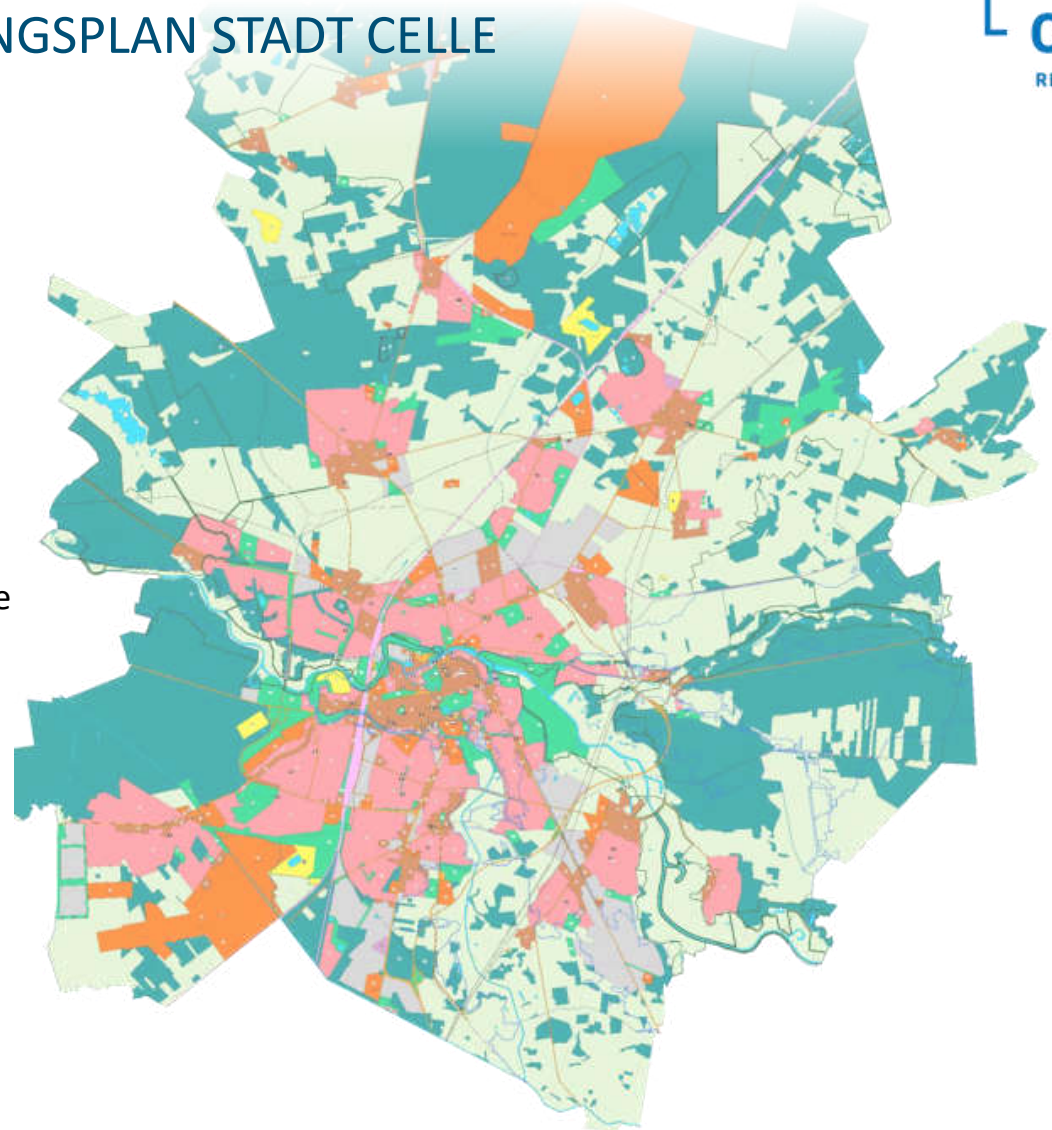
Informationsveranstaltung und Anhörung der Ortsräte

gemäß § 94 Abs. 2 Satz 1 NKomVG

26.05.2025

Verfahrensablauf

1. Flächennutzungsplan und seine Bedeutung für Celle
2. Inhalte der Planzeichnung
3. Neuausweisungen und Konversionsstandorte
4. Weitere Anpassungen: Wald und Wasser
5. Beipläne
6. Beantwortung von Fragen der Ortsräte /
Diskussionsrunde



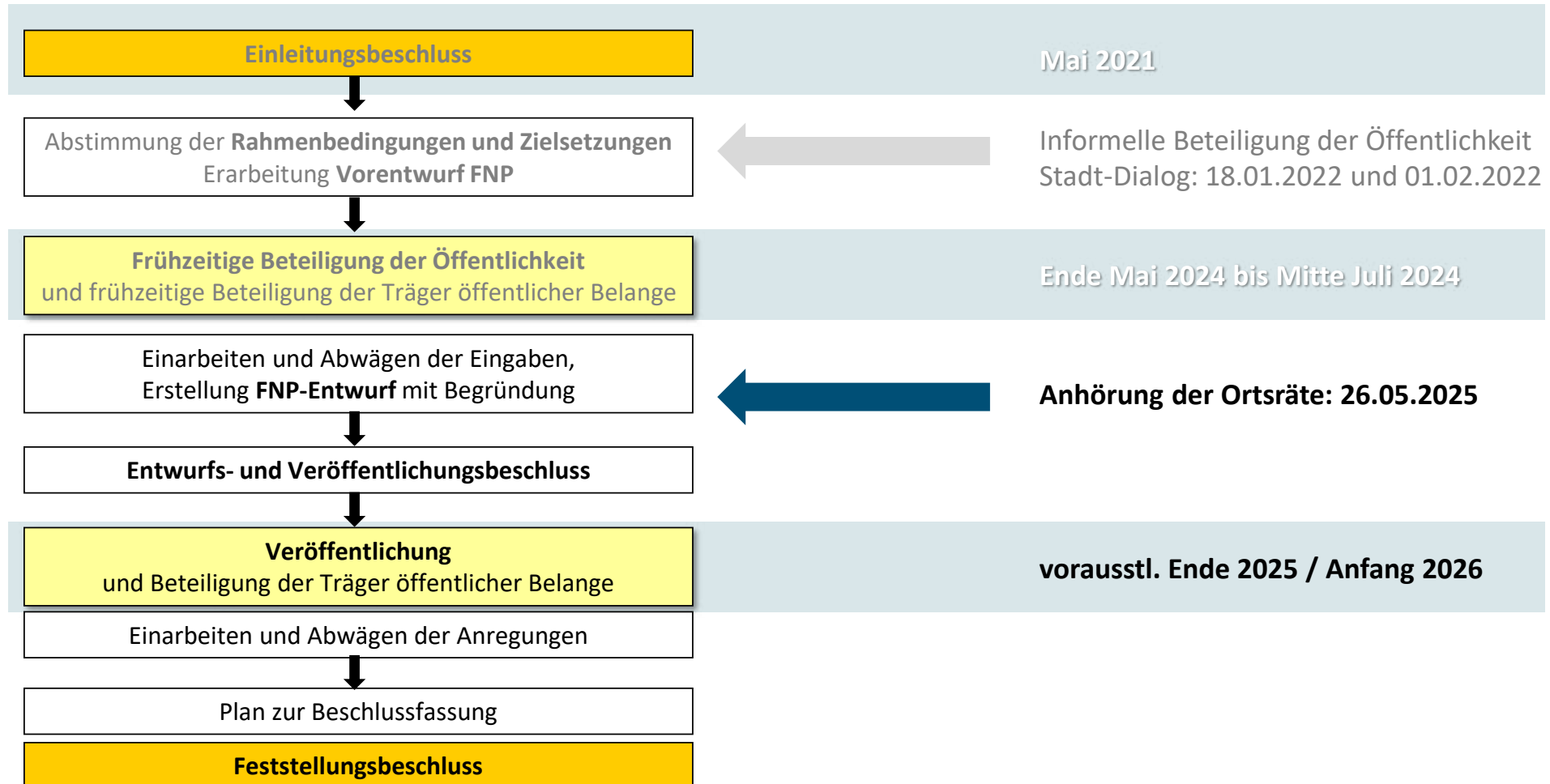
Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist wesentlicher Bestandteil für eine zielgerichtete Stadtentwicklungspolitik.

Mit der angestoßenen Fortschreibung erfolgt eine umfangreiche Anpassung und Neuausrichtung der Siedlungsentwicklungsziele unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung.

Die Möglichkeiten und Grenzen dieses Planwerkes möchten wir aufzeigen.



Wie läuft ein Bauleitplanverfahren ab?



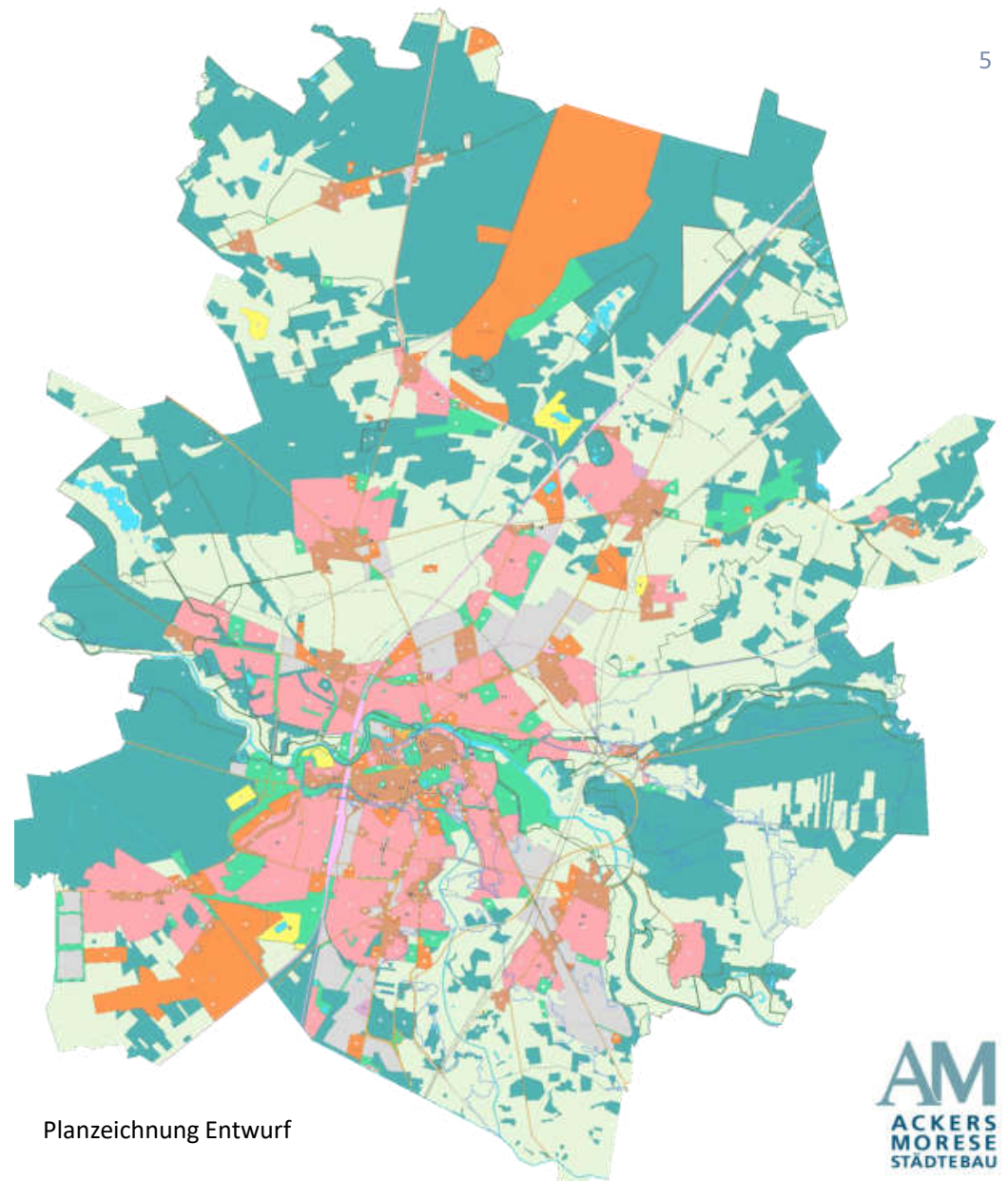
1. Der Flächennutzungsplan und seine Bedeutung für Celle



- Was ist ein Flächennutzungsplan und was sagt er aus?
- Warum benötigen wir eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans?
- Welches Ziel verfolgen wir mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans?

Was ist ein Flächennutzungsplan?

- Beinhaltet eine flächendeckende schematische Darstellung der Bodennutzung der Stadt Celle für die nächsten 15 Jahre
- Stellt neben bereits vorhandenen, vor allem zukünftig beabsichtigte Bodennutzungen dar
 - >> Wohnbauflächen
 - >> Mischbauflächen
 - >> Gewerbeflächen
 - >> Sonderbauflächen
 - >> Grünflächen
 - >> Verkehr
- Vorbereitende Bauleitplanung: Schnittstelle zwischen Landes- und Regionalplanung und verbindlicher Bauleitplanung einer Gemeinde
- Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung, d. h. Aufstellung von Bebauungsplänen



Planzeichnung Entwurf

Warum ist ein Flächennutzungsplan wichtig?

- Entwicklung von Wohngebieten, Gewerbe, Parks und anderen Flächen innerhalb des gesamten Stadtgebietes organisieren
- Wirkungszusammenhänge: aufeinander abgestimmte integrierte Planung ermöglichen
- Entwicklung vorzeichnen, die die Bedürfnisse der Menschen, die Belange der Umwelt und weiterführende Aspekte berücksichtigt



Blumlage



Altstadt

Warum benötigen wir eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans?

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle wurde vor mehr als 40 Jahren (1979) wirksam.
- Bislang wurden 85 Änderungen rechtswirksam und diverse Berichtigungen vorgenommen.

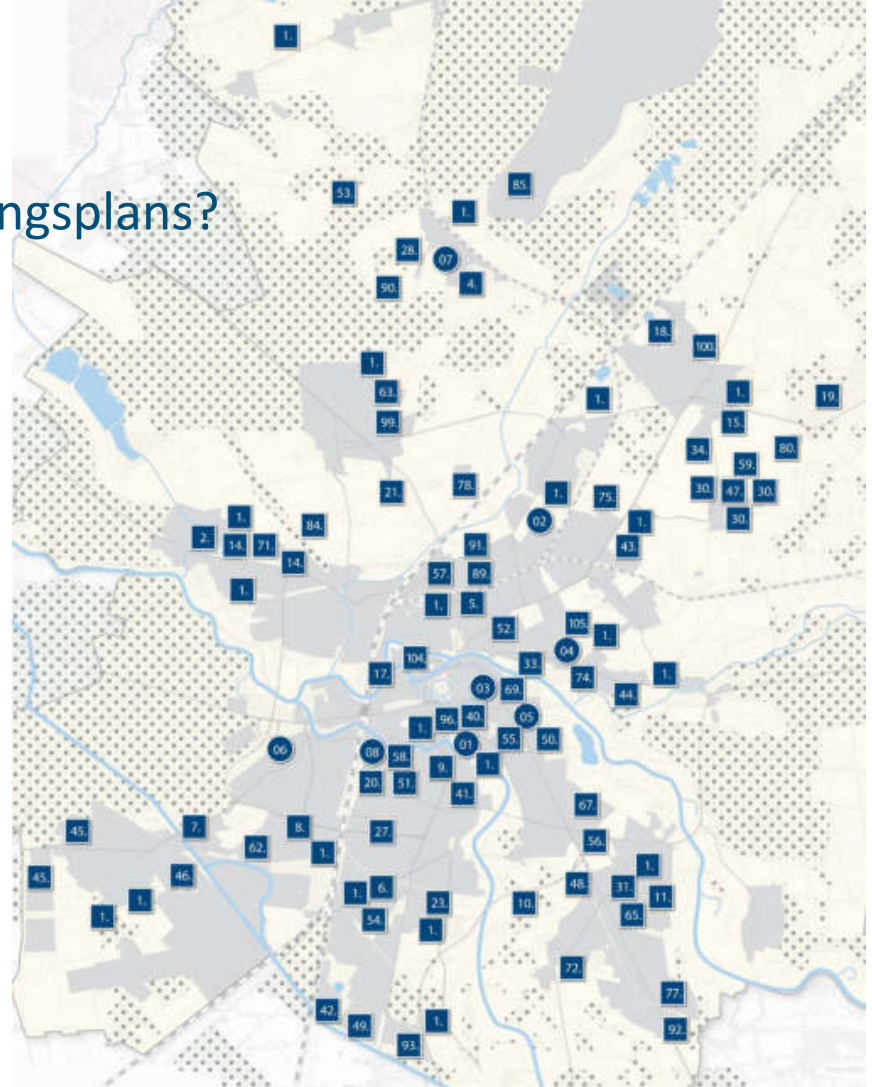


Das zeigt:

Der rechtswirksame FNP ist nur noch bedingt geeignet eine geordnete Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet vorzuzeichnen.

Keine Planungssicherheit für die nächsten 10 bis 15 Jahre

Nur mit einer Fortschreibung ist es möglich Entwicklungen wieder aktiv zu steuern und die Stellung als Oberzentrum weiterführend zu sichern.



Übersicht wirksame FNP-Änderungen, Ausschnitt

Warum benötigen wir eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans?



Natur und Landschaft

verändertes Freizeitverhalten der Bevölkerung
gestiegene ökologische Ansprüche
Anpassung an neue klimatische Rahmenbedingungen



Leben und Wohnen

Bevölkerungsstabilisierung im Oberzentrum
fehlende Entwicklungspotentiale für Wohnen
strategische Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung



Arbeiten und Gewerbe

bestehende Gewerbereserven nahezu ausgeschöpft
strategische Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung



Verkehr und Mobilität

verändertes Mobilitätsverhalten der Bevölkerung

Welches **Ziel** verfolgen wir mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans?

Anpassung an neue strategische Entwicklungsziele für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Verkehr sowie Klima und Landschaft für die nächsten 15 Jahre



FNP wird auf Kernaussagen, Zielsetzungen und räumliche Schwerpunkte ausgerichtet

Kontinuierliche Abstimmung mit den Akteuren aus Politik, Verwaltung und Trägern öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Digitalisierung nach aktuellem Datenstandard und für verlustfreien Datenaustausch



Was ist **nicht Bestandteil** des Flächennutzungsplanes?

Der Flächennutzungsplan ist ein **übergeordneter politischer Strategieplan**.

Er regelt das Große und Ganze, setzt die unterschiedlichen Fachplanungen räumlich und funktional ins Verhältnis. So entsteht ein übergeordnetes Gesamtkonzept für das Stadtgebiet Celles.

Auf dieser übergeordneten Ebene finden Themen wie:

- Bebauungsdichte,
- Wärme- und Energieerzeugung,
- Entsiegelungen,
- Baumpflanzungen,
- Umgestaltung einzelner Flächen,
- Einflussnahme auf die Bevölkerungsstruktur

... noch keinen Eingang in die Planung.

2. Inhalte der Planzeichnung



- Übersicht der Darstellungskategorien
- Übersicht der wesentlichen Planinhalte
- Auszüge aus der Plandarstellung

Übersicht der Darstellungskategorien

PLANZEICHNUNG

DARSTELLUNGEN

▶ geben die **städtebaulichen Entwicklungsziele** und Planungsvorstellungen der Stadt Celle wieder.

▶ § 5 Abs. 2 BauGB

Wohnbauflächen
Gewerbliche Bauflächen
Sonderbauflächen

KENNZEICHNUNGEN

▶ weisen auf **mögliche oder bereits bestehende Beschränkungen** einer Baufläche hin

▶ sind bei Nutzung oder Bebauung zu beachten

▶ § 5 Abs. 3 BauGB

Altablagerungen
Bergbauflächen
Vorranggebiete
Rohstoffgewinnung

Übersicht der Darstellungskategorien

PLANZEICHNUNG

DARSTELLUNGEN

▶ geben die **städtebaulichen Entwicklungsziele** und Planungsvorstellungen der Stadt Celle wieder.

▶ § 5 Abs. 2 BauGB

KENNZEICHNUNGEN

▶ weisen auf **mögliche oder bereits bestehende Beschränkungen** einer Baufläche hin

▶ sind bei Nutzung oder Bebauung zu beachten sind

▶ § 5 Abs. 3 BauGB

BEIPLÄNE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

▶ sind **Hinweise auf Planungen** oder sonstige Nutzungsregelungen **von anderen Planungsträgern**

▶ unterliegen anderen gesetzlichen Vorschriften

▶ § 5 Abs. 4 BauGB

Naturschutzgebiete
Flächen f. Bahnanlagen
Wasserflächen

VERMERKE

▶ sind **Hinweise auf Planungen** oder sonstige Nutzungsregelungen **von anderen Planungsträgern**

▶ sind aber erst **in Aussicht genommen**

▶ § 5 Abs. 4a BauGB

In Aussicht genomme
Naturschutzgebiete
Erwartungsfläche
Bodenbelastung

Übersicht der wesentlichen Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Gemeinbedarf

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Überörtlicher Verkehr und Örtliche Hauptverkehrswege

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Grünflächen, Sport- und Spielanlagen

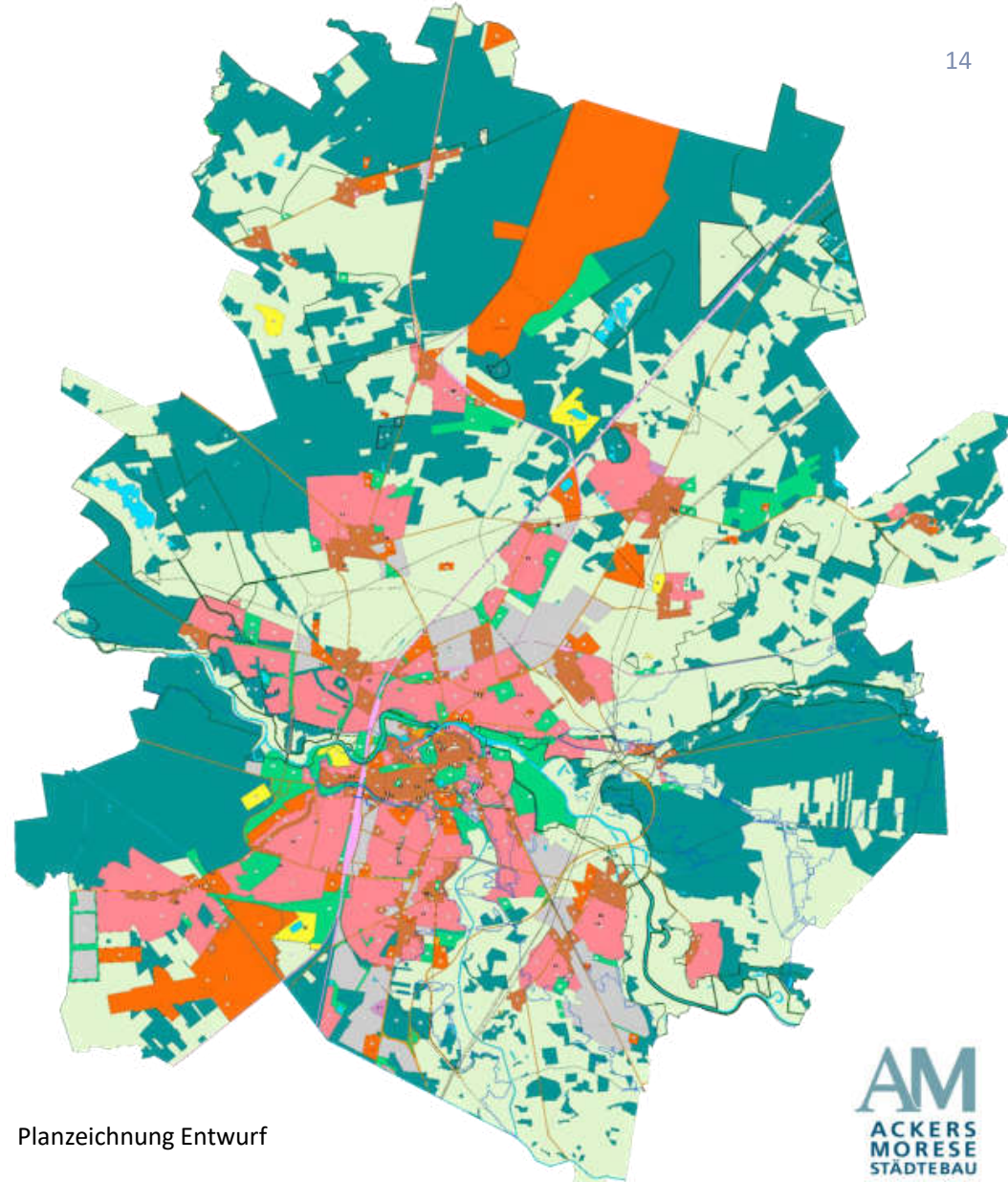
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Landwirtschaft und Wald

§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB







Planzeichnung Entwurf






Auszüge aus der Plandarstellung

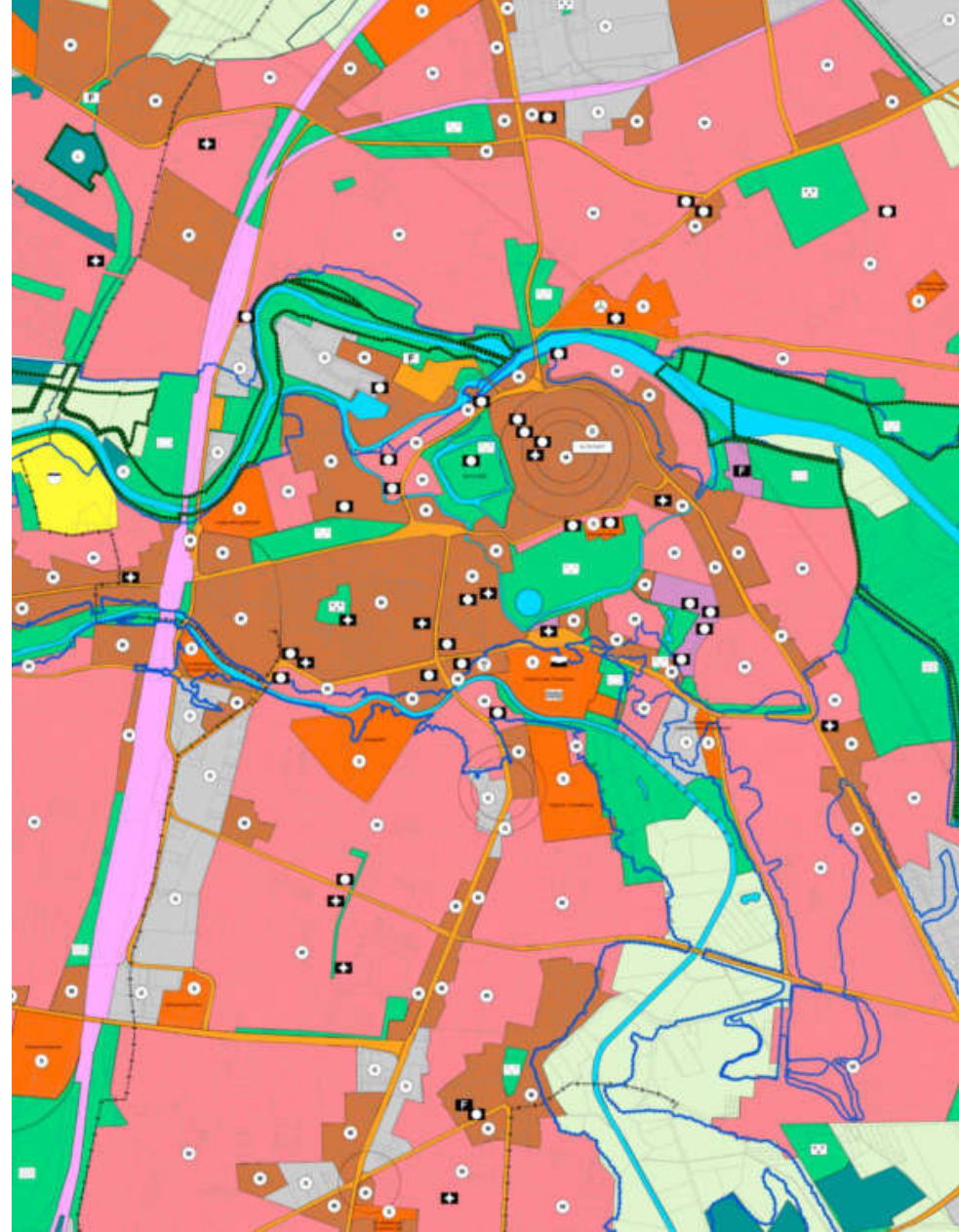
Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB

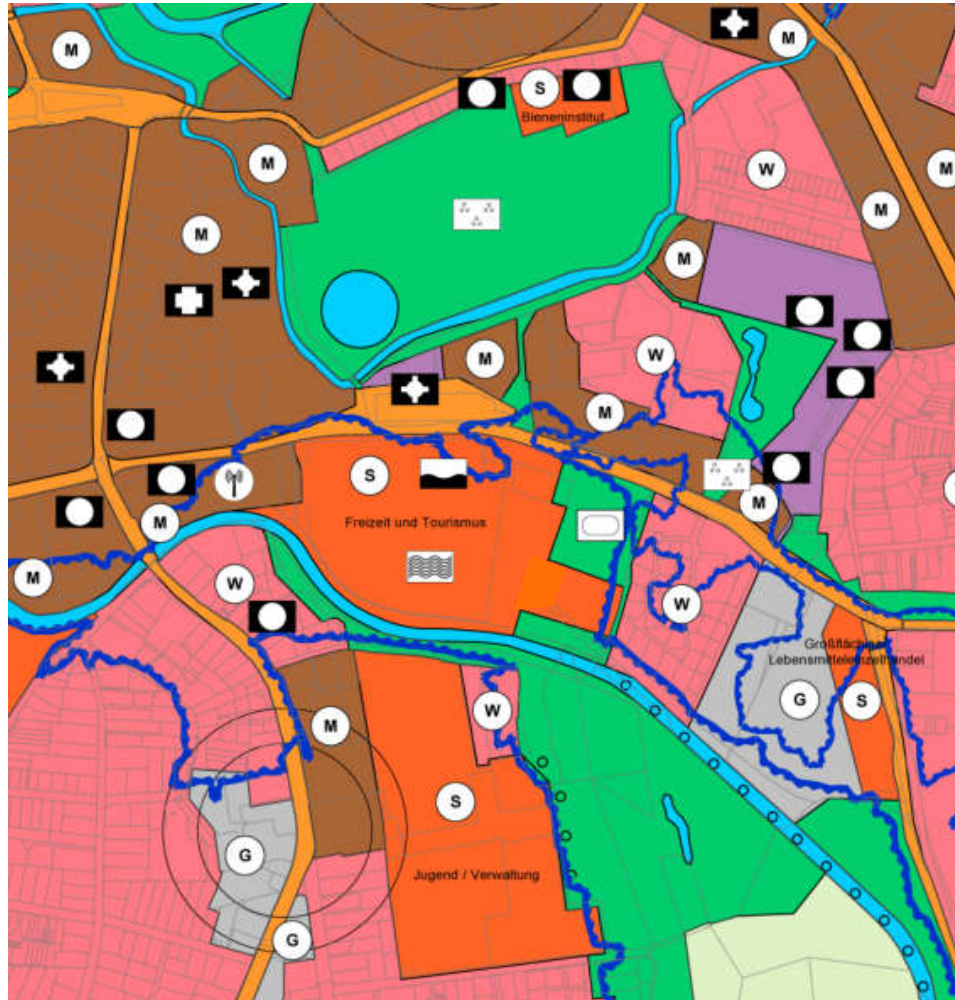
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen

Überörtlicher Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge

-  Straßenverkehrsflächen
-  Bahnanlagen
-  Landeplatz
-  Segelfluggelände
-  Hubschrauberlandeplatz



Auszüge aus der Plandarstellung



Gemeinbedarf

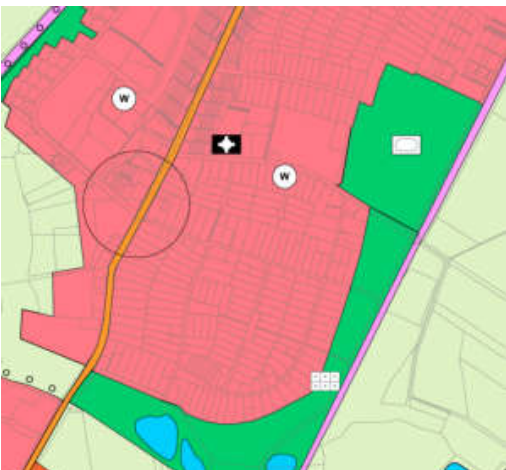
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- ✝ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F Feuerwehr
- ✚ Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ♨ Hallenbad

- Hauptzentrum Altstadt
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum

Auszüge aus der Plandarstellung

Grünflächen, Sport- und Spielanlagen

- Grünflächen
- Ortsrandeingrünung
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Badeplatz, Freibad
- Golfplatz
- Sportplatz
- F Festplatz
- ++ Friedhof



Landwirtschaft und Wald





- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen
- Wasserflächen**
- Wasserflächen

3. Neuausweisungen und Konversionsstandorte



- Ausloten der Innenentwicklungspotenziale Wohnen und Gewerbe
- Aufzeigen der Entwicklungspotenziale Wohnen und Gewerbe

Ausloten der Innenentwicklungspotenziale Wohnen

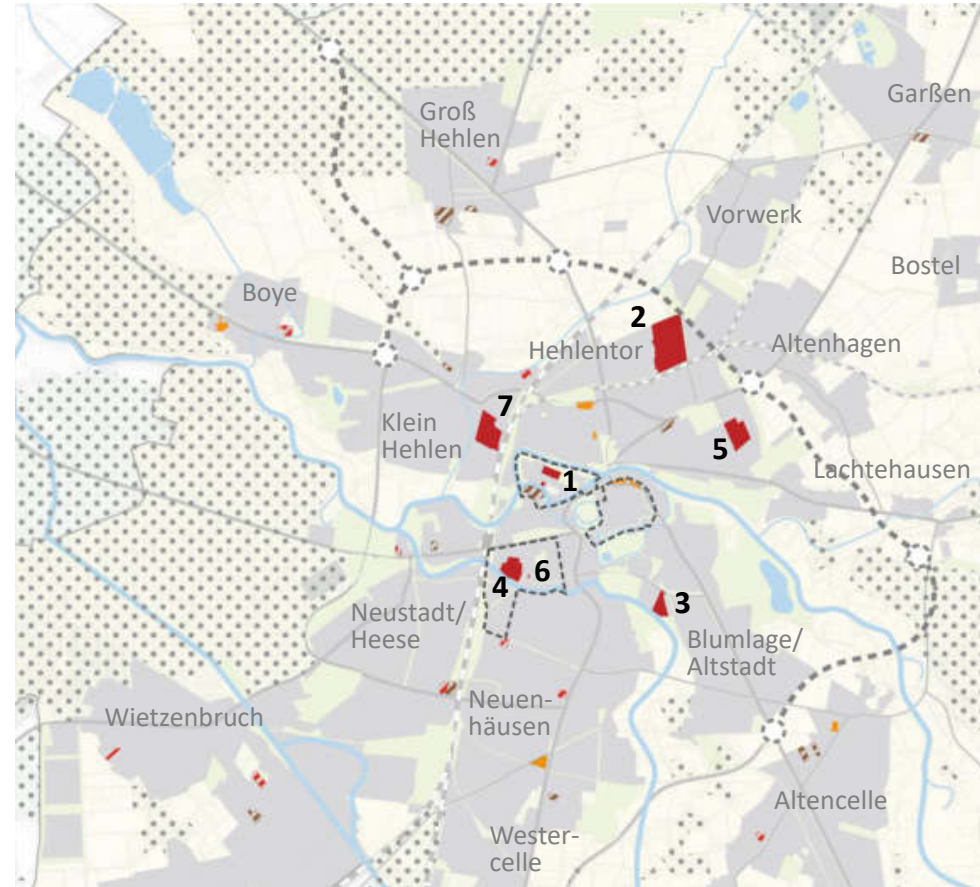
	Freie ausgewiesene Wohnbauflächen	ca. 20 ha
	Freie ausgewiesene gemischte Bauflächen	ca. 6 ha*
	Nachverdichtungspotenziale	ca. 6 ha
	Konversionsstandorte	ca. 21 ha*

1. Allerinsel
2. Hohe Wende (östlicher Teil)
3. Postgelände südl. der 77er-Straße
4. Gelände ehem. Stadtwerke
5. Friedrich-Löffler-Institut
6. Botan-Gelände
7. Huber-Areal

*Anteil Wohnen



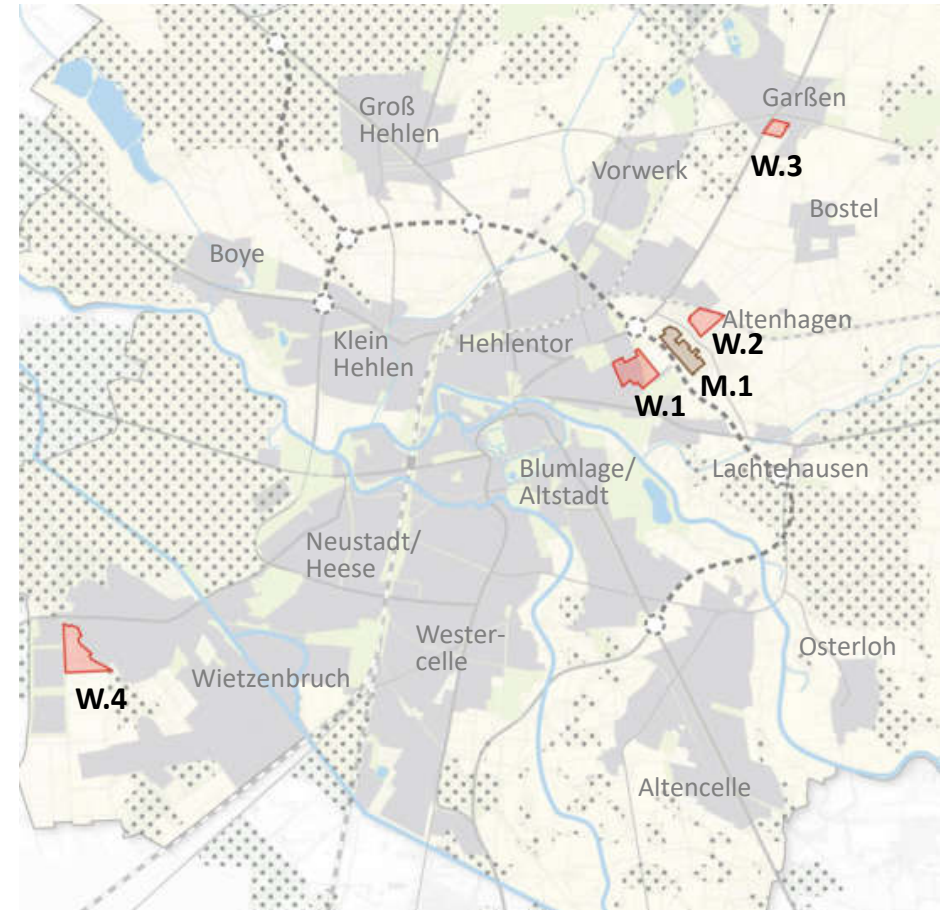
Innenentwicklungspotenziale Wohnen Fläche gesamt **ca. 53 ha**



Entwicklungspotenziale Wohnen

W.1	Altenhäger Kirchweg / Fasanenweg	8,3 ha
W.2	Am Silberberg	7,5 ha
W.3	Alvernsche Straße	3,7 ha
W.4	Schlesierweg	15,4 ha
M.1	Berkefeldweg / Fasanenweg	4,5 ha*
Gesamtsumme		39,4 ha

*Anteil Wohnen

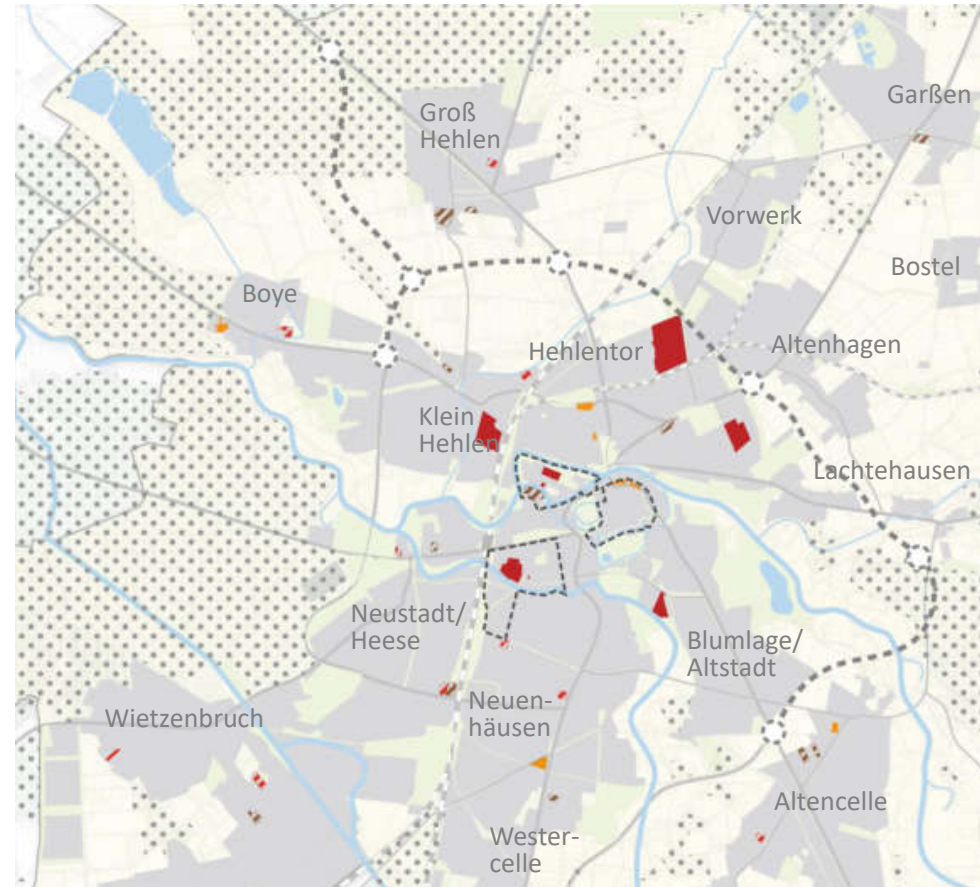


Fazit Wohnen





- Kleinteilige Entwicklungsreserven im Stadtgebiet verteilt vorhanden
- Konversions- und Nachnutzungspotential in zentraler und landschaftlich reizvoller Lage vorhanden
- Innenentwicklung wird aktiv betrieben, dies allein ist aber nicht ausreichend, um das Oberzentrum adäquat zu stärken und als exponierter Wohnstandort innerhalb des Landkreises weiterzuentwickeln



- Es fehlen Entwicklungsflächen, um den prognostizierten Wohnraumbedarf zu decken
- Hierfür müssen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Neuausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen vorgenommen werden.



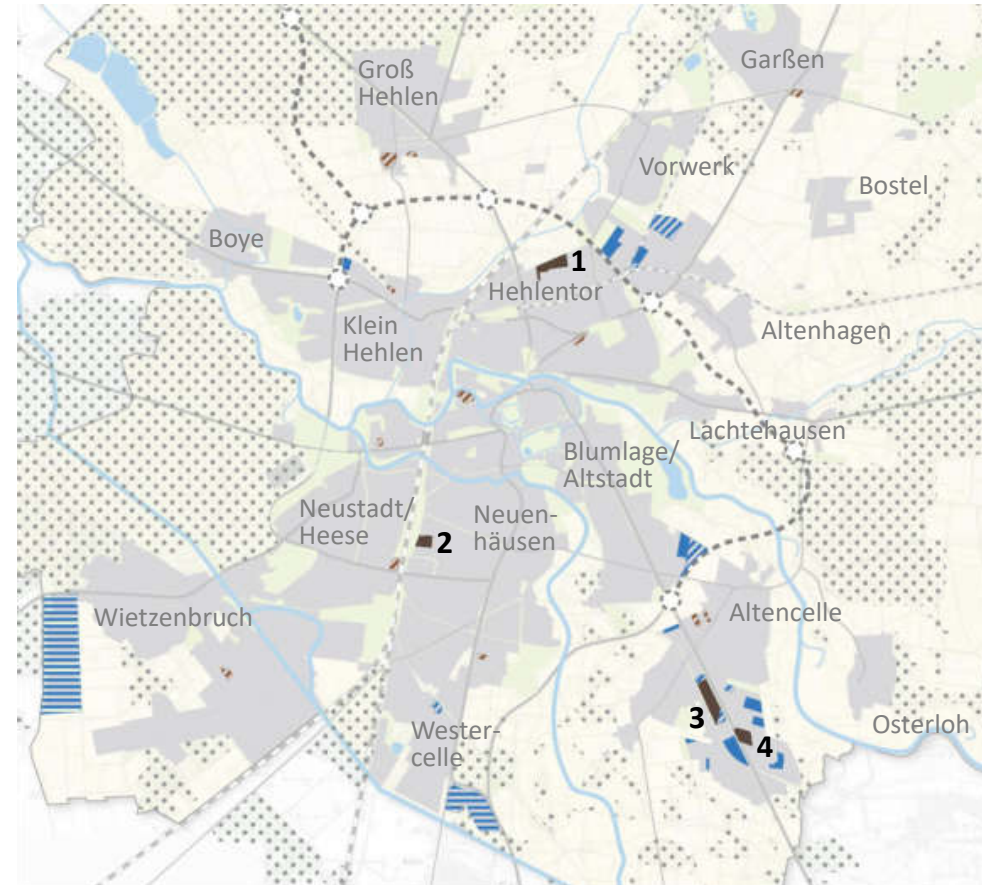
Ausloten der Innenentwicklungspotenziale Gewerbe

	Freie ausgewiesene gewerbliche Bauflächen	ca. 16 ha
	Freie ausgewiesene gemischte Bauflächen	ca. 6 ha*
	freie ausgewiesene Gewerbegebiete	ca. 30 ha
	Konversionsstandorte	ca. 16 ha
	1. Hohe Wende (westlicher Teil)	
	2. ehem. städtischer Bauhof	
	3. Bachl- / Berg-Gelände	
	4. Halliburton Fuhrpark	

*Anteil Gewerbe

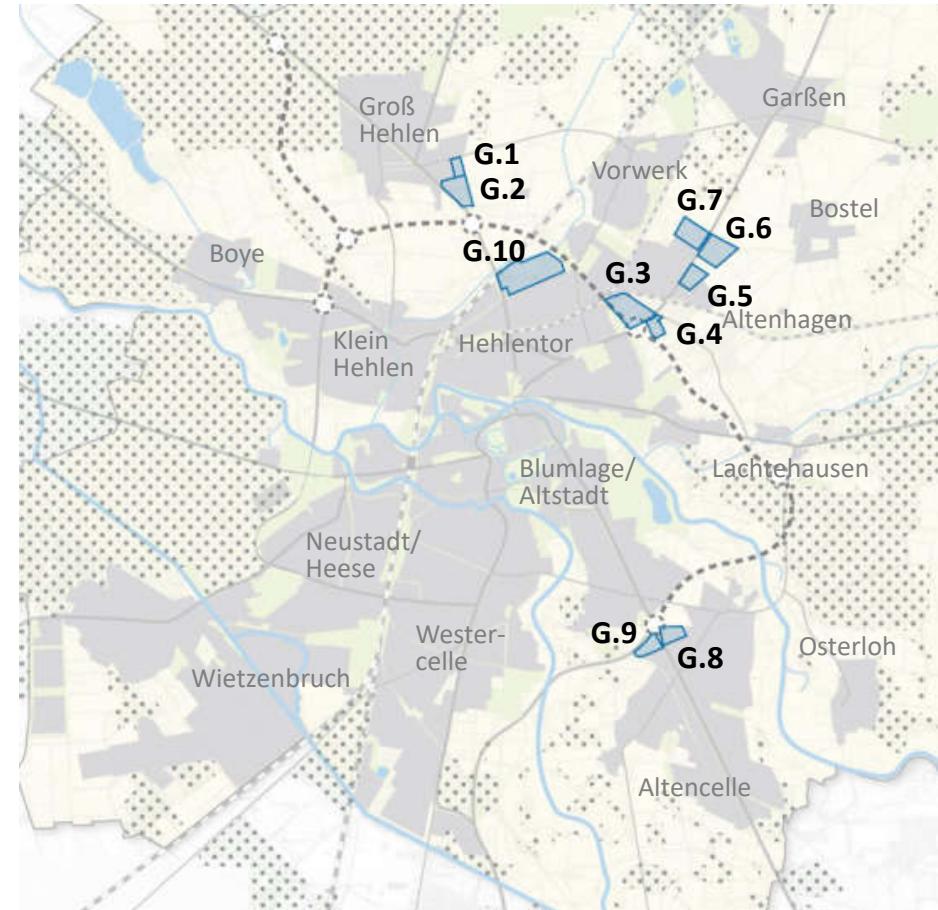


Innenentwicklungspotenziale Gewerbe Fläche gesamt **ca. 68 ha**



Entwicklungspotenziale Gewerbe

G.1	Zur Hasselklink / Selhorst	2,7 ha
G.2	Heidmannskamp	8,0 ha
G.3	Hehlenkamp	3,4 ha
G.4	Lüneburger Heerstraße	3,9 ha
G.5	Brandweg I	5,4 ha
G.6	Brandweg II	9,8 ha
G.7	Tannhorstweg	8,3 ha
G.8	Nördlich Meierkampsweg	4,8 ha
G.9	Nördlich Baumschulenweg	4,7 ha
G.10	Nördlich Hohe Wende	21,9 ha
Gesamtsumme		72,9 ha

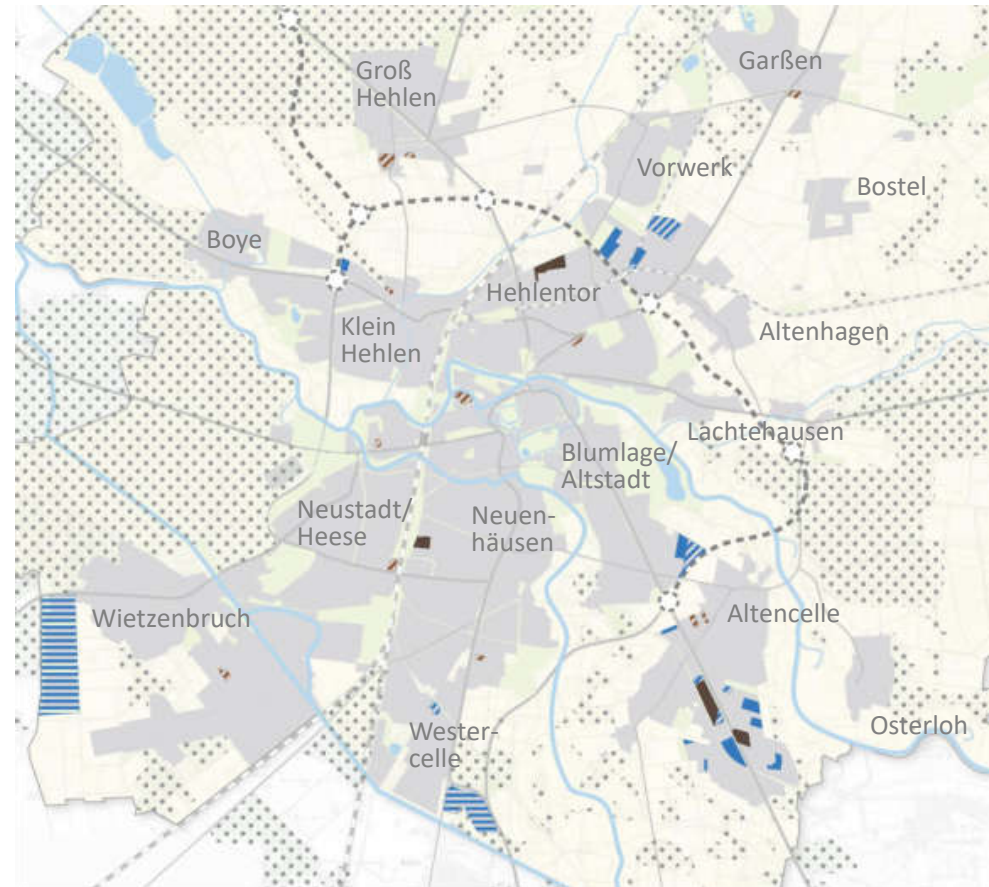


Fazit Gewerbe

- Konversions- und Nachnutzungspotential in bestehenden Gewerbegebieten und verkehrsgünstiger Lage vorhanden
- Entwicklungsreserven vorhanden, um die ansässigen Gewerbebetriebe zu halten und die Weiterentwicklung vor Ort zu sichern
- Innenentwicklung allein ist nicht ausreichend, um den Wirtschaftsstandort Celle zu stärken und adäquat weiterzuentwickeln
- Neuansiedlungen in bestehenden Gewerbegebieten ggf. schwierig



- Es fehlen Entwicklungsflächen für eine handlungsfähige Stadtentwicklungsplanung, um den Gewerbeflächenbedarf tatsächlich umsetzen zu können.
- Hierfür müssen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen vorgenommen werden.



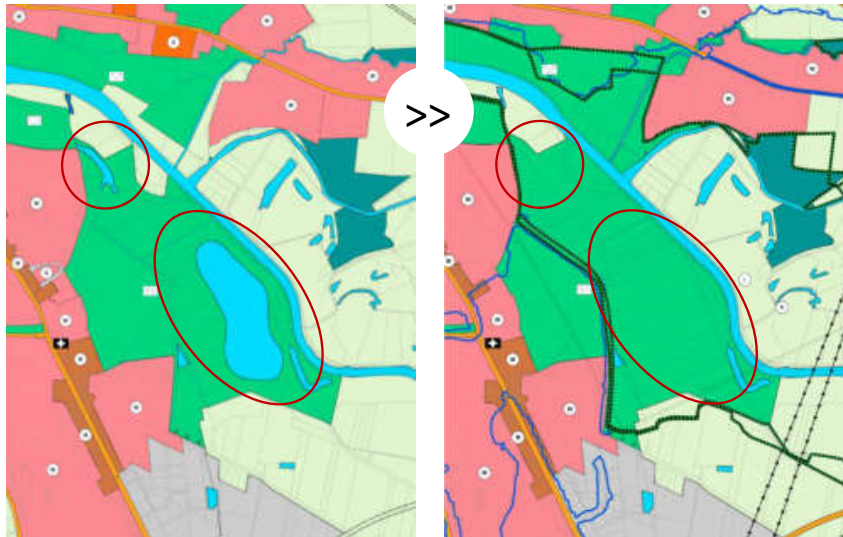
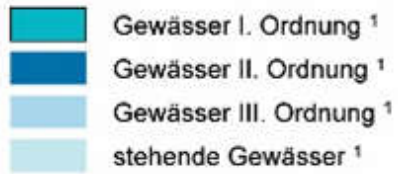
4. Weitere Anpassungen: Wald und Wasser



- Waldflächen
- Wasserflächen

Weitere Anpassungen: Wasser

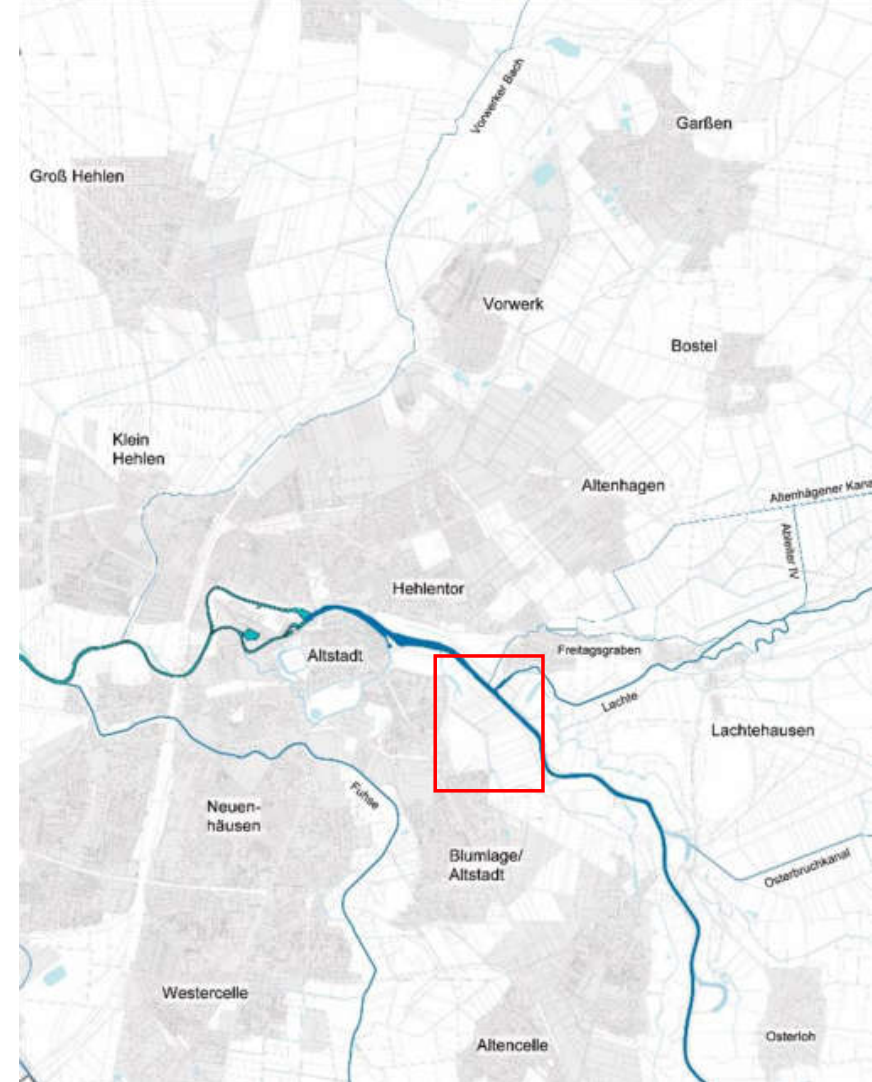
- In Abstimmung mit dem NLWKN



Altstadt / Blumlage

vorher

nachher



Gewässernetz, Ausschnitt

5. Beipläne




- Übersicht der Beipläne: Welche Beipläne werden erstellt?
- Beispielhafte Darstellung von zwei Beiplänen
Beiplan 3: Naturschutz
Beiplan 7a: Boden

Beipläne: Übersicht


Folgende Beipläne werden erstellt:

- Beiplan 1a - Entwicklungsflächen
- Beiplan 1b - Änderungsflächen
- Beiplan 2 - Kompensation *
- Beiplan 3 - Naturschutz**
- Beiplan 4 - Verbandsgrünflächen
- Beiplan 5 - Gewässer
- Beiplan 6 - Hochwasserschutz
- Beiplan 7a - Boden**
- Beiplan 7b - Bodenschätzung
- Beiplan 8 - Störfallbetriebe gemäß SEVESO-II-Richtlinie (Biogasanlagen)

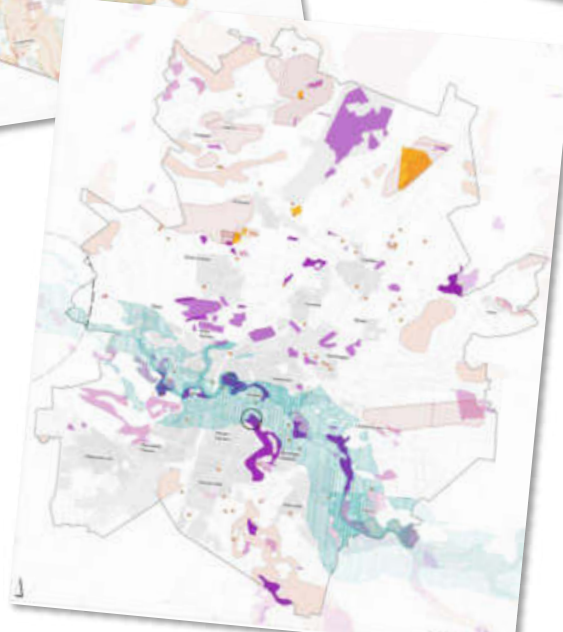
*in Bearbeitung



Beiplan 3 - Naturschutz








Beiplan 5 - Gewässer






Beiplan 7a - Boden

Beiplan 3: Naturschutz

Nachrichtliche Übernahmen

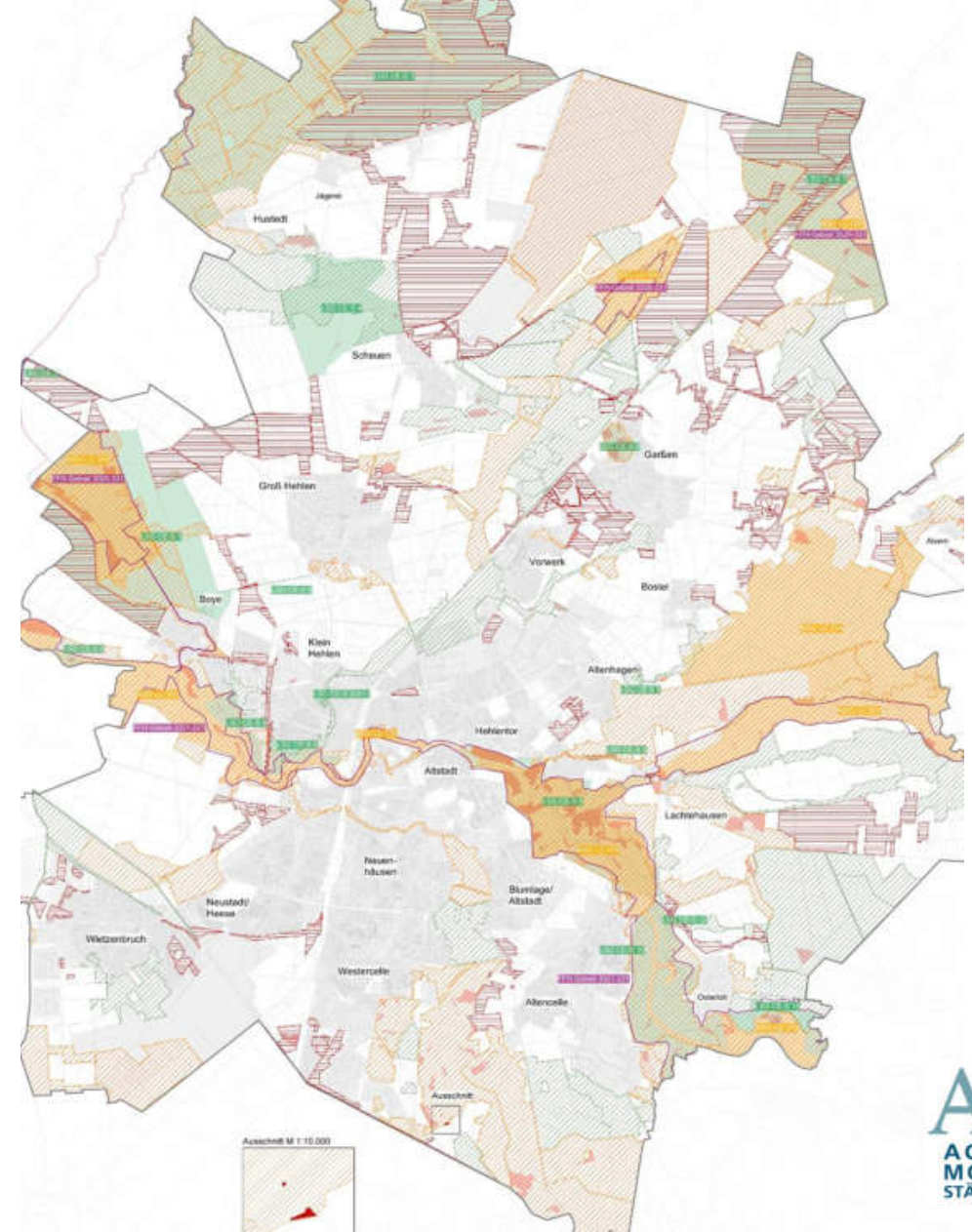
-  Festgesetztes Naturschutzgebiet gem. § 24 NNatG
-  Festgesetztes Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 NNatG
-  Besonders geschütztes Biotop gem. § 28a u. § 28b NNatG
-  Flora-Fauna-Habitat
-  Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 28 NNatG

Vermerke

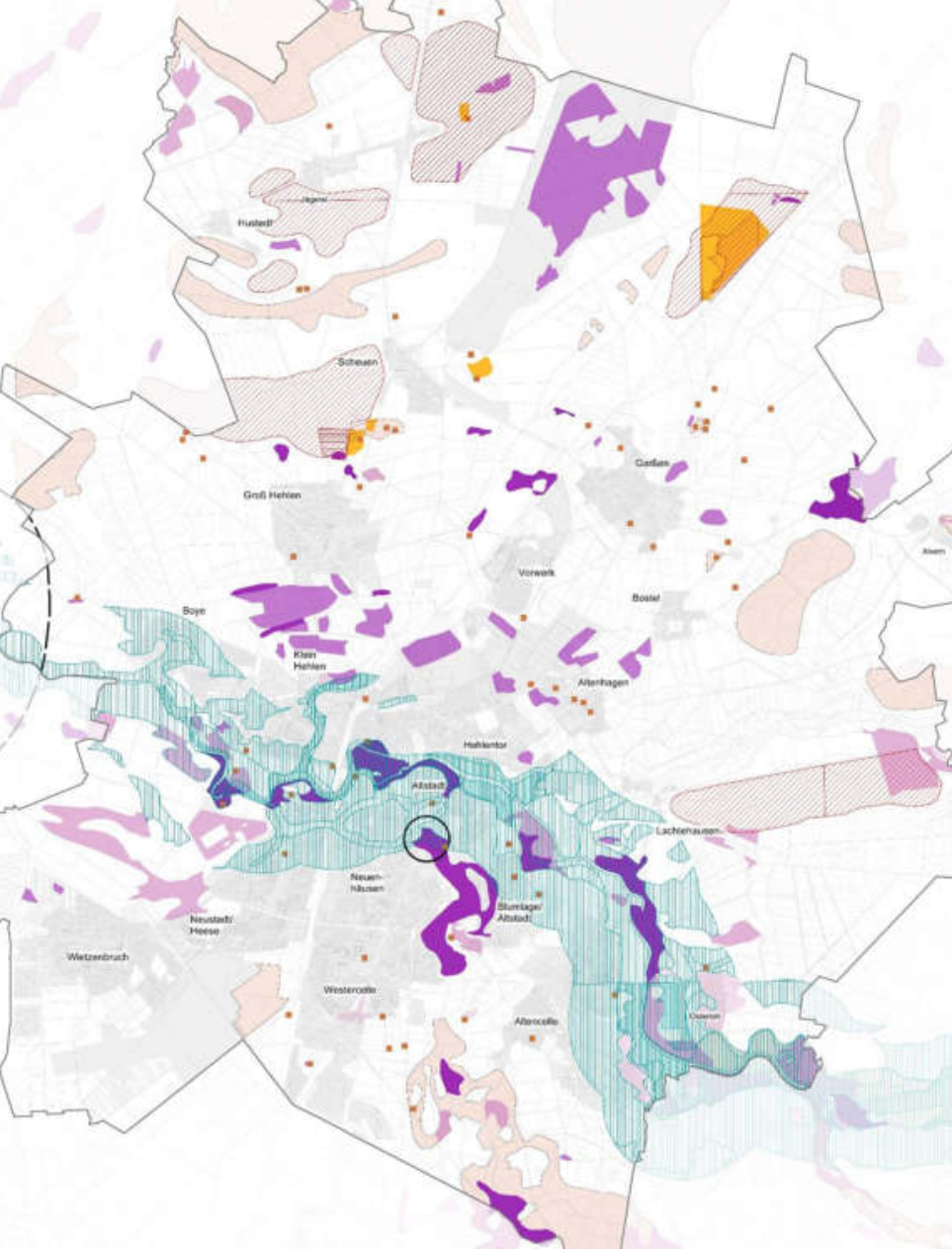
-  In Aussicht genommenes Naturschutzgebiet
-  In Aussicht genommene Landschaftsschutzgebiete
-  In Aussicht genommener geschützter Landschaftsbestandteil

Suchraum für zukünftige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*



*in Bearbeitung





Beiplan 7a: Boden





Rohstoffgewinnung (1. und 2. Ordnung)

-  Vorranggebiete
-  Vorsorgegebiete



Bergbau

-  Beeinflussungsbereich
-  Abgrabungen





Gefahrenhinweiskarte

-  Setzungs- und hebungsempfindl. Baugrund
-  Salzstockhochanlage

Bodenkunde

-  Erwartungsflächen
-  Bodenbelastungen

Schutzwürdige Böden

-  Hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit
-  Kulturgeschichtliche Bedeutung
-  Naturgeschichtliche Bedeutung
-  Seltene Böden

Altlasten

-  Altablagerungen

6. Beantwortung von Fragen der Ortsräte / Diskussionsrunde

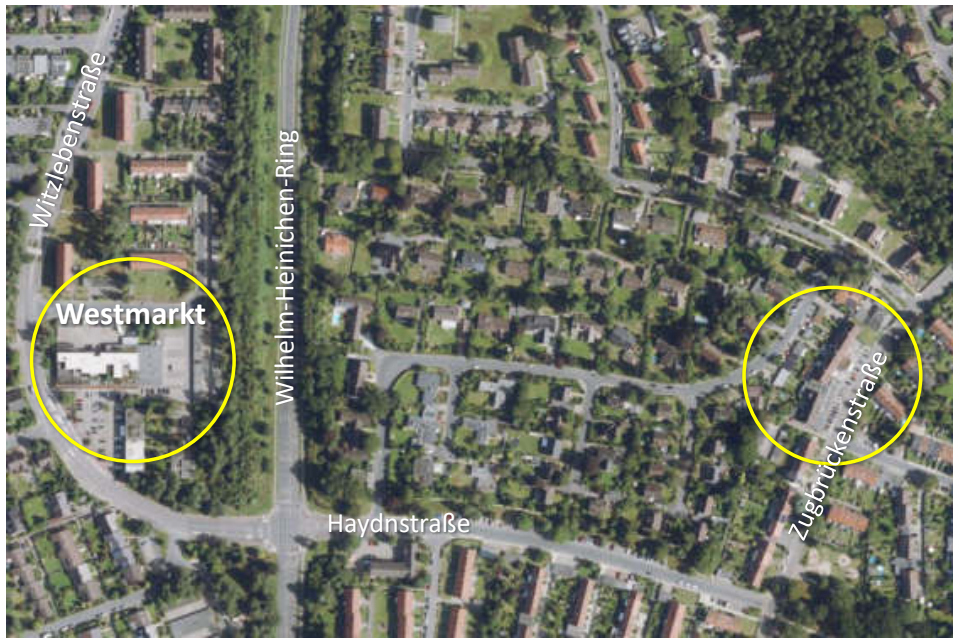


- Nahversorgung
- Waldflächen
- Verkehrsflächen
- Hinweise
- Gebietskategorien

Thema 1: Nahversorgung

Frage 1

„Der Westmarkt wird als Nahversorgungszentrum bezeichnet - das EKZ Zugbrückenstraße mit 2 Bäckern, Fleischer, Obsthandel, Apotheke und Schreibwaren sowie Post und Dönerimbiss allerdings nicht? Das ist nicht verständlich. Der Erhalt des Westmarktes ist gleichermaßen wichtig wie die Zugbrückenstraße.“



Thema 2: Waldflächen

Frage 2

„In den Darstellungen zur geplanten Fortschreibung habe ich den markierten bewaldeten Bereich in der Planzeichnung nicht als solchen wiedergefunden.“

Südliche Kampstraße zwischen Einmündung Eggersstraße und Tribünenbusch.

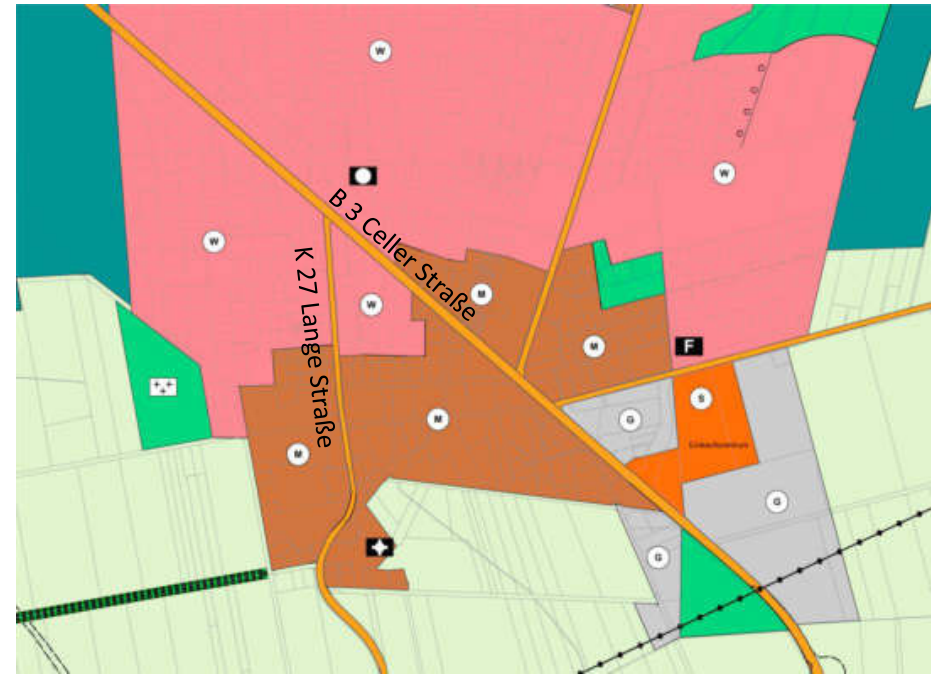
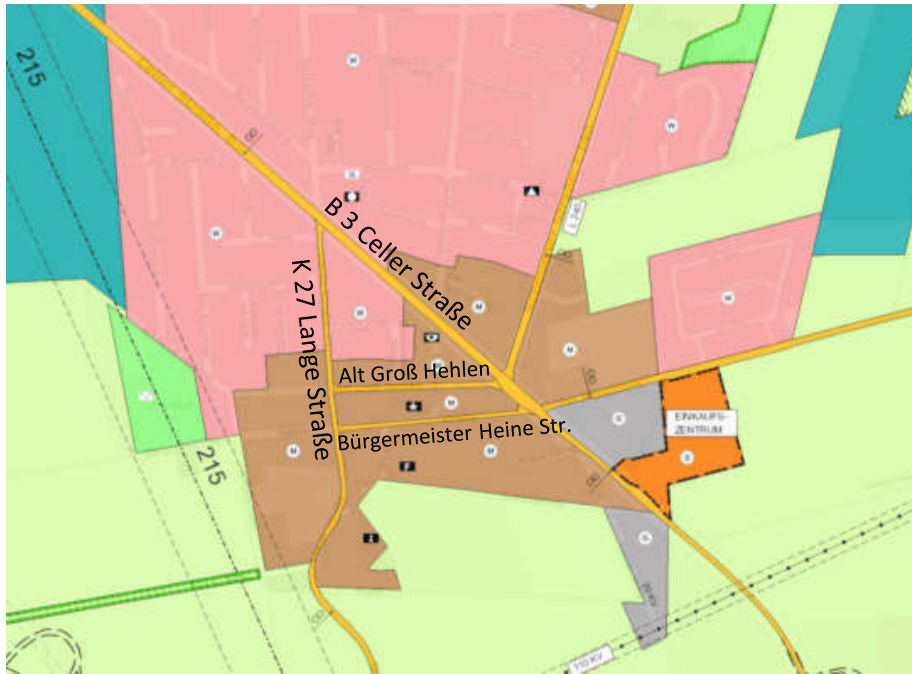
Ich würde insoweit um Ergänzung bitten, falls dem nichts entgegen steht.“



Thema 3: Verkehrsflächen

Frage 3

„Warum ist die Darstellung der beiden Straßen „Alt Groß Hehlen“ und Bürgermeister Heine Straße“ im FNP geändert worden? Hat dies Auswirkungen für die Anlieger und wenn ja, welche wären dies?“



Thema 4: Hinweise

Frage 4

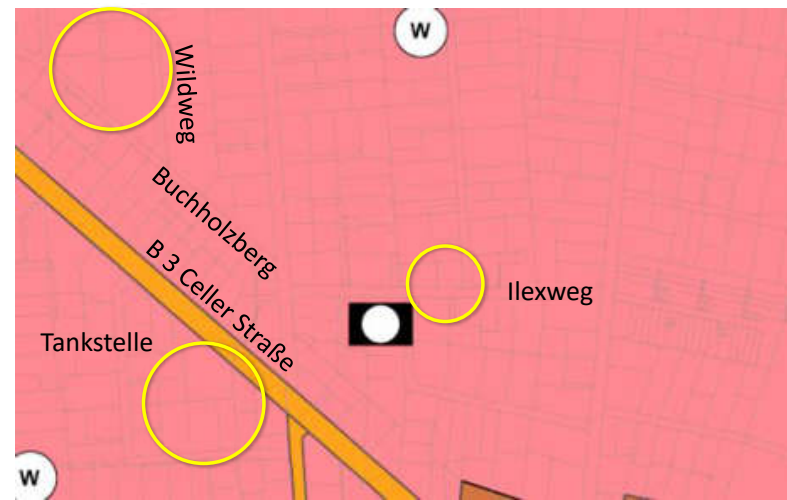
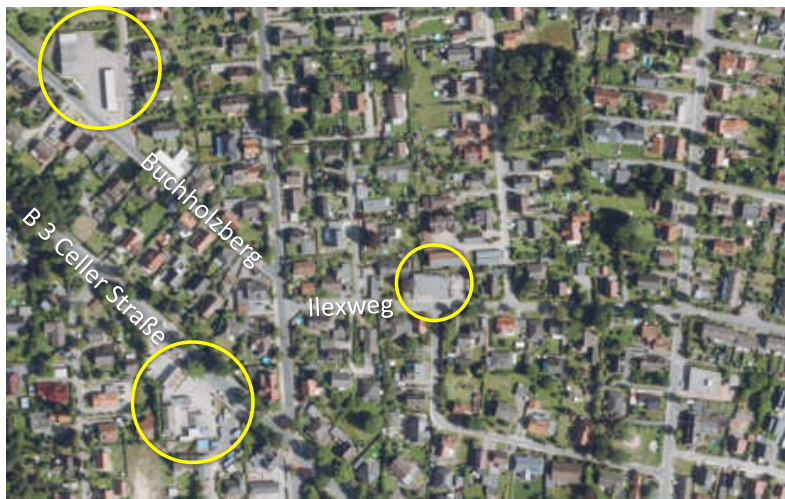
„In der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan sind in Altenhagen zwischen dem Trinkhorstweg und der Straße Am Silberweg Wohnbauflächen eingezeichnet. Meines Achdens waren dort bis zur Bahn teilweise Müllkippen.“



Thema 5: Gebietskategorien

Frage 5

„In Groß Hehlen, beispielsweise im Ilexweg sowie im Wildweg 2, gibt es seit jeweils ca. 60 Jahren Gewerbebetriebe. An der B 3 befindet sich in Groß Hehlen am Ortsausgang gen Wolthausen eine Tankstelle. Müssten solche Flächen im Flächennutzungsplan nicht als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen sein und bleiben?“

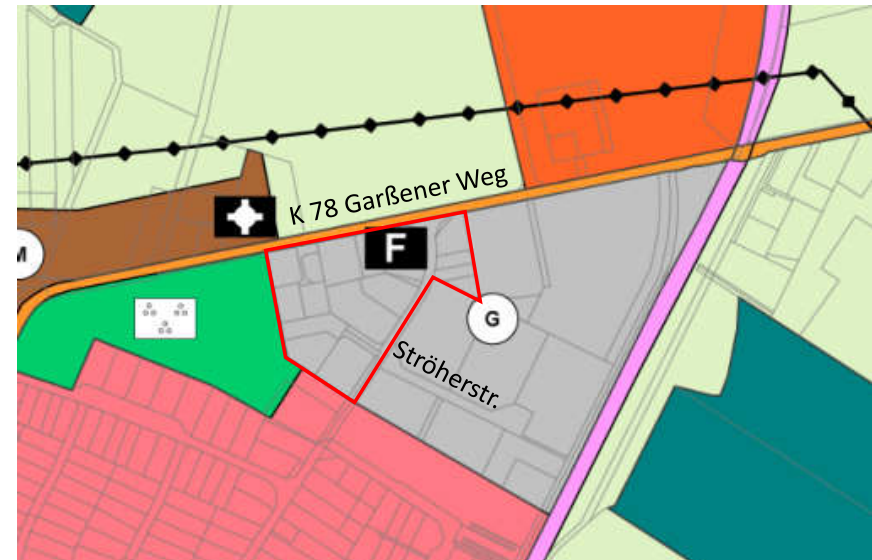


Thema 5: Gebietskategorien

Frage 6

„Im Bereich der Ströherstraße stehen diverse Wohnhäuser / Bungalows; derzeit ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Jetzt soll im F-Plan ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Stimmt das?!?“

Der rot markierte Bereich müsse jedoch Mischgebiet bleiben, damit die Wohnbebauung nicht gefährdet wird und dort das Wohnen weiter möglich ist!“





Ackers Morese Städtebau
Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers
Dipl.-Ing. Sandra Morese
Böcklerstraße 234
38102 Braunschweig

Fon 0531-7999771
Fax 0531-7999772
www.ackerspartner.de



Starkregenhinweiskarte

Grundlagen & Vorsorge

Celle, 26.05.2025

David Rischbieter – Stadt Celle
Timo Weichsler – Stadtentwässerung Celle



Inhalt

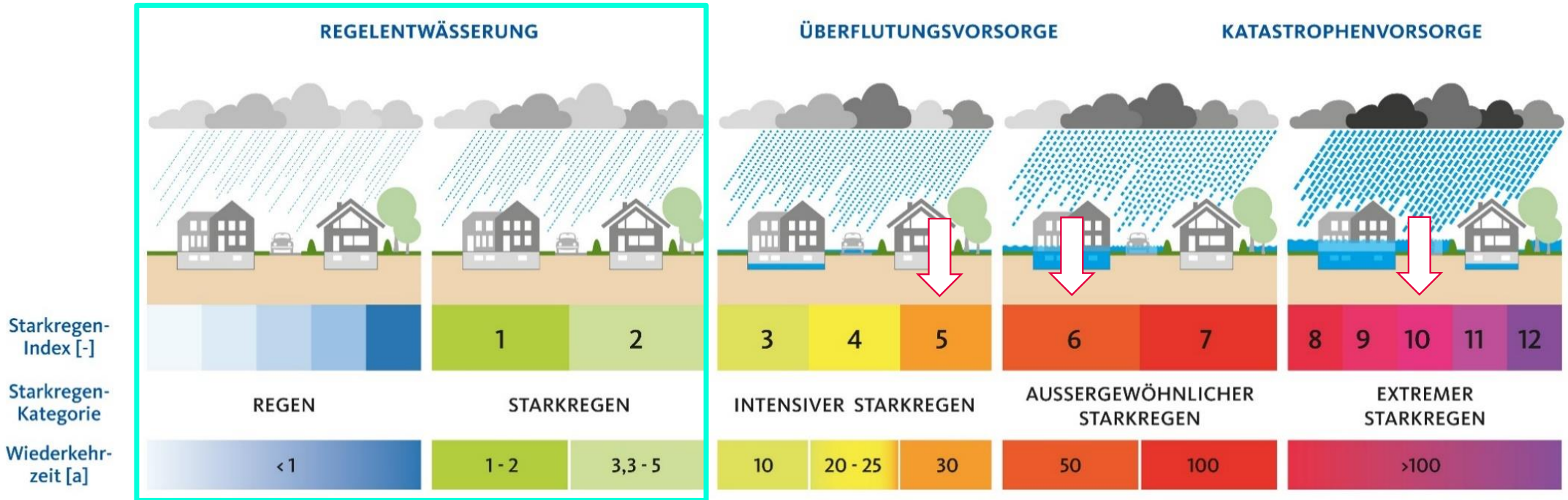
- **Was ist Starkregen**
- **Veranlassung**
- **Aufgabenverteilung Vorsorge // Zielbeschreibung Vorsorge**
- **Von Modellberechnungen zur Starkregenkarte**
- **Darstellung Kartenmaterial - Praxisbeispiel**
- **Handlungsoptionen Objektschutz**
- **Weitere Informationen zum Thema**



Was ist Starkregen

- Starkregen:
 - innerhalb kurzer Zeit
 - starker Niederschlag/ hohe Intensität
 - lokal begrenzt/punktuell
- Zunahme von Starkregen als Folge des Klimawandels
- Starkregen meist nicht/schlecht vorhersagbar (anders als Hochwasser)
- Folge: Überflutungen / Objektgefährdung

Einordnung Starkregen



Bildquelle: <https://www.hamburgwasser.de/privatkunden/themen/starkregen>

Gemäß DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge)
sind ein 30- und ein 50-jähriges Starkregenereignis für die Überflutungssimulation vorgesehen.

Veranlassung

Starkregenhinweiskarte

- Identifikation von potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen // Gefährdungspotential für ein Grundstück oder Objekt definieren
- Instrument für Stadt Celle – als Teil der Vorsorge
- Instrument der Öffentlichkeit zugänglich machen – als Teil der Vorsorge

Ziel und Umsetzung

Ziel:

Reduktion der Überflutungsgefährdung/Schäden durch Starkregen

→ Vorsorge besser als Nachsorge

Aufgabe:

- Überflutungsvorsorge ist kommunale Gemeinschaftsaufgabe // Eigentumsverpflichtung



Umsetzung Stadt Celle/SEC:

- Berücksichtigung von Starkregen in Planungsprozessen (Straßenplanung, Objektplanung, städtebaulichen Konzepten)

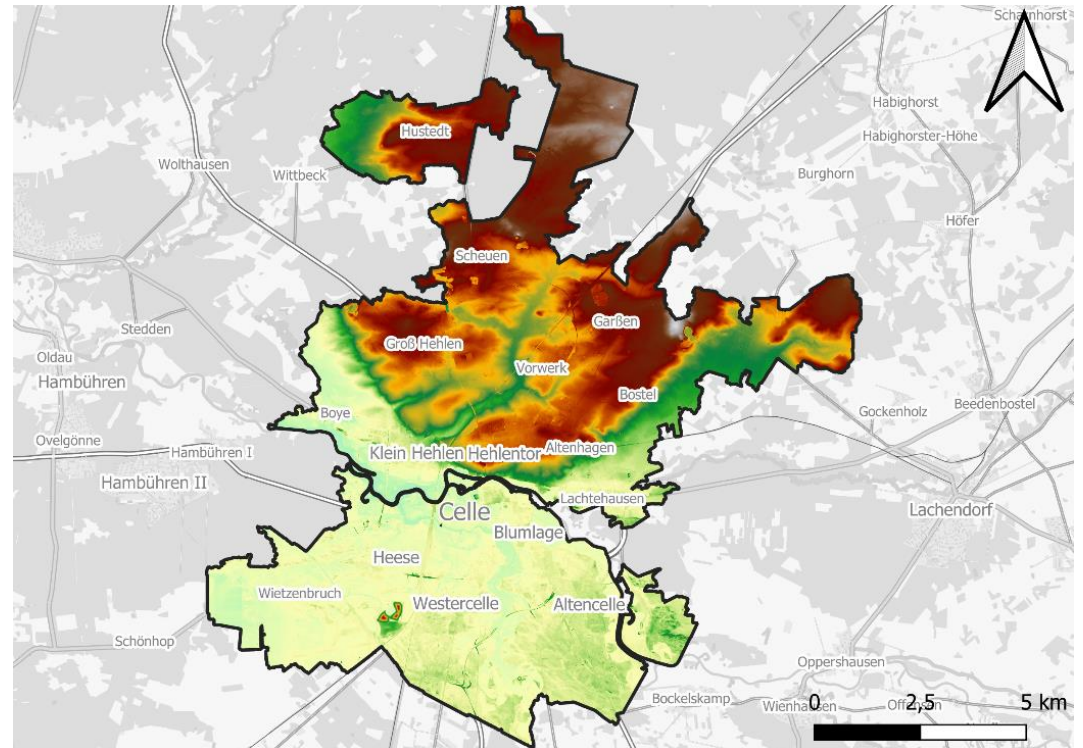
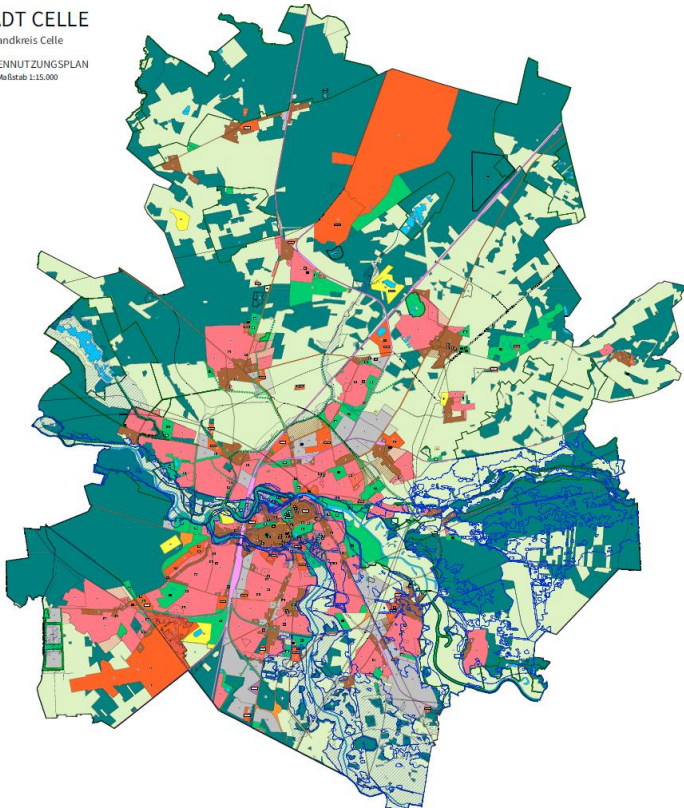


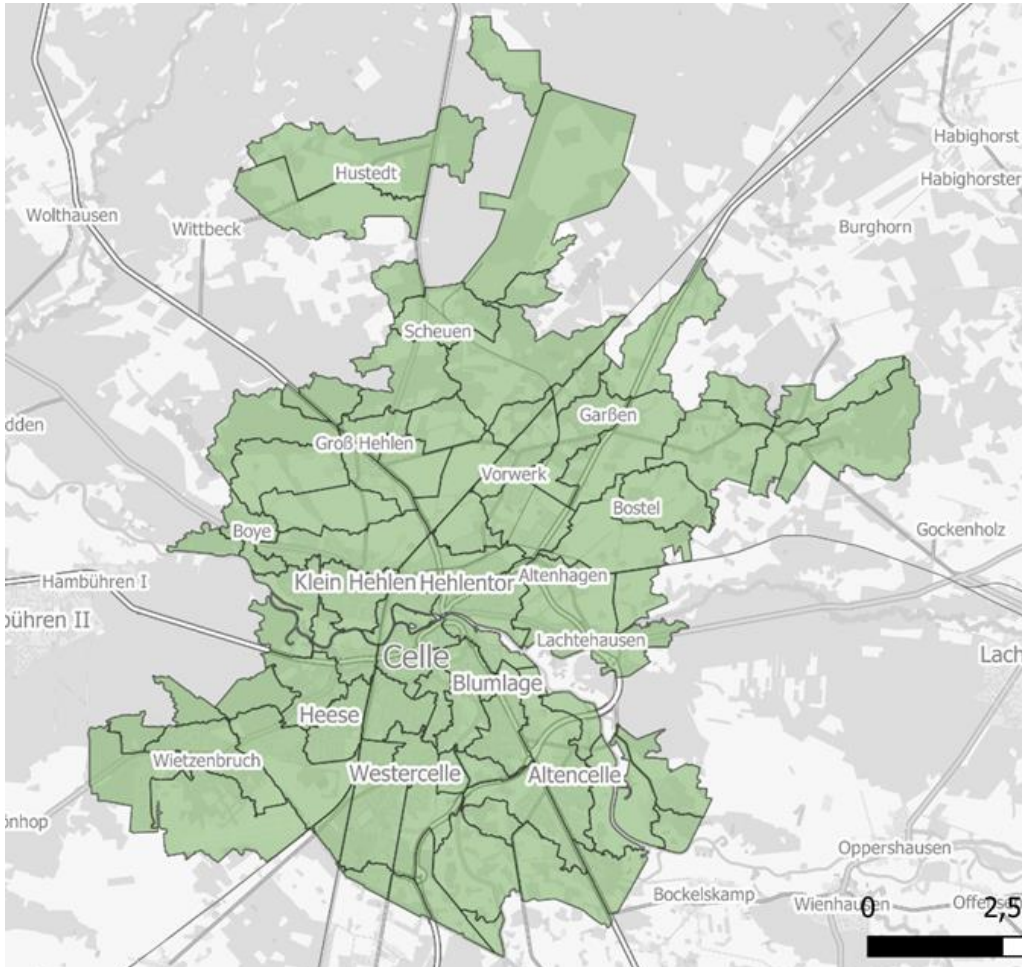
Umsetzung Bürgerinnen und Bürger:

- Eigener Schutz von Grundstücken und Gebäuden

Modellberechnung -> Starkregenkarte

STADT CELLE
Landkreis Celle
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Maßstab 1:15.000

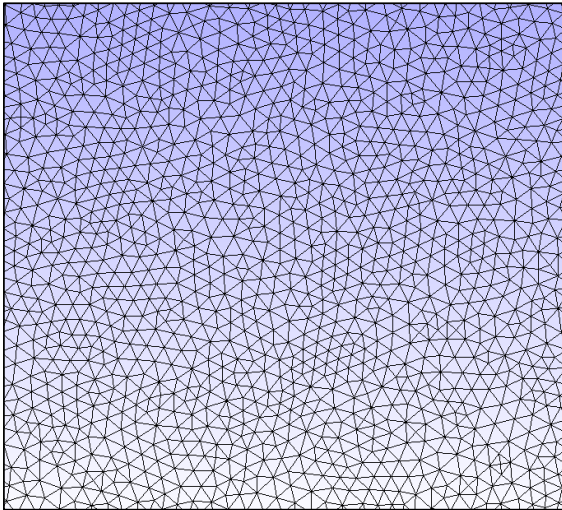




Abgrenzung der Einzugsgebiete

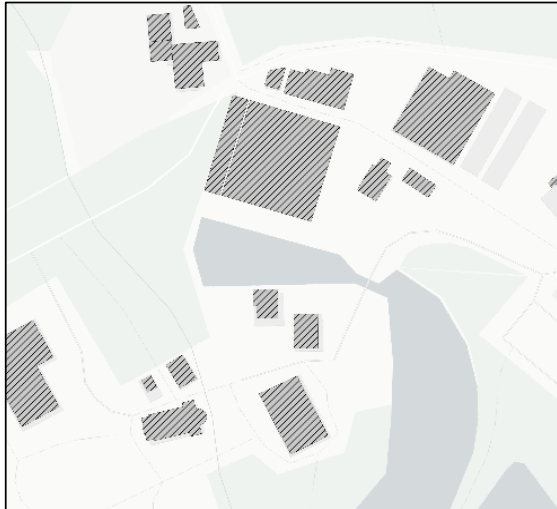
Abgrenzung der Teileinzugsgebiete (TEZG)
auf Basis der Fließweganalyse und der natürlichen
Einzugsgebiete der Fließwege

Berechnungsnetz
(Diskretisierte Dreieckselemente)



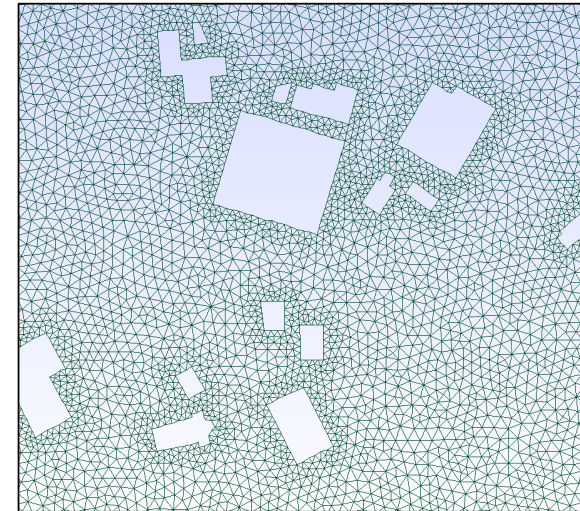
+

Datengrundlage
(Gebäude, Straßen,
Rauigkeitsklassen)
ALKIS 2022



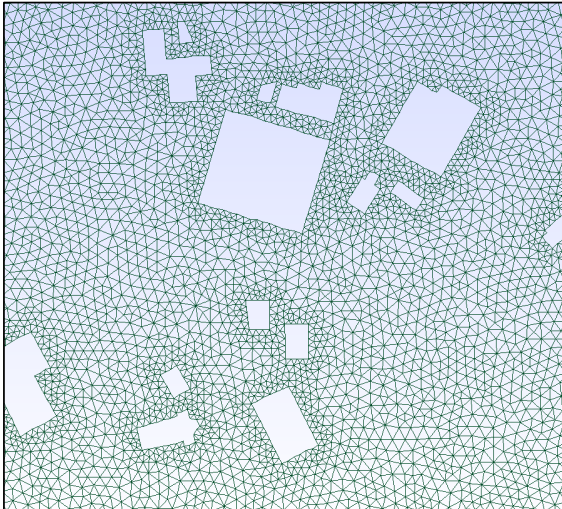
=

Detailliertes Berechnungsnetz
(Integration der Datengrundlage
in das Berechnungsnetz)



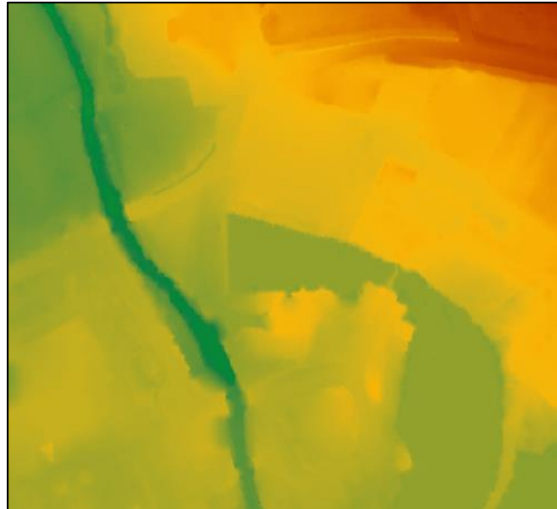
Aufbau Oberflächenabflussmodell

Detailliertes Berechnungsnetz
(Integration der Datengrundlage
in das Berechnungsnetz)



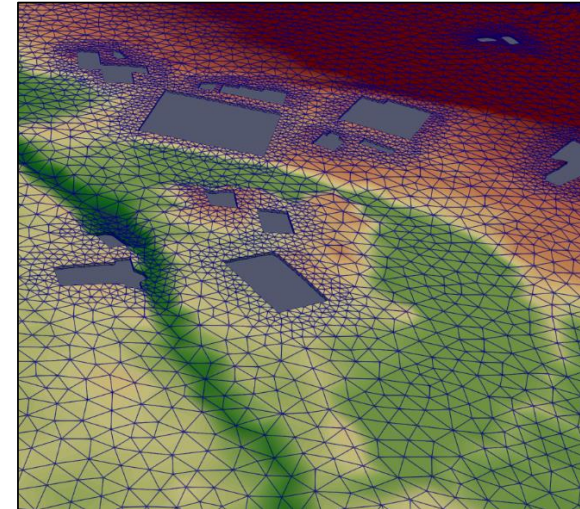
+

DGM
(Höhenkoordinaten für die
Rechenknoten)
DGM der Stadt Celle 2020

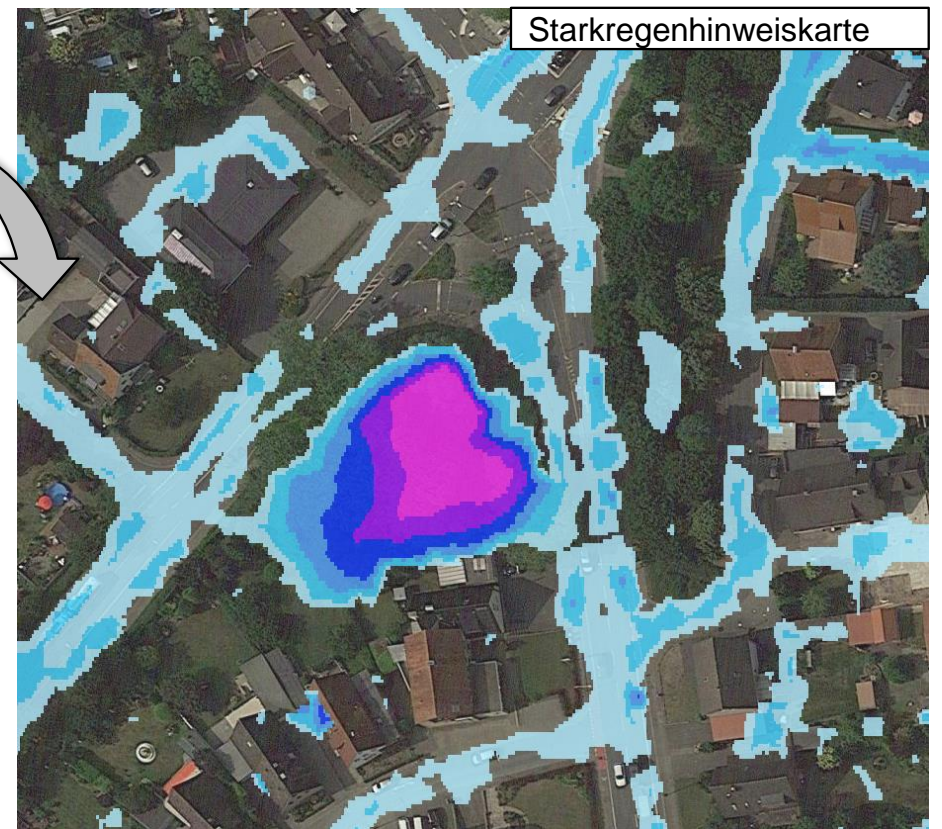
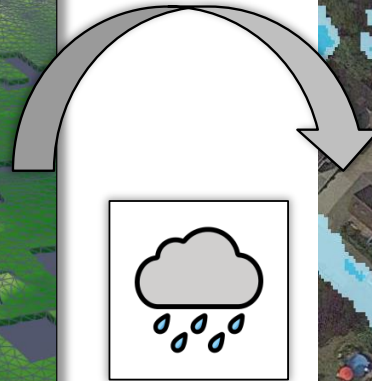
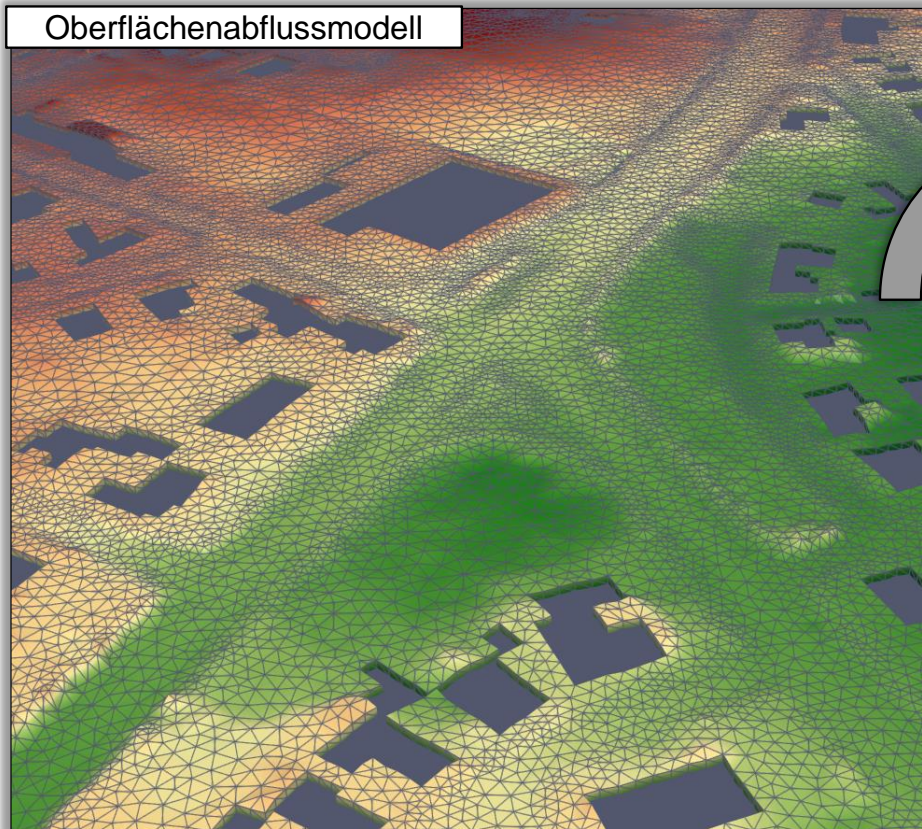


=

Detailliertes Berechnungsnetz
(Integration der Datengrundlage
sowie Geländehöhen in das
Berechnungsnetz)



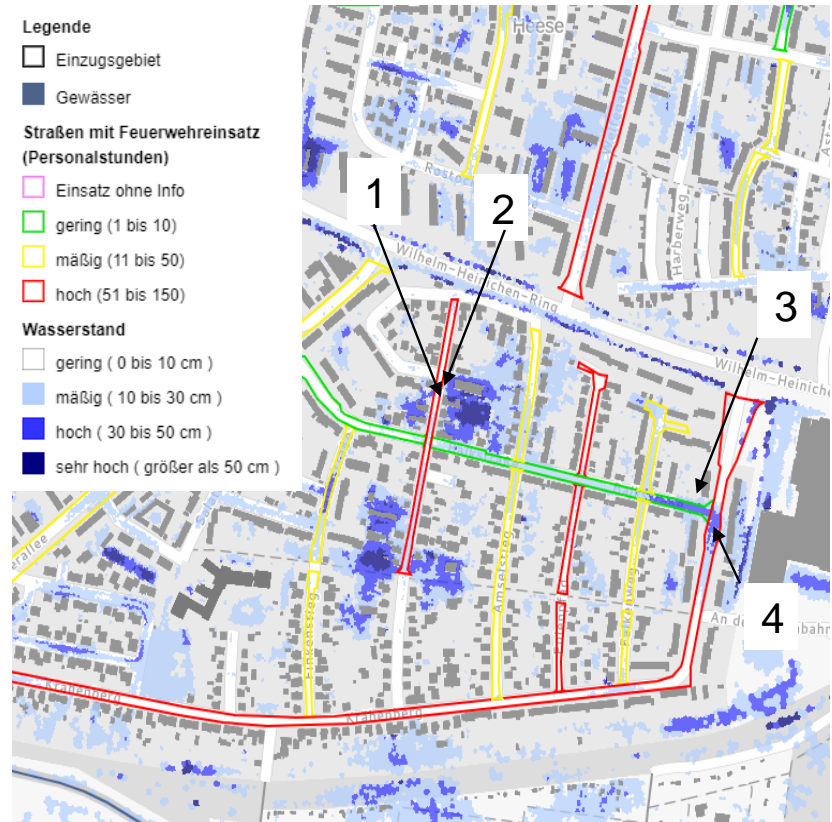
Oberflächenabflussberechnung



Realereignis vom 09.07.2021



- Legende**
- Einzugsgebiet
 - Gewässer
- Straßen mit Feuerwehreinsatz (Personalstunden)**
- Einsatz ohne Info
 - gering (1 bis 10)
 - mäßig (11 bis 50)
 - hoch (51 bis 150)
- Wasserstand**
- gering (0 bis 10 cm)
 - mäßig (10 bis 30 cm)
 - hoch (30 bis 50 cm)
 - sehr hoch (größer als 50 cm)



Modellhinweise

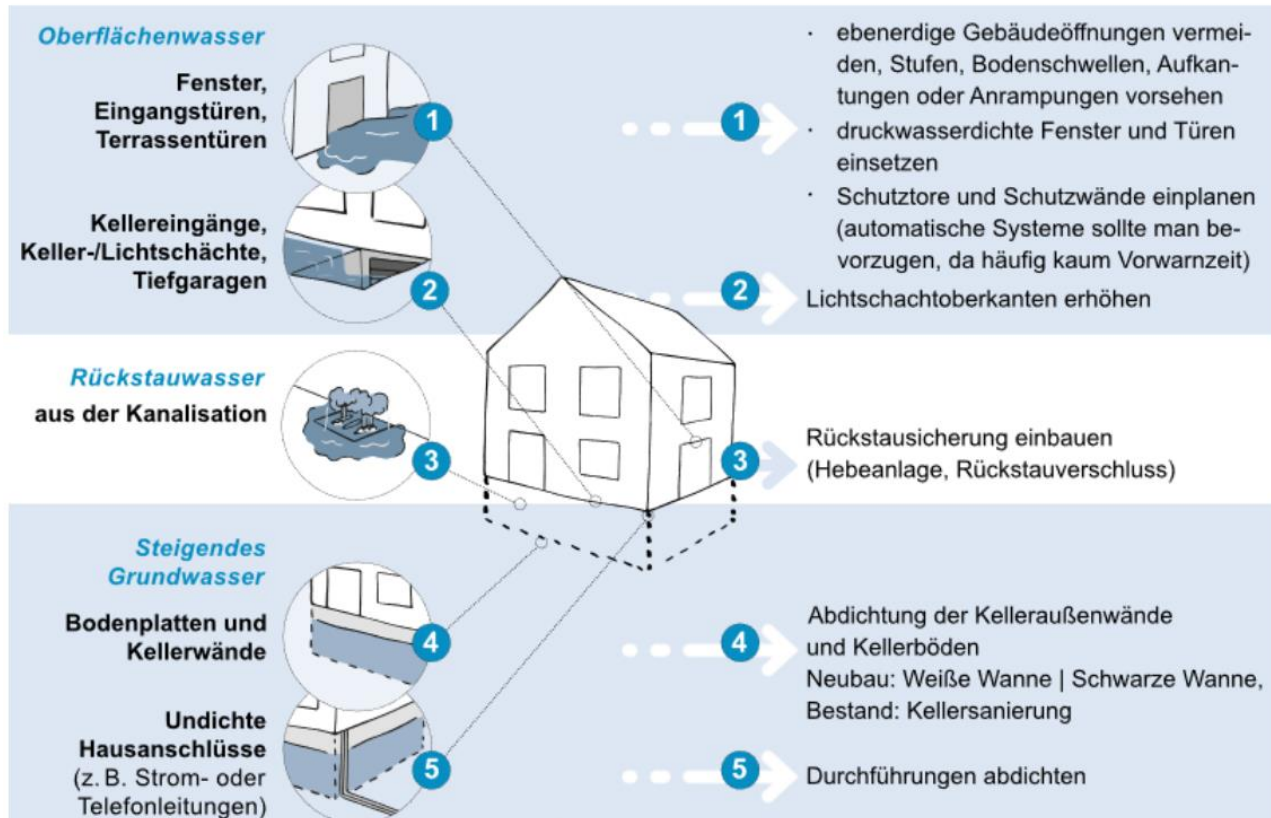
- Bodenzone wassergesättigt – keine Versickerung mehr möglich
- Oberflächenabflussberechnungen ohne Verbindung (Kanalnetz)
- kein Zufluss Oberflächengewässer
- Modellierung basiert auf einer bestimmten Datengrundlage hinsichtlich Aktualität und Genauigkeit
- Erster Schritt für Starkregenvorsorge und Risikomanagement

www.stadtentwaerung-celle.de/Starkregenvorsorge/Starkregenhinweiskarte

Handlungsoptionen

Hier kann Wasser eindringen:

So schützen Sie sich davor:



Maßnahmen auf Grundstücksebene

Entsiegelung!



Quelle: www.muenster.de/stadt/tiefbauamt



Rolle der Stadt / Stadtentwässerung in Bezug auf die Bürgerinnen und Bürger

Informationsunterlagen liefern

- Internetpräsenz
- Hilfreiche Links- und Hinweise
- Flyer

Ansprechpartner zu:

- Allgemeinen Fragen Starkregengefahrenkarte (Planauskünfte)
- Übergeordnete Planungshilfe

Vielen Dank



Antrag der CDU im Ortsrat Boye

Stadt Celle
z.Hd. Frau Simone Brühl
Postfach
29201 Celle

Celle, den 29.09.2025

Öffentliche Sitzung des Orsrates Boye am 08.10.2025

Bezeichnung des TOP:

Geschwindigkeitsbegrenzung Einmündung Steinbecksweg

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden aufzufordern, die Höchstgeschwindigkeit auf der L 180 im Einmündungsbereich Steinbecksweg auf 50 km/h zu begrenzen.

Sachverhalt:

Am 19. August 2025 wurde die Kindertageseinrichtung (KTE) „Obstkiste“ am Steinbecksweg 4 in Boye eröffnet. Die KTE bietet bis zu 80 Plätze in vier Betreuungsgruppen. Z.Z. sind 15 Personen in der KTE beschäftigt.

Mit dem Bau der KTE wurden ca. 60 Parkplätze für deren Mitarbeiter/innen, Mitglieder der Kleingartenanlage Hollenkamp und für drei Sportvereine geschaffen. Insbesondere zu den Hol- und Bring-Zeiten der KTE aber auch im Laufe des Tages ist mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen als bisher beim Abbiegen auf die L 180 zu rechnen.

Von der Mündung des Wilhelm-Heinichen Ringes bis zum durch Lichtzeichen gesicherten Abzweig „Am Kieferngrund“ (ca. 600 m) wird die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. Danach sind 70 km/h bis zum Ortseingang Boye erlaubt. Das bedeutet auch an der Einmündung Steinbecksweg (660 m nach „Am Kieferngrund“) sind 70 km/h erlaubt. Zur Vermeidung von Unfällen ist hier eine Reduzierung der Geschwindigkeit dringend erforderlich.

(Ortsbürgermeister)



Antrag der CDU im Ortsrat Boye

Stadt Celle
z.Hd. Frau Simone Brühl
Postfach
29201 Celle

Celle, den 29.09.2025

Öffentliche Sitzung des Orsrates Boye am 08.10.2025

Bezeichnung des TOP:

Ladesäulen in Boye

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, geeignete Plätze für Ladesäulen in Boye auszuweisen.

Sachverhalt:

Die Akzeptanz für die Beschaffung von e-Autos hängt wesentlich von einer wohnortnahen Lademöglichkeit ab. Es ist daher wünschenswert in zentraler Lage in Boye Ladesäulen aufzustellen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heiko Lamm'.

(Ortsbürgermeister)