

## Bebauungsplan Nr. 172 der Stadt Celle "Ehemaliges Stadtwerkegelände/Fuhsestraße" - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> 63.3 Stadtplanung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 28.01.2022
---	-----------------------------

**Ziele:**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	19.11.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N
Rat der Stadt Celle	04.12.2024	Ö

**Nachrichtlich an folgenden Ortsrat gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:**

Neuenhäusen

**Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 der Stadt Celle „Ehemaliges Stadtwerkegelände/Fuhsestraße“ wird beschlossen.

**Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes: Neuenhäusen  
Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,0 km (Stadtkirche)  
Größe des Plangebietes: ca. 3,8 ha  
Geplante Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf, Parken

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes Neuenhäusen. Dafür wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als teilträumliche Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und räumliche Konzeption für Neuenhäusen erarbeitet. Das ehemalige Stadtwerkegelände ist eine der städtebaulich bedeutsamsten innerstädtischen Brachflächen. Deshalb wurde es einer vertieften städtebaulichen Betrachtung unterzogen. Im Ergebnis hat das Plangebiet das Potenzial dazu einen entscheidenden Entwicklungsimpuls für das Sanierungsgebiet sowie darüber hinaus für das gesamte Stadtgebiet zu geben, das Stadtbild sinnvoll weiterzuentwickeln und die städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Missstände zu beseitigen. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist daher eine wichtige Einzelmaßnahme im städtebaulichen Rahmenplan. Inhalte der anstehenden Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans werden in zu gegebener Zeit in die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans einfließen.

Das Plangebiet blickt auf eine lange gewerbliche Nutzung zurück. Das ehemalige Stadtwerkegelände ist durch einen heterogenen Gebäudebestand geprägt und weist

vielfältige städtebauliche, funktionale und gestalterische Mängel auf. Auf dem eingezäunten Gelände befinden sich derzeit das Landesjustizprüfungsamt, das Zentrum für integrative Berufsbildung (ZiB), die Malteser sowie gewerbliche Lagerflächen und technische Infrastruktureinrichtungen. Im Süden geht das Plangebiet mit seinem Baumbestand und dem Regenrückhaltebecken in das grüne Fuhseufer über.

Bei der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Stadtwerkegeländes müssen vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Leitungstrassen berücksichtigt werden. Durch die ehemalige Nutzung des Plangebietes ist der Boden durch Verunreinigungen und Altlasten betroffen, die im Rahmen einer Bodensanierung vor Umsetzung zu beseitigen sind. Zu diesem Zweck wird ein Bodensanierungsplan erarbeitet, in dem erforderliche Maßnahmen zusammengetragen werden, um u.a. erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch zu vermeiden. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse ist im Plangebiet zudem mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen, die besondere Anforderungen an den Schallschutz stellen werden. Die Ausrichtung der Gebäude und die Nutzungsverteilung im Plangebiet sind dabei erste Ansatzpunkte.

Ziel der Planung ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die Entwicklung von einer Industriebrache zu einem durchmischten und integrierten Quartier mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Um dem urbanen Charakter des Quartiers gerecht zu werden, ist eine mittlere städtebauliche Dichte mit in der Regel drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Die städtebauliche Mischung aus Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten, kleinteiligem Gewerbe und attraktiven urbanen Wohnangeboten soll unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen.

Durch die Herstellung der Durchlässigkeit für den Fußgänger- und Fahrradverkehr wird mit der Entwicklung des ehemaligen Stadtwerkegeländes aus einem lange Zeit isolierten Bereich wieder ein integrierter und erlebbarer Teil von Neuenhäusern. Eine zentrale Promenade soll die Kirchstraße mit dem Fuhserandweg verbinden und dabei zum einen der Erschließung des Quartiers dienen und zum anderen dem Quartier ein „Gesicht“ geben. Zudem ist eine Durchwegung vom Bahnhof über die Uferstraße bis zur Fuhsestraße vorgesehen. Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die bestehende Zufahrt in der Fuhsestraße. Um ein möglichst autoarmes Quartier zu entwickeln, soll der ruhende Verkehr zentral in einer mehrgeschossigen Quartiersgarage untergebracht werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 3,77 ha große Fläche, die im Norden durch die Kirchstraße, im Osten durch die Fuhsestraße, im Süden durch die Fuhse mit Fuhserandweg und im Westen durch die Bebauung in der Uferstraße begrenzt ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für Versorgungsanlagen dar. Randlich stellt er das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die 120. Änderung des Flächennutzungsplans „Gemischte Bauflächen ehemaliges Stadtwerkegelände/Fuhsestraße“ hat die Darstellung von gemischten Bauflächen und Grünflächen zum Ziel.

Die Anhörung des Ortsrates Neuenhäusern erfolgt gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG im Verlauf des Planverfahrens, spätestens nachdem das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) abgeschlossen worden ist.

#### **Finanzielle Auswirkungen: ja**

Die Aufstellung von Bauleitplänen in Sanierungsgebieten stellen Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung dar und sind dem Grunde nach voll förderfähig. Die geschätzten Planungskosten in Höhe von 50.000,00 bis 70.000,00 € (für das Parallelverfahren) sollen in vollem Umfang aus Mitteln des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gefördert werden.

#### **Auswirkungen für Integration: nein**

#### **Klimaauswirkungen:**

Es ist davon auszugehen, dass die Planung klimarelevante Auswirkungen im Vergleich zur Nullvariante hat und zusätzliche CO<sub>2</sub>-Äquivalente entstehen. Der städtebauliche Rahmenplan trifft bereits erste Aussagen zu den Themen Klimawandel und Klimaanpassung. Demgemäß soll die Bebauung zeitgemäße Standards hinsichtlich einer Dachbegrünung und der Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) vorweisen. Zu diesem Zweck wird die Festsetzung von Gründächern im Laufe des Verfahrens geprüft. Diese Bereiche können sich als Lebensraum für verschiedene Arten positiv auf das Kleinklima auswirken.

Darüber hinaus handelt es sich bei der angestrebten Planung um die Nachnutzung einer innerstädtischen Industriebrache, also um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Flächenverbrauch im Außenbereich kann damit verringert werden, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Zur Reduzierung zusätzlicher CO<sub>2</sub>-Äquivalente werden im Laufe des Planverfahrens weitere Lösungsansätze geprüft.

**Anlage/n**

1	BV-0031-22_An11_Lageplan mit Geltungsbereich
2	BV-0031-22_An12_Städtebauliches Konzept