Stadt-Dialog zur Neufassung des
Flächennutzungsplanes Stadt Celle

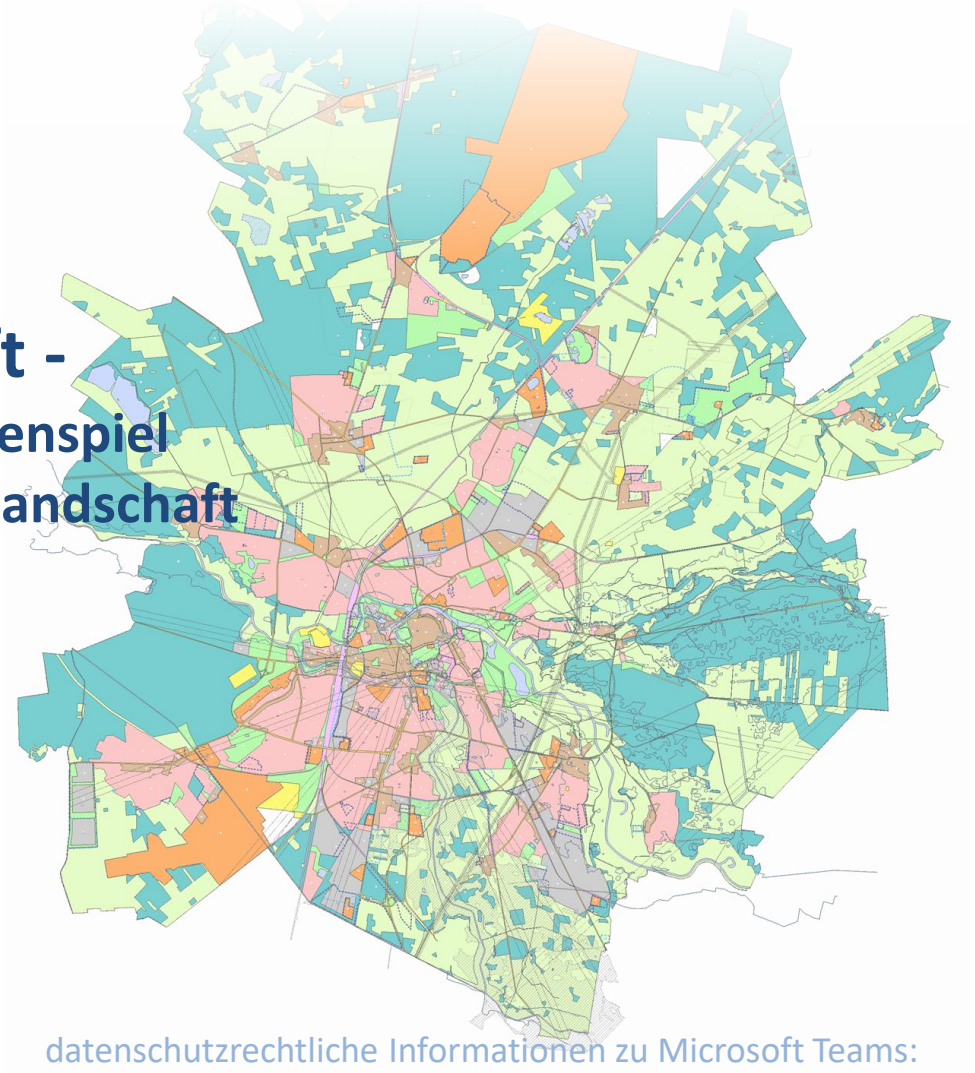
CELLE
RESIDENZSTADT

Workshop

# Leben und Landschaft -

## Neue Chancen im Zusammenspiel von Stadtkultur und Naturlandschaft

18.01.2022



ACKERS
PARTNER
STÄDTEBAU

Stadtlandschaft

datenschutzrechtliche Informationen zu Microsoft Teams:
https://docs.microsoft.com/de-de/microsoftteams/teams-privacy

# Ablauf

## Teil 1 – Einführung und Information

Begrüßung
Frau Kuhls, Stadt Celle Fachbereichsleiterin Stadtplanung, Bauen und Umwelt

Einführungsvortrag
Frau Morese (Ackers Partner Städtebau)
Frau Bukies (Büro Stadtlandschaft)

Inhaltliche Rückfragen
zum Einführungsvortrag

Ausblick und Schlusswort
Frau Kuhls

---

## Teil 2 – Eigenständiges Arbeiten

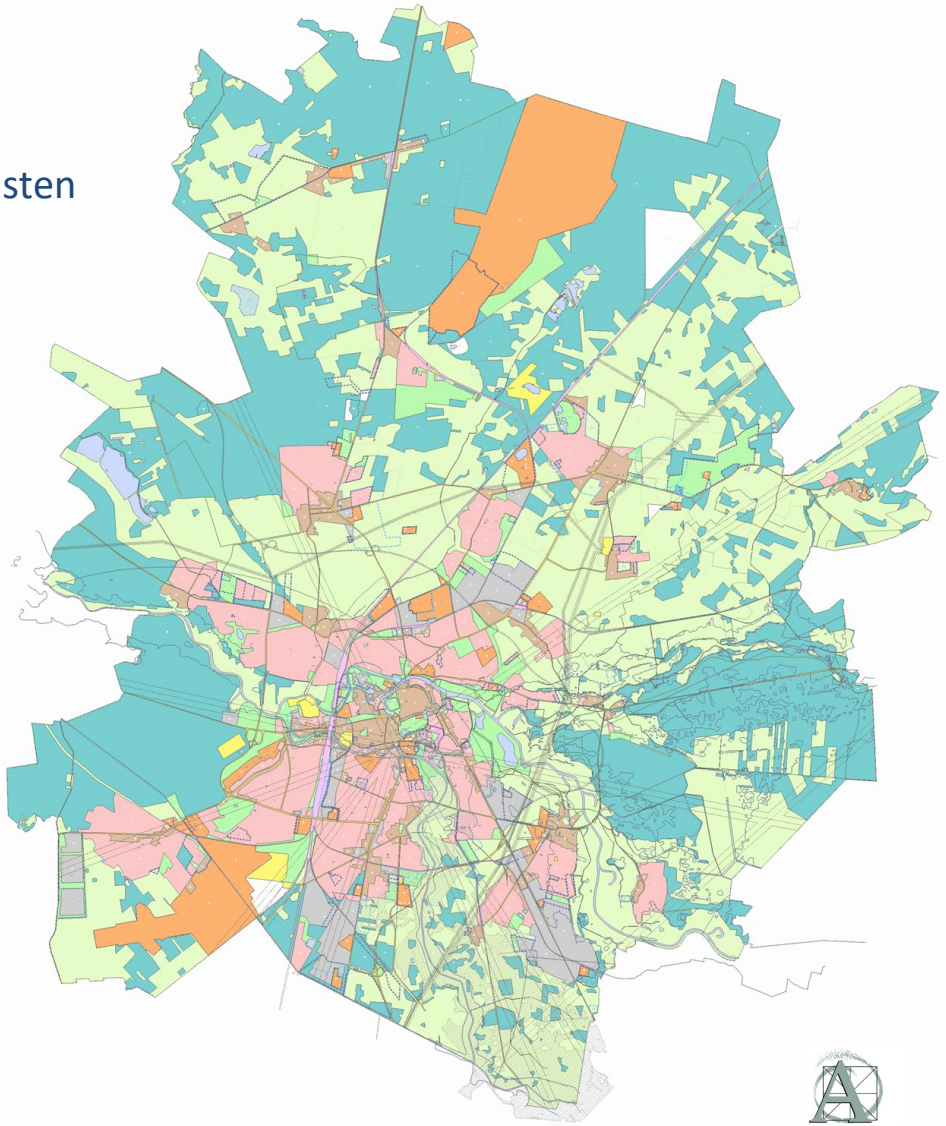
Arbeiten am Conceptboard

# Was ist ein Flächennutzungsplan?

- Beinhaltet eine schematische Darstellung der Bodennutzung der Stadt Celle für die nächsten 15 bis 20 Jahre
- Stellt neben bereits vorhandenen, vor allem zukünftig beabsichtigte Bodennutzungen dar

  >> Wohnbauflächen
  >> Mischbauflächen
  >> Gewerbeflächen
  >> Sonderbauflächen
  >> Grünflächen
  >> Verkehr

- Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen



# Warum benötigen wir eine Neufassung des Flächennutzungsplans?

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle wurde vor mehr als 40 Jahren (1979) wirksam.

Bislang wurden 65 von 105 eingeleiteten Änderungen wirksam und diverse Berichtigungen vorgenommen.

Dies ist ein Zeichen für:

**>> keine ausreichenden Handlungsspielräume, fehlende Planungssicherheit und eine unzureichende strategische Ausrichtung**

**>> bislang unberücksichtigte veränderte gesellschaftliche, demographische und planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

# Was ist der Anlass der Neufassung des Flächennutzungsplans?

## Leben und Wohnen

Bevölkerungsrückgang bis 2010 trotz Oberzentrum

Fehlende Entwicklungspotentiale für Wohnen

Fehlende strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung

## Verkehr und Mobilität

Verändertes Mobilitätsverhalten der Bevölkerung

## Arbeiten und Gewerbe

Bestehende Gewerbereserven nahezu ausgeschöpft

Fehlende strategische Ausrichtung Siedlungsentwicklung

## Natur und Landschaft

Verändertes Freizeitverhalten der Bevölkerung

Gestiegene ökologische Ansprüche

Neues Ziel einer Siedlungsentwicklung im Einklang mit Natur und Landschaft

# Welches Ziel verfolgen wir mit der Neufassung des Flächennutzungsplans?

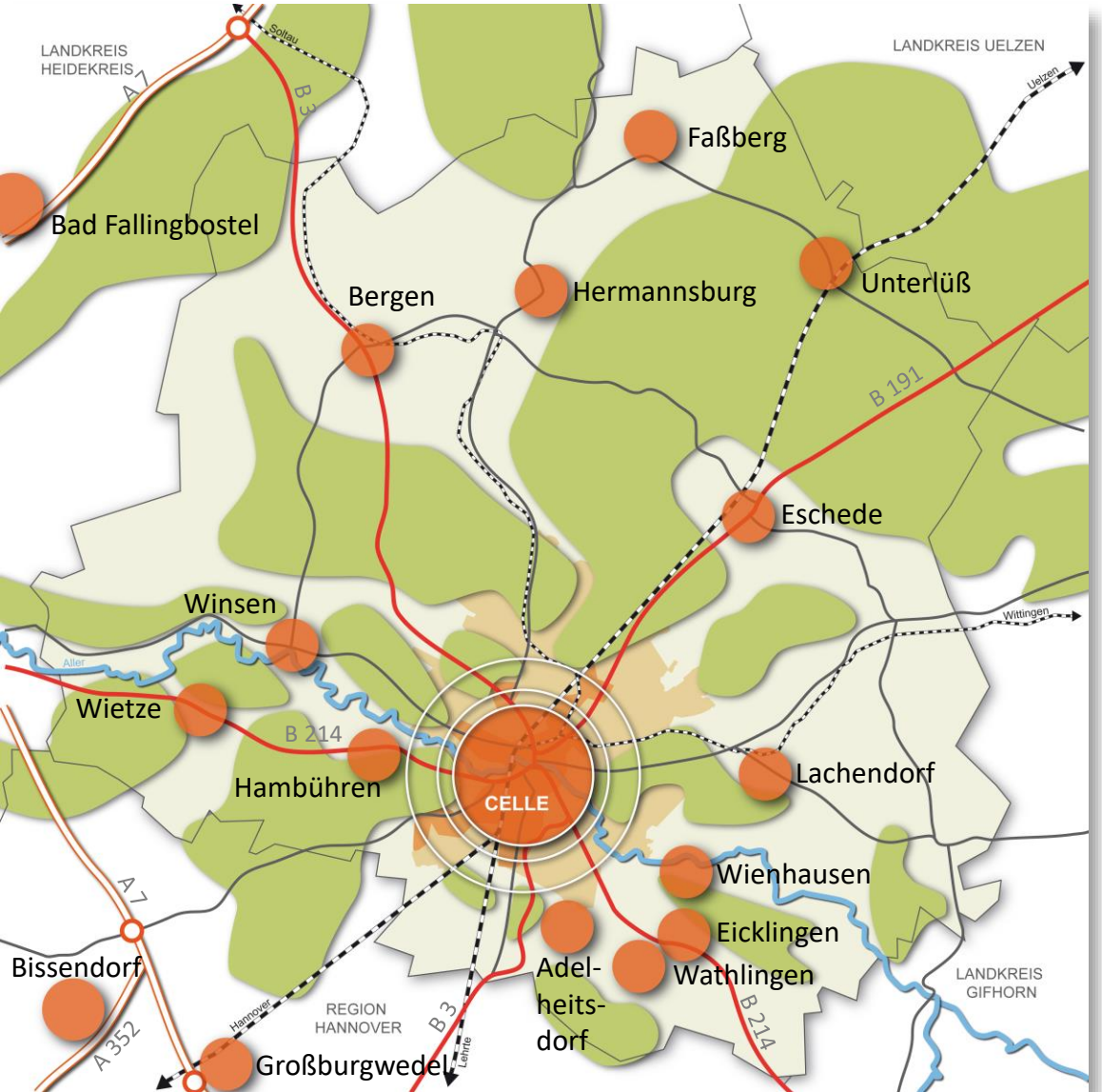
**Erarbeitung neuer strategischer Entwicklungsziele für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Verkehr sowie Klima und Landschaft für die nächsten 15 - 20 Jahre**

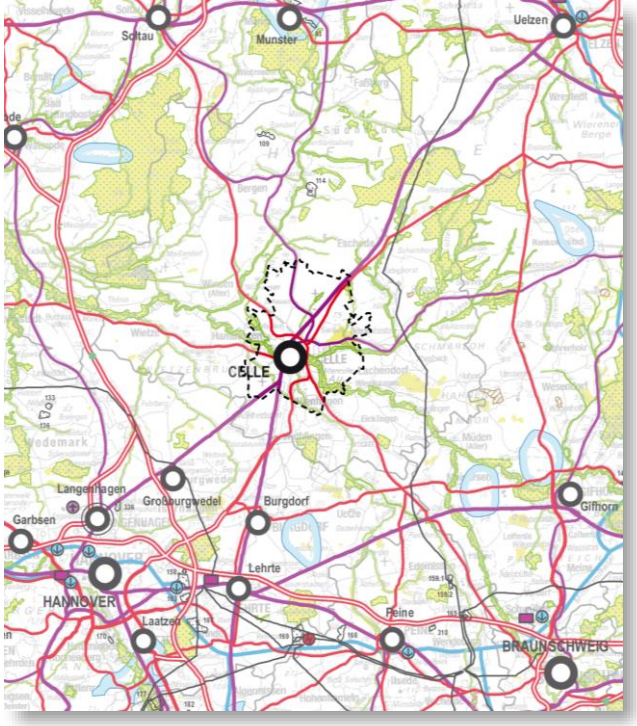
>> Kontinuierliche Abstimmung mit den Akteuren aus Politik und Verwaltung sowie Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

>> FNP soll auf Kernaussagen, Zielsetzungen und räumliche Schwerpunkte ausgerichtet werden

>> Digitalisierung nach aktuellem Datenstandard und für verlustfreien Datenaustausch

# Raumordnung und Lage im Landkreis




Celle ist **Oberzentrum** und übernimmt **mittel- und grundzentrale Funktionen*** für die übrigen Städte und Gemeinden des Landkreises Celle

Orientierung Richtung Region Hannover im Südwesten

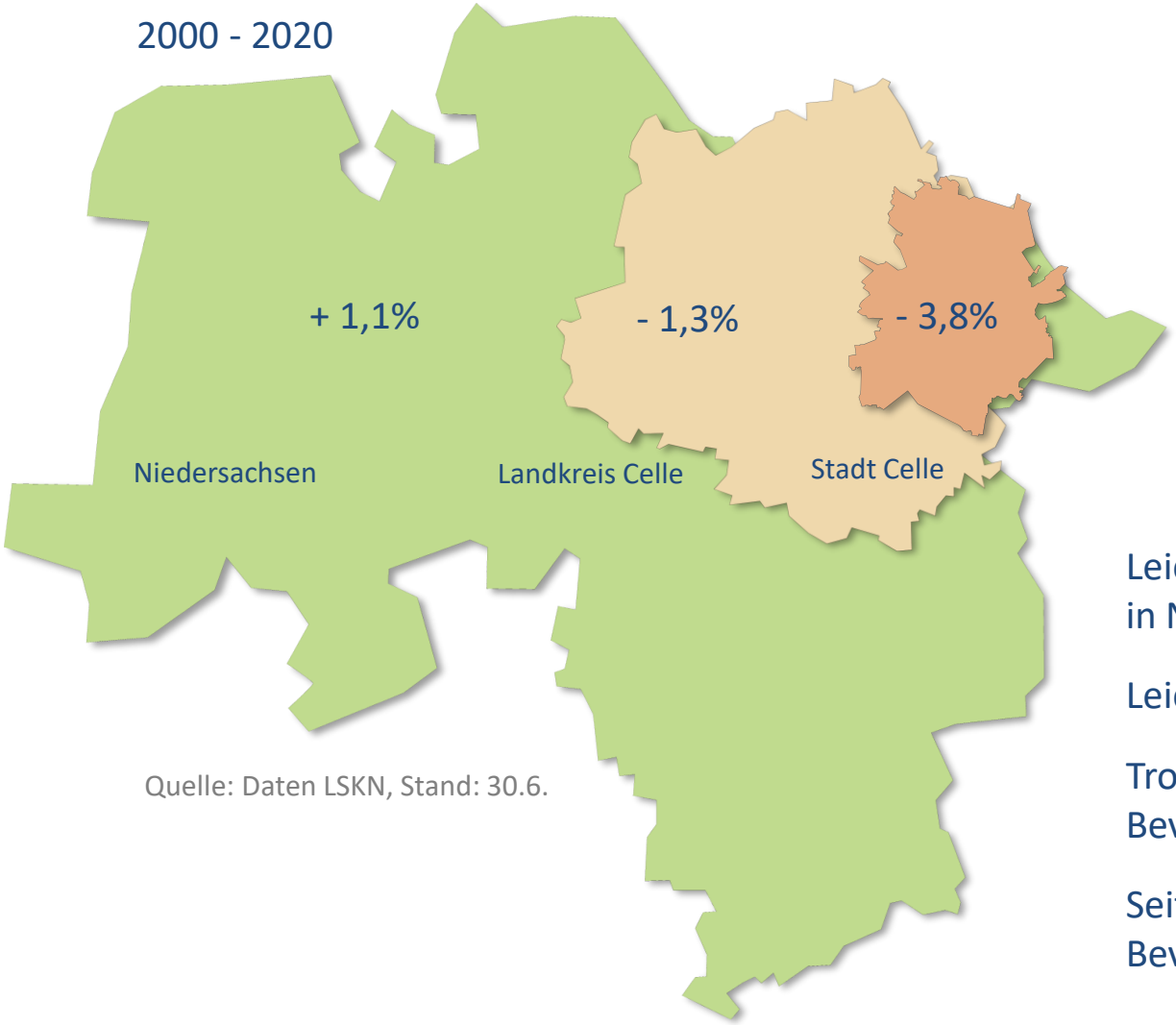
Gute regionale verkehrliche Anbindung

* Vielfalt und Differenzierung der öffentlichen und sozialen Einrichtungen

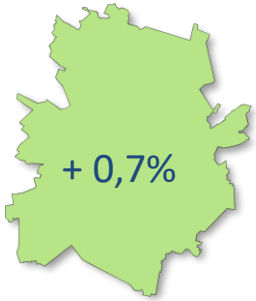
CELLE RESIDENZSTADT

ACKERS PARTNER STÄDTEBAU

# Bevölkerungsentwicklung im Vergleich




Quelle: Daten LSKN, Stand: 30.6.




Quelle:
Daten Stadt Celle,
Stand: 31.12.

Leichte Bevölkerungsgewinne in Niedersachsen

Leichte Verluste im Landkreis Celle

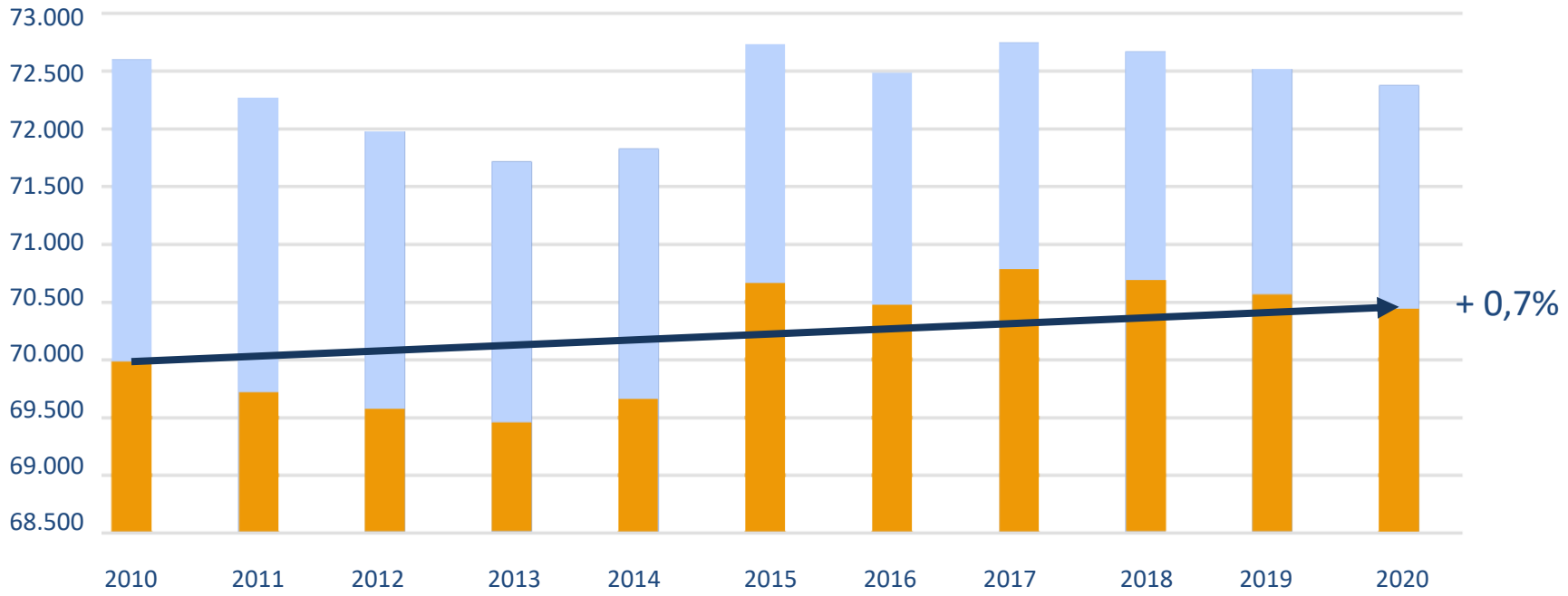
Trotz Funktion als Oberzentrum Bevölkerungsverluste in der Stadt Celle

Seit 2010 stabile und leicht positive Bevölkerungsentwicklung

# Bevölkerungsentwicklung Stadt Celle

2010 - 2020

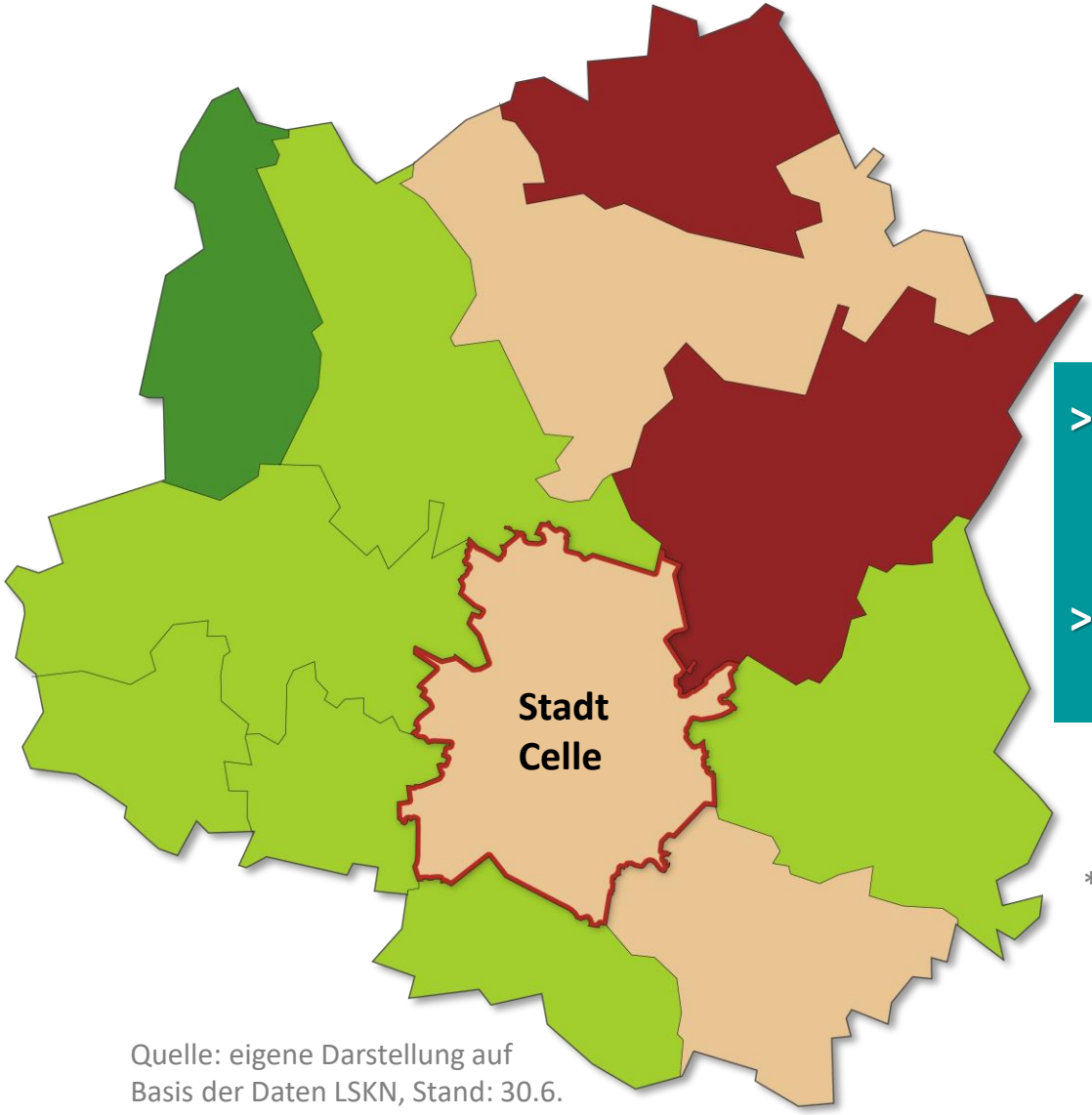
Seit 2010 stabile und leicht positive Bevölkerungsentwicklung




Quelle: Daten Stadt Celle, Stand: 31.12.

# Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Celle

2010 - 2020




Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten LSKN, Stand: 30.6.

Stärkeres Wachstum im Umland der Stadt Celle durch:

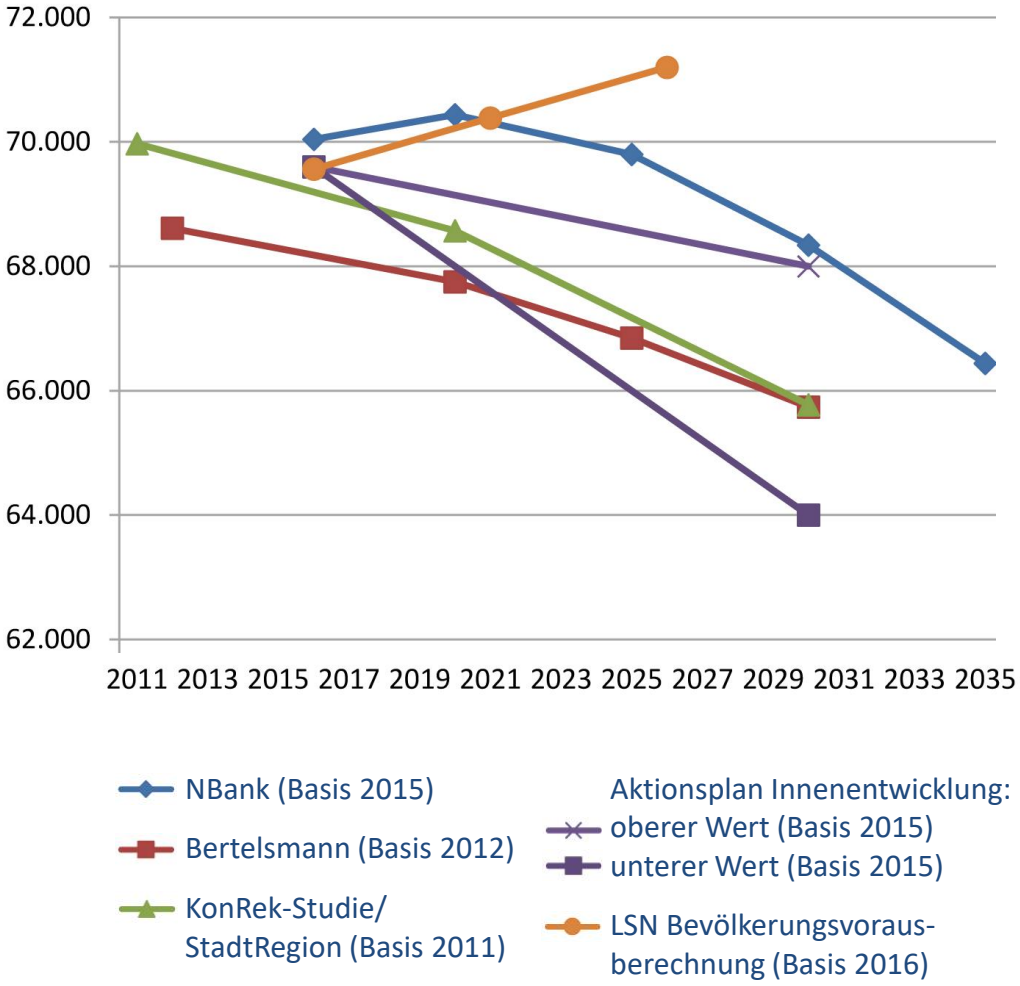
**>> in Vergangenheit fehlendes Angebot an (geeignetem) Bauland in der Stadt Celle**

**>> unzureichende Steuerung* durch die Landes - und Raumplanung**

* Ziel: Fokussierung der Bauflächenentwicklung im Oberzentrum Celle, nicht verteilt in den Umlandgemeinden des Landkreis Celle

# Bevölkerungsprognosen im Vergleich

## Entwicklungstendenzen bis 2025/ 2030/ 2035




Quelle: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, Stadtregion, Gewos, ProRaum Consult, Nbank)

Die Prognosen stellen hauptsächlich eine Fortschreibung der vergangenen negativen Entwicklungen zwischen 2000 und 2010 dar.

Dies hat sich bislang nicht bewahrheitet.

Die stabile Einwohnerentwicklung seit 2010 zeigt eine Trendwende auf.

**>> Ziel ist es, den aktuellen Aufwärtstrend durch eine aktive Siedlungsentwicklungspolitik zu unterstützen**

# Entwicklungsszenarien

## Strategie der Siedlungsentwicklung neu ausrichten

Szenario 1: Auf den Siedlungsbestand konzentrieren

>> Innenentwicklung, dadurch Erhalt,
ggf. Schrumpfung der Bevölkerung

Szenario 2: Einwohnerzahl stabilisieren

>> Innenentwicklung und minimale Außenentwicklung,
dadurch Erhalt bzw. leichtes Wachstum ermöglichen

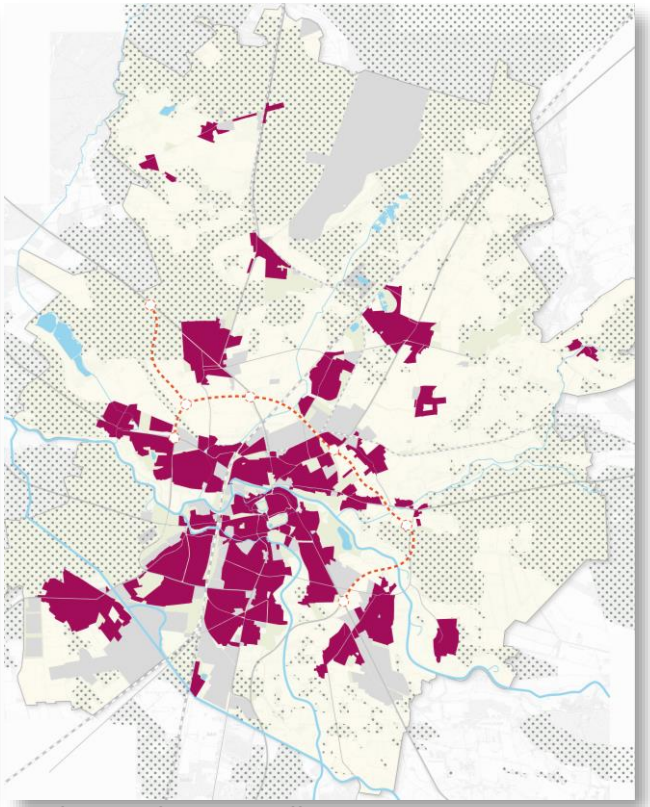
**Szenario 3: Bevölkerungswachstum steuern und im Oberzentrum bündeln**

**>> Gleichgewicht aus Innenentwicklung und moderater Außenentwicklung**
**>> Steuerung durch Raumordnung und Regionalplanung**

# Thema 1

## Wohnstandort Celle

Groß Hehlen



Wohnstandorte in Celle

Was macht für Sie einen Wohnstandort lebenswert & attraktiv?

Wobei besteht Ihrer Meinung nach in Celle Handlungsbedarf?

# Stadtstruktur

Altstadt als Ursprung der Entwicklung

Diverse naturräumliche und verkehrsräumliche Zäsuren

Starker Waldanteil im gesamten Stadtgebiet

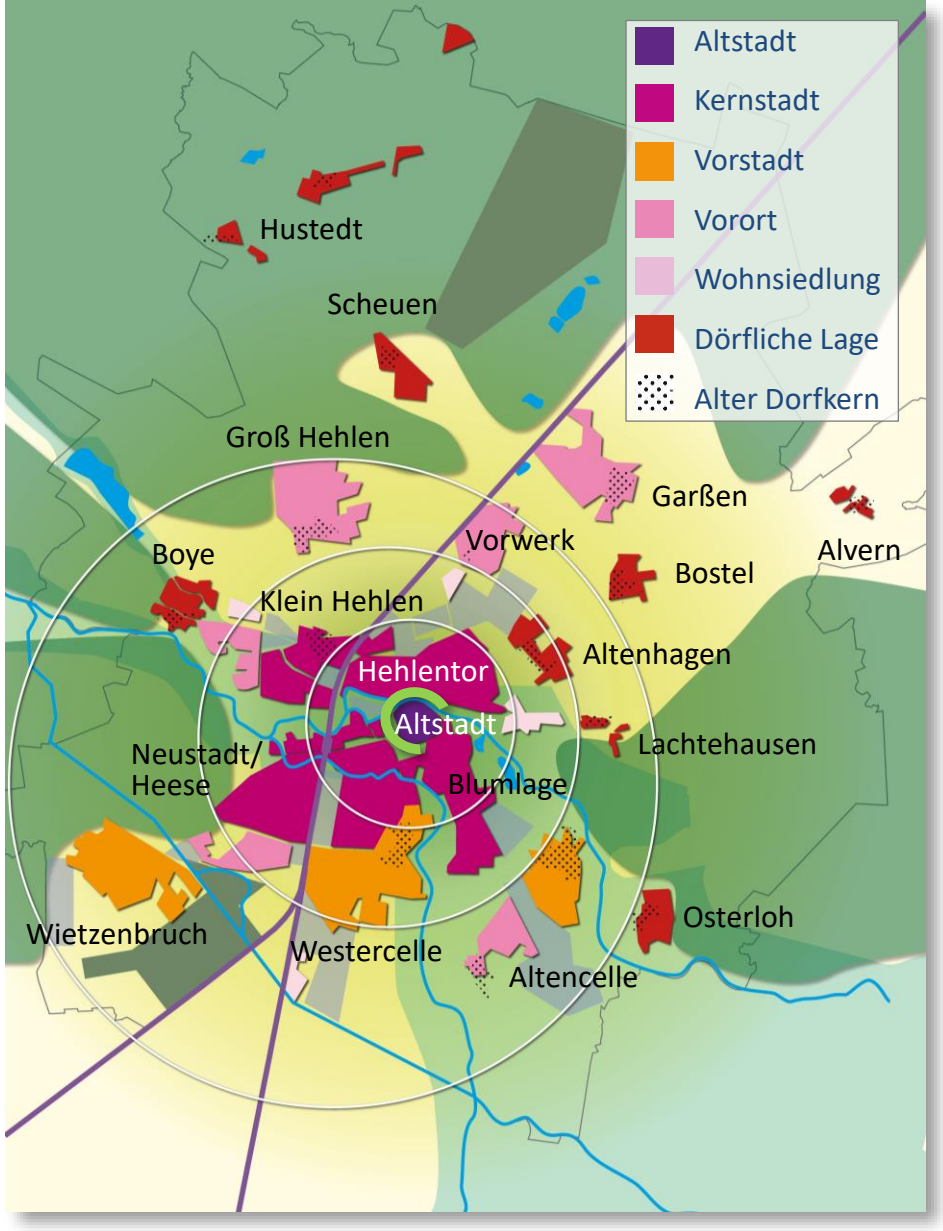
Ackerflächen im Norden

Kernstadt mit überwiegendem Anteil an Wohnen und integrierten Gewerbeflächen

Vorstädte mit starkem gewerbliche Anteil im Süden

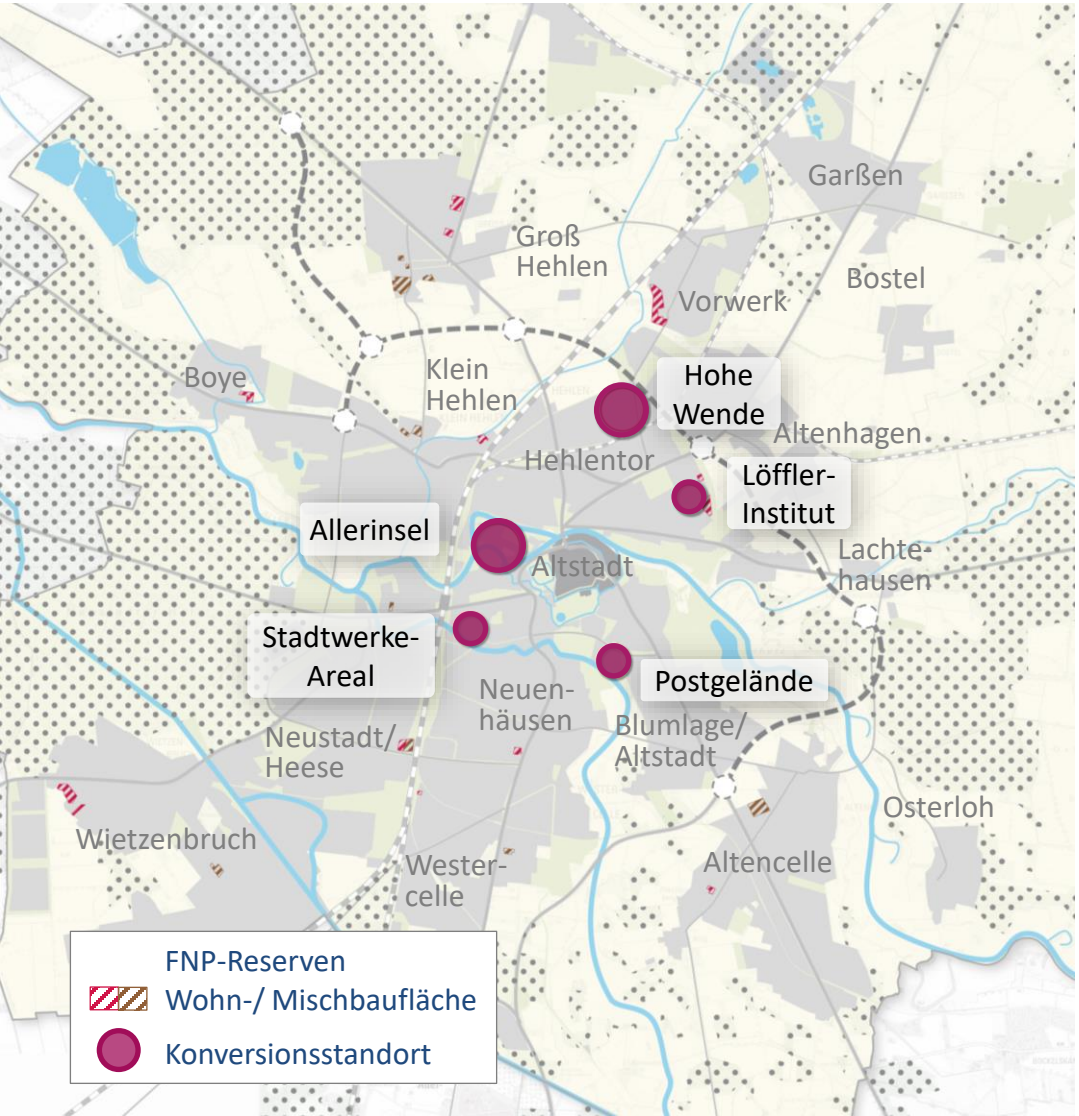
Vororte zum Wohnen mit starkem landschaftlichen Bezug im Norden

Umliegende dörfliche Lagen




**Entwicklungsziele und Handlungsfelder aus den bestehenden stadträumlichen Strukturen ableiten und darauf die strategische Stadtentwicklung ausrichten.**

# Innenentwicklungspotentiale und FNP-Reserveflächen




Kleinteilige Entwicklungsreserven vorhanden

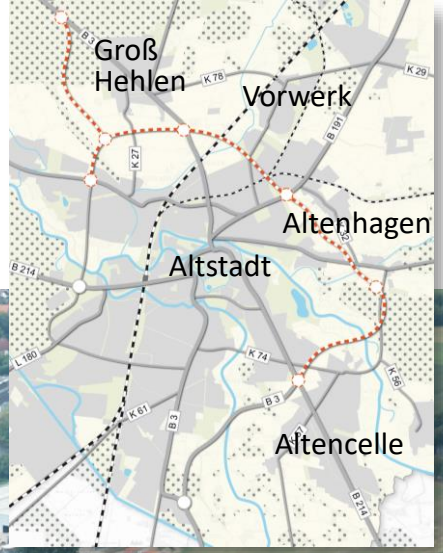
Konversions- und Nachnutzungspotential in zentraler und landschaftlich reizvoller Lage

Innenentwicklung wird aktiv betrieben, dies allein ist aber nicht ausreichend, um das Oberzentrum adäquat zu stärken und weiterzuentwickeln.

**Aktuell fehlen erforderliche Entwicklungs-reserven für eine zielgerichtete Stadtentwicklungsplanung und müssen im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes aufgezeigt werden.**

CELLE
RESIDENZSTADT

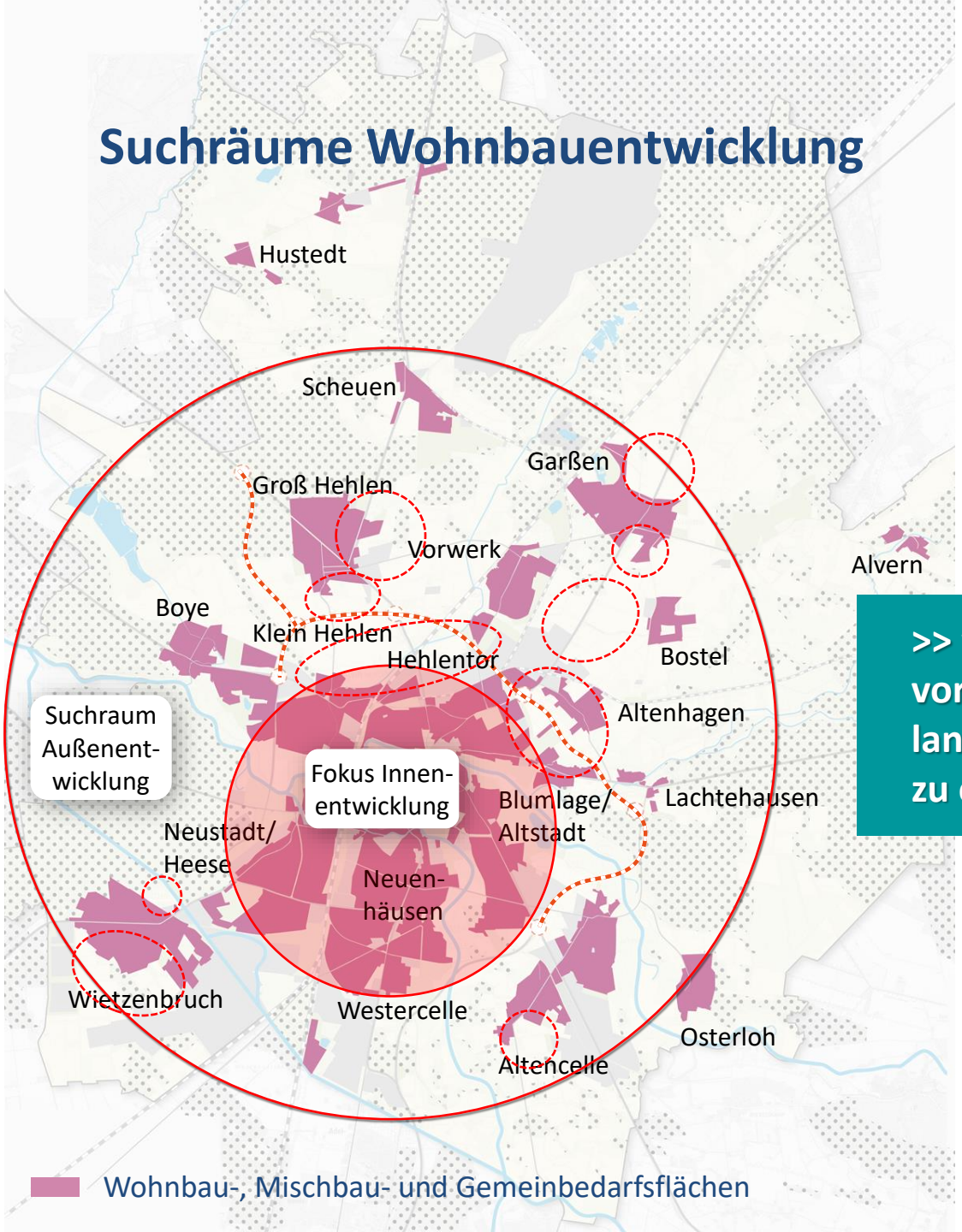
# Entwicklungsmotor: Ausbau der Umgehungsstraße B3neu




**Umgehungsstraße als positiven Einflussfaktor bei den Entwicklungszielen und -prioritäten berücksichtigen**

ACKERS
PARTNER
STÄDTEBAU

# Suchräume Wohnbauentwicklung




Handlungsfähigkeit der Stadt Celle hängt stark von ausreichenden Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauflächen ab.

Hierfür sind neben der Innentwicklung auch Außenentwicklungspotentiale notwendig.

**>> vielfältige Entwicklungsoptionen vorhalten, um eine zielgerichtete und langfristige Stadtentwicklungsplanung zu ermöglichen**

Bei der Suche nach geeigneten Entwicklungspotentialen werden alle Flächen des Stadtgebietes einbezogen, sofern keine Restriktionen zum Ausschluss einer Entwicklung führen

# Handlungsreserven: Grundlage für die Stadtentwicklung

Unwägbarkeiten bei der
Realisierung von Wohnbaugebieten:

>> Verfügbarkeit: Grundstückserwerb,

>> Wirtschaftlichkeit,

>> politische Beschlüsse,

>> Restriktionen aus Natur und Landschaft,

>> Immissionen, etc.

Reaktivierung innerstädtischer Brachfläche
südlich 77er Straße

Suchraum Wohnen und Gewerbe Altenhagen

50% - 75% Handlungsreserven bei den Flächenpotentialen berücksichtigen

# Entwicklungskriterien und Restriktionen

Einflussfaktoren und deren Kategorisierung

**1 Harte Faktoren:**

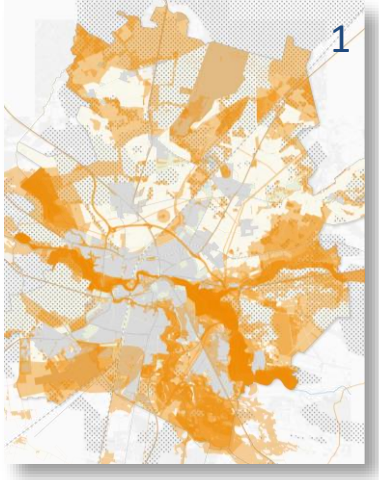
- Lärmzone Flugplatz
- Militärgebiet
- Energietrassen und -erzeugungsflächen mit Pufferzone
- Kompensationsflächen
- Wasserschutzgebiete
- Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (FFH, NSG/ LSG)
- Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, ruhige Erholung
- Vorbehaltsgebiet mit besonderer Schutzfunktion Wald

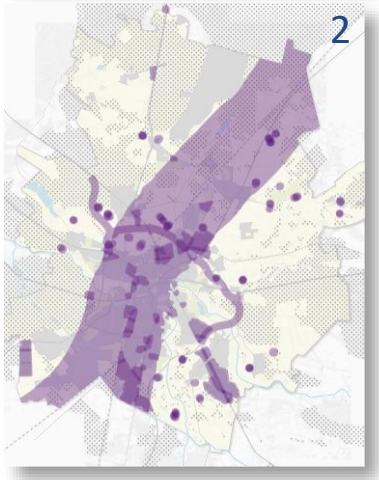
**2 Mittlere Faktoren:**

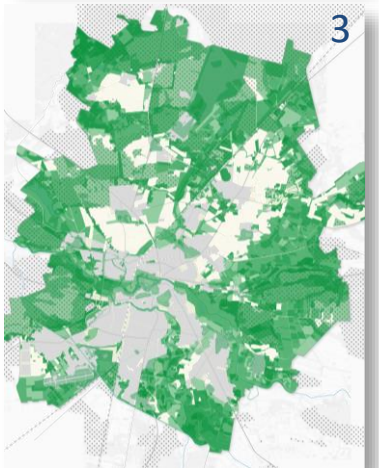
- Lärmzonen Bahn
- Puffer zu Landwirtschaft, Gewerbe und der B3 neu Ortsumgehung

**3 Weiche Faktoren:**

- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Grünlandbewirtschaftung
- Potentielle Schutzgebiete (LRP-Zielkonzept)
- Waldklimatop



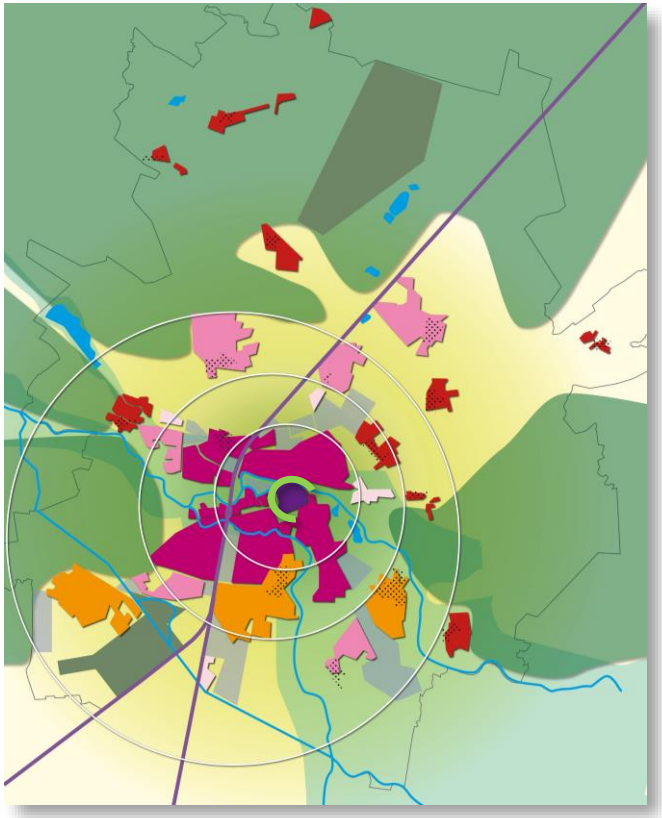



# Bewertungskriterien für die Wohnbaupotentiale

1. **Kennwerte**
   - Größe
   - Eigentümer
   - Aktuelle FNP-Darstellung
2. **Rahmenbedingungen**
   - Siedlungsstruktur
   - Soziale Infrastruktur/ Nahversorgung
   - Technische/ Verkehrliche Infrastruktur
   - Natur und Landschaft
   - Standortbelastungen
3. **Zielsetzungen**
   - Zielnutzung FNP
   - Bebauung und Bauweise
   - Bewertung
4. **Gutachterliche Empfehlung**
   - Abwägung
   - Entwicklungspriorität

# Thema 2

## Suchräume Wohnen



Welche Hinweise haben Sie für eine bauliche Entwicklung?

# Natur und Landschaft

# Naturräumliche Gliederung

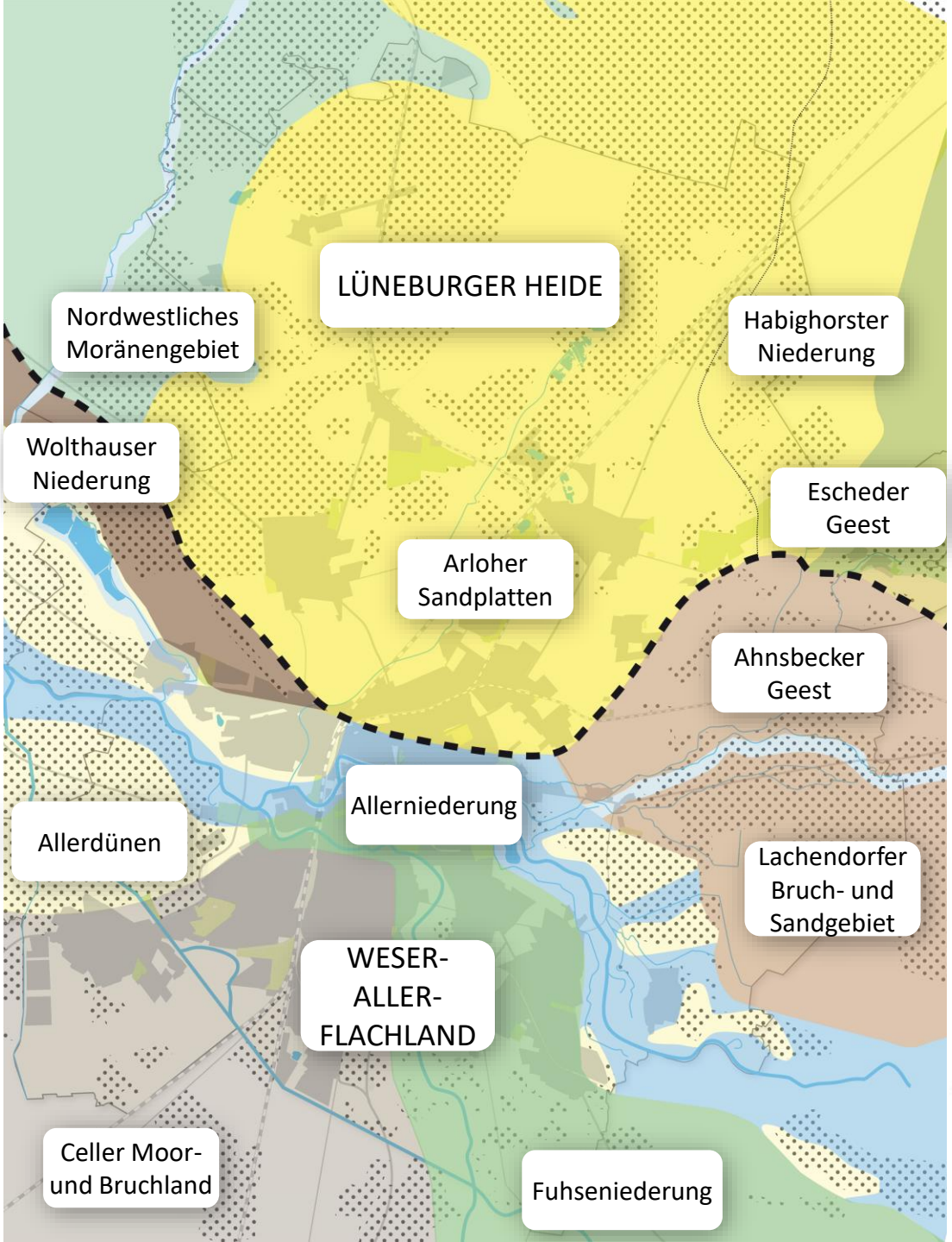
Naturräumliche Region 5.1 Lüneburger Heide:

Ehemals große zusammenhängende Heideflächen, heute noch Restbestände, sonst von Wäldern und Ackerflächen geprägt

Zahlreiche Bäche und kleine Flüsse gliedern die Landschaft

Naturräumliche Region 6 Weser-Aller-Flachland:

Weser-Aller-Urstromtal und flachwellige Moränenlandschaften, ausgedehnte Moore



# Basis Landschaft

Kiefernwald

Ackerlandschaft

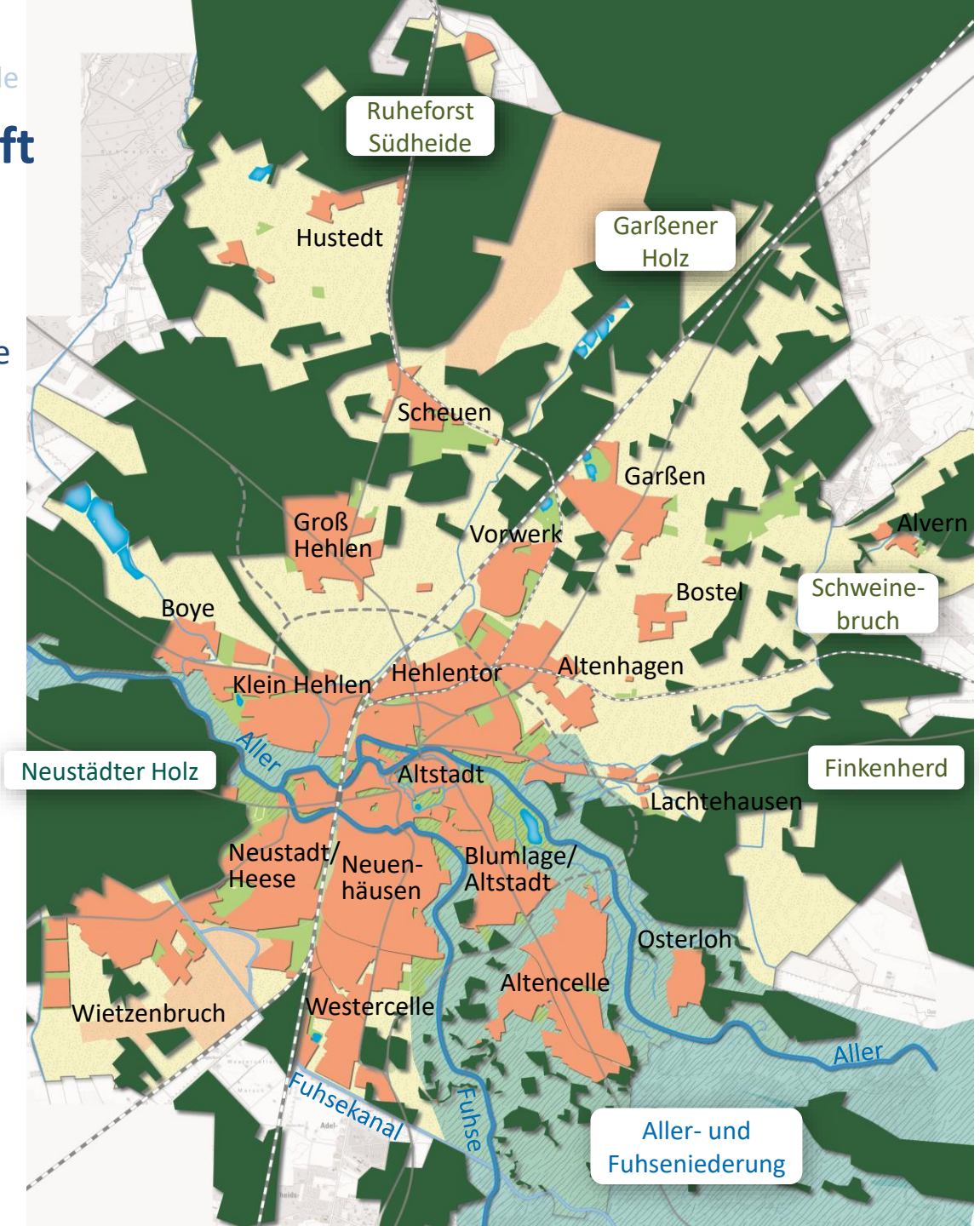
Moor

Historische Kulturlandschaft Heide

# Basis Landschaft

## Landschaftsräume

- zwei stadtbildprägende Flussläufe - Auegebiet
- Große dichte Waldgebiete
- Südosten besonders landschaftlich reizvoll geprägt
- Ackerlandschaft im Norden




- Wald
- Fließgewässer
- Flussniederung
- Landwirtschaft
- Grünflächen
- Siedlungsgebiet

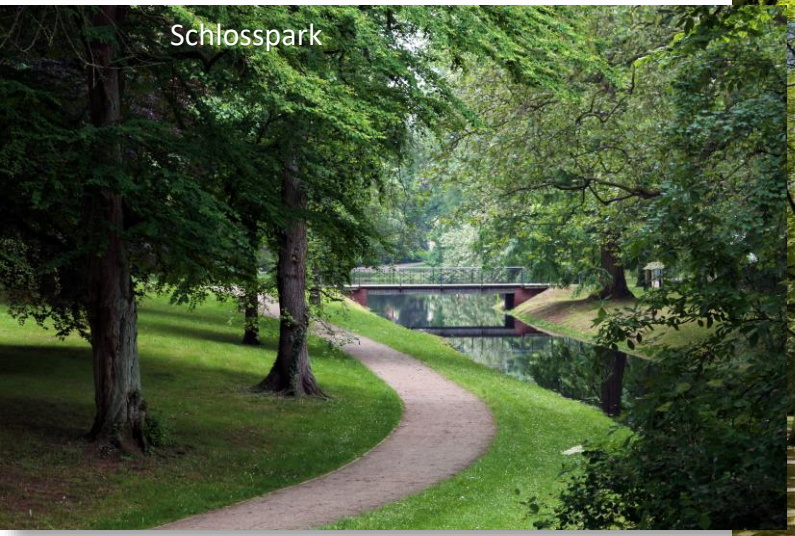
# Basis Landschaft

## Innerstädtisches Grün

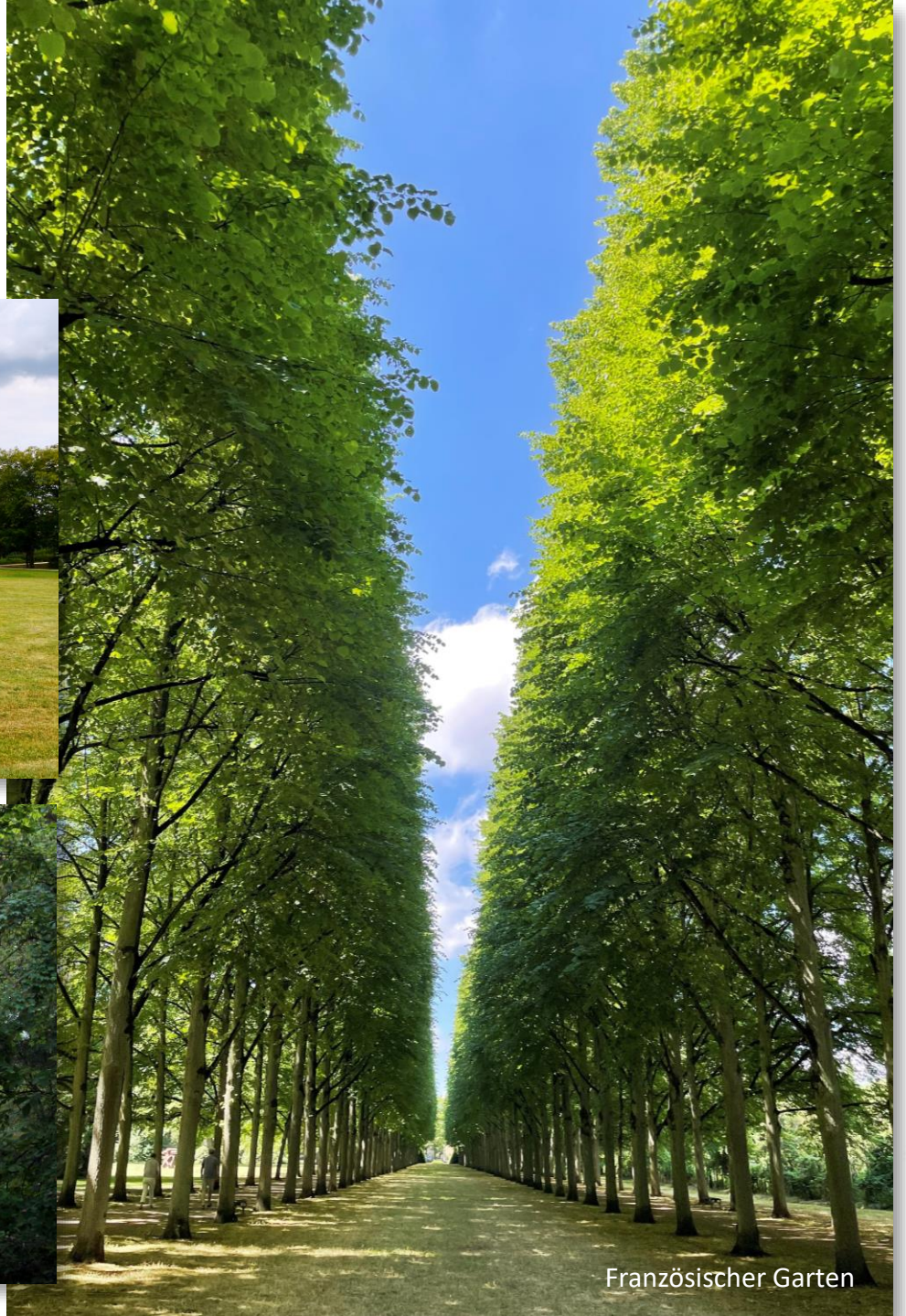
# Basis Landschaft

## Innerstädtisches Grün

Triftanlagen



Schlosspark



Französischer Garten

CELLE
RESIDENZSTADT

Stadtlandschaft
ACKERS PARTNER STÄDTEBAU

# Basis Landschaft

## Erholung und Tourismus

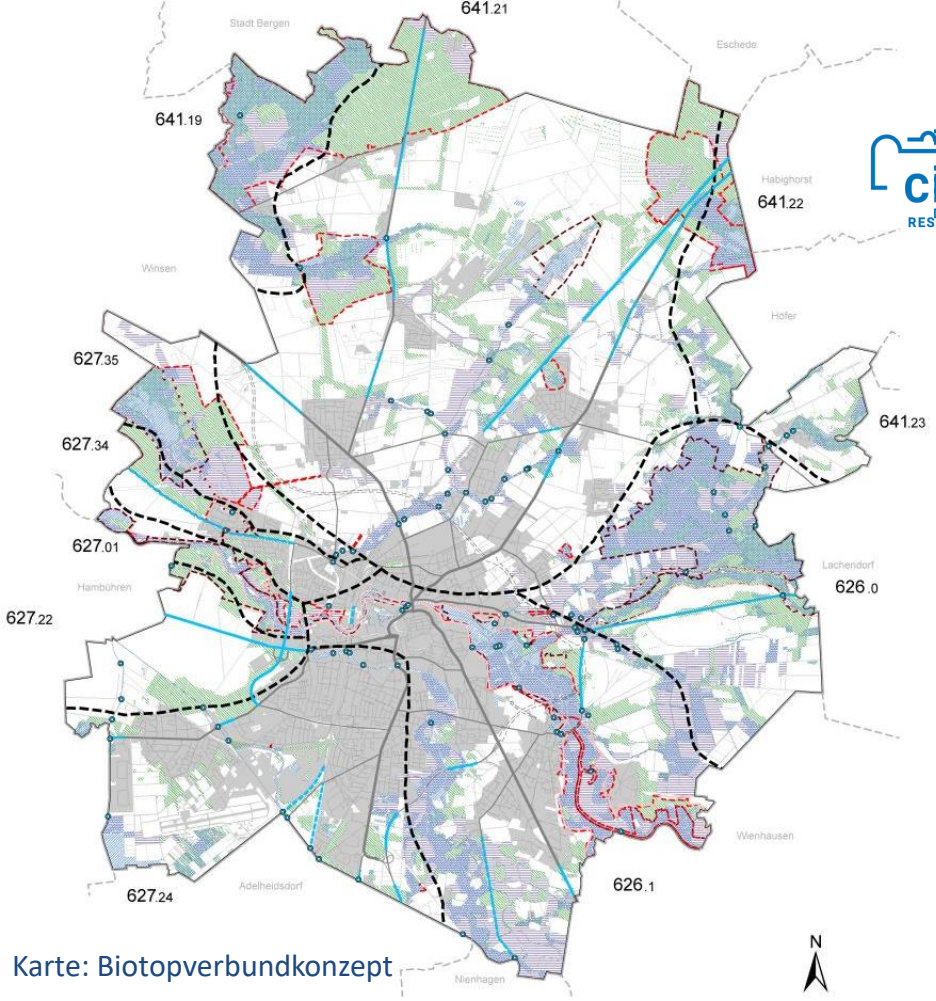
Yachthafen

Campingplatz

# Landschaftsrahmenplan

## Biotopverbundkonzept

- Feuchtbiotope
- Waldbiotope
- Grünland
- Beeinträchtigungen des Biotopverbundsystems
- Wegeseitenraumverbundsystem
  - Hecken und Feldgehölze
  - Baumreihen, Einzelbäume




Karte: Biotopverbundkonzept

- FFH-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Feuchtverbund
- Waldverbund
- Grünlandverbund
- Isolation durch Barriere
- Beeinträchtigung durch Barriere

Stadtlandschaft

ACKERS PARTNER STÄDTEBAU

# Landschaftsrahmenplan

## Kompensationskonzept

- Interne Maßnahmen
- Produktionsintegrierte Maßnahmen
- Nicht produktionsintegrierte Maßnahmen
- Maßnahmen Artenschutz

Externe Ausgleichsfläche

Interne Ausgleichsmaßnahme

# Landschaftsrahmenplan

## Maßnahmen zur Umsetzung der Zielsetzungen im Rahmen der Baulandentwicklung

- Vermeidung Zersiedelung
- Berücksichtigung Biotopverbundsystem
- Ortsrandeingrünung
- Anlage Fuß- und Radwegesystem
- Anbindung an Landschaftsraum

Berücksichtigung Biotopverbund

Ortsrandgestaltung

# Landschaftsrahmenplan

## Maßnahmen zur Umsetzung der Zielsetzungen im Rahmen der Baulandentwicklung

Begrünung Straßenraum

Dachbegrünung

Maßnahmen Klimaschutz, Klimafolgenanpassung:

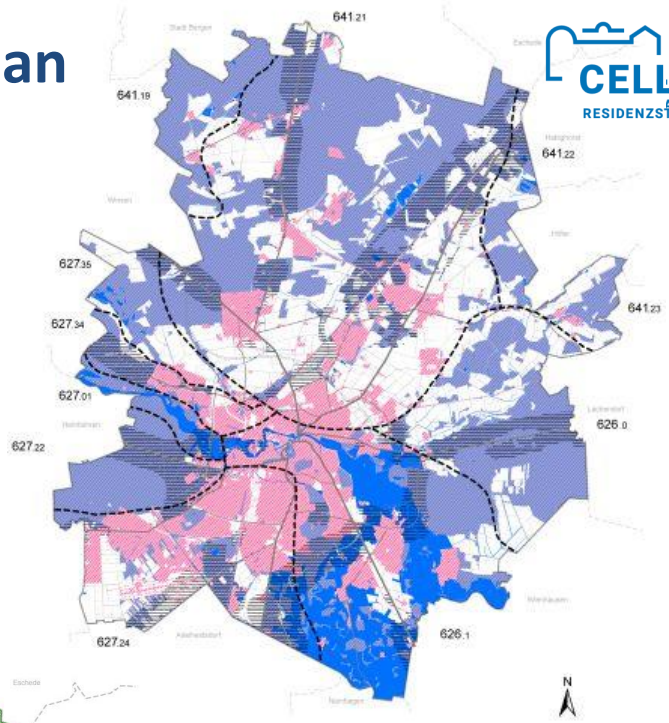
- Baumpflanzungen Straßenraum
- Versickerung Oberflächenwasser
- Anlage von Grünflächen
- Begrünung von Dächern und Fassaden

# Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

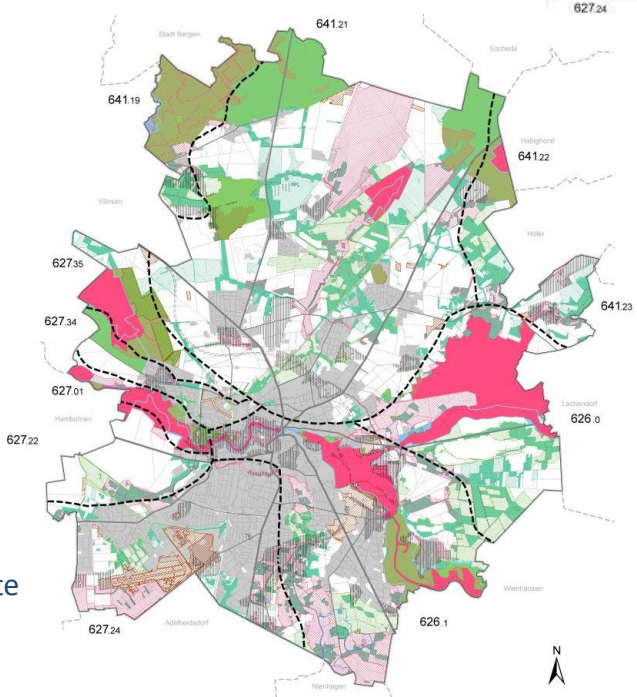
## Berücksichtigung der Umweltbelange

- Durchführung Scoping-Termin
- Aktueller Zustand Natur und Landschaft
- Bewertung der Bauflächen aus Sicht der Umweltplanung

  - Ziele Landschaftsplanung
  - Mensch
  - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
  - Boden, Wasser
  - Klima/Luft
  - Orts- und Landschaftsbild
  - Kulturelles Erbe
  - Wechselwirkungen



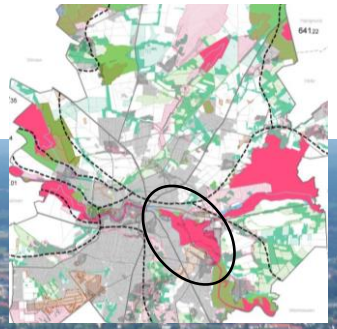

Karte LRP: Klima und Luft




Karte LRP: Schutzgebiete

# Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

## Landschaftsschutzgebiet

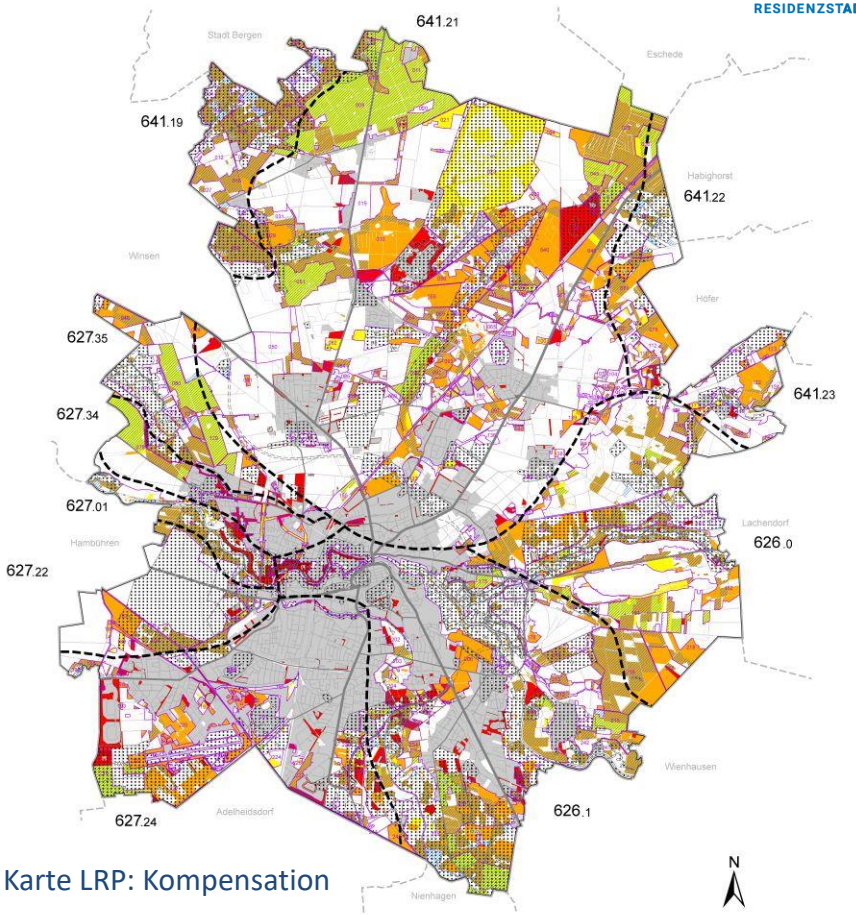


# Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

## Berücksichtigung der Umweltbelange

- Abschätzung Kompensationsbedarf (Eingriffsregelung, Artenschutz)
- Erforderliche umweltrelevante Maßnahmen
- Entwicklung Flächenpool
- Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

  - mögliche artenschutzrechtliche Probleme
  - Empfehlungen für die städtebauliche Planung
  - geeignete Kompensionsmaßnahmen




Karte LRP: Kompensation

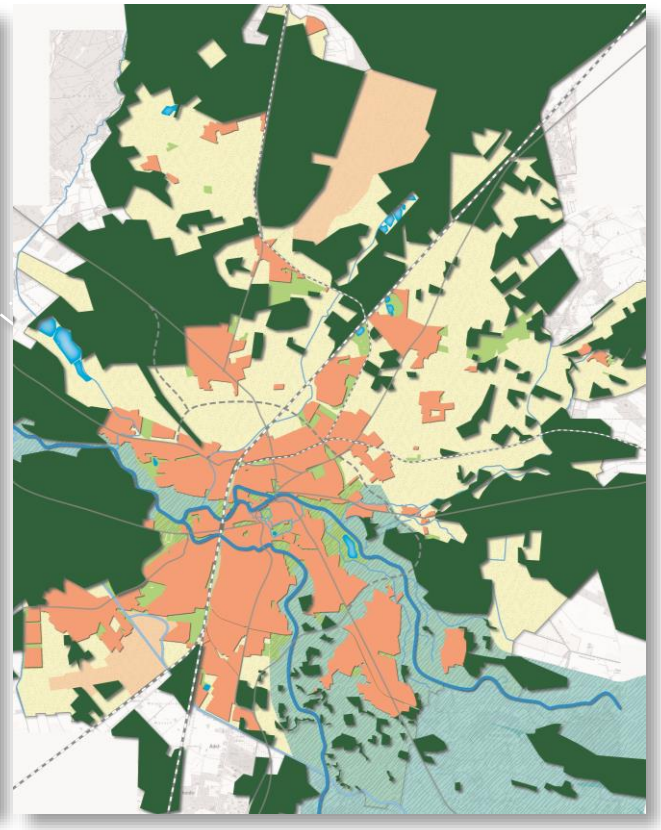
- Geeignete Bereiche des Biotopverbundsystems
- Rechtsverbindlich festgesetzte Kompensationsflächen
- Sicherung und Verbesserung (Wertstufe SV)
- Entwicklung (Wertstufe E)
- Schwerpunktflächen für Artenhilfsmaßnahmen

# Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

## Kompensationsflächen

# Thema 3

## Natur und Landschaft



Was empfinden Sie als besonders charakteristisch für Celle?

Welche Landschaftsräume sollten unbedingt geschützt werden?

Wo sehen Sie Potentiale für die Naherholung & den Tourismus?

# Ablauf Flächennutzungsplanverfahren

**Aufstellungsbeschluss**

Mai 2021

Abstimmung der
**Rahmenbedingungen und Zielsetzungen**
Erarbeitung **Vorentwurf FNP**

**Stadt-Dialog**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Einarbeiten und Abwägen der Eingaben,
Erstellung **FNP-Entwurf** mit Begründung

Dauer
ca. 2 - 3 Jahre

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Öffentliche Auslegung und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Einarbeiten und Abwägen der Anregungen

Plan zur Beschlussfassung

**Satzungsbeschluss**

Herbst/ Winter 2023

# Weitere Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger

**Aufstellungsbeschluss**

Abstimmung der
**Rahmenbedingungen und Zielsetzungen**
Erarbeitung **Vorentwurf FNP**

**Stadt-Dialog**
Januar/ Februar 2021

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Erste Öffentlichkeitsbeteiligung**
Ggf. vor den Sommerferien 2022

Einarbeiten und Abwägen der Eingaben,
Erstellung **FNP-Entwurf** mit Begründung

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Öffentliche Auslegung**
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung**
Ggf. Frühjahr 2023

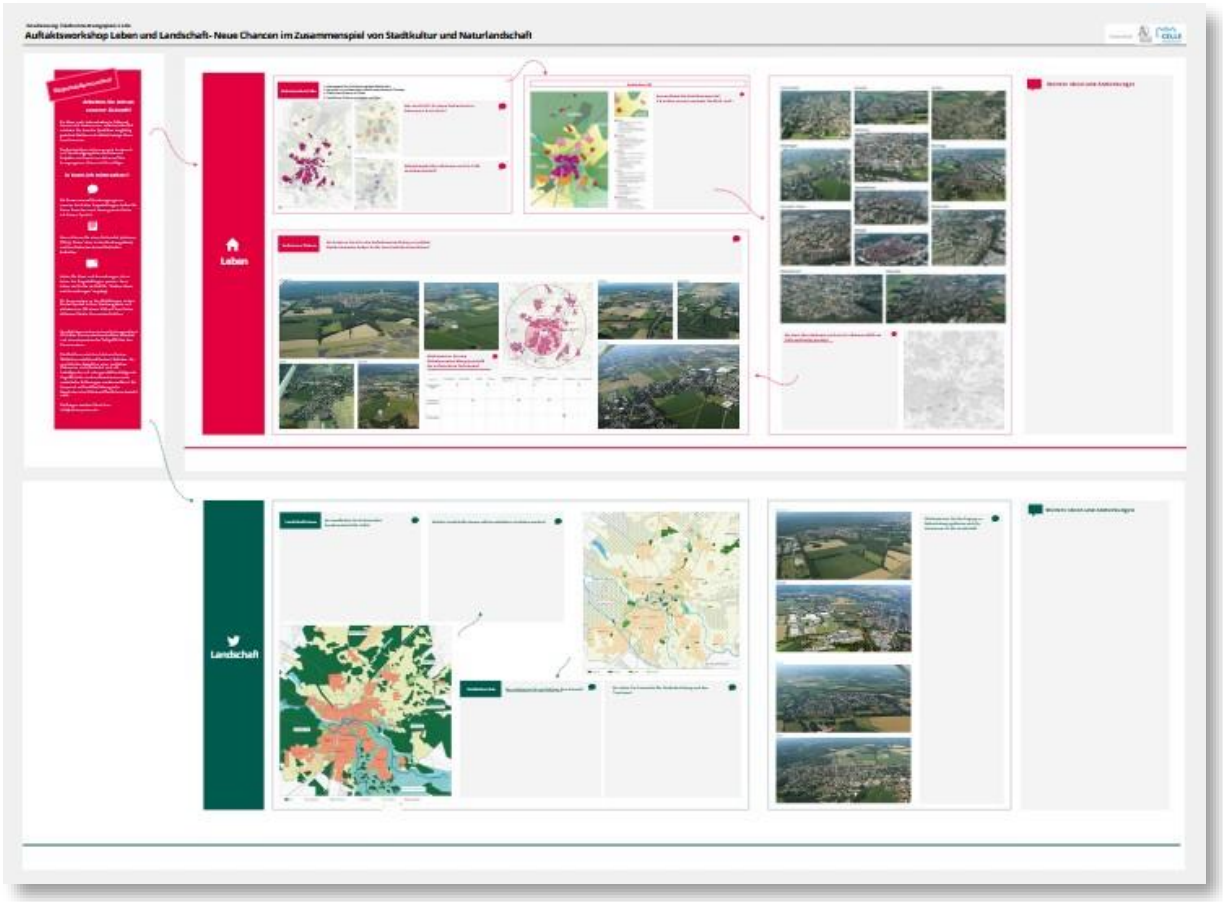
Einarbeiten und Abwägen der Anregungen

Plan zur Beschlussfassung

**Satzungsbeschluss**

Rückfragen

# Teil 2 – Eigenständiges Arbeiten am Conceptboard




Bitte wechseln Sie nach einer kurzen Einführung in die Handhabung der Plattform über den angezeigten Link bzw. über den Link auf der Homepage der Stadt Celle auf das Conceptboard.

# Conceptboard: Arbeiten Sie mit an unserer Zukunft!

**Schritt 1: Anmeldung**

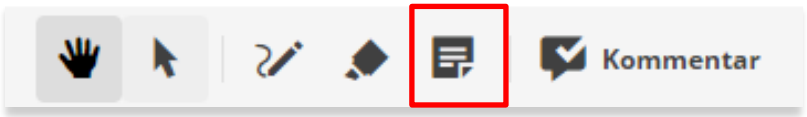
- Folgen Sie dem Link oder dem QR Code.
- Geben Sie unter „Gastzugang“ Ihren Namen ein.
- Danach werden Sie direkt auf die Seite des Conceptboards weitergeleitet.

**Schritt 2: Beteiligung**

Es gibt verschiedene Möglichkeiten Ihre Ideen einzubringen:

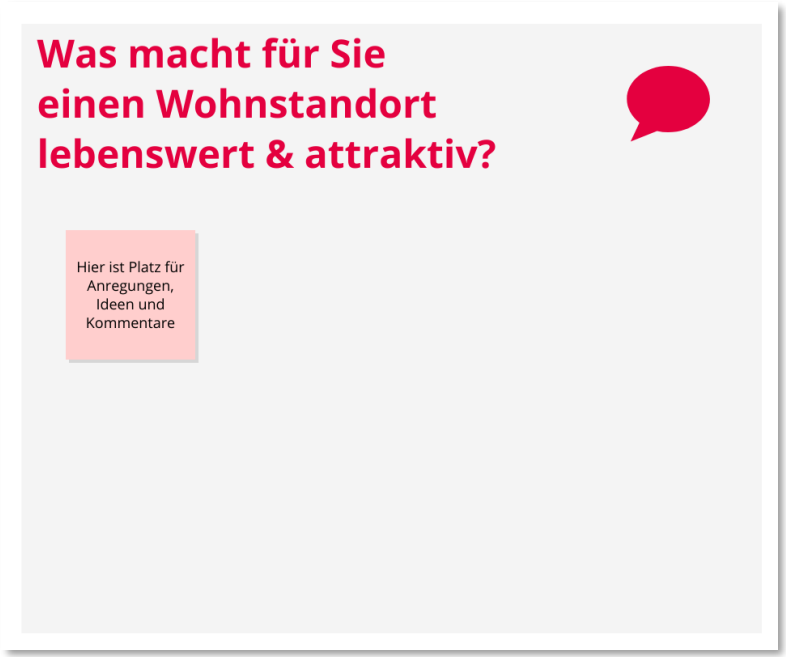
https://app.conceptboard.com/board/rz45-1m90-eper-kh09-e9th

# Conceptboard: Arbeiten Sie mit an unserer Zukunft!

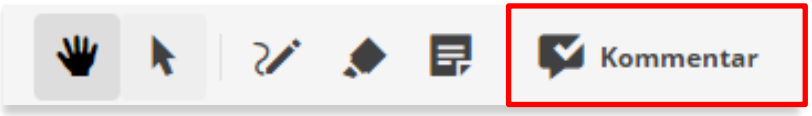



**Möglichkeit 1: „Sticky Notes“**

- Für Anregungen zu konkreten Fragen, klicken Sie auf das Symbol und aktivieren Sie damit den Notizzettel
- Mit einem Klick auf den passenden, grauen Antwortkasten platzieren Sie Ihren Notizzettel
- Mit einem Doppelklick auf den Notizzettel aktivieren Sie die Schreibfunktion

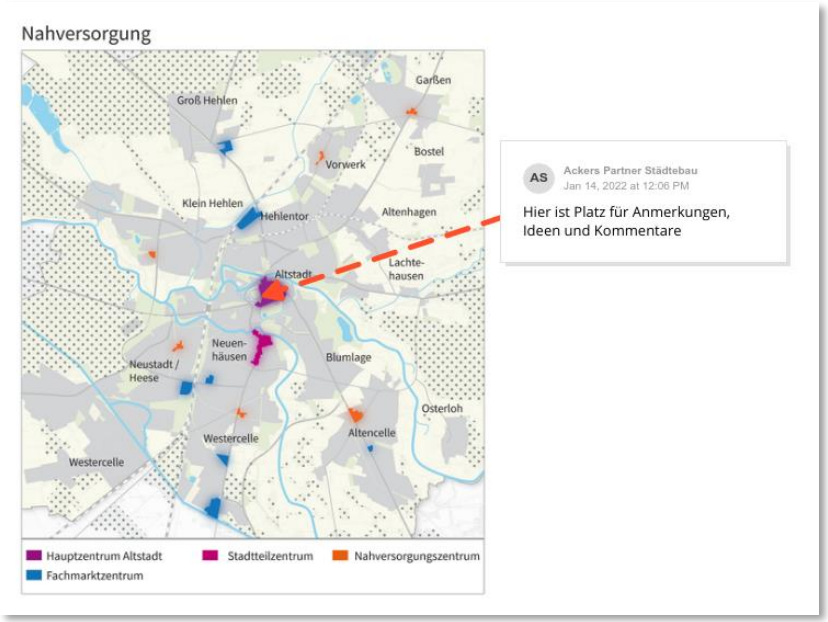


# Conceptboard: Arbeiten Sie mit an unserer Zukunft!




**Möglichkeit 2: Kommentar**

- Für Anregungen, die zu keiner der Fragen passen,  klicken Sie auf das Symbol „Kommentar“ ganz rechts in ihrer Werkzeugleiste
- Gehen Sie zu dem Feld „Weitere Ideen und Anmerkungen“ und aktivieren Sie mit einem weiteren Klick die Funktion.
- Sollten Sie Anregungen zu einer **konkreten** Grafik haben, klicken Sie auf die jeweilige Stelle, halten die Maus gedrückt und ziehen die Linie zu einer Stelle außerhalb des Kastens.



# Conceptboard: Arbeiten Sie mit an unserer Zukunft!

**Möglichkeit 3: Tabelle**

- Zur Bewertung der einzelnen Potenzialflächen, können Sie mithilfe der „Sticky Notes“ ihre Beurteilung in der entsprechenden Spalte platzieren
- Die Farbe des Notizzettels spielt hierbei keine Rolle
- Die bereits vorgenommenen Bewertungen entsprechen der Beurteilung des betreuenden Planungsbüros

# Conceptboard: Anmeldedaten

https://app.conceptboard.com/board/rz45-1m90-eper-kh09-e9th

ACKERS
PARTNER
STÄDTEBAU

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers
Dipl.-Ing. Sandra Morese

Adolfstraße 15
38102 Braunschweig

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Städtebau, Architektur
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Karin Bukies
Dr.-Ing. Harald Meyer

Lister Meile 21
30161 Hannover