

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:

60 Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

Beschlussvorlage Nr. BV/0412/17-1

Datum: 04.09.2018

Az: 60.1 Si/Se

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

Stadtumbau West Allerinsel

- Beschluss des Städtebaulichen Rahmenplan als Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	12.06.2018	Ortsrat Blumlage/Altstadt
Ö	13.06.2018	Ortsrat Hehlentor
Ö	13.06.2018	Ortsrat Neuenhäusern
Ö	14.06.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	19.06.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2018	Rat der Stadt Celle

Beschlussvorschlag:

Die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans Allerinsel wird als Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Lage des Plangebietes:	Ortsteil Blumlage/Altstadt, zwischen Hafenstraße und Mühlenaller
Entfernung zum Stadtzentrum:	500 m
Größe des Plangebietes:	ca. 26,4 ha
geplante Nutzungen:	Wohnen, Freizeit, Vereine, Dienstleistungen und Gewerbe

Die Entwicklung der Allerinsel ist die zentrale Stadtentwicklungsmaßnahme in Celle zur Schaffung attraktiven und zeitgemäßen Wohnraums in direkter Altstadtnähe. Sie soll dazu beitragen, die Stadt als Wohnstandort noch attraktiver zu machen, die Altstadt durch mehr Kaufkraft weiter zu beleben und eine untergenutzte Fläche in zentraler Lage einer in die Stadt ausstrahlenden hochwertigen Nutzung zuzuführen. Die Verwaltung hat daher auf Be-

schluss des Rates für das Gebiet der Allerinsel mit Teilen der Speicherstraße als Gesamtmaßnahme in 2008 für das Jahr 2009 die Aufnahme in die Städtebauförderung Programmkomponente Stadtumbau West beantragt. Die Aufnahme ist unmittelbar in 2009 erfolgt. Die Grundlage der beantragten Entwicklung der Gesamtmaßnahme Allerinsel bildet der städtebauliche Rahmenplan, in dem die Entwicklungsziele festgelegt sind. Dieser wurde im Juni 2010 vom Rat beschlossen.

Auf Grund der seinerzeit parallel bestehenden Förderkulisse des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) lagen Teilflächen der Allerinsel im damaligen Ziel 1 Gebiet „Gelenk Neumarkt“, mit der Folge, dass in Nord-Süd-Richtung, entlang der Theo-Wilkens-Halle zwei Förderkulissen für die Allerinsel galten. Mit dem Wegfall der Ziel 1-Förderkulisse war eine sachgerechte Abarbeitung der erforderlichen Sanierungserfordernisse und –maßnahmen nicht mehr gegeben. Nach Beendigung wurde daher das Sanierungsgebiet Allerinsel um den bisher im Ziel 1-Gebiet liegenden Teil bis an die Mühlenstraße heran erweitert.

Auf dieser Basis hat die Stadt Celle seither damit begonnen, die ehemals gewerblich genutzten Flächen mit finanzieller Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes in ein attraktives innenstadtnahes Wohnquartier umzuwandeln. Erste Umsetzungsergebnisse liegen mit den sanierten Umfassungsbauwerken des Hafenbeckens und der damit erfolgten Vorbereitung des Hafenumfeldes für eine wohnbauliche Entwicklung auf den umgebenden Flächen (Lose 1-3) gemäß den Ergebnissen des Architekten-Investorenwettbewerbes für den 1. Bauabschnitt (BA) und der daraufhin erfolgten Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen südlich der Hafenstraße vor. Außerdem wurde mit der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung „hafen21“ als Haus der Vereine ein zentraler Baustein und Anlaufpunkt im künftigen Quartier geschaffen.

Derzeit erfolgt die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans in Form einer Fortschreibung und notwendigen Anpassung der Entwicklungsziele auf das zwischenzeitlich erweiterte Gebiet. Die Aktualisierung der Entwicklungsziele ist inhaltlich auf Grund der Weiterentwicklung und Veränderung der Rahmenbedingungen gegenüber 2010, aber auch formal als Voraussetzung für die weitere Förderung im Rahmen des Stadtumbau West geboten. Mit der Überarbeitung des Rahmenplans wird die Allerinsel weiterhin in ein innenstadtnahes urbanes Gebiet weiterentwickelt, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbunden werden.

Mit der Durchführung des Investorenwettbewerbes für den 1. BA hat die künftige bauliche Entwicklung des direkten Hafenumfeldes eine weitere Konkretisierung erfahren. Der Bebauungsplan, der im Wettbewerb eine Leitlinie für die Entwürfe darstellte, wird als Angebotsbebauungsplan weitergeführt und liegt zur Beschlussfassung vor. Gegebenenfalls erforderliche Regelungen hinsichtlich der weiteren Ausgestaltung der Projekte und die Bindung der Investoren an die Wettbewerbsergebnisse als Grundlage für die Investitionsumsetzung werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages bzw. in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen getroffen.

Für die weitere Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplans Allerinsel war auch die Verwirklichung des Hochwasserschutzes als Grundlage für die Wiedernutzbarmachung und Weiterentwicklung als städtischem Quartier erforderlich. Die Maßnahmen des Hochwasserschutzes fußen auf dem Planfeststellungsbeschluss „Hochwasserschutzmaßnahmen in der Region Celle, 3. Planfeststellungsabschnitt Bereich Allerinsel“ vom 02.12.2013 und sind für den Bereich der eigentlichen Allerinsel mittlerweile abgeschlossen.

Mit der Fortschreibung der Rahmenplanung ist nach Durchführung eines Vergabeverfahrens das Büro Pesch + Partner beauftragt worden. Das Büro hat seither aufbauend auf Gesprächen mit den Akteuren auf der Allerinsel und in der Speicherstraße, den Trägern öffentlicher Belange, der Verwaltung sowie auch einer nichtöffentlichen ratsinternen Informationsveranstaltung im August letzten Jahres eine Überprüfung der bisherigen Planungsgrundsätze so-

wie alternativer Planungsansätze durchgeführt. Am 25.08.2016 erfolgte hierzu eine erste Zwischenpräsentation im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen (ASB).

In die Fortschreibung des Rahmenplans sind neben den geänderten Anforderungen der auf der Allerinsel ansässigen Unternehmen, den ersten Maßnahmenumsetzungen auch die fortschreitenden Überlegungen zum Ausbau der Hafestraße eingeflossen. Zu beachten war bei den Planungen zudem, dass ein Schützenfest in bislang gewohntem Umfang entsprechend seiner kulturellen Bedeutung auch künftig auf der Allerinsel durchgeführt werden muss. Die Verschwenkung der Hafestraße, welche hierbei einen Teilbereich des sogenannten Alteichenhains betrifft, berücksichtigt die gestellten Anforderungen. Im Weiteren geht es auch um den Erhalt einer größtmöglichen Anzahl von Stellplätzen.

Die Rahmenplanung hat die unterschiedlichen Aspekte der Planungen aufgegriffen und in der Begründung zur Rahmenplanung skizziert, welche Bäume im Zuge der Neuplanung voraussichtlich entfallen werden.

In die Überlegung welche Trassenvariante für die Hafestraße gewählt werden kann, ist auch eingeflossen, dass Untersuchungen der Bäume ergeben haben, dass diese teilweise in ihrer Vitalität eingeschränkt sind. Im Zuge der Ausführungsplanung wird der Gutachter sich erneut mit dem Zustand der Bäume in diesem Bereich der Hafestraße befassen. Mit dem Ausbau der Hafestraße ist zudem eine umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im gesamten Straßenverlauf vorgesehen.

Im Rahmen der Ausschusssitzung des ASB am 08.06.2017 wurden die Überlegungen zur Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans durch das Büro Pesch und Partner vorgestellt und mit den Ausschusssmitgliedern erörtert. Im Anschluss daran wurden die Planungen öffentlich im Neuen Rathaus ausgelegt. Zusätzlich wurde am 02.08.2017 in der Theo-Wilkens-Halle eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. In einer weiteren Veranstaltung, ebenfalls am 02.08.2017, wurde der aktuelle Planungsstand auch mit den Trägern Öffentlicher Belange erörtert.

Die Öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 31.07. bis zum 31.08.2017 stattgefunden. Die in diesem Rahmen sowie die im Zuge der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange eingegangenen relevanten Stellungnahmen werden in der anliegenden Auswertungstabelle aufgeführt und behandelt.

Die Verwaltung empfiehlt, die in der Anlage aufgeführte Rahmenplanzeichnung einschließlich Begründung als Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine

Auswirkung für Integration: Nein

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlage/n:

- Rahmenplanzeichnung
- Begründung zum Rahmenplan „Allerinsel“
- Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht