AKADEMIE FÜR
RAUMFORSCHUNG UND
LANDESPLANUNG

Kinder, Ulrich:

Residenzstadt Celle – Reurbanisierung in einer Mittelstadt

URN: urn:nbn:de:0156-4233175

CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 271 bis 284

Aus:

Scholich, Dietmar (Hrsg.):
Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen.
Hannover 2019
Arbeitsberichte der ARL 27

Ulrich Kinder

RESIDENZSTADT CELLE – REURBANISIERUNG IN EINER MITTELSTADT

Gliederung

1 Einleitung
2 Stadtcharakteristika
3 Zahlen, Daten, Fakten
4 Ausgangs- und Problemlage
5 Träger der Reurbanisierung
6 Reurbanisierungsstrategien und Konzepte
6.1 Entwicklung Stadtquartier Allerinsel – Wohnen am Stadthafen als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung
6.2 Innenentwicklung als Chance zur Ausnutzung und Stärkung der oberzentralen und städtischen Angebote und Standortvorteile
6.3 Bestandspflege und -sanierung
6.4 Ein- und Zweifamilienhausneubau als Ortsteilabrundungen
6.5 Wohnoffensive – Gemeinschaftliches Marketing für Celle als Wohnstandort
6.6 (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen
7 Resumée
Literatur

Kurzfassung
Auch in Mittelstädten wie Celle findet Reurbanisierung statt. Mehr noch, der mittlerweile auch statistisch belegbare Trend kann zur Stärkung der Rolle als Oberzentrum am Rande der Metropolregion genutzt werden. Durch konsequente Innenentwicklung sowie Ortsteilarrondierungen will Celle seine städtischen Stärken der kurzen Wege und der Infrastrukturausstattung gegenüber dem Umland ausspielen.

Im Wettbewerb mit der Landeshauptstadt und den Städten der Region Hannover werden dabei neben dem Preisaspekt zunehmend auch Qualitätsaspekte in Baukultur und Infrastrukturausstattung eine Rolle spielen. Hier kann Celle eigene Qualitäten einbringen, muss aber im Infrastrukturbereich trotz angespannter Haushaltslage weiter investieren. Im Verhältnis zu den überhitzten Wohnungsmärkten in Hannover und den direkt angrenzenden Städten kann Celle eine Entlastung anbieten und eine auch raumordnerisch und regionalplanerisch attraktive Alternative darstellen.

Schlüsselwörter
Celle – Mittelstadt – Konversion – Innenentwicklung – Bevölkerungsentwicklung – Einpendlerüberschuss – Infrastrukturausstattung

The royal seat of Celle – reurbanisation in a medium-sized town

Abstract
Reurbanisation is also occurring in medium-sized towns like Celle. Indeed, the reurbanisation trend – which can now be statistically proven – can be used to strengthen the role of such towns as high-level centres on the edge of the metropolitan region. By consistently focusing on inner-urban development and the consolidation of urban districts Celle aims to benefit from its urban strengths of short distances and infrastructural advantages, particularly in comparison to its environs.

In the competition with the state capital and the cities of the Hannover region, a role will be played not only by prices but also by quality in terms of built structures and provision of infrastructure. Celle has specific qualities of its own to offer but must continue to invest in infrastructure despite the budget constraints. Celle can offer some relief from the overheated housing markets in Hannover and neighbouring cities, and provides an attractive alternative for spatial and regional planning.

Keywords
Celle – medium-sized town – conversion – inner-urban development – population trend – positive net-commuter flow – provision of infrastructure

1 Einleitung

Reurbanisierung wird häufig als ein großstädtischer Trend beschrieben und aufgefasst. Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung in die großen Städte sei der Hintergrund der zunehmenden Reurbanisierung. Allerdings wird verkannt, dass sich das großstädtische Arbeitsplatzangebot nicht mehr allein auf die Kernstädte, sondern insgesamt auf die Stadt- oder Metropolregion bezieht und auch Umlandstädte positive Pendlersalden aufweisen. Auch die vielen „Best Ager“, die – immer früher im Lebensverlauf – im Alter nahe den städtischen Infrastruktureinrichtungen leben möchten, zieht es beileibe nicht nur in die Großstädte, sondern gerne auch in zentrale Lagen der Klein- und Mittelstädte. Einzig die vor allem wissenschaftlichen Ausbildungsstätten sind in den Kernstädten konzentriert und führen zur Zunahme von jungen Erwachsenen in der Einwohnerstatistik und zu den dann schon oft beschriebenen hochschulnahen Ausgründungen: Spin-offs, Start-ups etc. der „Creative Class“.

Die Residenzstadt Celle ist ein gutes Beispiel für Reurbanisierungstendenzen auch unter nicht einfachen Rahmenbedingungen. Sie ist ein Beispiel einer Mittelstadt, die die Chancen der Reurbanisierung aktiv zur Stabilisierung der Einwohnergröße und zur Attraktivierung der Stadt insgesamt nutzt.

2 Stadtcharakteristika

Die Residenzstadt Celle liegt ca. 40 km nordöstlich der Niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover am Südrand der Lüneburger Heide. Sie hat rd. 70.000 Einwohner/-innen und ist geprägt durch das in seinen Ursprüngen seit dem 13. Jahrhundert

bestehende Barockschloss und die historische Altstadt mit dem geschlossenen Fachwerkensemble von über 450 historischen Fachwerkgebäuden. Celle wurde im Zweiten Weltkrieg kaum zerstört und weist daher auch außerhalb der Altstadt eine Vielzahl von baukulturell interessanten Bauwerken aus den vergangenen Jahrhunderten auf. Die Bauten Otto Haeslers aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts sind exzellente Beispiele für den durch das Bauhaus getragenen Geist des Neuen Bauens.

Wirtschaftlicher Schwerpunkt ist die Öl-, Gas- und Explorationsindustrie mit einer Vielzahl von Betrieben auch in den Bereichen Forschung und Zulieferung sowie die Lebensmittelindustrie. Als Sitz des Niedersächsischen Oberlandesgerichtes sowie des Niedersächsischen Sozialgerichtes spielt die Rechtsprechung ebenfalls eine große Rolle. Dazu kommt der Tourismus sowie der Gesundheitssektor mit dem Allgemeinen Krankenhaus und weiteren Sozialeinrichtungen als wichtige Arbeitgeber. Als Kreisstadt ist Celle zudem Behördensitz und Einkaufsschwerpunkt der Region. Celle hat den Status eines Oberzentrums, ist Bestandteil der *Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg* und engagiert sich außerdem im *Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover*.

3 Zahlen, Daten, Fakten

Celle ist gut – per Bahn sehr gut – an die Landeshauptstadt Hannover angebunden (IC, Metronom und zwei S-Bahn-Verbindungen). Es besteht ein Einpendlerüberschuss von rd. 12.000 (ca. 20.000 Ein- und rd. 8.000 Auspendler/-innen), was auf die Stärke des Wirtschaftsstandortes hinweist (Abbildung 1).

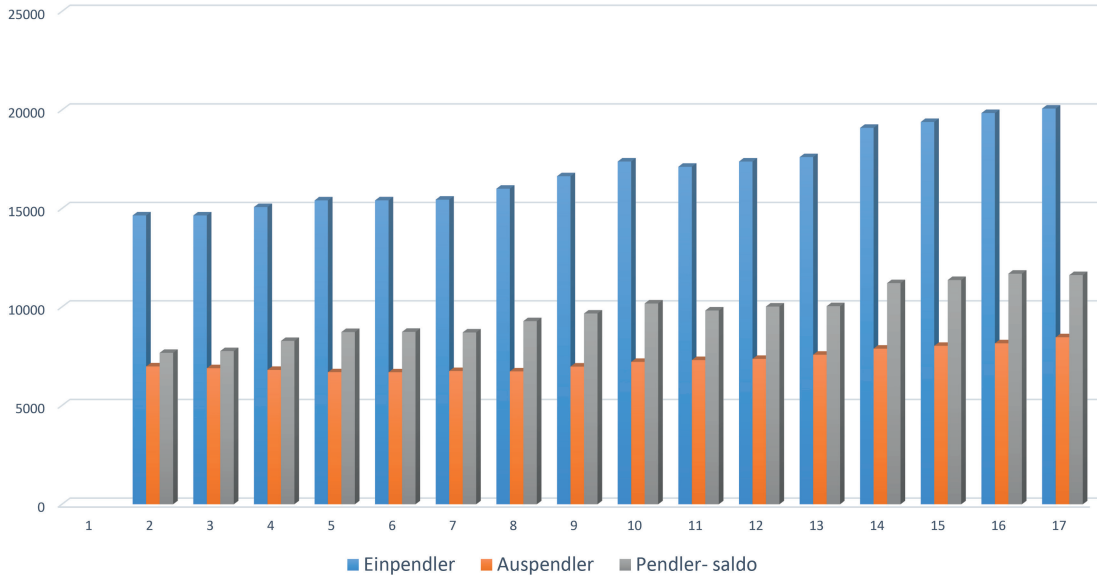

Abbildung 1: Pendlersaldo der Stadt Celle / Quelle: Stadt Celle 2017 – Statistikstelle, eigene Erhebungen

Die Anzahl der sozialversichungspflichtig Beschäftigten ist dabei in den letzten 15 Jahren kontinuierlich um rd. 6.000 Beschäftigte gestiegen (Abbildung 2). Große Arbeitgeber in Celle sind sowohl der öffentliche Bereich mit Oberlandesgericht, Landessozialgericht, JVA und Landkreis sowie das Allgemeine Krankenhaus, Barilla (Lebensmittel) und eine Vielzahl von Unternehmen aus der Öl-, Gas- und Bohrindustrie.

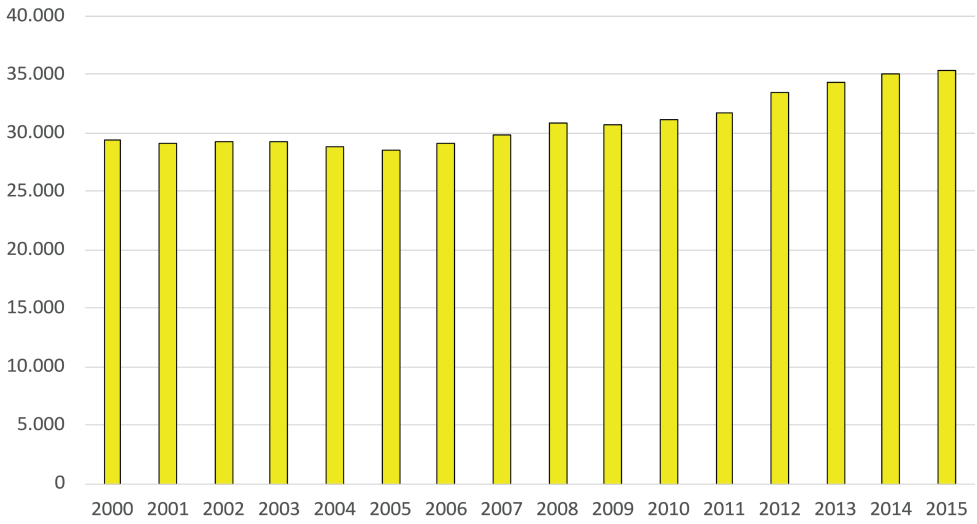

Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Celle / Quelle: Stadt Celle 2017 – Statistikstelle, eigene Erhebungen

Im Einzelhandel weist Celle ein überdurchschnittliches quantitatives Verkaufsflächenniveau und eine ebensolche Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf bei einer guten siedlungsräumlichen Integration sowie eine hohe Angebotskompetenz im Bereich Möbel mit einem (über-)regionalen Einzugsgebiet auf. Die Zentralitätskennziffer liegt bei 145% und ist dabei seit 2009 weiter gestiegen.

Bei der Bevölkerungsentwicklung gab es in den letzten 35 Jahren durchaus Unterschiede. Ausgehend von einem Wert von knapp 73.000 Einwohnern gab es bis 1986 einen Rückgang um fast 3.000 Einwohner, danach allerdings einen Anstieg um fast 4.000 auf den Höchstwert von fast 74.000 Einwohnern. Danach folgte in den nächsten 15 Jahren wieder ein Rückgang auf knapp 69.000 Einwohner. Seit 2011 ist die Einwohnerentwicklung stabil und seit 2015 leicht steigend. Zu- und Fortzüge haben sich über lange Jahre die Waage gehalten – seit 2010 ist ein dauerhaft positiver Saldo zu beobachten (Abbildung 3).

Die Bertelsmann-Stiftung hat noch 2014 eine negative Bevölkerungsprognose für die Stadt Celle gegeben. Bis 2030 wird demnach trotz positiver Zuzugsquote aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung von über 9% eine Einwohnerverringerung um 4% (rd. 2.800 Personen) vorhergesagt. Zudem wird eine Abnahme in allen Altersgruppen prognostiziert mit Ausnahme der über 65-Jährigen, wo ein deutlicher

Zuwachs vorhergesagt wird – bei den über 80-Jährigen über 30%. Auch die amtliche Bevölkerungsprognose des Landes Niedersachsen ging bislang von einem deutlichen Rückgang der Einwohner in der Stadt Celle bis 2030 aus. Die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025 sieht allerdings bis 2025 einen Zuwachs von rd. 2% Einwohnern voraus (Landesamt für Statistik Niedersachsen 2017).

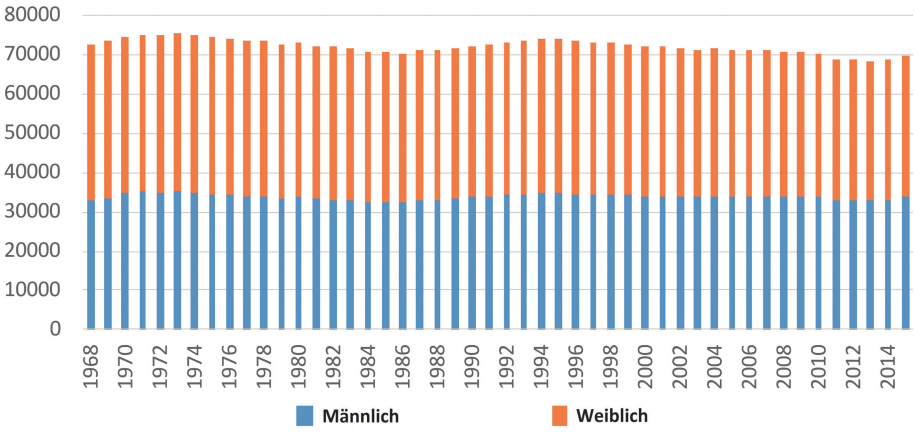

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Celle / Quelle: Stadt Celle 2017 – Statistikstelle, eigene Erhebungen

4 Ausgangs- und Problemlage

Die Stadt Celle hat in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten, auch vor dem Hintergrund dieser Prognosen, eine zurückhaltende Baulandpolitik betrieben und hat so z. B. vom Einheitsboom wenig profitiert. Während die Umlandgemeinden z. T. stark gewachsen sind, hat die Einwohnerzahl der Residenzstadt eher stagniert. Die tatsächliche Entwicklung zeigt aber, dass sich die Einwohnerzahl stabilisiert hat und 2016 erstmals wieder über die 70.000-Einwohner-Marke kletterte. Das mag dem Flüchtlingszuzug geschuldet sein. Allerdings nehmen auch Anfragen nach innenstadtnahem und zentralem Wohnen gerade von älteren Menschen zu.

Auf der anderen Seite fehlt es an jungen Menschen und Familiengründerinnen und -gründern. Durch die fehlenden Hochschuleinrichtungen vor Ort verlassen viele junge Menschen die Stadt. In diesem Zusammenhang muss, auch unter Berücksichtigung des oberzentralen Status, die Standortpolitik der Niedersächsischen Hochschullandschaft kritisch hinterfragt werden, die Standorte wie Suderburg, Wolfenbüttel, Holzminden etc. als Bildungsstandorte entwickelt, aber Standorte wie Celle außen vor gelassen hat.

Selbstkritisch anzumerken ist, dass sich die Stadt vielleicht zu lange auf die Ausstrahlung der Fachwerkaltstadt verlassen und notwendige Modernisierungen nicht intensiv genug betrieben hat. Dazu gehört der lang anhaltende Streit um ein Einkaufszentrum

inmitten der Altstadt, aber auch ein zunehmend in die Jahre kommender Wohnungsbestand und fehlende Angebote sowohl im Einfamilienhausbau als auch bei modernen innenstadtnahen Wohnformen.

5 Träger der Reurbanisierung

Unter den potenziellen bzw. künftigen Trägern der Reurbanisierung sollen hier drei Gruppen hervorgehoben werden:

Ehemalige Einpendler: Der bereits oben angesprochene Einpendlerüberschuss in Celle ist Defizit und Chance zugleich. Er zeigt, dass eine Vielzahl von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zurzeit das Wohnen in den Landkreiskommunen mit günstigeren Bauland- und Wohnpreisen sowie die Nähe zur Natur ebenso vorziehen wie das großstädtische Wohnen in Hannover. Bei einer Pendlerbefragung (Abb. 4) hat andererseits aber auch rd. die Hälfte der Einpendler ausgesagt, dass sie sich grundsätzlich vorstellen können, in der Stadt Celle zu wohnen. Hierin liegt eine Chance, durch attraktive Wohnangebote mehr Menschen nach Celle zu locken. Gerade für die derzeit schwierige Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt kann Celle eine gewisse Entlastungsfunktion übernehmen. Allerdings muss dafür der innerörtliche ÖPNV (Aufgabenträger: Landkreis Celle) dringend attraktiver gestaltet werden.

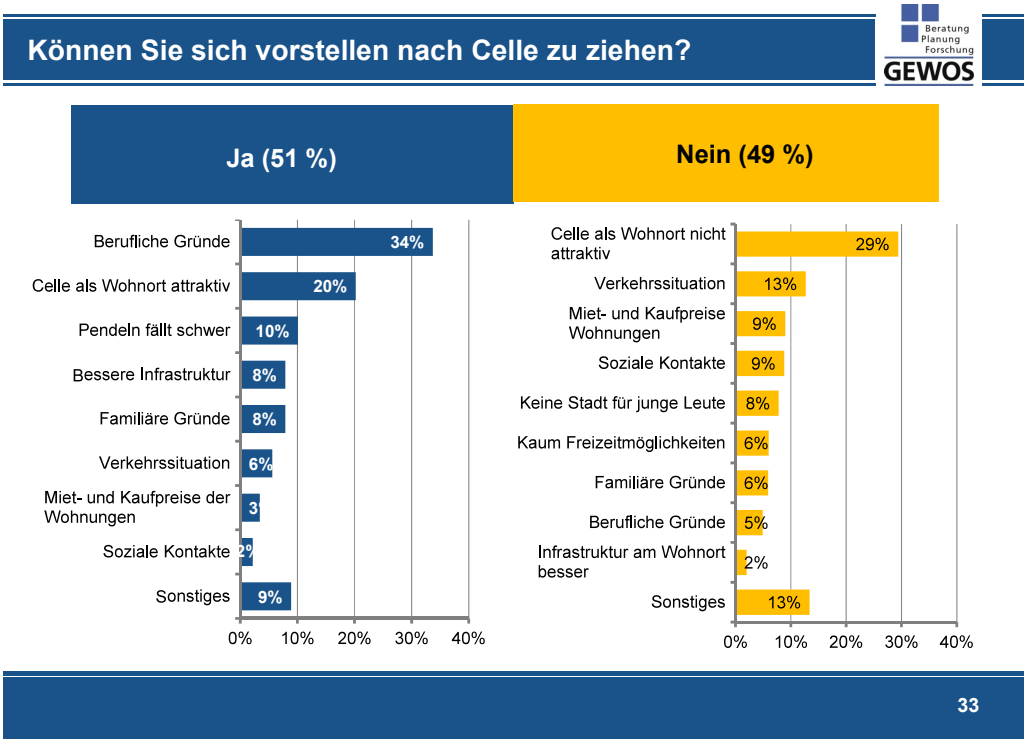

Abbildung 4: Umfrageergebnis Pendlerbefragung / Quelle: Stadt Celle (2015)

Es gilt daher, ein weiter diversifiziertes und erneuertes Wohnangebot in der Stadt vorzuhalten und den Wohnstandort Celle insgesamt weiterzuentwickeln und aktiv zu vermarkten. Mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes werden durch die Stadt die inhaltlichen und formalen Voraussetzungen für den Neubau von gefördertem Wohnraum geschaffen. Trotz des derzeit noch geringen Mietpreisniveaus ist rechtzeitig auf die Sicherung preiswerten Wohnraumes hinzuwirken.

Der Landkreis als regionale Raumordnungsbehörde hat bislang in Fragen der Siedlungsentwicklung keine regionalplanerische Steuerung vorgenommen und verzichtet damit auf ein raumordnerisches Instrument zur Stärkung des Oberzentrums Celle.

Junge Familien: Celle ist für junge Familien grundsätzlich ein attraktiver Standort. Für ihre Größe hat die Kreisstadt eine gute Infrastrukturausstattung im Bereich Schulen und Soziales. Alle Schulformen sind vorhanden; die Versorgung mit Kita- und Krippenplätzen ist gut. Im kulturellen Bereich hat Celle ein für eine Mittelstadt überdurchschnittlich attraktives Angebot sowie ein reges Vereinsleben. Für Familiengründerinnen und -gründer kann daher die Mischung aus kurzen Wegen und guter Infrastruktur in der Stadt sowie die Nähe zu Stadt und Region Hannover mit einem noch breiteren Arbeitsplatz und Kulturangebot, verbunden mit dem günstigen Wohnpreisniveau, ein wichtiges Standortargument sein.

Ältere Menschen: Für viele Menschen an der Schwelle zum dritten Lebensabschnitt stellt sich die Frage nach der Wohnform im Alter. Neben den Themen Barrierefreiheit und Betreuungsmöglichkeiten ist die Frage der Zentralität des Wohnens von entscheidender Bedeutung. Sowohl vom Stadtrand als auch aus den Umlandgemeinden gibt es eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnmöglichkeiten in Altstadtnähe. Gefragt sind kleinere und mittlere Wohnungen mit hochwertigem Standard, insbesondere auch barrierefrei. Hier besteht in Celle ein eindeutiges Defizit.

Der Markt reagiert darauf mit den klassischen Altenwohnanlagen und -heimen, zunehmend aber auch mit hochwertigen Neubauvorhaben. Die Stadt hat am Altstadtrand die ehemalige Alte Feuerwache für die Entwicklung einer gemischten Geschäfts- und Wohnanlage eingebracht und entwickelt derzeit die Allerinsel als innenstadtnahen Wohnstandort neu. Die Fachwerkhäuser in der Altstadt sind allerdings dauerhafte Sorgenkinder – sowohl im finanziell sehr aufwendigen Substanzerhalt als auch in der nur begrenzt vorhandenen Möglichkeit, sie barrierefrei oder auch nur barrierearm gerade auch für ältere Menschen umzugestalten.

6 Reurbanisierungsstrategien und Konzepte

Will man den Einwohnerprognosen nicht nur tatenlos zuschauen, sondern eine aktive Bevölkerungsentwicklungsstrategie erarbeiten, ist planerisch und politisch „Zurück in die Städte“ ein hilfreicher Ansatz. Die Tendenz zur Reurbanisierung soll in Celle aktiv unterstützt werden. Ziel ist es, der Nachfrage nach Wohnraum mit mehr Angeboten begegnen zu können und so die eigene Zentralität zu stärken. Celle setzt dabei in erster Linie auf Innenentwicklung – ergänzt um Ortsteilarrondierungen. Mit dem vorhandenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen und dem Innenentwicklungskataster liegen Planungsgrundlagen zur Unterstützung vor.

Im Rahmen der Strategie „Celle – wachsende Stadt“ will die Stadt Celle die Rahmenbedingungen für verstärkten Wohnungsbau verbessern und gemeinsam mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft, privaten Grundeigentümern und weiteren wohnungspolitischen Akteuren mehr attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum in Celle schaffen. Dazu gehört auch ein verstärktes Standortmarketing zum Wohnstandort Celle.

Um den Trend „Zurück in die Stadt“ noch aktiver für Celle zu nutzen, wurden sechs Bausteine zur Stärkung des Wohnstandortes Celle entwickelt:

1 Entwicklung Stadtquartier Allerinsel

2 Innenentwicklung als Chance

3 Bestandspflege

4 Ortsteilabrundungen

5 Wohnoffensive

6 Infrastruktur ausbauen

6.1 Entwicklung Stadtquartier Allerinsel – Wohnen am Stadthafen als zentrale Maßnahme der Stadtentwicklung

Mit der urbanen Entwicklung der ca. 20 ha großen Allerinsel – in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt gelegen – will Celle die besonderen Qualitäten der zentralen Lage zwischen den beiden Flussarmen für eine hochwertige Wohnbebauung direkt am Wasser nutzen. Als zentrale Stadtentwicklungsmaßnahme soll die Allerinsel in drei Bauabschnitten zu einem zeitgemäßen und innenstadtnahen Wohnquartier mit Blick ins Grüne und aufs Wasser entwickelt werden.

Mithilfe von Städtebauförderungsmitteln („Stadtumbau West“) konnten bereits erste Maßnahmen der Freimachung und Neuordnung des Gebietes auf den Weg gebracht werden. 2016 wurden die Arbeiten zur Ertüchtigung des historischen Stadthafens sowie zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses für Hafennutzung und Vereine („Hafen 21“) abgeschlossen. Parallel werden die Maßnahmen zum Hochwasserschutz fortgesetzt. Ende 2015 wurde ein Investoren-/Architektenwettbewerb zur Bebauung des ersten Bauabschnittes durchgeführt. In drei Baufeldern sollen in moderner und ansprechender Architektur rd. 180 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Derzeit erfolgen die Überarbeitungen der Siegerentwürfe und die Verhandlungen mit den Investoren. Mit der Bebauung kann nach Beschlussfassung zum Bebauungsplan 2018/19 begonnen werden. Für die Bauabschnitte 2 und 3 sowie das Quartier an der Speicherstraße wird derzeit der ursprüngliche Rahmenplan aus 2010 fortgeschrieben (Abbildung 5). Nach derzeitigem Stand können hier rd. 340 weitere WE entstehen.

Abbildung 5: Entwurf Rahmenplan Allerinsel 2018 / Quelle: Stadt Celle (2018)

Insgesamt entsteht auf der Allerinsel ein hoch attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier, das moderne Wohnansprüche erfüllt und durch kurze Wege zur City auch zur Verkehrsvermeidung und Altstadtbelebung beitragen wird. In einer Mischung aus hochwertigem Wohnungsangebot, kostengünstigem Bauen und Sozialwohnungen sowie weiteren Gemeinschaftseinrichtungen (Hafen 21 / Haus der Vereine, Schützenhalle, ggfs. Jugendherberge) und Angeboten zur innenstadtnahen Naherholung (Hafentreppen, Alleruferpark, Kulturschiff, Restaurant/Café) entsteht in urbaner Mischung ein neuer zentraler Stadtbaustein.

6.2 Innenentwicklung als Chance zur Ausnutzung und Stärkung der oberzentralen und städtischen Angebote und Standortvorteile

Innenentwicklung meint die Nutzung von Flächen für Wohn- und andere Nutzungen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt – durch Nach- und Umnutzung, Nachverdichtung und Baulückenschließung. Dadurch werden die Stärken der Stadt gestärkt (kurze Wege, gute Infrastruktur, lebendiges Stadtleben ...). Vorhandene soziale, kulturelle und technische Infrastruktur wird besser ausgelastet, Freiraum- und Landschaftsqualitäten im Außenbereich bleiben erhalten und das städtische Selbstverständnis als Kreisstadt und Oberzentrum wird gestärkt.

Die Stadt Celle hat 2016 ein Innenentwicklungskataster erstellen lassen, um systematisch alle vorhandenen und für Innenentwicklung geeigneten Flächen zu erheben (Stadt Celle 2016). Im Ergebnis stehen ca. 150 ha Innenentwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe, auf denen insgesamt nach einer ersten Einschätzung rd. 1.500 WE möglich wären. Da nicht alle Flächen einfach in eine Nutzung zu bekommen sind, verbleiben etwa 50% der Flächen, die mittelfristig aktivierbar sind, mit einem Potenzi-

al von rd. 750 WE. Der Gutachter benennt Schwerpunkträume (Hehlentor, Neustadt/Heese, Blumlage/Altstadt sowie Neuenhäusen und Westercelle) und außerdem erweiterte Entwicklungsräume (Klein Hehlen, Groß Hehlen, Altencelle und Wietzenbruch).

Zur Aktivierung und Nutzbarmachung dieser Innenentwicklungspotenziale ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich: Ansprache der Eigentümer, baurechtliche und bauleitplanerische Prüfung, städtebauliche Konzepterstellung, ggf. Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, umwelt- und naturschutzrechtliche sowie ggf. denkmalrechtliche Prüfung, Beteiligung der Anlieger und des Ortsrates, Öffentlichkeitsarbeit etc. Eine ortsbezogene Vorgehensweise ist zu empfehlen. Neben der zentralen Fläche Allerinsel wird vorgeschlagen, aufgrund der vielfältigen Potenziale kurzfristig mit der Aktivierung in den Ortsteilen Klein Hehlen, Groß Hehlen und Wietzenbruch zu beginnen.

Bei der Umnutzung ehemals gewerblich oder militärisch genutzter Flächen besteht in Celle eine große Erfahrung. Unter anderem befindet sich das Neue Rathaus im ehemaligen Kasernengebäude der Heidekaserne. Hier wie auch auf dem ehemaligen Kasernengelände Hohe Wende, aber auch auf dem früheren Stadtwerkegelände und perspektivisch auf dem Gelände des derzeitigen Bundesinstituts für Kleintierzucht besteht weiteres Potenzial für Wohnen und gemischte Nutzungen, das schrittweise gehoben werden soll.

6.3 Bestandspflege und -sanierung

Ein wichtiges Handlungsfeld für ein attraktives und preisgünstiges Wohnungsangebot ist die Pflege und Erneuerung des Wohnungsbestandes. Celle zeichnet sich gerade im Mietwohnungsbestand durch kostengünstige Mieten aus. Dieses Niveau zu erhalten und dennoch die erforderliche Erneuerung gerade in der Wärmedämmung, bei den Heizungsanlagen, der Grundrissgestaltung und der Barrierefreiheit durchzuführen, ist eine große Herausforderung. Die ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch private Eigentümer und externe Investoren stellen sich dieser Herausforderung und investieren in die Erneuerung ihrer Gebäude. Die Stadt Celle unterstützt dies u. a. durch Teilnahme an Modellvorhaben (Energetische Sanierung Heese – gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften) und vergibt Fördermittel zur energetischen Sanierung aus dem Klimaschutzfonds (seit 2011 über 1,3 Mio. Euro) (Stadt Celle 2016/17).

Darüber hinaus werden über die Städtebauförderung erhebliche Bundes- und Landesmittel in die verschiedenen Sanierungsgebiete im Stadtgebiet gelenkt und tragen zum Bestandserhalt und zur städtebaulichen Aufwertung bei: in der Vergangenheit in der Blumlage und der Neustadt, aktuell in der Altstadt und auf der Allerinsel. Neben der Altstadt mit der historischen Bausubstanz werden in Zukunft verstärkt die Bauten der Nachkriegszeit insbesondere auch im Einfamilienhausbau in den Fokus der Bestandspflege und -erneuerung rücken.

Zur Bestandserneuerung gehören außerdem Maßnahmen wie punktueller Neubau in Nachverdichtung (Abbildung 6) oder Aufstockung vorhandener Gebäude. Auch sozialer Wohnungsbau kommt wieder neu in den Fokus. Die Stadt Celle schafft mit dem Wohnraumversorgungskonzept die rechtlichen Voraussetzungen, um geförderten Wohnungsbau durch Dritte zu ermöglichen und damit weiterhin preisgünstigen Wohnraum in der Stadt anbieten zu können.

Abbildung 6: Nachnutzung des Geländes der Alten Feuerwache direkt am Altstadtrand durch Wohnen und Dienstleistungen / Quelle: Stadt Celle 2019

Auch die Altstadt ist weiterhin ein wichtiger Wohnstandort. Mit dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stehen pro Einzelgebäude bis zu 150.000 Euro nicht rückzahlbarer Zuschuss zur Sanierung der vorhandenen Fachwerkgebäude zur Verfügung. Erhalt und Schaffung von Wohnraum ist explizites Ziel der Städtebauförderung in der Altstadt. In Abstimmung mit den Eigentümern sind zudem ergänzende Neubauten in einzelnen Innenbereichen oder auf untergenutzten Flächen z. B. am Südwall oder am Kleinen Plan möglich.

6.4 Ein- und Zweifamilienhausneubau als Ortsteilabrundungen

Als Ergänzung der Innenentwicklung wird auch in Zukunft die Bereitstellung von Bauland bzw. die Entwicklung von Baugebieten in den Ortsteilen eine Rolle spielen. Auch hier gilt der Grundsatz einer Entwicklung dort, wo in den Ortsteilen Infrastruktur vor-

handen ist (Grundschule, Kita, Einkaufen, Ärzte, ÖPNV …). Teilweise sind Potenziale im gültigen F-Plan vorhanden, z. T. müssen diese neu geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bodenwertigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen war und ist es für die Stadt schwierig, Flächen für zukünftige Entwicklungen (oder Tauschflächen) zu erwerben. Auch die angespannte Haushaltslage erschwert einen Bodenerwerb im Sinne einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik. Weitere Restriktionen ergeben sich aus der Lage an den Flüssen Aller, Fuhse und Lachte und den damit einhergehenden Festsetzungen von Überschwemmungsgebieten mit Bauverboten.

Nach den in den letzten Jahren entwickelten Baugebieten wie Hehlensloh I, Am Schwalbenberge sowie Kieferngrund I + II wird derzeit in Groß Hehlen ein Baugebiet am östlichen Ortsrand mit rd. 100 WE erschlossen und vermarktet. Weitere Entwicklungen können z. B. im nördlich gelegenen Ortsteil Garßen (Blaues Land) stattfinden. Mit diesen Ortsteilabrundungen lassen sich in den nächsten 5 Jahren weitere 200 Bauplätze schaffen. Die Stadt wird hier vermehrt mit privaten Entwicklern und Bauträgern zusammenarbeiten.

6.5 Wohnoffensive – Gemeinschaftliches Marketing für Celle als Wohnstandort

Neben dem materiellen Angeboten an Wohnungen ist, gerade in einer kommunalen Konkurrenzsituation, auch die Vermarktung von (Wohn-)Standorten von Bedeutung. Die wohnungspolitischen Akteure wollen dazu gemeinsam mit der Stadt Celle und der Celler Tourismus- und Marketinggesellschaft ein offensives Marketing für Celle als Wohnstandort betreiben. In Form von Zeitungsbeilagen und Themenseiten insbesondere im Bereich der Landeshauptstadt, mit einem gemeinsamen Internetauftritt, Hörfunkspots, Flyern und Broschüren etc. sollen die Qualitäten des Wohnens in Celle dargestellt und beworben werden. Erstes Ergebnis ist die von der Stadt herausgegebene Broschüre „Celle – Dein Zuhause“ mit Informationen über die Stadt sowie aktuelle Neubau- und Wohnvorhaben (Surborg-Verlag 2017).

6.6 (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen

Zu einem attraktiven Wohnstandort gehört auch ein lebenswertes Umfeld. Celle hat mit seiner denkmalgeschützten Altstadt und dem Schloss überregional bekannte Qualitäten zu bieten. Eine Herausforderung, gerade in Zeiten angespannter Kommunalhaushalte, ist der Erhalt und Ausbau einer hochwertigen Bildungslandschaft mit allen weiterbildenden Schulformen und einer guten Kinderbetreuung in Kitas und Krippen. Als kreisangehörige Stadt ist dies nur im Zusammenspiel mit dem Landkreis zu bewerkstelligen. Kriterien für eine Wohnstandortwahl sind aber auch ein lebendiges Kulturleben sowie ein auf kurzen Wegen erreichbares Naherholungsangebot. Mit hochwertigen innerstädtischen Grünanlagen und Parks sowie den Flussauen und der Wald- und Heidelandschaft kann Celle dies anbieten. Mit dem Allgemeinen Krankenhaus und weiteren ergänzen Facharztangeboten ist Celle zudem ein Gesundheitsstandort erster Güte.

Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes müssen, auch zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur, neue Dienstleistungs- und Gewerbestandorte entwickelt werden – auch hier in Form von Umnutzung der Innenentwicklung (Kaserne Hohe Wende, ehemaliges Stadtwerkegelände in Bahnhofsnähe), teils durch neue Gewerbegebiete (z.B. Westercelle „Auf der Grafft" direkt an der Abfahrt der B3 Richtung Hannover).

7 Resumée

Auch eine Mittelstadt wie Celle kann vom Trend der Reurbanisierung profitieren. Sie muss ihre Chancen als eigenständiges städtisches Zentrum am Rande der Metropolregion offensiv nutzen. Nur durch konsequente Innenentwicklung kann sie dabei ihre städtischen Stärken der kurzen Wege und der Infrastrukturausstattung gegenüber dem Umland ausspielen. Die Chancen liegen dabei auch im spezifischen Charakter und Charme der ehemaligen Residenz- und Fachwerkstadt, den es durch auch baukulturell ansprechende neue Wohnangebote zu stärken gilt.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt bzw. zur Region Hannover können auch Doppelverdiener-Haushalte angesprochen werden, die unterschiedliche Arbeitsplatzstandorte haben, aber von den im Verhältnis zur Metropole relativ günstigen Mieten bzw. Grundstückspreisen sowie von der guten Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt profitieren wollen. Im Wettbewerb mit der Landeshauptstadt und den Städten der Region Hannover wird es nicht nur um günstigen Wohnraum, sondern vermehrt auch um Qualitäten im städtischen Angebot und Charakter gehen. Bei allen Haushaltsproblemen sind daher weiterhin Investitionen in soziale, kulturelle und technische Infrastruktur unbedingt erforderlich, um insgesamt ein attraktives Wohn- und Lebensangebot in der Stadt unterbreiten zu können. Dazu gehören auch vielfältige Angebote der Naherholung innerhalb der Stadt und die Nutzung der besonderen „grün-blauen" Infrastruktur aus Gärten, Parks und Flussauen.

Im Verhältnis zu den überhitzten Wohnungsmärkten in Hannover und den direkt angrenzenden Städten kann Celle durchaus eine Entlastung anbieten und eine attraktive Alternative darstellen. Celle spielt somit eine auch raumordnerisch und regionalplanerisch sinnvolle Rolle zur Stärkung der dezentralen Konzentration und zur Stärkung der Subzentren in der Metropolregion.

Literatur

Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.) (2017): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025. Hannover.
Stadt Celle (Hrsg.) (2015): Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Celle.
Stadt Celle (2016/17): Ratsvorlagen BV/0065/176 und MV/0061/17 zum Klimaschutzfonds Celle.
Stadt Celle (2017) – Statistikstelle: Eigene Erhebungen.
Stadt Celle (Hrsg.) (2018): Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Allerinsel. Fortschreibung der Rahmenplanung. Celle.
Surborg-Verlag (2017) (Hrsg.): Celle – Dein Zuhause (Broschüre).
Weser-Wohnbau (2018): Exposé Village Celle.

Weiterführende Literatur

Brake, K; Herfert, G. (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? Bonn. = BBSR-Berichte Kompakt 02/2011.
BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? Bonn. = BBSR-Analysen Kompakt 07/2017.
CIMA – Institut für Regionalwirtschaft (Hrsg.) (2014): Renaissance der Stadt. RegioVision. Hannover. = Newsletter 01/2014.
Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (Hrsg.) (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 14.
Kinder, U. (2013): Nachhaltiges Flächenmanagement – Flächensparen, aber wie? In: Scholich, D.; Neubert, L. (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement: Flächensparen, aber wie? Hannover, S. 13-28. = Stadt und Region als Handlungsfeld Bd. 12.
Kinder, U. (2010): Planung unter veränderten Vorzeichen – Klimaschutz, demographischer Wandel, gesellschaftliche Integration ... – Herausforderungen für die Regionalplanung. In: Scholich, D.; Müller, P. (Hrsg.): Planungen für den Raum zwischen Integration und Fragmentierung. Hannover, S. 11-34. = Stadt und Region als Handlungsfeld Bd. 9.
Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover (Hrsg.) (2014): Zurück in die Stadt – Herausforderungen und Chancen. Celle. = Berichte zum Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover, Heft Nr. 3.
Stadt Celle (Hrsg.) (2016): Innenentwicklungskataster und Aktionsplan der Innenentwicklung. Celle.

Autor

Ulrich Kinder, *Dipl.-Ing. Raumplanung (*1959); Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund; Tätigkeit in Planungsbüros in Hannover und Bremen. 2000 – 2007: Geschäftsführer Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V., Delmenhorst; 2007 – 2014: Leiter Fachbereich Planung und Raumordnung, Region Hannover; seit 2014: Stadtbaurat Residenzstadt Celle; Leiter des Dezernates IV: Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Technische Dienste. Lehrtätigkeiten an den Universitäten Oldenburg und Dortmund sowie Lehrbeauftragter an der HCU Hamburg 2006 – 2015 (Stadtplanung im regionalen Kontext). Mitgliedschaften u. a. in der Vereinigung der Stadt-, Regional- und Landesplaner SRL, dem Informationskreis für Raumplanung IfR, dem Deutschen Werkbund Nord sowie der LAG Nordwest der ARL.*