



Hansestadt  
**Uelzen**

Hansestadt Uelzen

Städtebaulicher Denkmalschutz

Städtebaulich-gestalterisches  
Rahmenkonzept „Uelzen-Innenstadt“  
Anlage IV: Beschlussfassung



# Hansestadt Uelzen

Der Bürgermeister

Federführung: Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften

Az: 21001 - kk

Status: öffentlich



Uelzen, 16.08.2018

## VORLAGE

**2018/115**

<b>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Zukunftsplanung, Stadt-, Ortsteil- sowie Quartiersentwicklung und Wirtschaft (Vorberatung)	11.09.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	15.10.2018	N
Rat der Hansestadt Uelzen (Entscheidung)	12.11.2018	Ö

<b>Betr.</b>	<b>"UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT" - Beschluss des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts</b>
--------------	--

### Erwartete finanzielle Auswirkungen:

Keine

### Sachverhalt:

Im August 2015 wurde die Innenstadt von Uelzen in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen. Grundlage dafür waren insbesondere die 2014 erfolgten Fortschreibungen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet der Innenstadt.

Nach verschiedenen Vorarbeiten wie z.B.

- die Erarbeitung der Sanierungssatzung,
- die Beauftragung der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) als Sanierungsberater und
- die Fertigstellung der Förderrichtlinie,

beauftragte die Hansestadt Uelzen das Büro cappel + kranzhoff im Mai 2017 mit der Erarbeitung eines städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzeptes. Ziel des Konzeptes ist es, die Maßnahmen und Empfehlungen aus der Fortschreibung des ISEK und der VU räumlich und inhaltlich zu vertiefen, sowie darüber hinaus Leitziele für das Förderprogramm zu entwickeln. Ein wesentliches Ergebnis des Konzeptes ist die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens für Gebäude und bauliche Anlagen als Grundlage für eine im Anschluss daran aufzustellende Gestaltungssatzung.

### Wesentliche Inhalte des Rahmenkonzeptes

Neben einer Aktualisierung der 2014 als Teil der VU durchgeführten Bestandsanalyse sowie einer Darstellung von Problemen und Potenzialen im Programmgebiet formuliert das Rahmenkonzept Leitziele für das Förderprogramm, legt Handlungsschwerpunkte fest und entwickelt Maßnahmen zur Konzeptumsetzung. Des Weiteren sind als Anlagen der schon ange-

sprochene Gestaltungsleitfaden, eine Gebäudetypisierung sowie Kurzsteckbriefe aller denkmalgeschützten und sonstigen stadtbildprägenden Gebäude Bestandteil des Rahmenkonzepts. Zu den erarbeiteten Maßnahmen gehören u.a.

- die Ermittlung von Förderschwerpunkten (denkmalgeschützte Gebäude und sonstige stadtbildprägende Gebäude mit erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf sowie Gebäude mit ortsuntypischen Fassaden),
- eine Konzeptentwicklung für Wohnhöfe in Blockinnenbereichen (insbesondere entlang der Veerßer und Lüneburger Straße),
- Vorschläge für eine Ergänzung der Beleuchtungsanlagen und Möblierung im öffentlichen Raum,
- Empfehlungen für einen Umbau, eine Sanierung und ggf. auch Rückbau massiver Baukörper und störender bzw. unzureichender Blockrandbebauung,
- der eventuelle Erwerb stadtbildprägender Gebäude und
- die Einrichtung eines Verfügungsfonds für kleinteilige, private Maßnahmen.

### Beteiligung der Politik, der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Vorgestellt und diskutiert wurde die Erarbeitung des Rahmenkonzepts und seiner einzelnen Bausteine in einem begleitenden Arbeitskreis, dem u.a. Vertreter der Politik, der Denkmalpflege, des Handels und relevanter Vereine angehörten. Ebenso wurden die politischen Gremien regelmäßig über den jeweiligen Stand informiert und der Konzeptentwurf lag zwischen dem 30.04. und dem 01.06.2018 öffentlich aus. Sowohl die Öffentlichkeit als auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange konnten zum Entwurf eine Stellungnahme abgeben.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung fand am 15.05.2018 eine gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der u.a. wesentliche Inhalte des Rahmenkonzepts vorgestellt wurden.

### **Verfahren**

Während der Auslegung wurden verschiedene Stellungnahmen abgegeben, die nachfolgend zusammen mit den dazugehörigen Abwägungsvorschlägen aufgeführt sind.

#### **1. öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.04.-01.06.2018**

##### **1.1 Anmerkungen und Hinweise im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 16.05.2018**

- 1.1.1 Hinweis zu Plan 'Rahmenkonzept Gebäude': Es sollte „Umgestaltung überformter Fassaden denkmalgeschützter oder (statt und) besonders bedeutender Gebäude“ bzw. „Erhalt von denkmalgeschützten oder (statt und) besonders bedeutenden Gebäuden heißen“.
- 1.1.2 Es wurde angeregt, dass auch straßenseitige Balkone untypisch in der Innenstadt sind und vermieden werden bzw. auf der rückwärtigen Gebäudeseite angebracht werden sollten.
- 1.1.3 Zu den Empfehlungen von Fenstern wurde ergänzt, dass zur Verdeutlichung der Wirkung von Sprossenfenster provisorisch Sprossenfenster aus Styropor angebracht werden könnten.
- 1.1.4 Gefragt wurde u. a. auch nach der Möglichkeit, Solaranlagen auf Dächern zu installieren.
- 1.1.5 Es wird angeregt, dass Monitore (LED) nicht zulässig sein sollten, als Negativbeispiel wird der Bildschirm am Gebäude Mühlenstraße 2 angeführt. LED-Bildschirme als Werbeanlage können gestalterisch hochwertige Inhalte transportieren und gelten als zukunftsfähig, sind aber im Bereich der historischen Innenstadt schwer vorstellbar.
- 1.1.6 Es wird befürchtet, dass eine verpflichtende Verwendung von Holzfenstern dazu führt, dass es bei EigentümerInnen zu höheren, späteren Instandsetzungs-

kosten kommt. Holzfenster müssten vor allem auf der Wetterseite alle 7 Jahre neu gestrichen und wetterfest gemacht werden. Es wird vorgeschlagen, dass die Stadt auch dafür Fördergelder bereitstellt.

### **Abwägungsvorschlag:**

Den Stellungnahmen wird überwiegend gefolgt. Die Begründung hierfür ergibt sich aus der nachfolgenden Prüfung der einzelnen vorgetragenen Punkte.

Zu 1.1.1:

Der Hinweis zum Plan ‚Rahmenkonzept Gebäude‘ (Karte 5 im Rahmenkonzept [Anlage 1 zu dieser Vorlage]) wird berücksichtigt und die Karte entsprechend angepasst.

Zu 1.1.2:

Der Hinweis zur Anbringung der Balkone wird zum Anlass genommen, die Empfehlungen im Kapitel 3.1 des Gestaltungsleitfadens (Anlage 2 zu dieser Vorlage) wie folgt zu ergänzen:

- „Balkone tragen wesentlich zur Steigerung der Wohnqualität in innerstädtischen Wohnungen bei. Sie sind aber auch Fassadenelemente, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzend als Fremdkörper wirken können. Balkone sollten daher an geeigneter Gebäudeseite angeordnet und gestalterisch auf die Gesamtfassade abgestimmt sein.“

Eine darüber hinausgehende, weiter einschränkende Empfehlung zu den Balkonen wird auf der Ebene des Gestaltungsleitfadens als nicht erforderlich erachtet.

Zu 1.1.3:

Der Empfehlung, zur Verdeutlichung der Wirkung von Sprossenfenster provisorisch Sprossenfenster aus Styropor anzubringen, wird nicht gefolgt.

- Um die Wirkung von Sprossenfenstern besser nachvollziehen zu können, enthält der Gestaltungsleitfaden im Kapitel 3.3.1 bereits Anschauungsbeispiele. Eine authentische Veranschaulichung der Wirkung von echten Sprossenfenstern mithilfe von Styropor kann aus Sicht des mit der Erarbeitung des Rahmenkonzepts beauftragten Büros cappel + kranzhoff nicht erreicht werden.

Zu 1.1.4:

Der in den Empfehlungen im Kapitel 3.4.2 des Gestaltungsleitfadens bereits vorhandene Text zu Solaranlagen wird zum besseren Verständnis wie folgt ergänzt:

- „Sobald es sich um Denkmäler handelt oder Auswirkungen auf Denkmäler im direkten Umfeld entstehen können, ist eine Absprache mit der Denkmalbehörde notwendig.“

Zu 1.1.5:

Die Empfehlungen im Kapitel 4 des Gestaltungsleitfadens werden entsprechend der Anregung wie folgt ergänzt:

- „LED-Bildschirme als Werbeanlage können gestalterisch hochwertige Inhalte transportieren und gelten als zukunftsfähig, sind aber im Bereich der historischen Innenstadt schwer vorstellbar.“

Zu 1.1.6:

Die Anregung kann nicht gefolgt werden.

- Zuschüsse aus dem aktuellen Förderprogramm können lediglich für den entsprechenden Förderzeitraum beantragt werden, nach jetzigem Stand also längstens bis 2028. Von daher ist aus diesem Programm eine dauerhafte Bereitstellung von Fördergeldern für die Instandsetzung von Holzfenstern nicht möglich.
- Sofern jedoch Maßnahmen im Rahmen der Förderperiode durchgeführt werden, bspw. die Aufarbeitung von Holzfenstern oder der Ersatz von alten durch neue Holzfenster, so können hierfür Fördergelder beantragt werden. Das gilt insbeson-

dere für Eigentümer von Baudenkmalen. Diese haben eine gesetzliche Verpflichtung zum Substanzerhalt ihrer Gebäude und können sich bspw. eine denkmalgerechte Ausführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Einbau von Holz- anstelle von Kunststofffenstern) fördern lassen. Wichtig ist vor allem, dass Eigentümer, Denkmalpflege, NLG und Hansestadt frühzeitig das gemeinsame Gespräch suchen, um die Förderfähigkeit von Baumaßnahmen zu ermitteln und das weitere Vorgehen zu koordinieren.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 25.04.2018**

### **2.1 Landkreis Uelzen, mit Schreiben vom 25.05.2018**

#### Hinweise aus Sicht des Naturschutzes:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Rahmenkonzept keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei der Umsetzung späterer Maßnahmen die Verbotstatbestände des Artenschutzes unbedingt zu beachten sind. Gerade alte Gebäude bieten oft geeignete Lebensräume für Vögel und Fledermäuse, so ist besonders bei Sanierung oder Abrissarbeiten auf das Vorkommen von Fledermausquartieren sowie Vogelniststätten zu achten, ggf. müssen die Bauzeiten angepasst und Ersatzquartiere geschaffen werden.

Für Rückfragen steht Frau Voß-Führer unter: 0581-82-412 zur Verfügung.

#### Hinweise aus Sicht der Regionalplanung:

Schon in der Stellungnahme vom 23.03.2018 zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich gemacht, dass die Leitbilder, die in Kapitel 3.2 des Rahmenkonzeptes wiedergegeben werden, und die Ziele der Sanierung, die in Kapitel 3.3.2 dargelegt werden, den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2000 entsprechen. Insbesondere die im Sanierungsgebiet / Untersuchungsgebiet vermehrt befindlichen Grundstücke mit einer nicht geschlossenen Blockrandbebauung bilden ein großes Potenzial, sowohl die Innenstadt als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, als auch als attraktiver Wohnstandort zu stärken.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **2.2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 30.05.2018, eingegangen am 01.06.2018**

Sie haben im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 139 Abs. 2 BauBG)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hameln - Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung

<p><b>Vorbemerkung:</b></p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Amt für regionale Landesentwicklung die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p> <p>Stadt Uelzen</p> <p>Verfahren: Uelzen - Innenstadt</p>
<p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p>
<p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>

**Abwägungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2.3 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Regionalreferat Lüneburg, mit Schreiben vom 06.06.2018, eingegangen am 07.06.2018**

Die Stadt Uelzen hat durch das Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH ein städtebauliches Rahmenkonzept mit Gebäudebewertung und -typisierung und einen Leitfaden zur Stadtbildgestaltung erstellen lassen. Innerhalb der Altstadt von Uelzen unterliegen Teilbereiche nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einem öffentlichen Erhaltungsinteresse. Zu diesen baulichen Anlagen können neben Gebäuden auch Straßen, Plätze, Brunnen und Denkmale gehören sowie Pflanzen, Frei- und Wasserflächen, die eine erhaltenswerte Einheit mit dem Baudenkmal bilden. Bauliche Veränderungen sind bei Baudenkmalen nach § 10

und bei Nicht-Baudenkmalen in der Umgebung von Baudenkmalen nach § 8 NDSchG (Umgebungsschutz) genehmigungspflichtig. Der Leitfaden zur Stadtbildgestaltung kann im Vorfeld in einem frühen Planungsstadium als erste Orientierung dienen und das Verständnis für die Anforderungen des städtebaulichen Denkmalschutzes fördern. Er soll helfen, die individuellen, historisch relevanten Gestaltungsmerkmale in ihrer Vielfalt zu erhalten. Eine Vereinheitlichung oder Nivellierung auf den kleinsten gemeinsamen Nenner wäre kontraproduktiv. Deshalb ist es notwendig, die Qualitätsanforderungen allgemeinverständlich in Wort und Bild zu erläutern und zu begründen.

Der historische Ortskern von Uelzen befindet sich am westlichen Ufer der Ilmenau, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung mit einem leichten Bogen durchzieht. Durch decumanus und cardo in die Stadtviertel geteilt, kann die auf uns überkommene Substanz als sehr heterogen bezeichnet werden. So befinden sich in der nördlichen Hälfte vor allem Bauten des 19. Jahrhunderts während die südliche Hälfte nach den Kriegszerstörungen 1945 Wiederaufbau in geschlossener Bauweise zeigt.

Zur Objektkartei der denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäude im Fördergebiet „Uelzen-Innenstadt“ sind folgende Anmerkungen zu machen:

1) Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Denkmalliste nicht abgeschlossen ist. So können beispielsweise durch Substanzverluste Denkmale aus der Liste entlassen werden oder der Denkmalwert von Bauten beispielsweise aufgrund neuer Erkenntnisse festgestellt und diese dann in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen werden. So wird das Objekt Mauerstraße (Objektnummer 99) seit dem 14. März 2018 als Prüffall geführt. Es empfiehlt sich demnach bei entsprechenden Verdachtsfällen im Vorfeld der Planung tätig zu werden.

2) Der vom Büro Cappel + Kranzhoff bestimmte Sanierungszustand der jeweiligen Bauten in der Objektkartei als sanierungsbedürftig oder nicht sanierungsbedürftig ist nicht in allen Fällen mit der denkmalfachlichen Einschätzung deckungsgleich. So ist beispielsweise das Gebäude Bahnhofstraße 40 als kein Sanierungsbedarf klassifiziert, denkmalpflegerisch ist das jedoch anders zu bewerten. Es befindet sich hier, wahrscheinlich aus einer früheren Sanierung, ein deckender, schichtbildender Anstrich auf dem Fachwerk. Dieser ist substanzschädigend und sollte möglichst zeitnah abgenommen und durch einen diffusionsoffenen (z.B. Leinöl) ersetzt werden.

Im Entwurf für den Leitfaden zur Stadtbildgestaltung sollte folgendes ergänzt werden:

1) Unter Punkt 3.1 Parzellenstruktur/Baufluchten sollte darauf hingewiesen werden, dass Trauf und Firstlinien mit leichten Versprüngen zwischen den Hausstellen auszubilden sind. Durchgehende First- und Trauflinien sind zu vermeiden, um die historische Kleinteiligkeit zu erhalten und Monotonie im Straßenbild und der Dachlandschaft vorzubeugen. Die Gebäudetiefe bei Ersatzneubauten sollte sich an der vorhandenen historischen Nachbarbebauung orientieren. Der rückwärtige Anbau von Balkonen und Fahrstühlen ist im Blockinnenbereich über alle Vollgeschosse als selbständige bauliche Anlage in der Regel möglich.

2) Auch die Hinweise zu den Fenstern unter Punkt 3.3.1 Fassadenstruktur und –gliederung sollten ergänzt werden. So gehörten durch Sprossen gegliederte Fenster bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts zu einem stimmigen Gesamtbild, wie das Gebäude Fünf Propheten von 1949 veranschaulicht. Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass der vorherrschende Fenstertypus ein vierflügeliges, nach außen öffnendes Blendrahmenfenster mit Mittelkämpfer oder Kämpfer auf 2/3 oder 3/4 Höhe ist. Die Fenster liegen bei Fachwerk bündig in der Fassade. Fenster sollen deckend in einer mit der Fassade abgestimmten Farbigkeit gestrichen werden. In nicht beschatteten Süd- und Westlagen ist eine helle bis alt-weiße Farbigkeit zu empfehlen, um das Holz der Fenster durch die Sonneneinstrahlung nicht unnötig aufzuheizen.

3) Unter dem Punkt 3.3.2 Fassadenmaterial und -farbe, wäre zu ergänzen, dass die Fachwerkhäuser zwar fachwerksichtig waren, jedoch überwiegend monochrom in einer Putz oder Steinfarbe (grau, ocker, beige, lindgrün, liches umbra, altweiß) gestrichen waren. Allein die Fensterachsen waren als gliedernde Elemente zusammen mit Türen und ggf. Fensterläden und Toren farbig angelegt. Hier ist, zur Ermittlung der genauen historischen Farbigkeit, eine Befunduntersuchung im Rahmen der Modernisierungsvoruntersuchung erforderlich.

4) Der Punkt 3.4.1 Dachgestaltung sollte um folgenden Hinweis erweitert werden: Für die Dacheindeckung sind in der Regel naturrote Hohlpfannen oder Hohlfalzpfannen im Normalformat zu verwenden. Bei Dachausbauten werden Unterdächer empfohlen. Ortgänge sind ortsüblich mit Stirn- und Deckelbrett, für Objekte der Zeit ab 1900 auch mit Ortgangziegel auszuführen. Für Häuser dieser Zeitschicht stehen auch naturrote und grau gedämpfte Doppelmuldenfalzziegel oder ggf. Schiefer zur Wahl.

#### **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise zum Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sowie zur Tatsache, dass die Denkmalliste nicht abschließend ist und sich stetig Änderungen ergeben können, werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Wünsche an die inhaltliche Ausgestaltung sowie die Zielsetzung des Gestaltungsleitfadens zur Kenntnis genommen. Nach Einschätzung der Hansestadt trägt der vorliegende Entwurf des Leitfadens diesen Wünschen Rechnung.

Im Übrigen wird der Stellungnahme größtenteils gefolgt. Die Begründung hierfür ergibt sich aus der nachfolgenden Prüfung der einzelnen vorgetragenen Punkte.

#### Anmerkungen zur Objektkartei

Zu 1)

Der Steckbrief zum Objekt Mauerstraße (Objektnummer 99) in der Objektkartei der denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäude im Fördergebiet „Uelzen-Innenstadt“ (Anlage 4 zu dieser Vorlage) wird ergänzt durch den Hinweis, dass eine Aufnahme in die Denkmalliste derzeit geprüft wird.

Zu 2)

Außerdem wird das Objekt Bahnhofstraße 40 (Objektnummer 28) in der Objektkartei um den Hinweis Sanierungsbedarf (vorhandener, deckender, schichtbildender Anstrich ist substanzschädigend) ergänzt.

#### Anmerkungen zum Leitfaden zur Stadtbildgestaltung:

Zu 1)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das NLD ausdrücklich darauf hinweist, dass der Anbau von Balkonen oder Fahrstühlen unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein kann. Im Übrigen wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.

Die Empfehlungen im Kapitel 3.1 des Gestaltungsleitfadens werden wie folgt ergänzt:

- „Auch durch Trauf- und Firstlinien, die mit leichten Versprüngen zwischen den Hausstellen ausgebildet werden, wird die historische Kleinteiligkeit erhalten und einer Monotonie im Straßenbild entgegengewirkt.“ und

Es wird jedoch keine Notwendigkeit gesehen, für die Gebäudetiefe eine Empfehlung abzugeben.

- Je nach vorhandenen Gebäude- und Grundstückstiefen kann es zur besseren Grundrissgestaltung neuer Wohnungen sogar sinnvoll sein, wenn Neubauten eine größere Tiefe aufweisen. Darüber hinaus setzen eventuell vorhandene Bebau-

ungspläne oder eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch den Rahmen für die Beurteilung der möglichen Gebäudetiefe.

Zu 2)

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Gestaltungsleitfaden wird die Beschreibung der Fenster im Kapitel 3.3.1 folgendermaßen ergänzt:

- „Der vorherrschende Fenstertypus ist meist ein vierflügeliges, nach außen öffnendes Blendrahmenfenster mit Mittelkämpfer oder Kämpfer auf 2/3 oder 3/4 der Höhe.“ und
- „So gehörten durch Sprossen gegliederte Fenster bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts zu einem stimmigen Gesamtbild dazu.“
- Darüber hinaus werden die Begriffe Kämpfer und Mittelkämpfer in einer neu eingefügten Fußzeile erläutert.

Ebenso werden im Gestaltungsleitfaden die Empfehlungen in Kapitel 3.3.1 wie folgt ergänzt:

- „(...) und das Fenster soll bündig in der Fassade liegen.“ und
- „Fenster sollen deckend in einer mit der Fassade abgestimmten Farbigkeit gestrichen werden. In nicht beschatteten Süd- und Westlagen ist eine helle bis altweiße Farbigkeit zu empfehlen, um das Holz der Fenster durch die Sonneneinstrahlung nicht unnötig aufzuheizen.“

Zu 3)

Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

Im Gestaltungsleitfaden wird die Beschreibung in Kapitel 3.3.2 wie folgt ergänzt:

- „Fachwerkhäuser waren meist fachwerksichtig, jedoch überwiegend monochrom in einer Putz- oder Steinfarbe (grau, ocker, beige, lind-grün, lichtetes umbra, altweiß) gestrichen.“

Ebenso werden die Empfehlungen in Kapitel 3.3.2 des Gestaltungsleitfadens wie folgt ergänzt, wobei sich diese Ergänzung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur auf die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser bezieht:

- „Zur Ermittlung der genauen historischen Farbigkeit sollte zumindest bei Baudenkmalen eine Befunduntersuchung im Rahmen der Modernisierungsvoruntersuchungen erfolgen.“

Zu 4)

Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Die Empfehlungen in Kapitel 3.4.1 des Gestaltungsleitfadens werden um die folgende, zusätzliche Erläuterung des Begriffs „Tonziegel“ ergänzt:

- „Bei der Verwendung von Tonziegeln (Hohlpfannen oder Hohlalzpflanzen im Normalformat) und Betondachsteinen (...)“.

Eine darüber hinausgehende Ergänzung der Empfehlungen in Bezug auf die Gestaltung von Dachausbauten und Ortgängen entsprechend des Vorschlags des NLD ist einerseits eine zu detaillierte Formulierung im Rahmen des Gestaltungsleitfadens. Andererseits ist eine solche Empfehlung *für alle Gebäude im Sanierungsgebiet* generell zu umfassend und deshalb nicht erforderlich.

## **2.4 Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen vorgebracht haben:**

- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt, mit Schreiben vom 26.04.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz (GAA), mit Schreiben vom 27.04.2018, eingegangen am 14.05.2018
- Samtgemeinde Aue, mit Schreiben vom 30.04.2018
- Samtgemeinde Rosche, mit Schreiben vom 07.05.2018
- Polizeikommissariat Uelzen, per E-Mail am 28.05.2018
- IHK Lüneburg-Wolfsburg, per E-Mail am 31.05.2018

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Zukunftsentwicklung, Stadt-, Ortsteil- sowie Quartiersentwicklung und Wirtschaft sowie der Verwaltungsausschuss empfehlen dem Rat der Hansestadt Uelzen

1. zu beschließen, Anmerkungen und Hinweise im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 16.05.2018 so zu behandeln, wie es sich aus dem Sachverhalt unter Ziffer 1.1 ergibt,
2. zu beschließen, die Stellungnahme des Landkreises Uelzen, mit Schreiben vom 25.05.2018, so zu behandeln, wie es sich aus dem Sachverhalt unter Ziffer 2.1 ergibt,
3. zu beschließen, die Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 30.05.2018, eingegangen am 01.06.2018, so zu behandeln, wie es sich aus dem Sachverhalt unter Ziffer 2.2 ergibt,
4. zu beschließen, die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg, mit Schreiben vom 06.06.2018, eingegangen am 07.06.2018, so zu behandeln, wie es sich aus dem Sachverhalt unter Ziffer 2.3 ergibt, und
5. das städtebaulich-gestalterische Rahmenkonzept für die Hansestadt Uelzen, inklusive der dazugehörigen Anlagen 1-3, in der Fassung vom August 2018 zu beschließen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Entwurf des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts für die Hansestadt Uelzen (nur digital)
- Anlage 2 – Entwurf des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung als Anlage 1 zum Entwurf des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts für die Hansestadt Uelzen (nur digital)
- Anlage 3 – Entwurf der Gebäudetypisierung als Anlage 2 zum Entwurf des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts für die Hansestadt Uelzen (nur digital)
- Anlage 4 – Entwurf der Objektkartei als Anlage 3 zum Entwurf des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts für die Hansestadt Uelzen (nur digital)