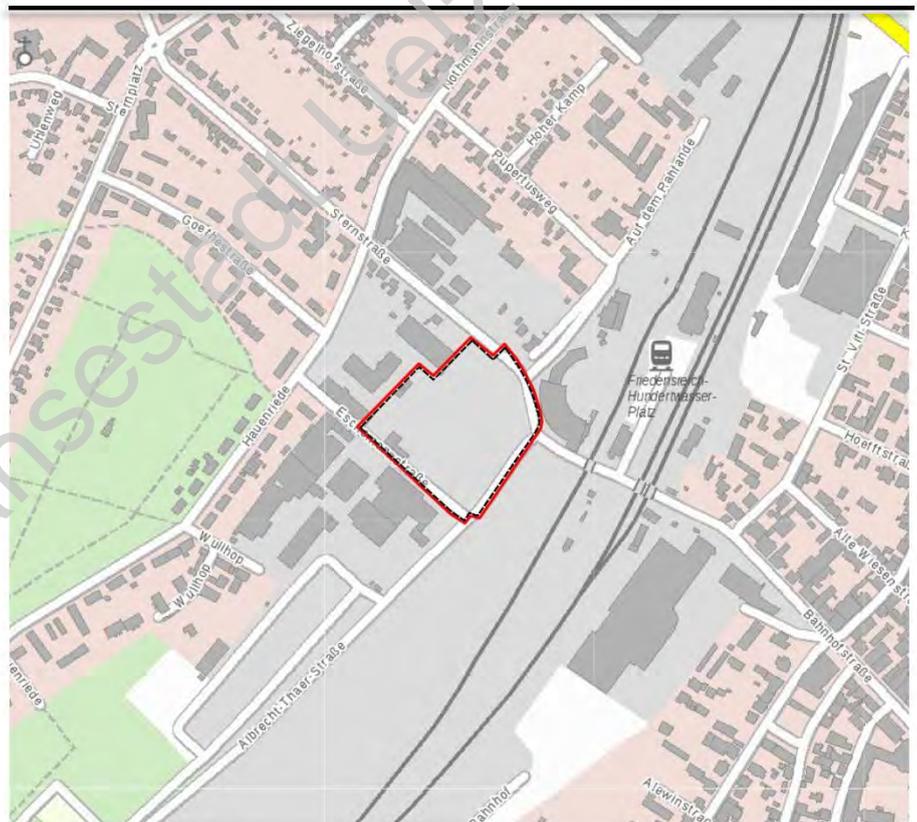




Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“



Quelle: LGLN 2018

PPL Architektur und
Stadtplanung

Bei den Mühlen 70 | 20457 Hamburg
Tel: +49 (0)40 / 431 95 -0 | Fax: -99
Mail: info@ppl-hh.de | www.ppl-hh.de

November 2018

Inhaltsverzeichnis

A Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen und Bestand	5
3 Abwägung der berührten Belange	11
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	11
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	12
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	12
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	12
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	13
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	13
3.7 Belange des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	13
3.8 Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	17
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	18
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	20
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	20
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	20
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	21
4 Inhalte des Bebauungsplans	22
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplans	22
4.2 Hinweise	30
4.3 Rechtsgrundlagen	31
4.4 Städtebauliche Kenndaten und Verfahren	31
B Behandlung der Stellungnahmen	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01: Bisherige Standorte der Kreisverwaltung Uelzen	3
Abbildung 02: Übersichtsplan	5
Abbildung 03: Auszug aus dem RROP (2000)	7
Abbildung 04: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2000)	8
Abbildung 05: Luftbild (2013)	9
Abbildung 06: Deutsche Grundkarte DK 5 (1968)	10
Abbildung 07: Magerrasenflächen	14
Abbildung 08: Waldflächen gemäß § 2 NWaldLG	16
Abbildung 09: Erschließung Kreishaus mit Prognosebelastungen Werktag (2030)	19
Abbildung 10: Zentren- und Sortimentskonzept	22

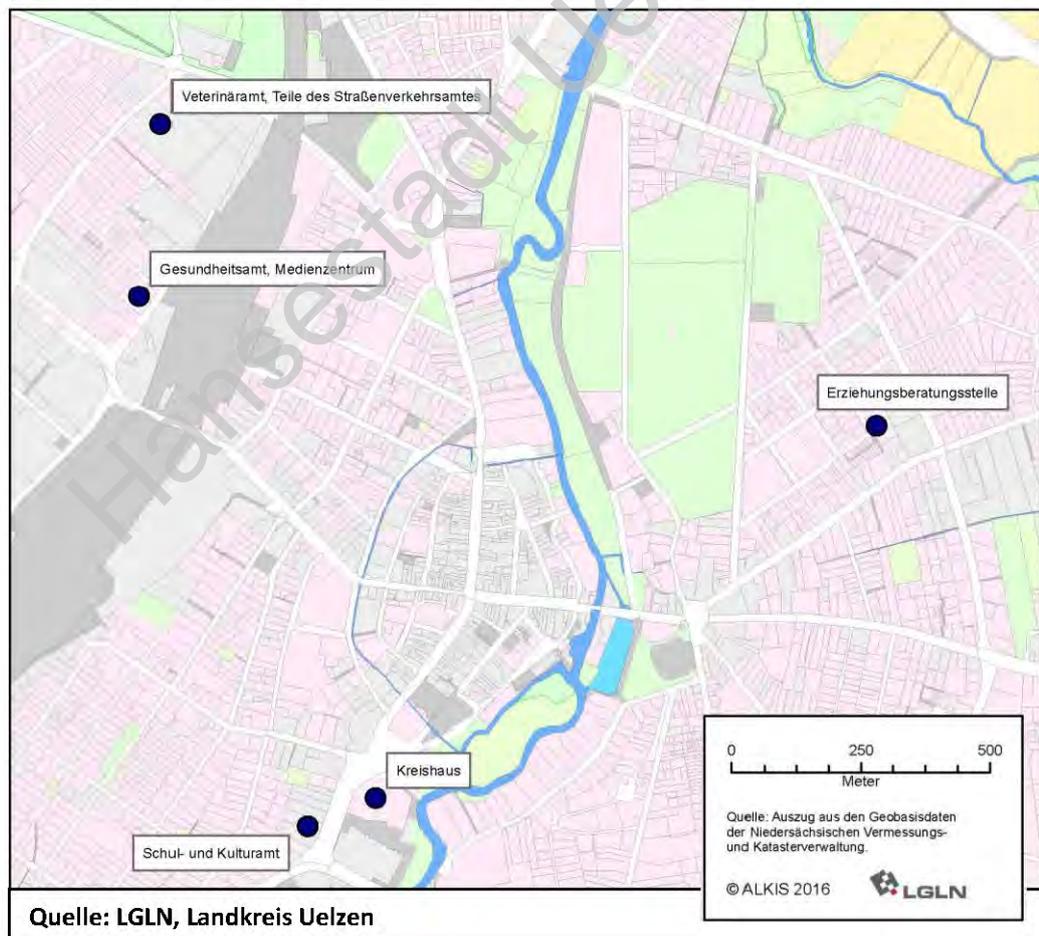
1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Landkreis Uelzen plant, auf den in seinem Besitz befindlichen Flurstücken 11/21, 11/24, 18/6 und 8/13 in der Gemarkung Uelzen, Flur 20, einen Neubau des Kreishauses als Verwaltungsgebäude zu errichten. Zurzeit ist das Kreishaus mit dem Hauptgebäude an der Veerßer Straße und mit vier Außenstellen (Veterinäramt und Teile des Straßenverkehrsamtes, Gesundheitsamt und Medienzentrum, Erziehungsberatungsstellen und Schul- und Kulturamt) an insgesamt fünf unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet angesiedelt.

Anlass für die Planung sind insbesondere die am Altstandort zwingend notwendigen Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus strebt der Landkreis ein Zusammenführen möglichst aller Außenstellen an einen gemeinsamen Standort zur Verbesserung der Arbeitsabläufe an. Da sich eine Grundsanierung des 1954 errichteten Kreishauses als unwirtschaftlich erwies, entschied sich der Landkreis für einen Neubau an einem neuen Standort. Nach Prüfung mehrerer Standortvarianten fiel die Wahl auf das Plangebiet an der Eschemannstraße. An diesem Standort lassen sich die insgesamt benötigten, ca. 15.000 m² Bruttogeschossfläche realisieren. Gleichzeitig gibt er der Kreisverwaltung die notwendigen Perspektiven für die prognostizierten Veränderungen in der Arbeitswelt und erlaubt eine weitestgehende Integration der bisherigen Außenstellen.

Abbildung 01: Bisherige Standorte der Kreisverwaltung Uelzen





Ziel

Durch den Bebauungsplan sollen ebenfalls die seit Jahren brachliegenden bzw. als Freilagerflächen mindergenutzten Grundstücke einer ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet entsprechenden, neuen Nutzung zugeführt werden.

Gemäß dem bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Plangebiet soll mit diesem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um insbesondere die Büro- und Verwaltungsgebäude des Kreishauses ansiedeln zu können. Gleichzeitig bietet diese Festsetzung hinreichend Flexibilität für eventuelle Ergänzungsnutzungen oder weitere, zukünftige Entwicklungen.

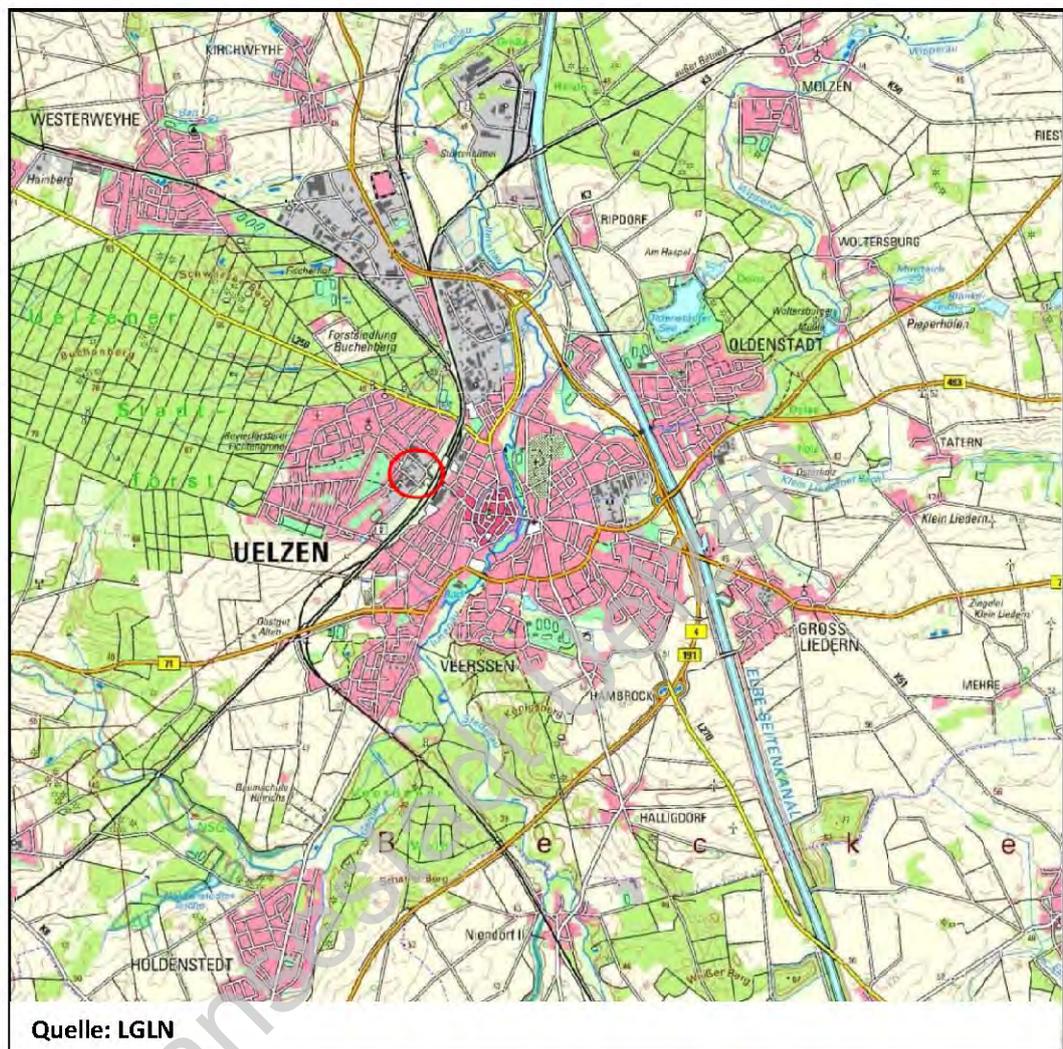
Die auf dem privaten Flurstück 18/8 vorhandenen Nutzungen sollen durch die Planung in Ihrem Bestand gesichert, und ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet und seine Umgebung ist bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Aus diesem Grund beschloss der Rat der Hansestadt Uelzen am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Kreishaus Eschemannstraße“.

Hansestadt Uelzen

2. Planungsgrundlagen und Bestand

Abbildung 02: Übersichtsplan



Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet, bildet den östlichen Eingang des Sternviertels und liegt in unmittelbarer Nähe zum Hundertwasser-Bahnhof Uelzen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 16.300 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten wird das Gebiet durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 11/26, 11/25 und 11/22 begrenzt.
- Im Nordosten und Südosten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der südwestlichen und westlichen Grenze der Flurstücke 8/12, 49/10, 11/7, 93/36 (Sternstraße) und 68/44 (Albrecht-Thaer-Straße)
- Im Südosten wird das Plangebiet durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 18/9 (Eschemannstraße) begrenzt.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs zeigt das Deckblatt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt den Geltungsbereich rechtsverbindlich.



Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB liegen vor, weil es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) mit ca. 16.300 m² kleiner als 20.000 m² ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht gegeben.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen (§ 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. BNatSchG kommt im Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches ebenfalls nicht zur Anwendung. Damit entfällt gemäß § 18 (2) BNatSchG die Anwendung der §§ 14 bis 17 BNatSchG.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird die Steuerung und Koordination der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Dienstleistungen sichergestellt. In Anbetracht des demografischen Wandels und der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur wird eine zentrale, mit dem Kfz, dem öffentlichen Nahverkehr, dem Fahrrad und zu Fuß gut zu erreichende Fläche für den Neubau des Kreishauses benötigt.

Kreis (RROP 2000)

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2000) des Landkreises Uelzen wird die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Dies wird durch die Entwicklung und Schaffung neuer Projekte – in diesem Fall ein neues Kreishaus – umgesetzt.

Der Landkreis Uelzen stellt derzeit sein RROP neu auf, es liegt aktuell der Entwurf 2017 vor. Nachfolgende Anforderungen des RROP-Entwurfes werden durch die Planung besonders berücksichtigt.

Kreis (RROP Entwurf 2017)

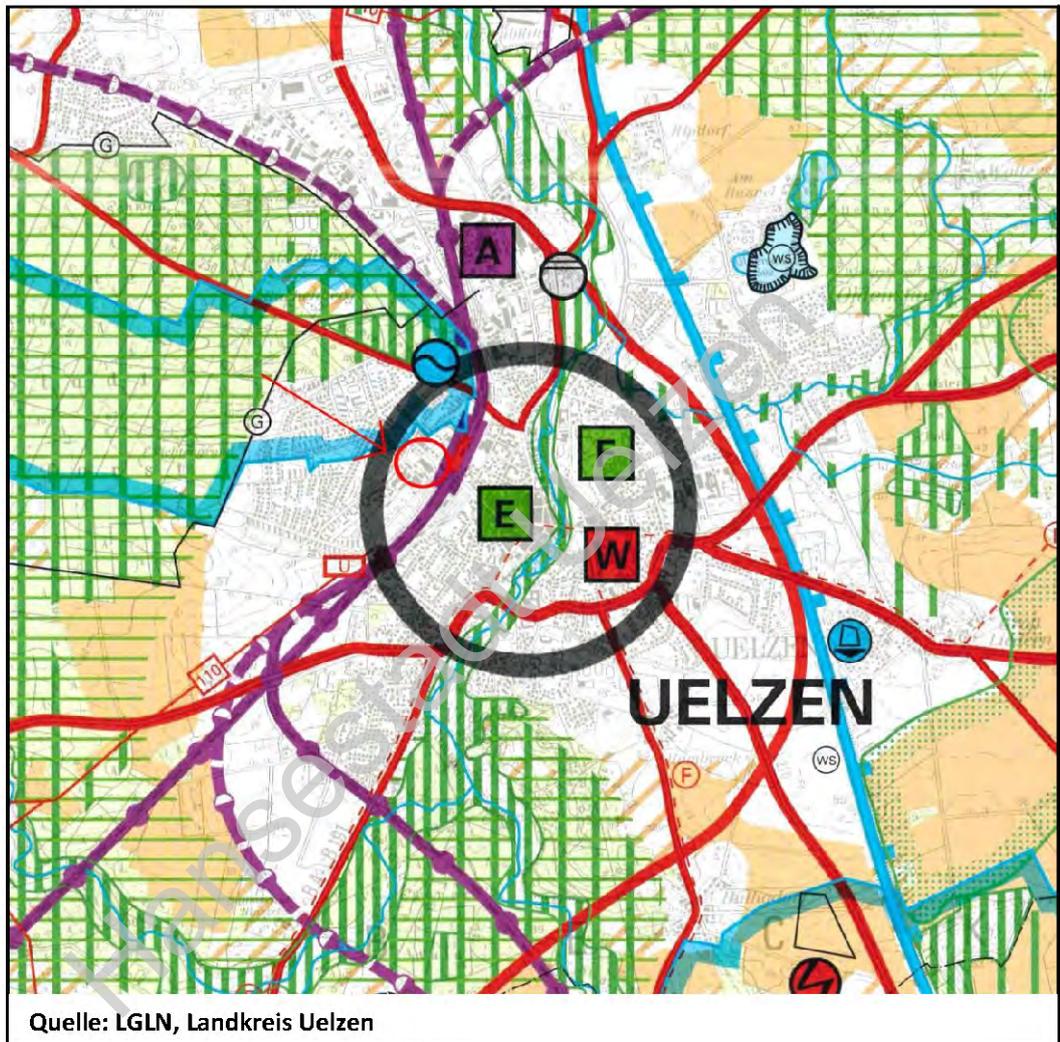
RROP (Entwurf 2017) für den LK Uelzen – Entwicklung der räumlichen Struktur

- Bei allen Planungen und Maßnahmen sind die Konsequenzen des demografischen Wandels hinsichtlich der Bevölkerungszahlen im Hinblick auf die Arbeitsmarktsituation zu beachten.
- Um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen an leistungsfähigen Standorten erforderlich.

- Durch die fortgesetzte Altersverschiebung sind besonders in der heutigen Entwicklung qualifizierte Arbeitskräfte von hoher Wichtigkeit, sodass geeignete Wirtschaftsstandorte an Bedeutung gewinnen.¹

Der Bebauungsplan entspricht damit gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen des RROP.

Abbildung 03: Auszug aus dem RROP (2000)



Quelle: LGLN, Landkreis Uelzen

Lage des Plangebiets: siehe Pfeil

¹ Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 2017: 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur im Landkreis Uelzen, Ziele 02, 03, 10, Landkreis Uelzen, 2017

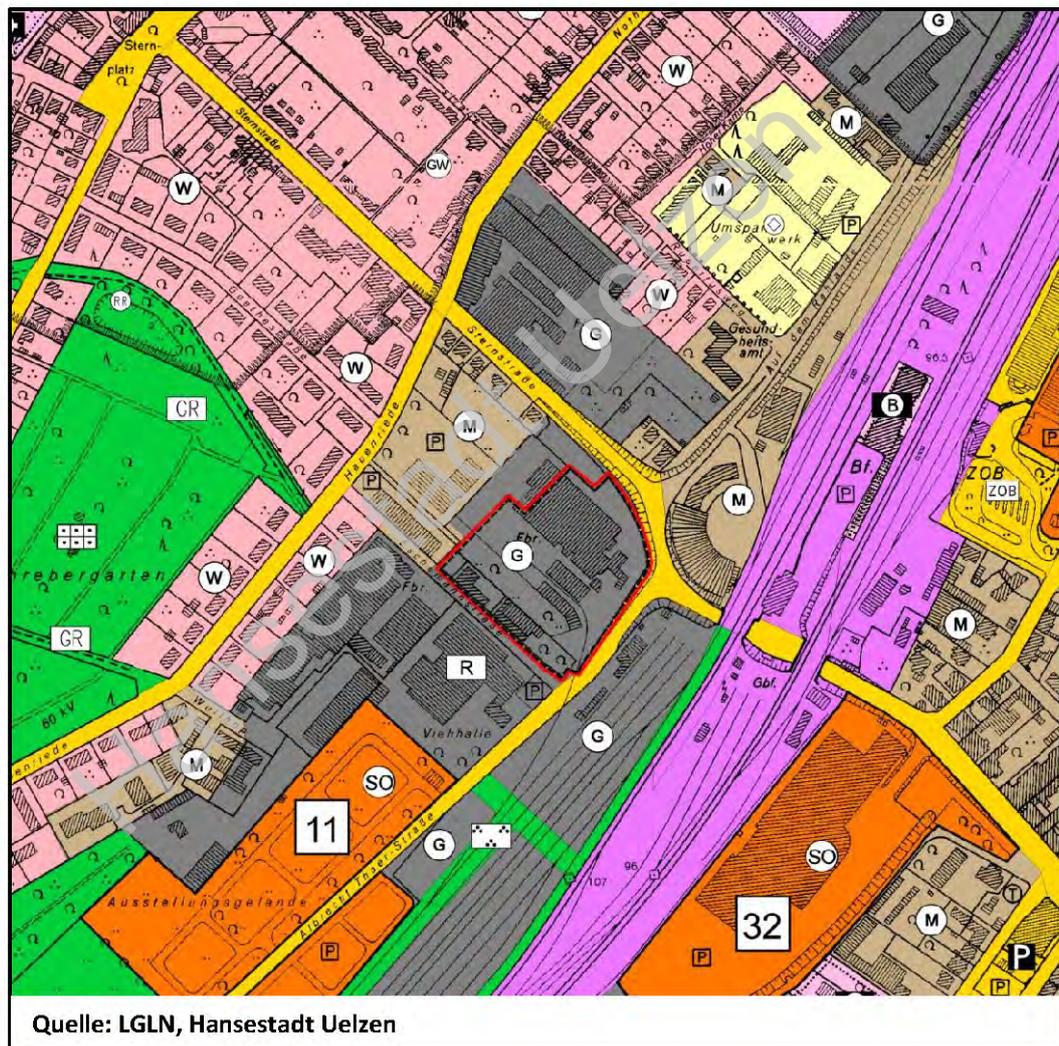
Gemeinde (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Uelzen aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Nordosten und Südwesten grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet an. Im Nordwesten und Nordosten grenzt jeweils eine gemischte Baufläche an.

Das Plangebiet wird im Nordosten und Südosten von Straßenverkehrsflächen einge-
fasst.

Der Bebauungsplan „Neubau Kreishaus Eschemannstraße“ sieht die Festsetzung eines Gewerbegebiets vor und ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 04:Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2000)



Bestand und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet bildet den östlichen Eingang des „Sternviertels“ und liegt nordwestlich des Zentrums der Hansestadt Uelzen in rund 1 km Entfernung zur Stadtmitte (Altes Rathaus) und ca. 300 m zum Hundertwasser-Bahnhof Uelzen.

Das ehemals gewerblich genutzte Gebiet teilt sich auf insgesamt fünf Flurstücke (11/21, 11/24, 18/6, 18/8 und 8/13) auf. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt bereits seit vielen Jahren brach, so dass sich dort ein Bewuchs mit Pioniergehölzen entwickeln konnte. Im Zuge erster bauvorbereitender Maßnahmen erfolgte im Februar 2018 eine umfassende Baufeldfreimachung der im Eigentum des Landkreises befindlichen Flächen. Eine Teilfläche wurde bis zum 31.01.2018 von einem Gartenbaubetrieb als Lagerfläche verwendet und wurde ebenfalls geräumt. Das Flurstück 18/8 ist im privaten Besitz und wird zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es eine Vielzahl unterschiedlichster Baustrukturen und Nutzungen wie Einzelhandel, Arztpraxen, Bildungseinrichtungen, das Veranstaltungszentrum „Jabelmannhalle“ und die „Viehmarkthalle“, einen Industriebetrieb für Dach- und Dichtungssysteme, das u.a. für Veranstaltungen genutzte „Albrecht-Thaer-Gelände“ sowie größere Stellplatzflächen zwischen der Albrecht-Thaer-Straße und dem Bahngelände.

In der weiteren Umgebung befinden sich zudem ein überwiegend mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise bebautes Wohnquartier und der Uelzener Hundertwasser-Bahnhof, wodurch das Gebiet sehr gut erschlossen wird.

Abbildung 05: Luftbild (2013)

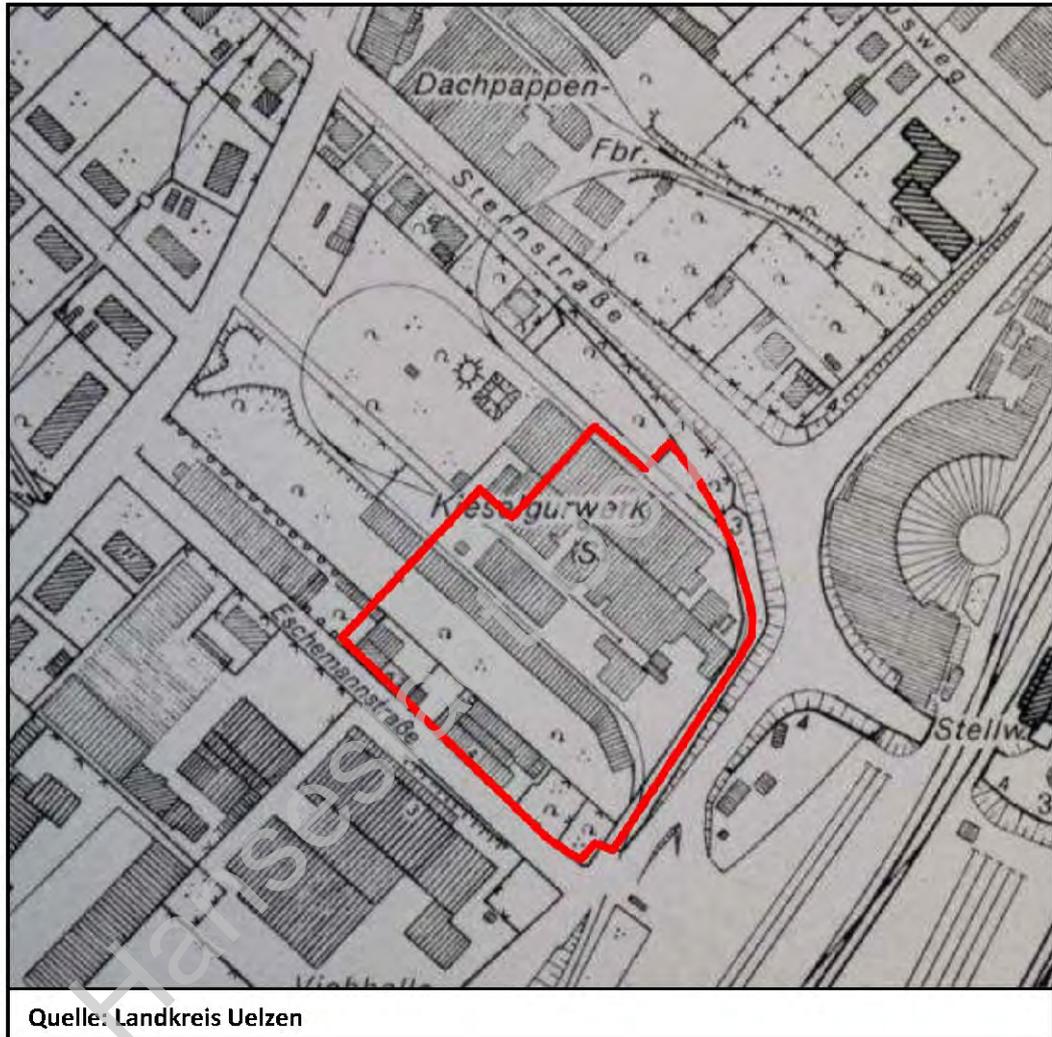


Quelle: LGLN

Vornutzung

Bis Ende des 20. Jahrhunderts gehörte das Plangebiet zum Werksgelände des Asbest- und Kieselgurwerks Uelzen. Aufgrund des dortigen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen wie Asbest, Heiz-, Alt- und Dieselöl ist eine Bodenkontamination nicht auszuschließen.

Abbildung 06: Deutsche Grundkarte DK 5 (1968)



3. Abwägung der berührten Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Berührte Belange

§1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	X
§1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Verkehrs- und Gewerbelärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung² wurden die von den angrenzenden Straßen und den Eisenbahnstrecken Hamburg – Hannover und Uelzen – Stendal ausgehenden Verkehrslärmemissionen ermittelt. Darüber hinaus wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen begutachtet. Eine Vielzahl der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Gewerbenutzungen sind bereits durch benachbarte Wohnnutzungen in ihren Emissionen limitiert, was in der Untersuchung entsprechend berücksichtigt wurde. Für die Betriebe, die durch vorhandene Wohnnutzungen bisher nicht limitiert sind, wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Dies betrifft die Anlieferungszone des nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Discounters, die KFZ Waschanlage westlich des Plangebietes und die private Stellplatzfläche südöstlich des Plangebietes.

² Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Kreishauses Eschemannstraße“, Büro T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Februar 2018

Gemäß der DIN 18005 gelten für das geplante Gewerbegebiet Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) für Gewerbelärm. Grundsätzlich sind diese Werte sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO anzuwenden. Aus Sachverständiger Sicht ist es bei Büroräumen, wie sie im Plangebiet vorgesehen sind, jedoch zulässig, auch nachts auf einen Orientierungswert von 65 dB(A) abzustellen, da diese nachts keine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen müssen als tags.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergaben sowohl tags als auch nachts Verkehrslärmimmissionen von bis zu 68 dB(A) und dementsprechend eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Dies bedeutet zwar keine Unzulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen, doch zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in dem geplanten Gewerbegebiet Maßnahmen zum Schallschutz für die Aufenthaltsräume der geplanten gewerblichen Nutzungen (insbesondere Büros, Besprechungs- und Ruheräume) sowie für die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen erforderlich.

Kein Störfallbetrieb

Betriebe die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 433), zuletzt geändert am 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) fallen, sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Keine relevanten Geruchsmissionen

Im Plangebiet treten keine erheblichen Geruchsbelästigungen durch angrenzende Betriebe oder andere relevante Geruchsmissionen auf.

Von Bedeutung könnte der in der Sternstraße gelegene Industriebetrieb für Dach- und Dichtungssysteme sein. Hier erfolgte jedoch 2011 im Rahmen eines Verfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) der gutachterliche Nachweis, dass u.a. das Plangebiet nicht in der Hauptwindrichtung zum Industriebetrieb liegt. Die Jahresgeruchshäufigkeit im Plangebiet, welches südwestlich des emittierenden Betriebes liegt, beträgt weniger als 3 % und liegt damit weit unter dem laut der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) in einem Gewerbegebiet zulässigen Grenzwert von 15 %.

Darüber hinaus sind keine weiteren bedeutsamen Geruchsemittenten im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden, deren Geruchsemissionen im Zusammenspiel mit denen des in der Sternstraße befindlichen Industriebetriebs dazu führen könnten, dass der Grenzwert der GIRL überschritten wird.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Durch die geplante Wiedernutzung einer Gewerbebrache wird eine Erneuerung und Fortentwicklung, des zentral in Bahnhofsnähe gelegenen Plangebiets, angestrebt. Die

Ansiedlung von ca. 400 Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor führt zu einer Revitalisierung des östlichen Eingangs zum Sternviertel, dem mit rund 5.000 Einwohnern größten Uelzener Stadtviertel. Gleichzeitig erhofft sich die Hansestadt Uelzen davon u.a. eine Stärkung und Weiterentwicklung des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Nahversorgungsstandorts Hauenriede sowie positive Ausstrahlungseffekte auf den nördlichen Teil der Bahnhofstraße.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets, unmittelbar am Bahnhof der Hansestadt Uelzen, sowie der guten infrastrukturellen Ausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung ist eine Wiedernutzung der Grundstücke auch aus städtebaulichen Gründen geboten.

Damit wird dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile insgesamt gefolgt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Durch das vom Landkreis Uelzen bereits eingeleitete konkurrierende Investoren- / Architektenauswahlverfahren (Funktionalausschreibung) können die Belange der Baukultur und des Ortsbildes unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Gemäß Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich durch eine Umweltprüfung zu berücksichtigen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB kann allerdings von der Durchführung einer solchen Prüfung abgesehen werden. Gleichwohl sind die Eingriffe in Natur und Landschaft offen zu legen, die sich infolge der Planung ergeben. Folgende mögliche Einwirkungen sind zu nennen:

Im Rahmen einer Begehung und Biotoptypeneinstufung des Plangebiets durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen wurden die vorhandenen Gebüsche, Bäume und halbruderale Gras- und Staudenflur untersucht. Dabei wurden keine Biotope festgestellt, die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind.

Abbildung 07: Magerrasenflächen

Quelle: LGLN, Landkreis Uelzen

Keine besonders geschützten Biotope
(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Vier vorhandene Magerrasenflächen an der Böschung zur Albrecht-Thaer-Straße liegen unmittelbar außerhalb des Plangebiets und fallen nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz, da deren Fläche jeweils weniger als 100 m² umfasst. Insgesamt beträgt ihre Gesamtfläche lediglich rund 120 m².

Keine geschützten Arten
(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Im Rahmen einer Begehung des Plangebiets durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen wurden augenscheinlich keine geschützten Arten festgestellt. Aufgrund der Ausstattung des Geländes kann aber davon ausgegangen werden, dass es als Nahrungshabitat für Fledermäuse dient. Infolge des relativ geringen Alters des Baumbestandes ist jedoch nicht von einem Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätten auszugehen. Das Flurstück 11/21 ist als ein Teil des potentiellen Nahrungshabitates auf den Offenlandbereichen entlang der Albrecht-Thaer-Straße zu sehen. Das mosaikartig bestockte Gelände bietet daneben einen Lebensraum für Insekten und europäische Vogelarten.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person

auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt.

Um darüber hinaus die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, werden entlang der Böschung zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße eine 8 m breite Pflanzfläche und zusätzlich ein Abstand von 2 m zwischen dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Magerrasenflächen sowie den in das Plangebiet hineinragenden Kronen- und Wurzelbereichen der angrenzenden, teilweise schützenswerten Bäume in der Böschung zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße (entsprechend der DIN 18920).

Waldumwandlung

Im Rahmen einer Begehung des Plangebiets durch die Untere Waldbehörde des Landkreises Uelzen wurde ein Mischbestand, bestehend aus Pappeln, Birken, Weiden, Ebereschen, Kirschen, Eichen, Bergahorn, Kiefern, Fichten und Lärchen aus vermuteter Naturverjüngung vorgefunden (Mindesthöhe ca. 10 m). Im Nordosten und im Südwesten des Plangebiets ist der Bestand deutlich älter als auf den restlichen Flächen.

Dieser Baumbestand bildet zwei Waldflächen im Sinne des § 2 NWaldLG mit einem Gesamtumfang von 3.668 m². Zur Rodung der Flächen wurde parallel zum Bebauungsverfahren ein Antrag zur Waldumwandlung mit Bereitstellung von Ersatzflächen zur Aufforstung gestellt und genehmigt.

Abbildung 08: Waldflächen gemäß § 2 NWaldLG**Schutzgut Wasser**
(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Auf dem Baugrundstück stehen unterhalb eines Auffüllungshorizontes von bis zu 1,2 m Mächtigkeit geringdurchlässige bindige Schichten an, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit eine ausreichende Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht zulassen. Unabhängig davon ist eine Niederschlagswasserversickerung in den Bereichen, die aufgrund der Vornutzung des Grundstückes erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweisen, nicht zulässig, damit ein weiterer Schadstoffaustrag mit dem Wasser unterbleibt.

Um diesen Belang zu berücksichtigen, wird auf die sonst aus Umweltgründen sinnvolle Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet und eine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation textlich festgesetzt. Zur Unterstützung der gedrosselten Einleitung sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor, im Pflanzstreifen entlang des Böschungsbereichs zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße eine Entwässerungsmulde zwecks dezentraler Rückhaltung des Oberflächenwassers anzulegen.

Altlasten
(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Auf dem gesamten Gelände sind im Untergrund sandige Schluffschichten (Geschiebelehm) vorhanden, welche von bis zu 1,2 m mächtigen Auffüllungen überlagert sind. Die Auffüllung enthält Ziegel- oder Betonbruchanteile. Wegen der (teilweise sehr hohen) PAK-Belastung innerhalb der Auffüllung oberhalb der Geschiebelehmsschicht ist bezgl.

dieser Kontamination eine Sanierung des Geländes erforderlich. Nach den bisherigen Erkenntnissen beschränkt sich eine Sanierung allerdings auf den Bereich der Auffüllungen.

Als Sanierungsmaßnahme ist ein großflächiger Austausch des belasteten Bodens bis zur geringdurchlässigen Schluffschicht in bis zu ca. 2 m Tiefe zu empfehlen. Bei Belastungen < Z 2 ist in Teilflächen auch ein Verbleib des belasteten Bodens denkbar, sofern eine Versiegelung der Oberfläche durch entsprechende Baumaßnahmen (Asphaltdecke, Lehmandeckung oder Bebauung) erfolgt.

Diesem Belang wird durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Kampfmittel
(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung/ Kampfmittelbeseitigungsdienst besteht für das gesamte Plangebiet ein konkreter Gefahrenverdacht, dass Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein können. Ein entsprechender Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltsäten ist in die Planzeichnung aufgenommen. Eine detaillierte Gefahrenerforschung bezüglich etwaiger Kampfmittel hat vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Erneuerbare Energien
(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, welches ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingeht. In der Hansestadt wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien forciert. Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dächer zu begrünen sind. Dem Schutzgut Wasser wird durch diese Festsetzung zur Rückhaltung von Regenwasser mittels einer Dachbegrünung Vorrang eingeräumt. Ausnahmen für solarenergetische Anlagen (z.B. Photovoltaik) auf den Dachflächen werden aber durch eine textliche Festsetzung ermöglicht.

3.8 Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Erhaltung, Sicherung
und Schaffung von Arbeitsplätzen
(§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Mit dem geplanten Neubau des Kreishauses für die Verwaltungsdienststellen des Landkreises Uelzen mit ca. 400 Beschäftigten, steht die Erhaltung und Sicherung vorhandener Arbeitsplätze als wesentliches Ziel für diesen Bebauungsplan im Vordergrund der zu berücksichtigenden Belange.

Ein neues Baugebiet erfordert den Ausbau der technischen Ver- und Entsorgung. Sie kann durch Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden:

Technische Infrastruktur
(§ 1 (6) Nr. 8d+e BauGB)

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke Uelzen GmbH. Die notwendige **Löschwasserversorgung (Grundschutz)** wird durch die Stadtwerke Uelzen GmbH aus den örtlichen Wasserversorgungsanlagen entsprechend den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatts W 405 bzw. entsprechend einer dieses Arbeitsblatt ersetzenden technischen Regel jederzeit bereitgestellt sowie vorgehalten. Die Bereitstellung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Konzessionsvertrages der Hansestadt Uelzen mit den Stadtwerken Uel-

zen GmbH vom 22.12.2016. Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Uelzen GmbH.

Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt über private Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht. Sofern Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden sollen, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten mit der Hansestadt Uelzen vorzunehmen.

Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen. Die **Abwasserbeseitigung** wird vom Abwasserzweckverband Uelzen übernommen. Das Thema **Oberflächenentwässerung** wird im Kapitel 3.12 (Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft) gesondert betrachtet.

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch eine frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Verkehrsprognose

Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung³ durch ein externes Ingenieurbüro erarbeitet. Auf Basis der im Kreishaus geplanten rund 400 Arbeitsplätze und geschätzten ca. 330 täglichen Besuchern, wurden ein Verkehrsanteil im motorisierten Individualverkehr von jeweils 655 Kfz-Zufahrten und 655 Kfz-Abfahrten, d.h. zusammen ca. 1.300 Kfz Fahrten pro Werktag errechnet. Die Verteilung der Fahrten auf die umgebenden Straßen wurde entsprechend den in Verkehrszählungen ermittelten Verkehrsbeziehungen abgeschätzt. Es wurde von einem Anstieg der Verkehrsmengen bis zum Prognosezeitraum 2030 von 10 % ausgegangen. Alle Werte liegen damit auf der „sicheren Seite“.

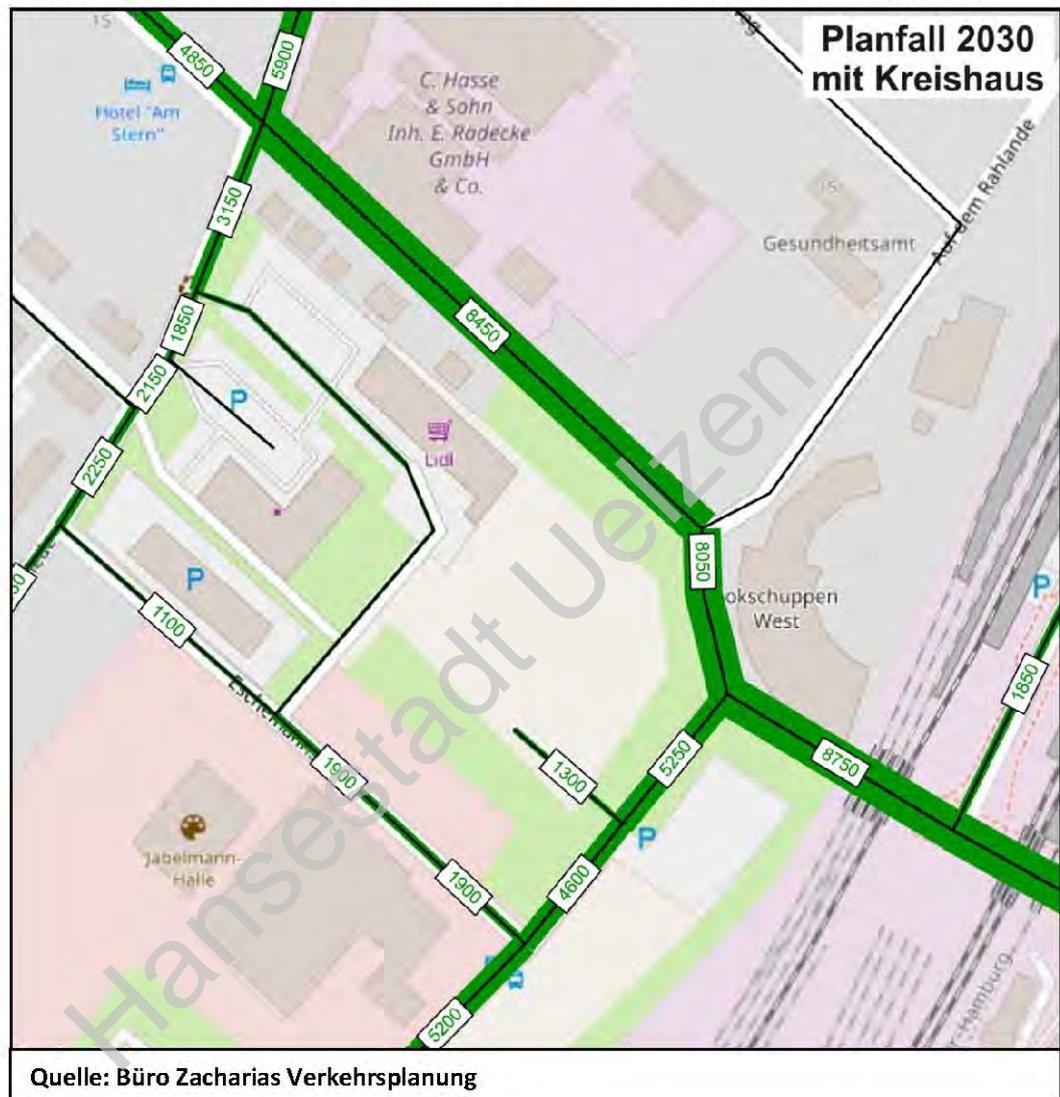
Für die äußere Erschließung des Plangebiets wurden je eine Variante mit direkter Anbindung an die Sternstraße, Albrecht-Thaer-Straße oder die Eschemannstraße untersucht, da alle drei Straßen prinzipiell leistungsfähig genug sind, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Im Ergebnis wird eine Zufahrt im Südosten des Plangebiets über die Albrecht-Thaer-Straße bevorzugt, weil bei den nördlichen Varianten der Niveauunterschied zwischen dem Straßenraum und dem höher gelegenen Grundstück zu groß ist. Bei einer Anbindung an die Eschemannstraße würden sich auch Verkehre über die Hauenriede mit Mehrbelastungen für die dortige Wohnbevölkerung ergeben, weshalb in der Abwägung diese Variante nicht empfohlen wird.

Die Ein- und Ausfahrt zum Kreishaus sollte mit einer Breite von ca. 8 m nördlich des Fußgängerüberweges an der Albrecht-Thaer-Straße liegen. Um sicher zu gehen, dass sich keine wartenden Kfz in den Fußgängerüberweg zurückstauen, sollte der Abstand

³ Verkehrsuntersuchung zum Neubau Kreishaus Eschemannstraße, Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Januar 2018

zwischen Fußgängerüberweg und Einfahrt etwa zwei Pkw-Längen (ca. 12 m) betragen. Weiter sollte die Einmündung aber nicht vom Fußgängerüberweg entfernt liegen, weil sonst Fußgänger aus der Innenstadt oder vom Bahnhof aufgrund des Umwegs die Albrecht-Thaer-Straße ungesichert queren würden.

Abbildung 09: Erschließung Kreishaus mit Prognosebelastungen Werktag (2030)



Radverkehr

Radfahrer können auf der Albrecht-Thaer-Straße in Richtung Süden den vorhandenen Schutzstreifen nutzen. Fußgänger aus Richtung Innenstadt können den Gehweg auf der Ostseite der Albrecht-Thaer-Straße nutzen.

Ergänzend ist eine direkte Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer an die Sternstraße sinnvoll. Hierzu wären aufgrund der Böschung Treppen und / oder Rampen anzulegen.

Ruhender Verkehr

Aus verkehrplanerischer Sicht ist es sinnvoll, gemeinsame Stellplätze für Beschäftigte und Besucher des Kreishauses vorzusehen. Um zu vermeiden, dass aufgrund der Nähe zum Bahnhof die Stellplätze fremdgenutzt werden, erscheint eine Parkraumbewirtschaftung notwendig.

Um den motorisierten Verkehr zu reduzieren, ist gemäß dem Radverkehrskonzept der Hansestadt Uelzen die Qualität und Anzahl von Fahrradabstellplätzen an öffentlichen Einrichtungen von besonderer Bedeutung und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Detail nachzuweisen.⁴

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, welches auch auf städtebauliche Entwicklungen eingeht. Die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache in städtebaulich integrierter Lage entspricht den Zielen des Klimaschutzkonzeptes. Darüber hinaus kann durch die Lage des Plangebiets in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) die Nutzung klimaschonender Verkehrsmittel gefördert werden, was am bisherigen Standort der Kreisverwaltung an der Veerßer Straße so nicht gegeben ist.⁵

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2016 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt. Zum Schutz vorhandener und geplanter Gewerbegebiete und der weiteren Entwicklung der vorhandenen Versorgungszentren wird für Gewerbegebiete der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben empfohlen. Mit dem in der Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen Nahversorgungsstandort an der Hauenriede ist die Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Quartier gesichert, womit diesem Belang entsprochen wird.⁶

Ergänzend erhofft sich die Hansestadt Uelzen von dem geplanten Kreishausneubau u.a. eine Stärkung und Weiterentwicklung des angesprochenen Nahversorgungsstandorts Hauenriede, was sich mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts deckt.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Da der Boden im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit und durch die vorhandenen Altlasten für eine Versickerung von **Oberflächenwasser** ungeeignet ist, sind Maßnahmen zur Rückhaltung mit einer gedrosselten Einleitung in die umgebenden Regenwasserkanäle / Vorfluter vorzusehen. Mit einer Drosselung wird außerdem eine weitere Verschärfung von Abflussspitzen vermieden. Im Rahmen des dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist daher ein detailliertes Konzept für die Rückhaltung und Drosselung der Regenwasserableitung zu erarbeiten.

Grundsätzlich ist das Plangebiet ausreichend dimensioniert, sodass sowohl ober- als auch unterirdische Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers realisierbar sind. Eine Teilmaßnahme könnte beispielsweise die laut Bebauungsplan grundsätzlich mögliche Anlage einer Entwässerungsmulde im Pflanzstreifen entlang des Böschungs-

⁴ Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen, 2016

⁵ Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen, Stadt Uelzen, 2014

⁶ Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Uelzen, BBE Standort- und Kommunalberatung, 2016



bereichs zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße sein. Darüber hinaus wird die Wasserrückhaltung durch die Festsetzung einer Dachbegrünung unterstützt.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt.

Hansestadt Uelzen

Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes (Kreishaus) für den Landkreis Uelzen definiert das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplans. Deshalb werden die Flurstücke im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichzeitig bietet diese Festsetzung hinreichend Flexibilität für eventuelle Ergänzungsnutzungen oder weitere, zukünftige Entwicklungen.

Zur langfristigen Sicherung einer dem zentralen Standort angemessenen gewerblichen Nutzung und zum Schutz der benachbarten Quartiere werden darüber hinaus folgende Nutzungseinschränkungen textlich festgesetzt:

1.1 In dem Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, sowie Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Verbrauchermärkten und Lagerverkäufen entspricht den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Danach sollen sich im Sinne einer positiven Einzelhandelsentwicklung in Uelzen Einzelhandelsbetriebe je nach Größe und Kernsortiment entweder im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum, an Standorten der Nahversorgung oder an bereits bestehenden Sonder- und Fachmarktstandorten ansiedeln.

Abbildung 10: Zentren- und Sortimentskonzept

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig
Nahversorgungsstandorte	—	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	—
Sonstige Standortbereiche			
Funktionale Ergänzungsstandorte Innenstadt	gem. B-Plan	gem. B-Plan	gem. B-Plan
Sonstige Standorte	„Uelzener Laden“	„Uelzener Laden“**	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %, max. 800 qm
Bestandsstandorte Nahversorgung	—	Bestandsschutz	—
Ausgewiesene Sonder- und Fachmarktstandorte	nicht zulässig; gem. B-Plan	nicht zulässig; gem. B-Plan	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %, max. 800 qm
Gewerbe- und Industriegebiete	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig

*ggf. Nachweis der Verträglichkeit. **in begründeten Ausnahmefällen, auch größer mit Einzelfallprüfung

Quelle: Hansestadt Uelzen

In Gewerbegebieten, insbesondere in neuen ohne Einzelhandelsvorprägung, wie das im Plangebiet der Fall ist, sollen Einzelhandelsbetriebe zum Schutz gewerblicher Nutzungen generell ausgeschlossen werden. Hintergrund ist eine Flächenkonkurrenz zulasten von gewerblichen Nutzungen, begründet durch das in den letzten Jahren zunehmend zu beobachtende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete, vor allem in verkehrlich gut erschlossene Lagen. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen, zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und verschlechtert die Ansiedlungschancen für die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

Im Übrigen befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets an der Hauenriede ein vorhandener und schützenswerter Nahversorgungsstandort, auf den sich aus Sicht der Hansestadt Uelzen eine eventuell stattfindende Einzelhandelsentwicklung im Quartier konzentrieren soll.

Tankstellen haben i.d.R. einen hohen Flächenbedarf und sind stark verkehrs- und emissionserzeugend. Sie stehen der angestrebten höheren Nutzungsdichte auf dem zentral gelegenen Plangebiet entgegen und würden darüber hinaus das Wohnen in den benachbarten Quartieren durch ihre Emissionen beeinträchtigen. Insbesondere der heute übliche 24-Stunden-Betrieb moderner Tankstellen ist mit der Nachbarschaft in einem städtebaulich integrierten Quartier nicht verträglich. Im Stadtgebiet von Uelzen gibt es mehrere Tankstellen, so dass der örtliche Bedarf abgedeckt ist.

Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, werden ausgeschlossen, weil diese Betriebe häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der für das Plangebiet gewünschten Nutzungen führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich auch in der räumlichen Nachbarschaft des Plangebiets mit den Wohnnutzungen im Sternviertel. Die von solchen Einrichtungen ausgehenden Belästigungen sind für die benachbarten Wohnquartiere nicht hinnehmbar und würden zu einer negativen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Da sich die Wohnnutzung nicht aktiv vor diesen Beeinträchtigungen schützen kann, ist in der Abwägung eine Nutzungseinschränkung für das Gewerbegebiet notwendig. Vergnügungsstätten sind aber an vielen anderen Standorten im Stadtgebiet zulässig, so dass hier der Ausschluss aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet wird mit 0,6 festgesetzt. Für Nebenanlagen, Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Zufahrten ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit IV festgesetzt. Damit kann auf den Bauflächen eine der Zentralität des Standortes (fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Uelzen und der Innenstadt) entsprechende bauliche Dichte realisiert werden.

Entlang der Eschemannstraße wird durch die Festsetzung der Baugrenze eine Straßenrandbebauung ermöglicht, die sowohl den Bestand auf dem Flurstück 18/8 berücksichtigt als auch insgesamt dem städtebaulichen Charakter des gewerblich geprägten Straßenraumes ohne begrünte Vorgartenzonen entspricht.

Im Nordwesten werden zu den benachbarten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen die Baugrenzen mit einem Abstand von 6,0 m bzw. 11,0 m festgesetzt, um die Erschließungsfunktion des Flurstücks 11/24 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen werden im Norden und Osten großflächig an den Rändern des Plangebiets mit Aussparung der zum Schutz der begrünten Böschung zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße ausgewiesenen Pflanzfläche festgesetzt. Zum Schutz von Kronen- und Wurzelbereichen der angrenzenden, teilweise schützenswerten Bäume in der Böschung zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße entsprechend der DIN 18920 werden die Baugrenzen hier zusätzlich mit einem Abstand von 2,0 m zur festgesetzten Pflanzfläche gelegt.

Durch diese Festlegung der Baugrenzen wird sowohl den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes entsprochen, als auch eine ausreichende Flexibilität für die architektonische Ausformung des Kreishauses im Rahmen der geplanten Funktionalausschreibung sichergestellt.

Lärmschutz

Aufgrund der im Lärmgutachten ermittelten Verkehrslärmimmissionen werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die gutachterlich berechneten Immissionsraster für den Verkehrslärm ergeben, dass die höchsten Lärmbelastungen an der Albrecht-Thaer-Straße auftreten. Der Straßenverkehr auf der Albrecht-Thaer-Straße bildet im Zusammenwirken mit den Eisenbahnstrecken Hamburg – Hannover und Uelzen – Stendal die Hauptgeräuschquelle.

An der Albrecht-Thaer-Straße wurden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts ermittelt, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18005⁷ für Gewerbegebiete tagsüber um ca. 3 dB(A) überschritten werden. Ab einem Abstand von ca. 60 m zur Albrecht-Thaer-Straße, das entspricht der Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen IV und V, werden die Orientierungswerte auch für die Gebäudeseiten eingehalten, die der Albrecht-Thaer-Straße zugewandt sind (südöstliche Fassade).

Bei allen Gebäudeseiten, die zur Albrecht-Thaer-Straße abgewandt sind (nordwestliche Fassade), ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbe- / Büronutzungen von 65 dB(A) tagsüber, unabhängig davon, ob Gebäude in geschlossener oder offener Bauweise errichtet werden. Nach gutachterlicher Einschätzung ist auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten aufgrund der Eigenabschirmung und der Lage der Hauptschallquellen selbst bei einer offenen Bauweise ein um mindestens 5 dB geringerer Beurteilungspegel (eher 10 bis 15 dB) zu erwarten.

Für Wohnungen, u.a. auch für die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauN-VO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter sollten nach der aktuellen Rechtsprechung bei Lärmbelastungen die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von maximal 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eingehalten werden. Aus diesem

⁷ Zur Herleitung der Orientierungswerte siehe auch Kapitel 3.1 dieser Begründung

Grund werden Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Teilflächen des Plangebiets ausgeschlossen.

In den weniger stark belasteten Teilflächen im Lärmpegelbereich IV sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die o.g. Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung bspw. durch die Anordnung von Gebäuden oder eine entsprechende Grundrissgestaltung zumindest bei Schlaf- und Kinderzimmern nicht überschritten werden. Zusätzlich ist für diese Räume der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen. Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche dieser Wohnungen den von der Albrecht-Thaer-Straße lärmabgewandten Gebäudeseiten (nordwestliche Fassade) zuzuordnen.

Die Bewältigung des Lärmkonfliktes erfolgt insgesamt durch mehrere entsprechend der Lärmbelastung abgestufte Maßnahmen:

1. Anordnung der Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Nordwesten – soweit möglich.
2. Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern für alle Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet.
3. Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen bei gewerblichen Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich V.
4. Ausschluss von Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Lärmpegelbereich V.
5. Anordnung der Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern bei den im Gewerbegebiet im Lärmpegelbereich IV ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO auf der von der Albrecht-Thaer-Straße lärmabgewandten Gebäudeseite (nordwestliche Fassade).
6. Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen bei Schlafräumen und Kinderzimmern der im Gewerbegebiet im Lärmpegelbereich IV ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.
7. Anordnung der Außenwohnbereiche bei den im Gewerbegebiet im Lärmpegelbereich IV ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO auf der von der Albrecht-Thaer-Straße lärmabgewandten Gebäudeseite (nordwestliche Fassade).

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4109. Es wurde der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet und die entsprechenden Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Bei der Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen wird gemäß DIN 4109 ein Zuschlag von + 3 dB berücksichtigt. Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 stellen sich unter Berücksichtigung der Nutzungen im Plangebiet wie folgt dar:

Auszug aus den Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^a und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen in das Plangebiet wird insgesamt textlich festgesetzt:

„3.1 Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen (insbesondere Büros, Besprechungs- und Ruheräume), sind durch geeignete Grundrissgestaltung den von der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseiten (nordwestliche Fassade) zuzuordnen. Soweit diese Anordnung nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 geplant und ausgeführt werden. Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung für die Lärmpegelbereiche IV und V durchzuführen.“

Für Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die auf der zur Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseite (nordwestliche Fassade) angeordnet sind.

3.2 Im Lärmpegelbereich V sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

3.3 Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf den von der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseiten (nordwestliche Fassade) anzuordnen. Zusätzlich sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder die Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen.

3.4 Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein

geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.“

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnachbarschaft müssen neue Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln, im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5) nachweisen. Möglicherweise müssen die Betriebe geeignete Schallschutzmaßnahmen treffen, um die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten.

Grünordnung

Insbesondere zum langfristigen Erhalt der in das Plangebiet hineinragenden Kronen- und Wurzelbereiche der angrenzenden, teilweise schützenswerten Bäume in der Böschung zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße sowie zur Gestaltung des Übergangs vom Plangebiet zur städtebaulich markanten begrünten Böschung entlang dieser beiden Straßen wird textlich festgesetzt:

„4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Arten als Grundstückseingrünung zur Stern- und Albrecht-Thaer-Straße anzulegen.“

Dient die Fläche gleichzeitig der Regenrückhaltung, kann eine Entwässerungsmulde angelegt werden, die durch den Einbau von kleinen Sohlschwellen aus Natursteinen gestaffelt wird, um das Regenwasser gedrosselt einzuleiten. Zur Eingrünung sind entlang der Mulde tuffartig Pflanzungen vorzusehen.“

Bei allen Maßnahmen, insbesondere bei Anlage einer Entwässerungsmulde, ist der Wurzelbereich des vorhandenen Baumbestandes im Böschungsbereich der Stern- und Albrecht-Thaer-Straße entsprechend der DIN 18920 zu schützen und zu erhalten.“

Eine Zuwegung für Fußgänger von der Sternstraße und der Albrecht-Thaer-Straße in das Plangebiet durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.“

Zur Erreichbarkeit des Kreishauses für aus Norden oder Osten kommende Fußgänger soll eine Zuwegung von der Sternstraße bzw. der Albrecht-Thaer-Straße durch die Pflanzfläche in Form einer Treppe / Rampe über die Böschung ermöglicht werden. Um den Eingriff möglichst gering zu halten, wird die maximale Breite auf 3,0 m begrenzt.

Zur freiraumplanerischen Gestaltung der für das Kreishaus geplanten ca. 280 Mitarbeiter- und Besucherstellplätze wird textlich festgesetzt:

„4.2 In dem Gewerbegebiet ist je fünf angefangene Stellplätze ein standortheimischer Baum zu pflanzen.“

Dieses Anpflanzungsgebot für Bäume sichert darüber hinaus einen Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen, die Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsraum bieten. Mit den folgenden Festsetzungen 4.3 und 4.4 werden die Mindestanforderungen an die anzupflanzenden Bäume definiert und festgelegt, dass diese fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen sind.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Minderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung werden Substratstärken von mindestens 12 cm festgesetzt, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Dies ist bei Dachneigungen kleiner 15° bautechnisch ohne erhöhten Aufwand realisierbar. Um ausnahmsweise auch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und andere technische Aufbauten auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird insgesamt textlich festgesetzt:

„4.5 In dem Gewerbegebiet sind die Dachflächen mit einer Neigung kleiner 15° mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für solarenergetische Anlagen (z.B. Photovoltaik) und anderweitige Nutzungen können zugelassen werden.“

Nach dem Stand der Technik ist eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für die Photovoltaik nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil wird der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht.

Zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Plangebiet wird textlich festgesetzt:

„2.1 Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke ist mit gedrosselter Einleitung an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

Da aufgrund der geringdurchlässigen bindigen Bodenschichten im Plangebiet und der erhöhten Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) eine Versickerung von Regenwasser insbesondere zum Schutz des Grundwassers nicht möglich ist, muss diese durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen.

Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation hat aber gedrosselt zu erfolgen, um eine weitere Verschärfung von Abflussspitzen zu vermeiden. Eine Drosselung kann bspw. durch eine Regenwassernutzung, dezentrale Rückhaltebauwerke oder Gründächer erreicht werden. Auf der Genehmigungsebene ist ein detailliertes Entwässerungskonzept mit Nachweis der Drosselung nach Maßgabe des zuständigen Abwasserzweckverbandes Uelzen vorzulegen.

Auf dem Flurstück 11/24 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 11/22 und 11/25 sowie ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsor-

gungsträger in der Hansestadt Uelzen festgesetzt. Damit soll die vorhandene Erschließungsfunktion des Grundstücks weiter gesichert werden.

Altlasten

Im Gebiet des Bebauungsplanes liegen bereichsweise im oberflächennahen Bodenhorizont schädliche Bodenveränderungen vor. Aus diesem Grund sind im Zuge der geplanten Nutzungen Maßnahmen zu ergreifen, um den Anforderungen des BBodSchG sowie des BauGB bzgl. der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen. Bei allen Eingriffen in den Untergrund (z.B. Erdarbeiten, Rohrverlegungen etc.) sind deshalb standortspezifische Untersuchungen unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Arbeiten sind dabei gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Deshalb wird textlich festgesetzt:

„5.1 Auf den besonders gekennzeichneten Flächen sind bei Eingriffen in den Untergrund (z. B. Erdarbeiten, Rohrverlegungen etc.) standortspezifische Untersuchungen unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.“

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden im Zuge der Vorerkundung im angetroffenen anthropogenen Auffüllungshorizont unterschiedliche stoffliche Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt. Auf Grund der unterschiedlichen Beeinträchtigungen kann daher bei Eingriffen in den Untergrund Bodenaushub / Bauschutt anfallen, der z.T. nur beschränkt wiedereinbaufähig (LAGA Z1 / Z2) ist, bzw. Abfall zur Beseitigung darstellt. Bzgl. der Wiedereinbaufähigkeit sind die Vorgaben der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) einzuhalten.

4.2 Hinweise

Verletzung und Tötung von Individuen – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Räumungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

BBodSchV – Im Gebiet des Bebauungsplanes liegen bereichsweise im oberflächennahen Bodenhorizont schädliche Bodenveränderungen vor. Aus diesem Grund sind im Zuge einer höherwertigen Nutzung Maßnahmen zu ergreifen, um den Anforderungen des BBodSchG sowie des BauGB bzgl. der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen.

Abfallrechtliche Beeinträchtigung – Im Bereich des Bebauungsplanes wurden im Zuge der Vorkundung im angetroffenen anthropogenen Auffüllungshorizont unterschiedliche stoffliche Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt. Auf Grund der unterschiedlichen Beeinträchtigungen kann daher bei Eingriffen in den Untergrund Bodenauswurf/Bauschutt anfallen, der z. T. nur beschränkt wiedereinbaufähig (LAGA Z1 / Z2) ist, bzw. Abfall zur Beseitigung darstellt.

Bzgl. der Wiedereinbaufähigkeit sind die Vorgaben der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand 05.11.2004 einzuhalten.

Archäologische Funde - Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt Uelzen unverzüglich angezeigt werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen.

Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

4.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Länderrecht Niedersachsen	
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert am 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)

4.4 Städtebauliche Kenndaten und Verfahren

Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	16.300 m²
Gewerbegebiet	16.300 m ²

Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
25.09.2017	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
26.02.-26.03.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
12.03.-26.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
11.06.-11.07.2018	Öffentliche Auslegung des Plans	§ 3 (2) BauGB
11.06.-11.07.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
12.11.2018	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Realisierung der Planungen

Für den Neubau des Kreishauses wurde durch den Landkreis Uelzen eine Funktionalausschreibung mit verschiedenen Investoren und Architekten eingeleitet.

B) Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß § 3 und § 4 BauGB

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 12.03. bis 26.03.2018

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom 22.02.2018

2.1 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 26.02.2018, eingegangen am 01.03.2018

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder 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 Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB, Anlage 17 W-BauGB)

Träger des öffentlichen Belanges: LGLN, RD Hameln - Hannover

Öffentlicher Belang: Kampfmittelbeseitigung



<p>Vorbemerkung:</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, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p> <p>Planende Gemeinde: Hansestadt Uelzen</p> <p>Verfahren: Bebauungsplan Nr. 14 "Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße"</p>
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p>
<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p>
<p><input type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sowohl der textliche Hinweis im Bebauungsplan (IV Hinweise Nr. 2) als auch die Begründung (Belange des Umweltschutzes) um den bestehenden Kampfmittelverdacht ergänzt.

Eine Gefahrenerforschung bezüglich Kampfmittel erfolgt vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer.

2.2 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt, per E-Mail am 01.03.2018

Zu der Planung gibt es inhaltlich keine Anregungen oder Bedenken von Seiten des Katasteramtes Uelzen des LGLN.

Hinweis: Die Liegenschaftskarte in diesem Bereich ist zurzeit nicht geometrisch einwandfrei; Lageabweichungen der Karte bis zu 70 cm sind bekannt.

Soweit die Planunterlage nicht von einer anderen Vermessungsstelle durch Neukartierung erstellt wurde, wäre die erforderliche katastertechnische Bescheinigung auf dem ausgefertigten Bebauungsplan nicht möglich.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor der öffentlichen Auslegung erfolgte ein Feldvergleich durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und es wurde eine neue Kartengrundlage erstellt, die dem Plan zugrunde gelegt wurde.

2.3 Abwasserzweckverband Uelzen, mit Schreiben vom 07.03.2018

Seitens des Abwasserzweckverbandes bestehen gegen die geplante Nutzung des Geländes aus Sicht der Entwässerung und Ableitung der Regen-/Schmutzwasser keine Bedenken, wenn entsprechende Maßnahmen, die in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, berücksichtigt werden.

Eine gedrosselte Einleitung der anfallenden Niederschlagswassermengen am Übergabepunkt in die öffentliche Kanalisation und damit Herrichtung und Dimensionierung einer Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück ist unverzichtbar.

Die detaillierten Anforderungen sind im Entwässerungsantrag in enger Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Uelzen zu erarbeiten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der textlichen Festsetzung Nummer III.2. im Bebauungsplan wird die Notwendigkeit einer gedrosselten Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation geregelt. Die Details zur Regenwasserrückhaltung werden in den nachfolgenden Baugenehmigungs-/ Entwässerungsantragsverfahren in enger Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Uelzen festgelegt.

2.4 EWE Netz GmbH, mit Schreiben vom 19.03.2018, eingegangen per E-Mail am 21.03.2018

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

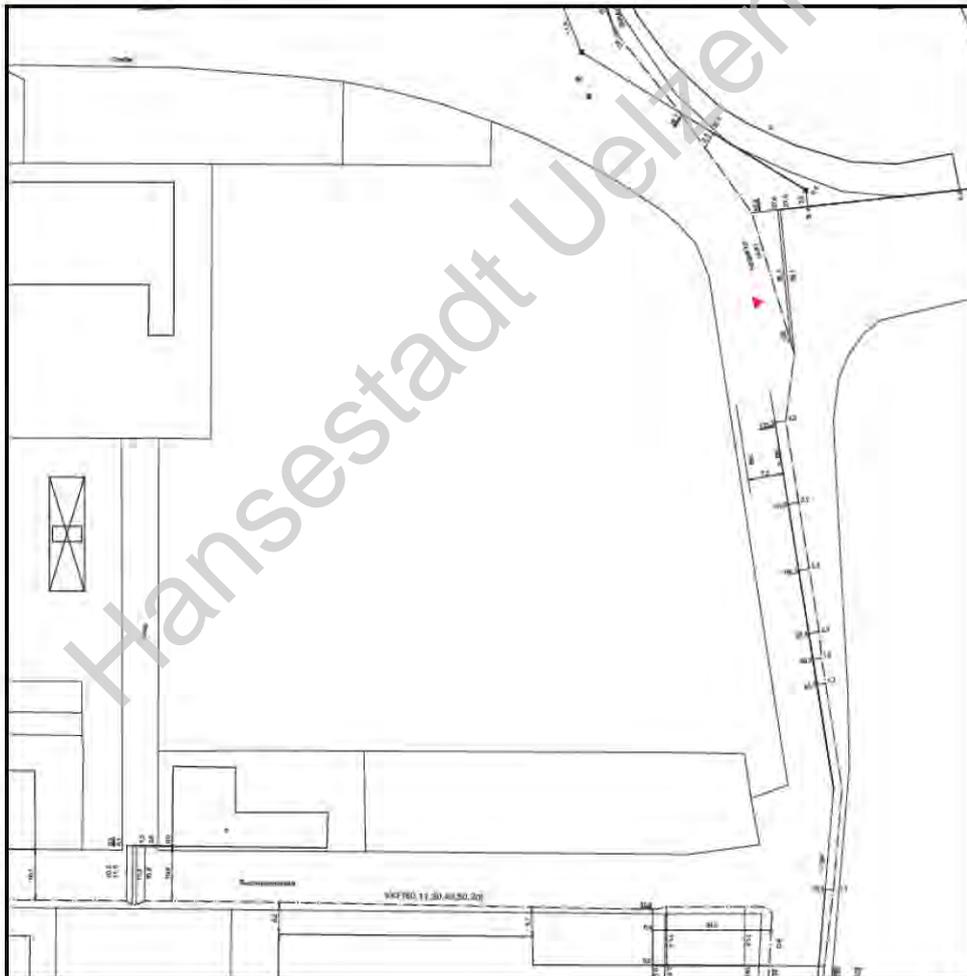
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de



Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH liegen jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

2.5 Landkreis Uelzen, mit Schreiben vom 22.03.2018

Vom Landkreis Uelzen ergeht als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme:

2.5.1 Hinweise aus Sicht der Kreisarchäologie:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß §14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt Uelzen unverzüglich angezeigt werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 (2) NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen.

Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird unter der Nummer IV um einen Text zur Meldepflicht für archäologische Funde ergänzt.

2.5.2 Hinweise aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes werden keine Bedenken erhoben, wenn entsprechend der aktuellen Begründung verfahren wird und die folgenden Anforderungen und Auflagen eingehalten werden:

Die Anschlüsse an die zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5.3 Hinweise aus Sicht der Regionalplanung:

Der vorgelegte B-Plan wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Uelzen als Mittelzentrum bestimmt sich wesentlich durch die Standorte der zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Dazu gehört auch eine Dienstleistungseinrichtung wie eine Kreisverwaltung. Der geplante Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums. Damit wird den Vorgaben der Ziele der Raumordnung in Ziffer 2.2 04 und 2.2 05 des LROP Niedersachsen nachgekommen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt zur Kenntnis, dass der Landkreis den Bebauungsplan aus Sicht der Raumordnung ausdrücklich begrüßt.

2.5.4. Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes:

Stellungnahme zur Begründung: hier Lärmschutz

Nach dem 1. Absatz soll es ausreichend sein, auf einen Orientierungswert von 65 dB(A) tags und nachts abzielen, obwohl im 2. Absatz auf Lärmberechnungen von 63 bis 68 dB(A) hingewiesen wird.

Die Begründung ist mit Blick auf ein zulässiges Wohnen im Plangebiet unverständlich. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung, dass mindestens vor den Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern (Außenlärmpegel) ein nächtlicher Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten wird, wird der Immissionskonflikt nicht gelöst, weil der dadurch im Innenraum hervorgerufene Schallpegel keinen gesunden Schlaf ermöglicht. Ein Innenpegel, der einen gesunden Schlaf ermöglichen würde, ließe sich jedoch durch geeignete Schallschutzfenster erreichen. Selbst dann, wenn der Außenlärmpegel von 60 dB(A) überschreiten würde.

Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen:

Zu 3.1.:

Die textliche Festsetzung geht offenbar davon aus, dass auf den von der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseiten keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten sind. Diese Annahme lässt sich in einer Immissionsprognose nach DIN 18005 ohne Wissen über die konkrete Gestaltung und Anordnung von Baukörpern nicht belegen. Die Bemessung der Außenbauteile muss grundsätzlich nach Maßgabe der ermittelten Lärmpegelbereiche und in Verbindung mit der schalltechnischen Bemessung nach DIN 4109 durchgeführt werden. Nur im Rahmen der Festsetzung nach Nr. 3.3 ist eine hiervon abweichende Vorgehensweise möglich, weil nur in dem hierfür notwendigen Nachweisverfahren die Bemessung des tatsächlichen Außenlärmpegels - unter Berücksichtigung der dann erst bekannten maßgebenden schalltechnischen Gegebenheiten - sachgerecht durchgeführt werden kann. Mögliche Streitigkeiten z.B. über unterschiedliche Auffassungen zum Regelungsinhalt „von der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseite“ wären so auszuschließen.

Schallschutzfenster sind nur im geschlossenen Zustand wirksam. Eine ausreichende Lüftung wird nur für Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich V vorgeschrieben. Von daher ist fraglich, wie eine ausreichende Lüftung von Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich IV sichergestellt werden soll.

Die textlichen Festsetzungen beschränken sich nur auf die Lüftung, nicht aber auf ggf. notwendige bauliche Maßnahmen zur Temperaturbeeinflussung (ggf. Außenbeschattung und Klimaanlage).

Zu 3.2.:

Während nach der Festsetzung 3.1 keine Schallschutzanforderungen an lärmabgewandte Gebäudeseiten mit dahinter liegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt werden, erfolgt hier eine Festsetzung für dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume. Eine Begründung für diese Vorgehensweise ist nicht ersichtlich.

Bemerkungen:

Aufgrund der nach der Immissionsprognose zu erwartenden Lärmbelastungen sollte das Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die schalltechnische Beurteilung befasst sich ausschließlich mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, nicht aber mit den Auswirkungen von Betriebsgeräuschen von Anlagen, die sich mit ihrem Störpotenzial nur in einem Gewerbegebiet, nicht aber in einem Mischgebiet zulässig sind. In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, die sich bereits in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet befinden. Von daher wäre es denkbar, dass Lärmrichtwerte an diesen Wohnbebauungen bereits ausgeschöpft sind und dadurch gewerbegebietstypische Nutzungen im Plangebiet allenfalls eingeschränkt möglich sind. Eine Beeinträchtigung von Schutzinteressen der Wohnnachbarschaft und von Betreiberinteressen benachbarter Betriebe sollte deshalb durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ausgeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme des Landkreises wird bis auf zwei Punkte nicht gefolgt. Die Begründung hierfür ergibt sich aus der nachfolgenden Prüfung der einzelnen vorgetragenen Punkte.

1) Vorbemerkungen zu den verwendeten Orientierungswerten

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung des Büros T&H Ingenieure aus Bremen⁸, in der insbesondere ermittelt wurde, welche Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken und welche Auswirkungen sich daraus möglicherweise ergeben.

Zur Beurteilung wurden insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen, siehe hierzu auch die Kapitel 3.1 und 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Überschreitung der Orientierungswerte bedeutet noch keine Unzulässigkeit der Planung bzw. keine Unrealisierbarkeit der vorgesehenen Nutzungen! Stattdessen sind, wie im Bebauungsplan unter III.3. „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ erfolgt, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Wenngleich es momentan keine verbindlich einzuhaltenden, strikten Immissionsobergrenzen gibt, so geht die aktuelle Rechtsprechung davon aus, dass das Höchstmaß der zulässigen Lärmbelastung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind aus gutachterlicher Sicht im Plangebiet eine Büronutzung allgemein und eine Wohnnutzung im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen) grundsätzlich ausnahmsweise zulässig, wobei die konkrete Zulässigkeit im jeweiligen Einzelfall im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist.

Was den Vorschlag des Landkreises betrifft, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um hierdurch einen gesunden Schlaf zu ermöglichen, so mag dies prinzipiell ein nachvollziehbarer Ansatz sein. Laut Aussage des Schallgutachters widerspricht eine solche Vorgehenswei-

⁸ Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Kreishaus Eschemannstraße“, Büro T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Februar 2018

se jedoch der aktuellen Rechtsprechung, wird daher vom Gutachter auch nicht empfohlen und dementsprechend im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

2) Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen

Eine über das Heranziehen von Orientierungswerten der DIN 18005 hinausgehende schalltechnische Bemessung nach der DIN 4109 ist nach fachlicher Beurteilung des Schallgutachters nicht erforderlich.

Anhand der im Schallgutachten berechneten Immissionsraster für den Verkehrslärm wird deutlich, dass die höchsten Lärmbelastungen an der Albrecht-Thaer-Straße auftreten. Sie bildet in Zusammenwirken mit der Schienenstrecke damit die Hauptgeräuschquelle. An der Albrecht-Thaer-Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts.

Bei den zur Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseiten ist schon bei einer offenen Bauweise ein um mindestens 5 dB geringerer Beurteilungspegel (eher 10 bis 15 dB) zu erwarten, so dass der Orientierungswert von 65 dB(A) dort in jedem Fall eingehalten wird. Dies ergibt sich aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes und des Umstandes, dass die Schienenstrecke zusammen mit der Albrecht-Thaer-Straße die Hauptgeräuschquellen darstellen. Diese Vorgehensweise entspricht im Übrigen auch den Vorgaben der DIN 4109. Insofern erscheint es möglich, auf der der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseite (**nordwestliche Fassade**) auf die passiven Schallschutzmaßnahmen bei einer reinen Büronutzung verzichten zu können.

Die Detailfrage, durch welche Maßnahmen eine ausreichende Lüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der schallschutztechnischen Vorgaben sichergestellt wird, kann grundsätzlich einer Klärung auf der Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden. Erst hier liegen die dazu erforderlichen konkreten Angaben vor. Um jedoch von vornherein mögliche Schwierigkeiten bei der Anwendung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu vermeiden, wurde die Festsetzung III.3.1 im Bebauungsplan angepasst. Danach sind grundsätzlich für alle Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

Was den Regelungsumfang der textlichen Festsetzungen zur Lüftung angeht, so umfassen diese ebenfalls Klimaanlage. Die textliche Festsetzung III.3.1 im Bebauungsplan spricht ausdrücklich von „raumlufttechnischen Anlagen“, worunter u.a. Klimaanlage fallen. Außenbeschattungen wie Rollos, Jalousien oder Markisen bedürfen keiner Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans, da deren Anbringung im Regelfall zu keiner Beeinflussung der Gebäudebelüftung führt. Ansonsten handelt es sich auch hierbei um ein Thema, was, soweit überhaupt erforderlich, auf der Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden kann.

Für Wohnnutzungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen) sollten im gesamten Plangebiet entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, was in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten ist. Hintergrund hierfür sind die höheren insbesondere nächtlichen Schutzansprüche. Aus diesem Grund erfolgt für besonders schutzbedürftige Bereiche wie z.B. Schlaf- oder Kinderzimmer eine spezielle textliche Festsetzung

(III.3.3 im Bebauungsplan). Ebenso werden im Lärmpegelbereich V Wohnnutzungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen) generell ausgeschlossen (III.3.2 im Bebauungsplan).

Zur Vermeidung eventueller Missverständnisse sowie zur besseren und eindeutigen Nachvollziehbarkeit werden jedoch die Begründung und der Bebauungsplan angepasst. In beiden wird deshalb jetzt der Begriff „von der Albrecht-Thaer-Straße lärmabgewandten Gebäudeseiten (**nordwestliche Fassade**)“ verwendet.

3) Bemerkungen

Eine Beeinträchtigung von Schutzinteressen der angrenzenden Wohnnachbarschaft und von Betreiberinteressen benachbarter Betriebe kann auch ohne die Festsetzung immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel ausgeschlossen werden.

Für Wohnnutzungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen) trifft der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen III.3. konkrete Vorgaben. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese sowieso nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lediglich dort errichtet werden, wo keine schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärm auftreten. Damit wird einerseits den Schutzinteressen möglicher Bewohner entsprochen und andererseits werden auch Belange potenzieller Gewerbetreibenden berücksichtigt, die eventuell aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe ihres Betriebs wohnen müssen.

Was bereits vorhandene, genehmigte Nutzungen angeht, so muss ein Betrieb, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, Rücksicht auf diese nehmen und dementsprechend im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen nach der TA Lärm nachweisen. Dies kann hilfsweise dadurch geschehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Gebietes durch die Zusatzbelastung um mindestens 6 dB unterschritten werden. Die Ansiedelung von Gewerbebetrieben kann somit grundsätzlich erfolgen.

Möglicherweise müssen einzelne Betriebe jedoch besondere Schallschutzmaßnahmen treffen, um die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Eine derartige Prüfung ist deshalb Bestandteil nachfolgender Baugenehmigungsverfahren. Aufgrund des Einzelfallcharakters kann dies nicht Gegenstand des jetzigen Bebauungsplanverfahrens sein.

2.5.5 Hinweise aus Sicht der Abfallwirtschaft:

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2).

Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind.

Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Details zu den Standorten und zur Erreichbarkeit der Abfallbehälter werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2.5.6 Hinweise des Landkreises als künftige Nutzerin des Grundstückes:

Nach der textlichen Festsetzung 4.3 sind Dachflächen mit einer Neigung kleiner 15° zu begrünen. Diese Festsetzung gilt ohne Einschränkungen auch für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen (z.B. überdachte Fahrradständer, kleinere Unterstände) gem. § 14 BauNVO. Es sollte daher geprüft werden, ob die Festsetzung der Dachbegrünung nur auf die Dächer von Hauptanlagen beschränkt werden kann. Entsprechende Einschränkungen wären dann zu ergänzen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Durch überdachte Stellplätze, Garagen sowie andere Nebenanlagen kommt es ebenfalls zu einer Flächenversiegelung, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Wasserrückhaltung. Aus diesen Gründen und weil begrünte Dachflächen bspw. auch einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen bilden, sollen im Plangebiet sämtliche Dachflächen mit einer Neigung kleiner 15° begrünt werden.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 22.03.2018, eingegangen am 26.03.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die zur Versorgung der bestehenden Gebäude dienen (Flurstück 18/ 8).

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs-plangebiet der Deutschen

Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7 SoVD-Landesverband Niedersachsen e.V., per E-Mail am 26.03.2018

Wir gehen davon aus, dass beim Neubau der Kreisverwaltung sämtliche Anforderungen an eine barrierefreie Bauausführung erfüllt werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wobei die Frage einer barrierefreien Bauausführung Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist.

2.8 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz (GAA), mit Schreiben vom 29.03.2018, eingegangen am 04.04.2018

Die ausgewiesene Fläche ist lärm- und geruchsmäßig vorbelastet.

Die Belange des Schallschutzes wurden durch den Bericht zur schalltechnischen Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ der Hansestadt Uelzen Nr. 17-267-GMI-01 berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachters wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

In der Begründung fehlt jedoch die Abwägung bezüglich des Belanges der Geruchemissionen, etwa durch den benachbarten Industriebetrieb in der Sternstraße.

Mit Email vom 8.1.2018 hatte ich mitgeteilt, dass aufgrund der Rückmeldung vom 22.12.2017 auf eine geruchstechnische Untersuchung verzichtet werden kann, sofern das in 2011 erstellte Geruchsgutachten zum Bestandteil der Begründung genommen wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt zur Kenntnis, dass für das GAA die Belange des Schallschutzes im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt sind. Im Übrigen wird der Stellungnahme größtenteils gefolgt.

Die Begründung im Kapitel 3.1 wird um eine Passage zum Thema Geruchsimmissionen ergänzt. Das vom GAA erwähnte Geruchsgutachten kann kein Bestandteil der Begründung werden, da es sich um ein von einem privaten Dritten in Auftrag gegebenes Gutachten handelt.

2.9 Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen vorgebracht haben:

- Samtgemeinde Aue, mit Schreiben vom 05.03.2018, eingegangen am 06.03.2018
- Samtgemeinde Rosche, mit Schreiben vom 13.03.2018, eingegangen am 14.03.2018
- Hansestadt Uelzen, Gleichstellungsbeauftragte, mit Schreiben vom 15.03.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 03.04.2018, eingegangen am 10.04.2018

3. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.06. bis 11.07.2018

3.1 Stellungnahme lfd. Nr. 1 vom 27.08.2018, eingegangen per Fax am 28.08.2018

Im Hinblick auf die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans hat A mich mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt. Die mir erteilte Vollmacht füge ich bei.

Mein Mandant ist Eigentümer des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks B.

Mein Mandant erhebt Einwendungen dagegen, dass das in seinem Eigentum stehende Grundstück Hof nach dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

Im Erdgeschoss des Hauses meines Mandanten befindet sich zurzeit ein Kosmetik- und Fußpflegestudio. Im Obergeschoss befinden sich mehrere Wohnungen.

Die Nutzung des Erdgeschosses für ein Kosmetik- und Fußpflegestudio dürfte zwar auch in einem Gewerbegebiet zulässig bleiben. Es handelt sich aber keineswegs um eine solche gewerbliche Nutzung, wie sie typisch für ein Gewerbegebiet ist. Die zurzeit ausgeübte und unter Bestandsschutz stehende Nutzung von Wohnungen im Obergeschoss wäre in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich unzulässig. Eine Wohnung für einen Betriebsinhaber könnte nur ausnahmsweise und nur unter einschränkenden Voraussetzungen, deren Vorliegen hier zweifelhaft wäre, zugelassen werden.

Die in dem Vorentwurf vorgesehene Ausweisung würde daher dazu führen, dass die Fortsetzung der derzeitigen Nutzung nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes möglich wäre. Darin läge ein Eingriff in die Eigentumsrechte meines Mandanten. Städtebauliche Gründe, die einen solchen Eingriff rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Gegen die Absicht der Stadt, auf der angrenzenden Fläche die Errichtung eines Kreishauses planerisch zu ermöglichen, hat mein Mandant nichts einzuwenden. Daraus kann sich aber keinerlei Anlass ergeben, das Grundstück meines Mandanten als Gewerbegebiet auszuweisen und damit der bisher rechtmäßig ausgeübten und unter Bestandsschutz stehenden Nutzung die planungsrechtliche Grundlage zu entziehen. Aus der geplanten Errichtung des Kreishauses resultiert keinerlei Konflikt mit der von meinem Mandanten ausgeübten Nutzung. Deshalb kann es auch keinen Grund dafür geben, für das Grundstück meines Mandanten eine Ausweisung zu treffen, die die bisher ausgeübte Nutzung planungsrechtlich unzulässig werden lässt.

Sollte mit der Festsetzung das Ziel verfolgt werden, die Schutzwürdigkeit der auf dem Grundstück meines Mandanten ausgeübten Wohnnutzung im Hinblick auf Lärmeinwirkungen der außerhalb des Plangebiets betriebenen „Jabelmannhalle“ herabzusetzen, wäre das offensichtlich abwägungsfehlerhaft.

Ein Bebauungsplan, der die berechtigte Interesse meines Mandanten an der Fortsetzung der von ihm ausgeübten Nutzung missachtet, wäre unter diesen Umständen rechtswidrig.

Darüber hinaus weise ich auf Folgendes hin: Wenn man unterstellt, dass ein derartiger Bebauungsplan rechtmäßig in Kraft gesetzt würde, stünde meinem Mandanten wegen des planungsrechtlichen Eingriffs in die ausgeübte Nutzung der Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 1 und 3 BauGB zu.

Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Einwender ausdrücklich keine Einwendungen gegen den geplanten Neubau des Kreishauses vorgebracht werden. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender keinerlei Konflikte zwischen dem geplanten Neubau des Kreishauses und der auf dem Grundstück seines Mandanten momentan vorhandenen Nutzung sieht.

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

1) Planungsrechtliche Beurteilung einer Wohnnutzung im Plangebiet

Grundsätzlich trifft die Einschätzung des Einwenders zu, dass eine allgemeine Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet rechtlich unzulässig ist, u.a. wegen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Auch aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastung durch die Bahnstrecke Hamburg-Hannover setzt der Bebauungsplan deshalb für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. In diesem ist somit ein allgemeines Wohnen nicht zulässig. Ein Wohnen im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen) kann nur unter Beachtung bestimmter Vorgaben ausnahmsweise zulässig sein, siehe hierzu u.a. die textlichen Festsetzungen III.3.3 und III.3.4 im Bebauungsplan.

2) Eingriff in die Fortführung der derzeitigen (Wohn-)Nutzung / Entzug der bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen

Der Einwender geht jedoch mit seiner Beurteilung fehl, wonach eine Fortführung der derzeitigen Nutzung erst aufgrund der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets nur noch im Rahmen des (passiven) Bestandsschutzes möglich wäre.

Ein solcher Entzug von bestehenden Baurechten durch den vorliegenden Bebauungsplan, mit der Folge, dass die derzeitige Nutzung nur noch passiven Bestandsschutz genießt, liegt jedoch nicht vor. Stattdessen wird mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets lediglich der bisher tatsächlich schon vorhandene Zustand festgeschrieben.

Aufgrund des momentanen Nicht-Vorhandenseins eines Bebauungsplans ist das Plangebiet derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Beurteilung, ob ein Vorhaben zulässig ist, wird deshalb die so genannte nähere Umgebung als Prüfmaßstab herangezogen. Im konkreten Fall ist diese, wie bereits im Begründungsentwurf auf der S. 9 beschrieben, durch eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Von daher besteht eine eindeutige gewerbliche Vorprägung und das Plangebiet ist nach § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet einzustufen. Dies deckt sich im Übrigen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Ebenso ordnet die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg das Plangebiet einem Gewerbegebiet zu.

In einem Gewerbegebiet ist jedoch eine allgemeine Wohnnutzung unzulässig. Somit wäre schon jetzt und damit unabhängig vom noch zu beschließenden Bebauungsplan ein eventueller Bauantrag auf Errichtung oder ggf. Erweiterung einer allgemeinen Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig!

Dementsprechend greift bereits heute ausschließlich der passive Bestandsschutz für eine auf dem Grundstück des Einwenders vorhandene und genehmigte allgemeine Wohnnutzung. Das bedeutet, dass eine solche allgemeine Wohnnutzung trotz entgegenstehender baurechtlicher Vorschriften weiterbetrieben werden kann, aber keinerlei Erweiterungen, erhebliche Aus- und Umbauten oder Wiedererrichtungen möglich sind. An dieser Beurteilung ändert sich nichts durch den neuen Bebauungsplan, die rechtliche Einschätzung bleibt dieselbe.

Es bleibt also festzuhalten, dass der Bebauungsplan keinen unzulässigen Eingriff darstellt, was die Fortführung der bisherigen Nutzung angeht, und keinen Entzug der bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen darstellt.

3) Herabsetzung der Schutzwürdigkeit

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets ist keine Herabsetzung der Schutzwürdigkeit verbunden.

Wie unter 2) oben schon erläutert, ist das Plangebiet bereits jetzt und damit vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans als faktisches Gewerbegebiet einzustufen. Dementsprechend ist die Schutzwürdigkeit vorhandener Nutzungen auf der Grundlage dieser Einstufung vorzunehmen. Das betrifft auch die Frage einer eventuellen Beeinträchtigung durch Schallimmissionen von außerhalb des Plangebiets liegenden gewerblichen Betrieben.

4) Entstehung eines Planungsschadens und daraus abgeleiteter Entschädigungsanspruch

Durch den Bebauungsplan wird kein Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB ausgelöst. Voraussetzungen hierfür wären, dass durch den Bebauungsplan die bisher zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine mehr als unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Es erfolgt jedoch keine Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung, siehe hierzu die Herleitung unter 2). Das Plangebiet ist momentan als faktisches Gewerbegebiet einzustufen und auch im künftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässige Nutzung bleibt also die gleiche.

Außerdem werden der Bebauungsplan und insbesondere der spätere Neubau des Kreishauses eher zu einer Aufwertung und damit zu einer Werterhöhung des Grundstücks führen und nicht zu einer für die Entstehung eines Planungsschadens zwingend erforderlichen, wesentlichen Wertminderung.

- Bisher ist die nähere Umgebung des Plangebiets von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt. Künftig erlaubt der Bebauungsplan eine bis zu viergeschossige Bebauung, so dass eine deutlich höhere baurechtliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks des Einwenders gegeben ist, als es derzeit nach § 34 BauGB möglich ist.
- Mit dem Neubau des Kreishauses wird eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers einhergehen. Es entsteht ein neuer Bedarf an gewerblichen Nutzungen / Dienstleistungen, so dass bspw. auf dem Grundstück des Einwenders zusätzliche wirtschaftliche Nutzungen realisiert werden könnten.
- Das alles dürfte dazu führen, dass der Bodenrichtwert für das Grundstück des Einwenders, welcher im Augenblick bei lediglich 28 € / m² liegt, zukünftig ansteigt. Dieser Bodenrichtwert bildet wiederum die Grundlage für die Berechnung einer eventuellen Wertminderung.

Von daher besteht kein Anspruch des Einwenders auf eine Entschädigung, selbst wenn im für die Hansestadt Uelzen ungünstigsten Fall davon ausgegangen würde, dass mit dem jetzigen Bebauungsplan die bisher zulässige Nutzung aufgehoben würde.

4. Öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 04.06.2018 – Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.1 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz (GAA), mit Schreiben vom 12.06.2018, eingegangen am 14.06.2018

Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen zu den Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Als Immissionsschutzbehörde betreibe ich keine eigenen Planungen.

Ich bitte um Übersendung einer Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag:

Die Hansestadt Uelzen nimmt zur Kenntnis, dass das GAA aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, insbesondere was Lärm und Gerüche angeht, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form hat.

4.2 Abwasserzweckverband Uelzen, mit Schreiben vom 20.06.2018

Gegen das Bauvorhaben hat der Abwasserzweckverband Uelzen keine Bedenken, wenn die in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellten Forderungen hinsichtlich der Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation (Drosselung) nach Maßgabe des Abwasserzweckverbands Uelzen beachtet werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelungen im Bebauungsplan decken sich mit den Forderungen des Abwasserzweckverbands Uelzen. Neben der Erwähnung in der Begründung des Bebauungsplans ist auch im Bebauungsplan selber unter III.2. geregelt, dass die Oberflächenentwässerung der Grundstücke mit gedrosselter Einleitung an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.

Die Details zur Regenwasserrückhaltung werden in den nachfolgenden Baugenehmigungs-/ Entwässerungsantragsverfahren in enger Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Uelzen festgelegt.

4.3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, Bereich Bergbau, mit Schreiben vom 28.06.2018

Im Untergrund des Planungsgebietes in Uelzen, Eschemannstraße, liegen lösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Gebiet damit praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine konstruktiven Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich teilweise setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Im Übrigen wird auch an mehreren Stellen im Bebauungsplan (bspw. III.5., IV.3. und IV.4.) sowie in der Begründung (Kapitel 3.7 und 4) auf die Baugrundbesonderheiten im Plangebiet hingewiesen.

4.4 EWE Netz GmbH, mit Schreiben vom 28.06.2018

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaefstkunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach: info@ewe-netz.de.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH liegen jedoch außerhalb des Plangebiets in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4.5 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt, mit Schreiben vom 28.06.2018, eingegangen am 02.07.2018

Zu der Planung gibt es inhaltlich keine Anregungen oder Bedenken von Seiten des Katasteramtes Uelzen des LGLN.

Hinweis:

Die Liegenschaftskarte (ALKIS) in diesem Bereich ist zur Zeit noch nicht geometrisch einwandfrei; Lageabweichungen der Karte bis 70 cm sind bekannt.

Soweit die Planunterlage nicht von einer anderen Vermessungsstelle durch Neukartierung erstellt wurde wäre die geforderte Bescheinigung der geometrischen Einwandfreiheit auf der ausgefertigten Planunterlage nicht möglich. Das gleiche gilt für die Bescheinigung der Vollständigkeit der städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben ist inhaltsgleich mit der Stellungnahme aus der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.03.2018, siehe hierzu Ziffer 2.2 weiter oben in dieser Vorlage.

Die Hansestadt Uelzen hat deshalb im April 2018 einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Erarbeitung einer neuen digitalen Kartengrundlage beauftragt. Diese wurde der Hansestadt Ende April 2018 zugeschickt, woraufhin die Planzeichnung im Mai 2018 auf Basis dieser aktuellen DXF-Kartengrundlage neu erstellt wurde.

4.6 Celle-Uelzen Netz GmbH, mit Schreiben vom 05.07.2013, eingegangen am 10.07.2018

Den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ haben wir zur Kenntnis genommen. Dieses Bauvorhaben liegt jedoch nicht in unserem Versorgungsgebiet. Bitte wenden Sie sich mit der Anfrage an die Stadtwerke Uelzen GmbH.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ebenso wie Celle-Uelzen Netz GmbH wurden auch die Stadtwerke Uelzen angeschrieben, über die Planung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten, sofern ihre Belange berührt sind.

4.7 Beirat für Menschen mit Behinderungen im Landkreis Uelzen, mit Schreiben vom 06.07.2018, eingegangen per E-Mail am 08.07.2018

Nach Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, www.hansestadt-uelzen.de/bauleitplanung, stellen wir fest, dass die Belange für Menschen mit Behinderungen für die Entwurfsplanung berücksichtigt werden, können aber zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgeben.

Wir bitten Sie lediglich für die Zukunft der Neubauplanung des Kreishauses die Belange der Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen, so wie in der letzten Sitzung des B.f.M.m.B. i. LKR Ue. mit Ihnen besprochen und diskutiert wurde.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wobei die Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist.

4.8 Landkreis Uelzen, mit Schreiben vom 06.07.2018, eingegangen am 10.07.2018**Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes:**Stellungnahme zur Begründung: hier Lärmschutz

Die geplanten weitgehenden Ausnahmen von den festgesetzten Lärmpegelbereichen für lärmabgewandte Gebäudeseiten unter Berücksichtigung von Eigenabschirmungseffekten sind immissionsschutzfachlich bedenklich, weil sie den Schutzanspruch für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht sicherstellen können. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich auf meine Ausführungen zu den textlichen Festsetzungen.

Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen:

Zu 3.1.:

Die textliche Festsetzung geht offenbar davon aus, dass auf den von der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseiten „(nordwestliche Fassade)“ keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten sind. Diese Annahme lässt sich in einer Immissionsprognose nach DIN 18005 ohne Wissen über die konkrete Gestaltung und Anordnung von Baukörpern nicht belegen. Die Annahme, dass aufgrund der Eigenabschirmung ein um mindestens 5 dB geringerer Beurteilungspegel zu erwarten ist, sollte sich nicht auf eine Einschätzung des Gutachters, sondern auf einen einzelfallbezogenen rechnerischen Nachweis stützen. Dabei wäre es sachgerecht, auch den im Plangebiet möglichen Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Die Festsetzung führt zu unklaren Vorgaben für die schalltechnische Bemessung von Außenbauteilen: Was genau ist unter einer „nordwestlichen“ Fassadenseite zu verstehen? Muss die Fassadenseite in einem ganz konkreten Winkel zur Nordrichtung ausgerichtet sein oder gilt für die Ausrichtung ein Winkelbereich der nordwestlichen Richtungen zugeordnet werden kann? Wenn dem so wäre, wie groß wären dann die verkehrslärmbedingten Außenlärmanteile, die sich aus einer nur mehr oder weniger abgewandten Fassadenausrichtung ergeben würden? Wie beeinflussen mögliche Schallreflektionsflächen von im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen den Außenlärm an nordwestlich ausgerichteten Fassadenseiten? Wie wirken sich im Gewerbegebiet zulässige Betriebsgeräusche auf den Außenlärm an nordwestlich ausgerichteten Fassadenseiten aus?

Die vorliegende Prognose des Außenlärms rechtfertigt wegen der offenen Fragen keine Befreiung von einer schalltechnischen Bemessung nach DIN 4109 an „lärmabgewandten“ Gebäudeseiten.

Die Bemessung der Außenbauteile muss grundsätzlich nach Maßgabe der ermittelten Lärmpegelbereiche und in Verbindung mit der schalltechnischen Bemessung nach DIN 4109 durchgeführt werden. Nur im Rahmen der Festsetzung nach Nr. 3.4 ist eine hiervon abweichende Vorgehensweise möglich, weil nur in dem hierfür notwendigen Nachweisverfahren

die Bemessung des tatsächlichen Außenlärmpegels - unter Berücksichtigung der dann erst bekannten maßgebenden schalltechnischen Gegebenheiten - sachgerecht durchgeführt werden kann.

Die textlichen Festsetzungen beschränken sich nur auf die Lüftung, nicht aber auf ggf. notwendige bauliche Maßnahmen zur Temperaturbeeinflussung (ggf. Außenbeschattung und Klimaanlage).

Zu 3.3. : Die Ausführungen zu 3.1 gelten entsprechend.

Bemerkungen:

Aufgrund der nach der Immissionsprognose zu erwartenden Lärmbelastungen sollte das Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die schalltechnische Beurteilung befasst sich ausschließlich mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, nicht aber mit den Auswirkungen von Betriebsgeräuschen von Anlagen, die sich mit ihrem Störpotenzial nur in einem Gewerbegebiet, nicht aber in einem Mischgebiet zulässig sind. In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, die sich bereits in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet befinden. Von daher wäre es denkbar, dass Lärmrichtwerte an diesen Wohnbebauungen bereits ausgeschöpft sind und dadurch gewerbegebietstypische Nutzungen im Plangebiet allenfalls eingeschränkt möglich sind. Eine Beeinträchtigung von Schutzinteressen der Wohnnachbarschaft und von Betreiberinteressen benachbarter Betriebe sollte deshalb durch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ausgeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme des Landkreises wird nicht gefolgt. Die Begründung hierfür ergibt sich aus der nachfolgenden Prüfung der einzelnen vorgetragenen Punkte.

1) Lärmschutz

Die Einschätzung des Landkreises, wonach mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans der Schutzanspruch für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht sichergestellt werden kann, wird nicht geteilt. Zur Begründung wird auf die Erläuterungen im nachfolgenden Punkt 2) lärmabgewandte Gebäudeseiten verwiesen.

2) Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen

Die Bezeichnung „auf der der Albrecht-Thaer-Straße abgewandten Gebäudeseite (nordwestliche Gebäudeseite)“ ist auch nach gutachterlicher Einschätzung ausreichend konkret und entspricht den üblichen Festsetzungsstandards. Dass ein bestimmter Winkel oder dergleichen benannt werden sollte, ist nicht erforderlich. Sollte im Einzelfall eine Gebäudeseite schräg angeordnet werden (also nicht parallel zur Albrecht-Thaer-Straße), wären entweder die festgesetzten Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen oder für den konkreten Planfall eine schalltechnische Berechnung durchzuführen.

Eine pauschale Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für alle Gebäudeseiten entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche würde ungerechtfertigte zusätzliche Kosten für die Konstruktion der Fenster und ggf. schallgedämmte Lüftungsöffnungen verursachen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu Ziffer 2.5.4 und dort zu 2) *Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen* weiter oben in dieser Vorlage verwiesen, in der das Thema lärmabgewandte Seiten bereits ausführlich behandelt wurde. Dort wurde auch erläutert, warum keine schalltechnische Bemessung nach der DIN 4109 erforderlich ist.

Gleiches gilt für die vermeintliche Regelungslücke der textlichen Festsetzungen in Bezug auf Klimaanlage und Außenbeschattungsmaßnahmen. Der Sachverhalt wurde vom Landkreis inhaltsgleich bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen. Hinsichtlich der Abwägung wird deshalb ebenfalls auf die Stellungnahme zu Ziffer 2.5.4 und dort zu 2) *Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen* weiter oben in dieser Vorlage verwiesen.

3) Bemerkungen

Der Sachverhalt wurde vom Landkreis inhaltsgleich bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen. Hinsichtlich der Abwägung wird deshalb ebenfalls auf die Stellungnahme zu Ziffer 2.5.4 und dort zu 3) Bemerkungen weiter oben in dieser Vorlage verwiesen.

4.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, per E-Mail am 10.07.2018

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern eine Erschließung des Gebietes mit Leitungen der Vodafone GmbH erforderlich sein sollte, wird sich die Hansestadt Uelzen zeitnah mit der Vodafone GmbH in Verbindung setzen.

4.10 Deutsche Bahn AG, OB Immobilien - Region Nord, mit Schreiben vom 17.07.2018, eingegangen per E-Mail am 18.07.2018

Gegen den Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.



Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Der Gesetzgeber hat i.R.d. Bundesverkehrswegeplanes 2030 beschlossen, die o.g. Strecke als Ausbaustrecke (ABS) oder Neubaustrecke (NBS) auszubauen. Die Maßnahme wurde in den sog. "vordringlichen Bedarf" eingeordnet. Das bedeutet aber nicht, dass die Deutsche Bahn vom Bund mit Planungen für die Strecke beauftragt wurde. Hierzu wird zum gegebenen Zeitpunkt eine Vereinbarung zwischen Deutscher Bahn und Bund abgeschlossen. Solange eine solche Vereinbarung für die Planung nicht vorliegt können wir als DB keine gesicherten Auskünfte über evtl. Streckenverläufe etc. machen.

Die aktuellen Informationen des Bundes zum Projekt finden Sie im Internet unter <http://www.bvwp-projekte.de/maprailroad.html> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Gefährdung der Ausbauplanungen für die angrenzende Bahnstrecke Hamburg-Uelzen-Hannover durch den Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden, weil der Mindestabstand zwischen der südöstlichen Plangebietsgrenze und den nächstgelegenen, dem Bahnverkehr der Deutschen Bahn dienenden Anlagen mehr als 80 m beträgt

4.11 Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen vorgebracht haben:

- Samtgemeinde Aue, mit Schreiben vom 11.06.2018, eingegangen am 14.06.2018
- Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände, Sitz Uelzen, mit Schreiben vom 12.06.2018, eingegangen am 14.06.2018
- Samtgemeinde Rosche, per E-Mail am 12.06.2018
- Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Hannover, mit Schreiben vom 14.06.2018, eingegangen am 19.06.2018
- Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen, Sachgebiet Verkehr, per E-Mail am 22.06.2018
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 02.07.2018
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg, mit Schreiben vom 02.07.2018, eingegangen am 05.07.2018

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in der Sitzung am 12.11.2018 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 28.11.2018




Bürgermeister