

# Verfahren

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

Aufgrund der §§ 1 (3), 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) – jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen – hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am 12.11.2018 als Satzung beschlossen.

Uelzen, den 29.11.2018  
Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelzen, den 29.11.2018  
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Beschleunigtes Verfahren

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ und der Begründung haben vom 11.06.2018 bis 11.07.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Uelzen, den 29.11.2018  
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 29.11.2018  
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. 22 des Landkreises Uelzen vom 30.11.2018 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 30.11.2018 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 03.12.2018  
Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den 30.01.2020  
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Planunterlage

Karte: ALKIS, 2018, Maßstab 1:1000, Hansestadt Uelzen, Gemarkung Uelzen, Flur 20  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgebervermerk © 2018, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen LGLN

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur in Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über das Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand April 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

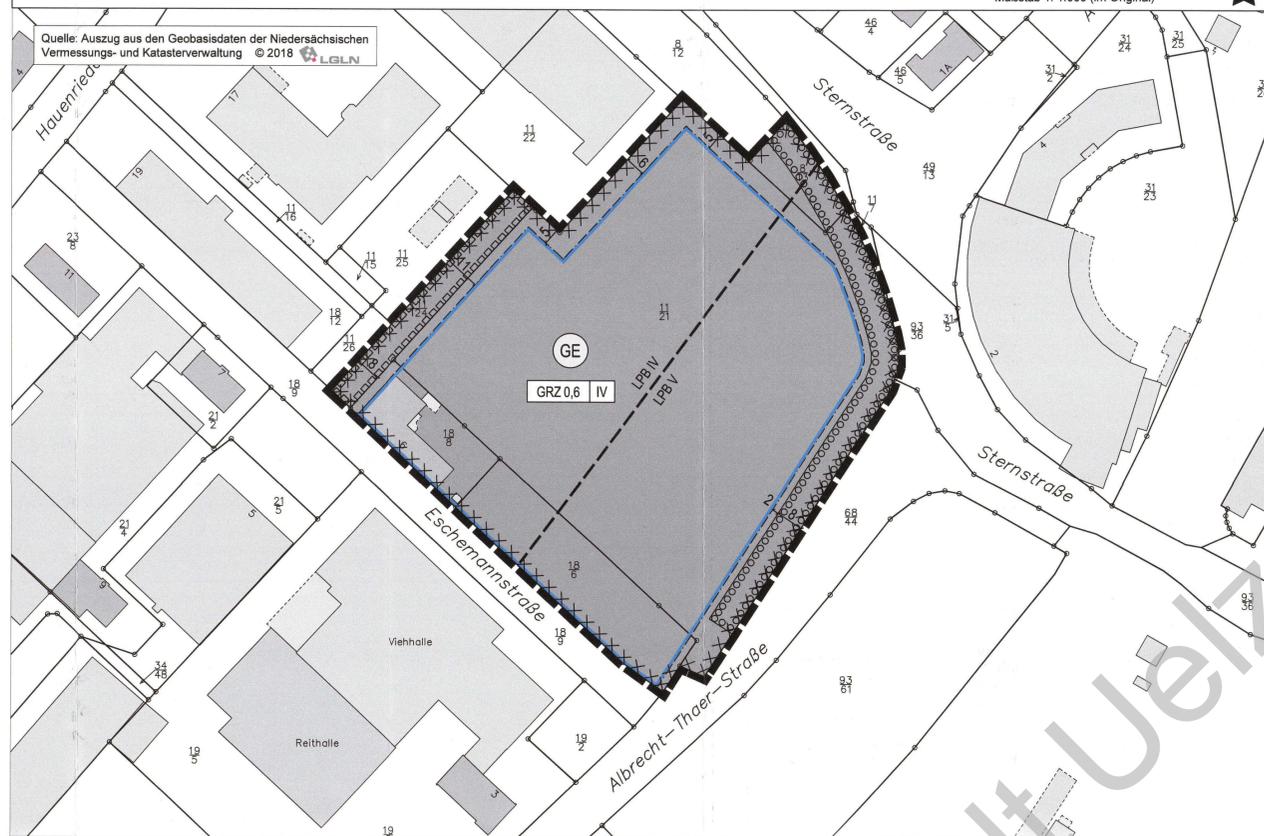
Uelzen, den 29.11.2018  
Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 14 „Neubau des Kreishauses an der Eschemannstraße“ wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von: PPL Architektur und Stadtplanung GmbH, Bei den Mühren 70, 20457 Hamburg, Tel. 040-43195-0

Uelzen, den 29.11.2018  
Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

# Planzeichnung



## I Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
IV Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6), § 40 (1) Nr. 14 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Umgrünung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 5 (3) Nr. 3 und (4) BauGB)

LPB IV, LPB V Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 mit Grenzdarstellung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

### Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenze  
Vorhandene Flurstücksnummer  
Vorhandene Gebäude  
Bemaßung der Abstände in Meter

# III Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem Gewerbegebiet sind unzulässig:

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

## 2. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

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

## 3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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 (siehe Tabelle 1).

Für Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen sind schalldämmte 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.

Tabelle 1

Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereiche	
	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R' w, res <sup>1</sup>
IV	66 bis 70 dB(A)	für Aufenthaltsräume in Wohnungen: 40 dB für Büroräume und ähnliches: 35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB 40 dB

<sup>1</sup>Die aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen. Die genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Büroflächen zuzüglich der Korrekturwerte DIN 4109.

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 schalldämmte 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.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Arten als Grundstückeingrünung 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 tuftartig 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.

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

4.3 Für die Pflanzungen sind Heister der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 200-250 cm, ohne Ballen, Sträucher der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 60/100 sowie Hochstämme der Mindestqualität 3 verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen zu verwenden.

4.4 Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und unterhalten. Abgängige Pflanzen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.5 In dem Gewerbegebiet sind 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.

## 5. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

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.

# IV Hinweise

## 1. Verletzung und Tötung von Individuen

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, 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.

## 2. Kampfmittel

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

## 3. 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.

## 4. Abfallrechtliche Beeinträchtigung

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden im Zuge der Vorerkundung im angetroffenen anthropogenen Auffüllhorizont 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 wiedereingebaufähig (LAGA Z1 / Z2) ist, bzw. Abfall zur Beseitigung darstellt.

Bzgl. der Wiedereingebaufähigkeit 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.

## 5. Archäologische Funde

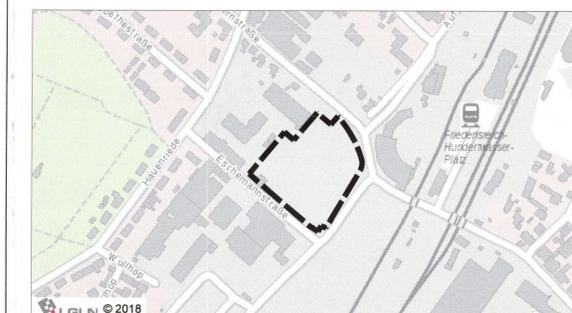
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese 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 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.

## Übersichtsplan

Maßstab 1: 5.000 (im Original)



# Hansestadt Uelzen

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

M. 1: 1.000

### Hansestadt Uelzen

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften  
- Planungsabteilung -

November 2018