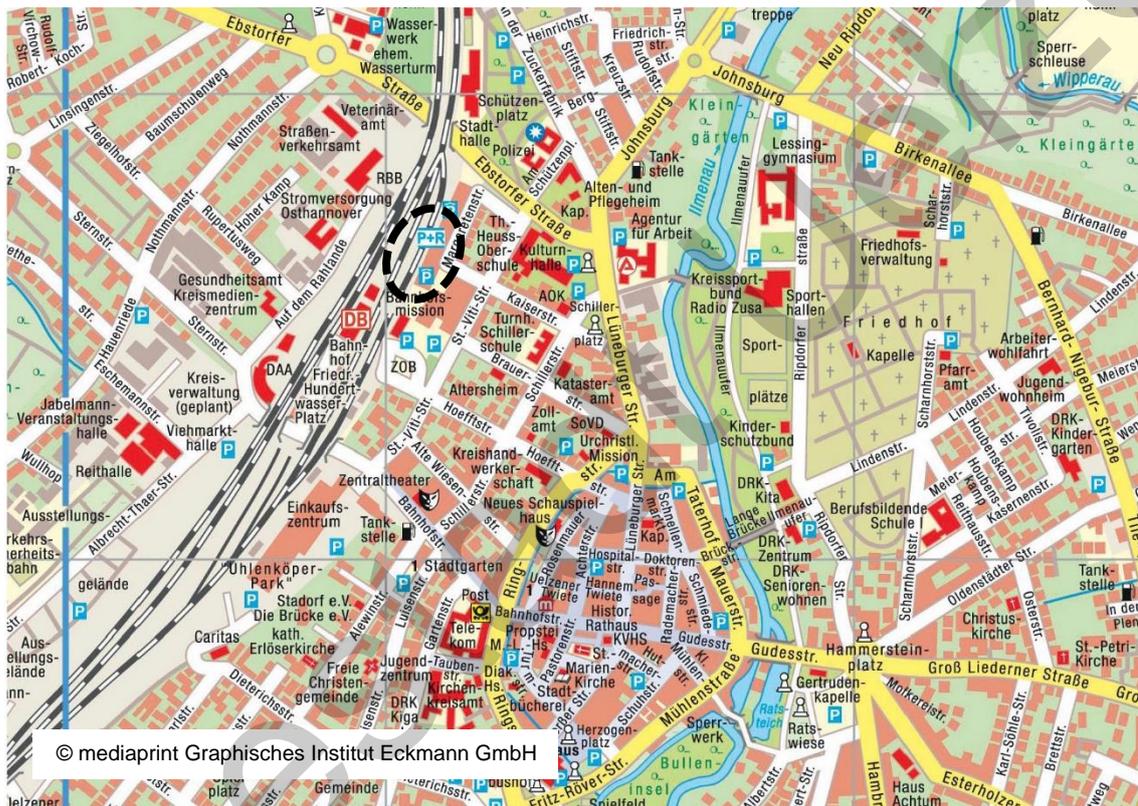


# Hansestadt Uelzen

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 „Lokschuppen Ost - Margaretenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften



**Begründung**

Urschrift



**Hansestadt Uelzen**

Herzogenplatz 2  
29525 Uelzen  
Tel.: +49 581 / 800-0  
Mail: info@stadt.uelzen.de

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung .....	1
1.1.	Rechtsgrundlagen .....	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	3
2.	Bestandssituation.....	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
3.3.	Bestehendes Planrecht .....	8
3.4.	Landschaftsplanerische Grundlagen .....	9
3.5.	Kultur- und Sachgüter.....	9
3.6.	Kampfmittel.....	10
3.7.	Boden/Altlasten .....	10
3.8.	Artenschutz.....	11
4.	Planinhalt und Abwägung .....	12
4.1.	Aussagen zum städtebaulichen Konzept .....	12
4.2.	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5.	Abstandsflächen .....	13
4.6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	14
4.7.	Verkehr/Erschließung .....	14
4.8.	Immissionsschutz .....	15
4.9.	Ver- und Entsorgung .....	17
5.	Umweltbericht .....	18
5.1.	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung .....	18
5.2.	Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht.....	20
5.3.	Ziele des Artenschutzes .....	21
5.4.	Bedarf an Grund und Boden / Aussagen zur Eingriffsregelung.....	21
5.5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
5.5.1.	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Plan .....	22
	Tiere.....	22
	Pflanzen und Biotope .....	23
	Fläche und Boden .....	24
	Wasser.....	24
	Luft und Klima .....	25

Landschaftsbild .....	27
Mensch und Gesundheit .....	27
Kultur- und Sachgüter .....	28
5.5.2. Wechselwirkungen .....	29
5.5.3. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	29
5.6. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	29
5.7. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	30
5.8. Zusätzliche Angaben .....	30
5.8.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten.....	30
5.8.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	30
5.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
5.10. Referenzliste.....	31
6. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	32
6.1.1. Bodenordnung .....	32
6.1.2. Kosten und Finanzierung.....	32
6.1.3. Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen .....	32
7. Städtebauliche Bilanz.....	32

#### Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung Nr. 197 „Lokschuppen – Ost Margaretenstraße“ der Hansestadt Uelzen, sowie 1. & 2. Ergänzte Stellungnahme, T&H Ingenieure, Stand: 12/2020
- Erkundung des Baugrundes mit Untersuchung und Einstufung des Bodens gemäß LAGA-Mitteilung 20, Competence Centrum Suderburg GmbH, Stand: 06/2019

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Hansestadt Uelzen beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 „Lokschuppen Ost - Margaretestraße“. Anlass der Planung ist der Abbruch der zweigeschossigen Parkpalette in der Kaiserstraße am Bahnhof zugunsten eines dreigeschossigen Neubaus eines Parkhauses im südlichen Bereich der bestehenden Parkpalette. Im Laufe der Jahre wurden diverse Schäden und Baumängel an der vorhandenen zweigeschossigen Parkpalette festgestellt. Die untersuchten Sanierungsmöglichkeiten haben kein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis erbracht, sodass der Abbruch des vorhandenen Gebäudes zugunsten eines Neubaus vorgesehen ist.

Im Rahmen der Neuplanung wurden zunächst verschiedene Alternativen hinsichtlich des Standorts und der Gestaltung geprüft

- Variante I: P&R Anlage, viergeschossig, Bahnhof mit 400 Stellplätzen
- Variante II: Stellplatzanlage, ebenerdig, Bahnhof/Albrecht-Thaer-Straße, 300 Stellplätze am Bahnhof und 150 Stellplätze an der Albrecht-Thaer-Straße (50 Stellplätze mehr als die erforderlichen 100 ist baulich vorteilhaft)
- Variante III: Kombination P&R-Anlage, mehrgeschossig und ebenerdig, Stellplatzanlage am Bahnhof, 300 Stellplätze in einer Parkpalette und 100 Stellplätze ebenerdig

Alle Varianten wurden hinsichtlich der Erreichbarkeit des Bahnhofes, der Erweiterungsmöglichkeiten, der finanziellen Auswirkungen, Risiken (u.a. Baugrund), Komfort der Stellplätze usw. untersucht. Nach Abwägung aller Belange ist politisch entschieden worden, dass eine viergeschossige P&R Anlage am Bahnhof nach Abriss der vorhandenen Anlage errichtet werden soll. In der weiteren Beratung zur Ausführung der P&R Anlage am Bahnhof wurde letztlich der politische Beschluss dahingegen abgeändert, dass eine dreigeschossige überdachte Parkpalette errichtet werden soll.

Obwohl das Plangebiet aufgrund seiner länglichen Ausdehnung nicht optimal für die Errichtung eines Parkhauses ist, ist die direkte Lage am Bahnhof ausschlaggebend dafür, das neue Parkhaus im südlichen Bereich des Baugrundstücks zu realisieren. Zu Gunsten eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird statt der bisher zweigeschossigen Anlage eine im Grundriss verkleinerte dreigeschossige Anlage geplant. Die Anzahl der Einstellplätze (406 geplante Stellplätze) ändert sich gegenüber dem Bestand nur geringfügig. Der nördliche Teil des Baugrundstücks bleibt zunächst unbebaut und wird für eine eventuelle Erweiterung der P&R-Anlage oder andere Nutzungen vorgehalten.

Zu Gunsten der Anlieger in der Margaretenstraße wird auf der unbebauten Fläche nördlich des geplanten Parkhauses ein bepflanzter Wall errichtet. Das bisherige Parkhaus verhinderte aufgrund seiner Bauweise und Lage eine freie Bahnlarmausbreitung. Dieser positive Nebeneffekt des Bestandsgebäudes, welches jedoch nicht als Schallschutzmaßnahme hinsichtlich des Bahnlärms errichtet wurde, soll durch den Wall wiederhergestellt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und liegt im Zentrum der Hansestadt Uelzen, östlich des Hundertwasser-Bahnhofs. Die Flächen im Plangebiet sind bereits bebaut. Im Westen grenzen Gleisanlagen des Bahnhofs sowie das Bahnhofsgebäude an, im Osten befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie nördlich daran angrenzend eine gemischte Bebauung mit einem großen Anteil an Wohnen. Südlich befindet sich der Nebeneingang zum Bahnhof sowie der ZOB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P+R“ dargestellt. Aufgrund der geplanten Darstellung eines sonstigen Sondergebietes, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

Um eine in städtebaulicher Hinsicht ortsverträgliche Nutzung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 erforderlich. Im Zuge der Planung sind in diesem Sinne insbesondere die Aspekte der Höhenentwicklung und Kubatur der geplanten Baukörper, der Art der baulichen Nutzung, der Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen sowie des Einfügens in das Ortsbild zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Eingriffsregelung aufgestellt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 197 für die Flurstücke des Geltungsbereichs geändert. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung und Neugestaltung der bestehenden P&R-Anlage am Hundertwasser-Bahnhof Uelzen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 197 weist im Plangebiet eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken- und Reisen Anlage“ mit Baugrenze und einer zweigeschossigen Bauweise aus. Es werden zudem Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz getroffen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 sind die durch die Neuordnung des Plangebiets und den Neubau der P&R-Anlage entstehenden Lärmimmissionen zu prüfen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Lokschuppen Ost - Margaretenstraße“ der Hansestadt Uelzen werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung und Erhalt der bestehenden verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung
- Bereitstellung öffentlicher Parkplätze in Bahnhofsnähe
- Förderung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Hansestadt Uelzen hat daher am 20.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 197 „Lokschuppen Ost - Margaretenstraße“ gefasst.

### **1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 197 vorhandene potentielle Erweiterungsflächen für die P&R-Anlage,
- im Westen durch die Gleisanlagen,
- im Süden durch die Fahrradabstellanlagen am Bahnhof/ZOB,
- im Osten durch den angrenzenden Lebensmittelmarkt und die Margaretenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 31/22 (teilw.), 31/20 (teilw.) und 31/37, Flur 6, Gemarkung Uelzen mit einer Gesamtfläche von ca. 6.418 m<sup>2</sup> (0,64 ha). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Titelblatt), der Planzeichnung sowie der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes, Kartengrundlage: LGLN, Quelle: Hansestadt Uelzen

## 2. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Innenstadt Uelzens, östlich des Hundertwasser-Bahnhofs. Östlich grenzt ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie nördlich eine Bestandsbebauung mit Mischgebietscharakter an. Die Bestandsbebauung entlang der Kaiserstraße und der Margaretenstraße hat eine heterogene Bebauungsstruktur und die Gebäudehöhen variieren stark.



Abbildung 2: vorhandene Bebauung an der Margaretenstraße, Quelle: Hansestadt Uelzen

Die bestehende P&R-Anlage ist nördlich und westlich von Ruderalvegetation umgeben, dahinter beginnen die Gleisanlagen. Weiter nördlich grenzt die Ebstorfer Straße an, die an dieser Stelle durch eine Bahnunterführung geführt wird.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes, Quelle: LGLN

Im Plangebiet selbst stand bis zum Abriss im Sommer/Herbst 2020 eine zweigeschossige Parkpalette, die erheblichen Sanierungsbedarf aufwies, und daher nur noch bis Februar 2020 betrieben werden durfte. Die Erschließung der P&R-Anlage erfolgt über die Kaiserstraße, von hier verteilt sich der Verkehr auf das Straßennetz der Stadt. Nicht überbaute Bereiche finden sich nur vereinzelt in den Randbereichen des Plangebietes, hier sind einzelne Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen vorhanden.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, zuletzt geändert 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 (RROP) des Landkreises Uelzen.

Die übergeordneten **Ziele der Landesraumordnung** werden berücksichtigt. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum aus und konkretisiert auch die zentralörtlichen Funktionen. Ein Ziel des LROP ist gemäß Kapitel 4.1.1 01 die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2019)** des Landkreises Uelzen wird dem Mittelzentrum Uelzen u.a. die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten zugewiesen. Darüber hinaus ist in Kapitel 4.1.2 09 das Ziel formuliert, dass der Stadtverkehr in Uelzen zu erhalten und zu bessern ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Südlich, nördlich und östlich schließen ebenfalls Siedlungsflächen an, westlich ist ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke sowie Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion dargestellt. Die nördlich angrenzende Ebstorfer Straße ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Diese Planung dient der Sicherung und dem Erhalt der bestehenden verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung der Hansestadt Uelzen. Dies entspricht den o.g. Zielen der Landes- und Raumordnung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

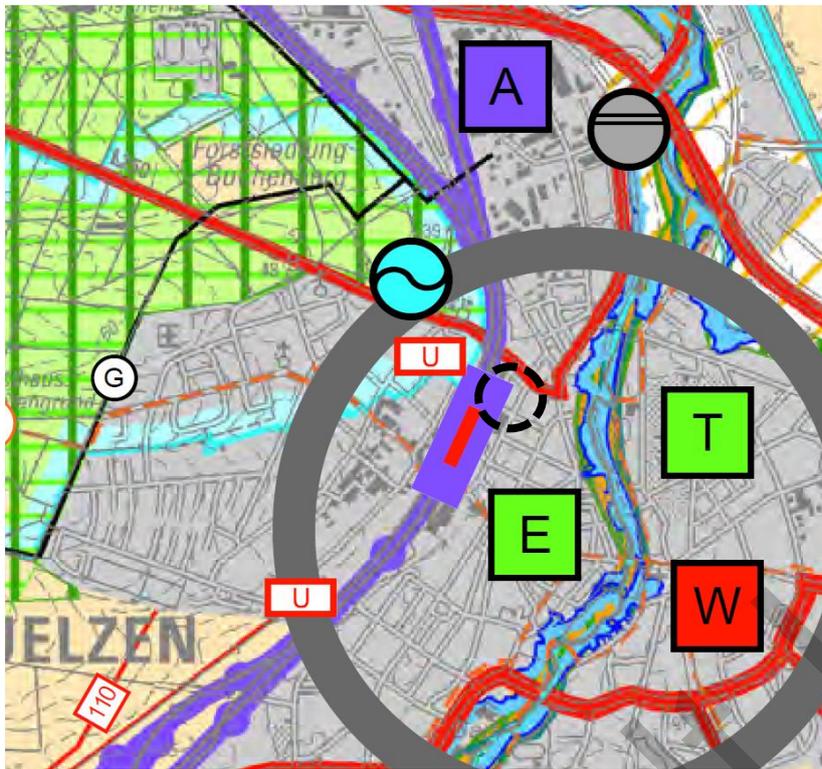


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2019 des Landkreis Uelzen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

### 3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 „Lokschuppen Ost - Margaretenstraße“ ist im wirksamen FNP der Hansestadt Uelzen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken + Reisen-Anlage“ dargestellt.

Östlich an das Plangebiet grenzen gemischte Bauflächen sowie ein Sondergebiet Einzelhandel an. Südlich angrenzend sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „ZOB“ dargestellt, westlich grenzen die Gemeinbedarfsflächen des Bahnhofs an.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP wird daher im Parallelverfahren mit der 19. Änderung angepasst.

Die Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen verträglich, die faktische Nutzung des Plangebietes ändert sich durch Änderung des Bebauungsplans nicht. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet weiterhin gewährleistet.

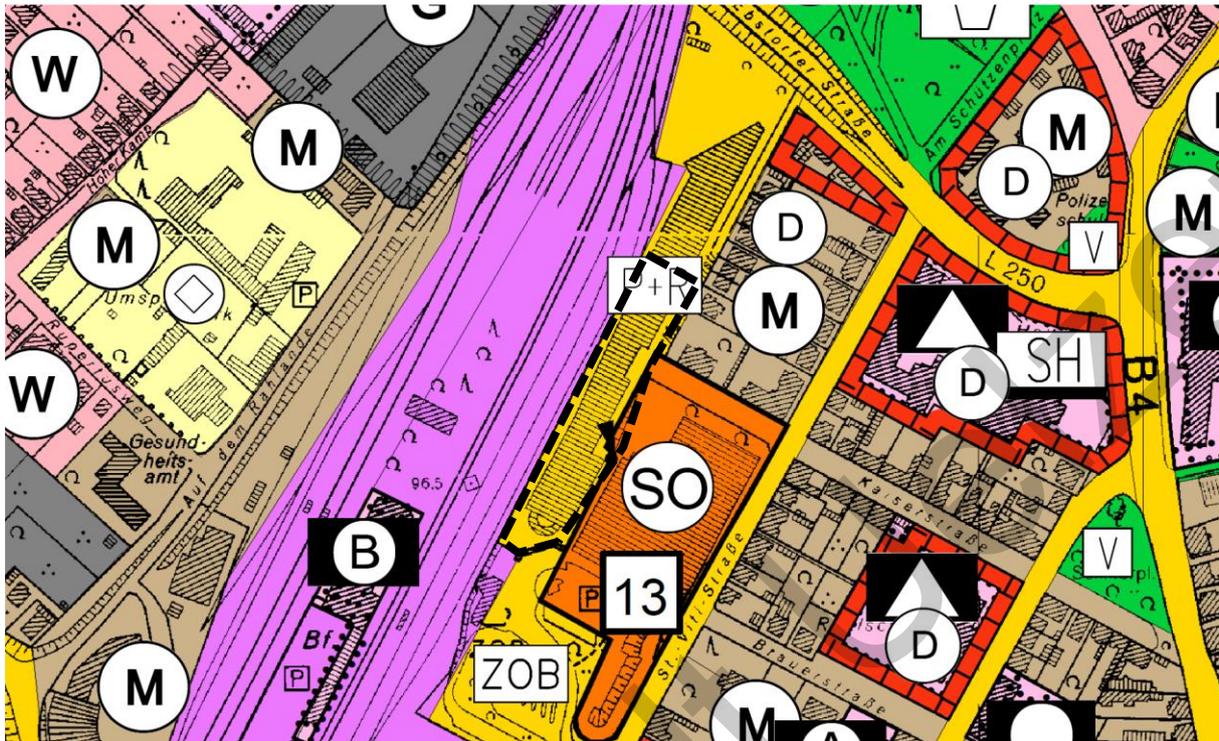


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Hansestadt Uelzen, o.M., Quelle: Hansestadt Uelzen

### 3.3. Bestehendes Planrecht

Planrecht besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 197 aus dem Jahr 1993. Dieser setzt für das Plangebiet Verkehrsflächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkhaus als Parken- und Reisen-Anlage (Stellplatzanlage) fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung, die Baugrenze verläuft parallel zur Geltungsbereichsgrenze, westlich mit drei Metern Abstand, entlang des östlichen Plangebietsrand mit fünf Metern Abstand. Entlang der östlichen Baugrenze sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Hier ist eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand ohne Öffnungen, außer im Bereich der Zufahrt an der Kaiserstr a e, festgesetzt. Die Lärmschutzwand dient als Schallschutzmaßnahme für die angrenzende Wohnbebauung vor Verkehrslärm aus dem geplanten Parkhaus. Darüber hinaus sind am Gebäude Kaiserstr a e 1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern textlich festgesetzt. Die Zufahrt zum Parkhaus ist in Verlängerung der Kaiserstr a e festgesetzt. Der Bereich entlang der Margaretenstr a e ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird durch den Zukauf des Flurstücks 31/37 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 109/I „1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 109 St.-Viti-Straße“ in diesem Bereich überplant.

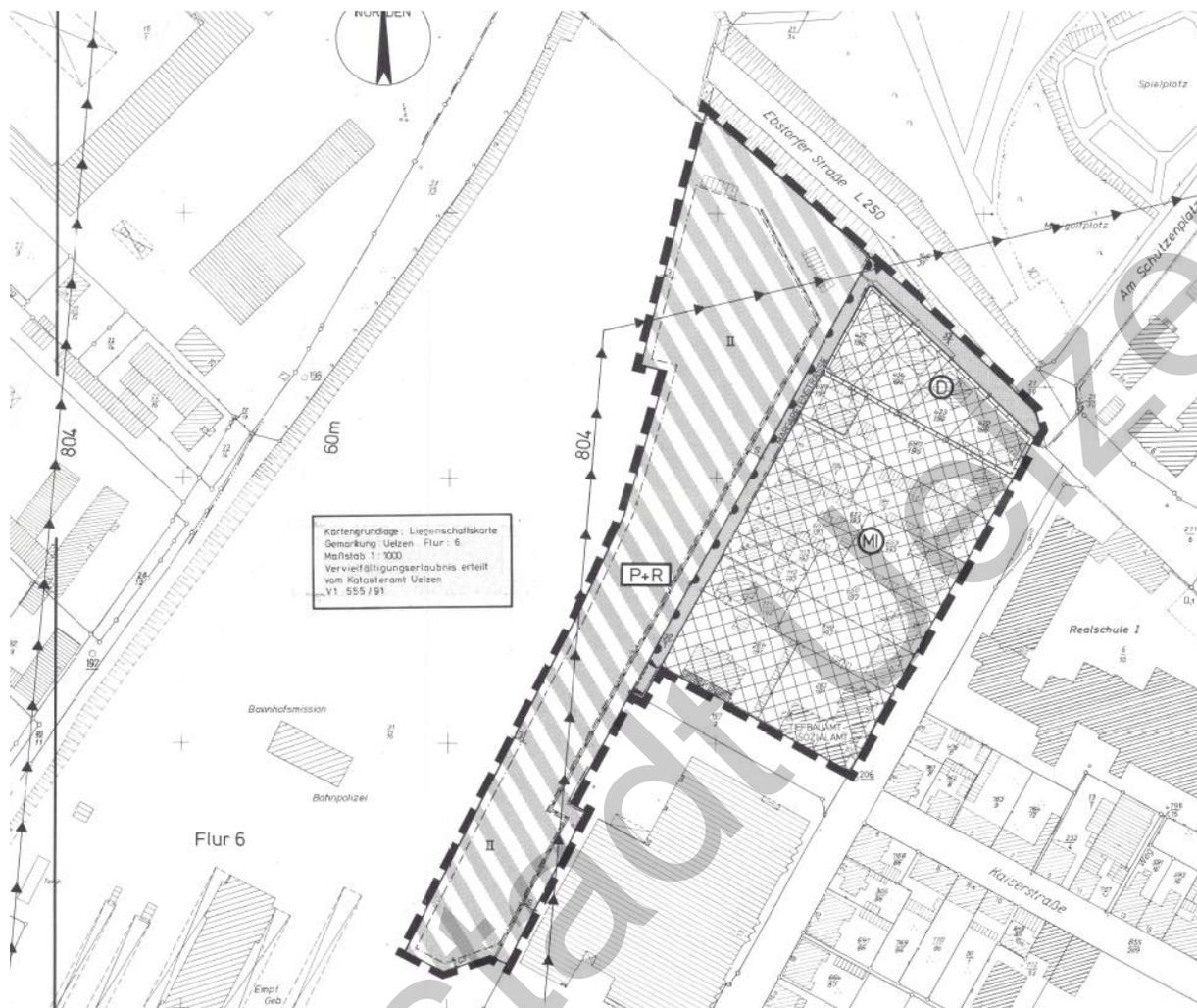


Abbildung 6: rechtskräftiger BP Nr. 197, o.M., Quelle: Hansestadt Uelzen

### 3.4. Landschaftsplanerische Grundlagen

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (LRP) aus dem Jahr 2012 stellt das Plangebiet als Biotoptyp OV (Verkehrsfläche) mit sehr geringer Bedeutung dar. Die heute potenziell natürliche Vegetation wird als Flattergras-Buchenwald des Tieflandes beschrieben. Im Rahmen des Zielkonzepts wird das Plangebiet der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.

### 3.5. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Der südwestlich angrenzende Baukörper des Hundertwasser-Bahnhofs ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG geschützt. Ferner sind die Wohnhäuser Ebstorfer Straße 11, 13, 15 und St-Viti-Straße 27 als Gruppe baulicher Anlagen eingetragen. Sie liegen im Norden des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes.

Es liegen der Hansestadt derzeit keine begründeten Hinweise für das Vorkommen historischer Bodenfunde im Plangebiet vor. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

### **3.6. Kampfmittel**

Konkrete Hinweise über eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel liegen nicht vor. Im Zuge der Baumaßnahme wird über die vom LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlene standardmäßige Luftbilddauswertung hinaus eine flächendeckende Kampfmitteluntersuchung vorgenommen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

### **3.7. Boden/Altlasten**

#### Bodenverhältnisse

Im Untergrund des Geltungsbereichs 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 (Gefährdungskategorie 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.

Gemäß Kartenserver des LBEG steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung 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.

#### Altlasten

Eine Bodenuntersuchung wurde bereits durch das Competence Centrum Suderburg GmbH im Jahr 2019 durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Belastungen in den vorhandenen Auffüllungen unterhalb des Pflasters gefunden, die gemäß LAGA-Mitteilung 20 (neu, Stand 05. Nov. 2004) als Z2 Material einzustufen sind. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird ein Konzept zum Verbleib der belasteten und unbelasteten Böden vorgelegt.

### 3.8. Artenschutz

Im Bereich des geplanten Neubaus des Parkhauses sind erkennbar keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. Bebauung und aufgrund der Planung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Der entlang der Flurstücksgrenze vorhandene Gehölzbestand ist nicht als besonders schützenswert zu bewerten. Die nördlich und westlich des Plangebiets befindlichen Bahn-Brachflächen sind ggf. naturschutzfachlich hochwertiger einzustufen, werden durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Da die geplanten Baumaßnahmen ausschließlich auf bereits versiegelten und bereits intensiv genutzten Flächen stattfinden sollen, kann auf artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 BNatSchG verzichtet werden.

Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis zur Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen in den Bauungsplan aufgenommen, um möglicherweise im Zuge der Baumaßnahmen erforderlichen Entfernungen von Gehölzen Rechnung zu tragen.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Geplant ist der Abriss und Neubau des Park & Ride Parkhauses am Uelzener Hundertwasser-Bahnhof. Auf Grund bestehender baulicher Mängel, ist das bestehende zweigeschossige Parkhaus abgerissen worden und soll durch einen dreigeschossigen Neubau im südlichen Bereich des bestehenden Parkhauses neu errichtet werden. Dadurch halbiert sich die Grundfläche des Parkhauses bei ungefähr gleichbleibender Stellplatzanzahl. Die Zu- und Abfahrt soll wie im Bestand auch in Verlängerung der Kaiserstraße angesiedelt werden.

Im Bereich der nördlichen Flächen des bestehenden Parkhauses, die außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen, bleiben die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 197 erhalten. Hier könnte das neu geplante Parkhaus in Zukunft also um eine Stellplatzanlage mit bis zu zwei Vollgeschossen erweitert werden. Dies ist bei den schalltechnischen Berechnungen entsprechend berücksichtigt worden.

Bis zu einer möglichen Erweiterung wird auf der nördlichen unbebauten Fläche außerhalb des Plangebietes ein bepflanzter Wall hergestellt. Dieser Wall verhindert zu Gunsten der Anlieger der Margaretenstraße eine freie Schallausbreitung des Bahnlärms.

### 4.2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bisherige Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, wird das Plangebiet künftig als sonstiges Sondergebiet „öffentliches Parkhaus“ gemäß § 11 Abs. 1 & 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle der Zweckbestimmung dienenden baulichen und sonstigen Anlagen.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes wird die Nutzung des Plangebietes auf den entsprechenden Zweck zugeschnitten.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der **Grundflächenzahl (GRZ)**, der maximal zulässigen **Anzahl der Vollgeschosse (III)** und der **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH)**. Durch die gewählten Festsetzungen soll für den Bereich der P&R-Anlage eine städtebauliche Dichte ermöglicht und gesichert werden, die für den Neubau der Stellplatzanlage notwendig ist und sich der zentralen Lage entsprechend verträglich mit den umliegenden Nutzungen darstellt.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll eine im Rahmen der geplanten städtebaulichen Nutzung (Parkhaus) angemessene verdichtete Bebauung erreicht werden. Der geplante Neubau des Parkhauses hat eine Grundfläche von ca. 4500 m<sup>2</sup>. Bei einer Plangebietsgröße von 6135 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GRZ von 0,73. Die Festsetzung der GRZ wird somit auf das gemäß § 17 Abs. BauNVO höchst zulässige Maß von 0,8 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 ist gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan zulässig, um die notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Treppenhäuser, Zufahrten oder ähnliches bereitstellen zu können. Die Überschreitung der Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in diesem Fall zulässig, da die Versiegelung im Bestand bereits besteht.

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch wird eine dem Vorhaben und der örtlichen Lage angemessene Bebauungsstruktur angestrebt, die sich nicht negativ auf die angrenzenden Stadtstrukturen auswirkt. Durch die künftig höhere Bebauung an gleicher Stelle, erhöht sich zudem die Lärmabschirmung zwischen Bahngleisen und Bebauung im Bereich Kaiserstraße/Margaretenstraße.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 54 m über Normalhöhennull im sonstigen Sondergebiet gemäß textlicher Festsetzung begründet durch die vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung, an die sich die geplante Bebauung anpassen soll. Der Wert des Normalhöhennull im Plangebiet liegt zwischen ca. 43,2 m ü NHN (im nördlichen Bereich) und 41,9 m ü. NHN im südlichen Bereich. Das Parkhaus wird somit eine maximale Höhe von ca. 13 m haben. Die bestehenden Gebäudehöhen in der Margaretenstraße und Kaiserstraße variieren zwischen ca. 8,0 m bis 15,0 m. Im Wesentlichen liegen die Gebäudehöhen bei ca. 10,0 m und mehr.

#### 4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als **Bauweise** wird im sonstigen Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung gelten die Vorschriften für die offene Bauweise mit Abweichungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudelängen. Um für das hier geplante Parkhaus hinsichtlich des Grundstückszuschnitts einen adäquaten Baukörper realisieren zu können, müssen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sein.

Bei der Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Baugrenzen werden die Mindestanforderungen der offenen Bauweise von drei Metern Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die maximale Ausnutzung des Flurstücks ist für die Umsetzung der Planung erforderlich und entspricht im Wesentlichen der Fläche, die auch im Bestand bereits überbaut ist. Nach Norden und Süden hin wird die Baugrenze offengelassen, um im Norden eine mögliche Erweiterung des Parkhauses zu ermöglichen. Im Süden wird an das bestehende Fahrradhaus angeschlossen. Um bei der Umsetzung der Planung noch einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, dürfen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Fußgängerrampen oder Vordächer die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden.

#### 4.5. Abstandsflächen

Es wird textlich festgesetzt, dass angrenzend an die Flurstücke 31/29 (Bahnflächen) und 189/7 (Lebensmittelmarkt) die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 NBauO geltenden 0,25 H Tiefe für Abstandsflächen betragen. Das sonstige Sondergebiet „öffentliches Parkhaus“ entspricht nach Bebauung und Nutzung dem eines Gewerbe- oder Industriegebietes. Von den nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen geht es zunächst und in erster Linie um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, in deren Rahmen die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichender Sozialabstände abzuwägen sind. Bei der geplanten Art der baulichen Nutzung (Parkhaus) sowie bei den angrenzenden baulichen Anlagen (Lebensmittelmarkt) sind keine Räume für den dauerhaften Aufenthalt zulässig, sodass durch den festgesetzten Abstand keine Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden oder Sozialabstände unterschritten werden. Auch die Tiefe der Abstandsflächen zum westlich angrenzenden Flurstück 31/29 beeinträchtigt keine Wohn- oder Arbeitsverhältnisse, da sich auf dem Flurstück Bahnanlagen befinden.

Entlang der Margaretenstraße gilt der gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO festgelegte Abstand von 0,5 H, für dessen Bemessung gemäß § 6 Abs. 1 NBauO die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bis zu ihrer Mittellinie zugerechnet wird.

#### **4.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes werden gemäß § 84 NBauO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Diese sorgen für eine Eingliederung des geplanten Baukörpers in die städtebauliche Umgebung. Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

##### **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 10°. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Geplant ist die Dachflächen als Glasdachkonstruktion mit integrierter Photovoltaikanlage und einer Neigung von 6° auszubilden. Hierbei bilden die Module selbst die Dachhaut. Eine Reflexion und Direktblendung kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

##### **Außenwände**

Um den geplanten Baukörper möglichst in das bestehende Ortsbild zu integrieren, sind Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen in Grauweiß, hell- bis dunkelgrauen Farbtönen, in Anthrazit sowie in rotbraunen und dunkelroten Farbtönen auszuführen. Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen. Verzinkte Oberflächen sind ausnahmsweise zulässig, obwohl sie metallisch sind. Um den ökologischen und gestalterischen Wert des Baukörpers zu stärken ist Fassadenbegrünung zulässig und ausdrücklich erwünscht.

##### **Werbeanlagen**

Da von Werbeanlagen besondere Störwirkungen ausgehen können, und die geplante Nutzung nicht beworben werden muss, sind Werbeanlagen im sonstigen Sondergebiet nicht zulässig. Blendfrei beleuchtete Hinweisschilder zur Nutzung des Gebäudes als Parkhaus sind nicht als Werbeanlage einzustufen und ausnahmsweise im Bereich der Zufahrt zulässig.

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000€ geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

#### **4.7. Verkehr/Erschließung**

Die Erschließung des neuen Parkhauses erfolgt auch künftig über die Kaiserstraße, in deren Verlängerung die Zu- und Abfahrt der Anlage festgesetzt wird. Nördlich der Zufahrt sind entlang der Margaretenstraße keine weiteren Zu- oder Abfahrten zulässig.

Durch den Neubau des Parkhauses sind künftig 406 Stellplätze im Plangebiet vorhanden. Dies entspricht etwa der Zahl der Stellplätze, die im bisher vorhandenen Parkhaus vorhanden waren. Durch den Neubau des Parkhauses kommt es somit grundsätzlich nicht zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen im Plangebiet und den angrenzenden Straßen. Angedacht ist zudem die Unterbringung von E-Ladestationen.

Sollte der Neubau des Parkhauses nach Norden außerhalb des Plangebietes erweitert werden, ist eine Erhöhung der Stellplatzzahlen um ca. 300 Einstellplätze, auf Grund der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 197, möglich. Dadurch würde es zu erhöhten Verkehrszahlen im Bereich der Kaiserstraße kommen, die jedoch auf Grund der innerörtlichen Lage als nicht erheblich eingestuft werden. Die dadurch entstehenden erhöhten immissionsschutzrechtlichen Belastungen der angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im folgenden Kapitel erläutert.

## 4.8. Immissionsschutz

### Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (erstellt von T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 16.12.2020) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die möglichen Schallimmissionen zu betrachten, die durch die Planung verursacht werden. Die bestehenden Lärmimmissionen der Bahn sind hierbei grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da sie nicht durch den Bebauungsplan induziert werden (siehe dazu den unten folgenden Abschnitt „Bahnlärm“).

Die gutachterliche Betrachtung der Geräuschimmissionen durch das geplante Parkhaus ergeben, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten, bzw. unterschritten werden. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Fassade des Parkhauses teilweise geschlossen auszubilden ist. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Brüstungshöhen jedes oberirdischen Parkgeschosses mindestens 0,65 m oberhalb der Oberkante Fahrbahnbelag betragen. Die maximale Höhe der offenen Fassadenfläche darf für die einzelnen Geschosse umlaufend die folgenden Maße nicht überschreiten:

- EG 2,1 m
- 1.OG 1,8 m
- DH 2,7 m.

Zudem ist das Parkhaus mit einem geschlossenen Dach zu versehen. Das bisherige Parkhaus war als offenes Parkhaus errichtet und nur durch die Schallschutzwand zur Margaretenstraße konnten die Werte eingehalten werden. Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird eine halboffene Bauweise gesichert, sodass eine Schallschutzwand im Bereich des geplanten Parkhauses nicht mehr erforderlich ist.

Von den festgesetzten Öffnungsmaßen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte auch bei veränderten Maßen eingehalten werden.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Wohnhäusern sind von dieser Änderung nicht berührt.

### Verkehrslärmfernwirkung

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung wurden auch die Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes betrachtet, auf denen durch die Änderung des Bebauungsplans eine Erhöhung der Verkehrsmengen abzusehen ist. Dazu wurden Immissionsorte im Kreuzungsbereich St.-Viti-Straße und Kaiserstraße, im Kreuzungsbereich St.-Viti-Straße und Ebstorfer Straße sowie St.-Viti-Straße und Brauerstraße sowie für die südwestliche Fassade des Hauses Kaiserstraße 1 betrachtet. Eine wesentliche Veränderung der Verkehrslärmverhältnisse durch die Planung tritt ein, wenn

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Die Berechnung des Gutachters zeigen, dass durch den durch das Parkhaus induzierten Verkehr keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. Lediglich am Immissionsort Kaiserstraße 1 erhöht sich der Beurteilungspegel um 3 dB, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten, so dass auch hier keine weiteren Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### Bahnlärm

Bereits vor einigen Jahren wurde seitens des Bundes das freiwillige Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen für diesen Abschnitt der Bahnstrecke durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde ermittelt, welche Objekte u.a. an der Margaretenstraße und Ebstorfer Straße förderfähig waren. Die Bebauung an der Margaretenstraße war grundsätzlich förderfähig. Nicht an allen Objekten sind jedoch Maßnahmen umgesetzt worden.

Auch wenn die durch den Bahnverkehr induzierten Lärmimmissionen nicht direkt Teil der Bebauungsplanänderung sind, möchte die Hansestadt Uelzen eine zusätzlich erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner der Margaretenstraße so gut es geht vermeiden.

Durch den Abriss und verkleinerten Neubau des Parkhauses fällt für einige Gebäude in der Margaretenstraße die Abschirmung zur Bahnstrecke künftig weg. Um diese Auswirkungen soweit zu quantifizieren wurden durch den Schallgutachter ergänzende Berechnungen angestellt und die Beurteilungspegel an den Gebäuden in der Margaretenstraße verursacht durch die Immissionen der Bahnstrecke, für den Ist-Zustand mit altem Parkhaus sowie für das geplante Parkhaus mit und ohne mögliche Erweiterung ermittelt. Der Gutachter stellt dabei fest, dass bereits im Ist-Zustand die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts weitestgehend überschritten werden. Am Tag wird nur an einem Immissionsort der Immissionsgrenzwert leicht überschritten. Der Wegfall der Abschirmung durch das Parkhaus erhöht diese Pegel nochmal um bis zu 5,4 dB. Eine Lärmschutzwand, wie die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand würde hier nur die Lärmsituation in den Erdgeschossbereichen verbessern, nicht in den Obergeschossen. An den Gebäuden im südlichen Teil der Margaretenstraße kommt es aber durch die künftige abschirmende Wirkung des geplanten Parkhauses aufgrund der größeren Höhe zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation.

In einer weiteren ergänzenden Stellungnahme wurden durch den Schallgutachter konkretisierende Werte für die jeweiligen Geschosse der Bebauung in der Margaretenstraße berechnet, sowie die Auswirkungen eines Lärmschutzwalls in nördlicher Verlängerung des geplanten Parkhauses direkt an der Margaretenstraße geprüft. Die ergänzende Stellungnahme kommt

zu dem Ergebnis, dass ein 6 m hohen Lärmschutzwall die städtebaulich und lärmschutztechnisch effektivste Maßnahme zum Schutz der Bebauung in der Margaretenstraße darstellt. Dieser Empfehlung folgt die Hansestadt Uelzen und wird auf der unbebauten Fläche nördlich des geplanten Parkhauses einen 6 m hohen, bepflanzten Wall errichten. Der geplante Lärmschutzwall wird durch eine Lärmschutzwand an das neugeplante Parkhaus angebunden. Sollte in Zukunft die Bebauung der Fläche z.B. durch die Erweiterung des Parkhauses anvisiert werden, können der Wall und die Lärmschutzwand jederzeit zu Gunsten einer Bebauung zurückgebaut werden. Im Rahmen einer möglichen Erweiterung des Parkhauses ist voraussichtlich eine erneute schalltechnische Betrachtung erforderlich.

### Blendwirkungen

Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Margaretenstraße durch die Innenbeleuchtung des Parkhauses zu verhindern wird festgesetzt, dass eine blendfreie, richtungsgesteuerte und intelligente Beleuchtung im Parkhaus zu installieren ist. Eine intelligente Beleuchtung kann z.B. nur geschoss- oder abschnittsweise angeschaltet werden. Zudem wird die Beleuchtung so angeordnet, dass die Blendwirkungen minimiert werden.

Ferner werden zur Reduzierung von Scheinwerferblendwirkungen die Brüstungshöhen im Bereich parallel zur Margaretenstraße bzw. stirnseitig der Kaiserstraße auf mindestens 0,65 m über OK Fertigfußboden festgesetzt. Dies gilt auch für die Rampen in diesem Bereich. Geplant ist eine tatsächliche Brüstungshöhe von 1,05 m, damit wird eine Beeinträchtigung durch Scheinwerferlicht weitestgehend ausgeschlossen.

Durch das geplante Dach mit integrierten Photovoltaikmodulen kann bauartbedingt eine Reflexion und Direktblendung weitestgehend ausgeschlossen werden. Demnach können in dem dreigeschossigen Gebäude Kaiserstraße 1 nur Direktblendungen für Bewohner im Dachgeschoss (3.OG) auftreten und dort auch jeweils nur in den Abendstunden bei tiefstehender untergehender Sonne im Nord-Westen. Die Bewohner des EG und 1.OG haben keine Direktsicht auf das Dach des Parkhauses und können somit auch durch PV-Module, die sie gar nicht sehen, nicht geblendet werden. Bewohner des 2.OG schauen bei Blick in Richtung der Dachfläche parallel zum 6° geneigten Dachverlauf. Sie können daher auch kaum durch die Module selbst, sondern bei tiefstehender Abendsonne lediglich durch die Sonnenstrahlen direkt geblendet werden.

## **4.9. Ver- und Entsorgung**

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

### **Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der mycity - Stadtwerke Uelzen.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser soll in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken geführt werden, um dann gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet zu werden.

### **Abfallentsorgung/ Müllbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

## Versorgung mit elektrischer Energie, Gas

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH. Geplant ist, die Dachflächen als Glasdachkonstruktion mit integrierter Photovoltaikanlage auszubilden. Hierbei bilden die Module selbst die Dachhaut, so dass es auf Grund der geringen Dachneigung im Wesentlichen nicht zu Blendeffekten kommt (siehe hierzu die Ausführungen unter 4.8 Immissionsschutz).

## 5. Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt trotz der Vorschrift gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, der von der Durchführung einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren absieht, da die natur- und artenschutzfachlichen Voraussetzungen im Plangebiet aus Sicht der Hansestadt besonderen Untersuchungsbedarf hervorrufen. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 (7) BauGB und § 1a BauGB.

### 5.1. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc. § 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. § 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.	Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß Sparsame Erschließung Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."	Überplanung von Flächen im Innenbereich Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen Erstellung eines Umweltbericht

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich</p> <p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	Erstellung eines Schallschutzgutachtens; Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen</li> <li>• wirtschaftlich und räumlich effiziente Siedlungsstrukturen</li> <li>• Schutz der für Natur und Landschaft wertvollen Flächen vor Verlust bzw. der Vermeidung belastender Umweltauswirkungen</li> <li>• Vermeidung belastender Umweltauswirkungen auf schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft</li> </ul>	Vermeidung von Inanspruchnahme naturschutzfachlich hochwertiger Freiräume Abarbeitung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen
Flächennutzungsplan (FNP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung einer Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken und Reisen-Anlage“</li> </ul>	Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst.
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Region: Uelzener Becken</li> <li>• Aktuelle Flächennutzung: Siedlungsbereich, Parkhaus</li> <li>• Potenziell natürliche Vegetation: Flattergras-Buchenwald des Tieflandes</li> <li>• Bodentyp: Braunerde</li> <li>• Zentraler Siedlungsbereich</li> <li>• Arten und Biotope: Siedlungsfläche (OV), Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung</li> <li>• Gebiet ohne Bedeutung für den Tier-/Pflanzenschutz sowie den Biotopschutz</li> <li>• Zielkategorie: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter</li> <li>• Landschaftsbild: keine Aussage</li> </ul>	Überplanung bereits versiegelter Bereiche

## 5.2. Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht

Für den Planungsraum bestehen keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 16 (NSG) oder 19 (LSG) des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG) vom 19.02.2010.

Nordwestlich des Plangebiets beginnt westlich der Gleise das Landschaftsschutzgebiet Stadforst Uelzen (LSG UE 00025, Recht vom 27.11.1990). Weitere Landschaftsschutzgebiete mit einem Abstand von mindestens 2 km sind das LSG Wipperautal und das LSG Unteres Gerdaul.

Das nächste Naturschutzgebiet ist das rd. 4 km nördlich liegende Im Sieken und Bruch (NSG LÜ 00272, Recht vom 23.03.2007).

Gemäß Interaktiver Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz befinden sich keine gemeldeten FFH-Gebiete im Untersuchungsraum und auf angrenzenden Flächen. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ (EU-Kennzahl 2628-331) knapp 500 m östlich. Seit dem 15.07.2020 ist das Gebiet durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Uelzen als Landschaftsschutzgebiet „Obere Ilmenau“ festgesetzt.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

### 5.3. Ziele des Artenschutzes

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. Bebauung und aufgrund der Planung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Da die geplanten Baumaßnahmen ausschließlich auf bereits versiegelten und intensiv baulich genutzten Flächen stattfinden sollen, kann auf die artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit den Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 BNatSchG verzichtet werden.

### 5.4. Bedarf an Grund und Boden / Aussagen zur Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können folgende Flächen versiegelt werden:

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)

Flächen	Größe	GRZ	Max. Flächenversiegelung
Sondergebiete	6.418 m <sup>2</sup>	0,8 (+Überschreitung bis 0,9)	5.776 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>6.418 m<sup>2</sup></b>		<b>5.776 m<sup>2</sup></b>

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nahezu ausschließlich auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen, somit ist nicht mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Durch den Bebauungsplan wird ein konkretes Vorhaben zum Neubau des vorhandenen Parkhauses ermöglicht und dieses wird nahezu ausschließlich auf bereits im Bestand versiegelten Flächen realisiert.

Für die im Bestand vorhandene, bereits genehmigte Bebauung innerhalb des Plangebietes gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus an diesen Stellen kein Ausgleichserfordernis erwächst. Durch die festgesetzte GRZ wird sichergestellt, dass sich Eingriffe nur auf die bereits im Bestand versiegelten Flächen beschränken. Es bedarf hierzu also keiner detaillierten Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen können demnach durch Überplanung und Erschließung **maximal ca. 5.776 m<sup>2</sup> (6.418 m<sup>2</sup> x 90 %)** Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden. Für die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung von Bodenfläche gilt, dass diese aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich in Bereichen ermöglicht wird, die planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind.

Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist daher insgesamt nicht erforderlich.

## 5.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.5.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Plan

#### Tiere

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Tierwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Umweltkarten Niedersachsen
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen</p> <p><u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen</u> Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten. Das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen liegt in einem Abstand von 500 m, eine Beeinträchtigung ist aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen nicht zu erwarten Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Daher ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eingeschränkt.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Es kommt zu keinem zusätzlichen Verlust von Lebensräumen.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß</li> <li>• Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes</li> <li>• Hinweis auf das Tötungs- und Verletzungsverbot</li> </ul>

<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
--------------------------------	--

## Pflanzen und Biotope

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, Heute potenziell natürliche Vegetation (HpnV): Aussagen LRP, Umweltkarten Niedersachsen
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> LRP: Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Flattergras-Buchenwald des Tieflandes, der vorhandene Biotope OV (Verkehrsfläche), als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.</p> <p><u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen</u> Das FFH-Gebiet Ilmenau mit Nebenbächen liegt in einem Abstand von 500 m, eine Beeinträchtigung ist aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen nicht zu erwarten Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist ausschließlich Flächen auf, die im Biotopwert von sehr geringer bzw. weitgehend ohne Bedeutung sind. Der innerhalb des Plangebiets vorhandene nicht versiegelte Biotopbestand ist nicht als besonders schützenswert oder empfindlich gegenüber der Planung bzw. dem konkreten Vorhaben einzuschätzen. Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen bereits durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die intensive Nutzung und damit einhergehende Flächenversiegelung, Immissionsbelastung etc.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Es kommt zu keinem zusätzlichen Verlust von Biotopen.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß</li> <li>• Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Fläche und Boden

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver Altlasten und Altablagerungen: Bodenuntersuchungen
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> Gemäß Niedersächsischem Karteninformationssystem (NIBIS) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen ohne bodenlandschaftliche Zuordnung.</p> <p>Die Bodenübersichtskarte (BÜK 50) des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Uelzen stellt im Bereich des Plangebietes Braunerde dar.</p> <p>Die Bodenuntersuchung des Plangebietes hat ergeben, dass in den Tragschichten unterhalb der Pflasterflächen gemäß LAGA-Mitteilung belastetes Material vorhanden ist.</p> <p><u>Überplanter Bereich</u> Das Plangebiet ist bereits Siedlungsbereich. Es werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen mit für Bebauung vorgesehenen Flächen überplant.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Der betroffene Boden ist auf Grund der Vorbelastungen und Lage größtenteils von geringer Bedeutung. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Der Boden im Plangebiet ist auf der durch das konkrete Vorhaben betroffenen Fläche aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad bereits beeinträchtigt. Die Vielfalt und Zahl von Bodenlebewesen ist dadurch bereits stark eingeschränkt. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Es kommt zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß</li> <li>• Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden.</li> <li>• Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Wasser

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Grundwasser, Oberflächengewässer: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver
--	---

	Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Teilgebiet Lüneburger Heide Ost, innerhalb des Grundwasserkörpers Ilmenau Lockergestein links. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß NIBIS bei 50 bis 100 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei &gt; 35 m bis 45 m. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als gering eingestuft. Im Plangebiet sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Westlich der Bahn grenzt das Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Uelzen, Schutzzone IIIA, an. Die Bodenuntersuchung des Plangebietes hat ergeben, dass in den Tragschichten unterhalb der Pflasterflächen gemäß LAGA-Mitteilung belastetes Material vorhanden ist.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene Nutzung als Parkhaus/Verkehrsfläche.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Es kommt zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung und damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht absehbar.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung und Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Luft und Klima

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver Emissionsquellen: Flächennutzungsplan, andere Bebauungspläne
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen stellt heraus, dass die vorliegende klimaökologische Region im Kreisgebiet der „Geest- und Bördebereich“ ist. Dieser ist durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet. Durch diese Austauschbedingungen treten in größeren Siedlungsräumen und bei bedeutenden Emittenten wie bspw. stark befahrenen Straßen oder Industriebetrieben klima- und immissionsökologische Belastungssituationen auf.</p>

	<p>Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 80 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung lediglich nicht zu den umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht absehbar.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen sowie der Bebauungsdichte</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Landschaftsbild

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Landschaftsbild: LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“.</p> <p><u>Überplanter Bereich und Umfeld</u> Intensiv verkehrlich und gewerblich genutzter Siedlungsbereich mit gemischter, wohnbaulicher, gewerblicher, verkehrlicher und freiräumlicher Nutzung im Umfeld.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Eine Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb von Siedlungsflächen nicht gegeben. Das Stadtbild ist durch die vorhandene Bebauung in diesem Bereich insgesamt als beeinträchtigt und daher wenig empfindlich zu beurteilen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Vorhandene Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Landschaftsbilds durch die vorhandene Nutzung und Bebauung.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsüberplanung einer größtenteils bereits intensiv baulich und verkehrlich genutzten Fläche handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keinen umsetzungsbedingten Störungen der Umwelt (Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen), der Umweltzustand insgesamt würde sich jedoch als nicht wesentlich verändert darstellen.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht absehbar.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung</li> <li>• Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Mensch und Gesundheit

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Immissionsschutz, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme, schalltechnische Untersuchung
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p><u>Fachplanungen</u> Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.</p> <p><u>Überplanter Bereich und Umfeld</u> Potentielle Immissionsquellen sind durch das bestehende Parkhaus innerhalb des Plangebiets sowie durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und Bahnflächen vorhanden.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als grundsätzlich empfindlich gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben einzustufen.</p>

	<p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Bahnlärm, Verkehrslärm) sowie im Plangebiet selbst. Insbesondere sind die Verkehre innerhalb des Parkhauses sowie im Bereich der Zufahrt und der Kaiserstraße sowie der Bahnlärm außerhalb des Geltungsbereichs als maßgebliche Emissionsquelle einzustufen.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Durch den Neubau des Parkhauses werden sich die Verkehrsmengen im Parkhaus und dem Zufahrtbereich nicht erheblich erhöhen. Die lärmabschwirmende Wirkung zu den Bahnflächen des abgerissenen Gebäudeteils im Norden wird durch einen Lärmschutzwall ersetzt.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</li> <li>• Festsetzungen zum Immissionsschutz (geschlossene Brüstungen zur Verminderung der Schallausbreitung, blendfreie intelligente Beleuchtung)</li> <li>• Örtliche Bauvorschriften zur maximalen Dachneigung um Blendwirkungen zu vermeiden</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Kultur- und Sachgüter

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Baudenkmäler, Bodendenkmäler, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Interessensgebiete: Vorbereitende Untersuchungen, LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen.</p> <p>Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet. An das Plangebiet grenzt im Südwesten das Einzeldenkmal Hundertwasser-Bahnhof an, im Nordosten sind die Gebäude Ebstorfer Straße 11, 13, 15 und St-Viti-Straße 27 als Gruppe baulicher Anlagen geschützt. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. Die umliegenden Baudenkmale werden durch Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht absehbar.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis Archäologie: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Uelzen unverzüglich gemeldet werden.</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.5.2. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen:

- Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch erhöhte Verkehrsemissionen (Lärmbelastung),
- Einfluss auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch baubedingte Störungen.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen werden die Auswirkungen durch übrige potenziell eintretende Wechselwirkungen insgesamt als vernachlässigbar eingestuft.

### 5.5.3. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung)	•
Pflanzen und Biotope	Verlust von Biotopen	•
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	•
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	•
	Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	-	
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	-	

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

### 5.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben eines Neubaus eines Parkhauses ist standortgebunden. Aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen (vorhandenes Parkhaus) und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Neuplanung wurden zunächst verschiedene Alternativen hinsichtlich des Standorts und der Gestaltung geprüft

- Variante I: P&R Anlage, viergeschossig, Bahnhof mit 400 Stellplätzen
- Variante II: Stellplatzanlage, ebenerdig, Bahnhof/Albrecht-Thaer-Straße, 300 Stellplätze am Bahnhof und 150 Stellplätze an der Albrecht-Thaer-Straße (50 Stellplätze mehr als die erforderliche 100 ist baulich vorteilhaft)

- Variante III: Kombination P&R-Anlage, mehrgeschossig und ebenerdig, Stellplatzanlage am Bahnhof, 300 Stellplätze in einer Parkpalette und 100 Stellplätze ebenerdig

Alle Varianten wurden hinsichtlich der Erreichbarkeit des Bahnhofes, der Erweiterungsmöglichkeiten, der finanziellen Auswirkungen, Risiken u.a. Baugrund, Komfort der Stellplätze usw. untersucht. Nach Abwägung aller Belange ist politisch entschieden worden, dass eine viergeschossige P&R Anlage am Bahnhof nach Abriss der vorhandenen Anlage errichtet werden soll. In der weiteren Beratung zur Ausführung der P&R Anlage am Bahnhof wurde letztlich der Beschluss dahingegen abgeändert, dass eine dreigeschossige überdachte Parkpalette errichtet werden soll.

## **5.7. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nicht erkennbar.

## **5.8. Zusätzliche Angaben**

### **5.8.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan sowie die Niedersächsischen Umweltkarten und den NIBIS-Kartenserver zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **5.8.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da im Zuge der Planung keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist ein Monitoring in diesem Verfahren nicht notwendig.

## **5.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Planung wird der Neubau eines öffentlichen Parkhauses als Park+Ride-Anlage am Hundertwasser-Bahnhof in Uelzen planungsrechtlich vorbereitet. Das bestehende Parkhaus soll abgerissen und durch einen dreigeschossigen Parkhaus-Neubau an gleicher Stelle, auf weniger Grundfläche ersetzt werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplans zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende, baubedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Kein Tier wird durch den geplanten Bebauungsplan so beeinträchtigt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen können demnach durch Überplanung und Erschließung **maximal ca. 5.776 m<sup>2</sup> (6.418 m<sup>2</sup> x 90 %)** Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden. Für die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung von Bodenfläche gilt, dass diese aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich in Bereichen ermöglicht wird, die planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind. Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist daher insgesamt nicht erforderlich.

### 5.10. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 6.1.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### 6.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für den Bau des neuen Parkhauses. Eine Reduzierung der Kosten durch die Einwerbung von Fördermitteln wird angestrebt.

### 6.1.3. Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen

Es entstehen keine Erfordernisse für weitere vertragliche Regelungen.

## 7. Städtebauliche Bilanz

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von 6.135 m<sup>2</sup>.

<b>Baugebiete gesamt ca.</b>	<b>6.418 m<sup>2</sup></b>
<i>hiervon sonstiges Sondergebiet „öffentliches Parkhaus“ ca.</i>	6.418 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt ca.</b>	<b>6.418 m<sup>2</sup></b>

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Hansestadt Uelzen.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 15.12.2021



Bürgermeister

Hansestadt Uelzen