

STADT UELZEN



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
und
Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“
Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ INNENSTADT

STADT UELZEN

Juli 2014

Auftraggeber

Stadt Uelzen

Fachbereich Planung,
Bauaufsicht und Liegenschaften

Tel.: 0581 / 800-6310

Fax: 0581 / 800-76310

Bearbeitung

Herr Michael Kopske

Michael.Kopske@stadt.uelzen.de

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 / 32901-0

Fax.:0421 / 32901-22

info@baubeconstadtsanierung.de

Bearbeitung

Klaus von Ohlen

Torben Pöplow

In Kooperation mit

Cappel + Kranzhoff

Stadtentwicklung und Planung GmbH

Struenseestraße 37

22767 Hamburg

Tel.: 0421 / 32901-0

stadtplanung@cap-plan.de

Bearbeitung

Peter Kranzhoff

Kerstin Oesterling

Sandra Stubenrauch

Fortschreibung der VU 2009 des

Planungsbüros Petersen

Am Uhrturm 1-3

30519 Hannover

Tel.: 0511 / 8387362

Fax: 0511 / 832900

mailbox@pbp-hannover.de

Inhaltsverzeichnis

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	3
0 Vorbemerkungen	5
TEIL A: Übergeordnetes Entwicklungskonzept der Gesamtstadt	9
1 Lage im Raum	10
2 Historische Entwicklung	12
3 Raumordnung und Bauleitplanung	15
3.1 Steckbrief - Raumordnung und Landesplanung	15
3.2 Steckbrief - Flächennutzungsplan der Stadt Uelzen	16
4 Stadtstruktur	18
5 Verkehrsinfrastruktur	22
6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	26
6.1 Altersstruktur.....	30
6.2 Sozialstruktur.....	31
6.3 Soziale und kulturelle Einrichtungen.....	32
7 Wirtschaft und Beschäftigung	35
8 Tourismus und Naherholung	39
9 Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen	42
9.1 Herzogenplatz.....	42
9.2 „Bulleninsel“ und „Ratsteich“	43
10 Zusammenfassende Schlussbetrachtung und Empfehlung	45
10.1 Resümee.....	45
10.2 Leitbilder	47
10.3 Städtebauliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen	49
TEIL B: Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Uelzen „Innenstadt“	53
1 Vorbemerkungen	54
2 Grundlagen der Städtebauförderung	55
2.1 Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“	55
2.2 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem BauGB.....	56
2.3 Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen.....	57

3	Das Untersuchungsgebiet	58
3.1	Einbettung des Untersuchungsgebiets ins Stadtgefüge	60
3.2	Bereits umgesetzte Sanierungsmaßnahmen	60
3.3	Gegenwärtige Planungs- und Bauvorhaben.....	61
4	Bestandsanalyse.....	62
4.1	Stadtbildprägende Elemente.....	62
4.2	Verkehrerschließung.....	66
4.3	Denkmalpflege und Baudenkmäler	69
4.4	Gebäudenutzung	81
4.4.1	Einzelhandel und Dienstleistungen.....	85
4.4.2	Wohnen.....	86
4.4.3	Einrichtungen für den Gemeinbedarf	88
4.4.4	Leerstand.....	89
4.5	Gebäudesubstanz	91
5	Städtebauliche Missstände	96
6	Erneuerungskonzept.....	102
6.1	Geplante Einzelmaßnahmen	103
7	Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	114
8	Verfahrensablauf.....	116
8.1	Verfahrensschritte	116
8.2	Sanierungsverfahren	116
8.3	Beteiligungsverfahren	117
8.3.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	117
8.3.2	Bürgerbeteiligung.....	117
8.4	Festlegung der Fördergebietsgrenze.....	118
	<i>Abbildungsverzeichnis</i>	<i>121</i>
	<i>Tabellenverzeichnis</i>	<i>122</i>
	<i>Literatur- und Quellenverzeichnis</i>	<i>123</i>
	<i>Anhang</i>	<i>125</i>
	<i>I.) Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....</i>	<i>125</i>
	<i>II.) Denkmalpflegerische Stellungnahme vom 28.11.2014</i>	<i>132</i>

0 Vorbemerkungen

Die Erhaltung der Innenstadt als das durch eine große Nutzungsvielfalt geprägte Zentrum der Stadt ist eine der wesentlichen Prioritäten in der Stadtentwicklung Uelzens. Dabei sind Verbesserungen bei den Bedingungen für Dienstleistung und Einzelhandel in den Haupteinkaufsbereichen wie auch der Schutz der in der Kernstadt lebenden Bevölkerung von gleichwertig hoher Bedeutung.

Schon in den 1980er und 1990er Jahren zielten erste Maßnahmen darauf ab, die (Straßen-) Verkehrsbelastungen in der Innenstadt zu mindern und den Besuchern sowie Bewohnern der Innenstadt Aufenthaltsflächen zurückzugeben. Mithilfe von europäischen Fördergeldern, den so genannten Ziel-1-Mitteln, war es in der Förderperiode 2007-2013 möglich, durch Investitionen in öffentliche Gebäude oder im öffentlichen Raum die Aufenthaltsqualität in der Uelzener Innenstadt zu verbessern. Grundlage hierfür war das im Jahr 2007 erstellte und beschlossene integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK), welches u.a. darauf abzielte, durch geeignete Maßnahmen die Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich zu stärken.

Aktuelle Tendenzen der Stadtentwicklung, die sich insbesondere auf die privaten Geschäftsinhaber und Grundstückseigentümer auswirken, gefährden jedoch diese positiven Ansätze.

Wie viele Innenstädte von Grund- und Mittelzentren ist auch die Stadt Uelzen von den Strukturänderungen im Einzelhandel, wie

- zunehmender Online-Handel,
- größerer Flächenbedarf,
- Rückgang inhabergeführter Geschäfte sowie
- wachsende Dominanz von Filialisten

und insbesondere den damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen wie Sanierungsstaus oder Ladenleerständen betroffen. Darüber hinaus verschärft der nahezu parallel verlaufende demografische Wandel diese Entwicklung.

In diesem Spannungsfeld sind insbesondere historische Innenstädte mit einem großen Anteil an denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden zusätzlich betroffen, denn

- erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude lassen sich nicht beliebig den aktuellen Verkaufsstrategien global operierender Verkaufsketten anpassen,
- historische Straßen und Plätze der Altstädte sind häufig nicht mit den Interessen verkehrsoptimierter Einzelhandelsstrategien in Einklang zu bringen und

- alte Bausubstanz ist zumeist nicht ohne besonders aufwendige Maßnahmen an die heutigen Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von älteren Menschen anzupassen.

Erschwerend kommt für die kulturhistorisch bedeutsame Innenstadt von Uelzen noch die Standortkonkurrenz durch die nahe gelegenen und verkehrstechnisch gut angebundenen Oberzentren Lüneburg und Celle hinzu.

Mit dem Einsatz öffentlicher Fördermittel aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ möchte die Stadt Uelzen die Initiative ergreifen, private Maßnahmen unterstützen und dadurch den negativen Tendenzen entgegen zu wirken.

Die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) soll die Stadt Uelzen dabei unterstützen, den aufgezeigten Herausforderungen zu begegnen. Das ISEK ist dabei kein verbindliches Planungsinstrument, sondern in erster Linie ein auf politische Handlungsstrategien ausgerichtetes informelles Konzept mit Raumbezug. Für die Stadt Uelzen soll eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie aufgestellt werden.

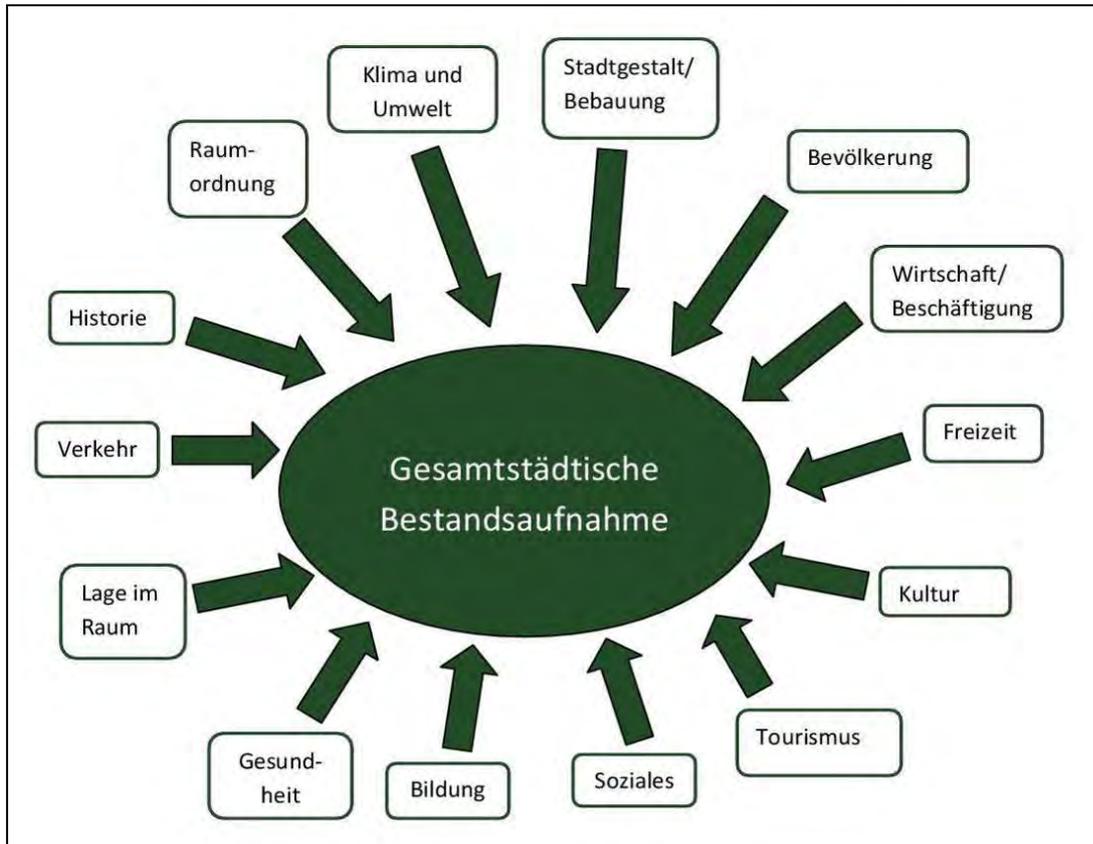
Der integrierte Ansatz bewirkt dabei durch die Verknüpfung unterschiedlicher Themenbereiche Synergien:

- auf räumlicher Ebene (Region, Gesamtstadt, Stadt- und Ortsteile)
- auf sektoraler Ebene (Bauen, Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, Energie, Bildung, Soziales, Kultur etc.)
- auf Planungsebene (formelle und informelle Planungen wie Satzungen, Fachkonzepte, Gutachten etc.)

In den Planungsprozess des ISEK ist zudem eine Vielzahl von Akteuren mit eingebunden, deren Bedürfnisse und Erwartungen es abzustimmen gilt:

- Verwaltung
- Kommunalpolitik
- Bürger
- etc.

Abb. 1: Planungssektoren und Akteure der Stadtentwicklungsplanung



(Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH 2012)

Konkret soll das ISEK für die Stadt Uelzen Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für einen längerfristigen Zeitraum aufzeigen. Dazu werden eine Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt, Leitziele entwickelt und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Die bestehenden und sich abzeichnenden Probleme und Defizite, aber auch mögliche Potenziale werden in den unterschiedlichen thematischen und auch räumlichen Bereichen herausgearbeitet und eine entsprechende Zielformulierung und Vorgehensweise für bestimmte räumliche Schwerpunktbereiche vorgeschlagen. Das ISEK stellt Ziele und Maßnahmen für das zukünftige Fördergebiet dar, sodass die Zielsetzung ausdrücklich in der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Innenstadt liegt. In diesem Zusammenhang zeigt das ISEK verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten auf, mit deren Unterstützung die aufgeführten Ziele erreicht werden können (kommunale Haushaltsmittel, Fördermittel, private Finanzierung).

In der Städtebauförderung ist das ISEK seit 2012 Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln (Verwaltungsvereinbarung 2012).

Dieser Bericht dokumentiert die vorgenommenen Analysen und stellt in einem Erneuerungskonzept alle Maßnahmen zusammen, die zur Beseitigung der bestehenden städtebaulichen Missstände und zur Erhaltung der historischen Innenstadt erforderlich sind.

Teil A dieses ISEKs bettet den Bereich der Innenstadt in ein gesamtstädtisches Konzept ein.

Inhaltlich relevante Daten, wie

- Geographische Grundlagen
- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt
- Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Soziales

können diesem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Uelzen 2014 - Teil A entnommen werden.

Teil B des vorliegenden Konzeptes beschreibt die Vorbereitenden Untersuchungen zum Untersuchungsgebiet Uelzen „Innenstadt“. Nach einer Bestandsanalyse hinsichtlich Gebäudezustand, Verkehrsanbindung sowie Nutzungsstruktur erfolgt eine Bestimmung und Lokalisierung des Konfliktpotenzials auf Grundlage der Bestandsuntersuchung im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Missstände). Diese Untersuchungen sind sowohl mit der Unteren Denkmalbehörde als auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und stehen dabei auf der Basis der Ergebnisse eines für das gesamte Stadtgebiet aufgestellten „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“. Darauf aufbauend wurde ein Erneuerungskonzept aufgestellt, in dessen Umfang mittel- und langfristige Entwicklungsziele festgelegt sowie Einzelmaßnahmen vorgeschlagen werden, die für die Erhaltung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden zur langfristigen Sicherung und Nutzung der Bausubstanz im Innenstadtbereich notwendig sind. Der Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz muss im Vordergrund der Stadterneuerung stehen, da nur so der Erhalt der Innenstadt als Ganzes im Sinne eines umfassenden städtebaulichen Denkmalschutzes möglich ist.

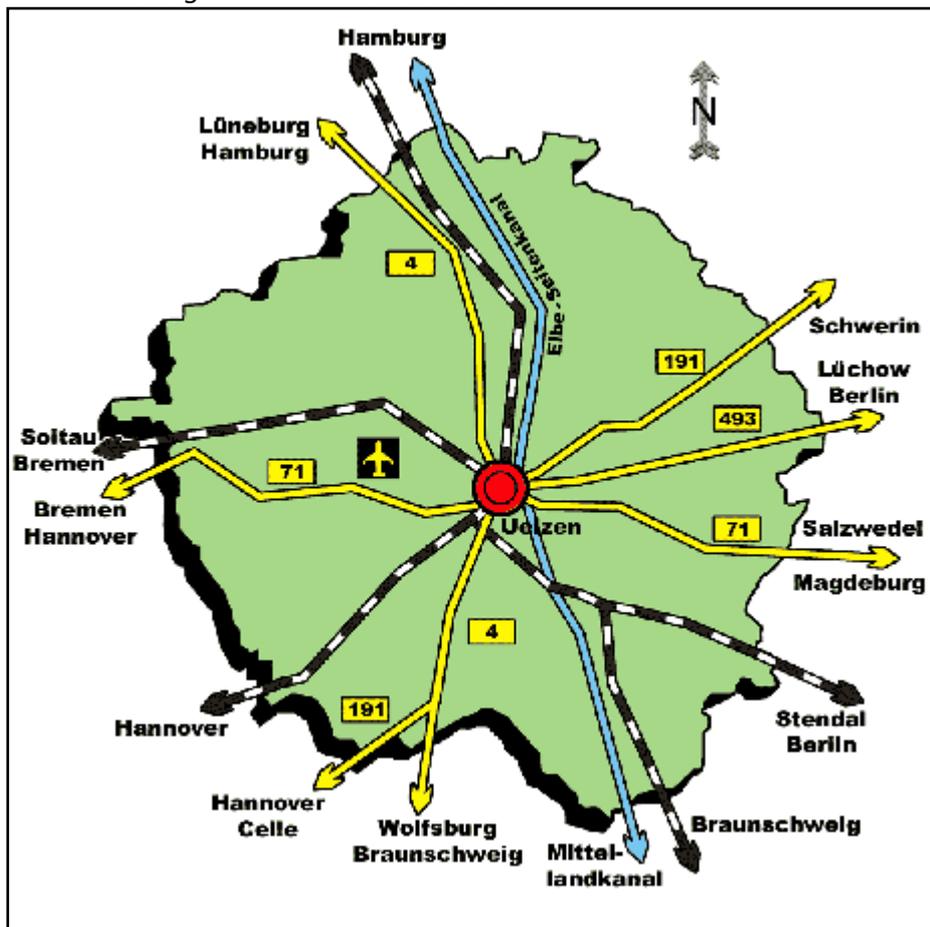
TEIL A: Übergeordnetes Entwicklungskonzept der Gesamtstadt

1 Lage im Raum

Situation

Mit ca. 33.300 Einwohnern¹ (Stand 31.12.2013) (Landkreis Uelzen knapp 92.400 Einwohner / Stand 31.12.2013)², einer lebendigen Innenstadt, einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und einem breiten Kultur- und Bildungsangebot auf einer Fläche von über 136 Hektar³ zählt Uelzen zu den wichtigen Mittelzentren in der Region.

Abb. 2: Die Lage im Raum der Stadt Uelzen



(Quelle: Stadt Uelzen a.)

Die Stadt Uelzen im Landkreis Uelzen liegt im Einzugsbereich der Metropolen Hamburg, Bremen und Hannover.

¹ Vgl. LSKN 2014.

² Vgl. ebd.

³ Vgl. ebd.

Die Anbindung an diese Regionen / Städte erfolgt über

- die Bundesstraße 71 in Richtung Westen (BAB 7 Hamburg / Hannover und die BAB 27 Bremen),
- die Bundesstraße 4 in Richtung Süden (Braunschweig / Wolfsburg und BAB 2 Dortmund / Berlin) und sowie in Richtung Norden (Lüneburg / BAB 1 Hamburg).

Das Oberzentrum Lüneburg ist über die B 4 in ca. 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Bundeshauptstadt Berlin ist von Uelzen aus in 2 bis 2,5 Stunden erreichbar. Mit den Städten Hamburg und Hannover ist Uelzen im stündlichen-Takt verbunden. Die Fahrzeit in Richtung Bremen beträgt rund 90 Minuten. Sämtliche Zugverbindungen enden und starten am Hundertwasser-Bahnhof der Stadt Uelzen. Mit dem Elbe-Seitenkanal - der das Stadtgebiet durchfließt - ist die Stadt Uelzen (mittels Hafen) mit den wichtigen Wasserstraßen Elbe und Mittel-landkanal verbunden.⁴

Ziele

- Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung (Autobahnplanung A 39 Wolfsburg-Lüneburg mit Anschlussstellen im Stadtgebiet Uelzen)
- Weiterer Ausbau des Hundertwasser-Bahnhofs (Serviceeinrichtungen, Erweiterung der Abstellmöglichkeiten für PKW und Fahrräder etc.)

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Einzugsbereich der Metropolen Hamburg, Hannover und Bremen • sehr gute Eisenbahnan- und -verbindungen • Lage mit Hafen am Elbe-Seitenkanal • reizvolle Lage in einer naturräumlich bedeutenden Landschaft 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • unzureichende Verknüpfung mit dem Fernstraßennetz • Belastung des Stadtgebietes durch stark frequentierte Bundesstraßen
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Verbesserung der wirtschaftlichen Standortbedingungen durch die Verbesserung der Verknüpfung mit dem Fernstraßennetz • weitere Entlastung des innerstädtischen Verkehrsnetzes 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • weitere Standortschwächung „Wirtschaft“ durch fehlende Verknüpfung mit dem Fernstraßennetz • Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandel durch zunehmende innerstädtische Verkehrsbelastungen

⁴ Vgl. eigene Ermittlung gemäß Bing Maps 2014.

2 Historische Entwicklung

Das folgende Kapitel stellt die bedeutsamsten Eckpunkte der historischen Entwicklung der Stadt Uelzen stichwortartig da:⁵

- 973** Gründung des Klosters Oldenstadt - Das Kloster gilt als Keimzelle der späteren Stadt Uelzen.
- ca. 1200** Marktansiedlung beim Kloster.
- ca. 1250** Unter Anführung des Bürgermeisters Bernhard Nigebur verlassen die Einwohner ihre Marktsiedlung und lassen sich westlich der Ilmenau nieder.
- 1270** Am 13. Dezember verleiht Herzog Johann von Braunschweig-Lüneburg der aufstrebenden Siedlung Stadtrechte.
- 1292** Am 1. September erhebt der Bischof zu Verden die St. Marien-Kirche zur Pfarrkirche.
- 1350** Pest in Uelzen - es sterben etwa 500 Einwohner.
- 1374** Uelzen erstmals als Mitglied der Hanse erwähnt.
- 1470** Hansetag in Uelzen.
- 1597** Pest in Uelzen - es sterben 510 Einwohner (ein Drittel der Bevölkerung).
- 1646** Am 20. September bricht ein Flächenbrand aus, dem 3/5 des Baubestandes zum Opfer fällt. Die Stadt wird in Fachwerk wieder aufgebaut.
- 1696** Beendigung der Stadtvogtei-Pacht - Der erste Stadtvogt ist Caspar Knoche.
- 1810** Uelzen kommt mit dem Aller-Departement zum Königreich Westfalen.
- 1826** Am 22. September vernichtet ein Feuer das Gudesviertel um den Schnellenmarkt.
- 1847** Eröffnung der Eisenbahnlinie Harburg - Lehrte.
- 1884** Am 1. April wird Uelzen Kreisstadt des Kreises Uelzen, der aus den Ämtern Bodenteich, Ebstorf, Medingen und Oldenstadt gebildet wird. - Im selben Jahr wird die Uelzener Zuckerfabrik AG gebaut.
- 1911** Es erscheint zum ersten Mal die Allgemeine Zeitung der Lüneburger Heide.

⁵ Vgl. Stadt Uelzen o. J. b.

- 1945** Am 22. Februar wird das Bahnhofsgelände mit angrenzenden Straßenzügen durch Bombenabwürfe zerstört. Am 18. April nehmen britische Alliierte die Stadt ein und zerstören das Mühlenviertel bis zum Herzogenplatz. Am 10. August erste konstituierende Sitzung der von der Militärregierung berufenen Beiräte.
- 1955** Durch Beschluss des Niedersächsischen Landesministeriums vom 13. September erhält Uelzen den rechtlichen Status der selbständigen Stadt.
- 1972** Gebiets- und Verwaltungsreform: Die Fläche vergrößert sich auf 136 km², die Einwohnerzahl steigt von 24.000 auf 38.000.
- 1986** Aufnahme der Stadt Uelzen in das Städteförderungsprogramm des Landes Niedersachsen: Beginn der Stadtsanierung.
- 1997** Am 7. Februar wird das neue Rathaus eingeweiht.
- 2000** Am 31. Mai erfolgte die Freigabe des 1. Abschnittes der Ortsumgehung. Am 25. November wird in Anwesenheit des Niedersächsischen Ministers für Wissenschaft und Forschung Thomas Oppermann der Hundertwasser-Bahnhof eingeweiht. An diesem Wochenende wurden mehr als 50.000 Besucher gezählt.
- 2002** Bei der Wahlkampfveranstaltung in der Stadthalle erklärt der niedersächsische Ministerpräsident Sigmar Gabriel am 19. April den Bau der Autobahn Uelzen für ein wichtiges Ziel. Am 23. November wird in Anwesenheit von Bundesminister Dr. Peter Struck (MdB) der 2. Abschnitt der Ortsumgehung Uelzen freigegeben.
- 2003** Seit dem 1. Januar wird in der Stadtverwaltung doppisch gebucht, d.h. im Gegensatz zur Kameralistik werden in der kaufmännischen Buchführung Bilanzen Vermögen und Schulden dargestellt, Abschreibungen vorgenommen und Rückstellungen gebildet. Uelzen ist Modellkommune im Land Niedersachsen.
- 2004** Am 14. April weiht die Justizministerin des Landes Niedersachsen, Elisabeth Heister-Neumann, an der Bahnhofstraße das Zentrale Mahngericht, ZEMA, für 60 Mitarbeiter/innen ein.
- 2006** Otto Lukat wird mit 69,9 % der Stimmen im ersten Wahlgang zum Bürgermeister wieder gewählt. Die Ratsmehrheit besteht aus SPD / FDP.
- Es ist das Jahr der 1.000-Jahrfeier zahlreicher Dörfer im Landkreis Uelzen. Zu Ihnen gehören die in das Stadtgebiet eingemeindeten Dörfer Riestedt, Groß Liedern und Halligdorf. Zu dem Ereignis erscheinen Dorfchroniken.
- 2008** Mit Beginn des 28. August begeht das eingemeindete Dorf Westerweyhe, unter Mitwirkung von Landesbischöfin, Margot Käßmann, die 725-Jahrfeier.

- 2009** Am 28. November wird der schon traditionelle Weihnachtsmarkt eröffnet - mit hunderten von Tannenbäumen entlang der Hauptstraßen der Innenstadt und dem altdeutschen Weihnachtsdorf hält der Weihnachtszauber Einzug in die Stadt. Der Adventskalender auf der Fassade des Alten Rathauses ist von Dagmar Glemme aus Schweden geschaffen und folgt dem Mara-Adventskalender.
- 2010** Am 8. Mai feiert das bereits 1972 eingemeindete Dorf Holdenstedt die 950-Jahrfeier, zu der eine umfangreiche Ortschronik erscheint.
- 2013** Unterzeichnung des Zukunftsvertrages am 14. November mit dem Land Niedersachsen.
- 2014** Nach zwei Jahren Bauzeit Eröffnung der Ortsumgehung Kirchweyhe am 13. Mai. Außerdem wählt Uelzen am 25. Mai mit 64,4 % der Stimmen Jürgen Markwardt (parteilos) zum neuen Bürgermeister und Nachfolger von Otto Lukat, der aus Altersgründen nicht mehr zur Wahl antrat.

3 Raumordnung und Bauleitplanung

3.1 Steckbrief - Raumordnung und Landesplanung⁶

Situation

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Einstufung LK-Uelzen: | Ländlicher Raum |
| 2. Einstufung Stadt Uelzen: | Mittelzentrum |
| 3. Besondere Funktionen: | Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Bereitstellung ausreichender Flächen für Gewerbe- und Infrastruktur; Beschränkung von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Mittelzentren) |
| 4. Naturraum: | Lüneburger Heide |
| 5. Wirtschaft: | Überdurchschnittlich hoher Anteil der Landwirtschaft; überdurchschnittlich geringer Anteil des produzierenden Gewerbes; hoher Anteil des Dienstleistungssektors, landwirtschaftliche Produktion monostrukturiert ausgerichtet (Zuckerrüben- und Kartoffelanbau) |
| 6. Besondere Entwicklungsaufgaben: | Erholung und Fremdenverkehr |

Ziele

- Funktionsstärkung der Zentralen Orte
- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft
- Erhaltung der baulichen Eigenart
- Bereitstellung der zentralen Angebote und Einrichtungen für den gehobenen Bedarf
- Unterstützung von Bevölkerungszunahmen

⁶ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Uelzen (Stand:2000).

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung Mittelzentrum • Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • monostrukturierte Landwirtschaft • überdurchschnittlich geringer Anteil an produzierendem Gewerbe
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuwachs an Wohnbevölkerung (Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten) • Zuwachs an Arbeitsplätzen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • weiterhin überdurchschnittlich geringer Anteil am produzierendem Gewerbe • erhebliche Auswirkungen von globalen Krisen im Bereich der Landwirtschaft (z. B. Freigabe des Zuckerpreises) aufgrund der Monostruktur

3.2 Steckbrief - Flächennutzungsplan der Stadt Uelzen⁷

Ziele

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Verkehr | Auslagerung des überörtlichen Durchgangsverkehrs; hier u. a. Darstellung einer Ortsumgehung für den Ortsteil Groß Liedern / Verlagerung des innerstädtischen Ziel- und Quellverkehrs auf Ringsysteme |
| 2. Wohnbauflächen | Zweigleisige Wohnbaupolitik: Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen und gleichzeitig Verdichtung der bestehenden Wohnbauflächen |
| 3. Gewerbeflächen | Ausbau und Stärkung des produzierenden Gewerbes, Forcierung der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Förderung der Funktionsmischung in den Stadtteilen |
| 4. Gemeinbedarfseinrichtungen | Sicherung der vorhandenen Einrichtungen und Betonung der Bedeutung von Einrichtungen für ältere Menschen aufgrund des demografischen Wandels |

⁷ Vgl. Flächennutzungsplan der Stadt Uelzen (Beschlussfassung : 16.10.2000).

5. Grünflächen, hier Spielanlagen Verbesserung der Ausstattung der Wohnviertel der Kernstadt mit Spielanlagen zur Stabilisierung der Kernstadt als Wohnstandort

6. Flächenbilanz
 14,0 % werden als Bauflächen dargestellt
 2,6 % werden als Verkehrsflächen dargestellt
 4,4 % werden als Grünflächen dargestellt
 1,3 % werden als Wasserflächen dargestellt
 77,7 % werden als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhaltung von Gewerbeflächen • Vorhaltung von Wohnbauflächen • Ausweisung innerstädtischer Verdichtungsbereiche • Planungen zur Stärkung der Innenstadt (Wohnumfeld, Spiel- und Sportanlagen) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • erhebliche innerstädtische Verkehrsbelastungen • anhaltender Bevölkerungsrückgang • unzureichendes Wohnumfeld in der Kernstadt
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuwachs der Wohnbevölkerung durch die Vorhaltung von Mehrgenerationenwohnanlagen • Zuwachs der Arbeitsplätze durch die Verbesserung der Fernstraßenverbindungen und die Vorhaltung leistungsfähiger Gewerbegebiete • Weitere Entwicklung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterer Rückgang der Bevölkerung durch Beibehaltung der traditionellen Wohnformen • Rückgang der Wirtschaftskraft durch unzureichende Fernstraßenverbindungen

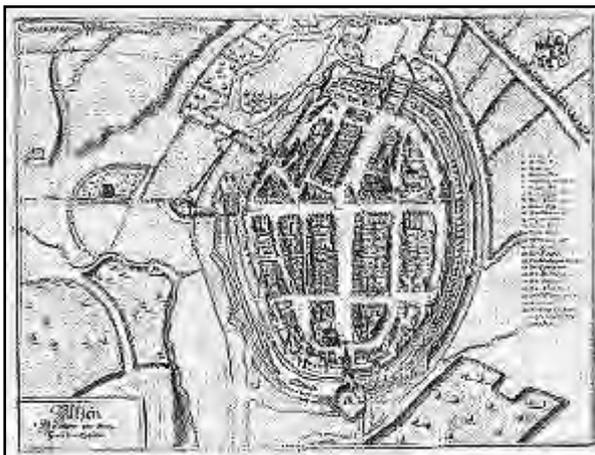
4 Stadtstruktur⁸

Die historische Keimzelle der Stadt Uelzen ist im heutigen Stadtteil Oldenstadt zu finden. Ausgangspunkt der Stadtentwicklung war die Siedlung am Kloster Oldenstadt östlich der Ilmenau. Die zum Klosterensemble gehörende Klosterkirche Oldenstadt ist heute Mittelpunkt der ev.-luth. Kirchengemeinde Oldenstadt.

Ausgehend von der Klostersiedlung wurde ab der Mitte des 13. Jahrhunderts das Westufer der Ilmenau besiedelt. Bereits im Jahre 1270 wurden der Siedlung die Stadtrechte zuerkannt. Am heutigen Stadtgrundriss der Kernstadt ist die im 13. Jahrhundert planvoll entwickelte Stadt recht gut ablesbar.

Die im 14. Jahrhundert errichtete Stadtmauer (im 17. Jahrhundert durch Bastionen und Schanzen ergänzt) sowie die Ilmenau im Osten und der Stadtgraben im Westen begrenzten die Stadtentwicklung bis weit ins 18. Jahrhundert auf die Kernstadt, die in den Jahren 1646 und 1826 durch große Stadtbrände geschädigt wurde.

Abb. 3: Merianstich der Stadt Uelzen



(Quelle: Stadt Uelzen o. J. b.)

Die Erschließungsstruktur der mittelalterlichen Stadt war geprägt von einer Nord-Süd-Achse (Veerßer Straße / Lüneburger Straße) mit Stadttoren im Norden und Süden und einer West-Ost-Achse (Bahnhofstraße / Gudesstraße) mit einem Stadttor im Osten. Im Westen war aufgrund des sumpfigen Geländes kein Stadttor vorhanden.

⁸ Vgl. Stadt Uelzen 1990.

Entsprechend der engen räumlichen Verhältnisse konnte sich die Einwohnerzahl im Mittelalter nur sehr verhalten entwickeln. So stieg die Einwohneranzahl in Uelzen von rund 600 im 12. Jahrhundert lediglich auf knapp über 3.000 Einwohner im Jahre 1845.

Erst mit der Entfestigung der Stadt Ende des 18. Jahrhunderts konnte sich die Stadt weiterentwickeln. So verdreifachte sich die Einwohneranzahl zwischen 1845 und 1905 auf rund 9.000 Einwohner.

Einen maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte die Erschließung des Landes durch Eisenbahnlinien. Der Anschluss an das deutsche Eisenbahnnetz erfolgte im Jahre 1847. Diese erhebliche Verbesserung der Erschließung führte zu einem stetigen wirtschaftlichen Wachstum. Die Industrialisierung in Uelzen begann und eine erhebliche Anzahl von Fabriken wurde gegründet. Mit der 1926 fertiggestellten Verbindung nach Dannenberg lag Uelzen im Schnittpunkt der Eisenbahnstrecken Bremen - Berlin sowie Hamburg - Hannover. Im Kontext mit den durch Uelzen verlaufenden Landesstraßen war Uelzen damit bis Mitte des 20. Jahrhunderts hervorragend erschlossen.

Ausgehend von der Kernstadt verlief die weitere Siedlungsentwicklung nach der Entfestigung der Stadt einerseits zwischen dem Ilmenauufer und der Eisenbahnstrecke und andererseits östlich der Ilmenau.

Der Zweite Weltkrieg führte in der Stadt Uelzen zu erheblichen Zerstörungen. Im letzten Kriegsjahr wurden nahezu 30 % der Bebauung vernichtet. Der Wiederaufbau orientierte sich an dem historischen Stadtgrundriss; Freiflächen und Blockrandaufbrüche erinnern jedoch bis heute an die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges.

Nach 1945 wurden in größeren Abschnitten Siedlungserweiterungen westlich der Bahnstrecke realisiert. Hier herrschen Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen vor.

Östlich der Ilmenau entwickelte sich vom Hammersteinplatz aus sternförmig die weitere Siedlungserweiterung mit Gebäuden von der Mitte des 19. bis zum Ende des 20. Jahrhunderts. Mit der Eröffnung des Elbe-Seitenkanals - der das Stadtgebiet östlich des Hammersteinquartiers durchquert - war der weiteren Entwicklung dieses Quartiers eine Grenze gesetzt.

Mit der im Jahre 1972 durchgeführten Gebiets- und Verwaltungsreform vergrößerte sich das Stadtgebiet erheblich. Von rund 24 km² wuchs die Stadtgebiet auf rund 127 km². Die Einwohnerzahl stieg auf über 35.000.

Eine weitere großflächige Siedlungserweiterung wurde in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts mit der Entwicklung der Wohnsiedlung Am Königsberg realisiert. Dieses Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern hat sich in den letzten Jahren aufgrund zunehmender sozialer Probleme in der Bewohnerschaft und hoher

Mieterfluktuation zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt, wobei in den letzten Jahren eine Stabilisierung zu verzeichnen ist.

Der Erschließungsvorteil des Landstraßenkreuzes in der Kernstadt und der innenstadtnahen Eisenbahnlinie hat bezüglich der Stadtentwicklung zu erheblichen Nachteilen geführt. Sowohl der relativ zentral gelegene Bahnhof mit den Eisenbahnlinien, die die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchquerten, als auch die Landstraßen, die auf den historischen Achsen direkt durch das Stadtzentrum führten, beeinträchtigen die Kernstadtentwicklung erheblich. Mit dem Anstieg des Motorisierungsgrades ab den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde die Verkehrssituation in der Kernstadt zunehmend problematisch.

Auch das übergeordnete, sich ab den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts rasch entwickelnde Fernstraßennetz brachte keine Verbesserung der Verkehrssituation in der Stadt Uelzen. Die Bundesautobahnen wurden in großer Entfernung zu Uelzen geplant und gebaut. Der Durchgangsverkehr konnte nicht abgeleitet werden und führte - wie im Mittelalter - weiter durch das Stadtzentrum.

Diese Situation wurde erst mit dem Bau der weiträumigen Ortsumgehungsstraße B4 in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts abgemildert. Eine weitere Maßnahme zur Entlastung der Kernstadt vom Durchgangsverkehr stellte die Entwicklung eines innerstädtischen Umfahringes dar.

Mit der Realisierung dieser wichtigen Verkehrsmaßnahmen konnte die Nord-Süd-Achse Vererber Straße / Lüneburger Straße umgestaltet werden. Bereits 1981 konnte die umgestaltete Bahnhofstraße zur Fußgängerzone ausgewiesen und sich als zeitgemäßer und attraktiver Hauptgeschäftsbereich der Stadt Uelzen entwickeln.

An dieser positiven Entwicklung hatte der im Jahre 1985 einsetzende Stadtsanierungsprozess einen großen Anteil. Eine Reihe von bedeutenden Bauten wurden saniert und sowohl Plätze als auch Straßen umgestaltet. Mit der Gestaltung des Herzogenplatzes und dem angrenzenden Bau des Neuen Rathauses konnte die Bedeutung der Kernstadt in der Gesamtstadt weiter gefestigt werden.

Auch nach dem offiziellen Abschluss der Stadtsanierung Anfang der 2000er Jahre bleiben die schon damals verfolgten Ziele aktuell. Weiterhin konzentrieren sich die Planungsaktivitäten auf Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort u. a. durch Umgestaltungsmaßnahmen in der Fußgängerzone Bahnhofstraße sowie den Uelzener Marktstraßen, die Ansiedlung eines SB-Warenhauses am Marktplatz, Wohnumfeldverbesserungen sowie der prioritären Entwicklung von Wohnbauflächen in der Uelzener Kernstadt.

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • historische Fachwerkstadt mit hohem Bekanntheitsgrad • innerstädtische Wohnbereiche mit hohem Potenzial • attraktive Fußgängerzone im Zentrum der Stadt • innerstädtische Potenziale zur Erweiterung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • sternförmige Stadtentwicklung bedingt eine hohe innerstädtische Verkehrsbelastung; spürbar trotz Einrichtung von Umfahungsstraßen
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trotz der Umsetzung einiger Maßnahmen im Zuge der Ziel 1-Förderung, gilt es den Hauptgeschäftsbereich durch Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden und öffentlichen Freiräumen, wie Plätze, Straßen u. Parkanlagen weiterhin zu stärken • Erhöhung der Akzeptanz der Wohnstandorte durch Modernisierungsmaßnahmen und ergänzende Neubauten im Bestand • Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Wohnquartiere durch Stadtbildpflege 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der innerstädtischen Verkehrsbelastung • Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches durch die Konkurrenz großflächiger Einzelhandelszentren im Außenbereich • Zunahme des Leerstandes von nicht attraktiven Wohngebäuden

5 Verkehrsinfrastruktur

Situation

Übergeordnete Verkehrsverbindungen

In dem Kapitel 1 (Lage im Raum) wurde bereits auf die übergeordneten Verkehrsverbindungen der Stadt Uelzen hingewiesen.

Zu diesem Themenbereich ist vertiefend auszuführen, dass aufgrund der relativ großen Entfernung der Stadt Uelzen zu den Autobahnanschlussstellen insbesondere in Richtung Berlin, Hannover und Bremen das wirtschaftliche und touristische Entwicklungspotenzial der Stadt Uelzen erheblich eingeschränkt ist. Auch in Richtung Lüneburg (BAB 39 Lüneburg - Hamburg) werden auf Bundesstraßen rund 40 Minuten benötigt.

Die unzureichende Vernetzung der Stadt Uelzen mit dem Bundesautobahnnetz hat insbesondere Auswirkungen auf den Wirtschaftssektor des produzierenden Gewerbes. Der Transport von Rohstoffen und Schwerlastgütern erfolgt zu einem erheblichen Anteil auf der Straße. Der Kostenfaktor „Zeit“ ist hierbei von besonderer Bedeutung und benachteiligt den Standort Uelzen.

Dieser Standortnachteil kann nur durch den Bau der geplanten Autobahn BAB 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg beseitigt werden. Das Vorhaben gehört zum „Vordringlichen Bedarf“ des Bedarfsplans für den Ausbau der Bundesfernstraßen. Der Abschluss des Raumordnungsverfahrens für den Bau der BAB 39 erfolgte im August 2007. Seitdem laufen die Vorarbeiten für die erforderlichen Planfeststellungsverfahren. Für einen ersten Abschnitt wurde das Planfeststellungsverfahren bereits eingeleitet und soll voraussichtlich 2015 abgeschlossen werden.

Schienenverkehr

Mit relativ kurzen Reisezeiten sind die Bahnverbindungen zu den Metropolen Norddeutschlands (Hamburg, Bremen und Hannover) als sehr gut einzuschätzen. Darüber hinaus verfügt die Stadt Uelzen mit dem Hundertwasser-Bahnhof über einen über die Grenzen Deutschlands bekannten und innovativen Bahnhof, der u. a. 2009 als kundenfreundlichster Bahnhof mit dem Titel „Bahnhof des Jahres“ ausgezeichnet wurde.

Abb. 4: Hundertwasser-Bahnhof Uelzen

(Quelle: Stadt Uelzen o. J. d.)

Die leistungsfähige Verknüpfung zwischen dem Hundertwasser-Bahnhof mit der Altstadt und der Gesamtstadt im Sinne einer Schnittstelle (Bahn / PKW / Bus / Rad) ist ein wesentliches Ziel der Stadt Uelzen.

So sind im Bereich des Hundertwasser-Bahnhofs bereits umfangreiche Einrichtungen und Anlagen u. a. für den PKW-, Bus- und Fahrradverkehr hergestellt worden. Im Innenstadtbereich wurde darüber hinaus ein Leitsystem zum Hundertwasser-Bahnhof eingerichtet.

Zur weiteren Verbesserung der Verknüpfungen zwischen der Altstadt und dem Bahnhof sind insbesondere die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Innerstädtisches Verkehrsnetz

Nach der Verlagerung des überregionalen Verkehrs aus der Innenstadt durch den Bau von Umfahrungsstraßen konnte der Durchgangsverkehr in der Innenstadt erheblich gemindert werden.

Trotz dieser Maßnahmen wird die Uelzener Altstadt insbesondere durch den innerstädtischen Ziel- und Quellverkehr erheblich belastet. Diese Tatsache ist letztlich auf den mittelalterlichen Stadtgrundriss zurückzuführen. Die sternförmig auf das Zentrum ausgerichteten Straßen treffen im Herzen der Altstadt aufeinander. Der um die Altstadt angelegte Ringverkehr fängt Teile der Verkehrsströme auf. Die Durchfahrung der Altstadt in Nord-Süd-Richtung ist weiterhin zulässig, wenn auch mittlerweile unter erschwerten Bedingungen, da seit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs Mitte 2011 in den Marktstraßen eine Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h gilt. Mit dieser Maßnahme konnte die Verkehrsbelastung weiter reduziert werden.

Rad- und Fußwege

Im Stadtgebiet sind sowohl straßenbegleitende als auch eigenständige Fuß- und Radwege vorhanden. Diese sind allerdings nicht im Sinne eines flächendeckenden Netzes miteinander verknüpft und teilweise sanierungsbedürftig. Ebenso fehlt es an ausreichend und sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt bzw. der Altstadt und der Vernetzung der Infrastrukturen (Bahnhof - Altstadt - Schloss) sind Lücken im Radwegenetz zu schließen und bestehende Verbindungen instand zu setzen und, wo erforderlich, neue Radwege zu bauen. Voraussetzung hierfür ist ein Radwegekonzept, an deren Erstellung die Stadt Uelzen derzeit arbeitet.

ÖPNV

Im Stadtgebiet verkehren 4 Stadtbuslinien. Die Netzdichte und die Taktfrequenz sind ausreichend. Die Erreichbarkeit der einzelnen Buslinien ist ebenfalls ausreichend. Allerdings ist die Leistungsfähigkeit des ZOB am Hundertwasser-Bahnhof verbesserungswürdig. Hier fehlen Stellplätze und barrierefreie Bushaltstellen.

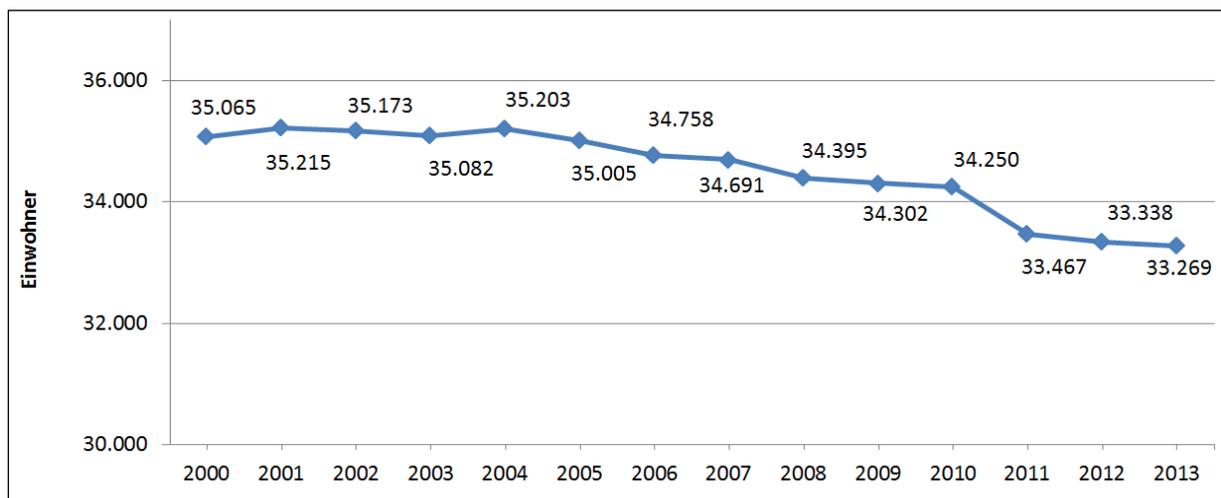
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • sehr gute Eisenbahnverbindungen • moderner Bahnhof mit individueller Gestaltung • Umfahrungsstraßen sind vorhanden 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • unzureichende Verknüpfung mit dem Fernstraßennetz • hohe Verkehrsbelastung auf dem innerstädtischen Straßennetz • fehlende Serviceeinrichtungen am Bahnhof • nicht ausreichende Parkmöglichkeiten am Bahnhof • ZOB ist zu klein dimensioniert und nicht barrierefrei • unvollständiges Rad- und Fußwegenetz
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Fernstraßenverknüpfung durch den Bau der BAB 39 Lüneburg - Wolfsburg • Verbesserung der Serviceeinrichtungen am Bahnhof • Verbesserung des Stellplatzangebotes durch die Erweiterung P+R-Anlage am Bahnhof • Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes durch die Komplettierung des Wegenetzes 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zunahme der Belastung durch den Straßenverkehr im innerstädtischen Bereich • ohne den unverzüglichen Bau der BAB 39 Stagnation und Rückgang der Wirtschaftskraft • Beeinträchtigung des Hauptgeschäftsbereiches durch hohe Verkehrsbelastungen • Minderung der Attraktivität des Verkehrsträgers Bahn ohne den Bau zusätzlicher Stellplätze für PKW und Räder sowie ohne den Bau von Serviceeinrichtungen für Radfahrer

6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Situation

Ausgehend von rund 35.000 Einwohnern in der Stadt Uelzen nach der Gebiets- und Verwaltungsreform 1972 ist die Einwohnerzahl bis 1982 kontinuierlich auf den Höchststand von 36.297 (1982) gestiegen. In den folgenden Jahren pegelte sich die Einwohnerzahl auf rund 35.000 Einwohner ein.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Uelzen

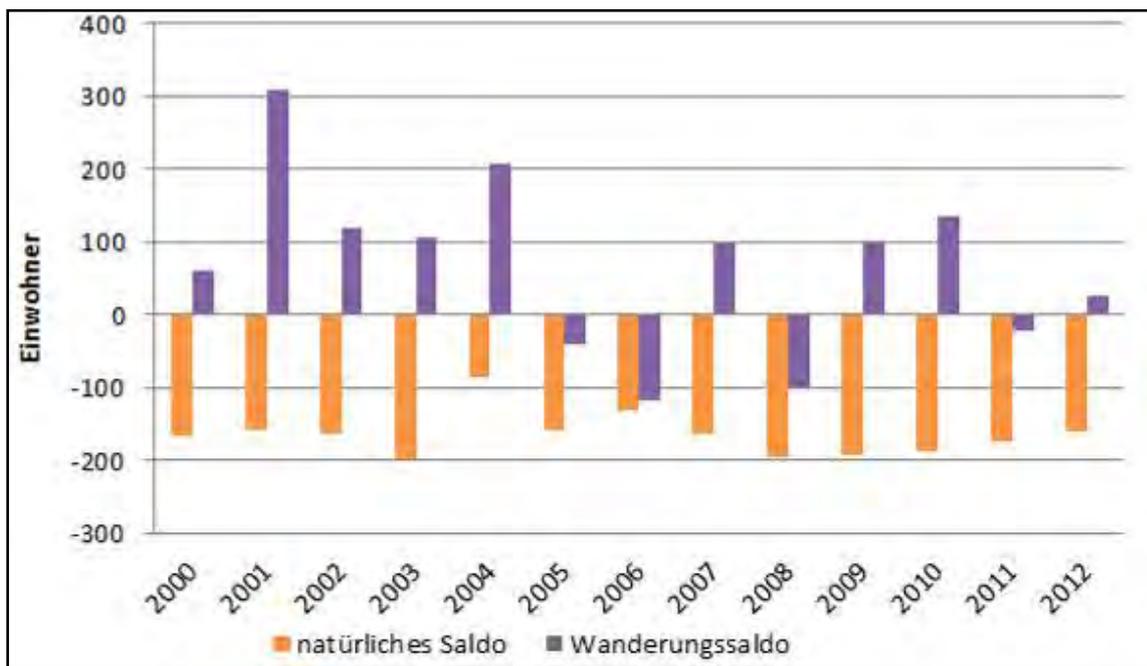


(Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN 2014)

Diese Entwicklung änderte sich in den letzten 13 Jahren. So lag die Einwohnerzahl im Jahre 2002 bei 35.173 und sank trotz tendenziellem positivem Wanderungssaldo aufgrund des demografischen Wandels bis zum 30.12.2013 auf 33.269 Einwohner.⁹ Hier steht eine steigende Anzahl der Sterbefälle einer sinkenden Anzahl an Geburten gegenüber. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2004, in dem zwar ein positives Bevölkerungssaldo zu verzeichnen ist, das den allgemein negativen Trend jedoch nicht beeinflussen konnte.

⁹ Die Werte ab 2011 basieren auf dem Zensus 2011 und nicht mehr auf der Volkszählung von 1987. Somit ist zwar nur eine bedingte Vergleichbarkeit mit den vorigen Daten möglich, die Tendenz der Einwohnerentwicklung kann dennoch abgebildet werden.

Abb. 6: Entwicklung der Bevölkerungssalden der Stadt Uelzen



(Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN 2014)

In den Kapiteln zur Innenstadtentwicklung und zur zukünftigen Bereitstellung von Wohnbauflächen ist bereits auf das Bemühen der Stadt Uelzen zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort hingewiesen worden. In dem Gutachten „Wohnen in der Stadt“¹⁰ wird zu diesem Themenbereich folgendes ausgeführt:

Die Anzahl der Einwohner in der Innenstadt von Uelzen war im Jahre 1987 (Beginn der Erhebungen in der Innenstadt) mit 616 Einwohnern auf einem sehr niedrigen Niveau (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen bzw. der Wohngebäude in der Innenstadt).

In den Folgejahren konnte die Zahl der Innenstadtbewohner nachhaltig erhöht werden. Im Jahre 2004 (letztes Erhebungsdatum) wurden in der Innenstadt 1.499 Einwohner festgestellt.

Zurückzuführen ist diese Zunahme an Einwohnern im Innenstadtbereich auf den Neubau von Wohngebäuden, auf die private und in einem geringen Maß auch auf die öffentliche geförderte Sanierung von Wohngebäuden sowie vor allem auf einen Generationswechsel. In vielen Fällen wurden Wohnungen, die 1987 nur von ein oder zwei Personen, aktuell (bzw. 2004) von 3 bis 5 Personen genutzt.

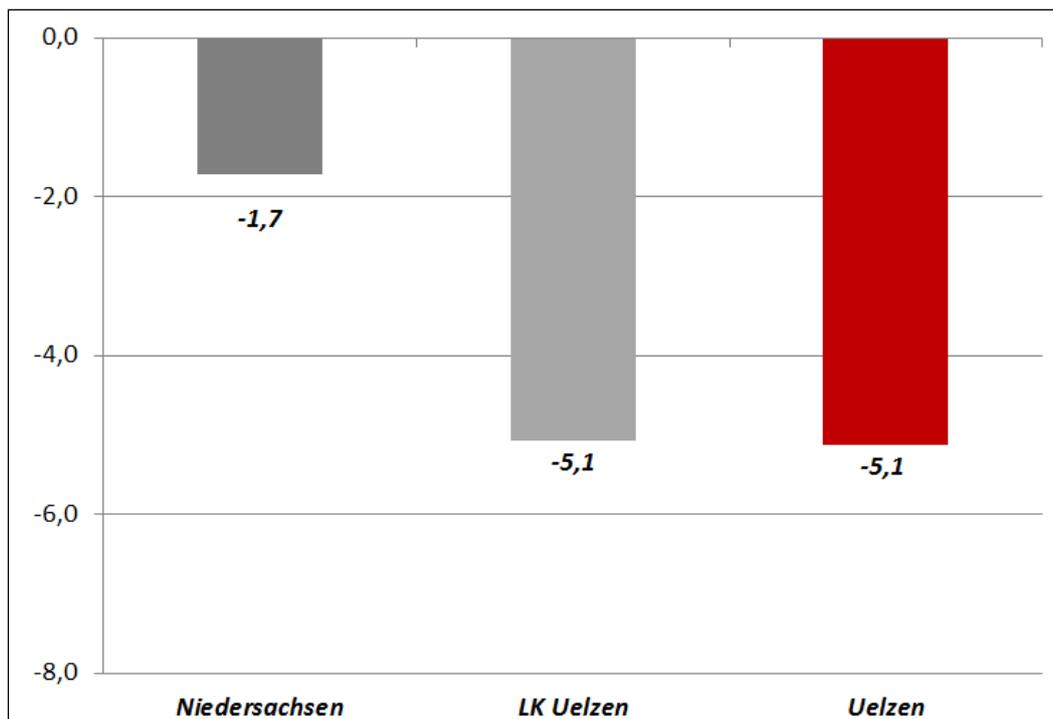
Weiterhin ist die Einwohnerzunahme auf den Bau von Sondergebäuden zurückzuführen. So ist mit dem Bau des Seniorenheimes an der Achterstraße allein ein erheblicher Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen gewesen. Darüber hinaus sind diverse Neubauten mit einem nicht unerheblichen Anteil an Wohnungen entstanden.

¹⁰ Vgl. Stadt Uelzen 2006, S. 17.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in der Innenstadt von Uelzen ein positiver Trend bezüglich der Einwohnerentwicklung zu beobachten ist. Bezogen auf die Bebauungsdichte der Uelzener Innenstadt und die Anzahl der leerstehenden Wohnungen bzw. Gebäude kann - und muss - dieser Trend fortgesetzt werden.

Für die Gesamtstadt bleibt festzuhalten, dass hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der vergangenen 13 Jahre eine negative Entwicklung aufzuzeigen ist (-5,1 %), welche sich mit der des Landkreises Uelzen (ebenfalls -5,1%) deckt. Deutlich ist der Unterschied im Vergleich zum Land Niedersachsen mit -1,7 %. Das bedeutet, die Stadt Uelzen hat im Verhältnis zum Landkreis Uelzen eine ähnlich hohe Anzahl verloren, bzw. zum Land Niedersachsen etwa dreimal mehr Einwohner. Die Einwohnerzahlen aller verglichenen administrativen Einheiten sind dabei rückläufig.

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Uelzen im regionalen Vergleich



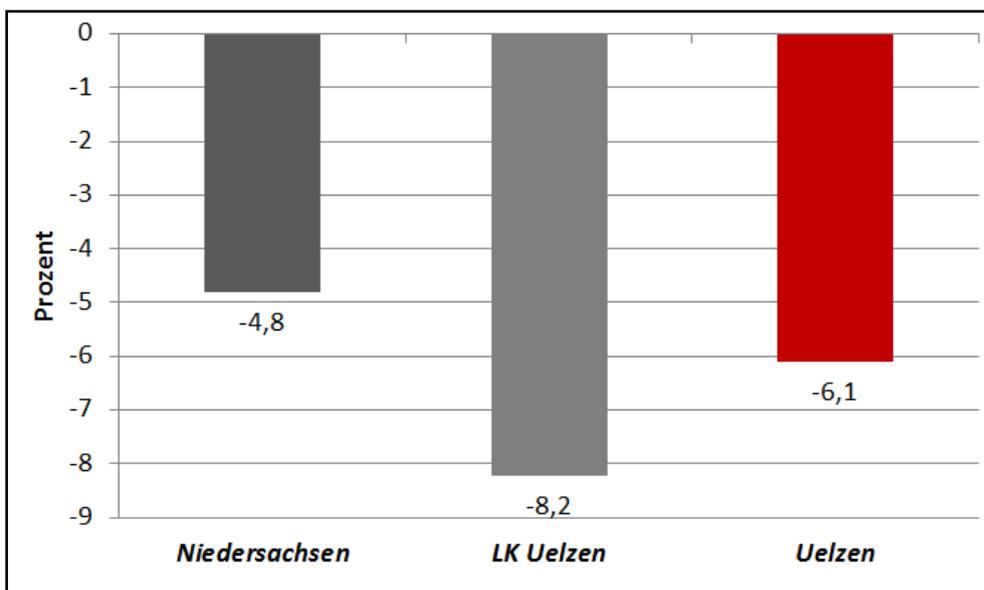
(Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN 2014)

Prognose

Der negative Trend bezüglich der Bevölkerungsentwicklung führt sich für die Bevölkerungsprognose bis 2030 fort. Laut der Bertelsmann-Stiftung wird der Rückgang der Bevölkerung in der Stadt Uelzen für 2030 mit rund 6 % (rd. 2.000 Einw.) prognostiziert.¹¹

Im Vergleich zum Landkreis Uelzen (- 8,2 %) und zum Land Niedersachsen (- 4,8 %) nimmt die Stadt Uelzen einen Mittelwert ein.

Abb. 8: Bevölkerungsprognose 2009 - 2030 der Stadt Uelzen im regionalen Vergleich (in Prozent)



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß Bertelsmann-Stiftung 2014).

Ziele

- Stabilisierung der Bevölkerungsanzahl durch Unterstützung des Urbanisierungsprozesses insbesondere für Personen des 3. Lebensabschnittes (nach Auszug der Kinder)
- Stabilisierung der Bevölkerungsanzahl durch die Förderung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für nicht mehr benötigte Gemeinbedarfseinrichtungen
- Förderung der Ansiedlung von jungen Familien (Wohnungsbaupolitik)
- Förderung von Mehrgenerationenwohnanlagen

¹¹ Vgl. Bertelsmann-Stiftung 2014.

6.1 Altersstruktur

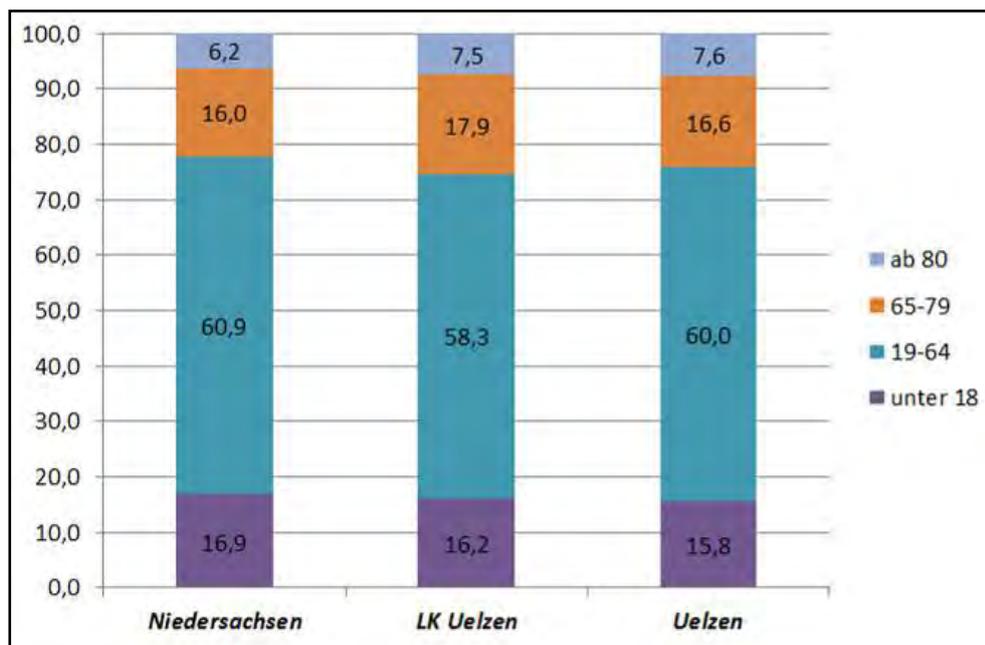
Situation

Die Altersstruktur in der Stadt Uelzen bewegt sich etwa auf durchschnittlichem Niveau.

Bezüglich der Altersverteilung sind jedoch auch negative Abweichungen zum Landkreis Uelzen bzw. zum Land Niedersachsen feststellbar.

So ist der Anteil der unter 18-jährigen in der Stadt Uelzen 2012 (15,8 %) um rund 0,5 % geringer als im Landkreis Uelzen (16,2 %) und um etwa einen Prozentpunkt geringer als im Land Niedersachsen (16,9 %). Diese Verteilung wiederholt sich mit annähernd umgekehrten Vorzeichen im Bereich der 65 - 79-jährigen. Hier beträgt der Anteil in der Stadt Uelzen rund 7,6 % im Landkreis Uelzen rd. 7,5 % und im Land Niedersachsen rund 6,2 %.

Abb. 9: Altersstruktur der Stadt Uelzen im Jahr 2012 im regionalen Vergleich



(Quelle: Eigene Darstellung nach LSKN 2014).

Prognose

Diese Entwicklung bildet den demografischen Wandel und die Folgen der nächsten

Jahrzehnte für die Stadt Uelzen ab:

- Abnahme der Kinder, Jugendlichen und der erwerbstätigen Bevölkerung
- Zunahme der nicht mehr erwerbstätigen Bevölkerung

Ziele

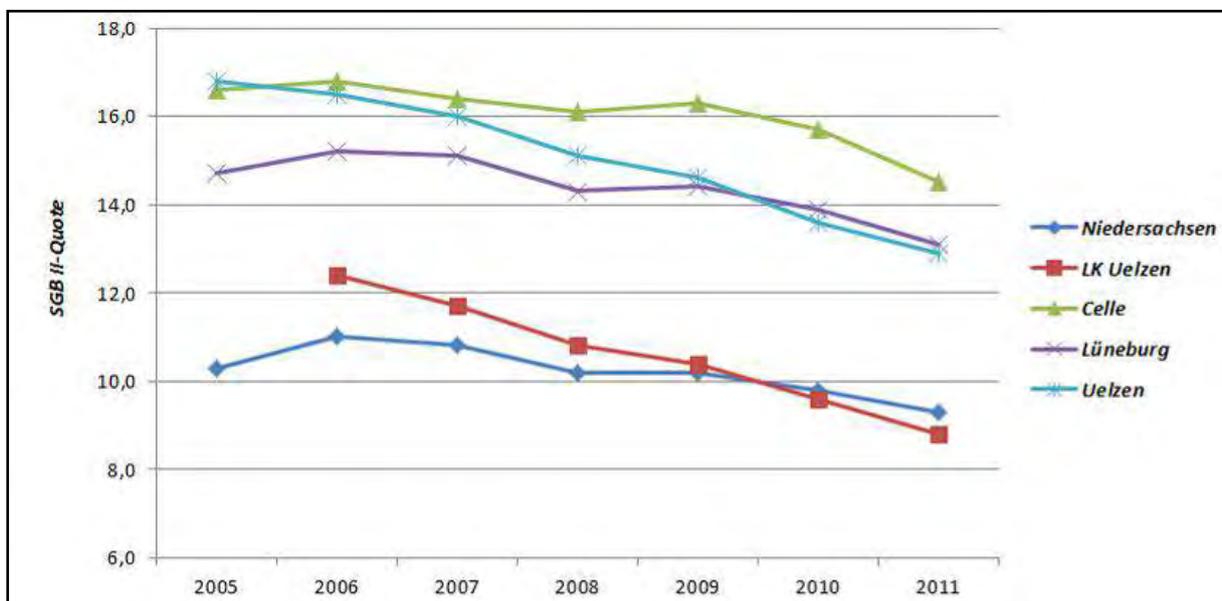
- Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Wohnungspolitik (Mehrgenerationswohnanlagen, altengerechte Wohnungen etc.)
- Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen

6.2 Sozialstruktur**Situation**

Die verfügbare Statistik zum Anteil der leistungsberechtigten Personen (IP) nach dem SGB II an einer bestimmten Bevölkerungsgruppe zeigt an, wie stark die jeweils betrachtete Bevölkerungsgruppe im Alter unter 65 Jahren von Hilfebedürftigkeit betroffen ist.¹²

Die Abbildung 10 bildet diese Quote für den Zeitraum zwischen 2005 und 2011 für die Stadt Uelzen und vergleichende administrative Einheiten (Land Niedersachsen, Landkreis Uelzen, Stadt Celle und Stadt Lüneburg) ab.

Abb. 10: Die SGB II-Quote (in Prozent) der Stadt Uelzen im regionalen Vergleich



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß Bertelsmann-Stiftung 2014)

¹² Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2013.

Der Vergleich der administrativen Einheiten zeigt, dass in Uelzen die SGB II-Quote wie in allen Städten gesunken ist. Auffällig hingegen ist jedoch, dass die Stadt Uelzen mit dem höchsten Wert im Jahr 2005 (16,8 %) startet und im Jahr 2011 den geringsten Wert aufweist (12,9 %). Somit ist die prozentuale Abnahme in der Stadt Uelzen im Städtevergleich am höchsten (-23,1 %; Stadt Celle -12,7 %; Stadt Lüneburg -10,9 %) und beträgt somit fast ein Viertel. Im Vergleich zu den übergeordneten Einheiten liegen alle Städte wie erwartet über diesen.

Gegensätzlich ist die Quote der Langzeitarbeitslosen. Im Jahr 2011 ist diese in der Stadt Uelzen mit 3,5 % höher als im Land Niedersachsen (3,3 %). Deutlich höher als in Land und Landkreis ist die Jugendarbeitslosigkeit in der Stadt Uelzen. Diese ist 2011 mit rund 12,4 % wesentlich stärker ausgeprägt als in Niedersachsen (8,2 %) und im Landkreis Uelzen (10,1 %).

Ziele

- Entwicklung von Maßnahmen und Vorhaben zur Förderung von Einrichtungen zur Verbesserung der Arbeitschancen für Jugendliche und Langzeitarbeitslose
- Schaffung von Maßnahmen, die einerseits eine Reduzierung des Fachkräftemangels bewirken und andererseits die Arbeitslosenzahlen mindern

6.3 Soziale und kulturelle Einrichtungen

Situation

In der Stadt Uelzen werden von der Grundschule bis zum Gymnasium alle Schulformen angeboten. Weiterhin sind Förderschulen sowie berufsbildende Schulen im Stadtgebiet bzw. in den angrenzenden Gemeinden vorhanden.

Der Flächennutzungsplan von 2000 der Stadt Uelzen geht in der Bedarfsplanung bis 2010 (rund 4.300 Schüler) von etwa gleich vielen Schülern wie in 2003 (4.400 Schüler) aus. In Bezug auf die aktuelle demografische Entwicklung und die Bevölkerungsprognosen bis 2030 sind diese Annahmen kritisch zu hinterfragen.

Aufgaben der Weiterbildung und Qualifizierung der Bevölkerung nehmen die Musikschule für Stadt und Kreis und die Kreisvolkshochschule in Uelzen wahr.

Neben den Bildungsangeboten werden in der Stadt Uelzen zahlreiche soziale und kulturelle Angebote (u. a. Theater an der Ilmenau, Bücherei an der Pastorenstraße, Museum im Schloss Holdenstedt, Mehrgenerationenzentrum des DRK, Jugendzentrum und diverse weitere Einrichtungen sozialer Träger) vorgehalten.

Im Zusammenhang mit der Ausübung von sportlichen Aktivitäten ist auf das Fehlen einer 400 m Laufbahn in der Innenstadt von Uelzen hinzuweisen. Sowohl für den Schul- als auch für den Leistungssport sind diverse Disziplinen nicht durchführbar.

Ziele

- Signifikante Defizite im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Stadt Uelzen nicht vorhanden. Aufgrund der überdurchschnittlich negativen Bevölkerungsentwicklung (bezogen auf Landkreis- und Länderebene) und des demografischen Wandels sollten sowohl spezifische Angebote für „Jüngere“ (als Voraussetzung zur Kehrtwende des „Überalterungsprozesses“) als auch für „Ältere“ (als Voraussetzung zur Bereitstellung z. B. für barrierefreie Wohnungen) entwickelt und vorgehalten werden.
- Zur Verbesserung des Schul- und Leistungssports ist der Bau einer 400 m Laufbahn vorzusehen.

Menschen mit Behinderung

In der UN-Behindertenrechtskonvention wurde die Zielsetzung der Zugänglichkeit formuliert. Es gilt „Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen.“¹³ Die Maßnahmen sollen das Ziel verfolgen, „für Menschen mit Behinderungen den gleichberechtigten Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systeme, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offen stehen oder für sie bereitgestellt werden zu gewährleisten.“¹⁴ Unter anderem gelten die Maßnahmen für Gebäude (Wohn-, Arbeits-, Schul-, medizinische Gebäude), Straßen und Transportmittel.¹⁵

Es gibt in der Stadt Uelzen keine besonders hervorzuhebende Infrastruktur für Menschen mit Behinderungen. Auch für sehbehinderte Menschen gibt es keine besonderen Angebote. Dennoch ist die Stadt Uelzen bestrebt, die Barrierefreiheit in der Innenstadt zu erhöhen. So wurden und werden aktuell diverse Maßnahmen, wie z. B. im Zuge der neuen Kreisverkehrsplätze, bei der Um- und Neugestaltung des Schnellenmarktes und bei der Umgestaltung des westlichen Abschnittes der Fußgängerzone, durchgeführt. Zudem wird aktuell ein Förderantrag für die barrierefreie Herrichtung von insgesamt drei Bushaltestellen in unmittelbarer Innenstadtnähe gestellt. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen wäre dennoch der weitere Ausbau der Barrierefreiheit eine zielgerichtete und wichtige Sanierungsmaßnahme. Der Ausbau

¹³ Vgl. Institut für Menschenrechte 2006.

¹⁴ Vgl. ebd.

¹⁵ Vgl. ebd.

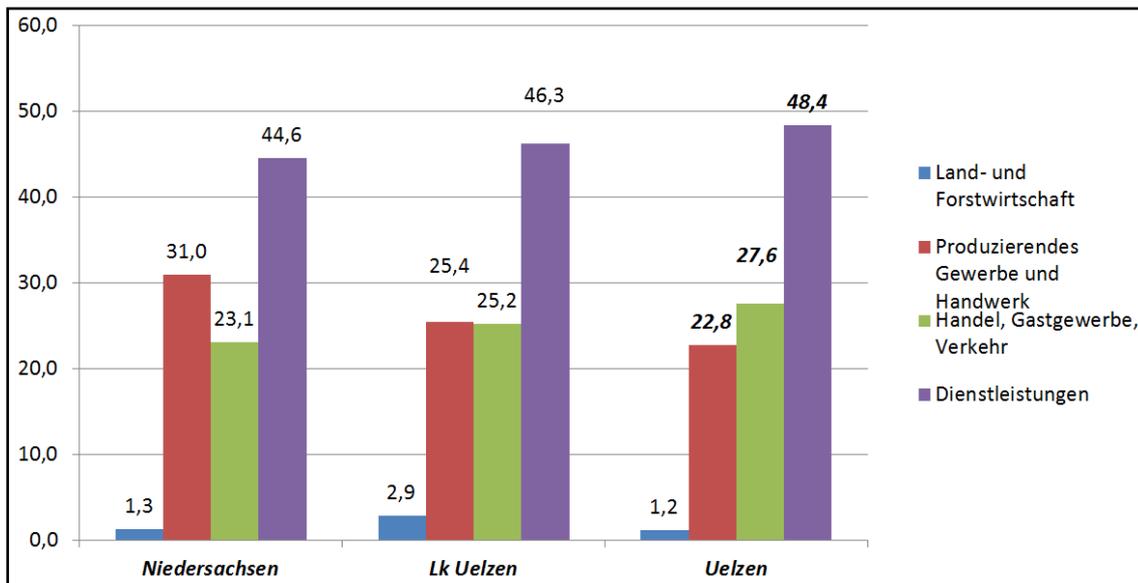
der barrierefreien Infrastruktur würde sich nicht nur positiv für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen auswirken, sondern aufgrund der zukünftigen Alterung der Bevölkerung auch für die zukünftige höhere Anzahl an Senioren.

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Bewältigung des demografischen Wandels • spezifische Angebote für ältere Menschen sind in Teilen bereits umgesetzt • gutes Bildungs-, Betreuungs- und Beratungsangebot • gutes kulturelles Angebot (u. a. Museum in Schloss Holdenstedt und Theater an der Ilmenau) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abnahme bzw. Stagnation der Bevölkerung • überdurchschnittliche (auf Landesebene) Zunahme älterer Menschen und Abnahme jüngerer Menschen als Folge des demografischen Wandels • überdurchschnittlich hohe Jugend- und Langzeitarbeitslosigkeit
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von attraktiven Angeboten für ältere Menschen (Wohnen, Freizeit, Bildung) • Schaffung von Mehrgenerationswohnanlagen als Ersatz für nicht zeitgemäße Wohn- und Gewerbegebäude • Schaffung von Qualifizierungsmöglichkeiten für Jugendliche und Langzeitarbeitslose • Komplettierung der Sporteinrichtungen • Umwandlung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche für alle Generationen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verstetigung der negativen Bevölkerungsentwicklung • Leerstände in Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder und Jugendliche • Zunahme der Jugend- und Langzeitarbeitslosigkeit

7 Wirtschaft und Beschäftigung

Die 14.780 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt Uelzen sind überwiegend im Dienstleistungsbereich tätig. Die Struktur der Betriebsarten ergibt insgesamt folgendes Bild:

Abb. 11: Aufteilung der Beschäftigten nach Betriebsarten im regionalen Vergleich



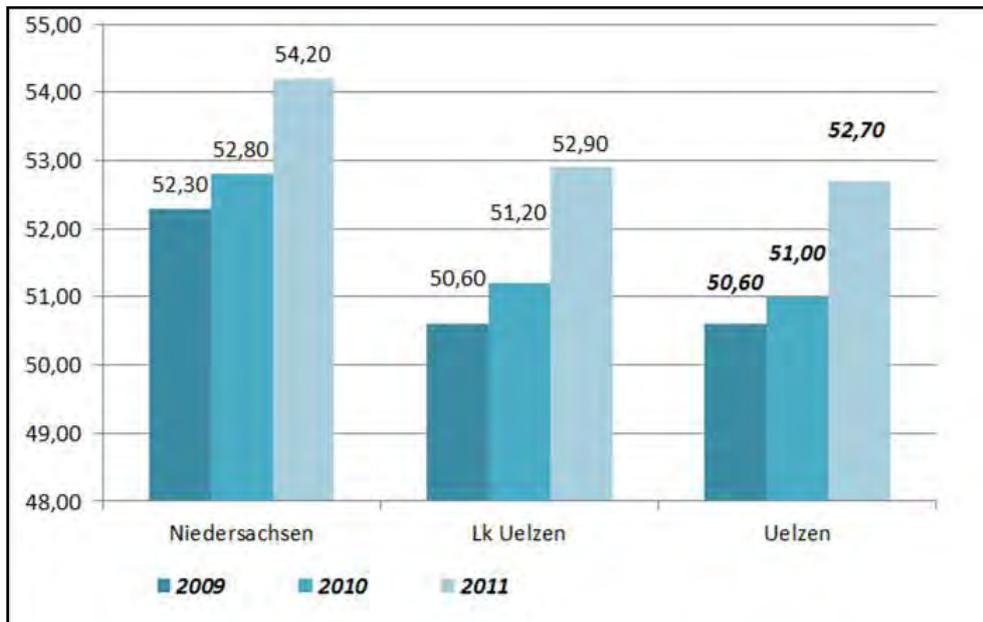
(Quelle: Eigene Darstellung LSKN 2014)

Die Stadt Uelzen weist eine positive Pendlerbilanz auf. 8.029 Einpendlern stehen 4.520 Auspendler gegenüber. Der Pendler-Saldo beträgt somit +3.509, womit Uelzen im Landkreis die einzige Kommune mit einem positiven Saldo ist und unterstreicht die dominierende Rolle als Arbeitsplatzstandort im Landkreis Uelzen.¹⁶

Abbildung 11 verdeutlicht, dass die Stadt Uelzen mit seiner Aufteilung der Beschäftigten nach Betriebsarten im regionalen „Trend“ liegt. So ist der Dienstleistungssektor wie auch im Land Niedersachsen als auch im Landkreis Uelzen am stärksten und der Primärsektor mit Land- und Forstwirtschaft am schwächsten vertreten. Unterschiedlich gestaltet sich der sekundäre Sektor. Während in der Stadt Uelzen der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr dem produzierenden Gewerbe überwiegt, ist dieses Verhältnis im Landkreis Uelzen ausgeglichen und im Land Niedersachsen sogar umgekehrt.

¹⁶ Vgl. Stadt Uelzen o. J. d.

Abb. 12: Entwicklung der Erwerbstätigenquote von 2009 bis 2011 im regionalen Vergleich



(Quelle: Eigene Darstellung LSKN 2014)

Hinsichtlich der Entwicklung der Erwerbstätigenquote ist das Bild sowohl auf Landes-, Landkreis- und Stadtebene vergleichbar. In allen administrativen Einheiten ist die Erwerbstätigenquote zwischen 2009 und 2011 gestiegen, wobei die Zunahme in der Stadt Uelzen (4,2 %) und im Landkreis Uelzen (4,5 %) weitaus stärker ausgeprägt ist, als im Land Niedersachsen (3,6 %).

Das Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2011 im Landkreis Uelzen 21.361 € je Einwohner und entsprach damit lediglich rund 67 % des Bundesdurchschnittes (31.702 €).¹⁷ Die Kaufkraft der Stadt Uelzen betrug in 2013 5.340 € je Einwohner. Uelzen verfügt zwar über eine relativ geringe Kaufkraft pro Kopf, erreicht aber sehr hohe Pro-Kopf-Umsätze, weil bei den Umsätzen große Teile von Kunden generiert werden, die nicht in Uelzen wohnen.¹⁸

Die Arbeitslosenzahl der Stadt Uelzen ist zwischen 2008 und 2014 um 319 Personen zurückgegangen. Im Vergleich zu den Vergleichsstädten Celle und Lüneburg ist dies bezogen auf die Einwohnerzahl (Stadt Celle ca. 70.000 Einwohner; Hansestadt Lüneburg ca. 72.000 Einwohner) der stärkste Rückgang.

¹⁷ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2013, S. 5.

¹⁸ Vgl. IhK 2013, S. 28 u. 31.

Tab. 1: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2008 bis 2014 im regionalen Vergleich

Jahr	Niedersachsen	Landkreis Uelzen	Celle	Lüneburg	Uelzen
2008	324.294	4.270	3.731	3.545	1.920
2009	322.935	3.939	3.543	3.723	1.767
2010	325.480	3.985	3.751	3.585	1.813
2011	294.037	3.729	3.700	3.224	1.737
2012	273.525	3.412	3.416	3.125	1.578
2013	278.912	3.249	3.317	3.219	1.573
2014	278.893	3.370	3.382	3.347	1.601
Abnahme	-45.401	-900	-349	-198	-319

(Quelle: Eigene Darstellung gemäß Bundesagentur für Arbeit 2014)

Die relativ hohe Arbeitslosenquote der Stadt Uelzen ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt aufgrund der peripheren Lage zu den überregionalen Wirtschaftsräumen und der schlechten Erreichbarkeit schon immer einen geringen Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe hatte. Verstärkt wird dies durch die landwirtschaftliche (Mono-)Struktur der Region. Dabei spielt grundsätzlich die schlechte Fernstraßenanbindung eine nachhaltige Rolle. Diese Situation wirkt sich noch immer negativ auf die wirtschaftliche Standortqualität der Stadt Uelzen aus.

Als positiver Faktor für den Wirtschaftsstandort Landkreis Uelzen sind die relativ geringen Arbeitskosten (Rang 10 von 46 Kreisen in Niedersachsen) in 2009 sowie die hohe Anzahl von Gewerbeanmeldungen in 2007 (Rang 8 von 46 Kreisen in Niedersachsen) einzuschätzen.¹⁹

Der für Uelzen bedeutende Wirtschaftsfaktor „Tourismus“ wird im folgenden Kapitel ausführlich erläutert. Ein negativer Trend bezüglich der touristischen Entwicklung kann hier bereits eingeflochten werden. Die Anzahl der Übernachtungen und der Gästeankünfte ist zwar steigend, die durchschnittliche Bettenauslastung jedoch rückläufig.

¹⁹ Vgl. INSM-Initiative o. J.

Ziele

- Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsstätten schaffen, um dadurch die überdurchschnittliche Arbeitslosenquote zu verringern; u. a. durch:
 - Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
 - Bereitstellung von verkehrsgünstig gelegenen und attraktiven Bauflächen
 - Verbesserung der Breitbandversorgung in bestehenden und neuen Gewerbegebieten
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
- Nutzung der touristischen Potenziale zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einpendlerüberschuss • ausreichend vorgehaltene Gewerbe- und Industriegebiete • attraktives Angebot an Wohnstandorten, Bildung, Kultur und Versorgung als Faktoren für Firmenansiedlungen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringes Angebot an Arbeitsplätzen im Bereich des produzierenden Gewerbes • Monostruktur in der Landwirtschaft • unzureichende Anbindung an das Fernstraßennetz • touristisches Potenzial wird nicht vollständig ausgenutzt
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen durch die Verbesserung des Wirtschaftsstandortes und Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben • Steigerung der Attraktivität der Innenstadt zur Stärkung des Arbeitsmarktes • Rückgang der Arbeitslosenzahl 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung

8 Tourismus und Naherholung

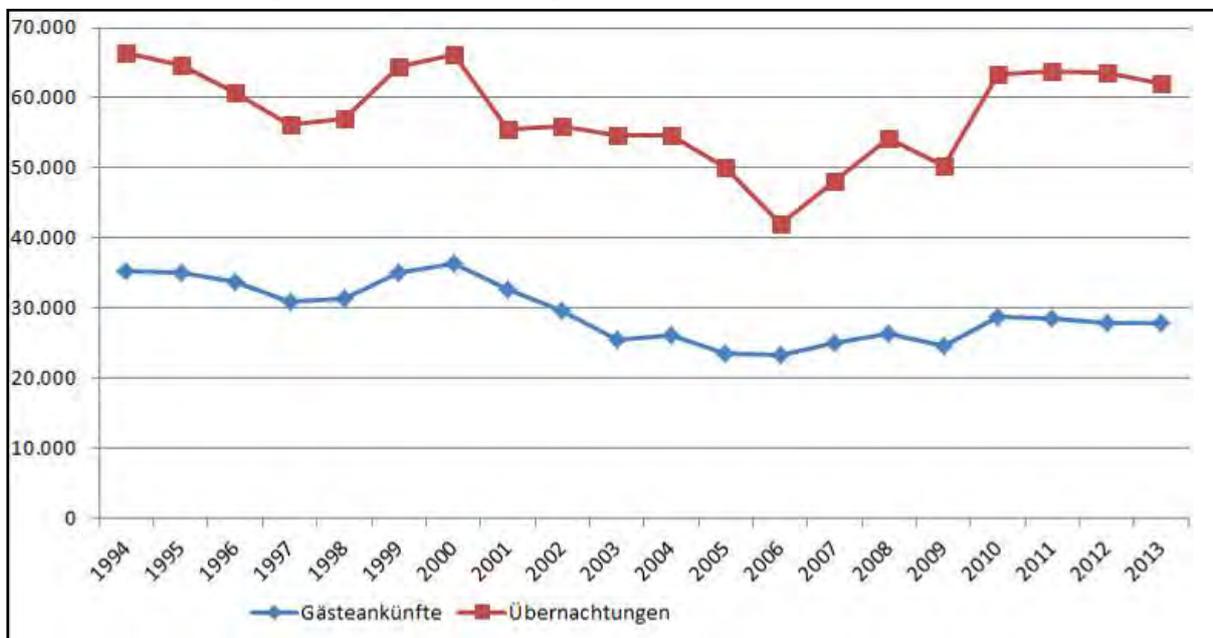
Situation

Der Tourismus ist in der Stadt Uelzen ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor. Aufgrund der reizvollen Lage in der Lüneburger Heide und der bundesweiten Bekanntheit der Stadt als historische Fachwerkstadt ist die Stadt Uelzen ein interessantes Ziel für Besucher von Nah und Fern.

Der Umbau des Bahnhofs zum Hundertwasser-Bahnhof, die Innenstadt als attraktiver Erlebniseinkaufsort sowie städtische und regionale Sehenswürdigkeiten haben zur Attraktivität Uelzens als Ausflugsziel und Urlaubsort beigetragen.

In den letzten 19 Jahren sind jedoch die Anzahl der Gäste und die durchschnittliche Verweildauer zurückgegangen. Abgesehen von einer Steigerung im Jahre 2000, die wohl im Zusammenhang mit der EXPO 2000 in Hannover zu sehen ist, hat sowohl die Anzahl der Gäste als auch der Übernachtungen im Jahre 2006 einen vorläufigen Tiefpunkt erreicht, ist jedoch bis 2013 wieder angestiegen. Der Ausgangswert von 66.480 Übernachtungen konnte jedoch nicht mehr erreicht werden. Insgesamt lag die Bettenauslastung in 2013 bei nur 23,0 %, im Ausgangsjahr von 1994 noch bei 31,0 %.²⁰

Abb. 13: Gästeankünfte und Übernachtungszahlen der Stadt Uelzen



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß der Stadt Uelzen 2014 / LSKN 2014)

²⁰ Vgl. Stadt Uelzen 2014 / LSKN 2014.

Im Verhältnis zum Land Niedersachsen ist der Rückgang der durch Gäste weiter bemerkenswert.

Während sich in der Stadt Uelzen die Anzahl der Gästeankünfte von 1994 bis 2013 um ca. 20 % reduziert hat, hat sich im gleichen Zeitraum im Land Niedersachsen die Anzahl um rd. 50 % erhöht.

Derzeit liegen keine Untersuchungen zur Erklärung des erheblichen Rückgangs der Gäste und Übernachtungen für Uelzen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass einerseits eine Vielzahl von Städten ähnlicher Größe und Bedeutung ihre Attraktivität steigern konnten und andererseits in der Stadt Uelzen eine Stagnation in der Ausschöpfung des touristischen Potenzials vermutet werden kann. Einzurechnen ist auch die etwa zeitgleich stattgefundene „Entdeckung“ der touristischen Potenziale in den neuen Bundesländern.

Die reizvolle Lage, das historische Bauensemble und das Museum Schloss Holdenstedt allein reichen nicht aus, um den Naherholungsort Uelzen nachhaltig zu sichern. Hierzu sind sowohl konzeptionelle als auch bauliche Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung Uelzens erforderlich. In diesem Zusammenhang existiert aktuell ein Prüfauftrag der Politik an die Stadtverwaltung, ob die Möglichkeit besteht, dass Schloss Holdenstedt zu einem angemessenen Preis zu verkaufen. Sofern das Schloss verkauft werden soll, muss für das Museum ein anderer, zentraler liegender Standort gefunden werden.

Weitere Naherholungsorte befinden sich im Stadtgebiet und in der näheren Umgebung. Zur Entwicklung der innerstädtischen Strukturen könnten jedoch weitere Potenziale besser ausgeschöpft werden. Die Lage an der Ilmenau bietet Frei- und Naturräume, die derzeit nicht oder nur gering genutzt werden.

Das Engagement der Bürger zur Gestaltung ihrer Freizeit spiegelt sich im Bestand an einer Vielzahl von Vereinen und Initiativen in Uelzen wider. Als Beispiel wird in diesem Zusammenhang auf allein über 35 Sportvereine in der Stadt Uelzen verwiesen.

Ziele

- Das Potenzial innerstädtischer Naherholungsorte muss besser ausgenutzt werden. Im Bereich der Ilmenau können interessante Frei- und Naturräume behutsam als Freizeit- und Erholungsräume erschlossen werden.
- Vorrangig ist die Attraktivität der Innenstadt weiter zu stärken. Die spezifischen Attraktionen sind herauszustellen und zu vermarkten. Arrondierende Maßnahmen (Umfeldgestaltung, Beleuchtung, Erschließung usw.) sind zu entwickeln und zu realisieren.
- Weitere Schwerpunkte zur Förderung des Fremdenverkehrs sind:

- Stärkere Einbindung der Fußgängerzone in das Tourismuskonzept (Erlebniseinkauf)
- Förderung des Hotel- und Gastronomiebereiches
- Entwicklung eines auf junge Familien und Senioren zugeschnittenen Tourismus

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • reizvolle Lage inmitten einer attraktiven Landschaft • attraktive Fußgängerzone als Magnet für Tourismus und Naherholung • Schloss und Museum Holdenstedt • Hundertwasser-Bahnhof 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • deutlicher Rückgang der Gästeankünfte • mangelhafte Bettenauslastung • nicht zeitgemäßes Museumskonzept in Schloss Holdenstedt • Potenziale zur Steigerung des Tourismus werden unzureichend genutzt
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weitere Aufwertung der Innenstadt als Standort für Tourismus und Naherholung u. a. durch Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung, Umgestaltung öffentlicher Räume und die Verknüpfung von Innenstadt mit Bahnhof und den Außenräumen • Verbesserung des Museumskonzeptes und Gestaltung des Schlossparks mit Umfeld (Pavillon, Torwärterhaus, Schlossmauer etc.) 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterer Rückgang der touristischen Anziehungskraft durch sinkende Attraktivität nicht modernisierter Anlagen und Einrichtungen

9 Handlungsbedarf und Handlungsempfehlungen

Neben den voran stehend dargestellten Chancen, Schwächen, Risiken und Stärken lassen sich zwei konkrete innenstadtangrenzende Bereiche herausstellen, die insbesondere hinsichtlich ihrer Aufwertungsmöglichkeit und Bedeutung für die Innenstadt allgemein sowie für die städtebauliche zukünftige Entwicklung der Innenstadt von Belang sein können. Dies betrifft den Herzogenplatz und die so genannte „Bulleninsel“ inklusive des Ratsteichs, als Teil der ehemaligen Wehranlage. Beide Bereiche spielen im „Konzept“ der privaten Stadtentwicklungsinitiative Ilmenaustadt Uelzen²¹ eine gewichtige Rolle, sodass es sinnvoll ist, an dieser Stelle, die Ideen der Initiative beispielhaft vorzustellen.

9.1 Herzogenplatz

Der „Herzogenplatz“ als bedeutender städtischer „Rathausplatz“ sollte aktiviert und die Aufenthaltsqualität - auch mit dem Thema „Wasser“ gesteigert werden.

Abb. 14: Herzogenplatz am Rathaus Uelzen



(Quelle: Ilmenaustadt Uelzen o. J.)

Wie am Schnellenmarkt oder künftig im westlichen Teil der Fußgängerzone Bahnhofstraße bieten sich hierfür Brunnen, Fontänen oder ähnliche Wasserspiele in den Randbereichen an. In Verbindung mit dem ansässigen Café und der direkt angrenzenden Veerßer Straße als diesseitigem Zugang zur Innenstadt, bietet die Freifläche ausreichend Platz und Potenzial für eine längere Verweildauer von Einheimischen und Besuchern. Gleichzeitig kann mithilfe der Wasserspiele die Verknüpfung der Innenstadt mit dem Thema Wasser gelingen. Der städtische Rathausplatz könnte auf diese Weise erneut ein Ort des Erlebens und des Verweilens werden. Für diese Art der Umgestaltung bietet sich der Herzogenplatz aufgrund seiner Nähe zur Ilmenau gut an. Für eine weitere Aufwertung des Platzes können regelmäßig stattfindenden-

²¹ Vgl. Ilmenaustadt Uelzen o. J.

de Veranstaltungen wie Märkte oder Feste für Begegnungen sorgen. Diese beleben nicht nur den Platz, sondern tragen zur Attraktivität der gesamten Stadt Uelzen bei. Von der Umgestaltung des Rathausplatzes können weitere wichtige Impulse für die zukünftige Stadtentwicklung ausgehen.

9.2 „Bulleninsel“ und „Ratsteich“

Zur Aufwertung des „Eingangs“ in die Uelzener Innenstadt bietet sich, wie zuvor beschrieben, das Thema Wasser an. Zu den möglichen Brunnen oder Wasserfontänen könnte die Ilmenau einen einzigartigen Beitrag leisten. Zwar fließt diese momentan unscheinbar an der Altstadt vorbei, im Bereich der heutigen Bulleninsel würde jedoch eine Verbreiterung des Flusses zu einem See das Stadtbild nachhaltig positiv beeinflussen. Gemeinsam mit dem bestehenden Ratsteich, dessen Attraktivität bspw. durch eine neue, zeitgemäßere Uferbefestigung, einen Ufer begleitenden Fußweg, sowie eine Sanierung der Kaskaden inklusive geänderter Wasserführung über die Kaskaden noch erheblich gesteigert werden könnte, entstünde so ein reizvolles und attraktives Ensemble mitten in der Stadt.

Beispiele aus vielen Städten zeigen aktuell, dass das Element Wasser, insbesondere fließende Gewässer, zu einer verlängerten Verweildauer von Touristen, aber auch von Einheimischen beitragen. Gleichzeitig würde sich die Stadt Uelzen durch eine solche Maßnahme von anderen Städten in der Umgebung abheben.

Abb. 15: Bulleninsel im Südosten der Uelzener Innenstadt



(Quelle: Ilmenaustadt Uelzen o. J.)

Beginnend am Herzogenplatz und ergänzt durch eine zusätzliche Wegeverbindung von dort entlang der Bulleninsel und des Ratsteichs bis zur Gudesstraße, könnten Promenaden geschaffen werden, was den Freizeitwert erhöht und die Besucher zum Flanieren einlädt. Gleichzeitig ließe sich damit auch ein regional bedeutsamer Lückenschluss zwischen den

schon bestehenden Wegen entlang der Ilmenau südlich der Greyerbrücke und nördlich der Gudesstraße herstellen.

Mit der Ilmenausee und der baulichen Aufwertung des Ratsteichs würden weitere, auch regional bedeutende touristische Anziehungspunkte in unmittelbarer Nähe zur Uelzener Innenstadt geschaffen, die für eine positive Atmosphäre in der Stadt sorgen. Zusammen mit anderen Infrastrukturmaßnahmen könnten beide Impulse für weitere städtebauliche Entwicklungen in Uelzen setzen. Durch die zentrale Lage ergäbe sich zudem ein starker Naturbezug für die Innenstadt.

Anstelle einer Wegeverbindung entlang der Bulleninsel wäre auch eine direkte Einbeziehung denkbar. Dieses könnte bspw. mittels einer Brücke oder Stege geschehen, wodurch die Grünanlagen an der Ilmenau als Erlebnispark erlebbar gemacht werden können. Diese Art der naturnahen Innenstadt würde der Stadt Uelzen einen ganzen eigenen, besonderen Charme verleihen.

10 Zusammenfassende Schlussbetrachtung und Empfehlung

10.1 Resümee

Die vorangegangene Analyse zeigt, dass die grundsätzlichen Bedingungen für eine weitere positive Entwicklung der Stadt Uelzen trotz der sich verschlechternden allgemeinen Rahmenbedingungen, ausgelöst durch den demografischen und wirtschaftlichen Wandel, aufgrund der vorhandenen Stärken und der daraus resultierenden Chancen gegeben sind.

Der demografische Wandel wird in Zukunft die Stadtentwicklung der Stadt Uelzen weiter prägen. Es kommt zu einer Verschiebung in der Altersstruktur, sodass ausgelöst durch eine Abnahme des Anteils der jüngeren Bevölkerung und einer Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung. Dadurch erhöht sich dementsprechend das Durchschnittsalter der Stadt. Allerdings liegt das prognostizierte Durchschnittsalter der Stadt Uelzen leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises Uelzen. Zudem wird die Anzahl der Einwohner bis zum Jahr 2030 voraussichtlich sinken. Eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik muss diesen Wandel durch geeignete Maßnahmen gestaltend begleiten.

Als Mittelzentrum verfügt die Stadt Uelzen bereits über ein umfassendes Angebot an Gesundheits- und Senioreneinrichtungen, eine zunehmend pflegebedürftige Gesellschaft bedarf jedoch eines Ausbaus der Bereiche Gesundheit und Betreuung. Eine sukzessive und bedarfsgerechte Anpassung der verschiedenen Unterstützungsangebote an einer alternde Bewohnerschaft muss ausgebaut und auch qualitativ verbessert werden.

Gleiches gilt für die barrierefreie Ausstattung der Stadt Uelzen. Eine ältere Bevölkerung ist auf einen barrierefreien Zugang zu Kultur- und Sporteinrichtungen und sonstigen Veranstaltungsstätten angewiesen. Diese Art der Barrierefreiheit darf sich nicht nur auf die Gestaltung gebauter Räume beschränken, sondern umfasst auch die verkehrliche Situation. Konzepte der Verkehrsvermeidung wirken dabei positiv auf die Mobilität der älter werdenden Bevölkerung aus, die auf eine intakte Nahversorgung und einem barrierefreien öffentlichen Raum angewiesen ist. Gleichzeitig würden etwaige Konzepte den Klimaschutz fördern.

Hinzu kommt die notwendige Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in Uelzen. Die Stadt verzeichnete in der Vergangenheit zwar ein positives Wanderungssaldo, dem gegenüber steht jedoch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, sodass eine weiter sinkende Bevölkerungszahl zu erwarten ist. Trotz durchaus positiver Wanderungstendenzen gilt es, die Attraktivität am Lebensort weiter zu steigern. Die gilt insbesondere für junge Familien und für jüngere Bevölkerungsgruppen, die auf ausgebaute Betreuungs- und Freizeitmöglich-

keiten für Kinder und Jugendliche angewiesen sind. Auf diese Weise wird die Möglichkeit vorgehalten, Familie und Beruf besser zu vereinen.

Die kompakt bebaute Uelzener Innenstadt Uelzens ist durch Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Eine lebendige Innenstadt Uelzen ist auf den Erhalt und auf die Entwicklung dieser Einrichtungen angewiesen, damit diese lebendig und erlebbar bleibt. Allerdings stehen die aufgrund der Bebauungsstruktur eher kleinteiligen Betriebe in Konkurrenz zu den großflächigen und standardisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, die z. T. auch in Uelzen in geringer Entfernung zum Innenstadtbereich vorhanden sind. Damit sich der historische Ortskern auch in Zukunft von diesem Angebot abgrenzen sowie als eigenständiger Marktbereich behaupten und damit wettbewerbsfähig bleiben kann, müssen die Handels und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt durch ein spezielles Angebot und eine besondere Qualität überzeugen.

Einer einseitigen Nutzungsstruktur durch Handel und Dienstleistungen soll dabei jedoch ebenso entgegengewirkt werden wie einer flächenhaften, reinen Wohnnutzung. Aus diesem Grund sollen die bestehenden Versorgungseinrichtungen an ihren Standorten erhalten und möglichst ergänzt werden, damit die Attraktivität als zentraler Bereich verbessert wird. Hierzu gehört auch die Erhaltung bestehender, nichtstörender Handwerks- und Gewerbebetriebe als wichtiger klein- und mittelständischer Wirtschaftsfaktor, was sich dann insgesamt auch positiv auf das Arbeitsstättenangebot im Stadtgebiet auswirkt. Die räumlichen Bedingungen müssen dabei immer fallweise überprüft und eventuell durch bauliche Maßnahmen verbessert werden. Ein lebendiges Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnen soll dazu beitragen, dass ein hoher Grad an Urbanität erhalten bzw. geschaffen wird.

Um die Funktion der Innenstadt als attraktiver und abwechslungsreicher Versorgungsschwerpunkt auch in Zukunft gewährleisten zu können, erscheint es auf jeden Fall notwendig, die einzelnen bestehenden Schwerpunktbereiche noch besser zu verflechten. Idealerweise könnte eine Entwicklung unter Berücksichtigung der historischen Strukturen zwischen diesen Schwerpunkten in Gang gesetzt werden.

Zwar wurden diverse innerstädtische Straßen Uelzens durch bisherige Sanierungsmaßnahmen umgestaltet, vereinzelte Bereiche sind dennoch stark durch Kfz-Verkehr belastet. Zur Attraktivitätssteigerung der historischen Innenstadt im Zusammenhang mit verstärkter Barrierefreiheit sollte eine weitere Reduzierung von vermeidbarem Durchgangsverkehr angestrebt werden. Hierdurch werden auch die Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigt. Eine ältere Bevölkerung benötigt eine wohnungsnah Grundversorgung mit barrierefreiem Zugang inkl. eines angepassten ÖPNV-Angebots für ihre besonderen Bedürfnisse.

Die unmittelbare Nähe zur attraktiven Landschaft der Lüneburger Heide in Verbindung mit dem Hundertwasser-Bahnhof und der historischen Innenstadt birgt ein großes Potenzial Uelzens. Die Stadt besitzt somit hervorragende Bedingungen für Fahrrad- und Wandertourismus. Von einer stärkeren Verknüpfung der historischen Innenstadt mit dem naturräumlichen Umland würden somit nicht nur die örtliche Bevölkerung sondern auch Besucher und Touristen profitieren.

10.2 Leitbilder

Aus der bisherigen Analyse sowie aus den planerischen Rahmenbedingungen lassen sich in einem ersten Schritt zusammengefasst die nachfolgenden Leitbilder für die allgemeine Stadtentwicklung ableiten. Die Leitbilder orientieren sich einerseits an den aufgezeigten Entwicklungshemmnissen und Problemen und andererseits an den sich daraus ergebenden Potenzialen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Leitbild - Wohnen in der Stadt

Ziel: Voraussetzungen für eine nachhaltige Urbanität und Stärkung der lokalen Ökonomie in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen schaffen.

Potenzial:

- barrierefreie bzw. -arme Sanierung und Modernisierung von bestehendem Wohnraum
- Entwicklung von neuen Wohnformen mit spezifischen Wohnfolgeeinrichtungen als Reaktion auf den demografischen Wandel
- Mehrgenerationenwohnanlagen
- Leerstände und Baulücken sind einer neuen Entwicklung zuzuführen
- Gestaltung des öffentlichen Raumes und Schaffung von Angeboten für alle Generationen
- Wohnumfeldverbesserung und Stadtbildpflege

Leitbild - Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereiches

Ziel: Voraussetzungen für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als wirtschaftlicher Faktor u. a. für Handel, Dienstleistung und Tourismus schaffen

Potenzial:

- Umgestaltung und Verbesserung öffentlicher Straßen und Plätze als Voraussetzung für Umsatzsteigerung und Neuansiedlung
- Revitalisierung und Neubau von Standorten zur Neuansiedlung von Ladengeschäften und Dienstleistungen (u. a. Fachgeschäfte, Gastronomie)
- Verbesserung der Verknüpfung der Fußgängerzone mit dem Hundertwasser-Bahnhof
- Maßnahmen zur Herausstellung der eigenen Potenziale (Stichworte: Stadtillumination, Stadtmauer und Ilmenauaue)

Leitbild - Nachhaltiger Verkehrsumbau

Ziel: Förderung eines ökologischen Verkehrsumbaus als Voraussetzung für die Stärkung der Innenstadt und die Qualitätsverbesserung des Wohnstandortes

Potenzial:

- Verbesserung der Service- und Dienstleistungsangebote im Bereich des Hundertwasser-Bahnhofs
- Herstellung eines zusammenhängenden, gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetzes
- Umbau von Verkehrsstraßen zu verkehrsberuhigten und ggf. auch verkehrsfreien Straßen

Leitbild - Uelzen als Standort für Fremdenverkehr und Naherholung

Ziel: Steigerung der Gästezahlen als Voraussetzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen

Potenzial:

- nachhaltige Stadtbildpflege in der Innenstadt und an mit der Innenstadt verflochtenen Standorten
- Schaffung von spezifischen Angeboten für Touristen
- Fortsetzung und Ausbau spezifischer Vermarktungsstrategien

Es gilt vor diesem Hintergrund die Stadt Uelzen zukünftig sowohl für neue potenzielle Einwohner als auch für den Tourismus attraktiver zu gestalten und entsprechend nachhaltige Strukturen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft und Erholung zu schaffen.

Gleichzeitig besteht jedoch die Notwendigkeit, die Entwicklungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels für die zukünftige Ausrichtung der Stadt zu berücksichtigen. Dabei sind untergeordnete Entwicklungsziele festzulegen, die dem Leitbild der Stadt entsprechen. Die Handlungsfelder sind in diesem Zusammenhang nicht nur zu benennen, sondern es gilt Prioritäten und Maßnahmen zur Umsetzung zu erarbeiten.

Die Potenziale der Stadt Uelzen sind sinnvoll und nachhaltig zu erschließen, Stärken und Chancen sind zu nutzen sowie Schwächen und Risiken zu minimieren. Dies wird die zukünftige Aufgabe der Stadt Uelzen sein. Für diese Aufgabe und für die Formulierung und Festlegung untergeordneter Entwicklungsziele sind alle für den Stadtentwicklungsprozess relevanten Akteure zu beteiligen. Dazu gehören Fachplaner / Experten, die Politik und die Verwaltung, die Bürger sowie sonstige für die Stadt bedeutende Unternehmen, Organisationen o. ä. Für die Zusammenarbeit ist es möglich, eine Koordinierungsgruppe und / oder verschiedene Fachgruppen zu gründen. Weitere Möglichkeiten, um beispielsweise ein Meinungsbild vieler Bürger zu erhalten, sind die Durchführung von Workshops oder die Beteiligung über eine Internetplattform.

10.3 Städtebauliche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Die Bestandsaufnahme und die erarbeiteten Leitbilder der vorliegenden Untersuchungen haben für die Stadt Uelzen und hier insbesondere für die Innenstadt sowohl Potenziale als auch Entwicklungshemmnisse gezeigt. Trotz bereits durchgeführter städtebaulicher Maßnahmen unter anderem durch finanziell unterstützte Programme bedarf es weiterhin dringend einer strukturellen und gestalterischen Anpassung der Innenstadt an die demografischen sowie wirtschaftlichen Veränderungen und Bedürfnisse.

Hierfür könnten für die Stadt Uelzen zum einen die energetische Stadtsanierung oder zum anderen eine oder mehrere Programmkomponenten der Städtebauförderung von Interesse sein. Diese werden deshalb im Folgenden kurz vorgestellt und erläutert.

Energetische Quartierssanierung

Der Stadt Uelzen wird empfohlen, die bedarfsgerechte Sanierung der Wohnungsbaubestände zu unterstützen, um attraktive Angebote für derzeitige und künftige Bewohner zu schaffen. Vor dem Hintergrund der aktuellen bundesweiten Klimaschutzdiskussionen geht es dabei nicht nur um die Anpassung der Wohnungsgrundrisse und der Ausstattung, sondern auch

um eine energetische Sanierung der Gebäude. Als Quartier für die Durchführung von energetischen Maßnahmen eignen sich zusammenhängende private und / oder öffentliche Gebäude inklusive der öffentlichen Infrastruktur, die in ihrer Größe einem Gebiet entsprechen, aber unterhalb der Stadtteilgröße liegen²² - wie zum Beispiel ein festzulegender Bereich der Innenstadt. Entschließt sich die Stadt Uelzen zu einer energetischen Quartierssanierung, ist zurzeit eine finanzielle Unterstützung durch die KfW Bank für weitere Untersuchungen und einen energetischen Sanierungsmanager möglich. Die Ausweisung eines „Klimaquartiers“ kann die Attraktivität als Wohnort steigern und ggf. das lokale Gewerbe stärken.

Städtebauförderung

Städtebaulicher Denkmalschutz

Durch die Programmkomponente sollen insbesondere historische Stadtkerne, die vermehrt über denkmalwerte Bausubstanz verfügen, gesichert und erhalten werden. Dabei werden Maßnahmen gefördert, die zur Sicherung sowie zur Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen mit denkmalschützender Bedeutung dienen. Weiterhin sind die Erhaltung und Umgestaltung sowohl von Straßen als auch von Plätzen förderfähig, die über eine geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung verfügen. Zudem ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen förderfähig, durch die ein historisches Stadtbild oder ein historischer Stadtgrundriss erhalten oder wiederhergestellt wird.

Stadtumbau West

In der Programmkomponente werden städtebauliche Maßnahmen zur Anpassung und zur Herstellung nachhaltiger Strukturen in Gebieten gefördert, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Diese Funktionsverluste können durch den demografischen oder wirtschaftlichen Wandel bedingt sein. In diesen Gebieten liegt bereits ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Nutzungen vor bzw. ein derartiges Überangebot ist zukünftig zu erwarten. Zudem sind auch Gebiete anzuführen, die die allgemeinen Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht erfüllen.

Kleinere Städte und Gemeinden

Im Vordergrund der Programmkomponente steht die kommunale Infrastruktur der Daseinsvorsorge. Um diese zu erhalten und weiterzuentwickeln werden Fördermittel eingesetzt. Gefördert werden überörtliche Zusammenarbeiten in dünnbesiedelten ländlichen Räumen durch sich bildende Netzwerke aus mehreren Kommunen. In den Netzwerken ist die öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge durch den Bevölkerungsrückgang, zurückzuführen auf den demografischen Wandel oder auf Abwanderungsprozesse, gefährdet.

²² Vgl. KfW 2014.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Mit dieser Komponente werden Gesamtmaßnahmen unterstützt, die zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben beitragen.

Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.

Soziale Stadt - Investitionen im Quartier

Ziel des Programmes ist es, die Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialem Entwicklungsbedarf durch städtebauliche Maßnahmen zu fördern. In den Gebieten liegen vorwiegend erhebliche soziale sowie wirtschaftliche und städtebauliche Missstände vor. Zurückzuführen sind diese Missstände meist auf die Zusammensetzung und die wirtschaftliche Situation der Bevölkerung, die in diesen Gebieten leben und arbeiten.

Sollten sich definierte Ziele der Städtebauförderung auf das Gebiet der Stadt Uelzen beziehen lassen, sind ggf. weitere Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen und ein weiterer Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen.

Weiteres Vorgehen

In der Stadt Uelzen sind für alle Leitbilder die entwickelten Ziele zu verfolgen. Aufgrund der Funktion der Innenstadt für die Gesamtstadt müssen hier sowohl die Bereiche Wohnen und Wirtschaft als auch Freizeit / Tourismus und Soziales gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Innenstadt Uelzen ist geprägt von einer Vielzahl von Baudenkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden, die als wichtige „Zeitzeugen“ unbedingt zu erhalten sind. Zur Wahrung und Aufwertung dieses besonderen Stadtbildes sollten bauliche Maßnahmen im Bestand deshalb immer den ursprünglichen Gebäudecharakter und den städtebaulichen Zusammenhang berücksichtigen. Gleichzeitig ist vor diesem Hintergrund auf den bedeutenden wirtschaftlichen Aspekt einer funktionierenden Innenstadt hinzuweisen. Einem drohenden Funktionsverlust kann lediglich durch die Erweiterung oder zumindest durch den Erhalt der vorhandenen Angebots- und somit Nutzungsstruktur entgegengewirkt werden. Eine Bewahrung der Uelzener Innenstadt ist jedoch nur möglich, wenn die erhaltenswürdige bauliche Substanz der historischen Gebäude weiterhin existiert. Um den Bestand und gleichzeitig die Funktion der Uelzener Innenstadt aufrecht zu erhalten, bedarf es neben der Bestandssicherung der historischen Bausubstanz auch der Anpassung des Wohnraums an heutige Wohnbedürfnisse, insbesondere auch für ältere Menschen.

Unter Berücksichtigung all dieser Punkte sowie diverser Gespräche mit der Stadtverwaltung und weiteren Akteuren erscheint eine Antragsstellung für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ als ein erster wichtiger Schritt, um die herausgestellten kommunalen Ziele zu erreichen.

Mit einer durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel unterstützten Sanierung der zum Teil denkmalgeschützten Innenstadt kann Struktur- und Funktionsdefiziten entgegengewirkt werden. Deshalb wird empfohlen, in diesem Zusammenhang Fördermittel aus dem **Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“** des Landes Niedersachsen in Verbindung mit § 136 Baugesetzbuch in Anspruch zu nehmen. Mit Hilfe des Programms kann die historische Innenstadt Uelzens langfristig und nachhaltig gestärkt werden.

Die Innenstadt Uelzens ist aufgrund der grundlegenden Funktionen für die gesamte Stadt ein zentraler Entwicklungsbereich. Aufgrund dessen hat sich die Politik der Stadt Uelzen dazu entschlossen, Vorbereitende Untersuchungen im Bereich „Innenstadt“ durchzuführen.

Im zweiten Teil (Teil B) des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden die Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert. Mittels einer Bestandsanalyse werden die Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt und darauf abgestimmte Einzelmaßnahmen zur Behebung dieser Missstände entwickelt. Das daraus resultierende Erneuerungskonzept soll der Stadt Uelzen den Weg der Sanierung ebnen.