

# Hansestadt Uelzen

## 2. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK)

und

## Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes

„Uelzen-Innenstadt“



cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh





# Hansestadt Uelzen

## 2. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK)

und

## Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes

„Uelzen-Innenstadt“

Stand: Entwurf 20.04.2020



**Auftraggeberin:**

Herzogenplatz 2

29525 Uelzen

Tel.: +49 581 / 800-0

info@stadt.uelzen.de

Bearbeitung: Frau Schuckenbrock

**Auftragnehmerin:**

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



**Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH**

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040 380 375 670

Fax 040 380 375 671

www.ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: Lena Kallischko, Charlotte Koch, Peter Kranzhoff



## Inhalt

<b>TEIL A: Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2 Lage, Abgrenzung und Bedeutung des Untersuchungsgebietes</b>	<b>5</b>
<b>3 Bestehendes Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“</b>	<b>9</b>
<b>4 Methodik</b>	<b>11</b>
<b>TEIL B: 2. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungs- &amp; Wachstumskonzept (ISEK)</b>	<b>12</b>
<b>1 Anlass und Ziel der 2. Fortschreibung</b>	<b>13</b>
<b>2 Lage und Abgrenzung der Erweiterungsfläche</b>	<b>14</b>
<b>3 Ausgangssituation</b>	<b>16</b>
<b>4 Leitbilder des ISEK</b>	<b>18</b>
<b>5 Entwicklungsziele</b>	<b>20</b>
<b>6 Entwicklungskonzept</b>	<b>21</b>
<b>7 Maßnahmen und Handlungsempfehlungen</b>	<b>22</b>
<b>TEIL C: Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>23</b>
<b>1 Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>23</b>
1.1 Regionalplanung	23
1.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	23
1.3 Flächennutzungsplan	23
1.4 Bebauungspläne und Satzungen	25
<b>2 Ergebnisse der Bestandsanalyse</b>	<b>30</b>
2.1 Bevölkerungsstruktur	30
2.2 Stadtgestalt & Bebauungsstruktur	30
2.3 Grün- & Freiraumstruktur	31
2.4 Wege, Verkehr, Mobilität	35
2.5 Barrierefreiheit	36
2.6 Fazit: Probleme, Potenziale und Handlungsansätze	37
<b>3 Fazit/Gesamtbewertung</b>	<b>39</b>
3.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Missstände	39
3.2 Chancen und Potenziale	40
<b>4 Klimaschutz &amp; Klimaanpassung</b>	<b>41</b>
<b>5 Erneuerungskonzept</b>	<b>43</b>
5.1 Leitziele der Erneuerung	43
5.2 Zielkonzept	43
5.3 Maßnahmen	47
<b>6 Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungsübersicht</b>	<b>59</b>

<b>7 Beteiligungsmöglichkeiten</b>	<b>61</b>
7.1 Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Bürger	61
7.2 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	61
<b>8 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht</b>	<b>69</b>
8.1 Sanierungserfordernis und Begründung des öffentlichen Interesses	69
8.2 Verfahrensempfehlungen	70
8.3 Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zeitliche Begrenzung der Sanierung	71
<b>9 Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>73</b>

### Kartenverzeichnis

Karte 1: Bestand	29
Karte 2: städtebauliche & freiraumplanerische Missstände	38
Karte 3: Zielkonzept	46
Karte 4: Maßnahmenplan	58

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Maßnahmen	57
Tabelle 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht	60
Tabelle 3: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	68

### Anlagen

Anlage 1: Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltung	
--	--

## TEIL A: Vorbemerkungen

Die Hansestadt Uelzen mit ca. 34.000 Einwohnern ist als Kreisstadt des Landkreises Uelzen das Mittelzentrum im Kreisgebiet und nimmt alle dementsprechenden zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums wahr. Wirtschaftlich, verkehrlich, kulturell und auch als Wohnstandort stellt Uelzen den Mittelpunkt des Landkreises dar. Insbesondere die Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt ist ein Ziel, welches die Hansestadt Uelzen seit Jahren verfolgt. Hierzu gehören aus Sicht der Stadt auch die Wohnumfeldverbesserung sowie die Ergänzung des Angebotes an attraktiven Naherholungsbereichen. Die Aufwertung und das Erlebarmachen des innerstädtischen Naturraumes Ilmenau-Aue ist dabei ein wesentlicher Baustein zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität in der Innenstadt sowie zur Verbesserung des Stadtklimas.

Die Uelzener Innenstadt wurde im Jahr 2015 in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Ziel der Gesamtmaßnahme ist es, die städtebaulich und historisch wertvolle Innenstadt Uelzens nachhaltig zu sichern und ganzheitlich weiterzuentwickeln. Mit dem städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzept wurde im Jahr 2018 (erarbeitet durch cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung GmbH) die Ziele des Förderprogramms konkretisiert. Die Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) als Sanierungsberater ist mit der Betreuung der Sanierung beauftragt und unterstützt Eigentümer bei der Umsetzung geförderter Maßnahmen.

*Bestehendes Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“ im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz*

Zum Programmjahr 2020 wurde die bestehende Bundes-Förderkulisse mit dem Ziel der Weiterentwicklung, Entbürokratisierung und Flexibilisierung, in erheblichem Umfang neu strukturiert. Dies hat zur Folge, dass das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eingestellt wurde. Laufende Maßnahmen sind in eines der drei neuen Programme („Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“; „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“; „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“) zu überführen. Für das Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“ ist die Überführung in das Programm „Lebendige Zentren“ vorgesehen.

*Neustrukturierung der Städtebauförderung ab 2020*

Neben den bisherigen Fördervoraussetzungen sind künftig insbesondere Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur als zwingende Fördervoraussetzung erforderlich. Dazu gehören u.a. energetische Gebäudesanierung, klimafreundliche Mobilität, Schaffung und Vernetzung von Grünanlagen und Freiräumen sowie die Erhöhung der Biodiversität.

*Klimaschutz als Fördervoraussetzung*

Auf Grund der verdichteten, historischen Bebauungsstruktur in der Uelzener Innenstadt sind Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur hier kaum möglich. Maßnahmen, die in diesem Bereich möglich sind (z.B. zusätzliches Straßenbegleitgrün), wurden bereits in der jüngeren Vergangenheit umgesetzt. Um den neuen Anforderungen der Städtebauförderung gerecht zu werden und das Ziel der Aufwertung von innenstadtnahen Naherholungsräumen weiter zu verfolgen, beabsichtigt die Hansestadt Uelzen die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ um die Grünbereiche entlang der Ilmenau zwischen der Birkenallee im Norden und dem Badue im Süden.

*Geplante Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes*

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der neuen Förderkulisse beabsichtigt die Hansestadt Uelzen, für das Gebiet der Ilmenau-Aue einen Antrag auf Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ im Rahmen des neuen Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ zu stellen. Hierfür sind Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sowie eine weitere Fortschreibung des integrierten städtischen Entwicklungskonzepts der Hansestadt Uelzen (ISEK) erforderlich.

### *Untersuchungsgebiet*

Das Untersuchungsgebiet umfasst die zusammenhängenden innerstädtischen Grün-, Frei- und Erholungsflächen entlang der Ilmenau, den Ratsteich, die Bulleninsel sowie den Herzogenplatz. Zum Teil wurden angrenzende und von den Grünflächen umfasste bauliche Anlagen wie die Gertrudenkapelle oder das Kreishaus in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

### *Aufwertung der Erholungsräume*

Mit der Ilmenau-Aue sind naturschutzfachlich hochwertige Grünbereiche Teil des Untersuchungsgebietes, die als Besonderheit im innerstädtischen Kontext zu sehen sind und eine hohe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz haben, gleichzeitig aber auch als Erholungsräume für die Anwohner\*innen dienen. Ziel ist es, diese im gesamtstädtischen Zusammenhang bedeutsamen Grünflächen im Sinne der Fördervoraussetzungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umfassend aufzuwerten und nachhaltig weiter zu entwickeln und so auch das bestehende Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“ an die Anforderungen der neuen Förderkulisse anzupassen.

### *Fördervoraussetzungen*

Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ ist die Abgrenzung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, als Maßnahmenggebiet nach § 171b oder § 171e BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde.

Grundlage für die Festlegung des Fördergebietes und die Anmeldung für die Städtebauförderung bilden die Vorbereitenden Untersuchungen. Darüber hinaus ist das ISEK um das Untersuchungsgebiet und dessen Ziele zu erweitern.

## 2 Lage, Abgrenzung und Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Hansestadt Uelzen, die zentral im Städte-Dreieck Hamburg-Hannover-Bremen inmitten der Lüneburger Heide liegt. Die Erschließung per Bahn ist über den Hundertwasser-Bahnhof gegeben.

Das Untersuchungsgebiet der Ilmenau-Auen umfasst große Teile des zentral verlaufenden Grünzuges innerhalb der Hansestadt Uelzen. Es erstreckt sich entlang des Flusslaufes von der Birkenallee bis zum Badue im Süden. Westlich grenzt die historisch gewachsene Altstadt an, die bereits als Sanierungsgebiet festgelegt ist. Die Grünflächen bilden das Verbindungselement zwischen der Innenstadt und den östlich angrenzenden Stadtquartieren. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von 27,4 ha.

Das Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus den Wasserflächen der Ilmenau, den angrenzenden Auen sowie Grün- und Freiflächen. Dazu gehören öffentliche Grünflächen und Kleingärten sowie Bereiche mit geschützten Biotopen, die naturschutzfachlich hochwertige Flächen darstellen, der Ratsteich, denkmalgeschützte Gebäude wie die Gertrudenkapelle und der Herzogenplatz sowie die Bulleninsel.

Im Westen begrenzen die Grundstücke entlang der Johnsburg das Untersuchungsgebiet. Weiter verläuft die Grenze entlang der Grundstücke, die an die Lüneburger Straße anschließen. Ab der Agentur für Arbeit, die außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt, wird die Grenze bis zum Mühlenturm durch die Ilmenau gebildet. Westlich davon liegt die historisch gewachsene Altstadt. Die Grundstücke entlang der Mühlenstraße begrenzen das Untersuchungsgebiet bis zum Herzogenplatz, der Teil des Untersuchungsraumes ist. Den Bereich um das Amtsgericht auslassend, schließt die Grenze das Kreishaus ein und führt weiter entlang des Markcenters. Südlich der Greyerstraße verläuft die Grenze entlang des Spielplatzes auf der Höhe der Uelzener Versicherungen und weiter entlang des BADUE Badelands.

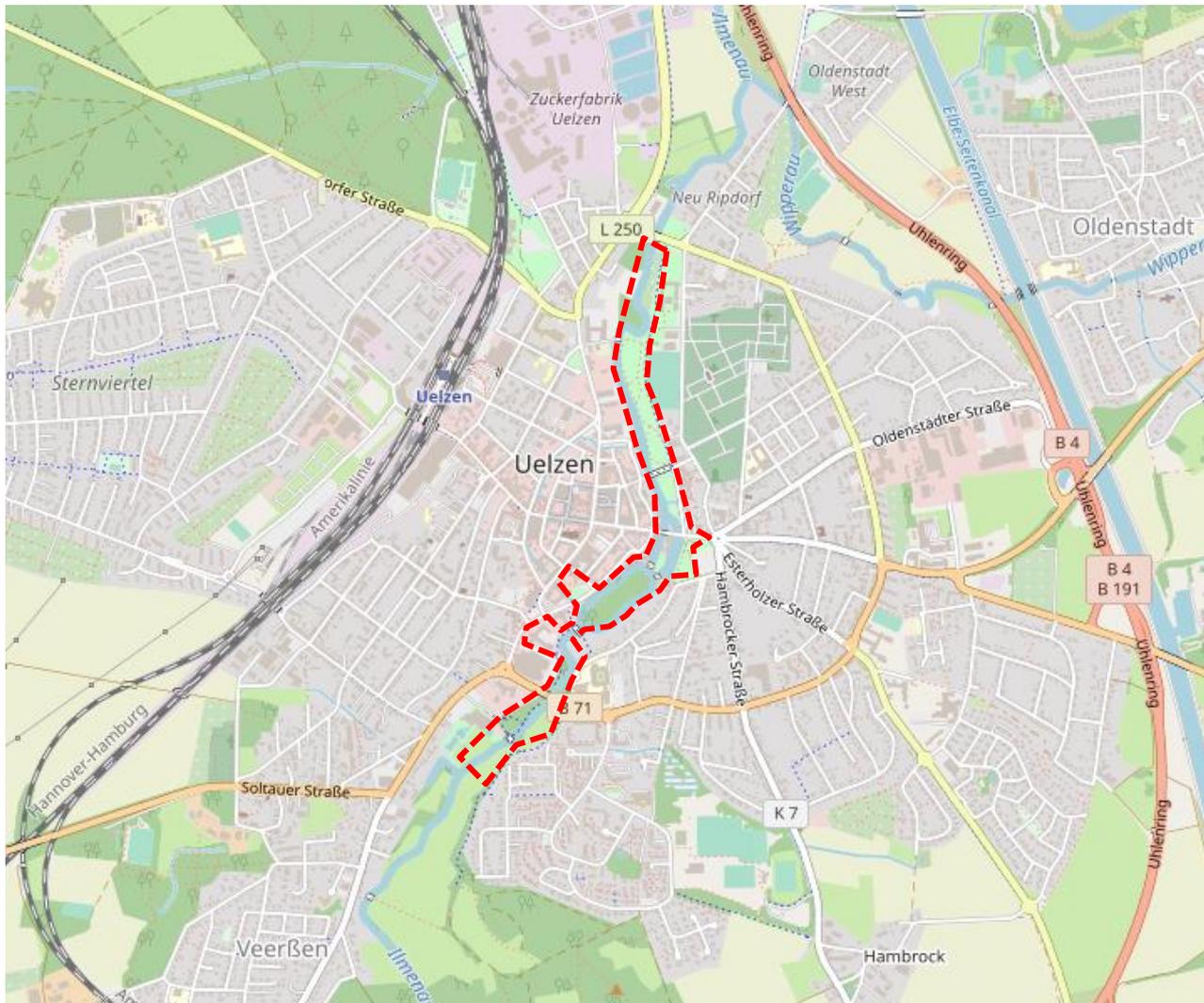
Südlich entwickeln sich die Ilmenau-Auen weiter in das Naherholungsgebiet Königsberg. Die Grenze des Untersuchungsgebietes liegt südlich der Gabelung der Ilmenau auf der Höhe der Straße Fuchsberg.

Die östliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes bildet der Weg „Ilmenauufer“ und führt entlang des Lessing Gymnasiums und den dazugehörigen Sportflächen. Die Grundstücke an der Ripdorfer Straße bilden bis zum Spielplatz Ilmenauufer die Grenze des Untersuchungsraumes. Südlich der Gudesstraße wird der Platz um die Gertrudenkapelle und die südliche Grünfläche am Ratsteich eingeschlossen. Ab dem Ratsteich begrenzt der östliche Ilmenauarm entlang der Bulleninsel bis zum Herzog-Ernst Gymnasium das Untersuchungsgebiet. Südlich der Greyerstraße stellen die Grünflächen östlich der Ilmenau den östlichsten Teil des Untersuchungsgebietes dar. Im Norden wird das Gebiet durch die Birkenallee begrenzt.

*Untersuchungsgebiet erstreckt sich von der Birkenallee bis zum Badue, Größe ca. 27,4 ha*

*Bestandteile des Untersuchungsgebietes*

*Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (siehe Abb. 1 auf der nachfolgenden Seite)*



**Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes in der Hansestadt Uelzen,**  
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap

### Historische Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Ein Großteil des Untersuchungsgebietes ist Teil der ehemaligen Uelzener Stadtbefestigung und hat somit eine wichtige historische Bedeutung. Die im 14. Jahrhundert errichtete Stadtmauer ist heute noch im Bereich des Herzogenplatzes sichtbar.

#### Historischer Stadtgraben & Stadtmauer

Auch der Stadtgraben, der vom linken Wasserarm der Ilmenau abzweigt und im Halbkreis um den Stadtkern herum führt, markiert die ursprüngliche Begrenzung des mittelalterlichen Uelzens. Während des 30-jährigen Krieges (1618-1648) war Uelzen rundum von einer Stadtmauer und Wasser umgeben. Der Stadtgraben bestand damals aus drei aufeinander folgenden Gräben. Nur im Osten, wo die Ilmenau einen natürlichen Schutz bot, verlief ein einzelner Graben parallel zum Fluss. Die Kombination aus Mauer und Wasser bot einen idealen Schutz vor Angriffen. Im Bereich der Gudesstraße lag das Stadttor, das von Osten kommend den Eingang in die Stadt bot.

Der Ratsteich entstand durch eine Anstauung eines Ilmenauarms bereits 1643. Durch den 30-jährigen Krieg sollten die Verteidigungsanlagen gerade im Bereich des Gudestors hierdurch verstärkt werden. Später diente er als Löschteich, Viehtränke oder wurde von Brauereien zum Kühlen des Bieres verwendet.

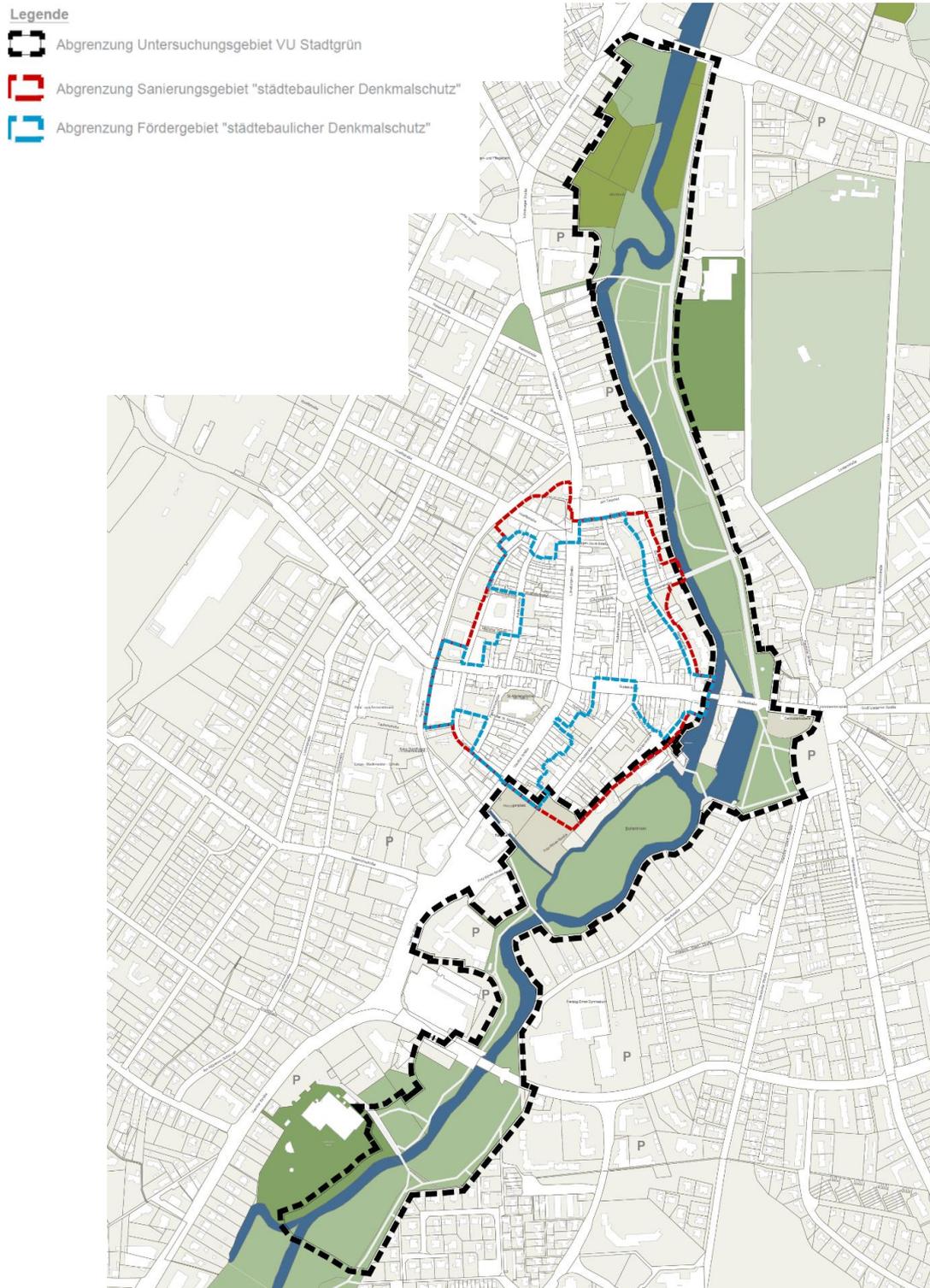
*Entstehung des Ratsteichs*

### **Naturschutzfachliche Bedeutung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des FFH-Gebietes 071 „Ilmenau mit Nebenbächen“. Das FFH-Gebiet stellt mit einer Fläche von ca. 5380 ha, die sich in die Landkreise Uelzen, Lüneburg, Celle und Heidekreis erstreckt, das größte Natura 2000-Gebiet im Kreisgebiet dar. Zur Sicherung dieses Gebietes soll das bestehende Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ilmenautal (mit Grundverordnung von 1975) um Teile des LSG Unteres Gerdautal sowie dem FFH-Gebiet erweitert werden, sodass das Untersuchungsgebiet künftig auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden wird. Derzeit wird ein Managementplan für das FFH-Gebiet erarbeitet. Im Zuge dieser Planung werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung der jeweiligen wertvollen Lebensräume gemeinsam mit den Bewirtschaftern, Eigentümern und weiteren Interessensverbänden entwickelt.

*FFH-Gebiet Ilmenau / Landschaftsschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet*

Darüber hinaus sind fast alle Flächen im Untersuchungsgebiet als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.



**Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ (schwarz), Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet (rot), Abgrenzung bestehendes Fördergebiet (blau), Eigene Darstellung, Kartengrundlage: LGLN**

### 3 Bestehendes Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“

Um die städtebaulich und historisch wertvolle Innenstadt Uelzens nachhaltig zu sichern und ganzheitlich weiterzuentwickeln, hat die Hansestadt Uelzen bereits im Jahr 2009 Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchführen lassen, die 2014 fortgeschrieben wurden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Bereich der Innenstadt städtebauliche Missstände im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) festgestellt, die vor allem den historisch bedeutenden Bereich der Altstadt (rund um die Lüneburger Straße, Veerßer Straße, Bahnhofstraße, Gudesstraße und den Schnellenmarkt) betreffen.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Gebiet zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beim Land Niedersachsen angemeldet. 2015 wurde die Innenstadt Uelzen in das Programm aufgenommen.

Daraufhin hat die Hansestadt Uelzen ein Sanierungs- und ein Fördergebiet förmlich festgelegt und die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) als Sanierungsberater mit der Betreuung der Sanierung beauftragt. Im Jahr 2018 hat das Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH ein städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept erstellt, mit dem die Ziele des Förderprogrammes konkretisierte wurden.

Die Hansestadt Uelzen hat das Sanierungsprogramm „Uelzen Innenstadt“ im Wesentlichen so ausgerichtet, dass es den privaten Eigentümer innerhalb des Fördergebietes dient. Kleinere private Maßnahmen konnten bereits realisiert werden. Derzeit laufen mehrere Modernisierungsvoruntersuchung zur Umsetzung von größeren Maßnahmen.

Im Zuge der Überführung des bestehenden Sanierungsgebietes in das neue Förderprogramm „Lebendige Zentren“ sollen die Bereiche, die bisher nicht als Fördergebiet festgelegt waren, nun in das Fördergebiet integriert werden. Der Ausschluss dieser Flächen begründete sich damals durch das Nichtvorhandensein von denkmalpflegerischen Missständen in diesen Bereichen. Andere städtebauliche und funktionale Missstände sind in diesen Bereich jedoch vorhanden, und können im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ behoben werden, sodass eine Integration des Bereichs im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung der Innenstadt sinnvoll erscheint. Zudem bilden insbesondere die östlichen Teile des Sanierungsgebietes im Bereich der Schuhstraße und der Mauerstraße den Übergang zu den angrenzenden Grünbereichen, die Fokus dieser VU sind. Als Trittstein zwischen Innenstadt und Grünbereichen sollten auch in diesen Bereichen Maßnahmen umgesetzt werden.

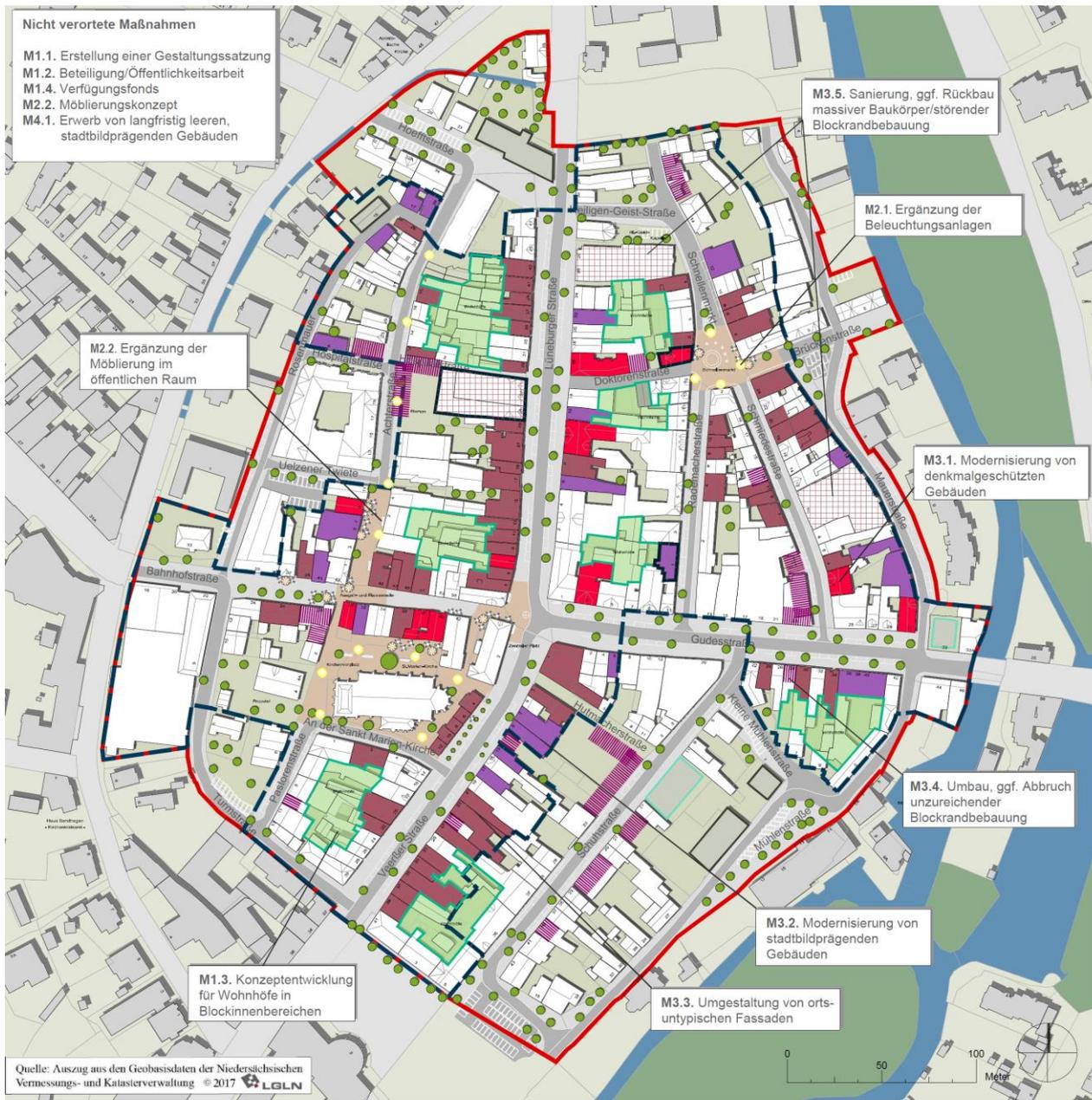
*Feststellung städtebaulicher Missstände in der Innenstadt*

*Aufnahme in das Förderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz 2015*

*Festlegung Förder- und Sanierungsgebiet*

*Erstellung Rahmenplan*

*Erweiterung des bestehenden Fördergebietes um die bisher nur als Sanierungsgebiet festgelegten Bereiche*



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Platzartige Bereiche                                      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Straßenverkehrsfläche/Bereich für Fußgänger bzw. ruhenden Verkehr |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Wohnhöfe (beispielhafte Abgrenzung)                      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Grünflächen (öffentlich)   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> Umgestaltung überformter Fassaden denkmalgeschützter oder stadtbildprägender Gebäude  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Außengastronomie   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Wasserflächen  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span> Blockrandbebauung schließen/gestalten                                 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Mobiliar im öffentlichen Raum                                | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span> Gebäude/Neubau/im Bau   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span> Beseitigung langfristiger Leerstände  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> vorhandener und prägender Baumbestand | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span> Abgrenzung des Fördergebietes   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span> Rückbau und Sanierung massiver Baukörper/störender Blockrandbebauung | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> besondere Beleuchtungselemente ergänzen   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid red;"></span> Abgrenzung des Sanierungsgebietes   |

**Abbildung 3: Maßnahmenplan des Rahmenkonzepts städtebaulicher Denkmalschutz „Uelzen-Innenstadt“, Eigene Darstellung, Kartengrundlage: LGLN**

## 4 Methodik

Die Vorbereitenden Untersuchungen basieren auf der Bestandskartierung der Freiräume innerhalb des Untersuchungsgebietes in Hinblick auf ihre Funktionalität, Gestaltung, Historie und Lage innerhalb des innerstädtischen Siedlungsbereichs. Des Weiteren wurde die Biotoptypenkartierung des Landkreises Uelzen sowie die bestehenden Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplan als Grundlage für die Bearbeitung herangezogen. Über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinaus wurde zudem die Verknüpfung der Freiräume mit den angrenzenden Quartieren und Nutzungen betrachtet.

*Analyse Untersuchungsgebiet*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 05.11.2019, bei der die Ziele der Planung erläutert wurden. Ferner wurden die vorgestellten Unterlagen im Anschluss der Informationsveranstaltung bis Ende November auf der Internetseite für die Öffentlichkeit zur Einsicht und Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 152 BauGB § 139 Abs. 2 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben vom 14.02.2020. Die Ergebnisse beider Beteiligungsverfahren sind im Kapitel sieben zusammengefasst dargestellt.

*Beteiligungsverfahren*

Nach der Erläuterung des Planungsanlass und des Planziels im Teil A erfolgt zunächst die 2. Fortschreibung des ISEK in Teil B. Im Teil C werden zunächst die planerischen Rahmenbedingungen für das gesamte Gebiet erläutert. Für die Analyse wird im zweiten Kapitel der Bestand nach Themenfeldern gegliedert dargestellt und ausgewertet. In einem Fazit werden die Probleme, Potenziale und Handlungsansätze beleuchtet. Im vierten Kapitel erfolgen die Gesamtbewertung des Untersuchungsgebietes mit seinen Mängeln, Konflikten, Chancen und Potenzialen sowie die Darlegung der grünplanerischen und städtebaulichen Missstände. Hieraus werden die Leitziele der Erneuerung, die Zielkonzepte sowie die daraus resultierenden Maßnahmen abgeleitet und im Kapitel fünf beschrieben. Eine Übersicht über die Maßnahmen, Kosten und Finanzierung erfolgt in Kapitel sechs. In Kapitel sieben wird die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange dargelegt. Die Erläuterung der Sanierungserfordernis sowie eine Empfehlung zur Verfahrensart werden in Kapitel acht beschrieben.

*Aufbau des Berichtes*

## **TEIL B: 2. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungs- & Wachstumskonzept (ISEK)**

### *ISEK-Erstellung im Jahr 2007*

Mit dem Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK) hat die Hansestadt Uelzen im Jahr 2007 ein auf die Zukunft ausgerichtetes Konzept für die bedeutsamen Stadträume in Uelzen vorgelegt, das im Bedarfsfall aktualisiert und fortgeschrieben wird, um auf die sich ständig verändernden Belange und Entwicklungen reagieren zu können.

### *Drei Entwicklungsgebiete des ISEK*

Als Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse bestimmt das ISEK drei Entwicklungsgebiete, die besondere Wachstums- und Entwicklungspotenziale aufweisen (Kernstadt, Bahnhofsumfeld, Schloss Holdenstedt). Das Entwicklungsgebiet „Kernstadt“ beinhaltet den Vertiefungsbereich Altstadt und Bahnhofsumfeld. Der Vertiefungsbereich der Altstadt wird im Osten, Nordosten und im Südosten von der Ilmenauaue eingegrenzt, wobei die Grünflächen Bestandteil des Vertiefungsbereichs sind.

### *Weiterentwicklung des Entwicklungsgebietes „Kernstadt“*

Mit der Aufnahme der Innenstadt in die Städtebauförderung im Rahmen der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde das ISEK im Jahr 2014 vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung des Entwicklungsgebietes Kernstadt überprüft und fortgeschrieben. Die im ISEK und seiner 1. Fortschreibung formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmen wurden zudem im Jahr 2018 in einem Städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzept konkretisiert und die Umsetzung der Entwicklungsziele und Maßnahmen im Entwicklungsbereich Kernstadt ist in der Zwischenzeit gestartet.

## 1 Anlass und Ziel der 2. Fortschreibung

Unmittelbarer Anlass für die geplante 2. Fortschreibung des ISEK ist die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ um die Freiflächen entlang der Ilmenau.

In der Uelzener Kernstadt sollen das Wohnumfeld verbessert und attraktive Naherholungsbereiche geschaffen werden, um die Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt zu erhöhen. Auf Grund der fehlenden Freiflächen in der Altstadt müssen die angrenzenden Grünbereiche entlang der Ilmenau als Naherholungsraum für die Bewohner\*innen der Innenstadt qualifiziert werden. Da die Grünflächen an der Ilmenau nur teilweise innerhalb des Vertiefungsbereichs Altstadt liegen, muss das ISEK an dieser Stelle räumlich fortgeschrieben und der Vertiefungsbereich entsprechend erweitert werden. Weiterhin ist im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK das

- Leitbild – Wohnen in der Stadt

mit seinen zentralen Zielen und Potenzialen zu prüfen und um Aspekte der Wohnumfeldverbesserung und der Gestaltung öffentlicher Grünanlagen zu erweitern.

Auch die Implementierung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz sowie zur Verbesserung des Stadtklimas sind nach Neuausrichtung der Städtebauförderung künftig stärker in den Fokus der Stadtentwicklung zu rücken und sollen daher auch im Rahmen des ISEK festgehalten werden.

*Einbeziehung der Grünbereiche und Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung ins ISEK*

*Implementierung von Klimaschutzmaßnahmen*

## 2 Lage und Abgrenzung der Erweiterungsfläche

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich östlich des historischen Altstadt-kerns entlang der Ilmenau.

*Bestehender Vertiefungsbereich Innenstadt & angrenzende Flächen & Nutzungen*

Die Freiflächen grenzen direkt an den im ISEK festgelegten Vertiefungsbereich Innenstadt an. Die Bereiche zwischen Katzenbuckelbrücke-Brücke im Süden und einschließlich des ehemaligen Polizei-Geländes und eines angrenzenden privaten Parkgrundstückes im Norden sind auch Teil des Vertiefungsbereichs. Innerhalb des bestehenden Vertiefungsbereichs befinden sich die zentralen Versorgungseinrichtungen der Hansestadt Uelzen mit Fußgängerzone, zentralem Versorgungsbereich und Rathaus. Der Vertiefungsbereich weist eine kleinparzellierte Struktur mit großem Fachwerkbestand auf. Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist im Wesentlichen noch erhalten. Der Vertiefungsbereich ist durch die vorhandene Bebauungsstruktur geprägt, öffentliche Frei- oder Platzflächen sind nur eingeschränkt zwischen den engen Bebauungsstrukturen vorhanden.

*Vorgesehene Erweiterungsflächen des ISEK*

Die Erweiterungsflächen umfassen im Norden die nördlichen Ilmenauwiesen im Bereich der Brücke an der Agentur für Arbeit, die Hauptwegeverbindung in Richtung Norden sowie die Kleingärten am westlichen Ilmenauufer. Im Bereich des Ratsteichs ist die Ratswiese und die Gertrudenskapelle auch Teil des Erweiterungsgebietes. Südlich der Katzenbuckelbrücke umfassen die Erweiterungsflächen die Auenlandschaft entlang des Flusses bis zum Badue, einschließlich des Kreishausareals.

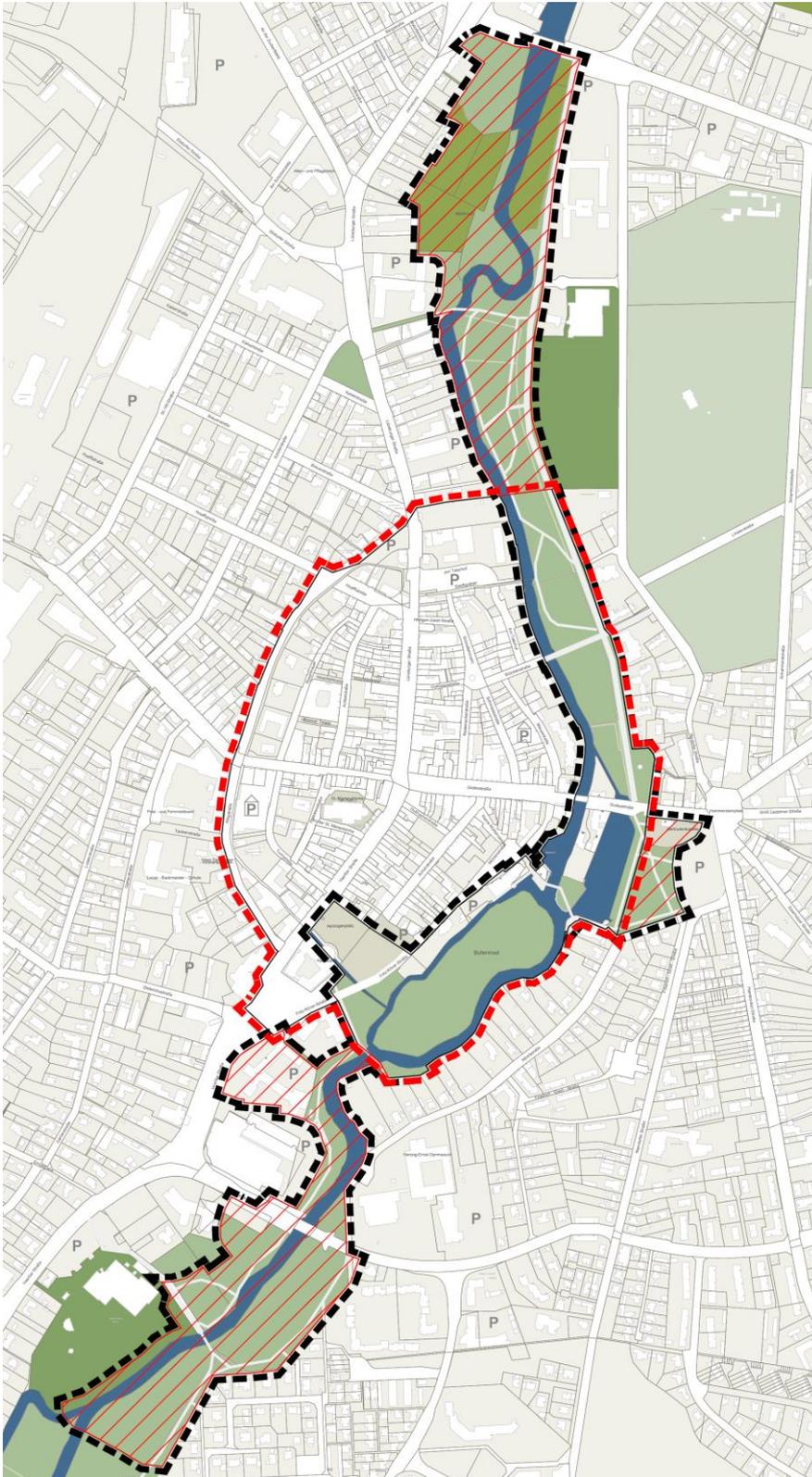


Abbildung 4: Abgrenzung ISEK-Vertiefungsbereich Innenstadt (rot), Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU (Schwarz), Erweiterungsflächen I-SEK-Vertiefungsbereich Innenstadt (rot schraffiert), *Eigene Darstellung*, Kartengrundlage: LGLN

### 3 Ausgangssituation

Aus der Bestandsanalyse der VU haben sich in folgenden Bereichen städtebauliche und freiraumplanerische Missstände herauskristallisiert.

*Erneuerungsbedürftige & fehlende Wegeverbindungen*

- **Verbindungen:** Diverse Wege innerhalb der Freiflächen sind im schlechten Zustand und müssen erneuert werden, um die Nutzbarkeit der Freiräume weiterhin zu gewährleisten und die Verbindungen in die angrenzenden Stadtquartiere zu sichern. Mehrere Wegeverbindungen sind in Form von Brücken über die Ilmenau gestaltet. Diese sind teilweise hoch frequentiert und weisen erheblichen Sanierungsbedarf zu Gunsten einer besseren Nutzung der Wege für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen auf. Zwischen der Langen Brücke und der Gudesstraße sowie zwischen der Birkenallee und der Brücke im Bereich der Agentur für Arbeit fehlen wichtige Wegeverbindungen. Eine weitere wichtige Verbindung fehlt zwischen dem Stadtmühlenwehr und dem Herzogenplatz entlang der Ilmenau.

*Sichtbarkeit des Flusses*

- **Zugänglichkeit des Ilmenauufers:** Im mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes nördlich und südlich der Langen Brücke befinden sich Flächen, bei denen die Zugänglichkeit zum Ilmenauufer fehlen. Eine weitere Fläche befindet sich im südlichen Bereich unterhalb des Ratsteiches sowie auf der Höhe des Herzogenplatzes.

*Öffentliche Plätze mit fehlender Aufenthaltsqualität und Gestaltungsbedarf*

- **Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum:** Die Gestaltung des Platzes um die Gertrudenskapelle wird seiner Funktion als Eingang zur Innenstadt und zum Grüngürtel der Ilmenau-Aue nicht gerecht. Ebenso wird das historische Baudenkmal, die Kapelle, durch die derzeitige Gestaltung nicht angemessen gewürdigt. Auch im Bereich des Herzogenplatzes sind Flächen mit Gestaltungsbedarf vorhanden. Insbesondere auf dem östlichen Teil des Herzogenplatzes, der sich derzeit als Brachfläche darstellt, sind neue Nutzungsoptionen zu prüfen. Auf dem Herzogenplatz sollten zusätzliche Ausstattungselemente die Aufenthaltsqualität erhöhen. Südlich der Greyerbrücke ist ein kleiner Platzbereich am Ilmenauufer vorhanden, der wenig Aufenthaltsqualität aufweist. Das Kreishausareal, das künftig nach der Verlagerung der Landkreisverwaltung voraussichtlich leer stehen wird, weist erheblichen Modernisierungs- bzw. Handlungsbedarf sowohl bei der städtebaulichen Neuordnung, als auch bei der Gestaltung der Außenflächen auf.

*Fehlende Freizeitnutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen*

- **Fehlende Nutzungsoptionen, Aufenthaltsqualität & Ausstattung:** Insbesondere auf den nördlichen Ilmenauwiesen zwischen der Brücke an der Arbeitsagentur und der Gudesstraße fehlt es an Angeboten zur Freizeitnutzung für die Anwohner\*innen, die die Naherholungsqualität der Freiflächen steigern würde. Auch die Mehrzweckballspielanlage zwischen Herzogenplatz und Ilmenau weist Erneuerungsbedarf auf. Zudem macht die einseitige Nutzbarkeit nur als Basket- und Fußballspielanlage den Platz nur für bestimmte Nutzer\*innen attraktiv. Die Freiraumnutzung ist auf Grund fehlender Aufenthaltsqualitäten durch erneuerungsbedürftige oder fehlende Freiraumelemente (Sitzbänke, Papierkörbe, Beleuchtung) eingeschränkt. Beleuchtungselemente fehlen oder weisen stellenweise Erneuerungsbedarf auf. Insbesondere die von Schüler\*innen viel frequentierten Wegeverbindungen sind nicht ausreichend beleuchtet. In einigen Bereichen kommt es in den Abendstunden zur Entstehung von Angsträumen.

- **Fehlende Besucherlenkung:** Eine Beschilderung der Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes zur besseren Orientierung der Besucher\*innen fehlt an einigen Stellen. Innerhalb der Freiflächen fehlt es an Informationsvermittlung zu den Besonderheiten des jeweiligen Ortes, z.B. im Bereich der Gertrudenskapelle oder im Bereich der Aue.
- **Bebauungsstrukturen mit Sanierungsbedarf:** Insbesondere an der Gudesstraße sind stadtbildprägende Bebauungsstrukturen vorhanden, die Erneuerungsbedarf aufweisen. Auch die ‚Schaumannsche‘ Villa an der Mühlenstraße und das Kreishaus weisen Sanierungsbedarf auf.

## 4 Leitbilder des ISEK

Im Rahmen des ISEK wurden auf gesamtstädtischer Ebene Leitbilder zur Definition und Verortung von Entwicklungsgebieten sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Uelzen erarbeitet. Folgende Leitbilder wurden mit Zielen und Potenzialen im ISEK formuliert:

- Wohnen in der Stadt,
- Stärkung und Attraktivierung des Hauptgeschäftsbereiches,
- Nachhaltiger Verkehrsumbau,
- Uelzen als Standort für Fremdenverkehr und Naherholung.

*Ergänzung eines bestehenden Leitbilds*

Um eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Hansestadt sicher zu stellen, sollen im Rahmen dieser 2. Fortschreibung des ISEK die Themenfelder Wohnumfeldverbesserung sowie Klimaschutz und -anpassung stärker in den Leitzielen der städtischen Entwicklung verankert werden. Dafür wird das bestehende Leitbild „Wohnen in der Stadt“ entsprechend ergänzt.

### Leitbild - Wohnen in der Stadt

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

Potenzial:

- 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

*Ergänzung:*

- *Verbesserung der räumlichen Verknüpfung der Freiflächen zu den angrenzenden Quartieren*
- *Verbesserung der Profilierung und Wahrnehmung der Freiflächen*
- *Erhalt und Aufwertung naturschutzfachlich hochwertiger Biotopstrukturen*
- *Schaffung von qualitätvollen Naherholungsbereichen, die den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzer gerecht werden*
- *Implementierung von Maßnahmen des Klimaschutz & der Klimaanpassung*

Durch die Aufwertung der Freiflächen entlang der Ilmenau kann das Wohnumfeld im Zentrum gestärkt, bzw. die Attraktivität des Wohnstandortes Uelzen insgesamt erhöht werden.

Die Erweiterungsbereiche bieten Raum für die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität und des Freizeitwertes der Freiflächen für unterschiedliche Nutzergruppen.

Durch die Aufwertung der grünen Infrastruktur möchte sich die Hansestadt den immer stärker in den Vordergrund tretenden Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung stellen, um die Kernstadt langfristig als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

## 5 Entwicklungsziele

Folgende Entwicklungsziele werden im ISEK für den Vertiefungsbereich Innenstadt genannt:

- Aufwertung und Attraktivierung der Altstadt unter Bewahrung des kulturellen Erbes (u.a. Umgestaltung und Erweiterung der Fußgängerzone; Modernisierung geschädigter und geschäftlich genutzter Bausubstanz; Verbesserung des Wohnumfeldes; Herausstellung der historischen Elemente in der Altstadt)
- Stärkung und Attraktivierung des Wohnungsmarktes in der Altstadt (u.a. Entwicklung von Mehrgenerationenwohnanlagen mit Folgeeinrichtungen; Einrichtung eines Bürgerforums, Entwicklung von Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Generationen in der Altstadt, Stichworte „Seniorenspielplatz“ und „Ilmenauaue“)
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungssektors (u.a. Schaffung einer Markthalle, Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes für das Alte Rathaus)

Ergänzend zu den bereits bestehenden Entwicklungszielen, sollen folgende Ziele mit der Städtebauförderungsmaßnahme verfolgt werden:

- *Herstellung eines zusammenhängenden, innerörtlichen Freiflächenverbundes und Verbesserung der räumlichen Verknüpfung der Freiflächen mit den angrenzenden Quartieren.*
- *Erhalt, Aufwertung und Herausstellung historischer Freiraumstrukturen*
- *Schaffung, Erhalt und Aufwertung naturschutzfachlich hochwertiger Biotopstrukturen*
- *Schaffung sicherer Spiel- und Bewegungsräume insbesondere für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum.*

## 6 Entwicklungskonzept

Um die genannten Ziele zu erreichen, ist die Durchführung einer Gesamtmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung notwendig. Zu diesem Zweck soll das bestehende Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“ um das Untersuchungsgebiet erweitert sowie als Gesamtmaßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren“ aufgenommen und weitergeführt werden.

Es sind Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern beabsichtigt:

- Freiraumstruktur und -nutzung
- Biotopaufwertung und -herstellung
- Wege & Parkanlagen
- Ausstattung
- Barrierearmut & Sicherheit im öffentlichen Raum.

Bei der Umsetzung bzw. Ausgestaltung des Entwicklungskonzepts z.B. in Form eines Rahmenplans müssen die Zielsetzung der Zugänglichkeit im Sinne von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention verfolgt und damit auch die besonderen Belange sehbehinderter Menschen berücksichtigt werden (Bek. d. MS v. 21.5.2014, Nds. MBl. Nr. 21/2014, S. 418).

Weiterhin wurden die Ziele mit den „Regionalen Handlungsstrategien“ der Region Lüneburg und dessen wesentlichen Themenschwerpunkten abgeglichen.

*Notwendigkeit der Einbeziehung der Grünflächen ins ISEK*

## 7 Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen der VU werden Maßnahmen in den Freiflächen entlang der Ilmenau implementiert, die die Maßnahme A9 aus dem ISEK 2007 „Umgestaltung der Ilmenau-Aue“ ergänzen und aktualisieren. Für die Umsetzung der Maßnahmen müssen auch die nördlichen und südlichen Bereiche der Ilmenauaue sowie die Ratswiese dem Vertiefungsbereich Innenstadt zugeordnet werden.

Folgende Maßnahmen sollen die ursprüngliche Maßnahme A9 aus dem ISEK 2007 aktualisieren und den heutigen Gegebenheiten anpassen (siehe auch Teil C: Vorbereitende Untersuchungen, Kap. 5.3 und Karte 4 Maßnahmen):

<b>M3.1</b>	<b>Wegeverbindung herstellen</b>
<b>M3.2</b>	<b>Wege erneuern</b>
<b>M3.3</b>	<b>Gestaltung von Eingangsbereichen</b>
<b>M3.4</b>	<b>Herstellen und Gestalten von Spielplätzen</b>
<b>M3.5</b>	<b>Herstellen und Gestalten von Sportplätzen</b>
<b>M3.6</b>	<b>Entwicklung von Sport- und Freizeitaktivitäten</b>
<b>M3.7</b>	<b>Anlegen eines Naturlehrpfads</b>
<b>M3.8</b>	<b>Förderung der ökologischen Gewässerunterhaltung</b>
<b>M3.9</b>	<b>Umsetzung von Pflanz- &amp; Pflegemaßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität</b>
<b>M3.10</b>	<b>Erneuerung und Ergänzung Stadtmobiliar</b>
<b>M3.11</b>	<b>Einheitliches Informations- und Beschilderungskonzept umsetzen</b>
<b>M3.12</b>	<b>Beleuchtungskonzept umsetzen</b>
<b>M3.13</b>	<b>Klimafreundliche Platzgestaltung</b>
<b>M3.14</b>	<b>Pflege und Rückschnitt von Vegetationsstrukturen</b>
<b>M3.16</b>	<b>Verbesserung der Fahrradinfrastruktur</b>

## TEIL C: Vorbereitende Untersuchungen

### 1 Planerische Rahmenbedingungen

#### 1.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen, das am 15.04.2019 in Kraft getreten ist, ersetzt das bisher gültige RROP 2000 vom 13.12.2000. Die Hansestadt Uelzen wird als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in den zentralen Siedlungsgebieten dargestellt. Zudem wird dem Standort die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus zugewiesen.

*Geltendes RROP aus dem Jahr 2019*

Der Flusslauf der Ilmenau ist als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilmenau mit ihren Unterläufen ist zudem als Vorranggebiet Hochwasserschutz gesichert und bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Flussauen sind zur Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes von weiterer Bebauung freizuhalten. Zur Wahrung des Landschaftsbildes und des Biotopschutzes sind Fluss- und Bachläufe sowie ihre Auen zu erhalten (vgl. RROP Kap. 3.2.4 Nr. 9, 10, 11).

*Darstellung zum Hochwasserschutz & zu Vorranggebiet Natura 2000*

#### 1.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Gewässerlauf der Ilmenau innerhalb des Stadtgebietes sowie die Bulleninsel werden im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreis Uelzen aus dem Jahr 2012 als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz dargestellt. Die angrenzenden Grünbereiche sind als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz dargestellt.

*Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz & mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz*

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit Schadstoffeintrag und Lärmbereich von überregionalen Straßenverbindungen. Die vorhandenen Biotoptypen sind teilweise gesetzlich geschützt, und von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Gemäß Zielkonzept des LRP ist der Gewässerbereich der Ilmenau als naturnahes Gewässer zu erhalten sowie zu entwickeln und beeinträchtigte Teilbereiche sind zu verbessern. Der Gewässerarm östlich der Bulleninsel ist der Kategorie „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ zugeteilt. Die angrenzenden Grünbereiche sind der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Überschwemmungsbereiche und ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete“ zugewiesen.

*Zielkonzeptdarstellung im LRP*

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen ist derzeit in der Fassung vom 16.10.2000 wirksam. Großteile des Untersuchungsgebiets werden als Grünanlagen dargestellt. Vereinzelt Bereiche wie die Flächen rückwärtig der Wohnbebauung an der Johnsburg sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt. Südlich der Greyerstraße ist ein Spielplatz abgebildet. Das gesamte Untersuchungsgebiet ist auch im Flächennutzungsplan als Überschwem-

*Darstellung von Grünanlagen, Spielplatz, Überschwemmungsgebiet, gemischten Bauflächen, Denkmalen*

mungsgebiet dargestellt, genauso wie die geschützten Biotope im Norden und Süden des Gebietes sowie die Bulleninsel als gesetzlich geschütztes Biotop. Die überbauten Bereiche an der Gudesstraße und entlang der Mühlenstraße sowie der Herzogenplatz sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Entlang der Mühlenstraße ist zudem die historische Stadtmauer als Denkmalbereich eingetragen. Die Gertrudenkappelle stellt kirchlichen Gemeinbedarf dar.

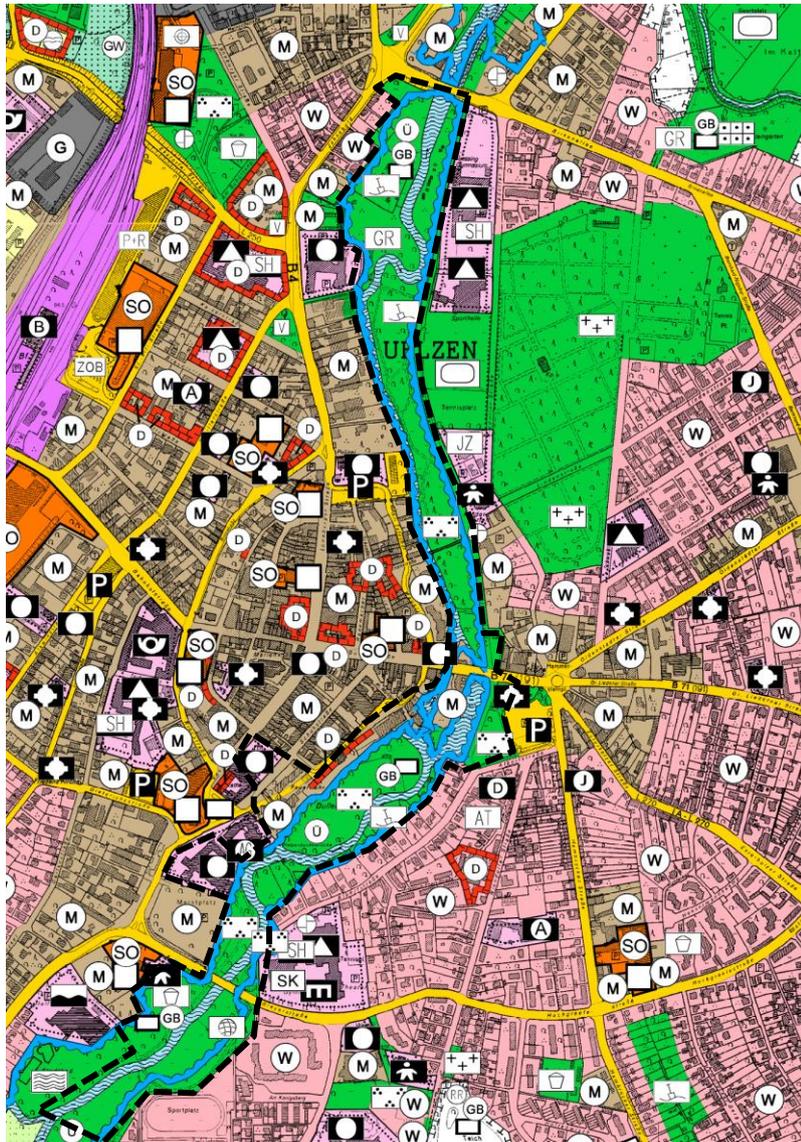


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, Quelle: Hansestadt Uelzen

## 1.4 Bebauungspläne und Satzungen

### Bebauungsplan Uelzen Nord Nr. 1 Außenmühlenbrücke

Im nördlichen Untersuchungsbereich ist der Bebauungsplan Uelzen Nord Nr. 1 rechtskräftig. Dieser stellt entlang des westlichen Ilmenauufers einen öffentlichen Grünstreifen mit Wanderweg dar. Daran schließt westlich eine Fläche die als Nutzgrün dargestellt ist an, insgesamt stellt sich der Bereiche heute als Grünlandbrache dar.

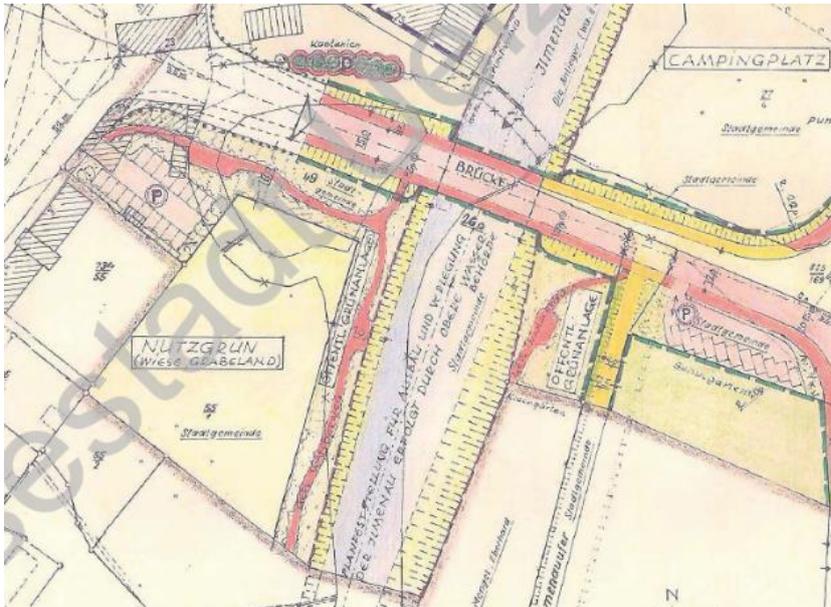


Abbildung 6: Bebauungsplan Uelzen Nord Nr. 1 der Hansestadt Uelzen

Quelle: Hansestadt Uelzen

### Bebauungsplan Nr. 155/X „Innenstadt X“

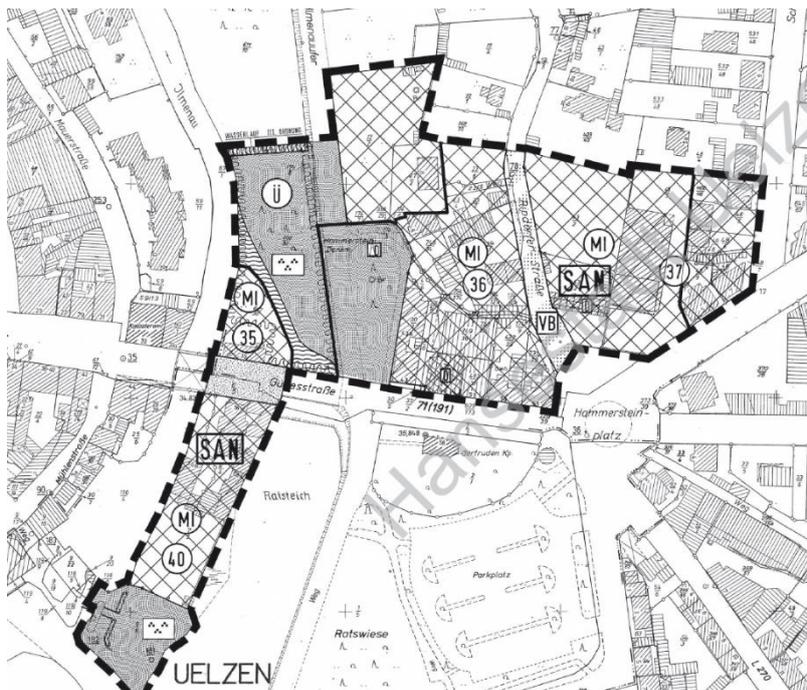


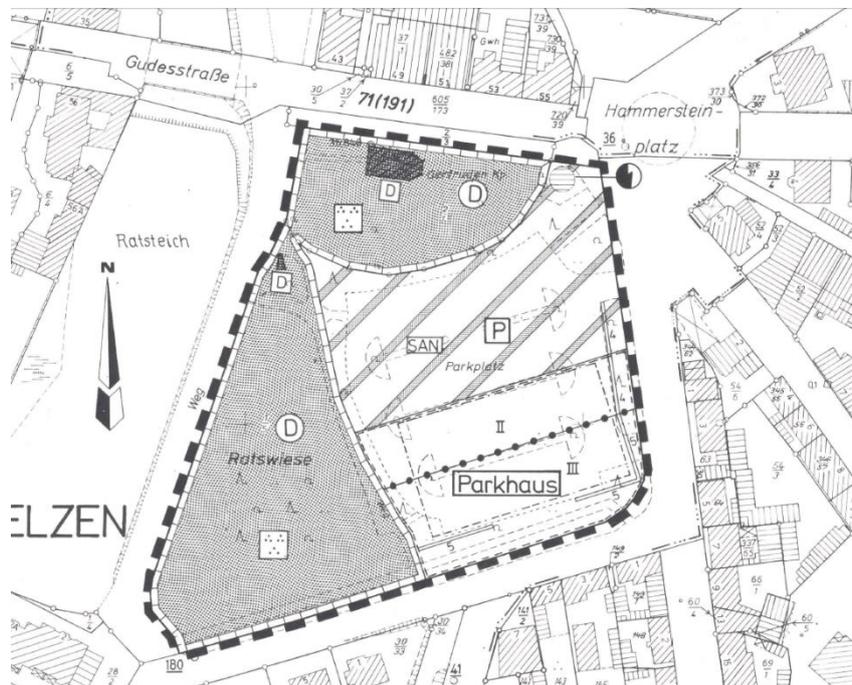
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 155/X „Innenstadt X“ der Hansestadt Uelzen

Quelle: Hansestadt Uelzen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 155/X „Innenstadt X“ legt für den Bereich der Insel zwischen dem Ratsteich und der Ilmenau ein Mischgebiet fest. Nördlich der Gudesstraße wird der Abfluss aus dem Ratsteich als Wasserfläche und die Ilmenauwiesen als Grünflächen im Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Nördlich der Grünfläche verläuft ein Graben in Richtung Ilmenau, der ebenfalls als Wasserfläche festgesetzt ist.

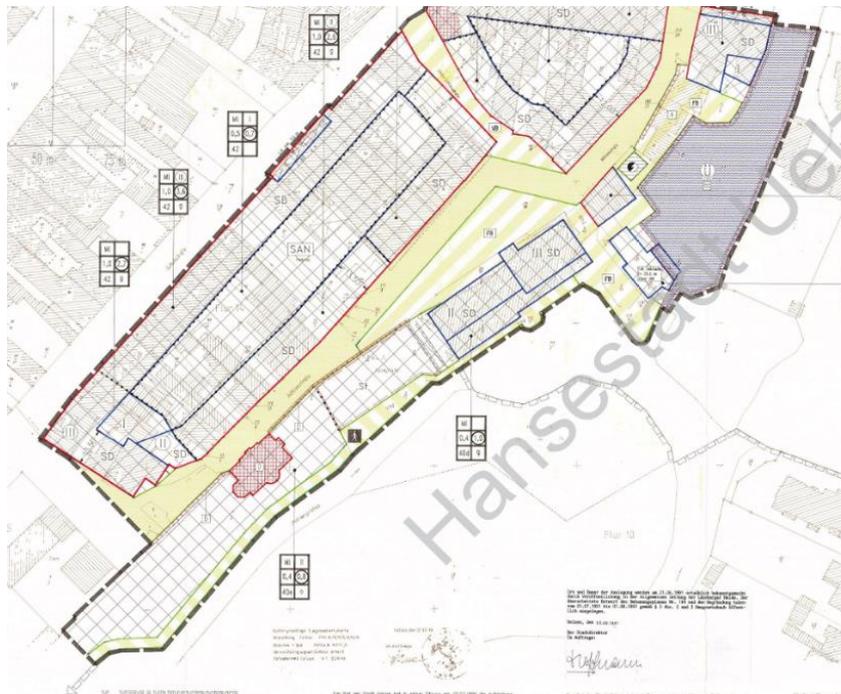
### **Bebauungsplan Nr. 203 „Parkhaus Hammersteinplatz“**

Die Freiflächen um die Gertrudenkapelle sowie die Ratswiese werden im Bebauungsplan Nr. 203 „Parkhaus Hammersteinplatz“ als öffentliche Parkanlage sowie als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Die Gertrudenkapelle und das Hammersteindenkmal am nördlichen Rand der Ratswiese sind zudem als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, festgesetzt.



**Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 203 „Parkhaus Hammersteinplatz“ der Hansestadt Uelzen** Quelle: Hansestadt Uelzen

### Bebauungsplan Nr. 194 „Mühlenstraße“



**Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 194 „Mühlenstraße“ der Hansestadt Uelzen** Quelle: Hansestadt Uelzen

Der Bereich zwischen Ratsteich und Herzogenplatz wird durch den Bebauungsplan Nr. 194 überplant. Die Bauflächen sind als Mischgebiete in ein- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Entlang des westlichen Ilmenauarms ist von Stadtmühlenwehr bis zum Herzogenplatz ein durchgehender Fußweg festgesetzt. Zwischen Mühlenstraße und der Brücke über die Wehranlage sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Fußgängerbereich festgesetzt. Die Wasserfläche des Stadtmühlenwehres ist als denkmalwertes Gewässer dargestellt. Die Schaumannsche Villa an der Mühlenstraße ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.

Teilbereiche des B-Planes zwischen der Schuhstraße und Mühlenstraße sind durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 „Mühlenstraße“ überplant.

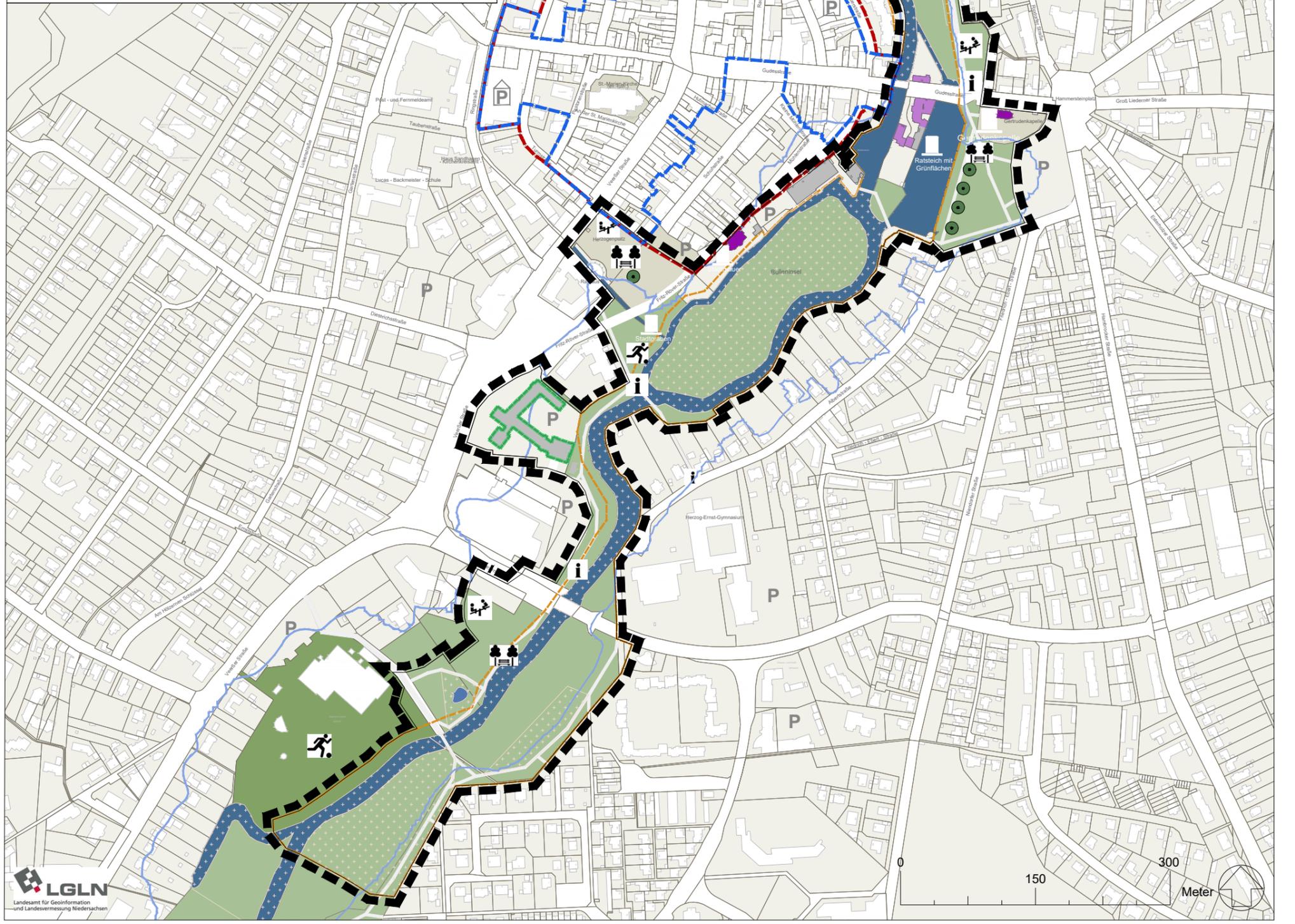
### Bebauungsplan Nr. 187 „Veersser Tor“

Das Kreishausareal ist im Bebauungsplan Nr. 187 „Veersser Tor“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kreishaus“ und einer maximalen viergeschossigen Bebauung, dargestellt. Die Grünflächen entlang der Ilmenau zwischen Herzogenplatz und Kreishaus sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, ein Teilbereich ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Brachfläche östlich des Herzogenplatzes ist als Mischgebiet mit einer zwingenden dreigeschossigen Bebauung (ehemalige Feuerwache) festgesetzt. Der Herzogenplatz ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Darunter ist eine Tiefgarage mit Stellplätzen dargestellt. An der Mühlenstraße ist die Stadtmauer als denkmalgeschützte Einzelanlage



Legende

- Baudenkmal
- stadtbildprägende Gebäude
- sonstige Gebäude
- öffentliche Grünfläche
- Kleingärten
- Sportflächen/Sportplatz
- Friedhof
- geplante Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet Ilmenautal
- geschützte Biotope/naturschutzfachlich hochwertige Bereiche
- Abgrenzung Überschwemmungsgebiet
- Platzbereich
- historische Relikte, z.B. Ratsteich
- Spielplatz
- Wegeverbindung
- Beschilderung/Informationstafeln
- ortsbildprägende Einzelbäume
- großflächiger Parkplatz
- Parkhaus
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Fördergebiets "Uelzen-Innenstadt"
- Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Uelzen-Innenstadt"
- Abgrenzung bestehendes Fördergebiet "Uelzen-Innenstadt"



## 2 Ergebnisse der Bestandsanalyse

### 2.1 Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet sind sieben Wohnhäuser vorhanden (Gudesstraße 56A, 56B; Mühlenstraße 11, 13, 15, 17, 27A). Auf Grund der geringen Anzahl an Wohnhäusern und somit auch geringen Anzahl an Anwohner\*innen kann eine statistische Auswertung der Bevölkerungsdaten aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

### 2.2 Stadtgestalt & Bebauungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist von Grünflächen geprägt, Gebäude sind nur vereinzelt vorhanden.

*Baudenkmale & stadtbildprägende Gebäude*



Abbildung 12: Stadtmauer und Schaumannsche Villa

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind folgende Baudenkmale vorhanden:

- Reste der Stadtmauer an der Mühlenstraße
- Gertrudenskapelle mit ehemaligen Friedhof
- Hammersteindenkmal am Ratsteich
- Schaumannsche Villa, Mühlenstraße 27A
- Ratsteich, Mühlenstau und Ilmenauteilstück
- Stadtgraben.

Die Gebäude Gudesstraße 35 (Torwärterhaus), 56, und 56B sind durch ihre Fachwerk-Fassadengestaltung als stadtbildprägende Bebauungsstrukturen einzustufen.

*Gebäudenutzung*

An der Gudesstraße werden die Erdgeschosszonen vorwiegend gastronomisch genutzt. Im rückwärtigen Bereich der Insel am Ratsteich sind zwei Wohngebäude vorhanden. An der Mühlenstraße ist im Bereich des Stadtmühlenwehrs ein weiterer gastronomischer Betrieb vorhanden sowie ein Matratzengeschäft an der Mühlenstraße. In den Obergeschossen an der Mühlenstraße sind einzelne Wohnungen vorhanden. Die Schaumannsche Villa in der Mühlenstraße dient der Wohnnutzung. Im südlichen Untersuchungsgebiet ist das Kreishaus als Sitz der Kreisverwaltung das einzige vorhandene Gebäude.

*Gebäudealter*

Die Anfang des 16. Jahrhunderts errichtete Gertrudenskapelle stellt das älteste Gebäude im Untersuchungsbereich dar. Das Torwärterhaus an der Gudesstraße sowie die gegenüberliegenden Gebäude stammen aus dem 19. Jahrhundert. Die Schaumannsche Villa an der Mühlenstraße wurde 1927 errichtet. Die Bebauungsstrukturen zwischen Stadtmühlenwehr und Mühlenstraße sind in den 1990er Jahren entstanden. Das Kreishaus wurde in den 1950er Jahren errichtet.

*Gebäudezustand*



Abbildung 13: Gertrudenskapelle

Für die Bewertung des Gebäudezustands wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme alle Gebäude vor Ort erfasst und kartiert. Nach äußerlicher Betrachtung der von der Straße aus sichtbaren Gebäudeteile wurde der Zustand der baulichen Substanz eingeschätzt. Betrachtet wurden Dach, Fassaden, Fenster, Türen und Balkone. Bei der Bewertung wurde eine Einstufung der Gebäude in folgende Kategorien vorgenommen:

- Gebäude ohne bzw. mit leichtem Sanierungsbedarf (z.B. erforderlicher Anstrich oder kleine, leicht zu behebbende Schäden)
- Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf (z.B. Erneuerungsbedarf einzelner Elemente wie Dach, Fenster und Türen, einzelne Risse in der Fassade)

- Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (z.B. vielfache Mängel am Gebäude, erhebliche Schäden an Fassade und/oder Dach, Feuchtigkeit im Gemäuer, Einsturzgefahr).

Die Gertrudenkapelle, die Gebäude auf der Insel am Ratsteich und die Schaumannsche Villa weisen nach augenscheinlicher Betrachtung einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Die Bebauungsstrukturen am Stadtmühlenwehr und der Mühlenstraße weisen einen leichten Sanierungsbedarf auf. Das Kreishaus im südlichen Untersuchungsgebiet weist hohen Sanierungsbedarf auf. Auf Grund fehlender Räumlichkeiten hat die Kreisverwaltung derzeit fünf Außenstellen innerhalb der Hansestadt. Dies wirft die Frage der Effizienz der Arbeitsabläufe ebenso auf wie die Frage nach der Kundenfreundlichkeit. Das Kreishausgebäude weist zudem einen erheblichen Sanierungsstau auf. Deswegen wurde 2016 der Umzug und Neubau des Kreishauses an die Eschmannstraße beschlossen. Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden.

### 2.3 Grün- & Freiraumstruktur

Das Untersuchungsgebiet wird vornehmlich durch zwei unterschiedliche Freiraumstrukturen geprägt. Zum einen sind entlang des Flusslaufes naturnahe Auenstrukturen vorhanden, zum anderen gibt es Freiräume, die stärker durch den menschlichen Einfluss überprägt sind, und entsprechenden Nutzungen gewidmet sind.

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets ist durch Kleingärten geprägt, deren Parzellen bis an die Ilmenau heranreichen. Die Eigentumsverhältnisse sehen es auf der westlichen Uferseite grundsätzlich nicht vor, dass die Gartenparzellen bis an die Gewässerkante heranreichen. Hier sollte der Uferstreifen eigentlich als öffentliche Grünfläche zugänglich sein.

Zwischen der Brücke an der Agentur für Arbeit und der Gudesstraße erstrecken sich die Ilmenauwiesen, die als parkartige Anlage angelegt sind. Geschwungene Wege führen durch Rasenflächen, die als intensiv und extensiv gepflegte Bereiche bewirtschaftet werden. Die Bodenverhältnisse sind hier sehr feucht, nach längeren Regenperioden sind die Wiesenflächen auch im Sommer nur eingeschränkt nutzbar.

Der Ratsteich am östlichen Rand der Innenstadt bildet das Zentrum des Untersuchungsgebietes. Östlich schließen die Wiese am Ratsteich sowie die Gertrudenkapelle an. Die Einfassung des Ratsteichs sowie die Staustufen an der Gudesstraße wurden kürzlich erneuert. Die Wiese am Ratsteich wird derzeit nicht für Freizeitaktivitäten genutzt. Sie bietet grundsätzlich den Raum zur Etablierung zusätzlicher Nutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen. Ein Angebot für Wassersportler im Bereich Ratsteich/Stadtmühlenwehr ist nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Die Gertrudenkapelle säumt ein Weg aus Pflastersteinen, an den eine Wiesenfläche angrenzt. Die Freiflächen weisen sowohl ein gestalterisches als auch ein funktionales Defizit auf. Gelegen am Eingang zur Innenstadt Uelzens hat der Platz um die Kapelle eine wichtige Bedeutung, was sich derzeit nicht in der Gestaltung widerspiegelt. Dichte Buschvegetation hat sich in den Randbereichen des Platzes durchgesetzt, und es sind vermehrt „Wildpinkler“ zu beobachten, da eine Einsehbarkeit nicht mehr gegeben ist.

#### Einschätzung des Sanierungsbedarfs



Abbildung 14: nördliche Ilmenauwiesen

#### Kleingärten

#### Nördliche Ilmenauwiesen

#### Ratsteich

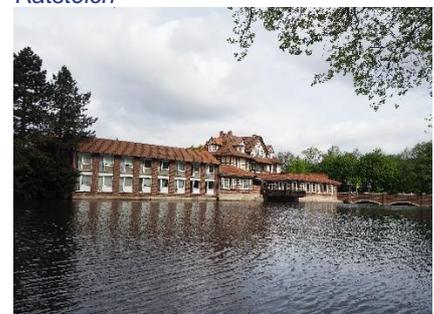


Abbildung 15: Ratsteich

#### Platz um die Gertrudenkapelle

*Bulleninsel*

Abbildung 16: Ufer der Bulleninsel

*Herzogenplatz**Südliche Ilmenauwiesen**Geschützte Bereiche**Landschaftsschutzgebiet**Überschwemmungsgebiet**Dichte Vegetationsstrukturen in Uferbereichen*

Abbildung 17: zugewachsener Fluss

Südlich des Ratsteichs teilt sich die Ilmenau in Richtung Süden in zwei Arme. Vom westlichen Arm geht der Stadtgraben Richtung Herzogenplatz ab, der im Halbkreis um den Stadtkern herumführt und die ursprüngliche Begrenzung des mittelalterlichen Uelzens markiert. Zwischen den Flussarmen liegt die nicht begehbare Bulleninsel, deren Erlen- und Eschenwaldstrukturen und Seggen- und Binsensumpfstrukturen gesetzlich geschützte Biotope sind. Eine Erschließung der Bulleninsel, wie sie früher vorhanden war, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll.

Der Herzogenplatz wurde erst vor einigen Jahren neugestaltet. Neben Sitzbänken und Kinderspielgeräten werden die Randbereiche teilweise auch durch Außengastronomie bespielt. Es fehlt jedoch an zusätzlichen Gestaltungs- und Ausstattungselementen, die zur Belebung des Platzes beitragen würden. Der östliche Bereich des Herzogenplatzes stellt sich derzeit als Brachfläche dar, hier gilt es neue Nutzungsoptionen zu entwickeln, die den öffentlichen Raum für unterschiedliche Nutzergruppen erlebbar machen.

Südlich der Katzenbuckelbrücke werden die Uferbereiche der Ilmenau zunehmend von Vegetation eingenommen. Wiesenbereiche sind nur noch vereinzelt vorhanden. Dieser Bereich des Untersuchungsgebietes ist deutlich naturnaher geprägt als der nördliche. Genutzt wird er fast ausschließlich als Querungsbereich für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen. Naturschutzfachlich stellt er einen hochwertigen Biotopbereich inmitten der Stadt dar.

Die Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet sind gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen von mittlerer bis sehr hoher Bedeutung. Gesetzlich geschützte Biotope sind z.B. im Bereich der Bulleninsel, im Norden am westlichen Ufer der Ilmenau und südlich der Greyerstraße vorhanden.

Für den Gewässerlauf der Ilmenau sowie die angrenzenden Grünflächen ist die Sicherung als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen und derzeit in der Umsetzung. Die Planung und Umsetzung von Maßnahmen kann daher in diesem Bereich nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ist zu vermeiden.

Das Untersuchungsgebiet liegt fast vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ilmenau. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind deshalb zu vermeiden. Auch hier sind die Planung und Umsetzung von Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen. Bei der Planung von Maßnahmen sind die oft feuchten Bodenverhältnisse und Überschwemmungsereignisse zu berücksichtigen (z.B. feste Verankerung von Freiraummobilien).

An einigen Stellen sind die Uferbereiche durch dichte Vegetationsstrukturen stark zugewachsen und das Gewässer wenig wahrnehmbar. Dies betrifft vor allem die Flächen auf der Höhe Am Taterhof, zwischen Langer Brücke und Gudesstraße, im südlichen Bereich des Ratsteiches sowie östlich des Herzogenplatzes. Am Herzogenplatz ist durch die dichten Vegetationsstrukturen die Wahrnehmung der Ilmenau kaum mehr vorhanden.

Die Grünbereiche entlang der Ilmenau sind wichtige Freizeit- und Naherholungsräume innerhalb der Uelzener Kernstadt. Durch die verdichtete Bebauungsstruktur in der Innenstadt sind hier kaum öffentliche Freiflächen, die der Erholung dienen, vorhanden, sodass für die Nah-

erholung die Ilmenau-Aue die nächst gelegene Möglichkeit bietet. Aufgrund fehlender Angebote und Nutzungsmöglichkeiten werden die Grünflächen im Bereich zwischen der Birkenallee und der Gudesstraße jedoch nur eingeschränkt genutzt. Auch im Bereich der Wiese am Ratsteich fehlt es an Nutzungsoptionen.

Gemäß Befragung der Ostfalia Hochschule<sup>1</sup> nutzen die Hälfte der Besucher\*innen die Grünflächen lediglich zum Durchqueren. Nur ein geringer Teil der Besucher\*innen nutzt die Grünflächen zum längeren Aufenthalt, zum Sport oder zum Ausführen des Hundes. Die Nutzungshäufigkeit liegt dabei bei den meisten Befragten bei seltener als einmal im Monat bis nie. Die Attraktivität der Grünflächen wird nach Aussage der Befragten vor allem durch die vorhandene Vermüllung und durch fehlende oder kaputte Sitzmöglichkeiten gemindert.

Freizeitangebote und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind im Untersuchungsgebiet durch den Spielplatz Ilmenauufer, Spielgeräte auf dem Herzogenplatz und die Mehrzweckballspielanlage an der Katzenbuckelbrücke vorhanden. Der Mehrzweckballspielplatz liegt grundsätzlich gut gelegen am südöstlichen Rand des Herzogenplatzes, ist aber wenig attraktiv gestaltet und die Nutzung auf Basket- und Fußball beschränkt. Der Spielplatz am Ilmenauufer ist gut frequentiert und weist keinen Erneuerungsbedarf auf. Ein ergänzendes Angebot, insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche, fehlt im Untersuchungsgebiet. Angebote zur Vermittlung der Besonderheiten der Ilmenau-Aue als naturschutzfachlich hochwertiger Bereich oder des Naturlernens allgemein sind nicht vorhanden.

Auch Freizeitangebote für Erwachsene sind in den Grünbereichen nicht vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung wurde hier ein klarer Mangel dargelegt, der auch durch die Befragung der Ostfalia Hochschule bestätigt wurde. Insbesondere der Bereich zwischen der Langen Brücke und der Gudesstraße sowie die Wiese am Ratsteich sind als Potenzialflächen für zukünftige Freizeitnutzungen geeignet.

Das vorhandene Mobiliar weist in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets starken Erneuerungsbedarf auf. Auf den Ilmenauwiesen nördlich der Gudesstraße stehen vereinzelt Bänke und Mülleimer entlang der Fußwege, die nur wenig einladend wirken. Um die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu erhöhen, fehlt es an zusätzlichen Ausstattungselementen und Sitzgelegenheiten. Auch im Bereich des Ratsteiches, der Ratswiesen und am Herzogenplatz fehlt zusätzliches Mobiliar und Ausstattungselemente, die den Freizeitwert der Flächen erhöhen würden.

Innerhalb der Grünflächen ist nur entlang der Hauptwege und an den Brückenquerungen Beleuchtung vorhanden. Da insbesondere die Brückenquerungen unter anderem auch stark von Schüler\*innen des Herzog-Ernst-Gymnasiums und des Lessing Gymnasiums frequentiert werden, fehlt es hier stellenweise an einer ausreichenden Beleuchtung. Auch aus der Nutzerbefragung und der Beteiligung der Öffentlichkeit

*Befragung der Nutzer\*innen durch Studenten der Ostfalia Hochschule*

*Freizeitangebot für Kinder & Jugendliche*



*Abbildung 18: Mehrzweckballspielplatz*

*Freizeitangebot für Erwachsene*

*Mobiliar und Ausstattung*



*Abbildung 19: Unterführung unter der Greyerbrücke*

*Beleuchtung*

<sup>1</sup>Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften: Ilmenauwiesen Uelzen, Wintersemester 2018/2019

wurde deutlich, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes Angsträume vorhanden sind, und die soziale Kontrolle stellenweise fehlt (z.B. Unterführung Greyerbrücke, südlicher Fußweg am Ratsteich).

Es befinden sich im Untersuchungsgebiet einzelne Beschilderungen/Informationstafeln. An der Gudesstraße stehen Wegweiser. Auf der Höhe des Amtsgerichts und nördlich der Greyerstraße stehen Informationstafeln. Es fehlt jedoch an einem einheitlichen Informations- und Beschilderungskonzept. Dies sollte auch im Zusammenhang mit der Beschilderung in der Innenstadt betrachtet werden. Auch das Thema des Naturlernens, z.B. durch spielerische Vermittlung von Inhalten, insbesondere für Kinder und Jugendliche, findet derzeit in den Grünbereichen nicht statt.

Zusammenfassung

Probleme	Potenziale
Eingeschränkte Nutzbarkeit der Wiesenflächen durch fehlende Angebote und Nutzungsmöglichkeiten	Grünflächen mit hohem Nahholungspotenzial für die Anwohner*innen
Dichte Vegetationsstrukturen entlang des Ilmenaufers, fehlende Sichtbarkeit des Flusses	Ratsteichwiese als Potenzialfläche zur Freizeitnutzung
Eingeschränkte Nutzbarkeit von Freiflächen durch Bodenfeuchte und Überschwemmungen	Wasser als Gestaltungselement (Fluss, Überschwemmungsgebiet, etc.)
Keine Zugänglichkeit des Flusses im nördlichen Bereich durch Kleingartennutzung	Nördliche Ilmenauwiesen als Potenzialflächen für zusätzliche Freizeit- & Bewegungsangebote für die Anwohner*innen
Fehlende Spiel- & Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	Südliche Ilmenauwiesen als Potenzialflächen zur Wahrung und Weiterentwicklung hochwertiger Biotopstrukturen
Mehrzweckballspielanlage südöstlich des Herzogenplatz mit Erneuerungs-/ Erweiterungsbedarf	Stadtbildprägende, historische Freiraumstrukturen vorhanden (Ratsteich, Stadtgraben, Herzogenplatz)
Erneuerungsbedürftige/fehlende (Schulwege-)Beleuchtung -> Entstehen von Angsträumen, fehlende soziale Kontrolle	Besonderheit: hochwertige Biotopstrukturen in der Innenstadt
Erneuerungsbedürftiges/fehlendes Freiraummobilier	
Fehlende Beschilderung/ Orientierung	

Fehlende Informationsübermittlung/ Naturlernen der Ilmenau-Aue	
--	--

## 2.4 Wege, Verkehr, Mobilität

Das Untersuchungsgebiet stellt einen wichtigen Transitraum innerhalb der Uelzener Kernstadt, insbesondere für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen, dar.

Insbesondere die vier vorhandenen Fußgängerbrücken sind wichtige, straßenunabhängige Wegeverbindungen und werden von der Bevölkerung stark frequentiert. Sie stellen wichtige Verbindungsachsen in Ost-West-Richtung dar. Innerhalb der Ilmenau-Auen sind Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden, die überwiegend in gutem Zustand sind.

Insbesondere die vorhandenen Brücken im Untersuchungsgebiet weisen teilweise erheblichen Sanierungsbedarf auf, eine Erneuerung ist hier zwingend notwendig, um die Verkehrssicherheit der Wegeverbindungen weiterhin sicherzustellen. Auch der Fußweg zwischen dem Ratsteich über die Wehranlage hin bis zu Mühlenstraße weist Erneuerungsbedarf auf. Neben der fehlenden Beleuchtung, die den Weg in den Abendstunden unsicher erscheinen lässt, besteht hier auch ein Konflikt zwischen Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen, die den relativ schmalen Weg recht stark frequentieren. Der Weg wird weiter geführt zwischen Gewässer und Bebauung an der Mühlenstraße. Diese Wegeverbindung ist nur wenig attraktiv gestaltet und endet auf dem Stellplatz des Matratzengeschäfts an der Mühlenstraße.

Einzelne wichtige Wegeverbindungen fehlen: zwischen der Langen Brücke und der Gudesstraße entlang der Ilmenau, zwischen der Birkenallee und der Brücke an der Agentur für Arbeit und zwischen dem Stadtmühlenwehr und dem Herzogenplatz entlang der Ilmenau. Insbesondere die letzten beiden fehlenden Wegeverbindungen stellen einen Bruch im Rundweg um die Ilmenau dar. Auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und Nutzungen ist die Anlage einer Wegeverbindung allerdings nicht ohne weiteres möglich.

Der Platz vor der Gertrudenkappelle sowie der gesamte Straßenraum bilden sowohl die Eingangssituation zur Innenstadt, als auch die Eingangssituation zu den nördlichen Ilmenauwiesen und zum Ratsteich. Auch historisch war die Gudestorbrücke der einzige von Osten in die Stadt führende Eingang und hält somit eine besondere Bedeutung inne. Die derzeitige Gestaltung kann dem nicht gerecht werden. Ebenso fehlt es hier an Informationen und Orientierung für Bewohner\*innen und Besucher\*innen. Auch die Kreuzungssituation für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen über die Gudesstraße sollte durch die Umgestaltung des Eingangsbereichs in die Innenstadt und den Grünbereich, verbessert werden.

### *Fuß- und Radwegeverbindungen*

### *Wege mit Erneuerungsbedarf*



*Abbildung 20: Fußweg südl. des Ratsteichs*

### *Fehlende Wegeverbindungen*

### *Eingangsbereiche*



*Abbildung 21: Eingang zu den nördl. Ilmenauwiesen*

Zusammenfassung

Probleme	Potenziale
Brücken über die Ilmenau teilweise mit erheblichem Sanierungsbedarf	Wege überwiegend in gutem Zustand
Fehlende Wegeverbindung zwischen Langer Brücke und Gudesstraße entlang der Ilmenau	Teilweise viel frequentierte Wegebeziehungen, Transitraum
Fehlende Wegeverbindung zwischen Birkenallee & Brücke an der Agentur für Arbeit am westlichen Ufer	Barrierefreier Fuß- & Radweg oberhalb des östlichen Ufers
Eingangsbereich von der Gudesstraße mit Gestaltungsbedarf	Flache Topografie
Fehlende Barrierefreiheit bei den meisten Wegeverbindungen & Brücken	
Barrierefreiheit bei Wegen durch versiegelte Oberflächen vs. Lage im (geplanten) Landschaftsschutzgebiet	

**2.5 Barrierefreiheit**

*Grünflächen trotz flacher Topografie nicht Barrierefrei*

Das Untersuchungsgebiet ist auf Grund der vorhandenen Wege und Brücken trotz der flachen Topografie nicht barrierefrei. Die meist als wassergebundene Wege ausgebildeten Wegeverbindungen erschweren das Fortkommen insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen. In den Wintermonaten und nach starken Regenereignissen sind die Wege nur eingeschränkt nutzbar.

*Barrierefreiheit vs. Landschaftsschutz*

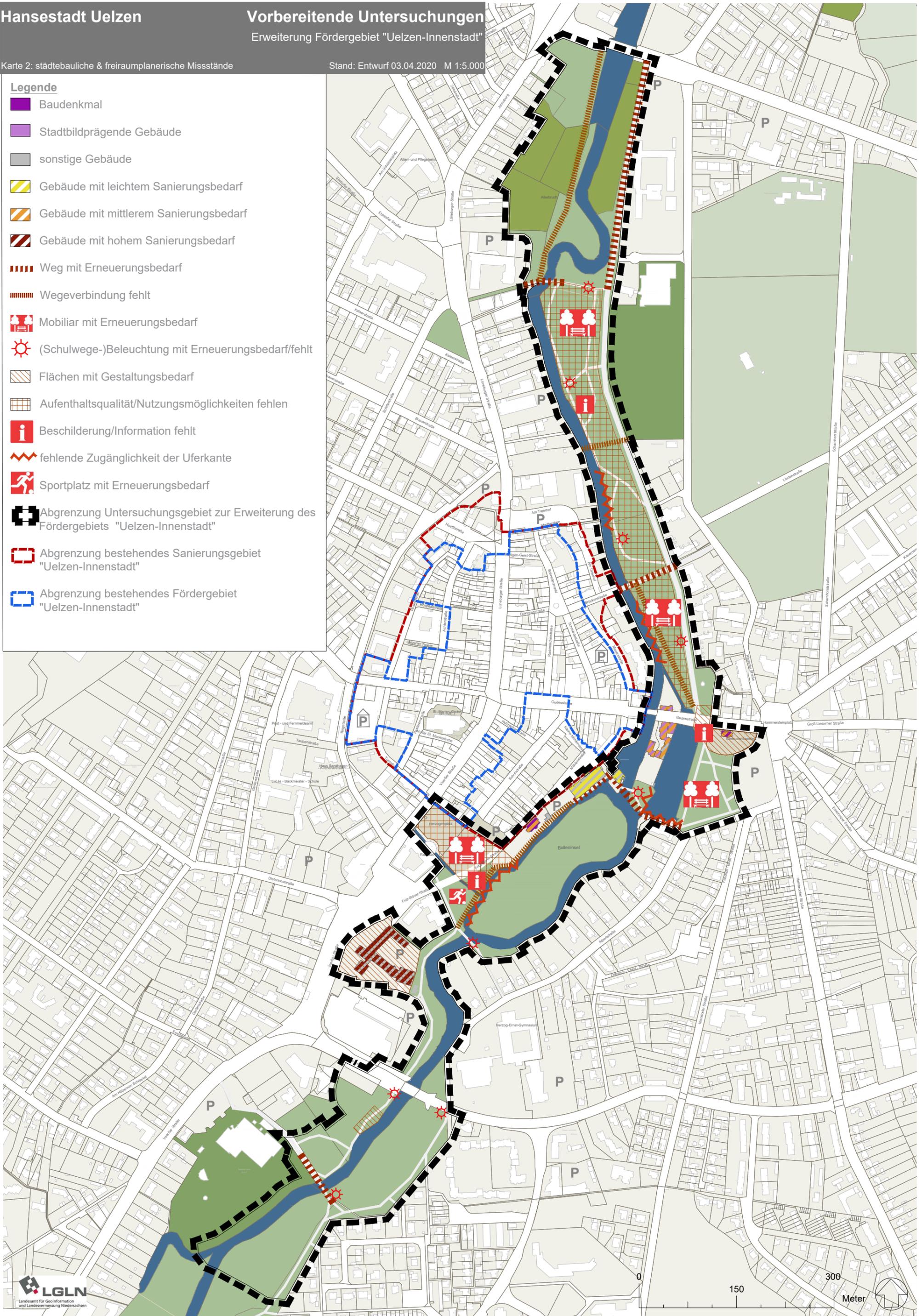
Bei möglichen Überlegungen zu einem barrierefreien Ausbau der vorhandenen Wege ist die Lage innerhalb des (potentiellen) Landschaftsschutzgebietes zu beachten. Grundsätzlich sollten in diesen Bereichen keine dauerhaft versiegelten Flächen angelegt werden. Um barrierefreie Wege anzulegen, wäre dies jedoch unumgänglich. Hier gilt es im Rahmen der weiteren Überlegungen abzuwägen und einen Kompromiss zwischen Landschaftsschutz und Barrierefreiheit zu finden. Ein barrierefreier Fuß- & Radweg oberhalb des östlichen Ufers ist vorhanden.

## 2.6 Fazit: Probleme, Potenziale und Handlungsansätze

Probleme	Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Verknüpfung zu den angrenzenden Quartieren</li> <li>• Flächen mit Gestaltungsbedarf</li> <li>• fehlende Wegeverbindungen/Wegeverbindungen mit Sanierungsbedarf</li> <li>• fehlende Aufenthaltsqualitäten/Nutzungsmöglichkeiten in den öffentlichen Freiflächen</li> <li>• Freiraummobilien mit Erneuerungsbedarf</li> <li>• mangelnde ökologische und gestalterische Ausprägung von öffentlichen Grünflächen</li> <li>• Mehrzweckballspielanlage mit Erneuerungsbedarf</li> <li>• unzureichende Besucherlenkung, fehlende Informationsvermittlung</li> <li>• fehlende/unzureichende (Schulwege-)Beleuchtung</li> <li>• fehlende Zugänglichkeit des Ilmenauufers</li> <li>• Gebäude mit Sanierungsbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünflächen mit hohem Naherholungspotenzial für die Anwohner*innen</li> <li>• kurze Wege zwischen Siedlungsstrukturen und Naherholungsgebiet</li> <li>• Wasser als Gestaltungselement (Fluss, Überschwemmungsgebiet, etc.)</li> <li>• Grünflächen mit hohem naturschutzfachlichem Wert und Wasserbezug</li> <li>• vorhandener, stadtbildprägender Baumbestand (z.B. südöstl. des Herzogenplatzes, Ratsteich)</li> <li>• teilweise viel frequentierte Wegebeziehungen, Transitraum</li> </ul>
Handlungsansätze	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Erhalt und Herausstellung der hochwertigen Landschaftsräume</b></li> <li>➤ <b>Gestalterische und ökologische Aufwertung von Siedlungsbereichen und Landschaftsräumen</b></li> <li>➤ <b>Gestaltung von Freiräumen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Stärkung der Naherholungsfunktion</b></li> <li>➤ <b>Bessere Verknüpfung zwischen Siedlungsbereichen und Naherholungsräumen</b></li> <li>➤ <b>Schaffung sicherer Wegeverbindungen für alle Bewohner*innen</b></li> <li>➤ <b>Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz/zur Klimaanpassung</b></li> </ul>	

Legende

-  Baudenkmal
-  Stadtbildprägende Gebäude
-  sonstige Gebäude
-  Gebäude mit leichtem Sanierungsbedarf
-  Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
-  Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
-  Weg mit Erneuerungsbedarf
-  Wegeverbindung fehlt
-  Mobiliar mit Erneuerungsbedarf
-  (Schulwege-)Beleuchtung mit Erneuerungsbedarf/fehlt
-  Flächen mit Gestaltungsbedarf
-  Aufenthaltsqualität/Nutzungsmöglichkeiten fehlen
-  Beschilderung/Information fehlt
-  fehlende Zugänglichkeit der Uferkante
-  Sportplatz mit Erneuerungsbedarf
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Fördergebiets "Uelzen-Innenstadt"
-  Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Uelzen-Innenstadt"
-  Abgrenzung bestehendes Fördergebiet "Uelzen-Innenstadt"



### 3 Fazit/Gesamtbewertung

Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse des Gebietes und der Beteiligung der Bevölkerung und der Träger öffentlicher Belange und Behörden lassen sich zusammenfassend folgende Aussagen zum Untersuchungsgebiet treffen:

#### 3.1 Städtebauliche und freiraumplanerische Missstände

Aus der vorangegangenen Bestandsanalyse haben sich in folgenden Bereichen städtebauliche und freiraumplanerische Missstände herauskristallisiert.

- **Verbindungen:** Einige Wege innerhalb der Freiflächen sind im schlechten Zustand und müssen erneuert werden, um die Nutzbarkeit der Freiräume weiterhin zu gewährleisten und die Verbindungen in die angrenzenden Stadtquartiere zu sichern. Mehrere Wegeverbindungen sind in Form von Brücken über die Ilmenau gestaltet. Diese sind teilweise hoch frequentiert und weisen erheblichen Sanierungsbedarf zu Gunsten einer besseren Nutzung der Wege für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen auf. Zwischen der Langen Brücke und der Gudesstraße, zwischen der Birkenallee und der Brücke im Bereich der Agentur für Arbeit fehlen wichtige Wegeverbindungen. Eine weitere wichtige Verbindung fehlt zwischen dem Stadtmühlenwehr und dem Herzogenplatz entlang der Ilmenau.
- **Zugänglichkeit des Ilmenauufers:** Im mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes nördlich und südlich der Langen Brücke befinden sich Flächen, bei denen die Zugänglichkeit zum Ilmenauufer fehlt. Eine weitere Fläche befindet sich im südlichen Bereich unterhalb des Ratsteiches sowie auf der Höhe des Herzogenplatzes. Die Erlebbarkeit des Wassers ist an diesen Stellen deutlich eingeschränkt.
- **Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum:** Die Gestaltung des Platzes um die Gertrudenkapelle wird seiner Funktion als Eingang zur Innenstadt und zum Grüngürtel der Ilmenau-Aue nicht gerecht. Ebenso wird das historische Baudenkmal, die Kapelle, durch die derzeitige Gestaltung nicht angemessen gewürdigt. Auch im Bereich des Herzogenplatzes sind Flächen mit Gestaltungsbedarf vorhanden. Insbesondere auf dem östlichen Teil des Herzogenplatzes, der sich derzeit als Brachfläche darstellt, fehlt es an Nutzungsoptionen. Südlich der Greyerbrücke ist ein kleiner Platzbereich am Ilmenauufer vorhanden, der wenig Aufenthaltsqualität aufweist. Das Kreishausareal, das künftig nach der Verlagerung der Landkreisverwaltung voraussichtlich leer stehen wird, weist erheblichen Modernisierungs- bzw. Handlungsbedarf sowohl bei der städtebaulichen Neuordnung, als auch bei der Gestaltung der Außenflächen auf.
- **Fehlende Nutzungsoptionen, Aufenthaltsqualität & Ausstattung:** Insbesondere auf den nördlichen Ilmenauwiesen zwischen Brücke an der Arbeitsagentur und der Gudesstraße fehlt es an Angeboten zur Freizeitnutzung für die Anwohner\*innen, die die Naherholungsqualität der Freiflächen steigern würde. Auch der Mehrzweckballspielplatz zwischen Herzogenplatz und Ilmenau weist

*Erneuerungsbedürftige & fehlende Wegeverbindungen*

*Eingeschränkte Sichtbarkeit des Flusses*

*Öffentliche Plätze mit fehlender Aufenthaltsqualität und Gestaltungsbedarf*

*Fehlende Freizeitnutzungen für unterschiedliche Nutzergruppen*

Erneuerungsbedarf auf. Auch die einseitige Nutzbarkeit als Basket- und Fußballspielanlage macht den Platz nur für bestimmte Nutzer\*innen attraktiv. Die Freiraumnutzung ist auf Grund fehlender Aufenthaltsqualitäten durch erneuerungsbedürftige oder fehlende Freiraumelemente (Sitzbänke, Papierkörbe, Beleuchtung) eingeschränkt. Beleuchtungselemente fehlen oder weisen stellenweise Erneuerungsbedarf auf. Insbesondere die von Schüler\*innen viel frequentierten Wegeverbindungen sind nicht ausreichend beleuchtet. In einigen Bereichen kommt es in den Abendstunden zur Entstehung von Angsträumen.

*Informationsvermittlung & Orientierung fehlt*

- **Fehlende Besucherlenkung:** Eine Beschilderung der Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes zur besseren Orientierung der Besucher\*innen fehlt an einigen Stellen. Innerhalb der Freiflächen fehlt es an Informationsvermittlung zu den Besonderheiten des jeweiligen Ortes, z.B. im Bereich der Gertrudenkapelle oder im Bereich der Aue.

*Erneuerungsbedarf bei Gebäuden*

- **Bebauungsstrukturen mit Sanierungsbedarf:** Insbesondere an der Gudesstraße sind stadtbildprägende Bebauungsstrukturen vorhanden, die Erneuerungsbedarf aufweisen. Auch die ‚Schaumannsche‘ Villa an der Mühlenstraße und das Kreishaus weisen Sanierungsbedarf auf.

### 3.2 Chancen und Potenziale

Aus der vorangegangenen Analyse gehen auch Potenziale hervor, die als Entwicklungsansätze den im Kapitel 5.3 dargestellten Maßnahmen zugrunde liegen. Dabei handelt es sich um folgende Aspekte:

- naturschutzfachlich hochwertige Biotopflächen innerhalb des Freiraumverbundes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Freiflächen mit großem Naherholungspotenzial in fußläufiger Nähe zu den angrenzenden Wohnquartieren, z.T. mit direktem Wasserbezug,
- Freiflächen mit hohem Potenzial an Aufenthaltsqualität,
- wichtiger Transitraum innerhalb der Kernstadt für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer\*innen,
- Ilmenau-Aue als Natur-Erlebnisbereich,
- Sichtbar-/Erlebbarmachen von kulturhistorischen Landschaftsteilen und historischen Relikten & Bebauungsstrukturen.

## 4 Klimaschutz & Klimaanpassung

Die Veränderung des Klimas und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Stadt-Landschaft und das Leben sind allgegenwärtig. Die Folgen der Klimaänderung zeigen sich durch verschiedene Wetterextreme, wie z.B. zunehmende Stürme, Trockenheit und Überschwemmungen, die vermehrt auch in Deutschland zu beobachten sind. Aller Voraussicht nach werden sich der Klimawandel und damit seine Folgen noch verstärken. Unter Klimaschutz sind Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen und unter Klimaanpassung Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels wie beispielsweise Hochwasserschutz oder Vermeidung von Hitzestauungen in Städten, zu verstehen. Dies sind Herausforderungen die gerade auch im Rahmen der Stadtentwicklung und somit im Rahmen der Städtebauförderung eine zentrale Rolle spielen.

Um eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städtebauförderprogramme zu sichern, sind die Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel Voraussetzung für eine Förderfähigkeit einer Gesamtmaßnahme.

Die vorgesehene Erweiterung des Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ dient insbesondere der Implementierung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Rahmen der Gesamtmaßnahme.

Da große Effekte des kommunalen Klimaschutzes in der Aufrüstung der energetischen Standards von Gebäuden liegen, ist ein wesentlicher Beitrag zum Klima- und Umweltschutz die energetische Sanierung des Siedlungsbestands inklusive einer Verbesserung des Wärmeschutzstandards, der Reduzierung des Wärmebedarfs und der Ergänzung ökologischer Dach- oder Fassadenbegrünung. Mit der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die von Privaten durchgeführt werden sollen, trägt die Hansestadt, unterstützt durch die Städtebaufördermittel von Bund und Land, zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Durch die Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Kernstadt soll die Attraktivität dieser umweltfreundlichen Mobilitätsarten gesteigert werden. Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen (zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, E-Bike-Ladestationen) sollen das Angebot ergänzen.

Maßnahmen, die der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbilds dienen, wie die Aufwertung von Grünflächen durch eine naturnahe Gestaltung, tragen erheblich dazu bei, auch die Diversität von Flora und Fauna zu erhöhen. Dieser Aspekt soll bei den vorgesehenen Um- und Neugestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum insbesondere auch auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet immer berücksichtigt werden. Viele Tier- und Pflanzenarten sind durch den Klimawandel zusätzlichem Stress ausgesetzt, ihnen können innerhalb des LSG verstärkt sichere Lebensräume geboten werden. Neue Bodenversiegelungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder nur als Teilversiegelung auszuführen.

Ein wichtiger Aspekt der Klimaanpassung ist die Schaffung von Kaltluftschneisen durch Grünzüge innerhalb der Stadt und ein kühlender Baum- und Pflanzenbestand auf stark versiegelten Flächen.

Durch Maßnahmen der Wasserrückhaltung in den Ilmenauwiesen und im Bereich der Gräben (z.B. Aufweitung von Gräben zur Einleitung von Regenwasserkanälen in die Ilmenau) könnte sich die Hansestadt für

*Herausforderungen des Klimawandels in der Städtebauförderung*

*Maßnahmen an Gebäuden*

*Verbesserung der Infrastruktur nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer\*innen*

*Ökologische Maßnahmen an Grün- und Freiflächen*

künftige Hochwasserereignisse vorbereiten und das vorhandene Kanalsystem entlasten.

Des Weiteren können zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung im Bereich des Grünzugs Ilmenauwiesen durchgeführt werden. Die Hansestadt Uelzen hat ein Konzept zum Insektenschutz „Fühler ausstrecken“ erarbeitet. Um eine möglichst große Wirkung zu erzielen und möglichst viele Menschen für das Thema zu sensibilisieren, fußt das Konzept auf drei tragenden Säulen: a) Was wird die Hansestadt Uelzen tun? b) Was können Bürger\*innen tun? c) Projekte in Kindergärten und Schulen.

## 5 Erneuerungskonzept

### 5.1 Leitziele der Erneuerung

Aus der Darstellung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Missstände sowie der Potenziale und Chancen aus den vorangegangenen Kapiteln sowie unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des ISEK (siehe TEIL B) lassen sich für das Untersuchungsgebiet folgende übergeordnete Leitziele ableiten:

- ⇒ Verbesserung der räumlichen Verknüpfung der Freiflächen zu den angrenzenden Quartieren
- ⇒ Verbesserung der Profilierung und Wahrnehmung der Freiflächen
- ⇒ Erhalt und Aufwertung naturschutzfachlich hochwertiger Biotopstrukturen
- ⇒ Schaffung von qualitätvollen Naherholungsbereichen, die den Ansprüchen unterschiedlicher Nutzer gerecht werden
- ⇒ Implementierung von Maßnahmen des Klimaschutz & der Klimaanpassung

### 5.2 Zielkonzept

Zum Erreichen der oben genannten Leitziele wurde ein Zielkonzept erarbeitet, welches die folgenden Handlungsansätze umfasst:

- Fußgänger- & Radfahrverbindungen verbessern
- öffentliche Grünflächen weiterentwickeln
- Biodiversität erhöhen
- Grünflächen mit angrenzenden Stadtstrukturen vernetzen
- öffentlichen Raum aufwerten
- Stadtbild mit seiner stadtbildprägenden Bebauungsstruktur erhalten und verbessern
- mindergenutzter Flächen nachnutzen
- Städtebauliche Neuordnung
- Informationsvermittlung, Orientierung und Umweltbildung verbessern
- Sicherheit im öffentlichen Raum erhöhen

Eine der wichtigsten Funktionen des Untersuchungsgebietes als Transitraum für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen soll durch die Aufwertung der vorhandenen Wegeverbindungen und die Schaffung neuer, bisher fehlender Wegeverbindungen aufgewertet werden. Insbesondere im Bereich der vorhandenen Brücken über die Ilmenau besteht Erneuerungsbedarf, um weiterhin eine sichere Querung des Gewässers zu garantieren. Die Radwege werden insbesondere auch durch Schülerverkehre frequentiert, für die sichere Bedingungen geschaffen werden sollen. Bei der Anlage neuer Wege wird das Ziel eines Rundweges um die Ilmenau innerhalb der Freiflächen verfolgt. Auf

*Fußgänger- und Radfahrverbindungen verbessern*

Grund bestehender Eigentumsverhältnisse oder bestehender Nutzungen ist die Realisierung einiger Wegeverbindungen derzeit nicht möglich, das Ziel der Schaffung einer Verbindung soll jedoch weiterverfolgt werden und wird daher im Rahmen des Zielkonzepts dargestellt.

#### *Freiflächen weiterentwickeln*

Um die Naherholungsfunktion der Freiflächen zu stärken, sollen die öffentlichen Freiflächen weiterentwickelt werden. Dies wird grundsätzlich durch das Zusammenspiel vieler Maßnahmen erreicht. Insbesondere kann jedoch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität innerhalb der Freiräume zu einer besseren Nutzung und somit Stärkung der Erholungsfunktion beitragen. Dazu gehören neben der Erneuerung und Ergänzung der vorhandenen Ausstattungselemente auch die Implementierung zusätzlicher Freizeitangebote und die Erneuerung des bestehenden Angebots. Das Mehrzweckballspielfeld könnte z.B. durch eine multifunktionalere Gestaltung künftig unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde sich auch eine zusätzliche Bespielung der Ratswiese des Ratsteichs gewünscht, z.B. durch Stand-Up-Paddler oder als Einstiegsbereich für Kanuwanderer. Ein solcher Einstiegspunkt wird sich auch südlich der Johnsburgbrücke am bestehenden Parkplatz gewünscht.

#### *Biodiversität erhöhen*

Die vorhandenen Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet weisen in Teilbereichen bereits eine hohe Wertigkeit (bis hin zu gesetzlich geschützten Biotopen) auf. Durch die Lage im künftigen Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet, ist der Erhalt und die Pflege dieser hochwertigen Strukturen verpflichtend. Besonders schützenswerte Strukturen wie die Bulleninsel mit angrenzenden Gewässern sind als FFH-Lebensraumtypen eingestuft worden, hierfür erfolgt derzeit eine separate Maßnahmenplanung für das Natura 2000-Gebiet von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Bereich der Gewässer und auf den Wiesenflächen können z.B. durch Pflege- oder artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie durch Umbau bestehender oder durch die Neuanlage von insektenfreundlicher Gehölzpflanzungen neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen, und so die Biodiversität in den Freiflächen noch erhöht werden. Durch ein differenziertes Pflegekonzept, kann sowohl die ökologische Wertigkeit der Freiräume erhalten und verbessern, aber auch die Erlebbarkeit der Freiräume gestärkt werden.

#### *Verbindungen stärken*

Das Untersuchungsgebiet hält eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem westlichen und östlichen Stadtgebiet inne. Da die Freiflächen für die Bewohner\*innen der angrenzenden Quartiere als Erholungs- und Freizeitraum dienen sollen, ist es wichtig, die Vernetzung mit den angrenzenden Stadtstrukturen zu stärken. Auch innerhalb des Untersuchungsraumes fehlen einige Verbindungen, die den Zusammenhang der einzelnen Freiflächen stärken würden. Um die Wahrnehmbarkeit der Freiflächen innerhalb der Stadtstrukturen zu verbessern sind die Zugänge zu den Freiräumen neu zu gestalten. Derzeit fehlende Wegeverbindungen wären wichtige Bausteine hin zu einem Rundweg um die Ilmenau im Innenstadtbereich. Auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und Nutzungen ist die Anlage der fehlenden Wegeverbindungen allerdings nicht ohne weiteres möglich, sollte aber grundsätzlich Ziel im Rahmen der Gesamtmaßnahme sein.

#### *Öffentlichen Raum aufwerten*

Die Aufenthaltsqualität und der Freizeitwert der öffentlichen Platzbereiche im Bereich des Herzogenplatzes, an der Gertrudenskapelle sowie der kleine Platz südlich der Greyerbrücke an der Ilmenau, sollen gesteigert werden. Durch zusätzliche Ausstattungselemente und eine Überarbeitung der Gestaltung sollen die Platzbereiche zu einladenden Orten

für die Bewohner\*innen aber auch für Besucher\*innen werden. Die Multifunktionalität der Platzbereiche ist bei der Gestaltung immer zu berücksichtigen.

Die vorhandenen stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen sind zur Wahrung und Verbesserung des Ortsbilds zu erhalten und zu sanieren. Dadurch kann die Identität verbessert und die Innenstadt als lebenswerter Wohn- und Geschäftsbereiche gestärkt werden. Bei der Sanierung von Gebäuden sind neben der gestalterischen Aufwertung auch energetische Aspekte zu berücksichtigen.

*Erhalt des Stadtbildes*

Das Kreishausareal wird nach dem Wegzug des Kreises leer stehen. Im weiteren Verlauf der Gesamtmaßnahme sind Nachnutzungsoptionen für das Areal auszuloten. Die Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz ist auf Grund des erheblichen Modernisierungs- bzw. Handlungsbedarf nicht wirtschaftlich, so dass eine städtebauliche Neuordnung des Areals angestrebt wird. Zu berücksichtigen ist dabei die Lage der östlichen Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

*Städtebauliche Neuordnung*

Durch ein einheitliches Beschilderungskonzept soll die Orientierung innerhalb der Freiflächen aber auch die Anbindung an die Gesamtstadt sowie die Orientierung für Besucher\*innen verbessert werden. Durch die Vermittlung von Informationen sollen die Besonderheiten der Freiräume herausgestellt und dessen Wahrnehmung verbessert werden. Es soll ein Angebot zur Umweltbildung, insbesondere für Kinder und Jugendliche bereitgestellt werden, bei dem spielerisch auf die Besonderheiten des Naturraums hingewiesen werden soll.

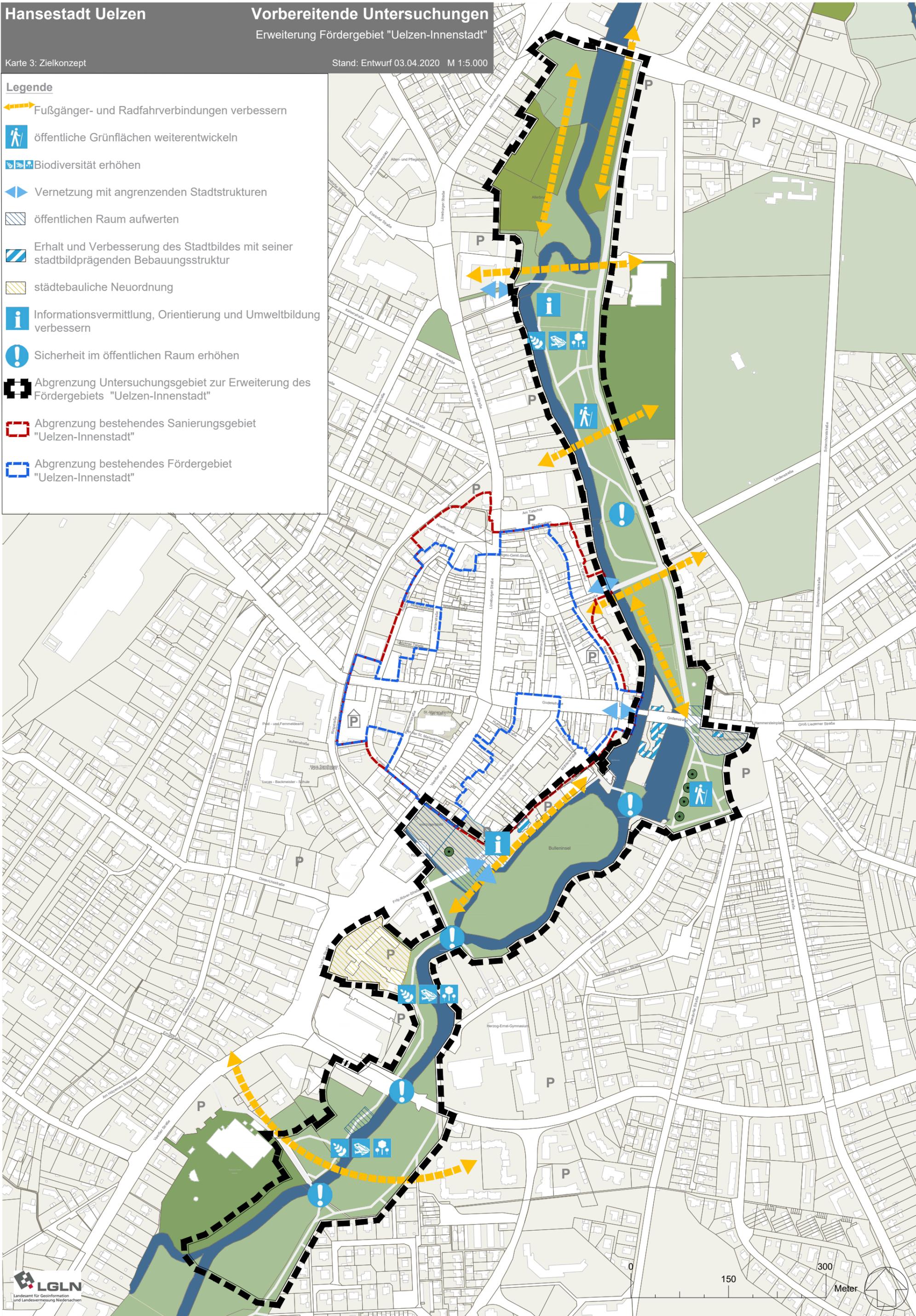
*Informationsvermittlung, Orientierung und Umweltbildung verbessern*

Durch ergänzende insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung ist die Sicherheit der Wege zu verbessern und das Entstehen von Angsträumen zu verhindern. Insbesondere auf den durch Schüler\*innen viel frequentierten Strecken und in den Querungsbereichen an den Brücken ist die soziale Kontrolle durch zusätzliche Beleuchtungselemente zu erhöhen. Durch die Neugestaltung von Fuß- und Radwegen sollen konfliktfreie Wegeverbindungen geschaffen werden.

*Sicherheit im öffentlichen Raum erhöhen*

Legende

- Fußgänger- und Radfahrverbindungen verbessern
- öffentliche Grünflächen weiterentwickeln
- Biodiversität erhöhen
- Vernetzung mit angrenzenden Stadtstrukturen
- öffentlichen Raum aufwerten
- Erhalt und Verbesserung des Stadtbildes mit seiner stadtbildprägenden Bebauungsstruktur
- städtebauliche Neuordnung
- Informationsvermittlung, Orientierung und Umweltbildung verbessern
- Sicherheit im öffentlichen Raum erhöhen
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Fördergebiets "Uelzen-Innenstadt"
- Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Uelzen-Innenstadt"
- Abgrenzung bestehendes Fördergebiet "Uelzen-Innenstadt"



### **5.3 Maßnahmen**

Zur Erreichung der in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten Ziele für die Entwicklung der Freiflächen in der Uelzener Innenstadt wurden Maßnahmen entwickelt, die im Folgenden erläutert werden und im Maßnahmenplan (Karte 4) dargestellt und verortet sind. Die Maßnahmen dienen der Zielerreichung des Erneuerungskonzepts. Die Auflistung erfolgt unabhängig von ihrer Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
<b>M1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>			
<b>M1.1</b>	<b>Einheitliches Beschilderungskonzept erstellen</b>	<p>Um die Freiflächen innerhalb des Stadtbildes besser erkennbar zu machen und die Orientierung innerhalb der Freiflächen zu erleichtern, soll ein Beschilderungskonzept entwickelt werden. Durch ergänzende Informationstafeln sollen den Besuchern Besonderheiten des jeweiligen Orts besser vermittelt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist im Weiteren zu prüfen, ob das Beschilderungskonzept nicht nur in den Freiflächen, sondern als einheitliches Beschilderungskonzept für den gesamten Innenstadtbereich ausgelegt werden kann.</p>	1	
<b>M1.2</b>	<b>Beleuchtungskonzept erstellen</b>	<p>Ein einheitliches insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept und die Ergänzung zusätzlicher Leuchtelemente in den öffentlichen Bereichen können zu einer Erhöhung des Sicherheitsgefühls und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität führen. Um die in den Freiflächen lebenden Arten möglichst wenig zu stören, sollten die Leuchtelemente eine insektenfreundliche, nach unten strahlende Ausrichtung haben und dem neusten Stand der Technik entsprechen. Über die Installation von Solarleuchten oder Bewegungsmelder (in wenig frequentierten Bereichen) sollte nachgedacht werden, um die Lichtimmissionen möglichst gering zu halten.</p>	1	
<b>M1.3</b>	<b>Pflegekonzept erstellen</b>	<p>Die Erarbeitung eines Pflegekonzepts ist insbesondere für den Bereich der nördlichen Ilmenauwiesen relevant. Im Rahmen des Pflegekonzepts soll der Erhalt der hochwertigen Biotopstrukturen, aber auch die Nutzbarkeit der Flächen für Erholungssuchende gesichert werden.</p>	1	x

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M1.4	<b>Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds</b>	Zur Aktivierung und Stärkung des privaten Engagements und zur flexiblen Umsetzung von Projekten soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dieser setzt sich zu mindestens 50 % aus privat zu akquirierenden Mitteln und zu maximal 50 % des Gesamtetats aus der Gegenfinanzierung durch Städtebauförderungsmitteln zusammen. Der Anteil aus der Städtebauförderung darf nur für investive und investitionsvorbereitende oder -begleitende Maßnahmen verwendet werden. Der Verfügungsfonds kann z.B. zur Förderung und Aufwertung privat bewirtschafteter Grünflächen eingesetzt werden.	1	
M2	<b>Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit</b>			
M2.1	<b>Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit</b>	Da es sich um öffentlich zugängliche Bereiche handelt, die auch zur Erhöhung der innerstädtischen Wohnfunktion dienen sollen, ist eine regelmäßige Information und Beteiligung der Bürger*innen von besonderer Bedeutung. Dazu gehören neben öffentlichen Veranstaltungen und Veröffentlichungen auch eine aktive Pressearbeit und ein informativer Internetauftritt. Nur so können Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft für den Planungsprozess gefördert werden.	1	

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M2.2	<b>Management der Zentrenentwicklung (Quartiersmanagement)</b>	<p>Durch die Überführung des bestehenden Sanierungsgebietes Innenstadt in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ sind künftig auch Maßnahmen des Quartiers- und Citymanagements, bzw. des Managements der Zentrenentwicklung möglich.</p> <p>Als Schnittstelle zwischen Bewohner*innen, Akteur*innen (Vereine, Institutionen, gewerbetreibende, soziale Träger, etc.) und Stadtverwaltung hat ein Quartiersmanagement folgende zentrale Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von qualifizierten Aktivierungs- und Beteiligungsprozessen</li> <li>• Information und Öffentlichkeitsarbeit (siehe auch M2.1)</li> <li>• Vernetzung im Quartier und Stärkung des Stadtteillebens</li> <li>• Etablierung des Stadtteilbüros als Anlaufstelle vor Ort</li> <li>• Öffentliche Darstellung der Programm- und Maßnahmenumsetzung</li> </ul> <p>Bei der Gestaltung und Aktivierung der Freiflächen kann das Quartiersmanagement helfen potenzielle Nutzergruppen zu identifizieren und in den Planungs- und Gestaltungsprozess einzubinden.</p>	1	
M3	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klima-anpassung/ Klima-schutz
M3.1	<b>Wegeverbindung herstellen</b>	<p>Um die Verbindung von dem nördlichen Stadtgebiet in das Untersuchungsgebiet zu stärken, ist eine Wegeverbindung von der Birkenallee nach Süden am westlichen Ilmenauufer herzustellen.</p> <p>Zwischen dem ehemaligen Polizeigelände an der Lüneburger Straße und den nördlichen Ilmenauwiesen ist eine zusätzliche Querung des Flusses zu prüfen, um die potenzielle Neubaubeauung auf dem ehem. Polizeigelände und den nördl. angrenzenden Flächen und dem Quartier an der Straße Neu Ripdorf besser zu erschließen.</p> <p>Zwischen der Langen Brücke und dem Eingangsbereich an der Gudesstraße ist eine Wegeverbindung herzustellen, um die Ilmenauwiesen besser zu erschließen.</p> <p>Bei der Planung und Gestaltung von Wegeverbindungen ist die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu beachten. Dauerhafte Flächenversiegelung ist zu vermeiden. Eine möglichst barrierefreie Ausgestaltung ist zu beachten.</p> <p>Die Wegeverbindungen sind fahrradfreundlich auszubauen.</p>	2	x

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M3.2	Wege erneuern	<p>Für eine bessere Erschließung und Verknüpfung der Grünbereiche sollen einige Wege im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes erneuert werden. Dabei handelt es sich um eine am Lessing Gymnasium verlaufende Wegeverbindung von der Birkenallee bis zum Kreissportbund und die in Ost-West-Richtung verlaufende Brückenverbindung zur Agentur für Arbeit.</p> <p>Der Landteil der Langen Brücke in Verlängerung der Brückenstraße weist bereits erheblichen Sanierungsbedarf auf und muss abgebrochen sowie erneuert werden, um die Verkehrssicherheit weiterhin zu gewährleisten. Im Zuge des Brückenneubaus sollen die Fußgänger- und Radfahrerspur verbreitert und zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten auf der Brücke geschaffen werden.</p> <p>Der Fußweg am südlichen Rand des Ratsteichs über die Wehranlage weist Gestaltungsbedarf auf. Insbesondere der bestehende Konflikt zwischen Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sollte durch eine Neugestaltung gelöst werden.</p> <p>Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist der Fuß- und Radweg über die Brücke am Badue zu erneuern. Auch hier besteht ein erheblicher Sanierungsstau, so dass die Verkehrssicherheit dieser Verbindung dauerhaft nicht garantiert werden kann.</p> <p>Die Wege sollten möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise hergerichtet werden, um den Versiegelungsgrad der Flächen gering zu halten und die Ableitung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Bei Brücken ist eine möglichst barrierefreie Gestaltung (Steigung, Oberflächenbelag) vorzusehen.</p> <p>Bei der Erneuerung von Wegeverbindungen ist auf einen fahrradfreundlichen Ausbau zu achten.</p>	1	x
M3.3	Gestaltung von Eingangsbereichen	<p>Um die Qualität der Grünbereiche zu erhöhen und ihre Wahrnehmbarkeit im Stadtbild zu verstärken, ist es wichtig, dass die Eingangsbereiche qualitativ gestaltet sind. Dies kann durch eine ansprechende Ausstattung, Beleuchtung, Begrünung und auch Beschilderung erreicht werden. Im Bereich der Gudesstraße ist ein Eingangsbereich zu gestalten.</p>	2	

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M3.4	<b>Herstellen und Gestalten von Spielplätzen</b>	Um das Freizeitangebot für die jungen Bewohner*innen Uelzens innerhalb der Innenstadt zu erhöhen, soll ein neuer Spielplatz gestaltet werden. Ein geeigneter Bereich dafür wäre die Brachfläche am östlichen Rand des Herzogenplatzes. Bei der Spielplatzgestaltung sollten Kinder und Jugendlichen beteiligt werden. Thematisch könnte die Spielplatzgestaltung entsprechend der besonderen Lage in der Ilmenau-Aue, dem Wasser gewidmet werden.	1	x
M3.5	<b>Herstellen und Gestalten von Sportplätzen</b>	Die vorhandene Mehrzweckballspiellanlage zwischen Herzogenplatz und Ilmenau soll aufgewertet werden. Eine Umgestaltung zu einem multifunktionalem Sportplatz und Treffpunkt für Jugendliche ist anzustreben. Diese sollten bei der Planung und Gestaltung einbezogen werden, um auf die Wünsche der zukünftigen Nutzergruppe eingehen zu können.	1	x
M3.6	<b>Entwicklung von Sport- und Freizeitaktivitäten</b>	Die Entwicklung von Sport- und Freizeitaktivitäten bietet sich im Bereich der Ratswiese an. Das zusätzliche Angebot soll den Freizeitwert der Freiflächen für die Bewohner*innen erhöhen. Das Angebot sollte eine möglichst breite Bevölkerungsschicht ansprechen. Vorschläge aus der Beteiligung der Öffentlichkeit waren u.a. Outdoor-Fitness Geräte, Boulebahn, Kneippanwendungen, Rollstuhl-Parcour oder Adventure-Golf. Auch ein zusätzliches Angebot für Wassersportler (z.B. eine Einstiegsstelle für Kanuwanderer, Stand Up Paddling Verleih, o.ä.) würde den Bereich um den Ratsteich auch für Tourist*innen attraktiver machen. Eine zusätzliche Einstiegsstelle für Wasserwanderer ist südlich der Johnsburgbrücke nördlich Lessing Gymnasium am bestehenden Parkplatz denkbar.	2	x

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M3.7	<b>Anlegen eines Naturlehrpfads</b>	Auf den nördlichen Ilmenauwiesen soll entlang der Ilmenau ein Naturlehrpfad z.B. ein Insektenlehrpfad entsprechend des Projektes zum Insektenschutz „Fühler ausstrecken“ angelegt werden. Dieser bietet ein Spektrum an naturkundlicher Wissensvermittlung, soll Kinder und Jugendliche spielerisch an die Natur und das Thema Klimaschutz heranführen und kann auch zu Unterrichtszwecken von den angrenzenden Schulen und Kindergärten genutzt werden.	2	x
M3.8	<b>Förderung der ökologischen Gewässerunterhaltung</b>	<p>Die Ilmenau als Lebensraum für Flora und Fauna kann durch kleine Maßnahmen verbessert werden. So kann z.B. das immer wieder vorhandene Totholz im Fluss belassen werden, da dieses Lebensraum und Unterschlupf für viele Gewässertiere bietet. Beim Mähen der angrenzenden Wiesen sollten Abschnitte definiert werden, in denen der Uferbewuchs bewusst stehen bleibt. Standortfremde Gehölze sollten entfernt und durch standorttypische Gehölze ersetzt werden. Die Wasserflächen sollten möglichst durch Gehölz verschattet werden, um übermäßigen Pflanzenbewuchs im Wasser und am Ufer einzudämmen. Die eigendynamische Gewässerentwicklung und Uferabbrüche sollten wo immer möglich zugelassen werden.</p> <p>Denkbar sind darüber hinaus auch Aufweituungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der vorhandenen Gräben, zur Schaffung eines größeren Retentionsraums und die Einleitung von Regenwasserkanälen. Das bestehende Kanalsystem könnte dadurch entlastet, und die Hochwasserereignisse besser abgefangen werden. Denkbar wäre dies z.B. zwischen Langer Brücke und Gudestorbrücke sowie an der Badue-Brücke oder zur Entlastung der Kanäle im Bereich der Ratswiesen.</p> <p>Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den zuständigen Naturschutzbehörden und Verbänden sowie mit der derzeit in Aufstellung befindlichen FFH-Managementplanung zu erarbeiten und umzusetzen.</p>	2	x

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M3.9	<b>Umsetzung von Pflanz- &amp; Pflegemaßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität</b>	<p>Um die Artenvielfalt in den Grünbereichen auch bei einer Intensivierung der Nutzung durch Erholungssuchende zu erhalten und zu steigern, sind Pflanz- &amp; Pflegemaßnahmen vorzusehen, die bereits im Rahmen des Pflegekonzeptes erarbeitet werden können. Denkbar sind z.B. zusätzliche Gehölzpflanzungen in den Wiesenbereichen, um Aufenthaltsorte zu definieren und zusätzliche Lebensräume zu schaffen oder die Anbringung von Nisthilfen in geeigneten Bereichen.</p> <p>Außerhalb der Grünflächen können entlang von Straßen und Wegen Wiesenblumenmischungen anstelle von Rasensaaten eingesetzt werden, um ein abwechslungsreicheres Erscheinungsbild zu gewinnen und Nutzinsekten Nahrung zu bieten.</p>	1	x
M3.10	<b>Erneuerung und Ergänzung Stadtmobiliar</b>	Erneuerungsbedürftiges Stadtmobiliar (Sitzbänke, Papierkörbe, Zäune und sonstige Ausstattungsgegenstände) soll zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erneuert oder neu aufgestellt werden. Eine möglichst einheitliche Gestaltung in allen Freiräumen ist anzustreben. Besondere Orte können sich durch ihre Möblierung zusätzlich profilieren. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet ist das Mobiliar fest im Boden zu verankern, damit bei Überschwemmungen möglichst wenig Schaden entsteht.	1	
M3.11	<b>Einheitliches Informations- und Beschilderungskonzept umsetzen</b>	Für eine bessere Verknüpfung der Freiräume untereinander, mit den angrenzenden Stadtstrukturen sowie zur Verbesserung der Besucherlenkung und -information soll das in Maßnahme M 1.1 entwickelte Beschilderungskonzept entsprechend umgesetzt werden.	2	
M3.12	<b>Beleuchtungskonzept umsetzen</b>	Das in Maßnahme M1.2 entwickelte Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtungskonzept soll umgesetzt werden	1	

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M3.13	<b>Klimaanpassung bei der Platzgestaltung</b>	<p>Der Platz um die Gertrudenkapelle und der Herzogenplatz bis zum Ilmenauufer weisen gestalterische Defizite auf. Durch eine Neugestaltung soll nicht nur die Aufenthaltsqualität und Wahrnehmung im Stadtbild verbessert werden, sondern auch die Funktion der Plätze für das Stadtklima verbessert werden.</p> <p>Dieser hybride Nutzungscharakter kann durch Gestaltungselemente wie z.B. Wasserflächen und Springbrunnen für mehr Verdunstungskälte und zusätzliche Gestaltungseffekte gestärkt werden. Bei der Bepflanzung kann die Umstellung auf pflegearme Staudenbepflanzungen, vorzugsweise in Pflanzengesellschaften mit unterschiedlichen Blühphasen und mit Eigenschaften, die auch längere Trockenphasen vertragen, gefördert werden.</p> <p>Im Bereich der Gertrudenkapelle soll durch die Umgestaltung zudem die Einsehbarkeit der Flächen zu Gunsten einer höheren sozialen Kontrolle, verbessert werden.</p> <p>Im Bereich des Herzogenplatzes soll durch die Installation eines Wasserspiels die Attraktivität des Platzes gesteigert werden. Durch kombinierte Pflanz- &amp; Bankelemente kann sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Biodiversität des Platzes gesteigert werden. Im östlichen Bereich ist der geplante neue Spielplatz zu berücksichtigen und ggf. durch weitere Ausstattungselemente zu ergänzen.</p> <p>Bei allen Plätzen sollen hochwertige Fahrradständer installiert werden, um klimafreundliche Mobilität zu fördern.</p>	1	x
M3.14	<b>Pflege und Rückschnitt von Vegetationsstrukturen</b>	<p>Durch Pflege und Rückschnitt von Vegetationsstrukturen sollen die Besonderheiten der Freiräume wieder besser herausgestellt sowie Sichtbeziehungen wiederhergestellt und gestärkt werden. Der Wasserbezug im Bereich des Stadtgrabens, südlich des Ratsteiches und entlang der Ilmenau, nördlich südlich der Langen Brücke sollte wieder hergestellt werden. Am südlichen Rand des Ratsteichs soll durch Freischnitt die Einsehbarkeit und soziale Kontrolle auf dem Fußweg erhöht werden. Durch ein Steg oder ein Podest am Ilmenauufer könnte die Erlebbarkeit des Gewässers noch gesteigert werden.</p>	2	

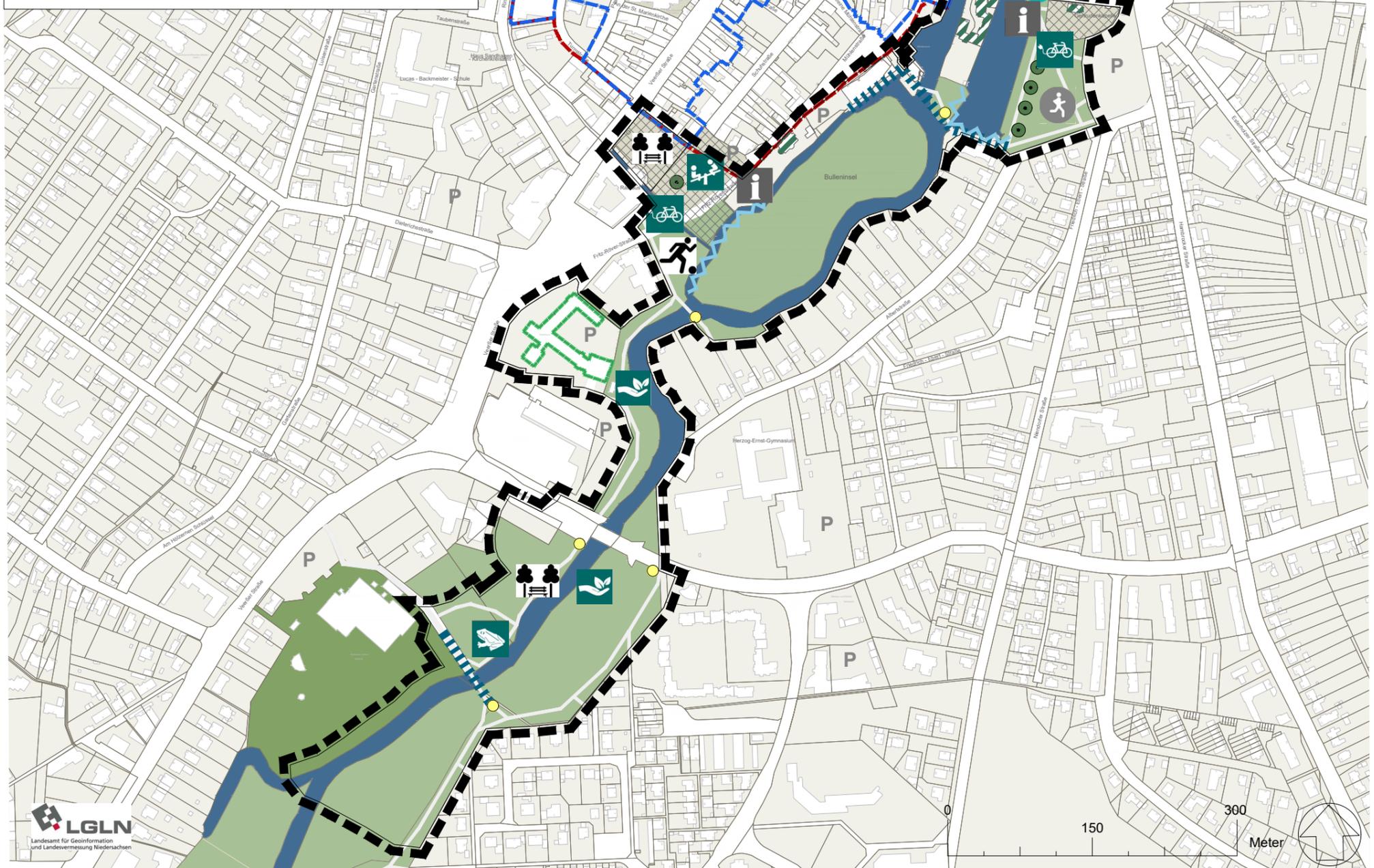
Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Maßnahme zur Klimaanpassung/ Klimaschutz
M3.15	<b>Rückbau &amp; Neuordnung Kreishausareal</b>	Das bestehende Kreishausgebäude kann den Zwecken der Verwaltung nicht mehr gerecht werden, so dass diese in einen Neubau an anderer Stelle umsiedeln wird. Die Umnutzung des Gebäudebestandes ist auf Grund des Sanierungszustands und Grundrisses nicht zweckmäßig, so dass ein Rückbau sinnvoll erscheint. Dadurch besteht die Chance, das gesamte Areal neu zu ordnen und eine neue Nutzung zu etablieren. Dabei sind sowohl die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets als auch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu beachten.	3	
M3.16	<b>Verbesserung der Fahrradinfrastruktur</b>	Neben der Erneuerung und Neuschaffung von Radwegeverbindungen, ist auch die Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer*innen an öffentlichen Plätzen anzustreben. Z.B. durch die Installation qualitativ hochwertige (überdachter) Abstellanlagen, Ladestationen für E-Bikes, und einer Servicestation zur Reparatur von Fahrrädern. Der Radfernweg „Ilmenauradweg“ durchquert das Untersuchungsgebiet. Im Bereich der Gertrudenkapelle würde sich ein Stoppunkt für Radtourist*innen mit der entsprechenden Infrastruktur anbieten, so dass sich die Gertrudenkapelle zu einer (Fahrrad-) Pilgerkapelle entwickeln könnte.	2	x
<b>M4</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
M4.1	<b>Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden</b>	Die wenigen vorhandenen Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes tragen auf Grund ihrer Historie und Gestaltung wesentlich zum Erscheinungsbild der Stadt bei. Durch die Erneuerung der Bausubstanz sowie die energetische Sanierung kann die städtische Baukultur erhalten bleiben, und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.	3	x

Tabelle 1: Übersicht Maßnahmen

*Priorität: 1= Umsetzungszeitraum innerhalb von 3 Jahren, 2= Umsetzungszeitraum innerhalb von 5 Jahren, 3= Umsetzungszeitraum innerhalb von 10 Jahren*

### Legende

-  Rad- & Fußwegeverbindung herstellen
-  Rad- & Fußweg erneuern
-  Eingangsbereich gestalten
-  Spielplatz herstellen/gestalten
-  Sportplatz herstellen/gestalten
-  Sport- und Freizeitaktivitäten entwickeln
-  Naturlehrpfad anlegen
-  ökologische Gewässerunterhaltung fördern
-  Pflanz- & Pflegemaßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt umsetzen
-  Stadtmöbiliar erneuern & ergänzen
-  klimafreundliche Platzgestaltung
-  insektenfreundliche Beleuchtung ergänzen
-  Pflege und Rückschnitt von Vegetationsstrukturen
-  Rückbau/Neuordnung Kreishausareal
-  Einheitliches Beschilderungs- & Informationskonzept umsetzen
-  Sanierung von denkmalgeschützten/stadtbildprägenden Gebäuden
-  Fahrradinfrastruktur verbessern/E-Bike Ladestation einrichten
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Fördergebiets "Uelzen-Innenstadt"
-  Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Uelzen-Innenstadt"
-  Abgrenzung bestehendes Fördergebiet "Uelzen-Innenstadt"



## **6 Maßnahmen-, Kosten und Finanzierungs- übersicht**

In der folgenden Übersicht sind die Ausgaben und voraussichtlichen Kosten entsprechend den Förderrichtlinien aufgelistet. Diese Übersicht ist fortlaufend zu aktualisieren.

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Hansestadt Uelzen Erweiterung Sanierungsgebiet  
 "Uelzen-Innenstadt"  
 Stand: 20.04.2020

1. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet "Uelzen-Innenstadt"		Kostenberechnung				Anmerkungen
		Gesamtkosten brutto	StBauF-Mittel brutto	zusätzliche kommunale Mittel	Mittel Privater oder sonst. Fördermittel	
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>90.000 €</b>	<b>90.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
1.1	Erstellung von Konzepten (Erarbeitung von Pflegekonzepten, Erstellung eines einheitlichen Informations- und Beschilderungskonzepts, Erarbeitung Beleuchtungskonzept)	90.000 €	90.000 €	0 €	0 €	
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>110.000 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>10.000 €</b>	
2.1	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	40.000 €	40.000 €	0 €	0 €	
2.2	Quartiersmanagement	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
2.3	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds	20.000 €	10.000 €	0 €	10.000 €	
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>30.000 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
3.1	Grunderwerb kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein	30.000 €	30.000 €	0 €	0 €	
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>4.143.400 €</b>	<b>2.807.600 €</b>	<b>1.335.800 €</b>	<b>0 €</b>	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken	20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	
4.2	Maßnahmen zur Neuordnung					
4.2.1	Herstellung einer Wegeverbindung in wasserdurchlässiger Ausführung am westlichen Ilmenauufer zwischen Birkenallee und Agentur für Arbeit	166.500 €	166.500 €	0 €	0 €	
4.2.2	Herstellung einer Wegeverbindung in wasserdurchlässiger Ausführung am östlichen Ilmenauufer zwischen Langer Brücke und Gudesstraße, inkl. Brücke über den vorhandenen Graben	278.500 €	154.100 €	124.400 €	0 €	24.000 EUR Planung 254.500 EUR Bau
4.2.3	Herstellung eines Stegs/Plattform am Wasser zwischen Langer Brücke und Gudesstraße	60.000 €	60.000 €	0 €	0 €	
4.2.4	Erneuerung des Fuß- & Radweges im Bereich des Lessinggymnasiums	216.000 €	216.000 €	0 €	0 €	
4.2.5	Erneuerung der Brücke an der Agentur für Arbeit	345.000 €	69.000 €	276.000 €	0 €	45.000 EUR Planung 300.000 EUR Bau
4.2.6	Erneuerung der Langen Brücke	710.000 €	115.000 €	595.000 €	0 €	85.500 EUR Planung 624.500 EUR Bau
4.2.7	Erneuerung der Wegeverbindung zwischen südl. Ratsteich und Mühlenstraße	155.000 €	155.000 €	0 €	0 €	
4.2.8	Erneuerung der Brücke am Badue	409.400 €	69.000 €	340.400 €	0 €	53.400 EUR Planung 356.000 EUR Bau
4.2.9	Neugestaltung des Eingangsbereiches Gudesstraße zu den Freiflächen und der Innenstadt	108.000 €	108.000 €	0 €	0 €	
4.2.10	Gestaltung und Herstellung eines Spielplatzes (z.B. im östlichen Bereich des Herzogenplatzes)	140.000 €	140.000 €	0 €	0 €	
4.2.11	Gestaltung und Erneuerung des Mehrzweckballspielplatzes zwischen Herzogenplatz und Ilmenau	56.000 €	56.000 €	0 €	0 €	
4.2.12	Entwicklung und Umsetzung von Sport- und Freizeitnutzungen im Bereich der Ratswiese	100.000 €	100.000 €	0 €	0 €	
4.2.13	Gestaltung und Herstellung eines Naturlehrpfads auf den nördl. Ilmenauwiesen	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
4.2.14	Förderung der ökologischen Gewässerunterhaltung	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
4.2.15	Umsetzung von Pflanz- & Pflegemaßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität im gesamten Untersuchungsgebiet	150.000 €	150.000 €	0 €	0 €	
4.2.16	Erneuerung des Stadtmobiliars im gesamten Sanierungsgebiet	250.000 €	250.000 €	0 €	0 €	
4.2.17	klimafreundliche Neugestaltung des Platzes um die Gertrudenkappelle	184.000 €	184.000 €	0 €	0 €	
4.2.18	klimafreundliche Neugestaltung des Herzogenplatzes	280.000 €	280.000 €	0 €	0 €	
4.2.19	Ergänzung der Außenbeleuchtung im gesamten Untersuchungsgebiet	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
4.2.20	Pflege und Rückschnitt von Vegetationsstrukturen zur Wiederherstellung von Sichtbeziehungen und Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum	20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	
4.2.21	Einheitliches Informations- und Beschilderungskonzept im gesamten Untersuchungsgebiet umsetzen	30.000 €	30.000 €	0 €	0 €	
4.2.22	Geländeabbruch und Geländefreimachung im Bereich des Kreishausareals	270.000 €	270.000 €	0 €	0 €	
4.2.23	Verbesserung der Fahrradinfrastruktur an der Gertudenkappelle und am Herzogenplatz	30.000 €	30.000 €	0 €	0 €	
4.3	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	15.000 €	15.000 €	0 €	0 €	
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>290.000 €</b>	<b>290.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
5.1	Private Baumaßnahmen					
5.1.1	Sanierung von denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf	240.000 €	240.000 €	0 €	0 €	
5.2	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>4.663.400 €</b>	<b>3.317.600 €</b>	<b>1.335.800 €</b>	<b>10.000 €</b>	
	davon Ausgaben für Maßnahmen zum Klimaschutz/Klimaanpassung	3.750.400 €				
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>					
6.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	197.256 €	197.256 €			
<b>B. Einnahmen</b>						
B.1	pauschal geschätzt	0 €				
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>0 €</b>				
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>4.860.656 €</b>	<b>3.514.856 €</b>			
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>4.860.656 €</b>	<b>3.514.856 €</b>	<b>1.335.800 €</b>	<b>10.000 €</b>	
Anteil Bund und Land Niedersachsen (je 1/3 der zuwendungsfähigen Kosten)			2.343.237 €			
<b>Anteil Hansestadt Uelzen an der Städtebauförderung (1/3 der zuwendungsfähigen Kosten)</b>			<b>1.171.619 €</b>			
<b>Anteil Hansestadt Uelzen gesamt (inkl. zusätzlich erforderlicher kommunaler Mittel)</b>			<b>2.507.419 €</b>			
<b>Anteil Hansestadt Uelzen gesamt p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>			<b>250.742 €</b>			

## 7 Beteiligungsmöglichkeiten

### 7.1 Beteiligung und Mitwirkungsbereitschaft der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 05.11.2019 statt. Hierzu wurden die Eigentümer und Anwohner aus dem Erweiterungsgebiet persönlich sowie alle interessierten Bürger\*innen über die Presse und durch Plakate sowie Flyer in der Stadt eingeladen. Den Anwesenden wurde der Entwurfsstand der Planung präsentiert. Anschließend wurde über die vorgeschlagenen Ideen diskutiert und Anregungen der Bürger\*innen aufgenommen. Im Anschluss an die Veranstaltung wurden die Unterlagen bis Ende November 2019 im Internet bereitgestellt und den Bürger\*innen zusätzlich die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die Ergebnisse der Veranstaltung sind in der Dokumentation festgehalten, die diesem Bericht anhängt.

### 7.2 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ wurden in der Zeit vom 14.02.2020 bis zum 16.03.2020 30 öffentliche Aufgabenträger sowie die Fachabteilungen der Stadtverwaltung per Anschreiben beteiligt. Von diesen haben bis zum 16.03.2020 11 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und Anmerkungen zu den VU und der vorgeschlagenen Erweiterung des Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“ gemacht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Landkreis Uelzen	11.03.2020	<p>a) Naturschutz</p> <p>Es bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept innerhalb des vorgeschlagenen Fördergebietes „Uelzen-Innenstadt“.</p> <p>Die UNB befürwortet grundsätzlich Maßnahmen, die im Sinne des Städtebauförderungsprogramms zu einer Verbesserung der städtischen grünen Infrastruktur beitragen und zur Sanierung, Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen führen, soweit die ökologischen naturschutzfachlichen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.</p> <p>Begrüßt wird insbesondere das Ziel, die Biodiversität im Gebiet zu erhöhen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, z.B. die Förderung der ökologischen Gewässerunterhaltung, die</p>

	<p>Anlage eines Lehrpfades und die Initiierung und Anpassung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt können zur Steigerung der Vielfalt beitragen. Zur näheren naturschutzfachlichen Beurteilung sind jedoch detaillierte Maßnahmenbeschreibungen vorzulegen.</p> <p>Ein höherer Abstimmungsbedarf wird Seitens der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Pflege und Rückschnitt von Vegetationsstrukturen entlang der Ilmenau sowie bei der Neukonzeption und Herstellung von Rad- und Fußwegeverbindungen in ökologisch empfindlichen Bereichen gesehen.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet zur Erweiterung des Fördergebietes umfasst im Wesentlichen die innerörtlichen Grünbereiche der Ilmenau-Aue mit dem Fluss „Ilmenau“. Neben parkartig gestalteten öffentlichen Grünflächen und Kleingärten sind im Gebiet auch naturschutzfachlich hochwertige Bereiche mit naturnahen Flächen vorhanden, die naturschutzrechtlich geschützt bzw. schutzwürdig sind.</p> <p>Für die weitere Planung und Maßnahmenumsetzung sind folgende naturschutzfachliche Hinweise zu beachten:</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Flusslauf mit seiner angrenzenden Aue ist Bestandteil des europäischen Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH-Gebiet) „Ilmenau mit Nebenbächen“. Es umfasst weitestgehend das gesamte Erweiterungsgebiet. Für das FFH-Gebiet sind bestimmte Erhaltungsziele für maßgebliche Bestandteile des Gebietes formuliert, die Arten und Lebensraumtypen betreffen. In allen FFH-Gebieten gilt das so genannte „Verschlechterungsverbot“. Demnach sind alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen verboten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können. Ggf. ist für einzelne geplante bauliche Maßnahmen eine Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</li> <li>2. Für das FFH-Gebiet wird derzeit die hoheitliche Sicherung als Landschaftsschutzgebiet „Ilmenautal“ betrieben. Der Verordnungsentwurf befindet sich noch im Verfahren. Mit Inkrafttreten der Verordnung sind die Schutzgebietsbestimmungen zu beachten. Ggf. sind für geplante Maßnahmen bei der UNB eine Erlaubnis einzuholen oder eine Befreiung von den Ge- und Verboten zu beantragen.</li> <li>3. Parallel wird von der UNB zu dem FFH-Gebiet ein Managementplan erarbeitet, der notwendige Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für das Gebiet festlegt. Der Fachplan ist nicht allgemein verbindlich. Dennoch sind die vorgesehenen Maßnahmen in den Maßnahmenblättern zu berücksichtigen.</li> <li>4. In dem Gebiet befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG. Es handelt sich um einen Hochstaudensumpf südlich der Straße Johnsburg (Biotop-Nr. 3029-146), einen Sumpf mit seggen- binsen und hochstaudenreicher Nasswiese auf der Bulleninsel (Biotop-Nr. 3029-226), einen naturnahen Flussabschnitt der</li> </ol>
--	---

		<p>Ilmenau im Süden des Untersuchungsgebietes bis südlich Ratsteich (Biotop-Nr. 2929-045) sowie einen Erlenbruchwaldrest südlich der Greyerstraße (Biotop-Nr. 3029-177). Zusätzlich wurde im Rahmen der Biotopkartierung zur Natura 2000-Managementplanung im Bereich Allerbruch ein Weiden-Sumpfwald kartiert, der als besonders geschützter Biotop einzustufen ist. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Von dem Beeinträchtigungsverbot sind auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen Ausnahmen möglich, sofern die entstehenden Beeinträchtigungen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). In besonderen Fällen besteht zudem die Möglichkeit einer Befreiung (§ 67 BNatSchG i.V.m. § 41 NAGBNatSchG).</p> <p>5. Der besondere Artenschutz des § 44 Abs.1 BNatSchG ist zu beachten. Auf Grundlage des Gesetzes dürfen ohne Genehmigung der UNB keine Maßnahmen durchgeführt werden, wenn dadurch Tiere der besonders geschützten Arten zu Schaden kommen könnten, z. B. bei Vorhandensein von belegten Vogelnestern oder Fledermausquartieren. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, die von den Tieren immer wieder genutzt werden (z.B. Baumhöhlen, Schwalbennester oder Greifvogelhorste) sind sogar ganzjährig geschützt und dürfen auch dann nicht entfernt werden, wenn sich darin aktuell keine Tiere aufhalten.</p> <p>6. Bei der Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Fäll- und Schnittverbotsfristen vom 1. März bis zum 30. September zu beachten.</p> <p>Aufgrund der zahlreichen naturschutzrechtlichen Bestimmungen für das Areal wird empfohlen, im Vorfeld der Umsetzung die UNB bereits in die Detailplanung einzubinden.</p> <p>Für Rückfragen steht Frau Lindemann unter 0581-82-388 zur Verfügung.</p> <p>b) Allgemeiner Gewässerschutz</p> <p>Wie bekannt ist, befinden sich Teile des geplanten Erweiterungsbereiches des „Fördergebietes Uelzen –Innenstadt“ im Überschwemmungsgebiet der Ilmenau. Auf die gesetzlichen Vorschriften der §§ 78 ff WHG wird hingewiesen, ebenfalls sind die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten an der Ilmenau sowie an den Unterläufen von Gerdau, Hardau und Stederau im Landkreis Uelzen vom 23.10.2014 zu beachten. Sämtliche Maßnahmen im ÜSG sind im Detail mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Grundsätzlich sind keine Maßnahmen zulässig, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigen, Wege sind höhengleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen.</p> <p>Anlagen an Gewässern, wie Brücken und Änderungen am Gewässer und dessen Ufern sind im Einzelfall nach den entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Niedersächsischen Wasserrechtes auch zu genehmigen.</p>
--	--	---

		<p>Für Rückfragen stehen Frau Nokel unter 0581-82-403 oder Frau Boick unter 0581-82-404 zur Verfügung.</p> <p>c) Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Im Zuge der Erweiterung des Fördergebiets ist es unter anderem geplant, Rad- und Fußwege zu erneuern und herzustellen, Spiel- und Sportplätze herzustellen und zu gestalten sowie einen Rückbau bzw. Neuordnung des Kreishausareals vorzunehmen.</p> <p>Die für diese Maßnahmen nötigen Bodenarbeiten sind so durchzuführen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen (§ 4 BBodSchG) und Böden so erhalten werden, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG).</p> <p>Für die fachgerechte Umsetzung von erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein Konzept zur bodenkundlichen Baubegleitung und zum Bodenmanagement vorzulegen in dem die durch die Baumaßnahmen entstehenden bodenschutzrelevanten Maßnahmen zu formulieren sind.</p> <p>Für Rückfragen steht Frau Vogel unter ☐ 0581-82-420 zur Verfügung.</p> <p>d) Technischer Gewässerschutz</p> <p>Werden bei Erdbauarbeiten oder Untersuchungen Bodenkontaminationen mit wassergefährdenden Stoffen oder Bodenauffälligkeiten wie z. B. Verfärbung, organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, sind diese unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Für Rückfragen steht Frau Hartig unter ☐ 0581-82-409 zur Verfügung.</p>
<p>Kreisverband der Wasser und Bodenverbände Uelzen</p>	<p>17.02.2020</p>	<p>1.) Welche Einrichtungen Ihrer Behörde/Institution bzw. welche von Ihnen zu betreuenden Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet (Art, Größe, Standort) bzw. planen Sie im Untersuchungsgebiet (Art, Größe, Standort)?</p> <p>Keine, weder aktuell noch geplant.</p> <p>2.) Was sollte aus Ihrer Sicht im Untersuchungsgebiet besonders berücksichtigt werden?</p> <p>Bei den Maßnahmen in der Ilmenauaue ist der Hochwasserschutz besonders zu beachten. Neue Einrichtungen im ÜSG sind so zu gestalten, dass sie nicht vom Hochwasser fortgerissen oder weggespült werden können.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte auf die Brücke zwischen der Brücke am Arbeitsamt und der Langen Brücke wenn möglich verzichtet werden.</p> <p>3.) Haben Sie sonstige Hinweise und Bemerkungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen?</p> <p>Nein, keine weiteren.</p>

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg	18.02.2020	Wir sind als Immissionsschutzbehörde für die Überwachung der im nördlich gelegene Industriegebiet ansässigen Industriebetriebe zuständig. Sofern sich also durch die angestrebten Maßnahmen die Immissionssituation für diese Betriebe verändert wird, müssen wir prüfen, ob diese Betriebe die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen weiterhin erfüllen. Ggfs. wären Maßnahmen anzuordnen.
Niedersächsisches Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit Dezernat Binnenfischerei - Fischereikundlicher Dienst	20.02.2020	<p>Sofern im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auch eine Erfassung von Fischen und Rundmäulern vorgesehen sein sollte (Fang geschützter Fische gem. § 6 Binnenfischereiordnung, Durchführung der Elektrofischerei gem. § 10 Binnenfischereiordnung) wäre das Dezernat Binnenfischerei als "Fischereikundlicher Dienst" dafür die Genehmigungsbehörde.</p> <p>Als für den Fischartenschutz zuständige Landesbehörde führt das Dezernat Binnenfischerei auch das Fischartenkataster.</p> <p>Die Fragen 1-3 beantworte ich wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Keine.</li> <li>2.) Das Dezernat Binnenfischerei hat diesbezüglich keine über die Berücksichtigung der Belange von FFH-Richtlinie und WRRL hinausgehenden, besonderen Anforderungen.</li> <li>3.) Erfassungen der Fischfauna zum Zweck sind nach hiesiger Auffassung aufgrund der hinreichenden Datenlage nicht erforderlich.</li> </ol>
Deutsche Telekom Technik GmbH	20.02.2020	<p>Im Untersuchungsgebiet befinden sind Telekommunikationslinien der Telekom. Unsererseits sind zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns Ausbaupläne der geplanten Maßnahmen (insbesondere Wege-, Straßen- oder Brückenbaumaßnahmen) mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Sollte sich während der Planung oder Baudurchführung einzelner Maßnahmen ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der</p>

		Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Abwasserzweckverband Uelzen	25.02.2020	<p>zu den von Ihnen gestellten Fragen nimmt der Abwasserzweckverband Uelzen (AZV) als hoheitlicher Träger der Abwasserentsorgung wie folgt Stellung:</p> <p>zu 1.): im dargestellten Untersuchungsgebiet ist der AZV Eigentümer und Betreiber der öffentlichen Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanäle einschließlich der dazugehörigen Sonderbauwerke (z. B. Regenbecken). Hauptsächlich befinden sich diese Einrichtungen in den öffentlichen Straßen sowie Wegen und Plätzen. Entsprechende Lagepläne können Ihnen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden bzw. können punktuell abgefordert werden. Aktuell sind in diesem Haushaltsjahr 2020 keine Neu- bzw. Sanierungsmaßnahmen im betreffenden Gebiet (Erweiterungsgebiet) vorgesehen.</p> <p>Zu 2): Durch die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Ilmenau (Genehmigungsbehörde Landkreis Uelzen) mit rd 10 Einleitungspunkten im Erweiterungsgebiet können ggfls zukünftige Forderungen nach Vorbehandlung der einzuleitenden Regenwässer bzw. Rückhaltung (Drosselung der Spitzenabflüsse) in die Ilmenau gefordert werden. Dies wäre dann im Einzelfall nach der Genehmigung zu betrachten bzw. müsste ggfls im erweiterten Sanierungsgebiet umgesetzt werden.</p> <p>Zu 3): Nein</p>
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Lüneburg -	25.02.2020	Keine Hinweise
Hansestadt Uelzen, FB Generationenfragen, Schulen&Sport	05.03.2020	<p>der Fachbereich 15, Generationenfragen, Schulen und Sport ist kein Träger von Einrichtungen im Bereich des Untersuchungsgebiets, betreut aber, zumindest in pädagogischer Hinsicht einige Bereiche für Kinder und Jugendliche und führt Veranstaltungen (Familientag, Stadtwette etc. auf dem Herzogenplatz ) in diesem Gebiet durch.</p> <p>Ballsportanlage am Herzogenplatz:</p> <p>Die Ballsportanlage ist eine der am besten frequentierten Anlagen, die zur Nutzung für Jugendliche (und Kinder ebenfalls) errichtet wurde. Leider ist die Anlage schon etwas in die Jahre gekommen. Insofern wäre es sinnvoll die Anlage auf Altersschäden hin zu prüfen und die Holzbande hinter den Körben ggf. zu erneuern, ebenso die Korbnetze. Darüber hinaus wäre es schön, wenn vor der Anlage die Aufenthaltsqualität durch entsprechende Sitzgelegenheiten verbessert werden könnte. Ein alter Wunsch einiger Jugendlicher war auch immer eine Beleuchtung der Anlage.</p>

		<p>Diese müsste vermutlich keine "Flutlichtanlage" sein wie an Sportanlagen, würde aber die Nutzung der Anlage auch in der Übergangszeit ermöglichen und mit einer Zeitschaltung eine nächtliche Nutzung ausschließen.</p> <p>Herzogenplatz und angrenzende Wiese:</p> <p>Der Herzogenplatz und die angrenzende Wiese sind Freiflächen, die zu unterschiedlichsten Veranstaltungen als Aufstellflächen genutzt werden. Gleichzeitig ist es eine große Fläche, die mitten in der Stadt Potential zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auch dann hat, wenn keine Veranstaltungen durchgeführt werden. Beides sollte bei einer Neugestaltung bedacht werden.</p> <p>Senioren:</p> <p>Hinsichtlich der Einbeziehung älterer Bewohner in Überlegungen zur Planung und Gestaltung könnte mit dem Seniorenbeirat der Hansestadt Kontakt aufgenommen werden oder gezielt das Projekt "Uelzen in Bewegung" angesprochen werden:</p> <p>Bei "Uelzen in Bewegung" treffen sich Ältere zu einem gemeinsamen Spaziergang rund in und um Uelzen, um die Mobilität sowie die physische und psychische Leistungsfähigkeit bis ins hohe Alter zu behalten. Die Initiative startete durch den Kreissportbund Uelzen (Tel. 0581 5311, Frau Feuerherdt) im Rahmen des Projektes "Aktiv &amp; Gesund älter werden" in Kooperation mit der AOK Niedersachsen sowie dem Landessportbund Niedersachsen. Örtliche Kooperationspartner für dieses Projekt sind das Quartiersmanagement des Deutschen Roten Kreuz Uelzen, das Seniorenbüro des Kirchenkreises Uelzen und das Seniorenservicebüro der Hansestadt Uelzen. Jeden zweiten Montag in den ungeraden Kalenderwochen trifft sich die Gruppe um 14:30 Uhr auf dem Parkplatz hinter dem Marktcenter Uelzen. Der Spaziergang umfasst insgesamt eine Strecke von ca. 3000 Schritten (auch mit Rollstuhl, Rollator oder Handicap), der weitgehend in diesem Areal stattfindet. Insofern ist zu erwarten, dass diese Gruppe gute Kenntnisse über die Bedarfe der älteren Generation hat.</p>
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	09.03.2020	<p>Im Untergrund des Planungsgebietes 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.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich teilweise setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.</p>

		<p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	10.03.2020	<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>
Gertrudenstiftung zu Uelzen von 1535	12.03.2020	<p>Ich bin sehr beeindruckt von den Planungen der Stadt Uelzen und die Anstrengungen, den Flußlauf der Ilmenau und die „grüne Lunge“ der Stadt mehr ins Bewußtsein zu holen, für die Bürger attraktiver zu machen und damit gleichzeitig zum Schutz der Anlagen beizutragen.</p> <p>Die mittelalterliche Gertrudenkapelle muß, um sie auch weiterhin zu erhalten und für die Menschen zugänglich zu halten, in den kommenden Monaten aufwendig saniert werden. In diesem Zuge wollen wir, der Vorstand der Gertrudenstiftung, der die alleinig Kapelle gehört, die Kapelle auch so ausstatten, daß sie zukünftig als Pilger- und Fahrradkirche genutzt werden kann.</p> <p>Damit fügt sie sich wiederum hervorragend in das vorliegende Konzept zur Ilmenau-Aue ein.</p> <p>Die Gertrudenstiftung unterstützt Ihre Bemühungen daher sehr gerne und mit Nachdruck. Wir wünschen sehr, daß Ihr gutes Projekt durch zu erhoffende Fördermittel verwirklicht werden kann.</p>
Heiligen-Geist-Stift gGmbH	17.03.2020	<p>Grundsätzliche Zustimmung</p>

Tabelle 3: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

## 8 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die VU gemäß § 141 BauGB haben die Aufgabe, städtebauliche Missstände aufzuzeigen und die Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung der Missstände zu prüfen. In großen Teilen des Untersuchungsgebietes liegen erhebliche städtebauliche und freiraumplanerische Missstände vor (siehe auch Kapitel 4).

Die Durchführbarkeit der Städtebauförderungsmaßnahme ist geboten, weil sie zur Behebung der festgestellten städtebaulichen und freiraumplanerischen Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet ist und ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

### 8.1 Sanierungserfordernis und Begründung des öffentlichen Interesses

Die Freiflächen östlich der Innenstadt sind für die Kernstadt aufgrund ihrer Funktion als Naherholungsraum und ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung wichtig für die zukünftige Entwicklung der Hansestadt Uelzen. Als Teil des geplanten FFH-Gebietes „Ilmenautal“ bieten die Freiflächen das Potenzial, einen geschlossenen, innerstädtischen Naherholungsraum für die Anwohner\*innen der Innenstadt, aber auch darüber hinaus für alle Uelzener\*innen und Besucher\*innen, zu entwickeln. Innerhalb der Freiflächen sollte neben der Qualifizierung der Freiflächen als Naherholungs- und Freizeitraum insbesondere auch der Erhalt der biologischen Vielfalt gefördert werden.

Wie in Kapitel 3 beschrieben, weist das Untersuchungsgebiet erhebliche Mängel und Konflikte auf. Aus den festgestellten Schwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher und grünordnerischer Handlungsbedarf. Die Durchführung der Städtebauförderungsmaßnahme und die Anwendung des besonderen Städtebaurechts sind im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Die in Kapitel 3.1 beschriebenen Missstände können im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme behoben werden. Die Beseitigung der Missstände und Defizite zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Freiflächen entlang der Ilmenau liegen gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Aufwertung der innerstädtischen Freiflächen dem Gemeinwohl der Hansestadt Uelzen insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Naherholungs-, Tourismus- und Kulturversorgungsfunktionen für die Gesamtkommune erfüllt. Ein öffentliches Interesse an der Städtebauförderungsmaßnahme begründet sich überdies durch die vorhandenen historischen Anlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes, die aus Sicht der Denkmalpflege von besonderer Bedeutung sind und die herausragende naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen sowie deren Beitrag zum städtischen Klima.

Ohne die initiierenden Effekte der Städtebauförderung wird davon ausgegangen, dass das Gebiet weiter hinter der gesamtstädtischen Entwicklung zurückbleiben wird und die noch vorhandenen Potenziale nicht ausgeschöpft werden können.

## 8.2 Verfahrensempfehlungen

Die Hansestadt Uelzen hat in ihrer Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welche Verfahrensort zur Anwendung kommen soll (§ 142 BauGB). Das bestehende Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“ wurde mit Ratsbeschluss vom 21.12.2015 zur Durchführung im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Die räumliche Festlegung kann generell als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Maßnahmengbiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen.

Als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Gebiete festgelegt bei denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (auch Errichtung baulicher Anlagen), zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen, Rückbau, Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Da es sich bei dem Erweiterungsgebiet um überwiegend nicht bebaute Flächen handelt und die Weiterentwicklung der Grünstrukturen im Fokus stehen, wird die Festsetzung als Erhaltungsgebiet nicht als folgerichtet betrachtet.

Des Weiteren kann das Gebiet auch durch Beschluss als Maßnahmengebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB (Stadtumbaugebiet, Soziale Stadt oder Private Initiativen) festgelegt werden. In dem Gebiet werden weder Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt noch Maßnahmen im Sinne der Sozialen Stadt oder standortbezogene Maßnahmen in privater Verantwortung durchgeführt. Von einer Abgrenzung als Maßnahmengebiet wird daher abgesehen.

Als Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB wurde das Gebiet bereits festgelegt. Das Untersuchungsgebiet dient als Grundlage zur Festlegung des Sanierungsgebiets.

Es ist auch nicht vorgesehen das Gebiet durch einen sonstigen gemeindlichen Beschluss festzusetzen.

Es wird folglich empfohlen das Gebiet als „klassisches“ Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB analog zum bereits bestehenden Sanierungsgebiet „Uelzen-Innenstadt“ festzusetzen. Das Sanierungsgebiet wird durch Beschluss förmlich festgelegt und ist so zu begrenzen, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ausgenommen werden.

Weiterhin ist grundsätzlich zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren zu unterscheiden. Bei einem umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 - 156a BauGB) Anwendung. Neben der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen ist ein Schwerpunkt dieser Regelung der Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 BauGB). Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt diese Regelungen ausschließen.

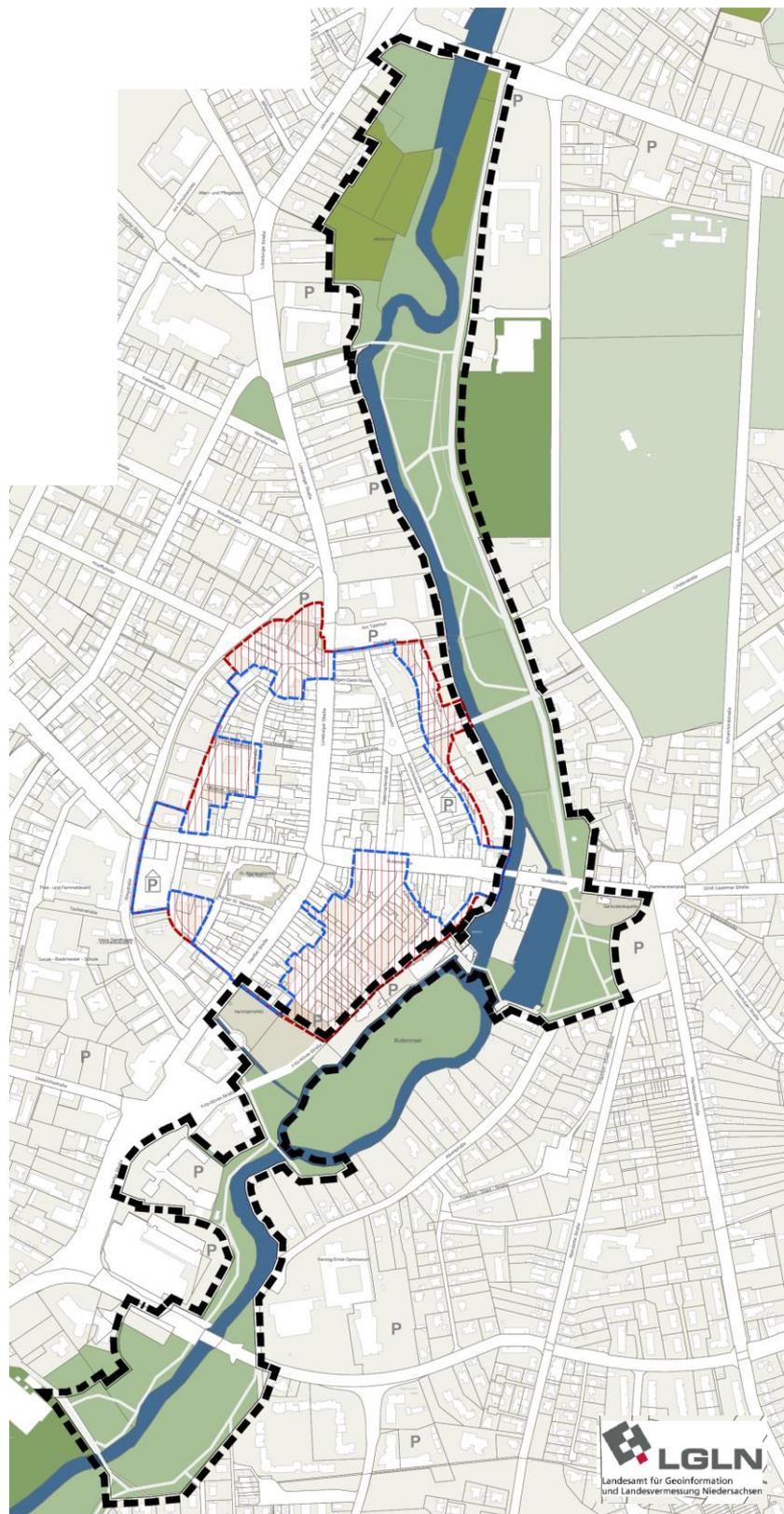
Durch die Umsetzung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen sind Bodenwertsteigerungen im Fördergebiet grundsätzlich nicht zu erwarten, da die vorgeschlagenen Ordnungsmaßnahmen überwiegend auf öffentlichen Flächen, im Bereich von öffentlichen Plätzen und Freiflächen vorgesehen sind. Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, die zu Bodenwertsteigerungen von angrenzenden privaten Grundstücken führen würden, sind nicht vorgesehen. Die Durchführung der Sanierung nach besonderem Sanierungsrecht scheint demnach nicht erforderlich. Aus fachlicher Sicht wird die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ohne Ausgleichsbeträge empfohlen, wie es auch im bestehenden Fördergebiet der Fall ist. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wäre somit ausgeschlossen.

### **8.3 Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zeitliche Begrenzung der Sanierung**

Im Sinne einer zügigen Durchführung und Realisierung wird die Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes grundsätzlich in den Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen. Im Großteil des Untersuchungsgebietes liegen städtebauliche und freiraumplanerische Missstände vor, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt. Der Bereich südlich der Brücke am Badue sowie die Bulleninsel werden nicht mit in die Erweiterung des Fördergebietes mit einbezogen, da hier keine erheblichen Missstände festzustellen sind. Die potenzielle Erweiterung des Fördergebiets umfasst eine Fläche von ca. 22 ha. Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Fördergebiets sollen zudem die bisher als Sanierungsgebiet, nicht aber als Fördergebiet festgelegten Flächen in der Innenstadt künftig auch in das Fördergebiet mit einbezogen werden. Insbesondere die Teilflächen um die Schuhstraße und entlang der Mauerstraße, Brückenstraße und Am Taterhof bilden wichtige Trittsteine zwischen Innenstadt und Grünbereichen. Somit sollten förderfähige Maßnahmen auch hier umgesetzt werden können.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind wie alle Städtebauförderungsmaßnahmen zügig (§136 Absatz 1 BauGB) und in einem absehbaren Zeitraum durchzuführen (§149 Absatz 4 Satz 2 BauGB). Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Uelzen ist die bestehende Gesamtmaßnahme „Uelzen-Innenstadt“ bis zum 31.12.2028 abzuschließen. Eine Verlängerung der Gesamtmaßnahme auf Grund der Erweiterung um die Freiflächen kann angestrebt werden.



**Abbildung 22: Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Uelzen-Innenstadt“, eigene Darstellung, Kartengrundlage: LGLN**

## 9 Literatur- und Quellenverzeichnis

Hansestadt Uelzen (2007): Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept, bearbeitet durch: BauBeCon Sanierungsträger GmbH & Anke Deeken Klaus von Ohlen GbR

Hansestadt Uelzen (2014): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“, bearbeitet durch: BauBeCon Sanierungsträger GmbH & Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Hansestadt Uelzen (2018): Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept „Uelzen-Innenstadt“, bearbeitet durch: Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften (2019): Ergebnispräsentation Ilmenauwiesen Uelzen

## **Anlage 1:**

### **Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung**