

**TEIL B: Vorbereitende Untersuchungen im  
Untersuchungsgebiet Uelzen „Innenstadt“**

# 1 Vorbemerkungen

Durch Strukturänderungen im Einzelhandel und den demografischen Wandel haben viele Innenstädte einen erheblichen Verlust ihrer Standortqualität erlitten. Die gewachsenen Altstadtbereiche sind besonders gefährdet, denn

- historische und denkmalgeschützte Gebäude lassen sich nicht beliebig den aktuellen Verkaufsstrategien global operierender Verkaufsketten anpassen, so dass zunehmend leerstehende Geschäftseinheiten zu verzeichnen sind,
- historische Straßen und Plätze der Innenstädte sind häufig nicht mit den Interessen verkehrsoptimierter Einzelhandelsstrategien in Einklang zu bringen und
- alte Bausubstanz ist zumeist nicht ohne besonders aufwendige Maßnahmen an die heutigen Wohnbedürfnisse insbesondere älterer Menschen anzupassen.

Der Erhalt der Innenstadt mit seiner großen Nutzungsvielfalt hat Priorität in der Stadtentwicklung Uelzens. Dabei sind Verbesserungen der Bedingungen für Dienstleistung und Einzelhandel in den Haupteinkaufsbereichen und der Schutz der in der Kernstadt lebenden Bevölkerung von gleich hoher Bedeutung.

Einen Beitrag hierzu können zeitgemäße, attraktive öffentliche Räume und Gebäude leisten, welche bspw. die Aufenthaltsqualität steigern oder zu einer Erhöhung der Besucherfrequenz beitragen. Die Stadt Uelzen ließ deshalb im Rahmen des für die Gesamtregion angebotenen Strukturfonds EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) 2007 ein Konzept mit verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten erarbeiten. Entsprechende öffentliche Maßnahmen wurden mit Hilfe der europäischen Fördergelder größtenteils bereits umgesetzt.<sup>23</sup> Bereiche des öffentlichen Raums konnten dadurch verbessert und die Attraktivität der Innenstadt als Versorgungszentrum gesteigert werden.

Erfahrungen zeigen, dass erfolgreich durchgeführte öffentliche Maßnahmen i.d.R. auch ein Interesse privater Bauherren nach sich ziehen, Erhaltungsmaßnahmen an ihrer Bausubstanz durchführen zu lassen. Da sich Uelzen in einer eher strukturschwachen, peripheren ländlichen Region befindet, sind jedoch aufgrund mangelnder Erträge bestimmte private Modernisierungsmaßnahmen an oder innerhalb von Gebäuden ohne Förderung wirtschaftlich nur schwerlich realisierbar. Mit Unterstützung des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ können auch diese privaten Maßnahmen gefördert und damit initiiert werden. Somit bestehen mit diesem Programm weitreichende Chancen für eine umfassendere Erneuerung der Altstadt.

---

<sup>23</sup> Einen Überblick über die umgesetzten Maßnahmen ist weiter unten im Kapitel 3.2 dieses Teils zu finden.

## 2 Grundlagen der Städtebauförderung

### 2.1 Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Im Jahr 2008 haben der Bund und das Land Niedersachsen erstmals die schon seit 1991 für die neuen Bundesländer geltende Programmkomponente "Städtebaulicher Denkmalschutz" in die Städtebauförderung aufgenommen. Dieses Bund-Länder-Programm unterstützt den Erhalt besonders wertvoller historischer Stadtkerne, in denen nicht nur einzelne Gebäude, sondern ganze Straßenzüge, Plätze oder die gesamte historische Innenstadt erhaltenswert sind. Aufgabe des Städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten und gleichzeitig zu lebendigen Orten zu entwickeln, die als Wohnstandort, als Arbeitsstätte, als Ort für kulturelle Veranstaltungen und für Freizeitaktivitäten gleichermaßen attraktiv sind.

Grundsätzliches Ziel der Sanierung ist der Erhalt und die Aufwertung des bestehenden stadträumlichen Charakters mit seinen historischen und den in neuerer Zeit entstandenen Fassaden, wenn sie in einer architektonischen Sprache entwickelt worden sind, die den Zeitgeist zur Entstehung des Bauwerkes widerspiegeln.

Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Abgrenzung eines Gebiets im Rahmen einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder die Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Da im Rahmen der Förderung keine Umgestaltung öffentlicher Räume vorgesehen ist und insofern keine Ausgleichsbeträge erhoben werden müssen, beabsichtigt die Stadt Uelzen, ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchzuführen. Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebiets und die Anmeldung für die Städtebauförderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bilden die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen. Darüber hinaus ist in diesem Jahr das 2007 unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger entwickelte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) überarbeitet und fortgeschrieben worden.

Die Fördermittel können laut Bekanntmachung zur „Anmeldung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen i.S. des BauGB zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes - Programmjahr 2015“ folgendermaßen verwendet werden:

- Zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- zur Modernisierung und Instandsetzung, den Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles,

- zur Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses und
- für Leistungen von Sanierungsträgern zur Beratung von Eigentümern / Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen.

Die Förderung erfolgt in Form einer Zuwendung aus Mitteln des Landes und des Bundes und beträgt maximal zwei Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten förderungsfähigen Ausgaben der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

## **2.2 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem BauGB**

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in Uelzen ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung durch die Stadt Uelzen aufgeführt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch Ratsbeschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 11. Mai 2009 eingeleitet und am 16.07.2009 öffentlich bekannt gemacht.

### **2.3 Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen**

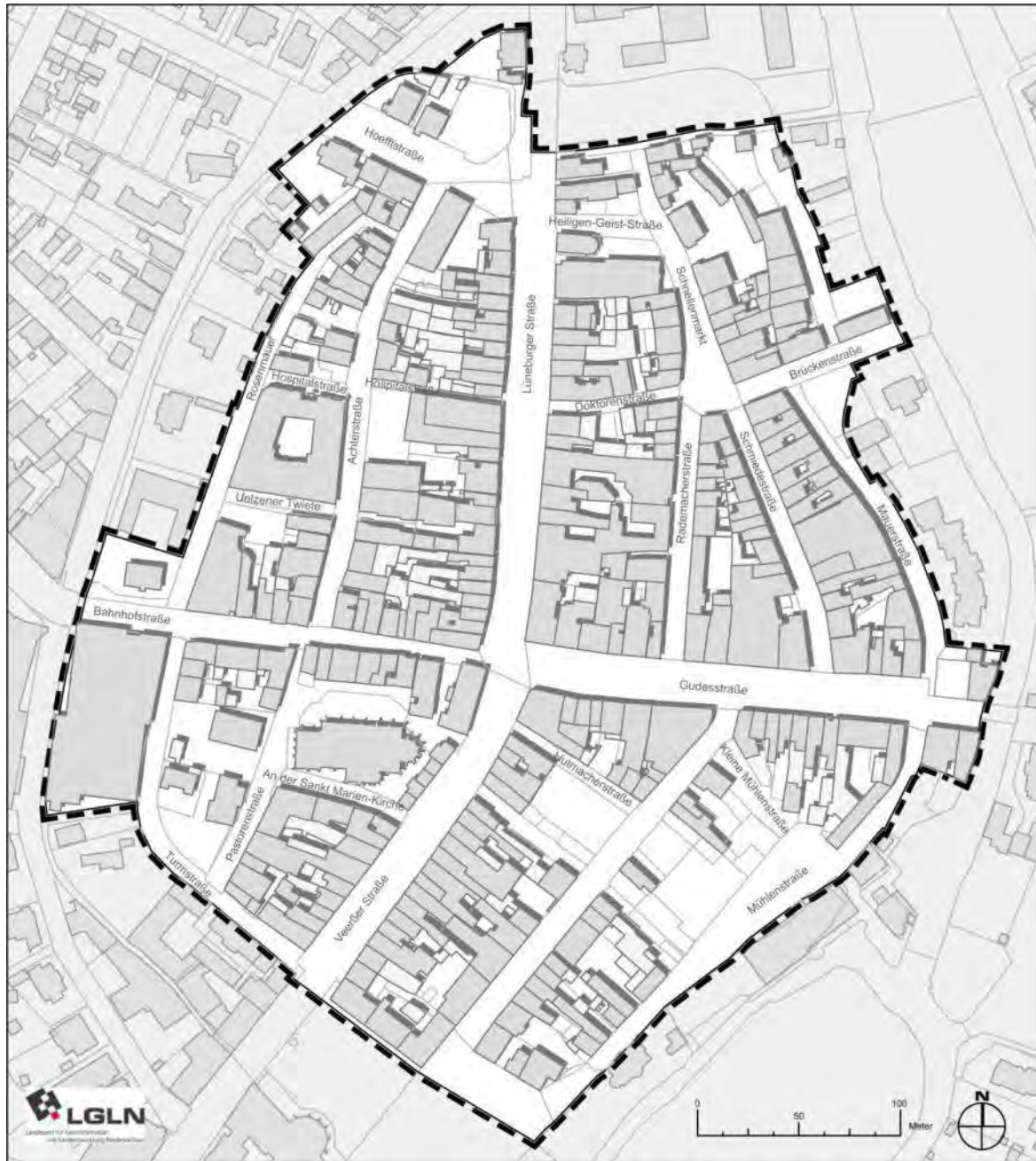
Im Sommer 2009 wurde als Teil der Vorbereitenden Untersuchungen ein Gutachten zum Städtebaulichen Denkmalschutz in der Innenstadt erstellt. Dieses Gutachten wurde vom Planungsbüro Petersen verfasst und beinhaltete neben einer detaillierten Bestandsanalyse eine Erfassung der städtebaulichen Missstände, ein Erneuerungskonzept und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahmen in der Innenstadt. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden in den folgenden Jahren jährlich fortgeschrieben. Für die Fortschreibung zur Programmaufnahme in 2015 werden die Unterlagen durch aktualisierte gesamt- und innerstädtische Konzepte unterstützt.


Die aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen zum innerstädtischen Denkmalschutz enthalten eine aktuelle Analyse des Bestandes innerhalb des im Jahr 2009 festgelegten Untersuchungsgebiets, eine Aktualisierung und Fortschreibung der übergeordneten städtebaulichen Missstände, einen Vorschlag zur Verkleinerung der Fördergebietsgrenzen innerhalb des Untersuchungsgebiets und ein aktualisiertes Erneuerungskonzept mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen.

### **3 Das Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet wurde für die letzten Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2009 festgelegt und für dieses Gutachten übernommen. Es umfasst eine Fläche von ca. 15 ha und bezieht sich auf den historisch gewachsenen Altstadtgrundriss.

Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“ der Stadt Uelzen



<p><b>Legende</b></p> <p> Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 15,16 ha)</p>	<p><b>STADT UELZEN</b> STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ <b>INNENSTADT</b></p> <p><b>Abgrenzung Untersuchungsgebiet</b></p> <p>Stadt Uelzen Fachbereich Planen, Baubetrieb u. Liegenschaft</p> <p><b>BauBeCon Sanierungsträger GmbH</b> Anne-Conway-Strabe 1 - 28359 Bremen Tel. 0421 - 32901-0 Fax 0421 - 32901-22 info@baubeconstadtsanierung.de</p> <p><b>cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH</b> Struenseestraße 37 - 22767 Hamburg Tel. 040 38037567-0 Fax 040 38037567-1 stadtplanung@cap-plan.de</p>
--	--

(Quelle: Eigene Darstellung 2014)

Der Altstadtgrundriss ist auch heute noch gut ablesbar und präsentiert sich als strukturell sowie funktional zusammenhängendes Gebiet. Die Grenzen des Untersuchungsgebiets führen entlang folgender Straßen: Turmstraße, An der Rosenmauer, Am Taterhof, Mauerstraße und Mühlenstraße. Im Süden wird das Gebiet durch den Herzogenplatz begrenzt.

### **3.1 Einbettung des Untersuchungsgebiets ins Stadtgefüge**

Südlich des Untersuchungsgebiets liegen der Rathausplatz und die in der Ilmenau liegende Bulleninsel. Sie sind für die Vorbereitenden Untersuchungen zum Zustand der Bausubstanz historischer Gebäude und städtebaulicher Missstände in der Innenstadt nicht relevant und werden daher in diesem Gutachten nicht weiter erläutert. Auch andere historische Gebäude und Gebäudegruppen außerhalb des Untersuchungsgebiets werden nicht auf ihren Zustand und ihre Bedeutung im Stadtgefüge untersucht.

### **3.2 Bereits umgesetzte Sanierungsmaßnahmen**

Mit europäischen Fördergeldern des EFRE-Programms wurden in den letzten Jahren u.a. folgende stadtgestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum und an öffentlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen umgesetzt:

- Das denkmalgeschützte Alte Rathaus, eines der stadtbildprägendsten Gebäude in Uelzen, gelegen inmitten der Innenstadt am Kreuzungspunkt der Uelzener Marktstraßen, wurde umgebaut, modernisiert und wird künftig u.a. als Bildungszentrum von der Kreisvolkshochschule genutzt.
- Das Erscheinungsbild der drei Marktstraßen Lüneburger Straße, Gudesstraße und Veerßer Straße ist mit der Bepflanzung von Bäumen als Durchgrünungsmaßnahme, zusätzlichen Sitzgelegenheiten, verkehrsberuhigenden Elementen und der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs stark verbessert worden.
- Bereiche um die St. Marien Kirche sind gestalterisch aufgewertet und eine bestehende Stufenanlage um das Uhlenkörper-Denkmal beseitigt worden.
- Der Schnellenmarkt, welcher das räumliche Zentrum des Schnellenmarktviertels, eines historischen Wohn- und Geschäftsviertels in der Uelzener Altstadt, darstellt, wurde umgestaltet und durch eine neue Straßenbeleuchtung, neues Stadtmobiliar und zusätzliche Baumbepflanzungen aufgewertet.



- Am Neuen Rathaus, am Alten Amtsgericht, an der Stadtmauer und am historischen Stadtgraben wurden weitere Illuminationsmaßnahmen aus dem Lichtkonzept von 2003 realisiert.

### **3.3 Gegenwärtige Planungs- und Bauvorhaben**

Im letzten Quartal des Jahres 2014 soll mit EFRE-Fördergeldern noch der Bereich der Bahnhofstraße zwischen Turmstraße und Achterstraße umgestaltet werden. Dabei ist u. a. vorgesehen, die Flanierbereiche entlang der Eingänge und Schaufenster so anzupassen, dass die Eingangsbereiche weitestgehend stufenlos erreichbar sind. Es sollen Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen, die Bedingungen für Außengastronomie verbessert sowie Spielelemente des engeren Bereichs der Fußgängerzone in den breiteren Bereich zwischen Turm- und Achterstraße verlegt werden. Außerdem werden in den drei Marktstraßen über die bereits realisierten und im Kapitel 3.2 beschriebenen Maßnahmen hinaus acht gestaltete Kunstbänke aufgestellt.

Bei Betrachtung baulicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ist auch der Wiederaufbau des denkmalgeschützten Uelzener Hofs an der Lüneburger Straße 47 zu erwähnen. Das Gebäude wurde im Frühjahr 2014 bis auf die Fassade an der Lüneburger Straße abgetragen und nun als Wohnobjekt mit originalgetreuer Nordseite wieder aufgebaut. Die Parkplatzflächen zwischen Hoefftstraße und Lüneburger Straße, bekannt als „Wachsmuthsche Klinke“, sollen im Jahr 2015 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Auch auf dem mittlerweile frei geräumten, ehemaligen Tep- und Tap-Gelände an der Mühlenstraße laufen vielversprechende Investorengespräche, so dass für 2015 von einem Baubeginn für mehrere Wohn- und Geschäftshäuser auszugehen ist.

## 4 Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse orientiert sich an der Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2009.<sup>24</sup> Sie gliedert sich in fünf Teilanalysen, deren Ergebnisse sowohl textlich als auch mittels Karte dargestellt sind.

### 4.1 Stadtbildprägende Elemente

Die Uelzener Innenstadt weist in ihrer Gestaltung unterschiedliche Bereiche auf. Neben vielen Gebäuden von historischer Bedeutung gibt es in Uelzen eine Zahl von Backsteinbauten aus den 1930er sowie aus den 1950er und -60er Jahren. Ein erhaltenswertes Gebäude dieser Zeit ist beispielsweise die Stadtbücherei, die sich mit einer klaren Sprache und der für die Zeit üblichen Details sehr gut in den Kontext der historischen Marienkirche und anderen historischen Gebäuden integriert.

Ein weiteres Merkmal der Bebauungsstruktur in der Innenstadt Uelzens sind die vereinzelt auftauchenden und gut angepassten Neubauten. Sie befinden sich oftmals direkt neben historischen Gebäuden oder in einem historischen Gefüge und sind ein gutes Beispiel dafür, dass Neubauten mit ihrer architektonischen Sprache den Charakter eines historischen Gefüges unterstützen und bereichern können.

Neben Straßenzügen, die in ihrer Gesamtheit noch durch eine sehr geschlossene und homogene Bebauung geprägt sind, gibt es in der Innenstadt Uelzens jedoch auch Bereiche, insbesondere im Südosten der Altstadt, in denen die ehemaligen Blockstrukturen durch Gebäudeabrisse und nicht lagegerechte Grundstücksnutzungen aufgelöst wurden. Zusätzlich gibt es an einigen Stellen der Innenstadt Unterbrechungen des traditionellen Charakters durch massive Baukörper sowie Gebäude, die mit der Geschossigkeit und Gestaltungsqualität nicht an die Umgebungsbebauung angepasst sind.

Ein massiver Baukörper in der Innenstadt ist der „CEKA und Müller“- Gebäudekomplex in der Gudesstraße. Das Gebäude fällt durch seine große Dimensionierung gegenüber der Nachbarbebauung auf.

Der Fotovergleich aus den 1980er Jahren mit der heutigen Form des Komplexes zeigt, dass sich die Wirkung des Gebäudekomplexes durch eine neue Fassadengestaltung mit vertikalen und kleinteiligeren Elementen stark verbessert hat und sich der Gebäudekomplex nun besser in das allgemeine Straßenbild integriert. Die Umbaumaßnahmen des ehemaligen Kaufhauses

---

<sup>24</sup> Auf eine Kurzbeschreibung der Stadt Uelzen wurde an dieser Stelle verzichtet. Ausführliche Informationen zur historischen Entwicklung bzw. zur Uelzener Stadtstruktur finden sich in Teil A in den Kapiteln 2 und 4.

Klappenbach waren Teil des Sanierungsprogramms „Innenstadt-Hammersteinplatz“, mit welchem zwischen 1985 und 2003 vereinzelt Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen auch entlang der Marktstraßen durchgeführt worden sind.

Abb. 17: Klappenbach / CEKA und Müller-Gebäude in der 1980er Jahren (li.) und heute (re.)



(Quelle: Eigene Darstellung gemäß der Stadt Uelzen 2014)

Abb. 18: Beispiele für gut integrierte Neubauten



Patorenstraße /  
An der St.-Marien-Kirche

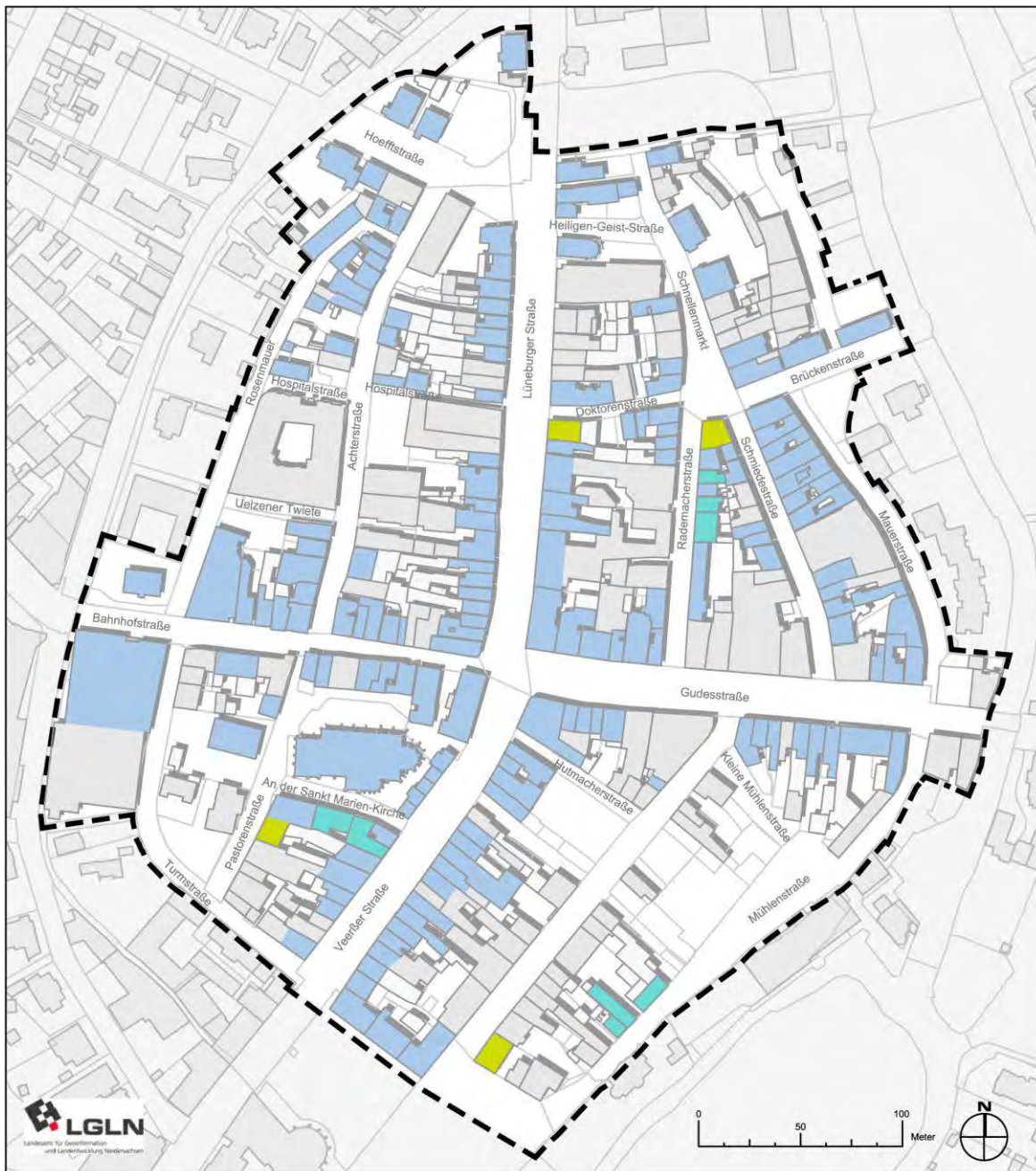
Schuhstraße 43


Schnellenmarkt 2

(Quelle: Eigene Fotos)

Die Karte „Städtebauliche Qualität“ auf der nächsten Seite gibt einen Überblick über die erhaltenswerten Bausubstanz in der Innenstadt Uelzens. Sie untergliedert die Bausubstanz in erhaltenswerte historische Substanz, Substanz der 1930 - 1950er Jahre und erhaltenswerte Neubauten.

Abb. 19: Städtebauliche Qualität im Untersuchungsgebiet



<p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4a86e8; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Erhaltenswerte Bausubstanz historische Bausubstanz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00b09b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Erhaltenswerte Bausubstanz Gebäude der 30-50er Jahre</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0e68c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gut integrierte Neubauten mit positiver Auswirkung</li> </ul> <p><span style="display: inline-block; border: 2px dashed black; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</p>	<div style="text-align: right;">  <p><b>Städtebauliche Qualität</b></p> <p>Stadt Uelzen Fachbereich Planen, Bauaufsicht u. Liegenschaft</p> <p><b>BauBeCon Sanierungsträger GmbH</b> Anne-Conway-Straße 1 - 28359 Bremen Tel. 0421 - 32901-0 Fax. 0421 - 32901-22 info@baubeconstadtsanierung.de</p> <p><b>cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH</b> Struenseestraße 37 - 22767 Hamburg Tel. 040 38037567-0 Fax. 040 38037567-1 stadtplanung@cap-plan.de</p> </div>
--	---

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

## 4.2 Verkehrserschließung

Das Straßensystem der Innenstadt Uelzens wird von den drei ältesten Straßenzügen Lüneburger Straße, Gudesstraße und Veerßer Straße geprägt. Diese mit 20 m bis 25 m sehr breit angelegten Marktstraßen in T-förmiger Anordnung treffen in der Mitte der Stadt am „Alten Rathaus“ aufeinander. Alle anderen Straßen weisen wesentlich schmalere Querschnitte auf und verlaufen, bis auf die Bahnhofstraße, die in Verlängerung der Gudesstraße als gerade Verbindung in westliche Richtung zum Bahnhof führt, parallel zu beiden Seiten der mittleren Nord-Süd-Achse (Lüneburger Straße und Veerßer Straße), um dann im Norden und Süden der Altstadt wieder direkt an diese Hauptachse anzubinden.

Dieses historisch gewachsene Straßensystem ist vom verkehrlichen Konzept heute so organisiert, dass der örtliche Durchgangsverkehr und auch Teile des Innenstadtzielverkehrs auf Straßen östlich und westlich des Stadtzentrums geleitet werden. Der größte Teil des Innenstadtbereiches ist somit flächenhaft verkehrsberuhigt und überwiegend entsprechend den Nutzungsansprüchen aller Verkehrsteilnehmer und insbesondere der Fußgänger umgebaut worden. Eine reine Fußgängerzone wurde dabei jedoch nur in einem Teilstück der Bahnhofstraße mit den angrenzenden Bereichen des Platzes an der St.-Marien-Kirche und der Achterstraße geschaffen. Daneben gibt es noch einige „Twieten“, die als Fußwegverbindungen die Baublöcke in Ost-West-Richtung durchqueren. Zwischen der Lüneburger Straße und der Rademacherstraße sowie der Achterstraße sind solche Verbindungen als Geschäftspassagen gestaltet worden. Aufgrund der räumlichen Enge darf eine größere Anzahl von Nebenstraßen nur in einer Richtung befahren werden (Turmstraße, Rosenmauer, An der St.-Marien-Kirche, Mühlenstraße, Schmiedestraße und Rademacherstraße).

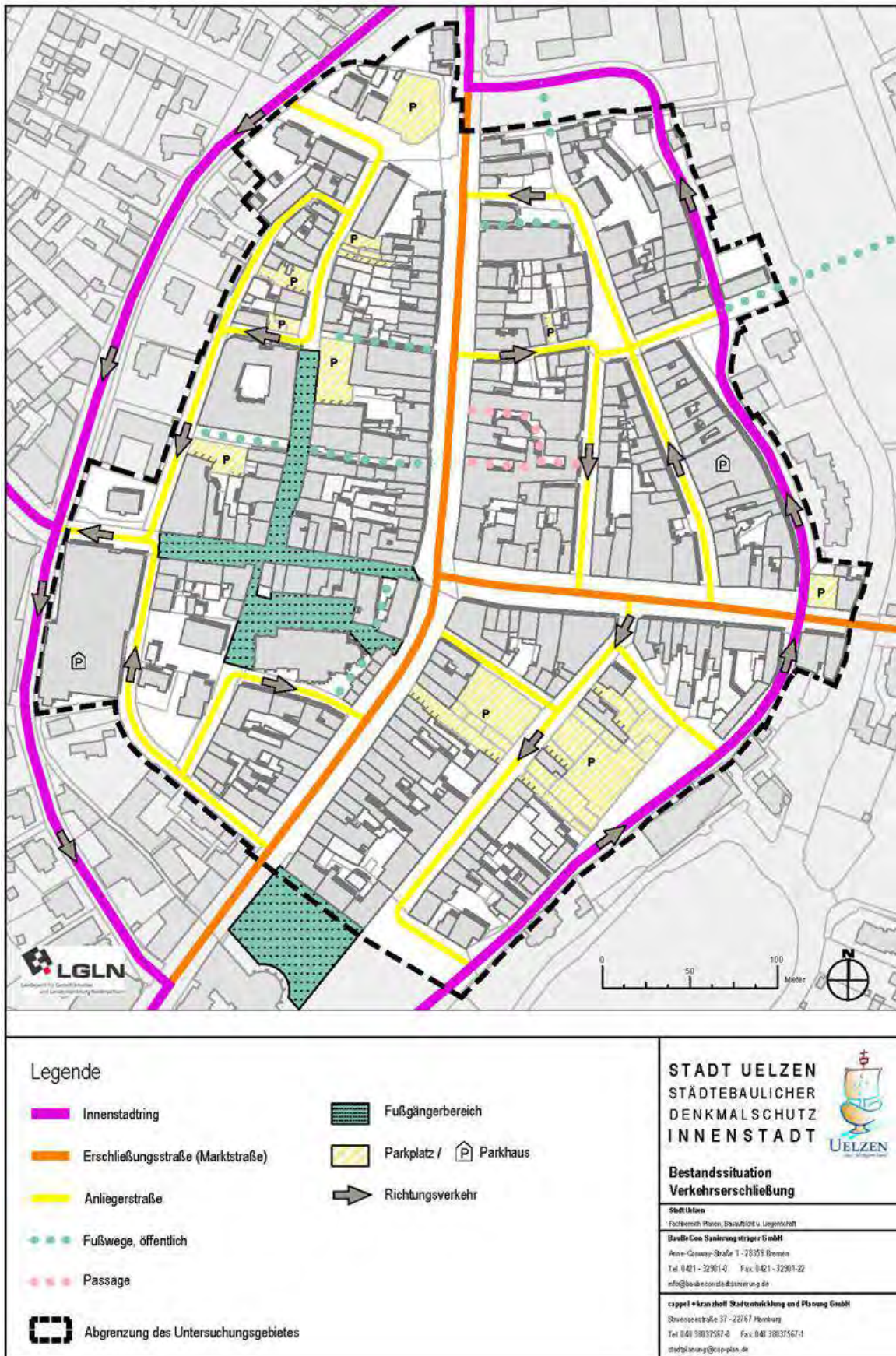
Das bestehende Verkehrssystem erfüllt vom Grundsatz her die verschiedenen Aufgabenstellungen, die an den Straßenraum gestellt werden. Trotz teilweise immer noch erheblicher Verkehrsflüsse innerhalb der drei großen Marktstraßen ist durch die breiten Gehwege vor den Geschäften, die Möblierung und Begrünung eine gute Aufenthaltsqualität vorhanden. Auch die Aufenthaltsqualität in den Anliegerstraßen ist durch die Neugestaltung um die St.-Marienkirche und im Bereich des Brunnens am Schnellenmarkt in den letzten Jahren bereits verbessert worden.

Abb. 20: Unterschiedliche Belastungssituationen der Marktstraßen durch Verkehrsteilnehmer



(Quelle: Eigene Fotos)

Abb. 21: Bestandsituation Verkehr im Untersuchungsgebiet



(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)



### 4.3 Denkmalpflege und Baudenkmäler

Um bestehende Zielsetzungen in Bezug auf die historisch wertvolle Bausubstanz abzugleichen, wurde im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen Kontakt zu der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Konservator des Landesamtes für Denkmalpflege hergestellt. Außerdem fand eine erneute Ortsbegehung der historischen Baugruppen und Einzeldenkmäler statt.

Anhand des Maßnahmenplanes wurde Herr Dr. Fischer um eine denkmalfachliche Stellungnahme gebeten. Auszüge dieser Stellungnahme folgen umgehend. Die ausführliche Stellungnahme befindet sich im Anhang dieses Konzeptes.

#### **Auszüge der denkmalfachlichen Stellungnahme vom 28.11.2014**

[...] als welfische Gründung des 13. Jahrhunderts mit einem Gebäudebestand, der vom Wiederaufbau nach zwei Stadtbränden 1646 und 1826 geprägt ist, gehört Uelzen zu den wertvollsten Städten im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg. Da die Bebauung weniger homogen ist als in den Nachbarstädten Lüneburg und Celle, u. a. wegen Kriegszerstörungen, ist die Formulierung städtebaulicher Ziele etwas anders gelagert als dort und geht über die „klassische“ Denkmalpflege, also den Erhalt und die Revitalisierung von Baudenkmalen weiter hinaus, ist also in gewisser Weise auch schwieriger. Eine Förderung aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz wäre daher eine große Hilfe und kann nur uneingeschränkt begrüßt werden.

Die Reduzierung des Fördergebietes ist positiv zu bewerten. Es macht wenig Sinn, denkmalarme oder denkmalfreie Bereiche, die es in der Innenstadt von Uelzen ja leider gibt, (vor allem im Südosten, Schuhstraße / Mühlenstraße) in ein Förderprogramm mit denkmalpflegerischer Zielsetzung aufzunehmen. Die dort sinnvollen städtebaulichen Maßnahmen würden eine so geringe Priorität haben, dass sie kaum je berücksichtigt werden könnten. Die Ausweisung eines „denkmalpflegerischen Interessenbereiches“, der hier die gesamte Fläche der historischen Altstadt umfasst, steht dem nicht entgegen, da es sich um keinen rechtsverbindlichen Status nach NDSchG handelt und er nicht oder nicht primär auf Fördermöglichkeiten zielt. [...]

## Baudenkmale

Mit dem Inkrafttreten des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) von 1979 wurde begonnen, eine flächenhafte Erfassung der geschichtlich bedeutsamen Bausubstanz in Niedersachsen durchzuführen. Diese Erfassung führte in Abstimmung mit dem Institut für Denkmalpflege zu einem Verzeichnis der Baudenkmale, welches 1984 veröffentlicht und in einem Band der „Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland“ dokumentiert wurde. Das Verzeichnis wurde zuletzt im April 2011 veröffentlicht.

Aus denkmalpflegerischer Sicht stellt sich fast der gesamte Altstadtbereich von Uelzen als ein denkmalpflegerischer Interessensbereich dar. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich vier als „Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3(3) NDSchG“ eingestufte Gebiete mit 34 Hauptgebäuden und 36 „Einzeldenkmale nach § 3(2) NDSchG“.

Als fünfte Gruppe baulicher Anlagen könnten die Reste der Stadtmauer benannt werden. Die historische Stadtmauer begrenzt den Untersuchungsraum in Teilbereichen und prägt somit den Stadtraum erheblich. Sie liegt aber außerhalb des Untersuchungsgebiets und wird deshalb im Folgenden nicht näher betrachtet.

Das ursprünglich unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Gudesstraße 33 war aufgrund zweier Brände wirtschaftlich nicht mehr zu halten und musste deshalb abgerissen werden. Somit stehen insgesamt 70 Gebäude im Untersuchungsgebiet unter Denkmalschutz (siehe dazu Abb. 22 auf S. 72).

Bei den vier Gruppen baulicher Anlagen handelt es sich um folgende Gebäude:

---

### Gruppe baulicher Anlagen gemäß §3(3) NDSchG

---

#### Gruppe baulicher Anlagen 360025Gr0003:

- Schnellenmarkt 1
- Schnellenmarkt 3
- Schnellenmarkt 4
- Schmiedestraße 17
- Schmiedestraße 18
- Schmiedestraße 19
- Schmiedestraße 20
- Schmiedestraße 22
- Schmiedestraße 24
- Brückenstraße 1
- Doktorenstraße 4
- Rademacherstraße 9
- Rademacherstraße 11
- Rademacherstraße 13
- Rademacherstraße 15

Der Bereich um den Schnellenmarkt hatte sich bereits im Mittelalter zu einem Nebenmarkt entwickelt. Sein Name führt auf die hier früher angebotenen Töpfe zurück, die damals als Schnellen bezeichnet wurden. Häuser um den Schnellenmarkt weisen, entsprechend der sozialen Stellung ihrer Bewohner, überwiegend nur geringe Hausbreiten auf. Dabei handelt es sich bei der Mehrzahl der Gebäude um zweigeschossige Fachwerkbauten mit vier oder fünf Achsen und mitrigem Zwerchhaus.

Die VU von 2009 hebt die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes am Schnellmarkt 2 durch seine Funktion als räumliche Begrenzung zur südlichen Seite des Schnellenmarkts und als Verbindung zwischen den einmündenden Straßen hervor. Das ursprüngliche Gebäude ist einem Neubau gewichen, der sich städtebaulich hervorragend in seine Umgebung einfügt und einen positiven Eindruck auf den Markt und das historische Stadtgefüge ausübt.

---

Gruppe baulicher Anlagen 360025Gr0008:

- Gudesstraße 1
- Gudesstraße 3
- Gudesstraße 5
- Gudesstraße 7
- Gudesstraße 9
- Gudesstraße 11

Bei den Gebäuden an der Gudesstraße handelt es sich um klassizistisch geprägte, zwei- bis dreigeschossige Putzbauten, die zum großen Teil im 20. Jh. stark umgebaut wurden. Lediglich das Eckhaus (Gudesstraße 1) blieb unverputzt. Dieser dreigeschossige Fachwerkbau wurde 1827 als Wohn- und Geschäftshaus für den Kaufmann J.C. Praesent erbaut. Die Fassaden der Häuser Nr. 3 und Nr. 5 wurden 1911 durch Putzgliederungen überformt. Das Gebäude Nr. 9 ist seit 1848 Ratsapotheke.

---

Gruppe baulicher Anlagen 360025Gr0009:

- Gudesstraße 27
- Gudesstraße 29
- Gudesstraße 31

Diese Gruppe baulicher Anlagen besteht ebenfalls aus klassizistisch geprägten zwei- bis dreigeschossigen Putzbauten der Gudesstraße, die z.T. in den 1920er Jahren stark umgebaut wurden.

---

Gruppe baulicher Anlagen 360025Gr0013:

- Lüneburger Straße 1
- Lüneburger Straße 3
- Lüneburger Straße 5
- Lüneburger Straße 7
- Lüneburger Straße 9
- Lüneburger Straße 11
- Lüneburger Straße 13
- Lüneburger Straße 15
- Lüneburger Straße 17
- Lüneburger Straße 19

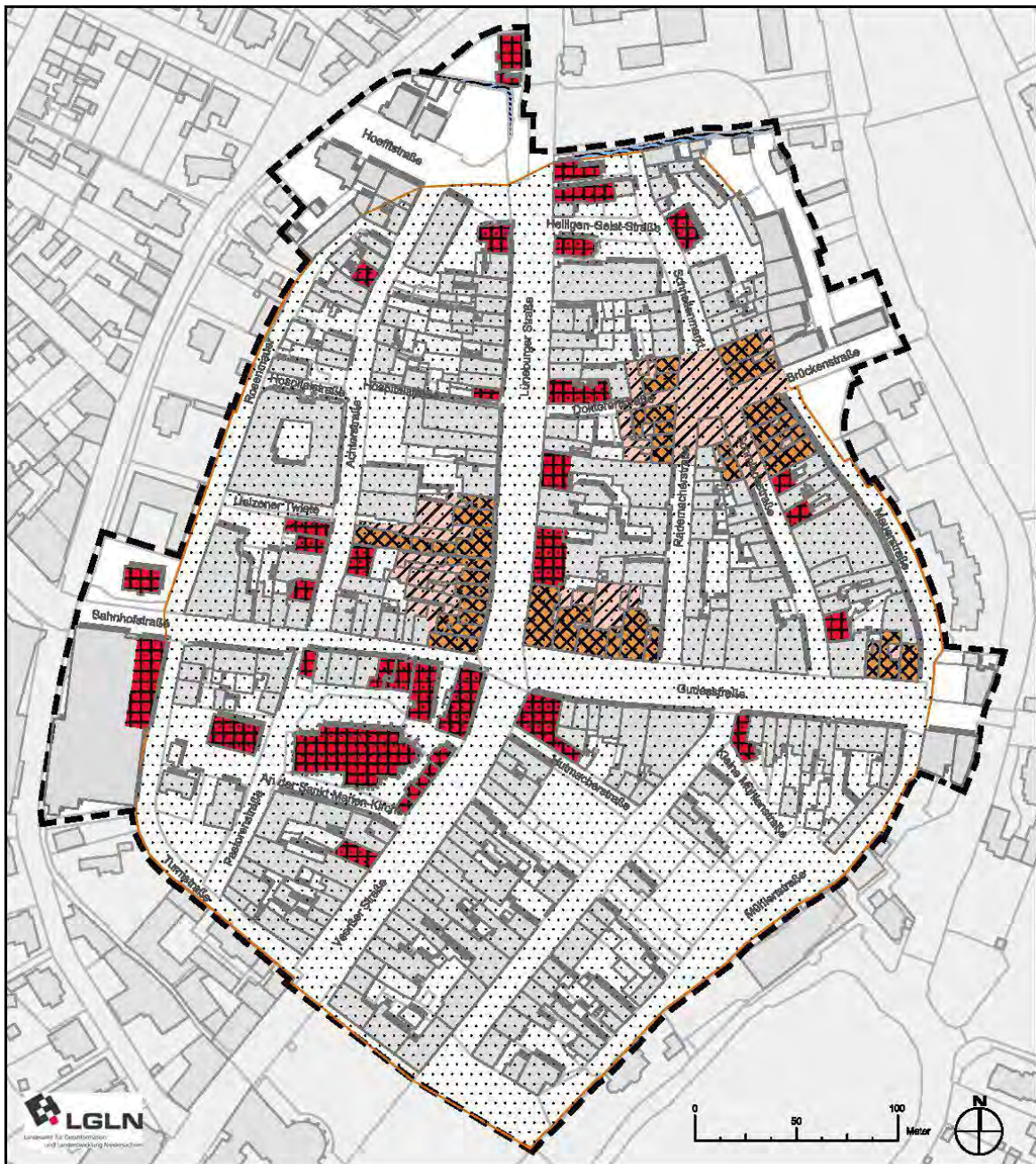
Die nach dem Brand von 1646 erbauten Bürgerhäuser sind durchweg zwei- bis viergeschossige giebelständige Fachwerkbauten, die durch eine Längsdurchgangsdiele erschlossen werden. Neben der Diele waren normalerweise zur Straße hin die Stube und/ oder das Kontor, in der Mitte und zum Hof hin die Küche und die Kammern angeordnet. Das Erdgeschoss und ein niedriges Zwischengeschoss wurden in Geschossbauweise miteinander abgezimmert, während die als Lageräume dienenden Obergeschosse leicht auskragend in Stockwerkzimmerung aufgesetzt wurden.







Die Giebelständigkeit als dominierendes Merkmal blieb auch im 18. Jh. bestehen, die gemischte Zimmerungsart wurde jedoch zugunsten der reinen Stockwerkzimmerung aufgegeben. Die Häuser Lüneburger Straße Nr. 3 (von 1748), Nr. 5 und Nr. 7 aus der ersten Hälfte des 18. Jh. zeigen echte Geschossauskragungen. Durchgehende profilierte Deckbretter unterhalb der Schwelle überdecken die Balkenköpfe.

Bei dem Gebäude Nr. 15 sind die Deckleisten mit Schnitzereien verziert. Spätere Ersatzbauten in dieser Reihe übernahmen die giebelständige Bauweise oder passten sich durch ein Walmdach mit Zwerchhaus an, wie der Fachwerkbau Nr. 1 aus der 1. Hälfte 19. Jh. So entstand hier an der Westseite der beginnenden Lüneburger Straße eine durch die Abfolge der Giebel sehr einheitlich wirkende Gruppe von Bürgerhäusern.

Zum Brennerei-, Brauerei- und Gaststättenbetrieb des „Bürgerlichen Brauhauses“ (Lüneburger Straße 15) gehörte auch das Nebengebäude (1674) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks an einer der ursprünglichen, später überbauten Twieten. Verschiedene Ladeluken und Aufzugsarme an den Rückseiten der genannten Häuser belegen die teilweise von der Achterstraße her erfolgte Anlieferung.

Abb. 22: Bestandssituation Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet



<p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Einzeldenkmale</li> <li> Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG</li> <li> Denkmalschutzliche Interessensbereiche</li> <li> Gewässer als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG</li> <li> Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</li> </ul>	<p><b>STADT UELZEN</b>  <b>STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ</b>  <b>INNENSTADT</b></p>  <p><b>Bestandssituation Denkmalschutz</b></p> <p><small>Stadt Uelzen          Fachbereich Planen, Bauwirtschaft u. Liegenschaft          BauBeCon Sanierungsträger GmbH          Anne-Conway-Straße 1 - 28359 Bremen          Tel. 0421 - 32911-0 Fax. 0421 - 3291-22          info@baubeconsanierung.de</small></p> <p><small>cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH          Struenseestraße 57 - 22767 Hamburg          Tel. 040 3603797-0 Fax. 040 3603797-1          stadtplanung@capp-klam.de</small></p>
--	---

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

Nachfolgend sind die im Untersuchungsgebiet liegenden Einzelbaudenkmale gemäß §3.2 NDSchG und ihre baugeschichtliche Bedeutung kurz zusammengefasst. Die Detailinformationen sind dabei im Wesentlichen der Denkmaltopografie „Baudenkmale im Landkreis Uelzen“ entnommen und wurden durch Erkenntnisse der Bestandsaufnahmen aus 2009 und 2014 ergänzt.

---

**Achterstraße 2**

Die Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße wurden zwischen 1647 und 1826 durch Nebengebäude ergänzt, die rückwärtig auf den zu den Hinterstraßen durchgehenden Parzellen oder auf gesonderten Grundstücken errichtet wurden. Hierzu gehören auch Gebäude in der Achterstraße, von denen einige meist 2-geschossige Fachwerkbauten noch erhalten und inzwischen nach Umbaumaßnahmen mit Hauptnutzungen belegt sind, wie das Gebäude Achterstraße 2 (Läden im EG, Wohnen im OG). Das Gebäude wurde im Gegensatz zu vielen anderen Bauten traufständig errichtet.



---

**Achterstraße 3**

Das Bürgerhaus von 1907 (Architekt Behle) entstand als reines Wohnhaus. Die Fassade des 3-geschossigen Gebäudes wurde mit weißen glasierten Fliesen verkleidet, von denen sich die kräftigen Putzumrahmungen der Fenster absetzen.



---

**Achterstraße 9**

Die Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße wurden ergänzt durch Nebengebäude, die rückwärtig auf den zu den Hinterstraßen durchgehenden Parzellen oder auf gesonderten Grundstücken errichtet wurden. Anschauliches Beispiel ist Achterstraße 9, ein heute zum Restaurant umgebauter früherer Speicher von 1647. Im Straßengiebel des 2-stöckigen Fachwerkbaus sind unterhalb eines Aufzugsarmes zwei Ladeluken und ein Einfahrtstor angeordnet, die heute verglast sind.



**Achterstraße 11**

Das Gebäude wurde gegenüber seinem ursprünglichen Zustand sehr stark verändert. Es stammt aus 1674 und wurde als Nebengebäude zum Brenne-  
rei-, Brauerei- und Gaststättenbetrieb des „Bürgerlichen Brauhauses“ (Lüneburgerstraße 15) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks an einer  
der ursprünglichen, später überbauten Twieten errichtet. Eine ursprüngliche Nutzung als Viehstall im Erdgeschoss und Speicher im Oberstock ist  
wahrscheinlich.

**Achterstraße 35**

In der Achterstraße entstanden im 19. Jh. mehrere Giebelhäuser (Nr. 31-  
37) zwischen die ca. 1890 ein Tischlermeister sein mit üppigen holzge-  
schnitzten Ornamenten und Architekturteilen versehenes Traufenhaus  
setzte.

**Bahnhofstraße 22**

Gegenüber dem ehemaligen Bauamt eröffnete die Firma Ramelow 1909 ihr  
Kaufhaus. Der 3-geschossige Putzbau hat eine stark vertikal betonte Fassa-  
de, die durch ein umlaufendes Gesims mit Ornamenttafeln abgeschlossen  
wird.

**Bahnhofstraße 30**

Ein kleines Fachwerkhaus, ursprünglich mit traufseitigem Eingang von der  
Pastorenstraße, bildet den Abschluss der Bauzeile zwischen Bahnhofstraße  
und Kirchhof (Entstehungszeit ca. Ende 18. Jh.).



**Bahnhofstraße 33**

Das ehemalige Stadtbauamt ist ein 2-geschossiger Fachwerkbau in der Tradition der klassizistischen Häuser der Innenstadt. 1852 wurde es als Gebäude der dritten Stadtschule eingeweiht.

**Bahnhofstraße 38**

1788 ergänzte ein 2-stöckiger giebelständiger Fachwerkbau mit leichten Geschoßauskragungen die Hausgruppe (Nr. 42 u. 40).

**Bahnhofstraße 40**

Üppiges Schnitzwerk als Ranken- und Beschlagwerkornamentik sowie Spruchinschriften überziehen auch die Hölzer in den Fassaden des Gebäudes (1647), das sowohl zur Bahnhofstraße als auch zum Kirchhof orientiert ist. Beide Giebelseiten sind gut erhalten und restauriert. Die Straßenseite besitzt eine ursprüngliche Utlucht an der rechten Seite.

**Bahnhofstraße 42**

Das „Neue Haus“ wurde Anfang des 15. Jh. neben dem Rathaus als dessen Erweiterung gebaut und als Tanz- und Hochzeitshaus sowie Versammlungsstätte der Ämter und Gilden genutzt. In dem heute noch erhaltenen Gewölbekeller lagerten die Bier- und Weinvorräte des Rates. Bei dem Brand von 1646 blieben die EG-Wände sowie der zum Kirchhof gerichtete Giebel mit gekuppelten Blendfenstern und Luken in Spitzbogennischen stehen. Nach dem Brand wurde der Bau durch ein Fachwerkobergeschoß in Stockwerkszimmerung aufgestockt, dessen zweifach vorkragender Straßengiebel reichhaltig mit Renaissance-Schnitzereien verziert wurde. Diese wurden auch bei der geschossübergreifenden Verbreiterung des Hauses um 1800 fortgeführt. 1848 und 1959 erfolgten weitere Umbauten. Seit 1865 ist das Haus die sogenannte Ratsweinhandlung.



**Gudesstraße 22**

Das 3-stöckige Gebäude der Pelz-, ehemals auch Fell- und Wildhandlung Jahn wurde im Eckbereich zur Schuhstraße / Kleine Mühlenstraße gegen 1910 erbaut. Das Geschäftshaus wird in die Nebenstraße hinein fortgesetzt, wobei die Fassade in den einzelnen Abschnitten differenziert behandelt wird. Innerhalb der gleichförmigen Nachkriegsbebauung setzt der Eckbau heute einen deutlichen städtebaulichen Akzent.

**Lüneburger Straße 2-4**

Aus der Masse der klassizistisch geprägten Gebäude ragt das Hotel „Stadt Hamburg“ am Anfang der Lüneburger Straße. Das 1826/27 vom Gastwirt G.G. De Jager erbaute Gasthaus zeigt große Übereinstimmung mit Grundriss- und Ansichtsskizzen im Nachlass des am Hannoverschen Hofe tätigen Architekten G.L.F. Laves. Der ungewöhnlich breite Bau hat zwei seitliche Toreinfahrten unter Rundbögen, rechts zum Nachbargrundstück, links zu einem umfangreichen Komplex von Nebengebäuden auf dem hinteren Grundstücksteil. Ein schwach vortretender Mittelrisalit mit einer Dreier-Fenstergruppe im Obergeschoss betont die Mittelachse der Fassade, die im Erdgeschoss in Quaderung, im Obergeschoß glatt verputzt ist. Eine nachträgliche Aufstockung schließt die Fassade nach oben hin ab. Das Gebäude wurde 1985 komplett abgerissen und danach nach den alten Plänen wieder neu aufgebaut.

**Lüneburger Straße 10**

Die Gebäudereihe neben dem Hotel besteht aus traufständigen Bürgerhäusern aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Haus Nr. 10 weist eine verputzte Fassade auf. Es wurde bereits in den dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts im Erdgeschoss stark verändert.

**Lüneburger Straße 16**

Gegen Ende des 19. Jh. wurden in der Lüneburger Straße mittelalterliche Gebäude abgerissen und durch historisierende Massivbauten ersetzt, in denen das ganze Erdgeschoss als Verkaufsraum vorgesehen war. Der Eckbau Lüneburger Straße 16 wurde etwa 1910 vom Architekten Friedrichs für den Juwelier Klieforth entworfen. Die Fassaden werden durch eine Kolossalordnung in dem zweiten und dritten Obergeschoß vertikal gegliedert. Gleichzeitig fassen breite umlaufende Gurtgesimse die beiden Geschosse zusammen.





**Lüneburger Straße 29.**

Das kleinbürgerliche Eckhaus zur Hospitalstraße wurde um 1700 erbaut. Eine eventuell früher vorhandene Spruchinschrift ist nicht mehr erhalten.

**Lüneburger Straße 30 (Heiligen-Geist-Kapelle)**

Als erste Kapelle wurde Anfang des 14. Jh. die Heiligen-Geist-Kapelle nahe am Lüneburger Tor gestiftet. Der Bau und die Besetzung mit einem Geistlichen wurden 1322 vom Bischof von Verden bestätigt. 1324 wurde sie durch ein Hospital, später auch durch ein Pilgerrasthaus ergänzt. Die Kapelle ist ein einschiffiger Backsteinbau. Der Haupteingang in der zur Lüneburger Straße gewandten Giebelseite wird durch ein aus Formziegeln gemauertes Portal eingefasst, darüber ragt der durch Putzblenden belebte Giebel über die Dachlinie des erneuerten heutigen Daches hinaus. Dem schlichten Schiff wurde 1446 bei einer grundlegenden Erneuerung ein Chor mit 5/10-Schluss angefügt, in dessen Fensteröffnungen später die heute restaurierten Glasmalereien der St. Viti Kapelle aus der Zeit um 1420 eingearbeitet wurden. Erwähnenswert ist auch der um 1515 angefertigte Flügelaltar.

**Lüneburger Straße 34**

An der Lüneburger Straße steht der einzige Fachwerkbau aus der Zeit vor dem Brand. Der Mittelteil des früheren Akzisen-Einnehmerhauses, das unmittelbar an der entlang der Stadtmauer verlaufenden Twiete lag, wird gegen Ende des 16. Jh. entstanden sein. Das 2-geschossige Haus ist bereits in Stockwerkzimmerung ausgeführt. In seiner zur Gasse gelegenen Traufwand sind die Hölzer mit verschiedenen Kerbschnitzereien verziert. Auffällig ist besonders das Knaggenbündel des Eckständers, an den sich der Vorderbau aus dem beginnenden 17. Jh. anschließt. Der Straßengiebel wurde um 1870 mit einer Ziegelfassade versehen. In dem Fachwerk-Hintergebäude am Schnellenmarkt befand sich noch im 19. Jh. eine Schmiede.

**Lüneburger Straße 36**

Beim ehemaligen Lüneburger Tor, unmittelbar an der früheren Stadtgrenze, baute sich 1846 der Club Union, eine Vereinigung wohlhabender Uelzener Bürger, ein Clubhaus, das später als Heimatmuseum und heute als Bürogebäude genutzt wird. Dem 2-geschossigen Fachwerkbau wurde zur Lüneburger Straße hin eine massive klassizistische Fassade vorgesetzt, die im Obergeschoss glatt, im Erdgeschoss in Quaderung verputzt ist und durch Gesimse horizontal gegliedert wird. Die Brüstungen der hohen Obergeschossfenster sind durch Ornamentplatten geschmückt.



**Lüneburger Straße 47**

Das Gasthaus Uelzener Hof wurde 1647 ursprünglich als giebelständiges Haus mit nur einer Utlucht erbaut und durch einen Anbau im Jahre 1701 zum traufständigen Haus. Seine reiche Rankenornamentik wurde 1913 freigelegt.

**Lüneburger Straße 53**

Der im klassizistischen Stil errichtete 1 1/2 - geschossige schlichte Putzbau weist zur Lüneburger Straße hin eine symmetrische, gleichmäßig gegliederte Fassade auf, deren Mitte durch einen risalitartigen Vorbau mit Zwerchhaus betont wird.

**Pastorenstraße 1 – St. Marienkirche**

Der Bau der St. Marienkirche wurde wohl um 1280 begonnen und 1292 vom Bischof von Verden als Pfarrkirche geweiht. Die dreischiffige Backsteinhallenkirche hat stark gebuste Kreuzrippengewölbe, die auf gedrungenen Rundpfeilern ruhen. Von diesem Ursprungsbau blieben die vier Joche des Langhauses erhalten, nachdem der Chor um 1360 abgerissen und an seiner Stelle bis 1385 ein hohes, ebenfalls dreischiffiges Chorhaus errichtet wurde, welches das ältere Langhaus um ca. 5 m überragt. Das neue Chorhaus besteht aus zwei Jochen mit Kreuzrippengewölben und einem siebenseitigen Chorhaupt mit hohen, dreigeteilten, farbig verglasten Fenstern. Der im Chor herrschende Eindruck von Weite, Schwerelosigkeit und Lichtfülle wird noch verstärkt durch den Kontrast zu den schweren Gewölben des Langhauses. Die achteckigen schlanken Pfeiler weisen Stuckkonsolen mit Tierkopfdarstellungen ähnlich denen in Ebstorf auf. Abgeteilt ist im südlichen Seitenschiff die Sakristei untergebracht. Ein Terrakottenfries zieht sich außen unter der Traufe um den Chor. Eine ursprünglich vorhandene Unterkirche unter dem Chorraum wurde nach dem Einsturz ihrer Gewölbe 1696 zugeschüttet.

Als einschiffiger, zweijochiger Bau mit Abschluss wurde an die Südseite der Kirche als Apostelkapelle angegliedert, die Propst Hermann Niegebuhr nach der schweren Pestepidemie des Jahres 1350 gestiftet hatte. Das breite, gedrückt spitzbogige Portal der Kapelle wurde damit zum Südeingang der Kirche. Bemerkenswert sind die in Form von Frauenköpfen ausgebildeten Konsolen im Chor, die Vorbild für eine Reihe von Kapellen in der Umgebung Uelzens wurden.

Wohl in der 2. Hälfte des 14. Jh. wurde auch der Bau des wuchtigen Turmes begonnen. Der quadratische, wenig untergliederte Turm erhielt 1671-80 einen barocken Helm, der nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg 1954 in abgewandelter Form neu errichtet wurde. Das gegenwärtig als Haupteingang benutzte Portal in der Westseite wurde erst im 19. Jh. angelegt. Auch die stark beschädigte Dreikönigskapelle an der Südseite des Chores wurde 1954 wieder instandgesetzt.



**Pastorenstraße 4 – evangelische Propstei**

Der repräsentative Backsteinbau wurde in der 1. Hälfte des 15. Jh. gegenüber dem Turm der St. Marienkirche, errichtet. Nach der schweren Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurde das ursprünglich 1-1/2-geschossige Haus 2-geschossig wiederaufgebaut. Erhalten blieb jedoch die reich gegliederte Giebelseite. Über einem Unterbau mit mittigem spitzbogigem Portal baut sich ein tief profilierter siebenachsiger Schaugiebel aus treppenartig gestaffelten Rechteckblenden auf. Darin eingelassenen sind Spitzbogenblenden und tiefliegende, gekuppelte Blendfenster. Hier wie auch im Portal wurden wechselnd rote und dunkel glasierte Formziegel verwendet. Der einstmals mit Fialen bekrönte Treppengiebel wurde schon 1593 durch das Ausmauern der Schrägen zum heutigen Dreiecksgiebel umgeformt.

**Schmiedestraße 2**

Entsprechend der sozialen Stellung ihrer Bewohner sind die Häuser in der Schmiedestraße überwiegend schmaler als die nach dem Brand an den Hauptstraßen gebauten Gebäude. In der Mehrzahl sind es 2-geschossige Fachwerkbauten mit vier oder fünf Achsen und mittigem Zwerchhaus. Nur wenige darunter sind weitgehend original erhalten. Gut erhalten ist jedoch das Haus in der Schmiedestraße 2, das Stammhaus des Hoevermannschen Landhandels.

**Schmiedestraße 12**

Die Schmiedestraße Nr. 12 weist ähnliche Proportionen wie das in der Nachbarschaft stehende Gebäude Nr. 16 auf derselben Straßenseite auf. Es hat jedoch eine Putzfassade mit Zierbändern unterhalb der Traufe und am Zwerchhaus. Die seitlich angeordnete Hau Eingangstür ist im klassizistischen Stil umrahmt.

**Schmiedestraße 16**

Das Gebäude zeigt eine symmetrisch angelegte, repräsentative Fassade mit hölzernen Fenstereinfassungen und -verdachungen sowie einem klassizistischem Portal, das starke Ähnlichkeit zu dem Rathaus zeigt.



**Schnellenmarkt 14**

Das in der 2. Hälfte des 18. Jh. erbaute 2-stöckige Haupthaus auf dem bei Merian als Taterhof bezeichneten Grundstück am Schnellenmarkt hat bereits die traufständige Stellung an der Straße, die sich in größerem Umfang erst in der Wiederaufbauphase nach dem Brand von 1826 durchsetzte. Auch hier überdeckt eine profilierte Leiste unterhalb des leicht auskragenden Obergeschosses die Köpfe der Deckenbalken. Auf dem Taterhof, der verschiedenen Überlieferungen zufolge im Mittelalter Handelshof der englischen Kaufleute gewesen sein soll, befand sich um 1900 eine Schmiede, später übernahm ihn eine Landhandelsfirma.

**Veerßer Straße 1**

Der massive, 4-geschossige Putzbau, der zusammen mit dem Rathaus den Eingang der Veerßer Straße flankiert, wurde 1910 von der Eisenwarenhandlung Töbing nach einem Entwurf des hannoverschen Architekten Friedrichs gebaut. Seine sparsam ornamentierte Fassade, die ihre Qualität aus der sorgfältigen vertikalen wie horizontalen Gliederung bezieht, ist oberhalb des Erdgeschosses ohne Veränderung erhalten.

**Veerßer Straße 2**

Das alte Rathaus in der Stadtmitte wurde 1347 errichtet, nachdem ein erstes Rathaus vermutlich bei dem Stadtbrand von 1315 zerstört wurde. Nur noch eine Reihe spitzbogiger Fenster an der Nordseite geben einen Hinweis auf das ursprüngliche Aussehen. 1789 / 90 wurde das Gebäude grundlegend umgebaut. Es wurde aufgestockt und zur Veerßer Straße mit einer spätbarocken, breitgelagerten und verputzten Fassade versehen. Ein Walmdach mit barocken Dachhäuschen, einem breiten geschwungenen Uhrenzwerchgiebel und einem Aufzugszwerchhaus ersetzte das frühere Satteldach. Um 1825 erhielt der neue Eingang sein geschnitztes klassizistisches Portal, aus dieser Zeit dürften auch die erhaltenen Fenster stammen. Der Bogengang an der Nordseite wurde 1932 als Fortsetzung des Bürgersteiges der Bahnhofstraße angelegt. Seit 2011 wurde das Alte Rathaus unter Einbeziehung europäischer Fördermittel aufwendig saniert, umgebaut und Ende September 2014 feierlich wiedereröffnet.

**Veerßer Straße 4 - 12**

Wohl schon im 15. Jh. wurde die Ansicht der Kirche zur Veerßer Straße hin durch eine Reihe von Marktbuden neben dem Rathaus verstellt. Diese Gruppe kleiner Fachwerkhäuser, „Fünf Propheten“ genannt, wurde 1945 zerstört.

In der Diskussion über den Wiederaufbau setzte sich der Wille zur historischen Kontinuität durch. Die Möglichkeit, die Ostansicht der Kirche frei zu stellen, wurde verworfen. Schon 1949 begann der Bau der Zeile von 2-geschossigen bescheidenen verputzten Wohn- und Geschäftshäusern, die weiterhin als „Fünf Propheten“ bezeichnet werden.



**Veerßer Straße 18**

Nur noch ein Fragment ist der in der 1. Hälfte des 15. Jh. entstandene Schaugiebel des sogenannten Gildehauses. Kräftige Pfeiler aus wechselnd roten und schwarz glasierten Formziegeln gliedern den Giebel, dessen gekuppelte Fenster in vertikal unterteilten, mit Spitzbögen geschlossenen Nischen liegen. Die Staffeln des früheren Treppengiebels wurden bereits im 19. Jh. aufgefüllt. Das Erdgeschoss wurde seit Beginn dieses Jahrhunderts mehrfach umgebaut.

**Reste der Stadtmauer**

Mühlenstraße, Rosenmauer u. Turmstraße

- Nach 1788 wurde die Mauer schrittweise abgetragen; das größte Reststück befindet sich auf dem Grundstück Mühlenstr 27a
- Darin Einzeldenkmal: villenartiges Wohnhaus von Architekten Wendthut & Wolff (1925)
- Die Teilstücke der Mauer entlang der drei Straßen bilden die räumliche Grenze des Untersuchungsbereiches, liegen aber außerhalb desselben.



#### 4.4 Gebäudenutzung

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet kennzeichnet sich durch eine Mischung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Betrieben, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen.

Die nachfolgenden Grafiken zum Untersuchungsgebiet beschränken sich dabei in ihren Aussagen auf die im Rahmen der Bestandsaufnahme vorgefundenen Nutzungen von insgesamt 327 Einheiten in den Erdgeschosszonen der Hauptgebäude. Dies sind 46 Einheiten mehr als in der VU 2009 erhoben wurden. Da sich der Gebäudebestand insgesamt nur unwesentlich verändert hat, handelt es sich bei diesem vergleichsweise hohen Zuwachs von mehr als 15% nicht immer um reale Neuzugänge. Vielmehr wurden auch Blockinnenbereiche, Neben- oder Hofgebäude in die Erhebung aufgenommen. Unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes wurden separat gezählt.

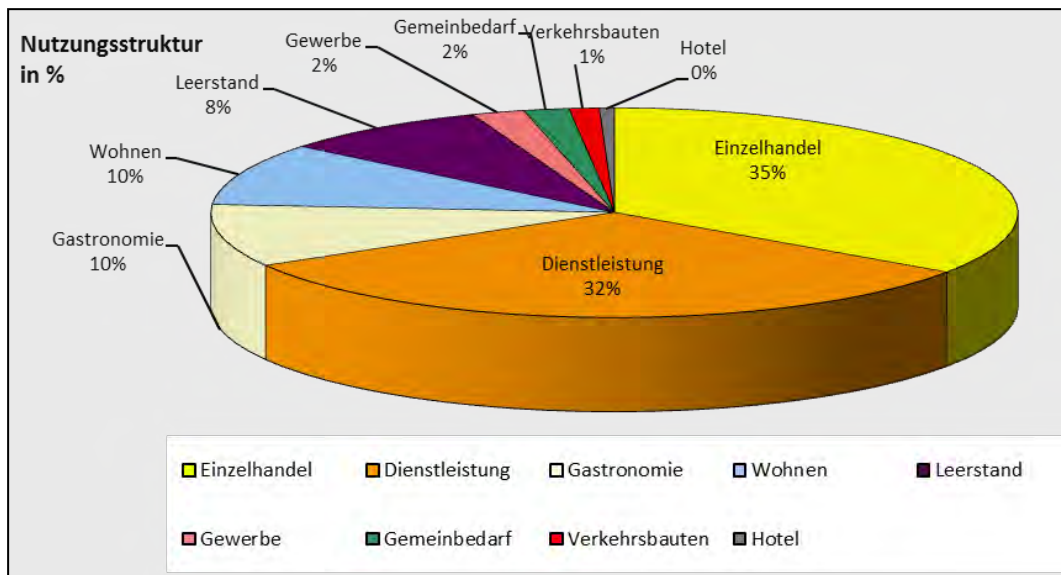
In absoluten Zahlen gibt es bei der Erhebung in 2014 neun Einzelhandelsbetriebe, was einem Gesamtzuwachs von etwa 8 % entspricht und 30 Dienstleistungsbetriebe mehr als im Jahr 2009, was einen Zuwachs von fast 40% ergibt. Die wesentlichen Änderungen haben sich demnach im Dienstleistungssektor vollzogen. Hierbei ist es jedoch nicht möglich zu bestim-

men, wie viele Einheiten im Gebiet tatsächlich hinzugekommen sind und wie viele Einheiten in der letzten Erhebung nicht gezählt wurden.

In der Gesamtbetrachtung handelt es sich bei 66 % der Einheiten um Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Dieses Ergebnis entspricht in etwa dem Ergebnis der letzten Erhebung im Jahr 2009, in der 65 % aller untersuchten Einheiten Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe waren. Auffällig ist bei dem Vergleich der Erhebungen, dass es einen leichten Anstieg am prozentualen Anteil der Dienstleistungsbetriebe (+5 %) gibt. Gleichzeitig ist die prozentuale Verteilung des Einzelhandels trotz einer Steigerung der absoluten Zahlen rückläufig (-4 %). Die Bereiche Gastronomie und Wohnen nehmen mit jeweils 10 % einen gleichgroßen Anteil in der Nutzung der Einheiten ein. Damit ist, aufgrund einer höheren Zahl erhobener Nutzungseinheiten, die Wohnnutzung prozentual um 1 % und die Gastronomie um 2 % gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2009 gefallen. In absoluten Zahlen ist die Wohnnutzung hingegen um eine Einheit auf 32 Einheiten gestiegen, während es in der Gastronomie drei Einheiten weniger als 2009 gibt.

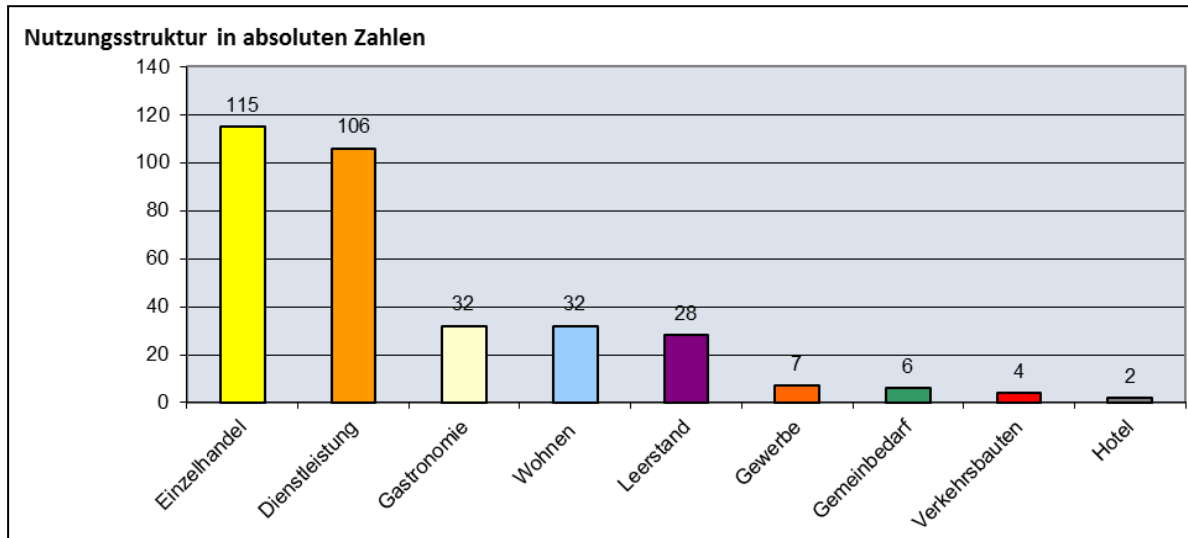
Auch die Zahl der Leerstände hat sich gegenüber 2009 nur geringfügig verändert und stellt mit 8 % nach wie vor einen recht hohen Prozentsatz und somit eine Beeinträchtigung des Gesamtgefüges dar. In absoluten Zahlen gibt es mit 28 Leerständen zwei Leerstände mehr als im Jahr 2009.

Abb. 23: Prozentuale Verteilung der Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet



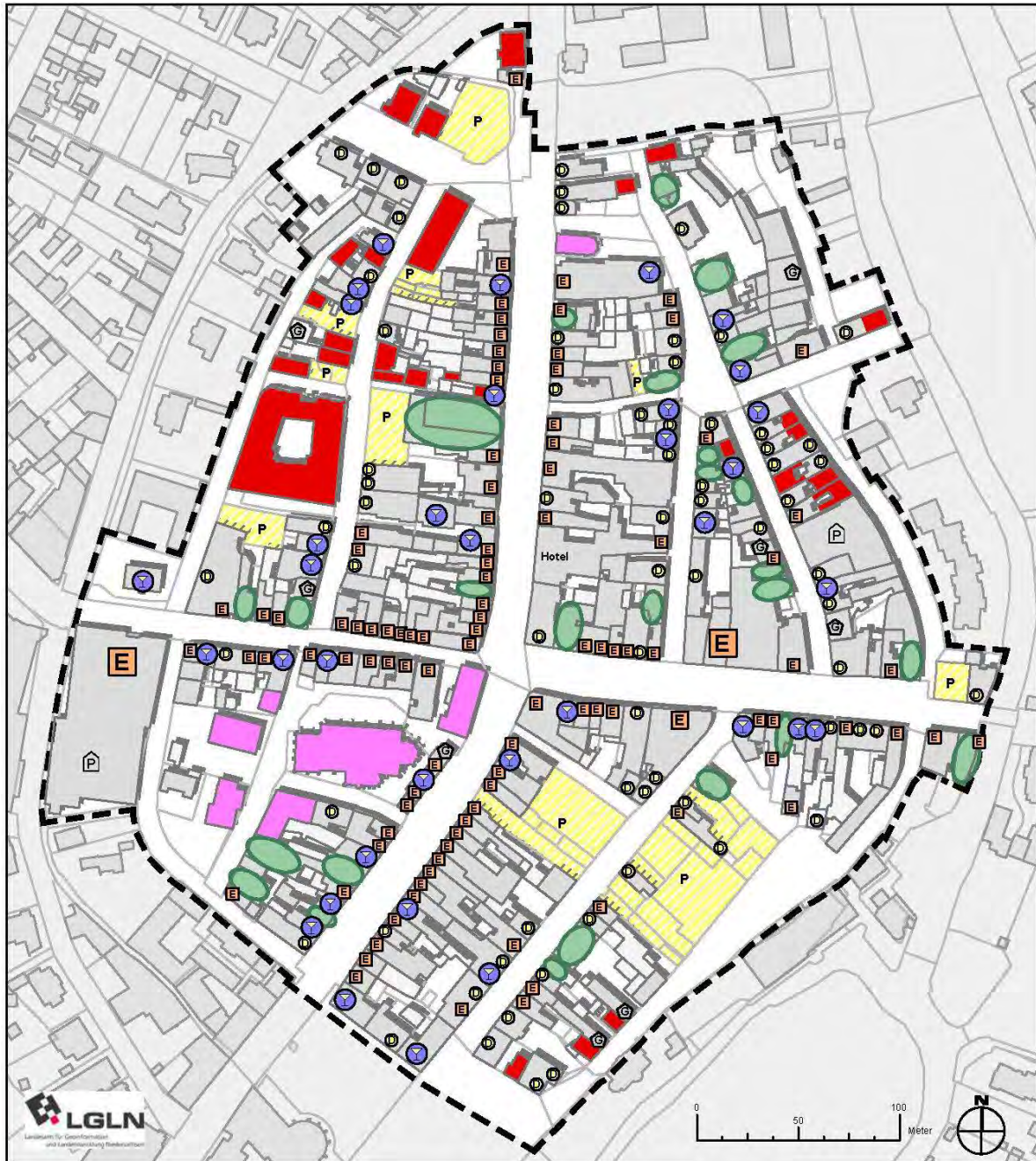
(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

Abb. 24: Absolute Einheiten der Nutzungen in der Erdgeschosszone der Hauptgebäude (insgesamt 327)



(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

Abb. 25: Bestandssituation Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet



Legende

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Wohnen                               | Einzelhandel     |
| Gemeinbedarf                         | Dienstleistungen |
| Hauptgebäude                         | Gastronomie      |
| Nebengebäude                         | Gewerbebetriebe  |
| Parkplatz /  Parkhaus                | Leerstand        |
| Abgrenzung des Untersuchungsgebietes |                  |

**STADT UELZEN**  
STÄDTEBAULICHER  
DENKMALSCHUTZ  
INNENSTADT



**Bestandssituation  
Gebäudenutzung**

**Stadt Uelzen**  
Fachbereich Planen, Bauaufsicht u. Liegenschaft  
**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**  
Anne-Conway-Straße 1 - 28359 Bremen  
Tel. 0421 - 32901-0 Fax: 0421 - 32901-22  
info@baubecon-stadtsanierung.de

**cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH**  
Stroenseestraße 37 - 22767 Hamburg  
Tel. 040 38037567-0 Fax: 040 38037567-1  
stadtplanung@capp-plan.de

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

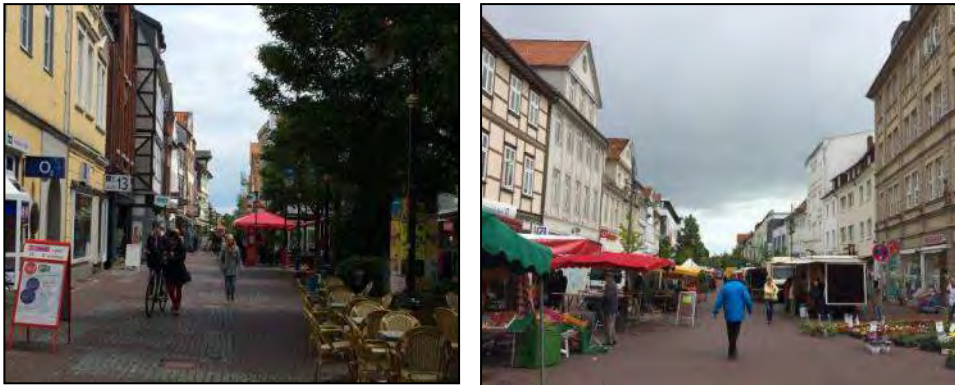


#### 4.4.1 Einzelhandel und Dienstleistungen

Die drei Marktstraßen Lüneburger Straße, Gudesstraße und Veerßer Straße sowie die Bahnhofstraße bilden den Haupteinkaufs- und Geschäftsbereich der Stadt Uelzen. Die überwiegende Anzahl der Betriebe in den Marktstraßen ist dem Einzelhandel mit Filialbetrieben, Boutiquen und Einzelgeschäften zuzurechnen. Das Modehaus Ramelow in der Bahnhofstraße, das Kaufhaus CEKA mit dem Drogeriemarkt Müller und der neu eröffnete C & A-Markt in der Gudesstraße dienen als Anker-Geschäfte in dem Haupteinkaufsbereich der Bahnhofstraße und Gudesstraße. In den nachgeordneten Geschäftslagen sind verstärkt Dienstleistungsbetriebe anzutreffen. Eine gewisse Konzentration ist dabei im Bereich des Schnellenmarkts, der Achterstraße und der Schmiedestraße zu verzeichnen.

Etwa 8 % aller Dienstleistungsbetriebe sind Frisöre und weitere 8 % aller Einzelhändler sind Schuhgeschäfte. Im Gastronomiebereich gibt es eine breite Angebotspalette an Restaurants, Cafés, Gaststätten, Kneipen und Eisdielen, wovon Eisdielen in ihrer Häufigkeit 20 % aller Gastronomiebetriebe ausmachen.

Abb. 26: Blick in die Einkaufsstraßen Bahnhofstraße (links) und Gudesstraße (rechts)



(Quelle: Eigene Fotos)

#### 4.4.2 Wohnen

Das Untersuchungsgebiet weist eine erhebliche Anzahl von Wohneinheiten auf. Diese liegen weitestgehend in den oberen Geschossen der Gebäude. Nur in einigen wenigen und räumlich stark begrenzten Abschnitten, insbesondere im Bereich Mauerstraße / Brückenstraße und nördliche Achterstraße und An der Rosenmauer, werden Gebäude auch im Erdgeschoss (10 % aller untersuchten Gebäude) und somit insgesamt zu Wohnzwecken genutzt. Im Vergleich zu der Erhebung von 2009 gibt es im Jahr 2014 32 Gebäude mit Wohneinheiten im EG gegenüber 31 Gebäude mit Wohneinheiten im Erdgeschoss. Bei dem zusätzlichen Gebäude handelt es sich um das in der Hoefftstraße und Achterstraße in 2013 fertiggestellte Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten.

*Abb. 27: Blick auf die Seniorenresidenz in der Uelzener Twiete (links);  
Neues MFH in der Hoefftstraße*



*(Quelle: Eigene Fotos)*

Mit der zentralen Lage zu allen Versorgungseinrichtungen und der besonderen Atmosphäre innerhalb der Altstadt bieten sich grundsätzlich Standortqualitäten und -chancen, mit denen zielgerichtet jüngere und ältere Menschen, aber auch Familien, die sonst zu Eigenheimen in die Peripherie der Stadt tendieren, angesprochen werden. Die Attraktivität der Innenstadtlagen kann weiterhin durch die verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet nach §7h EStG wesentlich unterstützt werden.

Abb. 28: Beispiel eines Blockinnenbereiches



(Quelle: Eigene Fotos)

Die Wohnsituation im Innenstadtbereich wird allerdings in ihrer Qualität häufig durch die in den Innenhöfen vorhandenen, teils ungeordneten Nebengebäude beeinträchtigt. Deshalb ist im Einzelnen zu prüfen, ob die Nebenanlagen für die Grundstücksnutzung noch zwingend benötigt werden oder ob nicht durch ihren Abbruch und die anschließende Begrünung dieser Flächen private Erholungsbereiche geschaffen werden können, die zu einer erheblichen Aufwertung dieser Blockinnenbereiche führen würde.

Weiterhin sollten auch ungenutzte versiegelte Flächen entsiegelt und als wohnungsnaher Freiflächen begrünt werden.

Abb. 29: Wohnen im kleinteiligen Stadthaus



(Quelle: Eigene Fotos)

Der Erhalt und die Sanierung bzw. der Umbau der für eine Wohnnutzung geeigneten Altstadtbebauung ist für die Stabilisierung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes zwingend notwendig. Ebenso verhält es sich mit dem zielstrebigem und schnellstmöglichen Abbau der Leerstände, insbesondere bei den weitgehend bis vollständig leerstehenden Gebäuden. Dabei sollten im Rahmen der Sanierung auch bewusst unkonventionelle Ideen und Konzepte

unterstützt werden, um neue Wohnqualitäten zu schaffen und das Gebiet nachhaltig als innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln.

#### 4.4.3 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfseinrichtungen in der Innenstadt sind hauptsächlich um die St.-Marienkirche angesiedelt. Es handelt dabei um viele kirchliche Einrichtungen, wie dem Gemeindehaus und dem Kirchenbüro, aber auch die Stadtbücherei und das Alte Rathaus, welches zukünftig von der Kreisvolkshochschule genutzt wird.

Eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung ist die Heiligen-Geist-Kapelle in der Lüneburger Straße.

Die Mehrzahl der Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet steht unter Denkmalschutz (siehe Kapitel 4.4.1).

*Abb. 30: Blick auf die Propstei (oben links), Kirchenbüro (unten links) und St. Marienkirche mit Stadtbücherei (rechts)*



*(Quelle: Eigene Fotos)*

#### **4.4.4 Leerstand**

Zum Zeitpunkt der Erhebung von 2014 stehen 28 der 327 untersuchten Erdgeschosszonen leer. Dies entspricht einem Anteil von 8 % gegenüber 9 % in 2009. Viele der Leerstände sind langfristige Leerstände. Aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung sind hier besonders die ehemalige Kaufhalle in der Lüneburger Straße 25 und 27, die Gebäude am Schnellenmarkt 1 und 4 und die Rademacherstraße 1 hervorzuheben.

Die Marktstraßen Lüneburger Straße, Veerßer Straße und Gudesstraße sowie die Fußgängerzone in der Bahnhof- und in der Achterstraße sind durch einen dichten Geschäftsbesatz gekennzeichnet. Es gibt in diesen Straßen generell weniger Leerstände als in den Anliegerstraßen. Die wenigen leeren Einheiten in diesen Straßen liegen dabei eher in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets. Die größte Konzentration an Leerständen gibt es Bereich Schnellenmarkt, Schmiede- und Rademacherstraße. Dabei sind oft nicht nur die gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss, sondern die gesamten Gebäude betroffen.

Oftmals geht die angesprochene Nutzungsschwäche der Einheiten mit einem hohen Sanierungsstau einher. Durch die teilweise langen Leerstandszeiten ist zusätzlich eine stetige Verschlechterung des Bauzustandes der Gebäude zu befürchten. Des Weiteren belasten diese Leerstände massiv die Vermietbarkeit benachbarter, intakter Gebäude und führen damit zu einer Abwertung des gesamten Umfeldes. Leerstandsbedingte Folgeerscheinungen wie z. B. Vandalismus und „wilde“ Plakatierungen verstärken in vielen Fällen das ohnehin schlechte Erscheinungsbild dieser Gebäude.

Abb. 31: Leerstehende Gebäude an der Rademacherstraße 1 (oben links), Lüneburger Straße 25 - 27 (oben rechts), Veerßer Straße 20 (unten links) sowie Gudesstraße 46 (unten rechts)



(Quelle: Eigene Fotos)

## 4.5 Gebäudesubstanz

Zur Feststellung des Erhaltungszustandes der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurde eine Einzelhausbetrachtung wie in der VU aus dem Jahr 2009 durchgeführt. Dabei wurde aufgrund der von außen erkennbaren Merkmale eine Einstufung der Gebäude in die folgenden vier Kategorien vorgenommen:

- Gebäude ohne wesentliche sichtbare Schäden
- Gebäude mit geringen Schäden
- Gebäude mit deutlichen Schäden
- Gebäude mit erheblichen Schäden

Die Erhebung erfasst alle Hauptgebäude sowie Nebengebäude mit stadträumlicher Bedeutung im Untersuchungsgebiet. Die Kategorisierung wurde in erster Linie unter dem Aspekt des Zustandes des Daches, der Fassade und der Fenster bewertet. Es ergaben sich für das Untersuchungsgebiet mit 327 bewerteten Gebäuden folgende Werte:

- 55 der Gebäude weisen geringe Schädigungen auf (= 17 %)
- 14 der Gebäude weisen deutlich in Erscheinung tretende Schäden auf (= 4 %)
- 5 der Gebäude weisen erhebliche Schäden auf und befinden sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand (= 2 %).

Insgesamt sind daher an 23 % der untersuchten Gebäude Instandsetzungsmaßnahmen notwendig.

Abb. 32: Zustand der Bausubstanz (in %)



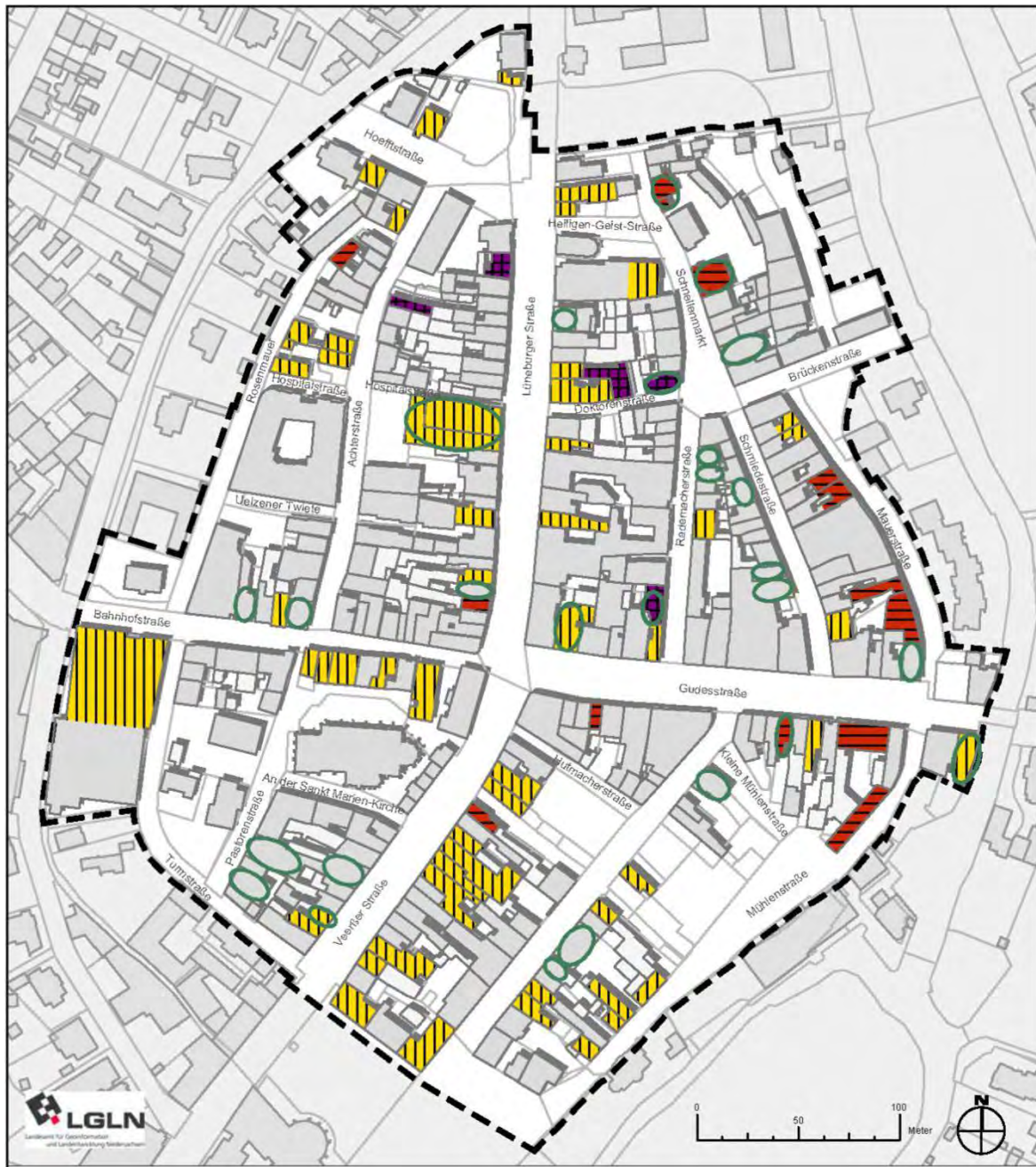
(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

Beim Vergleich der Erhebungen von 2009 und 2014 lässt sich feststellen, dass zwei der Gebäude mit erheblichen Mängeln, d. h. die Gebäude an der Gudesstraße 14 und 33, abgerissen wurden. Auch das damals als mit deutlichen Schäden bewertete Gebäude an der Veerßer Straße 11 wurde inzwischen abgerissen. Zur gleichen Zeit gibt es auch einige Gebäude, die früher geringe Mängel oder Schäden hatten, aber in 2014 als Gebäude ohne sichtbare Schäden bewertet werden konnten. Dazu gehören das Alte Rathaus und der Uelzener Hof, die zurzeit saniert bzw. wiederaufgebaut werden. Auch die drei Gebäude der Gebäudegruppe „Fünf Propheten“ an der Veerßer Straße weisen in 2014 keine erkenntlichen Schäden mehr auf.

Die grafische Übersicht „Bestandsituation Gebäudezustand“, die die Gebäude mit geringen, deutlichen und erheblichen Mängel bzw. Schäden darstellt, befindet sich auf der nächsten Seite.



Abb. 33: Bestandssituation Baumängel im Untersuchungsgebiet



Legende

-  Gebäude mit wenigen Mängeln
-  Gebäude mit deutlichen Mängeln
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln
-  Leerstand
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

STADT UELZEN  
STÄDTEBAULICHER  
DENKMALSCHUTZ  
INNENSTADT



Bestandssituation  
Gebäudezustand

Stadt Uelzen  
Fachbereich Planen, Bauwirtschaft u. Liegenschaft

BaubeCon Sanierungsträger GmbH  
Aene-Corway-Straße 1 - 28359 Bremen  
Tel. 0421 - 32901-0 Fax: 0421 - 32901-22  
info@baubecon-stadtsanierung.de

cappel + kranzhoff Städteentwicklung und Planung GmbH  
Struenseestraße 37 - 22767 Hamburg  
Tel. 040 38037567-0 Fax: 040 38037567-1  
stadtplanung@cappel-plan.de

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

Im Vergleich zu der Erhebung aus dem Jahr 2009, bei der die Gebäudesubstanz entlang der Hauptgeschäftsstraßen Lüneburger Straße, Gudesstraße, Veerßer Straße und Bahnhofstraße noch relativ intakt war, gibt es nun einige Einheiten innerhalb der Fußgängerzone und entlang der Marktstraßen, die geringe Mängel aufweisen.

Viele der festgestellten Mängel, die als leichte oder deutliche Schäden der Bausubstanz einzustufen sind, sind innerhalb der Dachzonen der Gebäude zu finden. Neben schadhaften Dacheindeckungen ist eine erhebliche Anzahl von Schäden an Dachgauben auffällig. Ein weiterer Problempunkt ist oft der Traufbereich, wo vielfach Durchfeuchtungen erkennbar sind, die dann auch auf die Fassaden übergreifen. Bei den älteren Dacheindeckungen kann davon ausgegangen werden, dass hier keine zeitgemäße Isolierung der Dachhaut besteht, so dass in energetischer Hinsicht ein hoher Nachholbedarf besteht.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Gesamtensembles muss die Beseitigung der zum Teil gravierenden baulichen Mängel an der stadtbildprägenden Bausubstanz im Vordergrund stehen. Hierzu gehören neben den bereits erwähnten Dachsanierungen insbesondere die Instandsetzung der Fassaden sowie die Erneuerung von Fenstern und Türen.

Abb. 34: Beispiele für Schäden an Dächern, Fenstern und Fassaden der Gebäude



(Quelle: Eigene Fotos)

## 5 Städtebauliche Missstände

Die Analyse und Bestimmung der städtebaulichen Missstände wurde für dieses Gutachten wie im Jahr 2009 im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Missstände) durchgeführt. Dabei wurden bei der Beurteilung zwei Arten von städtebaulichen Missständen anhand folgender Kriterien berücksichtigt:

### 1. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten;
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten;
- die Zugänglichkeit der Grundstücke;
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten;
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand;
- die Einwirkungen, die von den Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen;
- die vorhandene Erschließung; und
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

### 2. Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr;
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich; und
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

---

**Beschreibung der städtebaulichen Missstände**

Dieses Gutachten und Fortschreibung der VU „Innenstadt“ bestätigt, dass es in dem Untersuchungsgebiet Bereiche gibt, die in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Überdies ist die Funktionsfähigkeit bestimmter Bereiche in Bezug auf die wirtschaftliche Situation, Entwicklungsfähigkeit und Ausstattung mit Grünflächen beschränkt.

Zusammenfassend lassen sich die städtebaulichen Missstände wie folgt benennen:

- (1) Es gibt erhebliche Substanz- und Gestaltungsmängel an einer großen Anzahl stadtbildprägender und erhaltenswerter Gebäude, was insgesamt den Erhalt der Kernstadt in seiner historisch gewachsenen Form gefährdet.
- (2) Durch leerstehende Gebäude und mindergenutzte Grundstücke wird die Qualität der historischen Innenstadt nachhaltig beeinträchtigt.
- (3) Baulücken und nicht lagegerecht bebaute Grundstücke beeinträchtigen die Raumbildung einzelner Straßenzüge der Innenstadt.
- (4) Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität einiger Straßen-, Platz- und Freiräume innerhalb der Innenstadt ist unzureichend und entspricht nicht dem historischen Umfeld.
- (5) Es besteht teilweise in Blockinnenbereichen und auf hinteren Grundstücksteilen ein sehr hoher Anteil an Nebengebäuden in einer ungeordneten Baustruktur, was zu unzureichenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen führt.
- (6) Es gibt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf vielen Grundstücken und generell sehr wenig begrünte Freiflächen in dem Untersuchungsgebiet.
- (7) Mehrere großvolumige und maßstabssprengende Baukörper stören das kleinteilige Bild der Innenstadt empfindlich.

---

Die folgenden Absätze erläutern diese sieben städtebaulichen Missstände detailliert:

### **(1) Substanz- und Gestaltungsmängel**

Wie in der Bestandsanalyse in Kapitel 4.6 erläutert, haben mehr als ein Fünftel aller Gebäude im Untersuchungsgebiet Schäden. Durch Behebung der Schäden kann die Wohn-, Arbeits- und allgemeine Aufenthaltsqualität der Gebäude stark verbessert und ein weiterer Substanzverfall vermieden werden. Der Fokus der Sanierungsmaßnahmen sollte auf dem Erhalt und der Verbesserung der 19 Gebäude mit deutlichen und erheblichen Schäden liegen. Aber auch für die anderen Gebäude mit Schäden sollten zur Sicherung der Substanz und der Verbesserung des allgemeinen Straßenbildes Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **(2) Leerstand**

Neben einer hohen Anzahl leerer Einheiten in den Randlagen der Marktstraßen und um den Bereich des Schnellenmarkts wirkt sich die Langfristigkeit eines Großteils der Leerstände auf die Qualität der Innenstadt aus. So standen mehr als die Hälfte der Einheiten in der Rademacherstraße, Schmiedestraße und Schnellenmarkt schon in 2009 leer.

### **(3) Mangelhafte Blockrandbebauung**

Eine mangelhafte Blockrandbebauung in einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes stellt einen weiteren städtebaulichen Missstand dar. Bei der mangelnden Blockrandbebauung handelt es sich zum einen um Baulücken und fehlende Blockränder und zum anderen um eine unzureichende Bebauung.

Große Teile um die Schuh- und Mühlenstraße und am Lüneburger Tor zeichnen sich durch viele Baulücken und fehlende Blockränder aus. Auch in und um die Achterstraße gibt es viele unbebaute oder unzureichend bebaute Grundstücke. Diese fehlenden Blockränder beeinträchtigen das Erscheinungsbild des historischen Stadtgefüges negativ.

Neben Baulücken und fehlenden Blockrändern gibt es einige Bereiche im Untersuchungsgebiet mit Zwischenbauten von schlechter oder mangelhafter Gestaltungsqualität. Wie aus den Beispielen unten ersichtlich weichen diese Zwischenbauten oft um ein bis zwei Vollgeschosse von der Umgebungsbebauung ab und haben einen bedeutenden negativen Einfluss auf das Gesamtbild des Straßengefüges.

Abb. 35: Beispiele für unzureichende Blockrandbebauung



(Quelle: Eigene Fotos)

#### (4) Straßen-, Platz- und Freiraumgestaltung

Durch die Begrünungsmaßnahmen entlang der Marktstraßen sowie der Neugestaltung des Schnellenmarktes sind wichtige Freiräume bereits saniert und die Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität des Untersuchungsgebiets verbessert worden. Die Straßen- und Platzqualität des historischen Umfelds bleibt dennoch in vielen Bereichen durch Überformung zahlreicher Fassaden, insbesondere den Erdgeschosszonen, stark besserungsbedürftig. Es fällt auf, dass ein Großteil der Überformungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude an der Lüneburger Straße besteht. Gerade in dieser Straße gibt es neben vielen erhaltenswerten auch denkmalgeschützte Gebäude. Gestalterische Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen können die Fassadengestaltung und Aufenthaltsqualität deutlich verbessern.

#### (5) Blockinnenbereiche

Ein hoher Anteil an Nebengebäuden in einer ungeordneten Baustruktur in den Blockinnenbereichen und auf hinteren Grundstücksteilen führt zu unzureichenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen und schränkt gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse auch gestalterisch ein.

*Abb. 36: Ungeordnete Strukturen in Blockinnenbereichen und aufgelöste Blockränder beeinträchtigen das Stadtbild*



(Quelle: Eigene Fotos)

### (6) Mangel an Freiflächen

Wie auch in der VU Innenstadt 2009 beschrieben, gibt es in dem Untersuchungsgebiet einen sehr hohen Versiegelungsgrad und wenig, insbesondere begrünte, Freiflächen.

### (7) Massive Baukörper

Es gibt drei massive Baukörper im Untersuchungsgebiet, die das historische Gefüge und den Charakter der Altstadt negativ beeinträchtigen. Es handelt sich dabei um:

- Die leerstehende Kaufhalle an der Lüneburger Straße 25-27;
- Den Gebäudekomplex an Lüneburger Straße 26-28, und
- Das Parkhaus an der Schmiede- und Mauerstraße (siehe Fotos unten).

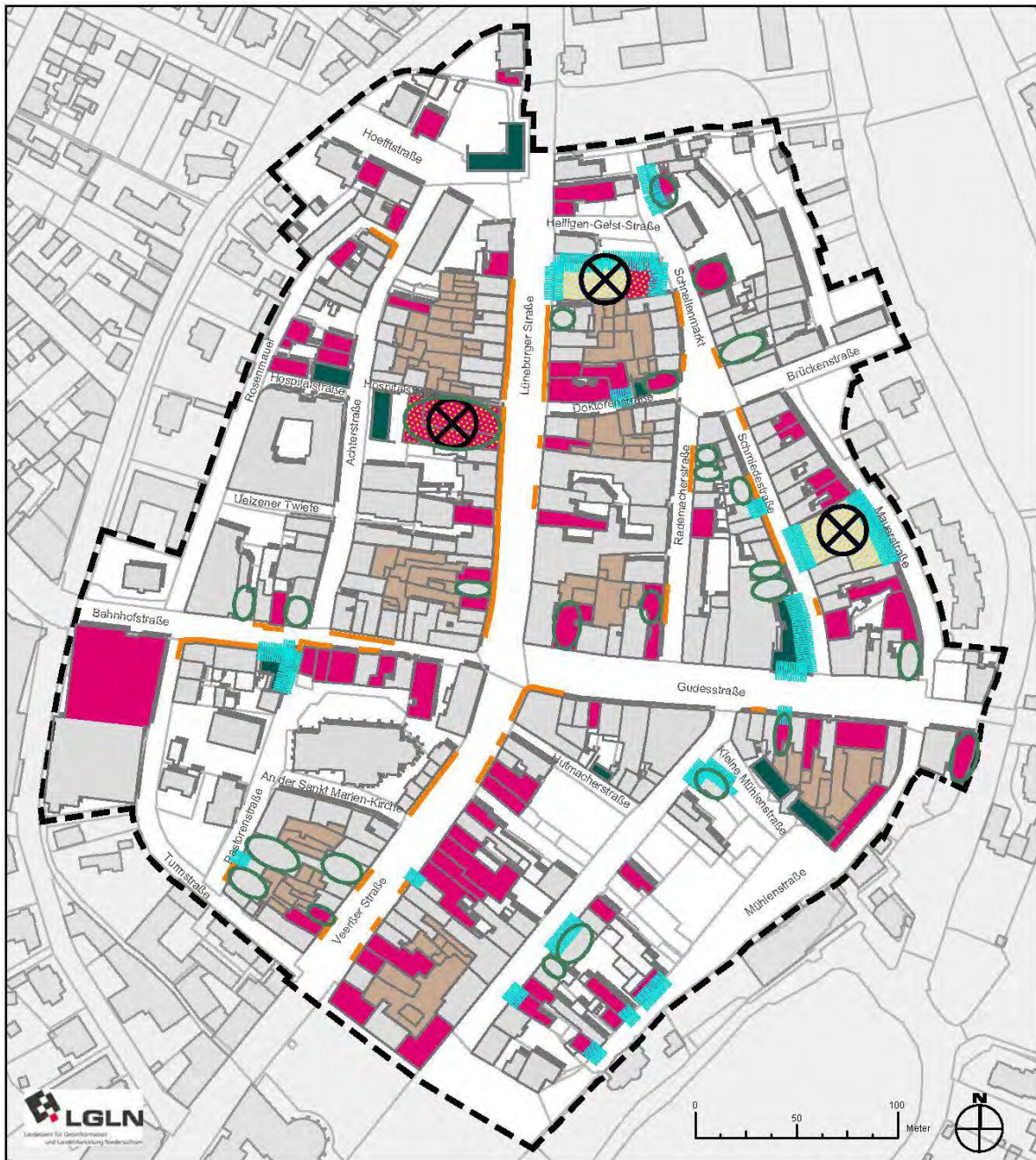
*Abb. 37: Lüneburger Straße 25 - 27, Lüneburger Straße 26 – 28 und Parkhaus an der Schmiede- und Mauerstraße*



(Quelle: Eigene Fotos)



Abb. 38: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet



Legende

- Gebäude mit Substanz- und Gestaltungsmängeln
- dicht bebaute Blockinnenbereiche
- fehlende Raumkante / störende Baublöcke
- störendes oder negativ in Erscheinung tretendes Gebäude
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Überformte Fassaden (Erdgeschosszone)
- unzureichende Blockrandbebauung (gestalterisch / Höhenentwicklung)
- Leerstand

**STADT UELZEN**  
STÄDTEBAULICHER  
DENKMALSCHUTZ  
INNENSTADT



**Städtebauliche Missstände**

Stadt Uelzen

Fachbereich Planen, Bauaufsicht u. Liegenschaft

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**

Anne-Conway-Strasse 1 - 28359 Bremen

Tel. 0421 - 32901-0 Fax: 0421 - 32901-22

info@bau-be-con-stadtsanierung.de

**cappel + kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH**

Streuensestraße 37 - 22767 Hamburg

Tel. 040 30037567-0 Fax: 040 30037567-1

stadtplanung@capp-plan.de

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

## 6 Erneuerungskonzept

Im Folgenden wird ein Konzept entwickelt, wie die in den vorherigen Kapiteln diskutierten städtebaulichen Missstände durch den Einsatz von Fördermitteln des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ überwunden werden können. Dabei sind folgende Maßnahmen generell förderungsfähig:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung, den Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses und
- die Leistungen von Sanierungsträgern zur Beratung von Eigentümern / Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen.

Es ist bei der Umsetzung aller Maßnahmen auf die Zielsetzung der Zugänglichkeit und die besonderen Belange sehbehinderter Menschen zu achten. Überdies müssen die Einzelmaßnahmen im Einklang mit den übergeordneten Zielformulierungen und Konzepten des Regionalen Entwicklungskonzepts der Heideregion Uelzen sowie des Entwicklungskonzepts der Stadt Uelzen stehen.

Mit der Beseitigung einzelner städtebaulicher Missstände werden folgende grundsätzliche Zielformulierungen des Entwicklungskonzepts für die Stadt Uelzen berührt:

### **Erhaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bausubstanz**

In der Innenstadt von Uelzen sind noch eine Vielzahl von Baudenkmalen und anderen stadtbildprägenden Gebäuden vorhanden, die den Charakter von Straßenzügen und Plätzen dominieren und somit als wichtige „Zeitzeugen“ unbedingt zu erhalten sind.

**Stärkung der Innenstadt als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe**

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sollen an ihren Standorten erhalten und ergänzt werden, um die Attraktivität der Uelzener Innenstadt als Versorgungszentrum weiter zu verbessern.

**Stärkung der Innenstadt als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum**

Die Stadt Uelzen bietet seinen Bewohnern und Besuchern bereits vielfältige kulturelle Aktivitäten, welche jedoch durch zusätzliche Angebote ergänzt werden sollen.

**Entwicklung der Kernstadt zum touristischen Anziehungspunkt**

Die noch weitestgehend intakte und urbane Kompaktheit der Kernstadt mit ihren Straßenzügen und Plätzen sowie den Baudenkmalen bietet ein hohes touristisches Potenzial, was durch zusätzliche Attraktivitätssteigerungen des öffentlichen Raumes, durch die Instandsetzung von stadtbildprägenden Bauten und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen erhöht werden soll.

**Stärkung der Innenstadt als attraktiven Wohnstandort**

Vorrang soll bei der Erhaltung und Entwicklung des Stadtkernes als attraktiver Wohnstandort die Sicherung und Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz und die Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen haben. Im Vordergrund sollte dabei das „Mehrgenerationen-Wohnen“ stehen. Neubauten können unter Rücksichtnahme auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ergänzt werden, wobei dieses nur in einer dem Altstadtbild verträglichen Gestaltung erfolgen sollte.

**6.1 Geplante Einzelmaßnahmen**

Die folgenden Absätze beschreiben die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen in der Innenstadt Uelzens als Teil des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Wie in Kapitel 8.4 näher erläutert wird, wird empfohlen, das Fördergebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet deutlich zu verkleinern. Die Abgrenzung ist im Erneuerungskonzept entsprechend dargestellt (s. Abb. 44, S. 113).

### (1) Rückbau von Überformungen an erhaltenswerten Gebäuden

Viele stadtbildprägende und erhaltenswerte Gebäude weisen Gestaltungsmängel auf. Zu diesen Gestaltungsmängeln gehören Überformungen der Fassaden, insbesondere in den Erdgeschosszonen.

Im Untersuchungsgebiet weisen ca. 70 erhaltenswerte Gebäude Überformungen in den Erdgeschosszonen auf. Durch den Rückbau der Überformungen und einem klareren Bezug der Fassadengestaltung auf die Umgebung und auf die immer noch gut erhaltenen Obergeschosse können die historische Stadtstruktur und einzelne Gebäude besser zur Geltung kommen.

Die Lüneburger Straße ist als Straße mit vielen erhaltenswerten und denkmalgeschützten aber auch überformten Gebäuden hervorzuheben. Verbesserungsmaßnahmen an Fassaden dieser Straße hätten eine besonders hohe Bedeutung für die Stärkung der Innenstadt als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie als touristischer Anziehungspunkt.

Basierend auf der VU aus dem Jahr 2009 werden nachstehend Beispiele für den Rückbau von Überformungen an stadtbildprägenden Gebäuden dargestellt.

*Abb. 39: Beispiele für den erforderlichen Rückbau von Überformungen an stadtbildprägenden Gebäuden*



*Bahnhofstraße 36*



*Bahnhofstraße 39*



*Gudesstraße 5*



*Gudesstraße 29*



*Lüneburger Straße 5*



*Lüneburger Str 11*



*Lüneburger Straße 13*



*Lüneburger Straße 16*



*Lüneburger Straße 41*



*Lüneburger Str 17*  
*(Quelle: Eigene Fotos)*



*An der Rosenmauer 26*



*Schnellenmarkt 3*

## (2) Sicherung, Erhaltung und Sanierung aller denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude mit Schäden

Dieser Maßnahmenbereich betrifft die Erhaltung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden, die von Bedeutung für das Stadtbild sind und bei denen zur langfristigen Sicherung und Nutzung der Bausubstanz Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind. 74 Gebäude haben auffällige Schäden in der Fassade, den Fenstern und am Dach und sollten saniert werden, um den Erhalt und Schutz von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung und allgemeiner Bedeutung für die Altstadtstruktur zu sichern.

15 der erhaltenswerten Gebäude mit Schäden sind denkmalgeschützte Gebäude. Die Behebung der Schäden an diesen Gebäuden ist aufwändig. Sie erfordert neben der Planung des Umbaus und der Sanierung eine genaue Analyse der Bausubstanz sowie die Zusammenarbeit mit speziell geeigneten Handwerkern und Beratern der Denkmalbehörden. Deshalb besteht für Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ein besonderer Förderbedarf.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen, dass vier der laut VU 2009 erhaltens- bzw. schützenswerten Gebäude mittlerweile abgerissen wurden. Um den Fortbestand der Altstadt als historisches Ensemble zu sichern, ist es dringend erforderlich, weitere Abrisse von erhaltenswerten Gebäuden zu vermeiden und ihre Sanierung aktiv zu fördern.

*Abb. 40: Bereits abgerissene erhaltens- und schützenswerte Gebäude im Untersuchungsgebiet*



*Bahnhofstraße 43*



*Veerßer Straße 11*



*Gudesstraße 33*



*Gudesstraße 20*

*(Quelle: Eigene Fotos)*

Die Anzahl der voraussichtlichen Förderanträge zur Behebung der Schäden an privaten Gebäuden lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht genau bestimmen. Ziel ist aber die Erhaltung der historisch wertvollen Bausubstanz. Die Erhaltung steht im Vordergrund der Stadterneuerung, da nur so der Charakter der Innenstadt in ihrem Gesamtzusammenhang bewahrt und sichergestellt werden kann.

Auf den beiden folgenden Seiten befindet sich eine Fotoübersicht von Beispielen für die notwendige Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter bzw. erhaltenswerter Gebäude. Diese Übersicht basiert ebenfalls auf der Übersicht der VU aus 2009.

Abb. 41: Beispiele für die wünschenswerte Erhaltung und Sanierung erhaltenswerter bzw. denkmalgeschützter Gebäude



Achterstraße 37



Bahnhofstraße 30



Bahnhofstraße 22



Wendlandt Haus - Gudesstraße 36 - 40



Gudesstraße 31



Lüneburger Straße 12



Lüneburger Straße 17 und 19



Lüneburger Straße 43

(Quelle: Eigene Fotos)





Lüneburger Straße 1, 3 und 5



Lüneburger Straße 13



Mauerstraße 14



Rademacherstraße 1



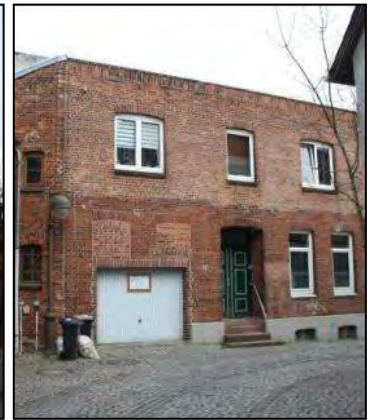
Rademacherstraße 10



Schnellenmarkt 1



Hospitalstraße 6



An der Rosenmauer 17



Veerßer Straße 28



Veerßer Straße 9



Veerßer Straße 35

(Quelle: Eigene Fotos)

### (3) Behebung durch Abbruch oder Umbau unzureichender Blockrandbebauung

Innerhalb des vorgeschlagenen Fördergebiets gibt es vier Bereiche, in denen die Blockrandbebauung durch Gebäude von geringer Qualität geprägt ist. Diese Bauten unterscheiden sich in mangelnder Gestaltung und Qualität von der Nachbarbebauung und sind generell um ein bis zwei Stockwerke niedriger.

Durch Abbruch und Neubebauung bzw. durch Sanierung und Aufstockung der Gebäude kann das allgemeine Straßenbild und die Aufenthaltsqualität in den jeweiligen Straßen deutlich aufgewertet werden. Gleichzeitig können durch die Aufstockung der Gebäude zusätzliche Wohnungen und Büroräume in zentraler Lage geschaffen werden.

*Abb. 42: Beispiele für den erforderlichen Abbruch oder Umbau der Zwischenbauten*



*Pastorenstraße*



*Gudesstraße 28*

*(Quelle: Eigene Fotos)*

### (4) Rückbau und Sanierung massiver Baukörper

Folgende drei Baukörper stören den kleinteiligen Charakter der Uelzener Altstadt:

- Die leerstehende Kaufhalle an der Lüneburger Straße 25 - 27;
- Der Gebäudekomplex an der Lüneburger Straße 26 - 28, und
- Das Parkhaus Schmiede- und Mauerstraße

Abb. 43: Beispiele für den erforderlichen Rückbau, Abbruch und Sanierung negativ wirkender Baukörper



Schmiedestraße



Lüneburger Straße 25-27

(Quelle: Eigene Fotos)

Das Gebäude an der Lüneburger Straße 26 - 28 wird derzeit von dem Textildiscounter KIK genutzt. Auch das Parkhaus an der Schmiedestraße und Mauerstraße wird noch genutzt. Hier steht eine Sanierung und Umgestaltung unter Beibehaltung der bisherigen Funktion als Parkhaus im Vordergrund.

#### (5) Potenzieller Erwerb von langfristig leeren, erhaltenswerten Gebäuden

Der Vergleich der Untersuchungsergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 2009 und 2014 zeigt, dass es innerhalb des Untersuchungsgebiets, insbesondere im Bereich des Schnellenmarkts, der Rademacherstraße und der Schmiedestraße, elf langfristige Leerstände gibt. Von diesen sind folgende drei Gebäude erhaltenswert und weisen deutliche oder erhebliche Mängel auf:

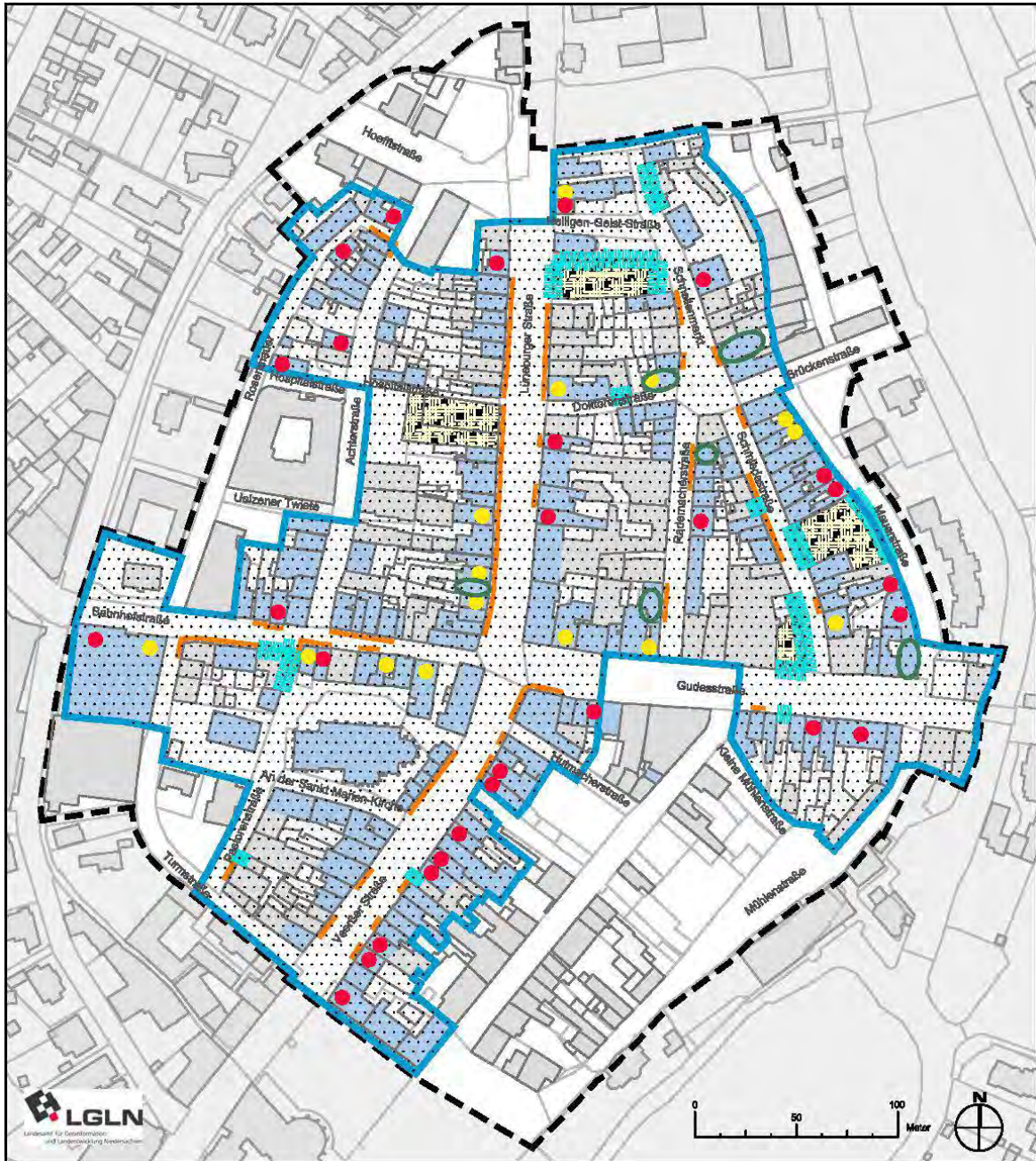
- Schnellenmarkt 1
- Rademacherstraße 1
- Lüneburger Straße 9

Die Gebäude prägen das Straßenbild und ihr fortschreitender Leerstand und Verfall hätte einen negativen Einfluss auf den Charakter der Umgebung. Mit der Durchführung der Maßnahme würde die Erhaltung und Sanierung dieser stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude sichergestellt.

Eine Priorisierung der Einzelmaßnahmen (gemäß der Stellungnahme der Nds. Landesamt für Denkmalpflege; s. Anhang II) kann im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abschließend erfolgen, da sich zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftige Sanierungsbereitschaft der Uelzener Einwohner nicht prognostizieren lässt. Es lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzen, in welchem Umfang und in welcher Art Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung und Sanierung von denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäuden oder aber zum Rückbau von Überformungen an erhaltenswerten Gebäuden realisiert werden. Um Baumaßnahmen unabhängig vom Durchführungszeitraum zu berücksichtigen, sind im weiteren Verfahren, bspw. im Rahmen der Sanierungssatzung, Kriterien für Maßnahmenpriorisierungen festzulegen, auch in Hinblick auf eine mögliche Evaluierung. Aufgrund dessen erfolgt eine Maßnahmenpriorisierung bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.

Zum gleichen Zeitpunkt wird eine Festlegung von Umsetzungsschwerpunkten für die von der Kirchengemeinde St. Marien geplante Sanierungsmaßnahme im Umfeld des Platzes vor der St.-Marienkirche erfolgen (vgl. hierzu Stellungnahme der Nds. Landesamt für Denkmalpflege; s. Anhang II). Eine Umgestaltung zur Erhöhung der Barrierefreiheit und ggf. zur gestalterischen Aufwertung ist, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, grundsätzlich zu befürworten und zielführend. Dennoch kann auch in diesem Fall eine Sanierung bzw. eine Umgestaltung nur dann stattfinden, sofern sich der Eigentümer in einer wirtschaftlichen liquiden Situation befindet und auch Willens ist, eine großflächige Umgestaltung in einer solchen Größenordnung durchzuführen. Auch in diesem Fall werden bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm weitere Regularien die Priorisierung der Maßnahme festlegen.

Abb. 44: Erneuerungskonzept und Einzelmaßnahmen im Untersuchungsgebiet



**LGLN**  
 Landesamt für Conservation  
 und Landesplanung Niedersachsen

**Legende**

- Erhaltenswerte Bausubstanz innerhalb des Fördergebietes
- Sanierung erhaltenswerter Gebäude mit Substanz- und Gestaltungsmängeln
- Sanierung denkmalgeschützter Gebäude mit Substanz- und Gestaltungsmängeln
- Umgestaltung / Beseitigung unmaßstäblicher Gebäude
- Abgrenzung des Fördergebietes
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Rückbau / Umgestaltung überformter Fassaden (Erdgeschosszone)
- Rückbau / Umgestaltung unzureichender Blockrandbebauung
- Potenzielle Beseitigung von langfristigem Leerstand erhaltenswerter Gebäude

**STADT UELZEN**  
**STÄDTEBAULICHER**  
**DENKMALSCHUTZ**  
**INNENSTADT**



**Erneuerungskonzept**  
**Einzelmaßnahmen**

Stadt Uelzen  
 Fachbereich Planen, Bauwirtschaft u. Liegenschaft  
 BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
 Anne-Conroy-Straße 1 - 28359 Bronnen  
 Tel. 0421 - 32011-0 Fax. 0421 - 32011-22  
 info@baubeconsanierung.de

cappel + kranzhoff Städteentwicklung und Planung GmbH  
 Sturzwasserstraße 27 - 22787 Hamburg  
 Tel. 040 3803797-0 Fax. 040 3803797-1  
 stadtplanung@cappel-plan.de

(Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung März 2014)

## **7 Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Das geschätzte Kostenvolumen lässt Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Uelzen gelingt, mit der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ in die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Städtebauförderung aufgenommen zu werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Kostenansätze sind vorerst pauschal ermittelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende öffentliche Finanzierungen sowie privates Investitionskapital sind entsprechend zu synchronisieren.

Dieser Betrag wird von der Stadt Uelzen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen.

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>		
<b>A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Uelzen "Innenstadt"</b>		
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>Kosten</b>
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan / Modernisierungsvoruntersuchungen / Gutachten	75.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	
2.1	pauschal	15.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	
3.1	Grunderwerb im Rahmen von Gebäudesanierungen und Grundstücksneuordnung	10.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken	25.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern (pauschal)	62.500 €
4.3	Betriebsverlagerungen (pauschale anteilige Finanzierung)	100.000 €
4.4	Rückbau und Umgestaltung von stadtbildstörenden Gebäuden	100.000 €
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	35.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	
5.1	Private Baumaßnahmen	
5.1.1	Sicherung, Erhaltung und Sanierung aller denkmalgeschützten Gebäude mit Schäden (pauschaler Zuschuss à Gebäude von max 150.000 €)	1.000.000 €
5.1.2	Sicherung, Erhaltung und Sanierung aller erhaltenswerter Gebäude mit Schäden (pauschaler Zuschuss à Gebäude in Höhe von max. 40.000 €)	1.200.000 €
5.1.3	Rückbau von Überformungen, insbesondere in der Erdgeschosszone, an erhaltenswerten Gebäuden (pauschaler Zuschuss à Gebäude in Höhe von max. 15.000 €)	500.000 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>3.122.500 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	186.750 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>3.309.250 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt		<b>0 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>3.309.250 €</b>
<b>D. Finanzierung</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>3.309.250 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.103.083 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.103.083 €
<b>Anteil Stadt Uelzen (1/3 von gesamt)</b>		<b>1.103.083 €</b>
<b>kommunaler Anteil p.a. ( 10 Jahre Laufzeit)</b>		<b>110.308 €</b>

## **8 Verfahrensablauf**

### **8.1 Verfahrensschritte**

In 2009 wurden in Vorbereitung auf den 2010 gestellten Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Vorbereitende Untersuchungen für die Innenstadt Uelzens durchgeführt. Dieser Antrag wurde in den vergangenen vier Jahren jährlich fortgeschrieben. Für das Programmjahr 2015 wird der Fortschreibungsantrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch eine aktuelle gesamt- und innerstädtische Bestandsanalyse, die Beschreibung der Missstände und ein Erneuerungskonzept ergänzt.

Mit der vorliegenden Fortschreibung der VU wurden gemäß § 141 BauGB Beurteilungsunterlagen erstellt, aus denen die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen klar hervorgeht und in denen die wesentlichen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge dargestellt sind.

Im Ergebnis der VU wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet vielfältige städtebauliche Missstände und ausgeprägte Substanz- und Funktionsmängel im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB aufweist. Die Stadt Uelzen hat in ihrer Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (§ 142 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren.

### **8.2 Sanierungsverfahren**

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.

Es gibt im Untersuchungsgebiet keine schwerwiegenden öffentlichen städtebaulichen Missstände und eine aufwendige Bodenordnung ist ebenfalls nicht erforderlich. Überdies sind keine Maßnahmen zur Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen vorgesehen und Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB somit nicht notwendig.



Durch das vorgeschlagene Erneuerungskonzept, welches keine Erschließungsmaßnahmen, keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der baulichen Dichte oder der Gestaltung von Freiflächen vorsieht, sind keine Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Die Durchführung der Sanierung nach besonderem Sanierungsrecht scheint demnach nicht erforderlich. Dem Stadtrat wird aus fachlicher Sicht die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ohne Ausgleichsbeträge und ohne Sonderregeln empfohlen.

## **8.3 Beteiligungsverfahren**

### **8.3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Fortschreibung der VU zur Innenstadt wurden in der Zeit vom 30.07.2014 bis zum 08.09.2014 56 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 08.09.2014 17 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und folgende Vorschläge zu der Fortschreibung der VU und der vorgeschlagenen Anmeldung in das Programm städtebaulicher Denkmalschutz gemacht. Die tabellarische Auswertung der Befragung findet sich als Anhang am Ende dieser Fortschreibung.

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

### **8.3.2 Bürgerbeteiligung**

Eine Bürgerversammlung hat am 23.07.2014 im Rathaus der Stadt stattgefunden. Bei dieser Veranstaltung wurden Informationen zu den Analysen und Konzepten der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt sowie die Regelungen des formellen Sanierungsverfahrens erläutert. Vorgesehen ist, auch zukünftig die Bevölkerung bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit einzubeziehen und Informationen zur Sanierung durch Presse und andere Informationsträger allen Betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung zu stellen.

## 8.4 Festlegung der Fördergebietsgrenze

Entsprechend der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Bestimmung der städtebaulichen Missstände wird vorgeschlagen, das festzusetzende Sanierungsgebiet an den Grenzen des Untersuchungsgebietes und damit am historischen Altstadtkern Uelzens zu orientieren. Es wird davon ausgegangen, dass die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer innerhalb eines Sanierungsgebietes positive Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung des Gebäudebestandes und somit auf die gesamte städtebauliche Entwicklung im Altstadtkern haben werden.

Da es sich um den Einsatz von Fördermitteln des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ handelt, wird weiterhin empfohlen, das eigentliche Fördergebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet deutlich zu verkleinern. Das vorgeschlagene Fördergebiet konzentriert sich auf Bereiche, in denen sich zum einen die denkmalgeschützten und besonders erhaltenswerten Gebäude befinden und in denen zum anderen besondere städtebauliche Missstände bestimmt wurden.

Auf Grund der Ergebnisse der Fortschreibung der VU sollten folgende Gebäude und Straßen nicht mit in das Fördergebiet aufgenommen werden:

- Gebäude auf beiden Seiten der Schuhstraße und Mühlenstraße
- Das Gebäude Uelzener Hof, die Gebäude an der Hoefftstraße und das Gebiet der „Wachsmuthschen Klinke“
- Gebäude entlang der Straße Am Taterhof und Brückenstraße 3 und 5
- Gebäude im Bereich Rosenmauer / Achterstraße (Seniorenresidenz, zentrales Mahngericht), Gebäude im Bereich Gudesstraße (C & A –Neubau) und Turmstraße (Parkhaus Ramelow, Martin-Luther-Haus etc.)

Hierbei handelt es sich bspw. um Bereiche, die durch größere unbebaute Flächen, fehlende Denkmale und wenig erhaltenswerte Bausubstanz geprägt sind, wobei die Stadt Uelzen aufgrund konkreter Investorenplanungen davon ausgeht, dass ein Teil der unbebauten Flächen in den nächsten Jahren bebaut wird.

Weitere Gebäude wie z.B. der denkmalgeschützte Uelzener Hof werden bereits saniert oder liegen außerhalb des denkmalpflegerischen Interessenbereichs.

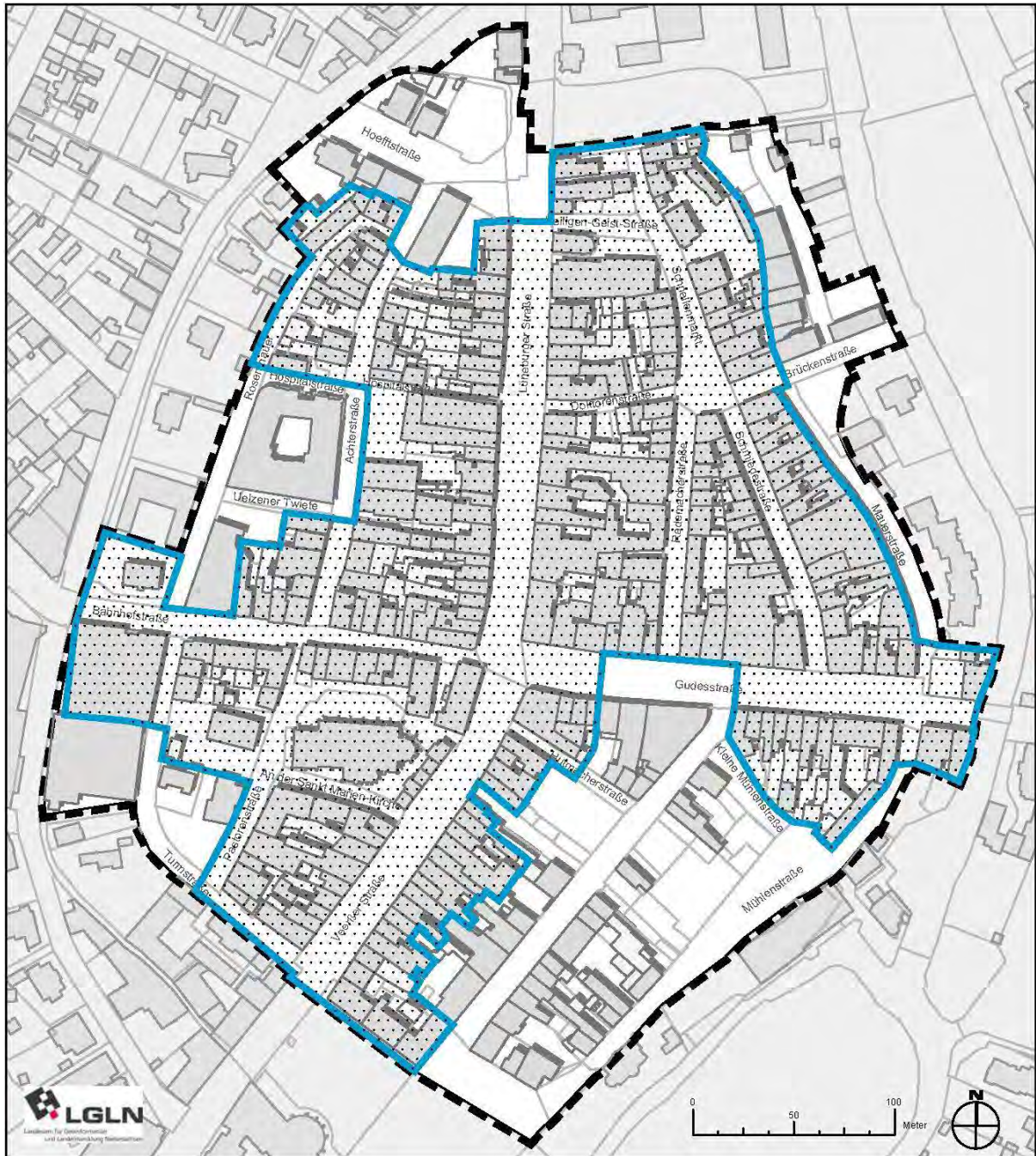
Auch Neubauten oder Gebäude, die zum Zeitpunkt der Begehung keine erheblichen Mängel oder städtebaulichen Missstände aufwiesen, wie z.B. die von der Firma Aevertmann gewerblich genutzten Gebäude an der Straße Am Taterhof als auch die erhaltenswerten Wohn- und Geschäftshäuser Brückenstraße 3 und 5 wurden aus dem engeren Förderbereich herausgenommen.

Dieses Gutachten schlägt deshalb folgende Abgrenzung für das Fördergebiet vor:

- Nördliche Grenze: Ecke Rosenmauer / Achterstraße, Parkplatz südlich des Mehrfamilienhauses Achterstraße 24, südlich des Uelzener Hofes und entlang des Stadtgrabens bis zur Grundstücksgrenze der Gebäude am Schnellenmarkt;
- Östliche Grenze: Grundstücksgrenze der Gebäude am Schnellenmarkt inklusive Brückenstraße 1; Mauerstraße, Gudesstraße 33a und 46, Mühlenstraße 2;
- Südliche Grenze: Kleine Mühlenstraße, Gudesstraße Straßenkante bis Nr. 6, Hutmacherstraße, Herzogenplatz 5, Turmstraße / Pastorenstraße, Turmstraße 10; und
- Westliche Grenze: Pastorenstraße, Turmstraße 10, Bahnhofstraße 18-20 und 37, Achterstraße 8 und An der Rosenmauer.

Die exakte Abgrenzung des Fördergebietes ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.

Abb. 45: Abgrenzung des Fördergebietes und des Untersuchungsgebietes



Legende

- Abgrenzung des Fördergebietes  
(ca. 9,90 ha)
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes  
(ca. 15,16 ha)

**STADT UELZEN**  
STÄDTEBAULICHER  
DENKMALSCHUTZ  
INNENSTADT



**Abgrenzung Fördergebiet und Untersuchungsgebiet**

**Stadt Uelzen**  
Fachbereich Planen, Bauaufsicht u. Liegenschaft

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**  
Anne-Conway-Straße 1 - 28359 Bremen  
Tel. 0421 - 32901-0 Fax: 0421 - 32901-22  
info@baubeconstadtsanierung.de

**cappel + kranzhoff Städteentwicklung und Planung GmbH**  
Struenseestraße 37 - 22767 Hamburg  
Tel. 040 38037567-0 Fax: 040 38037567-1  
stadtplanung@cap-plan.de

(Quelle: Eigene Darstellung 2014)

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Planungssektoren und Akteure der Stadtentwicklungsplanung</i> .....	7
<i>Abb. 2: Die Lage im Raum der Stadt Uelzen</i> .....	10
<i>Abb. 3: Merianstich der Stadt Uelzen</i> .....	18
<i>Abb. 4: Hundertwasser-Bahnhof Uelzen</i> .....	23
<i>Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Uelzen</i> .....	26
<i>Abb. 6: Entwicklung der Bevölkerungssalden der Stadt Uelzen</i> .....	27
<i>Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Uelzen im regionalen Vergleich</i> .....	28
<i>Abb. 8: Bevölkerungsprognose 2009 - 2030 der Stadt Uelzen im regionalen Vergleich (in Prozent)</i> .....	29
<i>Abb. 9: Altersstruktur der Stadt Uelzen im Jahr 2012 im regionalen Vergleich</i> .....	30
<i>Abb. 10: Die SGB II-Quote (in Prozent) der Stadt Uelzen im regionalen Vergleich</i> .....	31
<i>Abb. 11: Aufteilung der Beschäftigten nach Betriebsarten im regionalen Vergleich</i> .....	35
<i>Abb. 12: Entwicklung der Erwerbstätigenquote von 2009 bis 2011 im regionalen Vergleich</i> .	36
<i>Abb. 13: Gästeankünfte und Übernachtungszahlen der Stadt Uelzen</i> .....	39
<i>Abb. 14: Herzogenplatz am Rathaus Uelzen</i> .....	42
<i>Abb. 15: Bulleninsel im Südosten der Uelzener Innenstadt</i> .....	43
<i>Abb. 16: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“ der Stadt Uelzen</i> .....	59
<i>Abb. 17: Klappenbach / CEKA und Müller-Gebäude in der 1980 Jahren (li.) und heute (re.)</i> ...	63
<i>Abb. 18: Beispiele für gut integrierte Neubauten</i> .....	63
<i>Abb. 19: Städtebauliche Qualität im Untersuchungsgebiet</i> .....	65
<i>Abb. 20: Unterschiedliche Belastungssituationen der Marktstraßen durch Verkehrsteilnehmer .....</i>	67
<i>Abb. 21: Bestandssituation Verkehr im Untersuchungsgebiet</i> .....	68
<i>Abb. 22: Bestandssituation Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet</i> .....	72
<i>Abb. 23: Prozentuale Verteilung der Erdgeschossnutzung im Untersuchungsgebiet</i> .....	82
<i>Abb. 24: Absolute Einheiten der Nutzungen in der Erdgeschosszone der Hauptgebäude (insgesamt 327)</i> .....	83
<i>Abb. 25: Bestandssituation Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet</i> .....	84
<i>Abb. 26: Blick in die Einkaufsstraßen Bahnhofstraße (links) und Gudesstraße (rechts)</i> .....	85
<i>Abb. 27: Blick auf die Seniorenresidenz in der Uelzener Twiete (links); Neues MFH in der Hoefftstraße</i> .....	86
<i>Abb. 28: Beispiel eines Blockinnenbereiches</i> .....	87
<i>Abb. 29: Wohnen im kleinteiligen Stadthaus</i> .....	87
<i>Abb. 30: Blick auf die Propstei (oben links), Kirchenbüro (unten links) und St. Marienkirche mit Stadtbücherei (rechts)</i> .....	88

<i>Abb. 31: Leerstehende Gebäude an der Rademacherstraße 1 (oben links), Lüneburger Straße 25 - 27 (oben rechts), Veerßer Straße 20 (unten links) sowie Gudesstraße 46 (unten rechts).....</i>	<i>90</i>
<i>Abb. 32: Zustand der Bausubstanz (in %).....</i>	<i>91</i>
<i>Abb. 33: Bestandssituation Baumängel im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>93</i>
<i>Abb. 34: Beispiele für Schäden an Dächern, Fenstern und Fassaden der Gebäude.....</i>	<i>95</i>
<i>Abb. 35: Beispiele für unzureichende Blockrandbebauung.....</i>	<i>99</i>
<i>Abb. 36: Ungeordnete Strukturen in Blockinnenbereichen und aufgelöste Blockränder beeinträchtigen das Stadtbild.....</i>	<i>100</i>
<i>Abb. 37: Lüneburger Straße 25 - 27, Lüneburger Straße 26 – 28 und Parkhaus an der Schmiede- und Mauerstraße.....</i>	<i>100</i>
<i>Abb. 38: Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>101</i>
<i>Abb. 39: Beispiele für den erforderlichen Rückbau von Überformungen an stadtbildprägenden Gebäuden.....</i>	<i>104</i>
<i>Abb. 40: Bereits abgerissene erhaltens- und schützenswerte Gebäude im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>106</i>
<i>Abb. 41: Beispiele für die wünschenswerte Erhaltung und Sanierung erhaltenswerter bzw. denkmalgeschützter Gebäude.....</i>	<i>108</i>
<i>Abb. 42: Beispiele für den erforderlichen Abbruch oder Umbau der Zwischenbauten.....</i>	<i>110</i>
<i>Abb. 43: Beispiele für den erforderlichen Rückbau, Abbruch und Sanierung negativ wirkender Baukörper.....</i>	<i>111</i>
<i>Abb. 44: Erneuerungskonzept und Einzelmaßnahmen im Untersuchungsgebiet.....</i>	<i>113</i>
<i>Abb. 45: Abgrenzung des Fördergebietes und des Untersuchungsgebietes.....</i>	<i>120</i>

## **Tabellenverzeichnis**

<i>Tab. 1: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen von 2008 bis 2014 im regionalen Vergleich.....</i>	<i>37</i>
--	-----------

---

## Literatur- und Quellenverzeichnis

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH (2012):** Darstellung Planungssektoren der Stadtentwicklung. Bremen.

**Bahnhof 2000 Uelzen e. V. (2000):** Projekt Bahnhof 2000 Uelzen. Umwelt- und Kulturbahnhof. Detaillierter Gesamtüberblick,  
URL: <http://www.hundertwasserbahnhof.de/Projekt.php>, Abrufdatum: 08.04.2014.

**Bertelsmann-Stiftung (2014):** Wegweiser Kommune. Indikatoren-Erläuterung  
URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/global/methodik/Methodik.action?renderIndikatoren&zeitraum=-999&politikfeld=1>, Abrufdatum: 10.05.2014.

**Bing Maps (2013):** Stichwort Uelzen,  
URL: <http://www.bing.com/maps/#Y3A9NTMuMzA3OTE1fjEwLjc1MDAwMCZsdmw9MTMmc3R5PXI=>.

**Bundesagentur für Arbeit (2013):** Kennzahlensteckbrief SGB II-Quote,  
URL: [http://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_586704/Statischer-Content/Grundlagen/Kennzahlensteckbriefe/SGB-II-Quote.html](http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_586704/Statischer-Content/Grundlagen/Kennzahlensteckbriefe/SGB-II-Quote.html), Abrufdatum: 09.04.2014.

**Ilmenaustadt Uelzen - Bürger für Bürger (o. J.):** Ein Konzept von Bürgern für Bürger,  
URL: <http://www.ilmenaustadt-uelzen.de/>, Abrufdatum 10.04.2014.

**INSM-Initiative INSM-Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft GmbH (o. J.):** Regional Ranking. Landkreis Uelzen,  
URL: [http://www.insm-regionalranking.de/fs\\_2009\\_k\\_landkreis-uelzen.html](http://www.insm-regionalranking.de/fs_2009_k_landkreis-uelzen.html), Abrufdatum: 10.04.2014.

**Institut für Menschenrechte (2006):** Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2006. In: Bundesgesetzblatt 2008 II, S. 1419  
URL: [http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user\\_upload/PDF-Dateien/Pakte\\_Konventionen/CRPD\\_behindertenrechtskonvention/crpd\\_b\\_de.pdf](http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/PDF-Dateien/Pakte_Konventionen/CRPD_behindertenrechtskonvention/crpd_b_de.pdf), Abrufdatum: 28.07.2014.

**Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (2014):** Energetische Stadtsanierung. Zuschüsse für Quartierskonzepte und Sanierungsmanager,  
URL: <https://www.kfw.de/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-%28Inlandsf%C3%B6rderung%29/PDF-Dokumente/6000002110-M-Energetische-Stadtsanierung-432.pdf>, Abrufdatum: 28.07.2014.

**Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) (2014):**

Daten aus dem Gemeindeverzeichnis. Gemeinden mit 5.000 und mehr Einwohnern nach Fläche und Bevölkerung auf Grundlage des ZENSUS 2011 und Bevölkerungsdichte (Stand 31.12.2012).

**Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS Niedersachsen) (2014):** Städtebauförderung und Stadterneuerung,

URL: [http://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen\\_wohnen/staedtebaufoerderung/staedtebaufoerderung-und-stadterneuerung-13829.html](http://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/staedtebaufoerderung/staedtebaufoerderung-und-stadterneuerung-13829.html), Abrufdatum 29.07.2014.

**Stadt Uelzen (1990):** Sanierungsgebiet Innenstadt / Hammersteinplatz. Städtebaulicher Rahmenplan. Uelzen.**Stadt Uelzen (2206):** Stadt Uelzen. Wohnen in der Stadt. Bestandsaufnahme Modernisierungsbedarf Innenstadt. Uelzen**Stadt Uelzen (o. J. a.):** Verkehr in und um Uelzen,

URL: <http://www.uelzen.de/desktopdefault.aspx/tabid-3645/>, Abrufdatum: 08.04.2014.

**Stadt Uelzen (o. J. b.):** Die Geschichte Uelzens im Überblick,

URL: [http://www.uelzen.de/desktopdefault.aspx/tabid-3620/7877\\_read-30633/](http://www.uelzen.de/desktopdefault.aspx/tabid-3620/7877_read-30633/), Abrufdatum: 08.04.2014.

**Stadt Uelzen (o. J. c.):** Der Hundertwasser-Bahnhof Uelzen,

URL: <http://www.uelzen.de/desktopdefault.aspx/tabid-3976/>, Abrufdatum: 08.04.2014.

**Stadt Uelzen (o. J. d.):** Zahlen, Daten, Fakten der Stadt Uelzen

URL: <http://www.uelzen.de/desktopdefault.aspx/tabid-3621/>, Abrufdatum: 10.04.2014.

**Ihk (2013):** Kaufkraft 2013 in Niedersachsen,

URL: <http://www.ilmenaustadt-uelzen.de/download/ihk-kaufkraft.pdf>, Abrufdatum: 10.04.2014.



## Anhang

### I.) Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 08.09.2014).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 30.07.2014 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 08.09.2014.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg	30.07.2014	Diverse Aufnahmepunkte (Vermessungspunkte) befinden sich im Untersuchungsgebiet als Bolzen im Pflaster oder als Adapter an den Fassaden / Bei großflächigen Pflasterarbeiten ist das Katasteramt Uelzen für eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu informieren
Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, BZ Ost		
Bundesvermögensamt Soltau		
Bundespolizeidirektion Bereitschaftspolizei Fulda		
Bundespolizeidirektion Hannover		
Bundesnetzagentur Referat 226 (Richtfunk)	05.08.2014	Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zu Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll (das vorhandene Bauprofil wird sich im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nicht verändern). Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen. / Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

zu Bundesnetzagentur Referat 226 (Richtfunk)		Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leistungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u. ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden. / Die in dem übersandten Vordruck enthaltenen Fragen sind für die BNetzA nicht zutreffend. / Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich
Celle-Uelzen Netz GmbH, Netzbetrieb	14.08.2014	keine Anmerkungen
DB Services Immobilien GmbH Immobilienbüro Hannover	Rückläufer	
Deutsche Post AG, Niederlassung Uelzen		
Deutsche Post, Niederlassung Bremen	Rückläufer	
Deutsche Telekom Technik GmbH		
Diözese Hildesheim über das Katholische Pfarramt Uelzen		
Eisenbahn-Bundesamt	14.08.2014	Aus der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“ ergibt sich, dass das Untersuchungsgebiet keine Bahnbetriebsanlagen umfasst. Deshalb sind auch keine vom Eisenbahn-Bundesamt zu vertretenden öffentlichen Belange betroffen.
Ev.ref. Kirche in Norwestdeutschland		
Forstamt der Landwirtschaftskammer Hannover		
Freiwillige Feuerwehr Uelzen		
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		

Industrie- und Handelskammer Lüneburg / Wolfsburg	21.08.2014	Die IHK begrüßt die Bemühungen der Stadt Uelzen zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen für die Innenstadt. Für die vorbereitenden Untersuchungen sind uns keine besonders zu berücksichtigenden Planungen bekannt. Im Interesse der lokalen Wirtschaft weisen wir darauf hin, dass bei der konkreten Umsetzung keine Benachteiligungen (z.B. durch Veränderungen der Verkehrsführung, Kostenbeteiligungen etc.) für die gewerblichen Betriebe im geplanten Gebiet entstehen dürfen. Aus Sicht der IHK ist es notwendig, die betroffenen Betriebe möglichst frühzeitig über geplante Maßnahmen und deren Auswirkungen sowie über die mögliche Förderung von eigenen Baumaßnahmen zu informieren. Wir unterstützen Sie gerne bei entsprechenden Beteiligungsbemühungen, z.B. bei der Einladung zu Informationsveranstaltungen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH		
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst -		
Kirchenkreisamt Uelzen, Friedhofsverwaltung		
Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände		
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)		
Landwirtschaftskammer Hannover Bezirksstelle Uelzen	06.08.2014	keine Anmerkungen
Landkreis Uelzen	20.8.2014	Die Stadt Uelzen hat die Kommunalaufsicht vor einigen Wochen über ihre Planungen im Innenstadtbereich unterrichtet. Da sich die finanzielle Situation der Stadt Uelzen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der Zahlung einer Entschuldungshilfe durch das Land Niedersachsen grundlegend verbessert hat, haben wir signalisiert, dieses städtebauliche Vorhaben wohlwollend zu begleiten. Eine detaillierte Stellungnahme ist aufgrund des fehlenden Zahlenmaterials z. Z. nicht möglich. Aus Sicht des Trägers der Regionalplanung sind folgende Hinweise zu beachten: Regionalplanerisch wird ausdrücklich insbesondere das 2. Leitziel „Stärkung der Innenstadt als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe“ begrüßt. Durch das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist in Ziffer 2.2 05 festgelegt, dass die Stadt Uelzen das Mittelzentrum ist. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für

zu Landkreis Uelzen		<p>den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren haben zugleich für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Im LROP ist in Ziffer 2.3 01 festgelegt, dass die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden sollen. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich und zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.</p> <p>Leitvorstellungen der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Die Funktion der Uelzener Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG bzw. § 2 Abs. 2 und § 9a Abs. 2a BauGB muss gesichert bzw. wiederhergestellt werden.</p> <p>Um die Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet (5. Leitziel) und in den angrenzenden Bereich auch weiterhin attraktiv gestalten zu können, muss auch in der Innenstadt eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet sein. Ziel muss die fußläufige Erreichbarkeit sein.</p> <p>Das Leitziel 4 unterstützt die regionalplanerische Funktionszuweisung der Stadt Uelzen im RROP 2000 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.</p> <p>Das Leitziel 5 „Stärkung der Innenstadt als attraktiver Wohnort“ dient dem Schutz des Außenbereichs und zugleich auch der Innenentwicklung. Damit wird dem in Aufstellung befindlichen Grundsatz der Raumordnung in Ziffer 2.1 07 des Entwurfs 2014 des LROP Rechnung getragen, der wie folgt lautet: Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon ausgenommen.</p> <p>Östlich an das Untersuchungsgebiet grenzt die Ilmenau. Sie ist im LROP als Vorranggebiete Natura 2000 dargestellt. In Ziffer 3.1.3 01 des LROP wird ausgeführt: „Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“</p>
---------------------	--	--

zu Landkreis Uelzen		<p>Dies ist hier zu beachten.</p> <p>Durch die geplante Neuaufstellung des RROP soll das beabsichtige Überschwemmungsgebiet der Ilmenau als Vorranggebiet Hochwasserschutz festgelegt werden. Davon ist auch das Untersuchungsgebiet im geringen Umfang betroffen. Hierzu führt das LROP in Ziffer 3.2.4 12 Satz 2 aus: Raumbedeutende Planungen und Maßnahmen sind nur dort zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb der Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden.</p> <p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht ergeben sich zu der o.a. Städtebauförderung folgende Hinweise: Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer einer bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§3 Abs. 1 und 2).</p> <p>Beim Neu- oder Umbau von Straßen bittet der Landkreis Uelzen um die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange der Müllabfuhr gemäß des Schreibens vom 04.02.1997 AZ: 66 - 702.04.07.</p> <p>Aus Sicht des Umweltamtes wird zum allgemeinen Gewässerschutz Stellung genommen: Sofern in den weiteren Planungen Gewässer, deren Ufer oder Randstreifen in einer Breite von 5 m zur Ilmenau betroffen sind, ist die Untere Wasserfall im Einzelfall erneut zu beteiligen.</p>
Mycity Stadtwerke Uelzen GmbH	31.07.2014	<p>Die Stadtwerke Uelzen GmbH als kommunales Energieversorgungsunternehmen betreiben im gesamten Stadtgebiet Anlagen zur Versorgung der Stadt Uelzen mit Strom, Gas und Wasser. Dies betrifft sowohl erdverlegte als auch oberirdische Anlagen und Bauwerke inklusive möglicher Steuer- und Regelanlagen. Die Stadtwerke Uelzen möchten darauf hinweisen, dass Baumaßnahmen im direkten Umfeld unseren Versorgungsanlagen zwingend frühzeitig anzuzeigen sind. Ferner sind entsprechende Trassenauskünfte einzuholen sowie mögliche Trasseneinweisungen im Vorfeld festzulegen.</p> <p>Die Stadtwerke Uelzen empfehlen bei Konkretisierung des Projektes ein gemeinsames Koordinationsgespräch um mögliche Berührungspunkte im Vorfeld der Maßnahme festzulegen.</p>
Nds. Finanzministerium, Landesliegenschaftsfonds Niederlassung Lüneburg		

Nds. Landesforsten, Forstamt Oerrel		
Nds. Heimatbund (NHB)		
Nds. Landesamt für Denkmalpflege	28.11.2014	Vollständiger Abdruck der Stellungnahme in Anhang II
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg	11.08.2014	Bezüglich des genannten Schreibens sind Bundes- und Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich des Geschäftsbereiches Lüneburg, von den geplanten Sanierungsmaßnahmen im Bereich "Innenstadt" der Stadt Uelzen nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am fortsetzenden Verfahren ist somit nicht erforderlich.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel		
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Fachdienststelle Lüneburg		
Polizeikommissariat Uelzen	01.08.2014	keine Anmerkungen
Polizeiinspektion Lüneburg / Uelzen-Lüchow-Dannenberg,		
Staatliches Baumanagement Lüneburg		
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg		
SoVD Kreis-/ Ortsverband Uelzen,	04.08.2014	keine Anmerkungen
Uelzener Hafenbetriebs- und Umschlags-GmbH	Rückläufer	
Waldmärkerschaft Uelzen EG	31.07.2014	keine Anmerkungen
Wasser-und Schifffahrtsamt Uelzen	08.08.2014	keine Anmerkungen
Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen		
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.08.2014	Interessen der Bundeswehr werden durch das genannte Verfahren nicht berührt
Stadt Uelzen, Abt. 13 (Ordnungswesen)		
Stadt Uelzen, Abt. 15.1 (Abteilung Schulen und Sport)		
Stadt Uelzen, Abt. 15.2 (Abteilung Kinder und Jugend)		
Stadt Uelzen, Abt. 21.2 (Bauaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde)		
Stadt Uelzen, Abt. 21.3 (Liegenschaften)		

Stadt Uelzen, Abt. 22.1 (Straßenbau und Verkehr)	12.08.2014	Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Straßen, Wege und Plätze, Brücken, Grünflächen und Straßenbegleitgrün des Trägers. / Im Untersuchungsgebiet werden Unterhaltungsmaßnahmen und die Umgestaltung der Bahnhofstraße zw. Turm- und Achterstraße (870m <sup>2</sup> ) geplant.
Stadt Uelzen, Abt. 22.2 (Grünflächen und Umwelt)		
Stadt Uelzen, Abt. 32 (Stadtforst)		
Stadt Uelzen, Abt. Archäologie		
Stadt Uelzen, Abt. BD (Betriebliche Dienste)		
Stadt Uelzen, Abt. S (Stadtentwässerung)	18.08.2014	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Schmutz-, Regen-, und Mischwasserkanäle sowie Regenrückhaltebecken unterschiedlicher Größe im öffentlichen Straßenraum / Im Untersuchungsgebiet sind ggf. Kanalsanierungen bei Bedarf geplant
Stadt Uelzen, Abt. WiFö (Wirtschaftsförderung Uelzen aktiv)		
Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Marien - Kirchenvorstand	14.08.2014	Im Untersuchungsgebiet befindet sich in der Pastorenstraße die St.-Marien-Kirche auf 38.000m <sup>2</sup> / Es wird der behindertengereichte Umbau des Haupteinganges (Westseite) geplant.

**II.) Denkmalpflegerische Stellungnahme vom 28.11.2014**

[...] Als welfische Gründung des 13. Jahrhunderts mit einem Gebäudebestand, der vom Wiederaufbau nach zwei Stadtbränden 1646 und 1826 geprägt ist, gehört Uelzen zu den wertvollsten Städten im ehemaligen Regierungsbezirk Lüneburg. Da die Bebauung weniger homogen ist als in den Nachbarstädten Lüneburg und Celle, u. a. wegen Kriegszerstörungen, ist die Formulierung städtebaulicher Ziele etwas anders gelagert als dort und geht über die „klassische“ Denkmalpflege, also den Erhalt und die Revitalisierung von Baudenkmalen weiter hinaus, ist als in gewisser Weise auch schwieriger. Eine Förderung aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz wäre daher eine große Hilfe und kann nur uneingeschränkt begrüßt werden.

Die Reduzierung des Fördergebietes ist positiv zu bewerten. Es macht wenig Sinn, denkmalarme oder denkmalfreie Bereiche, die es in der Innenstadt von Uelzen ja leider gibt, (vor allem im Südosten, Schuhstraße / Mühlenstraße) in ein Förderprogramm mit denkmalpflegerischer Zielsetzung aufzunehmen. Die dort sinnvollen städtebaulichen Maßnahmen würden eine so geringe Priorität haben, dass sie kaum je berücksichtigt werden könnten. Die Ausweisung eines „denkmalpflegerischen Interessenbereiches“, der hier die gesamte Fläche der historischen Altstadt umfasst, steht dem nicht entgegen, da es sich um keinen rechtsverbindlichen Status nach NDSchG handelt und er nicht oder nicht primär auf Fördermöglichkeiten zielt.

Die notwendigen und vorgeschlagenen Maßnahmen sind bei einer örtlichen Nachprüfung ohne weiteres nachzuvollziehen. Wünschenswert wären aus meiner Sicht doch einige Klärstellungen. So ist es verwirrend auf Karten von 2009 und 2014 zu stoßen. Sind die alten Karten nur zum Vergleich beigelegt oder stehen sie gleichberechtigt neben den neuen von 2014? Zwar wird zu Recht darauf hingewiesen, dass die Resonanz bei den privaten Bauherrn ungewiss ist, jedoch sollten die aus planerischer Sicht notwendigen bzw. wünschenswerten Maßnahmen in ihrer Priorität dargestellt werden. Es wird sonst schwer werden, den Erfolg des Programms zu evaluieren. Aus meiner Sicht müsste auch deutlicher zwischen baulichen und gestalterischen Mängeln getrennt werden. Wenn mit Symbolen in Karten gearbeitet wird, wäre m. E. eine textliche Erläuterung hilfreich, was etwa unter leichten baulichen oder schweren gestalterischen Mängeln zu verstehen ist. Am klarsten ist derzeit der Punkt „Rückbau überformter Fassaden“ (Erdgeschoßzone) nachzuvollziehen.



Aus denkmalfachlicher Sicht könnte eine Priorisierung etwa so aussehen:

1. Sanierung denkmalgeschützter Gebäude mit Substanz- und Gestaltungsmängeln

Im Text wird von vierzehn Gebäuden gesprochen, kartiert sind nur 13. Darunter sind solche, bei denen Mängel äußerlich nicht ins Auge fallen (etwa das Kaufhaus Rame-low, das gerade neu angestrichen wurde) und solche, bei denen mindestens ein Anstrich nicht verkehrt wäre, bis zu solchen, bei denen man sich größere Baumaßnahmen vorstellen könnte wie Schnellenmarkt 1. Dies [ist] auch das einzige in Abb. 33 „Bestandssituation Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet“ genannte Gebäude mit „erheblichen Mängeln“. Die Kategorie „deutliche“ Mängel kommt in Abb. 33 an Baudenkmalen nicht vor. Insgesamt sind mir derzeit unmittelbar anzugehende bauliche Probleme an Baudenkmalen nicht bekannt, nachdem zwei Fälle, das Alte Rathaus und der Uelzener Hof, noch vor Aufnahme Uelzens in das Programm abgeschlossen werden können. Am ehesten könnte man sich nach derzeitigem Kenntnisstand deutliche Verbesserungen im Bereich der Erdgeschosse mit ihren Ladeneinbauten vorstellen. Das betrifft vor allem Bahnhof- und Lüneburger Straße.

2. Der Verhinderung von Abbrüchen muss eine hohe Priorität beigemessen werden (in erster Linie von Baudenkmalen, dann aber auch von erhaltenswerten Gebäuden). Das Grundstück des in der Doktorenstraße vor einiger Zeit abgetragenen Baudenkmal ist in dieser Hinsicht eine Mahnung, hier klafft bis heute eine Baulücke.

3. Eine nicht genannte, m. E. aber denkmalpflegerisch und städtebaulich wertvolle Maßnahme wäre die Tieferlegung des Platzes vor der Marienkirche inklusive einer gestalterischen Aufwertung desselben. Gegenwärtig ist eine Rampe hinunter zum Kirchenniveau geplant, welche die Situation weiter verschlechtern würde, da sie unmittelbar vor dem Eingang liegen würde. Hier wünschte man sich eine großflächigere Lösung.

4. Weitere Maßnahmen sind städtebaulich sinnvoll und wünschenswert, aber nicht mehr im eigentlichen Sinne Denkmalpflege, hierzu gehören bauliche Maßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden (z. B. Verbesserungen an Ladeneinbauten, hier sind mir im östlichen Teil der Gudestraße auf der Südseite noch mehr Mängel als kartiert aufgefallen), die Ergänzung von Blockrandbebauung (hier fehlen m. E. Eintragungen im nördlichen Bereich der Achterstraße), und die Umgestaltung unmaßstäblicher Gebäude.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Fischer