

Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen

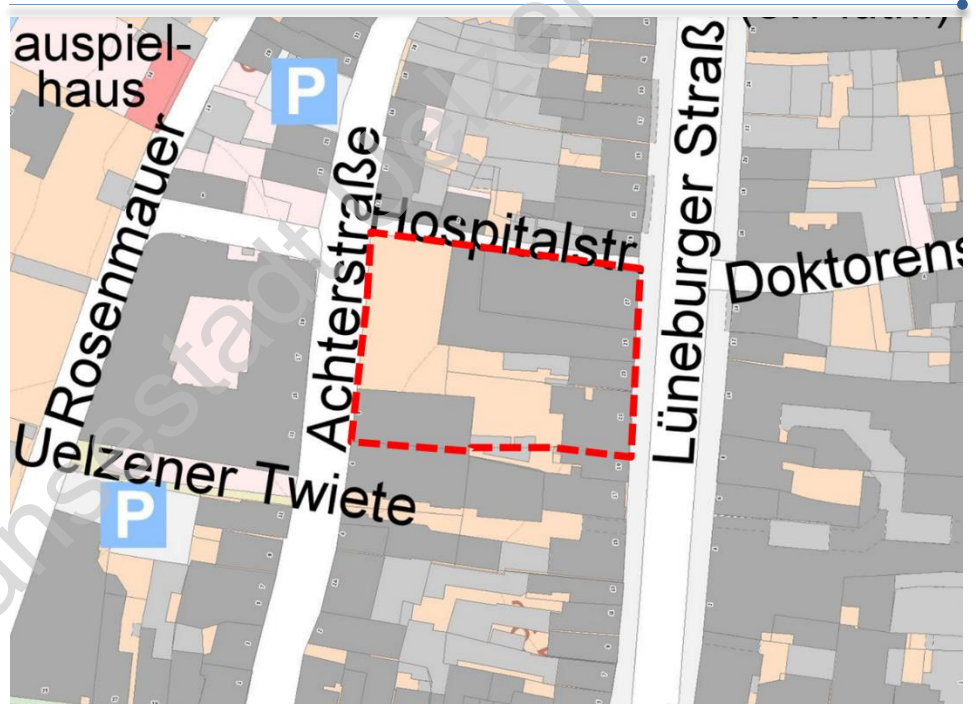


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16

"Lüneburger Straße / Achterstraße"

mit Örtlichen Bauvorschriften – Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN 2019

Urschrift

05 / 2021

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	9
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	11
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	12
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	12
3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	12
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	13
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	15
3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	15
3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	17
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	18
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	20
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	20
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	22
3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	23
4 Inhalte des Bebauungsplans	23
5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung	26
6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	28
7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	29

Hansestadt Uelzen

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

In der Innenstadt der Hansestadt Uelzen befindet sich an der *Lüneburger Straße* die ehemalige Kaufhalle, die seit langem leer steht und für die heutigen Bedürfnisse des Einzelhandels nicht mehr zeitgemäß nutzbar ist. Anlass für die Planung ist das Vorhaben eines Investors, welches den Teilabriss der ehemaligen Kaufhalle sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an diesem Standort vorsieht. Geschaffen werden damit in geschossweiser Gliederung Flächen für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen, Büros oder Dienstleistungen. Der südliche Bereich des Plangebietes soll darüber hinaus gesichert und für neue Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Aus diesem Grund wird das Plangebiet im Norden als Sonstiges Sondergebiet und im Süden weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Hansestadt Uelzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um langjährig unternutzte Flächen bzw. ein leerstehendes Gebäude zeitgemäß zu beleben. In dem Bereich soll ein „Leuchtturm“-Projekt entwickelt werden, dass für die Revitalisierung eines seit langen Jahren brachliegenden Einzelhandelsstandorts steht. Für die Hansestadt hat die Entwicklung des bislang problematischen Standortes in der baulich-räumlichen Dimension wie der Nutzungsverdichtung Solitärcharakter. Die Revitalisierung stärkt entsprechend der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) den Hauptgeschäftsbereich sowie das Wohnen in der Innenstadt. Insgesamt trägt die Planung zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 155/IX „Innenstadt IX“, der im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Spielhallen regelt. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes notwendig. Zudem sind weitere Vorgaben für eine verträgliche, zeitgemäße Bebauung, die sich in die historische Stadtstruktur einfügt, erforderlich. Dem südlichen Bereich des Plangebiets (weiterhin ein Mischgebiet) sollen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 "Lüneburger Straße / Achterstraße" am 19.06.2017 beschlossen.

Lage und Größe

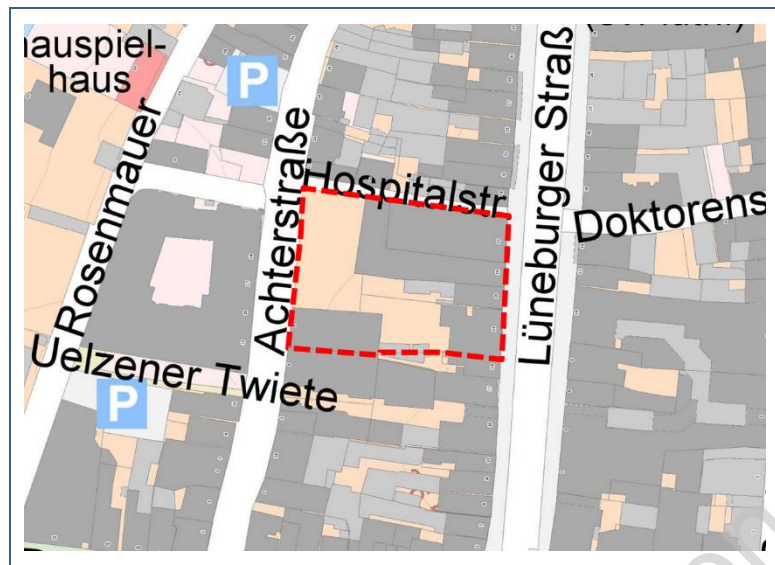
Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Hansestadt Uelzen westlich der Ilmenau zwischen der *Lüneburger Straße*, der *Hospitalstraße* und der *Achterstraße*. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 3.070 m².

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 180/109 (*Hospitalstraße*);
- im Osten entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 21, 20/2, 23/1, 24/1;
- im Süden entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 277/29, 24/1;
- im Westen entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 20/2, 277/29.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN 2019)



Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Uelzen, Flur 11 umfasst:

21, 20/2, 23/1, 24/1 und 277/29.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie dient der Ausweisung von Sonstigen Sonder- und Mischgebieten. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² fest. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von 1.770 m² sowie ein Mischgebiet mit einer Gesamtfläche von 1.300 m², jeweils mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Planung ermöglicht damit das Entstehen von 3.070 m² Grundfläche, was deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² zurückbleibt.

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Mit der Regelung des Kumulationsverbots soll in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m² ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgesplittet wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen.

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) BauGB).

Nach Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.500 m² bis weniger als 5.000 m² (Nrn. 18.6.2 und 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) S. 1 UVPG notwendig. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Bei der Prüfung des geplanten Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Damit werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) BauGB).

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Es gibt keine Anhaltspunkte für entsprechend zu beachtende Pflichten. Anforderungen zur Vermeidung schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle (insbesondere Auswirkungen durch Seveso-III-Betriebe) werden nicht berührt¹. Immissionsgrenzwerte und Zielwerte zur Luftqualität werden nicht überschritten.

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Mit der Planänderung wird die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht sowie bestehende Gebäude gesichert. Der Plan dient insbesondere dazu, leerstehende und untergenutzte Flächen in der Innenstadt von Uelzen in ihrer baulichen Nutzbarkeit der geänderten Nachfrage anzupassen und einer neuen Bebauung zuzuführen. Damit werden sowohl Arbeitsplätze als auch Wohnraum geschaffen.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen (§ 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB). Es entsteht durch die Planung faktisch und auch rechnerisch kein Defizit. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich (§ 10 (4) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**² weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum aus. Es bestimmt, dass „die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten [...] vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden [soll]“.³ Daneben sollen „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung [...] Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben“.⁴ Mit dem Bebauungsplan wird eine diesen Zielen entsprechende Weiterentwicklung der Innenstadt ermöglicht. Konkret werden die Rahmenbedingungen für die Wiedernutzbarmachung eines nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes in zentraler Lage der Innenstadt geschaffen. Ein Vorhaben an dem Standort strebt einen Teilabriss eines Einzelhandelsgebäudes (ehemalige Kaufhalle) in der Innenstadt von Uelzen und die Errichtung neuer Geschosse für die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel an.

Unter dem Punkt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels⁵ wird bestimmt, dass „[zur] Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse [...] Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden [sollen].“ Daneben muss großflächiger Einzelhandel an einem angemessenen Ort und in einem angemessenen Umfang errichtet werden.

1 Die Stadt hat den Sachverhalt in Hinblick auf die bekannten Gefahrenquellen /-betriebe, insbesondere die Zuckerfabrik Uelzen, überprüft
2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017
3 ebenda, Ziffer 2.1 05
4 ebenda, Ziffer 2.1 06 Satz 1
5 ebenda, Ziffer 2.3 01

Großflächiger Einzelhandel

Die Hansestadt Uelzen hat als Mittelzentrum gemäß den Zielen des LROP u.a. zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln⁶. Daneben ist auch zugleich die grundzentrale Versorgung zu leisten, demnach die Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs⁷. Die Festsetzung großflächigen Einzelhandels in der Innenstadt von Uelzen entspricht damit den generellen Aufgaben eines Mittelzentrums. Die Ziele der Raumordnung für den großflächigen Einzelhandel finden Beachtung. Die Lage entspricht dem Konzentrations- und Integrationsgebot, Kongruenz- und Abstimmungsgebot wie Beeinträchtigungsverbot können eingehalten werden.

Konzentrations- und Integrationsgebot

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Hansestadt Uelzen.⁸ Es befindet sich entsprechend des Einzelhandels- und Zentrumskonzepts der Hansestadt Uelzen innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches und damit innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. „Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches schafft die städtebauliche Grundlage für eine gezielte Entwicklung des Einzelhandels und zur planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels.“⁹ Damit ist in diesem Bereich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zulässig bzw. gewollt und verträglich, dieses spezifisch im Sinne des Konzentrations- und Integrationsgebotes der Raumordnung.

Im Einzelhandels- und Zentrumskonzept wird zudem die seit langem leer stehende Kaufhalle als mit Abstand größter und prägendster Leerstand betitelt und als Potenzialfläche markiert. „Vor dem Hintergrund von Erweiterungen und Verdichtungen innerhalb des innerstädtischen Bestandes wäre neben einer Entwicklung der markierten Potenzialbereiche eine Reaktivierung der leer stehenden Ladenflächen wünschenswert.“¹⁰ Es wird darauf hingewiesen, dass Zuschnitte, Dimensionierungen und Zustand mancher Ladenlokale nicht den heutigen Ansprüchen genügen. Dies ist ebenfalls bei der ehemaligen Kaufhalle der Fall. Um das Grundstück einer zukunftsfähigen, wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, müssen die Rahmenbedingungen geändert werden, was mit diesem Bebauungsplan geschehen soll.

Kongruenzgebot

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, ein konkreter großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich im Geltungsbereich ansiedeln will, ist nicht bekannt. Gleichwohl kann davon ausgegangen werden, dass auch das Kongruenzgebot der Raumordnung stets eingehalten werden kann. Die Bedingungen für die Einhaltung können wie folgt umrissen werden.

Die Planung ermöglicht einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von maximal rd. 1.400m². Sortimentseinschränkungen sind nicht vorgesehen. In der zentralen Lage der Innenstadt sollen mit der Planung die Voraussetzungen geschaffen werden, um den langjährigen Leerstand der alten Kaufhalle in entsprechender Größenordnung der ehemaligen Verkaufsfläche zu ersetzen.

In den Sondergebieten steht im EG eine Geschossfläche von insgesamt rd. 1.700m² zur Verfügung. Für die Erschließung der Ober- und des Kellergeschosses sind 15% - 20 % der Geschossfläche, das sind rd. 300m², erforderlich. Es können somit insgesamt maximal rd. 1.400m² für den Einzelhandel verfügbar gemacht werden. Bei einer möglichen Aufteilung der Fläche für unterschiedliche Betriebe ist sehr schnell keine Großflächigkeit mehr gegeben, zumal auch andere Nutzungen wie Speise- und Schankwirtschaften, Dienstleister etc. zulässig sind. Gleichwohl ist in diesem Zusammenhang auf die Regelung zu Agglomerationen¹¹ hinzuweisen. Diese besagt, dass auch Betriebe, die für sich genommen nicht großflächig sind, als großflächiger Einzelhandel zu werten sind, wenn sie räumlich konzentriert angesiedelt sind und von ihnen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen (können). In der zentralen Innenstadtlage sind hier allerdings zumindest mit Blick auf Kombinationen mit Dienstleistungs- und Lebensmittelhandwerk sowie Gastronomie kaum entsprechend raumbedeutsame Agglomerationseffekte zu erwarten, da solche Betriebe gestreut über den gesamten Innenstadtbereich vertreten sind.

6 ebenda, Ziffer 2.2 05 Satz 4

7 ebenda

8 RROP 2019: Ziffer 2.2 08 Satz 1

9 BBE Münster: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen, S. 127; Kap. 5.3.1, S. 127; Juni 2016

10 ebenda, Kapitel 6.3, S. 175

11 LROP, Ziffer 2.3 02 Satz 3

Aber auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb oder eine theoretisch mögliche Agglomeration im Sinne des LROP Ziffer 2.3 02 Satz 3 an diesem Standort, die das Potential von 1.400m² vollständig ausschöpfen, laufen unabhängig von möglichen Sortimenten keine Gefahr, eine raumordnerische Unverträglichkeit zu entfalten. Der Kongruenzraum des Mittelzentrums Uelzen entspricht für die Sortimente der mittel- und langfristigen (aperiodischen) Bedarfe dem Landkreis Uelzen. Das Einzelhandels- und Zentrumskonzept zeigt mit Blick auf realistische Ansiedlungsvorhaben, beispielsweise in den Segmenten Bekleidung/Wäsche oder Möbel / Wohneinrichtung, Heim- / Haustextilien, dass ein Betrieb mit einer maximalen Geschossfläche von 1.400m² in der Gruppe dieser Sortimente das Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral nicht verletzen könnte¹².

Der Kongruenzraum für die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs entspricht dem Einzugsgebiet in der zentralen Lage der Innenstadt bzw. dem Stadtgebiet. Da der Standort nicht über ein eigenes Stellplatzangebot verfügt und somit nur sehr bedingt mit dem Pkw angefahren werden kann, ist nicht zu erwarten, dass sich hier ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem Sortimentsprofil ansiedelt, wie es in der Nahversorgung in Uelzen üblich ist; wenngleich auch hierfür im Stadtgebiet noch das Potential für eine bedarfsgerechte Einordnung gegeben ist. Zu erwarten wären vielmehr besondere Profile, z.B. von Biomarkt- oder Drogerie-Ketten. Gegebenenfalls wäre zudem für solch einen Betrieb trotz einer Geschossfläche von mehr als 1.200m² keine Raumbedeutsamkeit gegeben, da sich sein Umsatz zu mehr als 50% aus einem fußläufigen Einzugsbereich generieren kann. Auch ist möglich, dass Teile der Betriebsfläche, wie bei solchen Anbietern häufig konzeptionell vorgesehen, für ergänzende Angebote genutzt werden, z.B. für Gastronomie und Lebensmittelhandwerk.

Beeinträchtigungsvorbot

Konkrete Vorhaben können somit auf bauordnungsrechtlicher Ebene abgestimmt und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Ein anderes Mittelzentrum, dessen Versorgungsstrukturen in den Segmenten des mittel- und langfristigen Bedarfs gefährdet sein könnten, ist im Landkreis nicht gegeben. Im Segment der verbrauchernahen Versorgung ist wie dargelegt von dem Standort keine Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu erwarten.

Abstimmungsgebot

Die Voraussetzungen zur Einhaltung der Gebote der Raumordnung für den großflächigen Einzelhandel zur Konzentration, Integration und Kongruenz sowie des Verbotes von Beeinträchtigungen sind in der betrachteten Lage gesichert. Der Einhaltung des Abstimmungsgebots im konkreten Vorhabenfall stehen aus Sicht der Stadt damit keine Hürden entgegen. Die Abstimmung kann auf bauordnungsrechtlicher Ebene gewährleistet werden.

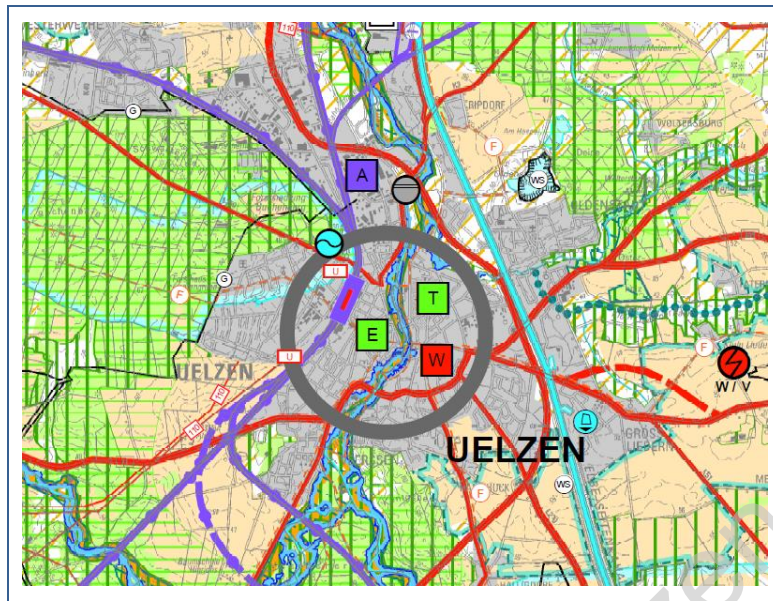
In der Zusammenschau ist folglich gesichert, dass die Ziele der Raumordnung gemäß LROP bei einer angestrebten Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet auch bei Ansiedlung eines möglichen großflächigen Einzelhandelsvorhabens eingehalten werden können.

Kreis (RROP)

Gemäß der Ausweisung der Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum beschreibt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen¹³ sie als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus¹⁴. „Es sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs und zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.“¹⁵ Insgesamt ist der Innenentwicklung gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches der Vorzug zu geben¹⁶. Mit der Schaffung der Rahmenbedingungen für eine Neubebauung (Wohn- und Geschäftshäuser) in Verbindung mit der Revitalisierung eines Einzelhandelsstandortes in der Innenstadt von Uelzen wird den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des RROP entsprochen.

12 BBE Münster: Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen: Kapitel 6.1, S. 169
13 Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019
14 ebenda, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 02 bis 05
15 ebenda, 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, 08
16 ebenda, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, 01

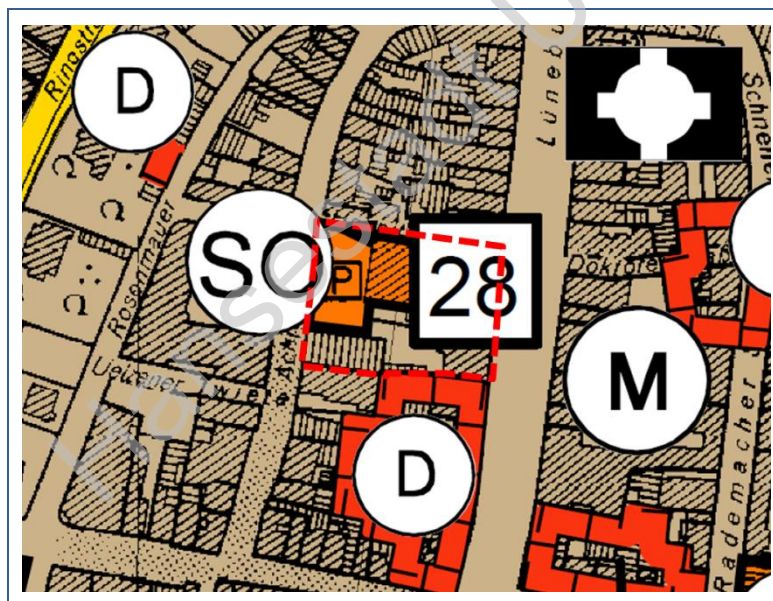
Abb. 2 Auszug aus dem RROP Landkreis Uelzen (2019)



Darüber hinaus werden im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Stadt (FNP)

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des Flächennutzungsplans



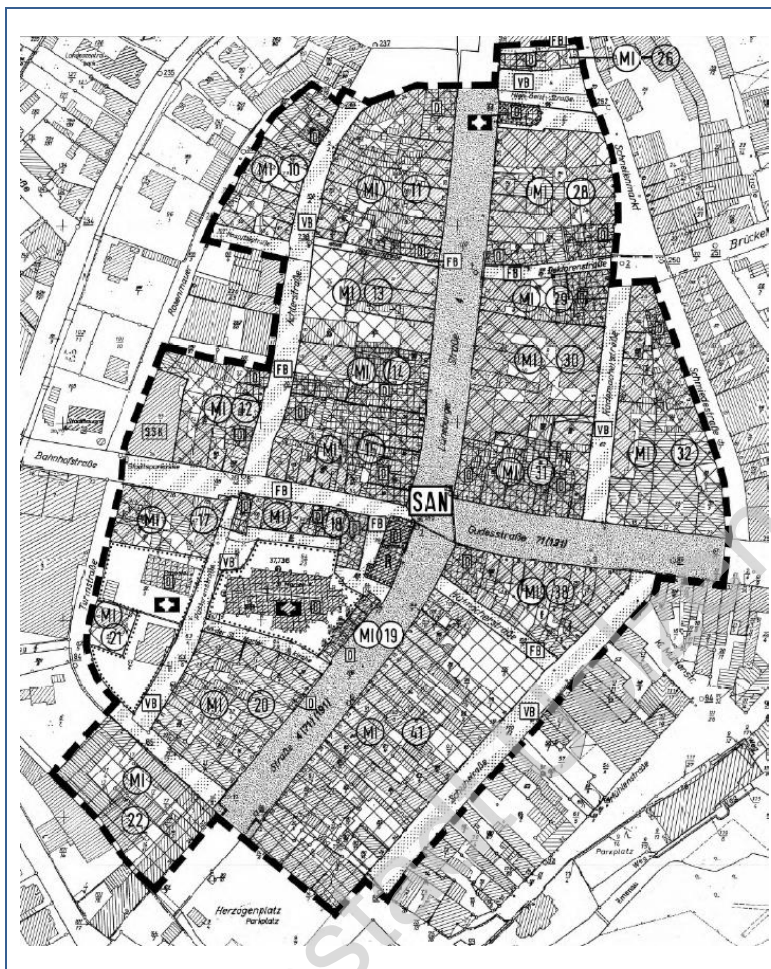
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Hansestadt Uelzen stellt den südlichen Teilbereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teilbereich wird als Sonderbaufläche dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung von einem Sonstigen Sondergebiet (SO) und einem Mischgebiet stimmen mit den derzeitigen Darstellungen überein.

Gültiges Bau-
recht

Das Baurecht wird derzeit in Teilen über den einfachen Bebauungsplan Nr. 155/IX „Innenstadt IX“ aus dem Jahr 1992 geregelt.

Abb. 4 Auszug Bebauungsplan Nr. 155/IX



Dieser setzt im gesamten Plangebiet ein Mischgebiet fest. Auch im übrigen Geltungsbereich werden Bauflächen ausschließlich als Mischgebiete vorgesehen. Die *Lüneburger Straße* wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die *Achterstraße* und die *Hospitalstraße* werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. In der *Hospitalstraße* und im südlichen Bereich der *Achterstraße* ist dabei ein Fußgängerbereich vorgesehen. Im Norden der *Achterstraße* wird ein verkehrsberuhigter Bereich bestimmt. Daneben werden in mehreren Mischgebieten – auch innerhalb des Plangebietes – Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist § 34 BauGB anzuwenden.

Hansestadt

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt der Hansestadt Uelzen. Die Umgebung und auch das Plangebiet sind von einer dichten, stark versiegelten, geschlossenen Bauweise geprägt. Vorwiegend finden sich Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Südlich befindet sich die *Bahnhofstraße*, die zum Teil als Fußgängerzone ausgebaut ist.

Abb. 5 Luftbild



Luftbild: LGLN 2019

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der *Lüneburger Straße* ein Einzelhandelsobjekt, das seit langem leer steht (ehemalige Kaufhalle). Der rückwärtige Bereich entlang der *Achterstraße* wird als Parkplatz genutzt. Im südlichen Plangebiet befinden sich an der *Lüneburger Straße* zwei weitere und an der *Achterstraße* ein weiteres Gebäude, die im Erdgeschoss gewerblich genutzt werden bzw. leer stehen (Achterstraße 8 zum Teil und Lüneburger Straße 21 komplett, die vorhandene Leerstandsbeispielung außen vor gelassen).

Planung

Mit der Planung soll ein in größeren Teilen derzeit leerstehender bzw. untergenutzter Bereich in der Innenstadt von Uelzen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist, bei dem leerstehenden Einzelhandelsobjekt die vorhandenen Geschosse oberhalb des Erdgeschosses abzurechen und stattdessen neue Geschosse zu errichten. Darüber hinaus ist an der Ecke *Achterstraße / Hospitalstraße* ein mehrgeschossiger Neubau vorgesehen, der im Erdgeschoss höhengleich an das Bestandsgebäude an der *Lüneburger Straße* anschließt. An der *Achterstraße* und an der *Lüneburger Straße* sind im Bereich der Sondergebiete jeweils fünf Geschosse plus Dachgeschoss geplant, im Bereich der Mischgebiete vier.

Im Erdgeschoss werden Flächen für den Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und in den Obergeschossen Büroräume und Wohnungen vorgesehen. Auch großflächiger Einzelhandel soll im Bereich der Sondergebiete möglich sein. Der rückwärtige Bereich zwischen den mehrgeschossigen Gebäudekörpern an der *Lüneburger* und *Achterstraße* bleibt eingeschossig und soll begrünt werden, um ihn als private Freifläche zu nutzen.

Die Bebauung im südlichen Plangebiet bleibt zunächst bestehen. Es soll jedoch ebenfalls die Möglichkeit einer höheren Bebauung geschaffen werden. Ziel ist auch hier eine moderat verdichtete

Weiterentwicklung der Bebauung, angepasst an das tradierte Stadtbild. Relativ konkrete Investorenüberlegungen liegen der Stadt für die Achterstraße 8 und die Lüneburger Straße 21 vor.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Infolge der Nutzung der geplanten Tiefgarage können Lärmimmissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung führen. Allerdings bestehen bereits heute oberirdische Stellplätze im Plangebiet (Zufahrt über die *Achterstraße*). Diese werden durch Kunden der in der Fußgängerzone gelegenen Geschäfte genutzt und haben dementsprechend häufige Fahrtenbewegungen. Die Anzahl der in der Tiefgarage geplanten Stellplätze wird nur geringfügig höher ausfallen als die derzeit bestehenden Plätze. Zudem sind diese nur für die Bewohner des geplanten Gebäudes vorgesehen, wodurch sich die Fahrtenzahlen voraussichtlich verringern werden. Somit ist von keinen Lärmimmissionen auszugehen, die das derzeitige Maß überschreiten und zu Beeinträchtigungen im Plangebiet und der Umgebung führen könnten.

Daneben wird die Be- und Entlüftung der Tiefgarage voraussichtlich mechanisch erfolgen, sodass die Zuluft über die Zufahrt nachströmt und die Abluft über das Dach vertikal abgeleitet wird. Im Untergeschoss wird ein Abluftgebläse installiert. Dabei sind keine relevanten Schall- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Weitere Lärmimmissionen oder sonstige Immissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Im Übrigen sind die entsprechenden Vorkehrungen im konkreten Vorhabenfall auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachzuweisen.

Die Planung berücksichtigt die Belichtungssituation unter den gegebenen Verhältnissen des Baubestandes. In Abwägung mit dem Ziel der Nachverdichtung werden dort, wo es möglich ist, Verbesserungen vorgesehen.

So wird in der beengten Lage der *Hospitalstraße* im rückwärtigen Bereich nur eine eingeschossige Bauweise mit Höhenbegrenzung zugelassen. Das Hauptdach ist hier als Flachdach auszubilden. Die

Belichtungssituation insbesondere der nördlich anschließenden Bebauung wird damit in einigen Bereichen im Vergleich zur derzeitigen Situation verbessert. Zudem wird in der Ecksituation zur *Achterstraße* die Belichtung der nördlich in der *Hospitalstraße* angrenzenden Gebäude gesichert, indem ein Zurückspringen der Bebauung an der *Achterstraße* ab dem dritten Geschoss durch eine zweite Baulinie bestimmt wird.

An der *Achterstraße* werden, das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung aufgreifend, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ermöglicht, analog zur bereits bestehenden Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite. Es ergeben sich daraus jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse in den Untergeschossen beidseits der *Achterstraße*, da mit dem Süd-Nord-Verlauf der Straße eine hinreichende Besonnung aller Geschosse in der Mittagszeit gewährleistet ist. An Vor- und Nachmittagen ist auch bei Höhenbeschränkungen, die die Grenzabstände einhalten, keine direkte Besonnung der Fensterfassaden in den Untergeschossen der *Achterstraße* möglich. Insofern ergeben sich infolge des erhöhten Ansatzes der zulässigen Bauhöhen keine wesentlichen Veränderungen der Belichtungsverhältnisse.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insgesamt gewahrt.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Im Jahr 2007 wurde für die Hansestadt Uelzen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt, seine Fortschreibung erfolgte 2014¹⁷. In diesem werden Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung getroffen. In der Hansestadt wird bis zum Jahr 2030 ausgehend vom Jahr 2009 ein Bevölkerungsrückgang von rd. 6 % erwartet. Um diesem Rückgang zu begegnen, werden einige Ziele formuliert. U.a. soll die Bevölkerungszahl durch die Unterstützung des Urbanisierungsprozesses insbesondere für Personen des 3. Lebensabschnittes (nach Auszug der Kinder) stabilisiert werden. In der Innenstadt soll ein Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnen erreicht werden. Die im Rahmen der Planung vorgesehene, umfängliche Erweiterung des innerstädtischen Wohnungsangebotes leistet hier einen gewichtigen Beitrag.

Mit der Planung trägt die Hansestadt den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Personen des dritten Lebensabschnittes und ausgewogener, stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtgebiet Rechnung.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich nicht. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Hansestadt – vorwiegend in der Umgebung in der Innenstadt – lassen sich problemlos erreichen. Die in Mischgebieten zulässigen kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen sind nicht ausgeschlossen.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt. Besondere Abwägunserfordernisse sind nicht erkennbar.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Planaufstellung ist darauf gerichtet, die Umnutzung eines leer stehenden Gebäudekomplexes in der Innenstadt von Uelzen zu unterstützen. Ausgelöst durch die Umbrüche im Einzelhandel ist im Plangebiet ein langjähriger, großflächiger Leerstand zu verzeichnen. Der leer stehende Gebäudekomplex der ehemaligen Kaufhalle ist für die gewandelten Anforderungen des Einzelhandels, aber auch von Dienstleistungen und Wohnen, nicht mehr funktional und wirtschaftlich verwertbar. Inso-

17 BauBeCon Sanierungsträger GmbH: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“ – Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Juli 2014

fern werden mit den neuen planungsrechtlichen Festsetzungen die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass eine wirtschaftlich und funktional tragfähige Neubebauung im Plangebiet erfolgen kann. Die Bebauung kann in dem offensichtlich vom Wandel erheblich betroffenen Bereich damit den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Dies trägt insgesamt zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt und damit des zentralen Versorgungsbereichs bei. Gerade in der zentralen Lage ist dies für die städtebauliche Entwicklung Uelzens von hervorgehobener Bedeutung, wie das ISEK-Leitbild belegt (siehe auch Kapitel 3.11).

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und insbesondere der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche stehen im Focus der Planung und werden entsprechend ihrer zentralen Bedeutung berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Baukultur / Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte. Allerdings grenzt in der *Lüneburger Straße* im Süden ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble (*Lüneburger Straße* 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19) an den Geltungsbereich an. Nördlich jenseits der *Hospitalstraße* befindet sich ebenfalls ein denkmalgeschütztes Gebäude (*Lüneburger Straße* 29).

Grundsatz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist der Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern (§ 1 NDSchG). Hierzu sind unter anderem bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG).

Aus diesem Grund werden in dem vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Vorgaben in Form von Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Entlang der Straßenräume werden eine geschlossene Bauweise sowie Baulinien festgesetzt, um den typischen innerstädtischen Strukturen zu entsprechen. Damit dennoch ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht wird, ist ausnahmsweise ein Zurückbleiben von der Baulinie erlaubt. Im südlich gelegenen Mischgebiet werden Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten), die ein besonders hohes Konfliktpotential in der Nachbarschaft historischer Gebäudeensemble bergen, ausgeschlossen. Im Sonstigen Sondergebiet wird die Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss beschränkt. Die noch bestehende Kaufhalle bietet dagegen Verkaufsfläche auf drei Geschossen an, wie es ansonsten in der Umgebung nicht üblich ist. Die Neuplanung lässt in den oberen Geschossen ausschließlich Wohnungen, Büros und Verwaltungen zu. Die Bebauung bzw. Nutzung wird somit wieder an die Umgebung und damit auch an die denkmalgeschützten Bereiche angepasst.

Die künftig zulässige Bebauung im Sonstigen Sondergebiet, das geplante Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses, wird die angrenzende Bebauung um mindestens zwei Geschosse übersteigen. Gegenwärtig übersteigt die bestehende Kaufhalle ebenfalls die angrenzende Bebauung, an der *Lüneburger Straße* allerdings in geringerem Maß. An der *Hospitalstraße* wird jedoch aufgrund der künftig geringeren mehrgeschossigen Bautiefe eine bessere Anpassung an die Bauhöhen in den rückwärtigen Grundstückslagen mit der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise erzielt.

Um die optischen Auswirkungen mit Blick auf die historische Bebauung verträglich zu halten, insbesondere an der *Lüneburger Straße* auf das denkmalgeschützte Gebäude im Norden und das Gebäudeensemble im Süden, setzt der Bebauungsplan gestalterische Vorgaben, die dafür sorgen, dass

die geplante hohe und auch breite Bebauung optisch in den Hintergrund gerückt und gegliedert wird.

Es wird bestimmt, dass ab einer Gebäudebreite von mehr als 15 m eine Gliederung der Fassade vorzusehen ist, sodass optisch Gebäudebreiten von maximal 10 m entstehen. Dies ist bspw. in Form von vorgerückten Zwerchhäusern möglich, für welche zudem geringere Höhen festgesetzt werden. Gauben und Dacheinschnitte, aber auch Loggien sind für ein stimmiges Stadtbild an den Straßenfronten der *Lüneburger* und *Achterstraße* im Wesentlichen ausgeschlossen.

Daneben sorgen insbesondere im Sondergebiet die vorgegebenen Neigungen der Dachflächen in Verbindung mit den Traufhöhen dafür, dass die gesamte Höhe der Gebäude im öffentlichen Straßenraum nicht dominant in Erscheinung sondern in den Hintergrund tritt und zum Teil auch vom Straßenraum aus nicht einsehbar ist. Die vorgeschriebene Neigung der Dachflächen an den Längsseiten der Grundstücke sorgt im Zusammenspiel mit den festgesetzten Höhenbegrenzungen der Bebauung bzw. der Traufen für eine Anpassung an die Gebäudehöhen und die Belichtungserfordernisse der niedrigeren Bebauung an den Rändern außerhalb des Sondergebiets. Die zulässigen Höhen sowie Geschosse im Mischgebiet werden für eine Abstufung insbesondere im Süden, in Richtung des historischen Gebäudeensembles an der Lüneburger Straße, niedriger festgesetzt. Die Höhenentwicklung im Sondergebiet, respektive des geplanten Wohn- und Geschäftshauses, hat somit Solitärcharakter in der dicht bebauten Innenstadt und kann in dieser Ausnahmestellung mit den getroffenen Festsetzungen in die Umgebung eingebunden werden.

Ebenfalls werden Vorgaben zur Dachfarbe und den zu verwendenden Materialien sowie dem Anteil von Fensterflächen in der Fassade getroffen. Die Anbringung von Werbeanlagen wird eingeschränkt. Auch wird eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt, da auch zu niedrige Gebäude in den Bauzeilen disproportioniert wirken können.

Aufgrund der genannten Maßgaben sind keine Beeinträchtigungen des südlich gelegenen historischen Ensembles und des nördlich benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes infolge des Bebauungsplanes bzw. des geplanten Vorhabens zu erwarten. Das südliche Gebäudeensemble bleibt aufgrund der abgesetzten Lage in der Bauzeile völlig unberührt, für das nördlich gelegene Gebäude ergibt sich ebenfalls keine erhebliche Änderung, die *Hospitalstraße* bildet nach wie vor eine trennende Zäsur in der Abfolge der Ladenfronten der Einzelhandelsgeschäfte.

Stadtbild

Die genannten Maßnahmen sorgen für ein Einfügen in das Stadtbild insbesondere an der *Lüneburger Straße* und verringern bzw. verhindern die möglichen Auswirkungen auf die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude(ensemble). Aber auch die optischen Auswirkungen in der übrigen Umgebung müssen betrachtet werden. Im Norden grenzt das Plangebiet an die *Hospitalstraße*, welche zum Teil nur eine Breite von weniger als 3 m aufweist. Im Westen grenzt die *Achterstraße* an.

Entlang der *Achterstraße* wird die zulässige Gebäudehöhe höher gesetzt als entlang der *Lüneburger Straße*. In diesem Bereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und auf der gegenüberliegenden Seite der *Achterstraße* besteht bereits ein fünfgeschossiges Gebäude mit einem Dachgeschoss. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird an dieser Stelle der Straßenraum besser gefasst, als es bisher der Fall ist, und eine Betonung der Ecksituation ermöglicht. Insgesamt gelten die zuvor genannten Vorgaben zu Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Gebäudegliederung und Werbeanlagen auch hier.

Entlang der *Hospitalstraße* wird aufgrund der beengten Lage im rückwärtigen Bereich auf einer Länge von 18,5 m nur eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Höhe von rd. 5,6 m über Straßenniveau zugelassen. Das Hauptdach ist hier als Flachdach auszubilden. Die Belichtungssituation insbesondere der nördlich anschließenden Bebauung wird damit in einigen Bereichen im Vergleich zur derzeitigen Situation verbessert. Daneben werden Balkone, Loggien, Zwerchhäuser, Gauben und Dacheinschnitte ausgeschlossen, um ein weiteres Hineinragen und optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Im Bereich des nördlich des Plangebiets liegenden, dreigeschossigen Gebäudes *Achterstraße* 12 wird im Sondergebiet zudem ein Zurücksprung von der Baulinie ab dem 4. Geschoss von mindestens 2,7 m vorgeschrieben (über eine weitere Baulinie). Damit kann eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse des Gebäudes *Achterstraße* 12 in

der *Hospitalstraße* ausgeschlossen werden, da die angrenzende Neubebauung im Sondergebiet somit in diesem Bereich ebenfalls nur dreigeschossig ausgebildet werden kann.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden durch die Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Tiere / Pflanzen / Artenschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich in der Hansestadt Uelzen. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig durch bestehende Gebäude sowie Parkplatzflächen versiegelt. Kleinere unbebaute, bewachsene Freiflächen treten nur im rückwärtigen Bereich auf. Die ökologischen Funktionen sind seit langem eingeschränkt. Von der Sache her ergeben sich durch den Teilabriss der ehemaligen Kaufhalle und dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses damit keine wesentlich veränderten oder neuen Einwirkungen auf Tiere und Pflanzen.

Artenschutz: Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt. Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen (Bauwerke, starke Versiegelung) ist von einem geringen faunistischen Vorkommen auszugehen. Der Standort eignet sich angesichts der bestehenden Bebauung und der (umgebenden) Nutzung sowie der daraus resultierenden Störungen lediglich als Habitat für störungstolerante Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Die alte Gebäudestruktur kann zudem geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse bieten. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt. Zusätzlich bietet die Umgebung ähnliche Habitatmöglichkeiten für vorkommende Tiere.

Schutzgut Boden / Fläche

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler¹⁸. Als Bodentyp liegt hier Gley-Podsol vor¹⁹. Aufgrund der bestehenden fast vollständigen Versiegelung, sind die Bodenfunktionen bereits erheblich gestört bzw. zerstört.

Mit dem Bebauungsplan wird eine komplette Bebaubarkeit der Grundstücke zugelassen. Damit besteht keine Veränderung im Vergleich zur derzeitigen Situation. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit nur in einem geringen Umfang zusätzlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden. Aufgrund der Innenstadtlage in einem stark versiegelten Umfeld mit einer geschlossenen Bauweise ist die hohe Ausnutzbarkeit für eine angemessene Nutzung erforderlich.

18 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000

19 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014

Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche dient dem Ziel der Innenentwicklung und wirkt neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegen. Damit wird das Schutzgut Fläche insgesamt geschont.

**Schutzgut
Wasser**

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Zudem befindet sich der Standort nicht in Bereichen von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig versiegelt und an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Gemäß der weiterhin starken Versiegelung wird auch zukünftig das Oberflächenwasser über diesen Kanal abgeleitet.

**Schutzgüter
Luft und Klima**

Aufgrund der derzeitigen Bebauung, ist mit keiner Veränderung in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen.

**Schutzgut
Landschaftsbild**

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten (siehe Kapitel 3.1).

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Der Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude und dem Gebäudeensemble wird ausführlich in Kapitel 3.5 behandelt. Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)

Die Festsetzung von Sonstigen Sonder- und Mischgebieten lässt übliche Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Die möglicherweise derzeit und auch zukünftig anfallenden gewerblichen Abfälle müssen von Betrieben getrennt gesammelt werden und werden dem Wertstoffrecycling bzw. der Restmüllentsorgung zugeführt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Hansestadt ist möglich. Im Klärwerk des Abwasserzweckverbands Uelzen stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept²⁰ aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Der Bebauungsplan ermöglicht dazu eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die GRZ entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt wird, womit die Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme verringert werden kann.

Auf explizite Vorgaben in Bezug auf erneuerbare Energien wurde im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Ebenso wenig werden Einschränkungen diesbezüglich vorgenommen, um eine individuelle, an die verschiedenen Anforderungen der Sonstigen Sonder- und Mischgebiete angepasste Bauweise zu ermöglichen. Gebäudeübergreifende energieeffiziente Infrastrukturen, die einer bauleitplanerischen Koordination bedürfen, sind nicht vorhanden. Insofern soll es den Bauherren überlassen

sein, energieeffiziente Lösungen zu realisieren, die über die fachgesetzlichen Vorgaben hinausreichen. Die Stadt räumt hier dem Entwicklungsinteresse zur Neunutzung des Gebiets Vorrang vor eine Optimierung der Energieeffizienz der Nutzungen ein.

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen²¹ und der Landschaftsplan der Hansestadt Uelzen²² treffen keine Aussagen zum Plangebiet. Die in der Umgebung liegenden wertvolleren Strukturen (insbesondere die Ilmenau im Osten) werden aufgrund der Entfernung durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen ebenfalls nicht.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von Misch- und Sonstigen Sondergebieten (Wohn- und Geschäftshaus großflächiger Einzelhandel) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen, wenngleich ein zentraler Versorgungsbereich wie die Innenstadt von Uelzen grundsätzlich und generell ein hohes Schutzerfordernis hat. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Eingriff

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft berücksichtigt. In einem Areal mit erheblichem Gebäudeleerstand, in dem u.a. großflächiger Einzelhandel angesiedelt war, wird durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten auch weiterhin großflächiger Einzelhandel ermöglicht. Gerade in den gewachsenen historischen Innenstädten – wie in Uelzen – fehlen vielfach großflächige Ladengeschäfte. Der stationäre Einzelhandel wird zunehmend geprägt von Filial-Unternehmen, die eben solche hohen Flächenanforderungen haben. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung wettbewerbsfähiger stationärer Einzelhandelsbetriebe werden mit der Planung in der Innenstadtlage Uelzens deutlich verbessert. Positive Rückwirkung auf die Angebots- bzw. Versorgungssituation in der Innenstadt können als gesichert gelten.

21 BMS-Umweltplanung Blüml, Schönheim & Schönheim GbR: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan – Endfassung der Fortschreibung, Juli 2012

22 Hansestadt Uelzen: Landschaftsplan der Stadt Uelzen, November 1998

Daneben ermöglicht der Bebauungsplan die Entwicklung von Büronutzungen. Die Gebäude im Süden des Plangebietes, welche im Erdgeschoss ebenfalls eine gewerbliche Nutzung aufweisen, werden durch die Festsetzung von Mischgebieten gesichert. Für die Mischgebiete werden Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Die Planung trägt zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie einer Attraktivitätssteigerung und damit zur Stärkung der Innenstadt von Uelzen bei.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden aufgrund der Lage in der Innenstadt nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Ermöglichung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses sowie die Sicherung bestehender Nutzungen dienen der Sicherung von vorhandenen und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

Wasser

Wasserversorgungsträger sind die Stadtwerke Uelzen GmbH.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH sichergestellt.

Strom / Gas

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Uelzen GmbH.

Kommunikation

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch Verlegung von Glasfaserkabeln und über die entsprechenden privaten Anbieter.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

Abwasser

Die anfallenden Abwässer können über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Uelzen zugeführt werden.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auch weiterhin über einen Regenwasserkanal.

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigem Rohstoffvorkommen.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe
Erschließung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt der Hansestadt Uelzen. Es wird über die *Lüneburger Straße* im Osten, die *Hospitalstraße* im Norden und die *Achterstraße* im Westen erschlossen. Im Süden ist die *Bahnhofstraße* zu erreichen, die zum Teil als Fußgängerzone ausgebildet ist und in Richtung Westen zum Bahnhof der Hansestadt führt. Über die im Südosten an die *Lüneburger Straße* angeschlossene *Gudesstraße* und die *Veerßer Straße* sind die Bundesstraße B 71 und daran anschließend auch die Bundesstraßen B 4 und B 191 zu erreichen. Im Norden führt die *Lüneburger Straße* zur L 250, womit das Plangebiet auch überörtlich gut angebunden ist. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Abb. 7 Erschließungssystem



Kartengrundlage: LGLN 2019

**Interne
Erschließung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Anbindung an die drei umliegenden Straßen, ist die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich.

**Verkehrs-
entwicklung**

Die Stadt hat die zu erwartende verkehrliche Entwicklung gutachterlich überprüfen lassen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Nachnutzung im Areal um die ehemalige Kaufhalle unproblematisch.²³ Die Innenstadt wird attraktiver. Pkw-Fahrten zu Einzelhandelsnutzungen in nicht integrierten Lagen werden damit generell reduziert. Zudem wird die Innenstadt gegenüber dem internetbasierten Einzelhandel gestärkt. Dies trägt zur Dämpfung des Anstiegs von Auslieferungsfahrten bei.

Bei dem im Plangebiet avisierten Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Für die Bewohner werden für 82% Stellplätze in der Tiefgarage unterhalb des Gebäudes vorgesehen (29 Stellplätze für 35 Wohneinheiten). Aufgrund der integrierten Lage kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Bewohner über keinen eigenen Pkw verfügt und alle Anwohner verstärkt alternative Verkehrsmittel nutzen (Fahrrad, Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV).

Die Anzahl der in der Tiefgarage geplanten Stellplätze wird nur geringfügig höher ausfallen als die derzeit oberirdisch bestehenden Stellplätze. Da die vorhandenen Plätze bislang vorwiegend durch Kunden der innerstädtischen Geschäfte genutzt werden, werden sich die ortsspezifischen Fahrtenzahlen voraussichtlich verringern.

Die entfallenden ca. 24 Stellplätze auf dem Grundstück können durch freie Kapazitäten im Umfeld kompensiert werden.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über mehrere Buslinien an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Haltestelle *Uelzen Gudesstraße* liegt in einer Entfernung von rd. 200 m in südöstlicher Richtung, die Haltestellen *Uelzen Stadtgarten* und *Uelzen Post* in einer Entfernung von jeweils rd. 250 m in südwestlicher Richtung. Zudem befindet sich der Bahnhof der Hansestadt Uelzen in einer Entfernung

23 Zacharias Verkehrsplanung: Verkehrsplanerische Stellungnahme zum B-Plan Lüneburger Straße/ Achterstraße/ Hospitalstraße in der Hansestadt Uelzen (2019)

von rd. 650 m in Richtung Nordwesten. Damit besteht eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennah- und -fernverkehr.

Radverkehr

In der Hansestadt Uelzen sind in den letzten Jahren die Radverkehrsinfrastruktur sowie weitere Voraussetzungen für Radfahrer immer weiter verbessert worden, allseits optimal sind sie jedoch noch nicht. Im Jahr 2016 wurde ein neues Radverkehrskonzept²⁴ für die Hansestadt erstellt, in welchem ein Maßnahmenkatalog entwickelt wurde, mit dem weitere Verbesserungen vorangetrieben werden sollen.

Es ist zudem zu verzeichnen, dass das Fahrrad als Verkehrsmittel eine hohe Bedeutung bei der täglichen Mobilität besitzt. Die neuen technischen Entwicklungen insbesondere im E-Bike-Bereich fördern über alle Altersgruppen hinweg die Nutzung dieses Verkehrsmittels anstelle von Kfz. Das Plangebiet ist gut an das Radwegenetz angebunden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungs- altlasten

Hinweise auf das Vorkommen von Rüstungsaltlasten und Kampfmitteln liegen für das Gebiet nicht vor. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist davon unabhängig in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel, es wurde jedoch keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es werden vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Klimaschutz- konzept

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept²⁵ aufgestellt, mit welchem die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Es wird ebenfalls auf die städtebauliche Entwicklung eingegangen.

Der Bebauungsplan ermöglicht dazu eine hohe Ausnutzbarkeit der Flächen, indem die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt wird, womit die Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme verringert werden kann. Daneben wird das Prinzip der Nachhaltigkeit durch die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche in der Innenstadt erfüllt.

Auf explizite Vorgaben in Bezug auf erneuerbare Energien wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Ebenso wenig werden Einschränkungen diesbezüglich vorgenommen. Eine individuelle, an die verschiedenen Anforderungen der Sonstigen Sonder- und Mischgebiete angepasste Bauweise soll ermöglicht werden.

Damit werden durch diesen Bebauungsplan einige Bereiche im Sinne einer klimafreundlichen Stadtentwicklung geregelt, aber dennoch ausreichend Freiheiten für eine individuelle Bebauung gelassen.

ISEK

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)²⁶ der Hansestadt Uelzen aus dem Jahr 2007, welches 2014 fortgeschrieben wurde, werden Leitbilder und die daraus folgenden Ziele auf-

24 Hansestadt Uelzen: Radverkehrskonzept für die Hansestadt Uelzen (2016)

25 Stadt Uelzen: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Uelzen (2014)

26 BauBeCon Sanierungsträger GmbH: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“ – Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Juli 2014

gestellt. Daneben werden auch die Potenziale aufgeführt. Für diesen Bebauungsplan sind insbesondere die Leitbilder „Wohnen in der Stadt“ und „Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereiches“ von Bedeutung. Folgende Ziele werden dazu u.a. formuliert:

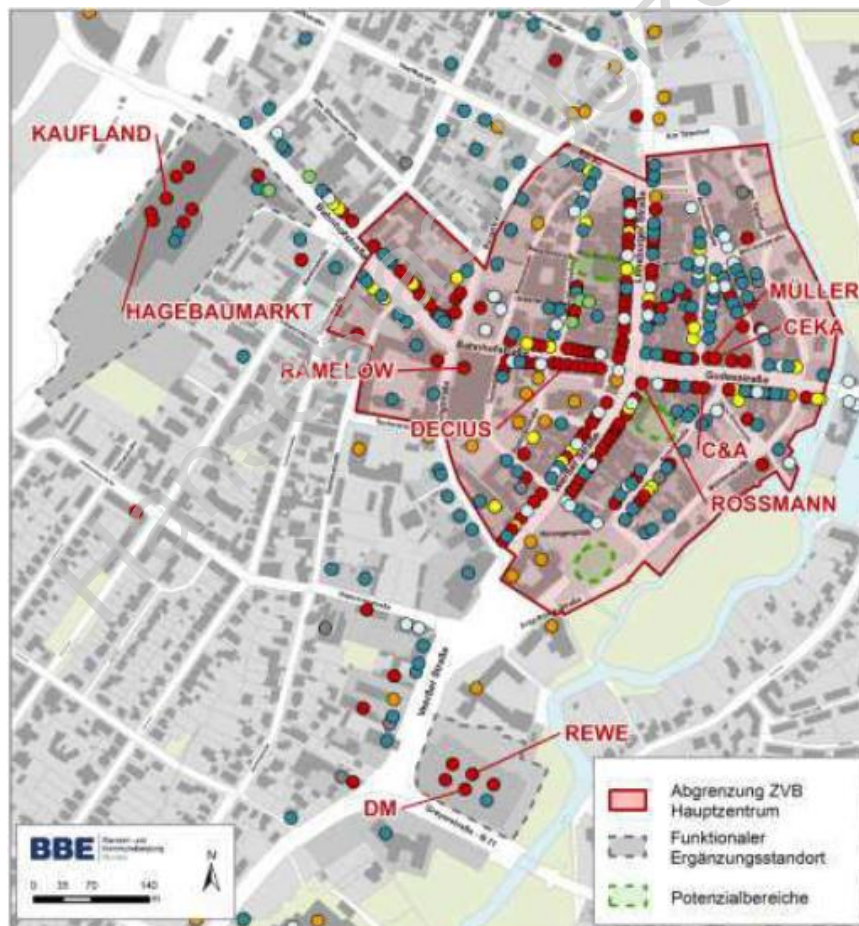
- „Voraussetzungen für eine nachhaltige Urbanität und Stärkung der lokalen Ökonomie in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen schaffen“
- „Voraussetzungen für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als wirtschaftlicher Faktor u.a. für Handel, Dienstleistung und Tourismus schaffen“

Um diese Ziele zu erreichen sollen u.a. Leerstände und Baulücken einer neuen Entwicklung zugeführt, Wohnumfeldverbesserungen und Stadtbildpflege vorgenommen werden sowie die Neuansiedlung von Ladengeschäften und Dienstleistungen durch Revitalisierung und Neubau vorangebracht werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden in der Innenstadt die Voraussetzungen für den Teilabriss eines seit langem leerstehenden Gebäudes und eine Neubebauung insbesondere für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen an diesem Standort geschaffen. Den Zielen und Maßnahmen des ISEK der Hansestadt wird damit entsprochen.

EZK

Abb. 8 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum



In 2016 hat die Hansestadt Uelzen ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)²⁷ erarbeitet. Folgende Ziele werden u.a. für die Hansestadt aufgestellt:

- „Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Uelzen“
- „Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt“

Daneben wird die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen, in welchem das Plangebiet vollständig liegt. Zudem wird der Standort der ehemaligen Kaufhalle als Potenzialbereich

27 BBE Standort- und Kommunalberatung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Uelzen, Juni 2016

**Städtebaulich-
gestalterisches
Rahmenkonzept**

gekennzeichnet. Eine Reaktivierung dieses Leerstandes sowie weiterer Geschäfte wären wünschenswert. Dies soll mit dieser Planung erfolgen.

Aufbauend auf den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Erneuerungsmaßnahme "Uelzen Innenstadt" hat die Hansestadt ein Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept „Innenstadt Uelzen“²⁸ aufgestellt, welches im November 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. Im Rahmenkonzept werden u.a. die Ziele der VU als Leitziele der Erneuerung weiter konkretisiert. Für diesen Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Aspekte der Leitziele der Erneuerung von Bedeutung:

- „Neben dem Erhalt von Denkmälern und wertvollen Strukturen sollen Leerstände und ein weiterer Verfall vermieden bzw. vermindert werden.“
- „Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sollen an ihren Standorten erhalten und ergänzt werden, um die Attraktivität der Uelzener Innenstadt als Versorgungszentrum weiter zu verbessern.“
- „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. Insbesondere die Blockinnenbereiche bieten sich zur Entwicklung von sogenannten Wohnhöfen an. Neubauten können unter Rücksichtnahme auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ergänzt werden, wobei dieses nur in einer dem Altstadtbild verträglichen Gestaltung erfolgen sollte.“

Der Bebauungsplan sichert mit der Begrenzung der Bautiefen und -höhen im rückwärtigen Grundstücksbereich insbesondere für das Wohnen in den Obergeschossen günstige Freiraum- und Belichtungsverhältnisse.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Innenstadt wird in erster Linie durch den Erhalt und durch notwendige Modernisierungen und Instandsetzungen von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden aufgewertet. Ob eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude möglich ist, ist zunächst zu prüfen. Bei Abriss und Neubau ist darauf zu achten, dass die historische Baustruktur und Gebäudestellung sowie -höhe wieder aufgegriffen wird.

Zum Rahmenkonzept gehört u.a. ein Leitfaden zur Stadtbildgestaltung, der BauherrInnen und ArchitektInnen aufzeigt, wie bei Gebäudesanierungen sowie Neubauten vorgegangen werden sollte, damit sich solche Maßnahmen verträglich in den Kontext der übrigen Bebauung integrieren. Bei Neubauten und Umgestaltungsmaßnahmen an Gebäuden ist es notwendig, sich an den Empfehlungen des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung und den Vorgaben der in der Erarbeitung befindlichen Gestaltungssatzung zu orientieren.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der Bausubstanz im Geltungsbereich bestimmt. Bei Umsetzung einzelner, konkreter Vorhaben wird sich die Vorhabenplanung an den Vorgaben des Leitfadens zu orientieren haben.

Den Belangen städtebaulicher Entwicklungskonzepte wird entsprochen. Konzepte, die der Planung entgegenstehen, sind in der Hansestadt Uelzen nicht vorhanden.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

**Hochwasser-
schutz**

Das nächstgelegene durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von minimal 170 m. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

**Oberflächen-
entwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher aufgrund der starken Versiegelung über einen Regenwasserkanal.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als **Art der Nutzung** werden im Norden des Plangebietes drei **Sonstige Sondergebiete** mit der **Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus großflächiger Einzelhandel“** und im Süden zwei **Mischgebiete** festgesetzt.

In den Mischgebieten werden einige generell und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1). Zum einen werden Tankstellen nicht zugelassen. Bei der Errichtung von Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das in dem innerstädtischen Bereich Probleme verursachen könnte. Nutzungskonflikte mit den etablierten Nutzungen wären wahrscheinlich. Zum anderen werden auch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie sind für diesen Standort aufgrund ihrer Ansprüche nicht geeignet. Zudem würden diese beiden Nutzungen in einem Bereich mit denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäudeensemble das städtebauliche Bild stören.

Die besondere Qualität des innerstädtischen Bereichs von Uelzen als Schwerpunkt einer zentralen, verbrauchernahen Versorgung soll weiterhin gestützt werden. Es soll allen Tendenzen entgegen gewirkt werden, die eine weitere Aufwertung und Stabilisierung der Innenstadt behindern würden oder die gar zu einer Abwertung des zentralen Bereiches führen könnten. Aus diesem Grund sind wie im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Der Kernbereich weist mit großen und kleinen Einzelhandelsbetrieben einen vielfältigen Branchenmix auf, der durch Gastronomiebetriebe sowie Handwerks- (z.B. Bäcker) und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Telekommunikation) ergänzt wird. Eine Verdrängung solcher Nutzungen durch Vergnügungsstätten würde zu einer Abwertung des Innenstadtbereiches führen. Leerstände im zentralen Bereich (z.B. wegen normaler Fluktuation oder überhöhter Mietforderungen etc.) werden zuweilen durch die Eigentümer mit Vergnügungsstätten belegt. Diese nutzen zumeist aufdringliche bis aggressive Werbung (grelle Farben, Lichteffekte) und auch die zugeklebten Fensterfronten stellen regelmäßig ein fremdes Element dar. Sie stören ein „Einkaufserlebnis“ bzw. ein Flanieren im Zentrum. Vergnügungsstätten werden im Plangebiet daher ausgeschlossen.

In den Sonstigen Sondergebieten werden die zulässigen Nutzungen auf den verschiedenen Geschossen unterschiedlich bestimmt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2). Die Stadt hat sich für die Festsetzung als Sonstige Sondergebiete entschieden, um neben der Zulässigkeit der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben die vorgesehene geschossweise Gliederung planungsrechtlich abzusichern. Auf das alternativ zur Verfügung stehende Instrumentarium der Festsetzung eines Kerngebiets hat sie bewusst verzichtet. Bislang ist die Innenstadt im Wesentlichen als Mischgebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung eines ersten Kerngebiets im historisch gewachsenen Innenstadtbereich wäre der Weg eröffnet, den planungsrechtlichen Wandel vom Mischgebiet zum Kerngebiet in der Innenstadt flächendeckend zu vollziehen. Diesen Weg hält die Stadt aber perspektivisch für problematisch. Sie will u.a. weiterhin in der Lage sein, Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben möglichst punktgenau und Größen-kontrolliert in der Innenstadt steuern zu können. Eine solche Steuerung erscheint ihr unverzichtbar, um die Verträglichkeit mit der historischen Stadtstruktur und der kleinteiligen Struktur des Einzelhandelsbestandes in der Innenstadt zu gewährleisten. Zudem ist das "Wohnen in der Innenstadt" ein städtebaulich gewünschter, wesentlicher und prägender Nutzungsschwerpunkt, den die Stadt sichern und stärken will. Dem entspricht nicht der Charakter von Kerngebieten. Die BauNVO bestimmt, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen; Wohnungen sind danach nur bedingt bzw. ausnahmsweise vorgesehen.

Entsprechend der umgebenden Strukturen sind in den Sondergebieten im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Flächen für Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büros und Verwaltungen zulässig. Im ersten Obergeschoss sind ausschließlich

Wohnungen sowie Büros und Verwaltungen erlaubt, und oberhalb dieses Geschosses sind nur Wohnnutzungen möglich. Die derzeit am Standort bestehende, aber leerstehende Kaufhalle bietet Einzelhandel auf drei Geschossen und übersteigt damit die Einzelhandelsnutzungen der umgebenen Gebäude in der Innenstadt von Uelzen. Diese Unstimmigkeit wird mit den Festsetzungen auf den verschiedenen Ebenen zur geschossweisen Nutzungsgliederung aufgehoben. Die Nutzungsstruktur wird somit über die Neubebauung an die bestehenden Strukturen angepasst.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird sowohl in den Sonstigen Sondergebieten als auch in den Mischgebieten mit **1,0** festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO überschritten. Diese Obergrenzen können jedoch, wenn es städtebauliche Gründe erfordern, überschritten werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen dabei nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Hansestadt Uelzen. Die Umgebung und auch das Plangebiet selbst sind bereits fast vollständig versiegelt. Grünstrukturen liegen nur vereinzelt und sehr kleinräumig vor. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Flächensparnis soll bei der Befriedigung erforderlicher Flächenbedarfe innenliegenden, bereits erschlossenen Flächen der Vorzug gegeben werden gegenüber neuen, bislang baulich ungenutzten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Da das Plangebiet zu großen Teilen durch die ehemalige Kaufhalle und Stellplatzflächen überbaut ist, sollen die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bebauung auf dieser bereits erschlossenen Fläche angepasst werden, um ökologisch bedeutsamere Flächen des Außenbereiches zu schonen.

Daneben besteht durch die Nutzung dieses leerstehenden Areals eine Chance, die Attraktivität in der Innenstadt von Uelzen zu steigern. Dazu muss die Möglichkeit einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Bebauung gegeben sein. Einzelhandelsbetriebe benötigen größere Flächen, als es in der Vergangenheit der Fall war. Solche Flächen fehlen bei den historisch bedingt kleinstrukturierten Grundstücken in der Innenstadt. Deshalb sind eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche und damit eine hohe GRZ notwendig.

Infolge der erhöhten Versiegelung ergeben sich kaum Veränderungen auf die Umwelt. Zudem wird über die Örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass Flachdächer, welche im rückwärtigen Bereich zwingend sind, dauerhaft zu mindestens 50 % mit lebenden Pflanzen zu begrünen sind. Somit wird der Anteil der Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes durch den Bebauungsplan erhöht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden infolge der erhöhten GRZ nicht beeinträchtigt, da die Bebauungsstruktur der bestehenden Situation angepasst wird. Durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen, zurückspringende Geschosse und Gestaltungsvorschriften im Plangebiet werden die Auswirkungen auf die umgebenen Nutzungen minimiert, sodass eine Erhöhung der GRZ über das gemäß BauNVO § 17 (1) vorgesehene Maß hinaus sowohl in den Mischgebieten wie in den Sondergebieten möglich ist.

Neben der GRZ werden im vorliegenden Bebauungsplan die Zahl der möglichen **Vollgeschosse** sowie maximalen **Gebäude- und Traufhöhen** festgesetzt. Dabei wird auch festgelegt wie viele Geschosse mindestens gebaut werden müssen. Entlang der *Lüneburger Straße* und der *Achterstraße* sind mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Damit soll ein stimmiges Bild in den Straßen gesichert werden. Niedrigere Gebäude würden im Straßenbild dieser dicht bebauten Umgebung unproportioniert erscheinen. In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO3 dürfen maximal fünf Geschosse errichtet werden. Im Mischgebiet MI1 sind dagegen maximal vier Geschosse zulässig, um zum einen eine höhere Bebauung als die bestehende zuzulassen, damit Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Zum anderen soll ein Übergang von der möglichen fünfgeschossigen Bebauung im Sondergebiet zur angrenzenden (in der *Lüneburger Straße* zu Teilen denkmalgeschützten) Bebauung geschaffen werden. So erlauben die Maße der baulichen Nutzung in den Sondergebieten, dass das geplante Wohn- und Geschäftshaus einen Solitärcharakter in der dicht bebauten Innenstadt ausbilden kann und dennoch in die Umgebung eingebunden wird.

In dem rückwärtig gelegenen Sonstigen Sondergebiet SO2 und dem Mischgebiet MI2 ist nur eine eingeschossige Bauweise erlaubt, wodurch eine offenere Bebauung erreicht und die Belichtung für

die Gebäude in der *Hospitalstraße* gesichert und zum Teil verbessert wird, ebenso wie für die Wohn- und Büronutzungen ab dem ersten Geschoss im Plangebiet.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend der – für den Solitärcharakter des geplanten Vorhabens – zulässigen Geschossigkeit und entsprechend notwendigen Höhen festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhen sorgt dafür, dass die Gebäude an Massivität verlieren. Die Höhenfestsetzungen werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Anforderungen zur Sicherung der Gestaltqualität in der Innenstadt weiter ausdifferenziert.

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind die Gehwegniveaus der nächstgelegenen Haupterschließungsstraßen, respektive der *Lüneburger-* oder *Achterstraße*. Für die rückwärtigen Lagen im Mischgebiet MI2 bzw. Sondergebiet SO2 ist die Haupterschließungsstraße jene, über die der Zugang bzw. die Zufahrt im Wesentlichen erfolgen.

Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), um die Errichtung von Stellplätzen in dieser Form zu fördern. Die maximalen Gebäude- und Traufhöhen werden in Meter über Gehwegniveau angegeben, dem für die Wirkung im öffentlichen Straßenraum maßgeblichen Niveau. Anlagen des Immissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Schornsteine, Schalldämpfer, Antennen, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge, Laubengänge, Abstellrichtungen, Belichtungs- und Klimatisierungsanlagen einschließlich Atriumdächer, sind von der Höhenbegrenzung zur Gebäudehöhe, Dachaufbauten, wie z.B. Zwerchhäuser und Gauben, von denen zur Traufhöhe nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften ausgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Für einen barrierefreien Zugang insbesondere zur geplanten Einzelhandelsnutzung ist der **Erdgeschossfußboden** niveaugleich mit dem Gehweg vor dem Gebäude zu errichten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine **geschlossene Bauweise (g)** festgesetzt. Damit wird der umgebenden Struktur entsprochen und ein Einfügen in das städtische Bild gewährleistet.

Überbaubarer Bereich

Der überbaubare Bereich wird durch **Baulinien** bestimmt. An den Straßenzügen sind entlang der Geltungsbereichsgrenze Baulinien vorgesehen. Sie ordnen die festgesetzte geschlossene Bauweise und sichern ein stimmiges Bild im Straßenraum. Ausnahmsweise ist ein Zurückbleiben oder Hervortreten um maximal 1,2 m erlaubt, um gestalterische Freiheiten zu ermöglichen (bspw. zur optischen Gliederung der Gebäude). Mögliche Ausnahmen für das Hervortreten sind auf die Obergeschosse und untergeordnete Bauteile wie **Erker und Balkone** beschränkt. Die bauordnungsrechtlichen Maßgaben gemäß §5 NBauO, Abs 3, Nr. 2 bezüglich untergeordneter Bauteile, werden entsprechend der lokalen Gegebenheiten und Erfordernisse in diesem Zusammenhang angepasst. **Die zulässige Überschreitung** der Baulinien durch Balkone wird bezogen auf den Anteil an der Fassadenbreite weiter gefasst als bei geschlossenen Bauteilen wie Erkern, da sie im Gesamtbild weniger massiv in Erscheinung treten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 (1)). Sie unterliegen zudem weiteren Größenbeschränkungen nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften.

Im Süden des Plangebietes wird der überbaubare Bereich nicht abgegrenzt, um an die angrenzende Bebauung anzuschließen.

An der Ecke *Achterstraße / Hospitalstraße* befindet sich bislang ein Parkplatz, sodass zur gegenüberliegenden Bebauung im Norden (*Achterstraße* 12) im Süden derzeit keine Bebauung korrespondiert. Um eine übermäßige Beeinträchtigung dieses Baubestandes durch eine fünfgeschossige Bauweise im Sondergebiet auszuschließen, gilt hier entlang der *Hospitalstraße* für Teile baulicher Anlagen, die eine dreigeschossige Bauweise oder eine Höhe von 11,2 m überschreiten, die Baulinie A (siehe textliche Festsetzung Nr. 5 (2)). Somit ist hier für höhere Gebäude ein Zurücksprung ab dem vierten Vollgeschoss erforderlich, um in diesem Bereich eine maximale Dreigeschossigkeit zu gewährleisten.

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

Um unverträgliche Beeinträchtigungen für die umgebende Bebauung auszuschließen – insbesondere mit Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude(-ensemble) in der Nachbarschaft – werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefasst. Dabei werden Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Werbeanlagen getroffen.

Fassadengestaltung

Grundsätzlich sind die Vorgaben zur Fassadengestaltung auf die Straßenfronten der Gebäude beschränkt, die Gebäuderückseiten in den rückwärtigen Grundstückslagen werden von den Vorgaben nicht erfasst.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, wird eine optische Gliederung der straßenseitigen Fassade ab einer Gebäudebreite von 15 m vorgeschrieben. Diese Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen und kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden. Die umgebende Bebauung weist zumeist geringere Gebäudebreiten auf. Insbesondere die geschützten Bereiche wurden häufig mit Gebäudebreiten von unter 10 m errichtet. So wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung optisch am Bestand orientiert und sich in das Stadtbild einfügt.

Ebenfalls der Anteil der Fensterflächen an der Fassadenfläche wird straßenseitig begrenzt. Im Erdgeschoss sind maximal 80 % und in den Obergeschossen maximal 60 % Fensterflächen zulässig. Höhere Anteile sind aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die umgebende historische Bebauung nicht vertretbar.

Daneben wird die Ausgestaltung von Balkonen und Loggien begrenzt. Da die *Hospitalstraße* eine geringe Breite aufweist und an der Nordseite der künftigen Bebauung liegt, sind diese Gestaltungselemente hier vollständig ausgeschlossen. Es soll keine beeinträchtigte Wirkung im Straßenraum entstehen, eine Bereicherung der Wohnqualität durch nordexponierte Loggien und Balkone ist kaum gegeben. In der *Lüneburger Straße* und der *Achterstraße* werden Loggien im Wesentlichen ausgeschlossen, um das gestalterische Bild in diesen Straßen nicht durch den Wechsel aus der Fassade vorspringender Elemente und durch Loggien aufgebrochener, „durchlöcherter“ Fassadenfronten zu beunruhigen. Ausnahmen können in der Achterstraße zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck geschlossener Fassadenfronten gewahrt bleibt; dies ist in der Regel gewährleistet, wenn die Breite insgesamt weniger als 25% der Fassadenbreite und die Fläche insgesamt weniger als 15% der Fassadenfläche beträgt. Im Übrigen wird die funktionelle Bereicherung der Wohnnutzung durch einen Austritt in den Frei- bzw. Straßenraum begrenzt auf die bei der Wohnnutzung präferierten Balkone. Diese sind im Vergleich zu Loggien auch bei solch kleinen Grundflächen, wie sie im Straßenraum der *Lüneburger* und *Achterstraße* im historischen Stadtumfeld nur verträglich sind, für einen Freiluft-Austritt grundsätzlich funktionaler. Mit der Größenbeschränkung der Balkone im Straßenraum der *Lüneburger* und *Achterstraße* auf ein maximales Hervortreten aus der Fassade von 1,2 m bei einer maximalen hinausragenden Grundfläche pro Balkon von 4,5 m² kann gewährleistet werden, dass keine dominanten Einzelbalkone im Fassadenbild entstehen. Zudem sichert die Beschränkung, dass geschossweise nur ein begrenzter Fassadenanteil durch hervortretende Balkone eingenommen werden darf, sodass die Fassadenansicht insgesamt nicht dominant durch Balkone geprägt wird.

Der Schutz der Privatsphäre ist ein wichtiges Gut und trägt maßgeblich zur Lebensqualität im privaten Wohn- und Arbeitsumfeld bei. Umgekehrt bietet ein öffentlicher Raum, der vor Einblicken in private Wohn- und Arbeitsverhältnisse abgeschirmt ist, eine neutrale, ungestörte Aufenthaltsqualität. Gerade im verdichteten Stadtraum ist es daher städtebauliche Absicht der Hansestadt, entsprechende Schutzvorkehrungen zur Wahrung zum einen der Privatsphäre in privaten Wohnbereichen, zum anderen eines neutralen öffentlichen Raumes zu treffen. Es werden hierzu örtliche Bauvorschriften über die blickdichte Ausführung der Brüstungshöhen von Fensteröffnungen, Balkonen und Loggien oberhalb des Erdgeschosses getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass insbesondere auf den dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Sichtschutz der Wohnnutzungen und Arbeitsplätze erreicht wird, was zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im privaten Raum beiträgt. Und es wird damit eine neutrale Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesichert, die nicht durch irritierende Einblicke auf private Nutzungen gestört wird (z.B. Wäscheständer, Bierkästen und Mülltonnen auf Balkonen).

Dachgestaltung

Grundsätzlich sind die Vorgaben zur Dachgestaltung auf die vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen beschränkt, die nicht einsehbaren Gebäuderückseiten in den rückwärtigen Grundstückslagen werden von den Vorgaben nicht erfasst.

Für die Gestaltung der Dächer sind Vorgaben in Bezug auf die Dachneigung vorgesehen. Die umgebende Bebauung wurde ausschließlich mit geneigten Dachflächen hergestellt, sodass auch innerhalb des Plangebietes nur geneigte Hauptdächer zulässig sind. Entlang der *Lüneburger Straße* und der *Achterstraße* sind Neigungen der Hauptdachflächen von 45° bis 60° vorgeschrieben, welche in den vergleichsweise breiten Straßenräumen bzw. bei der Nord-Süd-Exposition der Straßenverläufe vertretbar sind und eine zeitgemäße Nutzungen ermöglichen. Entlang der *Hospitalstraße* sind dagegen Dächer mit einer Neigung von 45° auszubilden; das festgesetzte Maß trägt den Belichtungsverhältnissen und der historischen Dachlandschaft im Umfeld gleichermaßen Rechnung. Für ein stimmiges Bild in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude(-ensemble) ist diese Neigung im SO1 auch in südlicher Richtung vorgeschrieben.

Die festgesetzten Dachneigungen sorgen summa summarum dafür, dass die Dachflächen vom Straßenraum aus gesehen aufgelockert gegliedert bzw. weniger einsehbar sind und zurücktreten. Die volle Höhe und das Volumen der Gebäude tritt damit weniger in Erscheinung.

In den rückwärtigen Bereichen (SO2 und MI2) mit eingeschossiger Bauweise werden für die Hauptdachflächen Flachdächer vorgeschrieben, um die Freiräume zwischen der Randbebauung möglichst offenzuhalten und um die Belichtungssituation der nördlich gelegenen Bebauung nicht zu verschlechtern bzw. zu verbessern.

Zwerchhäuser müssen - orientiert an den historischen Ausprägungen in der Umgebung - Dachflächenneigungen von 45° bis 60° einhalten. Sie sind mit symmetrisch geneigten Sattel-, Walm- oder Mansarddächern auszubilden.

Da in der *Lüneburger Straße* vorwiegend giebelständige Gebäude zu finden sind, sind Zwerchhäuser auf der gesamten Trauflänge zulässig. Allerdings müssen sie auf 2/3 der Trauflänge die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um mindestens 1,0 m unterschreiten, damit soll eine Variation der Höhenausprägung in der Straßenansicht gefördert werden. In der *Achterstraße* werden Zwerchhäuser ebenfalls auf 2/3 der Trauflänge zugelassen, hier müssen sie die festgesetzten Gebäudehöhen um 1,0 m bzw. 3,0 m unterschreiten, damit es zu keiner unverhältnismäßigen optischen Höhenentwicklung kommt.

Wie schon bei der Fassadengestaltung werden in der *Hospitalstraße* aufgrund der beengten Situation Gestaltungselemente ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Zwerchhäuser, Gauben und Dacheinschnitte. Entlang der *Lüneburger Straße* und der *Achterstraße* sind straßenseitig oberhalb dreigeschossiger Bauweise Dacheinschnitte unzulässig, in den SO-Gebieten mit höherer Höhenentwicklung zudem Gauben, um die optische Höhenentwicklung an die Umgebung anzupassen und eine ruhige, weitgehend flächig geschlossene Dachlandschaft, wie sie im historischen Bestand vorherrscht, zumindest im öffentlichen Straßenraum in der Ansicht zu wahren.

Die festgesetzten Höhenmaße werden differenziert. Um eine optimale technisch-funktionale Ausstattung zu ermöglichen, werden Ausnahmen zur Höhe der Gebäude (OK) für Schornsteine, Schalldämpfer, Antennen, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge, Laubengänge einschließlich Abstellrichtungen sowie Belichtungs- und Klimatisierungsanlagen einschließlich Atriumdächer zugelassen, soweit sie nicht im öffentlichen Straßenraum dominant in Erscheinung treten. Letzteres ist gewährleistet, wenn sie nicht in den straßenseitig einsehbaren Hauptdachflächen angeordnet werden und von den Straßenfassaden der Lüneburger und Achterstraße in der Horizontalen 5,5m Abstand halten. Im SO1 entlang der Hospitalstraße sind Fahrstuhlschächte und Aufbauten für Lüftungsanlagen in der Hauptdachfläche zulässig, sofern sie 8,0m Abstand von den Straßenfassaden der Lüneburger Straße halten. Insgesamt werden mit diesen Festsetzungen technisch-funktionale Ausstattungen ermöglicht und gleichwohl gestalterisch ausgewogenen Straßenansichten sichergestellt.

Geneigte Dachflächen sind zudem in roten, grauen oder anthraziten Materialien einzudecken. Um die tradierte Ansicht der Dachlandschaft zu wahren, werden an Materialien bei geneigten Dachflächen auf den Hauptdächern nur Tonziegel- oder Schiefereindeckung in tradierten Formaten, die

bereits vor der Wende zum 20. Jahrhundert in der Region verbreitet waren, zugelassen. In der aktuellen Ausprägung dieser Formate sind beispielhaft Hohlpalzpfannen bei Tonziegeln und die Altdeutsche Deckung bei Schiefer zu nennen.

Die Flachdächer, welche im rückwärtigen Bereich vorgeschrieben sind, sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen, um die Auswirkungen einer zulässigen vollständigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu verringern.

Werbeanlagen

Werbung ist in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäftsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen zu einer Belebung von Geschäftsbereichen beitragen können. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
2. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
3. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Aufhebung** – Die rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 155/IX „Innenstadt IX“ wird in dem durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 "Lüneburger / Achterstraße" überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 außer Kraft (§ 10 BauGB).
6. **Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	3.070 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	1.770 m ²
Mischgebiet (MI)	1.300 m ²

Zeitlicher Über- blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
19.06.2017	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
23.09. - 07.10.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
23.09. - 07.10.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
12.10. - 12.11.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
12.10. - 12.11.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
22.03.2021	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB


Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes in der Innenstadt von Uelzen, um den Teilabriss der ehemaligen Kaufhalle sowie den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an diesem Standort zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 17.5.2021



.....

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen