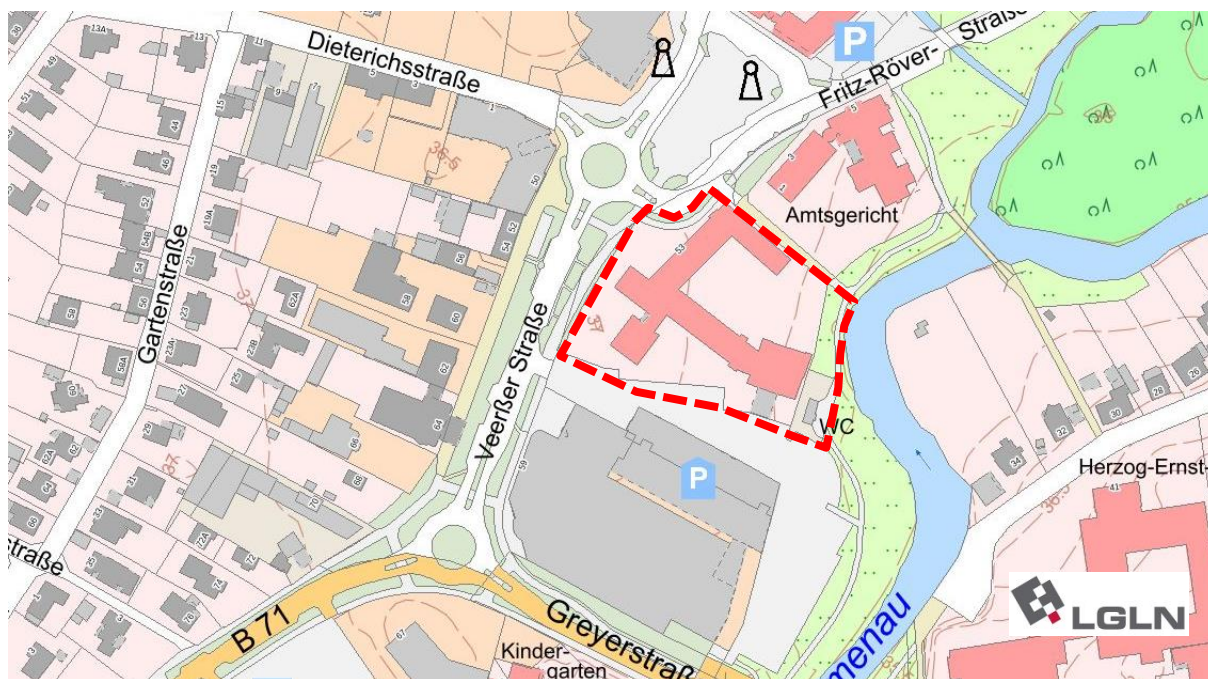


# Hansestadt Uelzen

## 30. Änderung des Flächennutzungsplans (2000) der Stadt Uelzen



**Entwurf**

**Fassung für die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: 08.05.2026



**Hansestadt Uelzen**

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

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
[mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung .....	1
1.1.	Rechtsgrundlagen .....	1
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	1
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
2.	Bestandssituation .....	3
2.1.	Nutzung, Bebauung, Landschaft .....	3
2.2.	Erschließung .....	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2.	Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans .....	6
3.3.	Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan .....	7
3.4.	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan .....	8
3.5.	Artenschutz .....	9
3.6.	Natur & Landschaft .....	9
3.7.	Boden .....	10
3.8.	Luft & Klimaschutz .....	10
3.9.	Wasser.....	10
3.10.	Kultur- und Sachgüter .....	11
3.11.	Kampfmittel.....	11
3.12.	Altlasten .....	12
3.13.	Immissionsschutz.....	13
4.	Planinhalt und Abwägung.....	13
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	13
4.3.	Ver- und Entsorgung .....	14
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
5.1.	Bodenordnung .....	15
5.2.	Kosten und Finanzierung .....	15
6.	Städtebauliche Bilanz.....	15
7.	Anlagen.....	16

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Der Flächennutzungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der zur Zeit gültigen Fassung

### **1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich**

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 03.03.2025 den Beschluss zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans (2000) der Stadt Uelzen gefasst.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Uelzen, Flur 18 die Flurstücke 148/79 und 148/81. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch einen Stichweg und das dahinterliegende Amtsgericht,
- im Osten durch die Parkanlage zur Ilmenau und ihrer Niederung,
- im Süden durch das Marktcenter samt der ebenerdigen Stellplatzanlage mit ihren Fahr-gassen und
- im Westen durch die Veerßer Straße und die Fritz-Röver-Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha und liegt zentral innerhalb der Hansestadt Uelzen, südlich des Rathauses und der Altstadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M., © GeoBasis-DE/LGLN 2025

### 1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Hansestadt Uelzen das Ziel, die vorbereitende Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes Kreishaus“ durchzuführen, um das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Kreishauses einer Revitalisierung zuzuführen. Anlass für die Planung sind die Entwürfe eines Investors, die auf der Fläche umgesetzt werden sollen. Die Planung sieht einen teilweisen Rückbau, eine bauliche Ergänzung und eine Umnutzung für Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie vor. Das bestehende Planungsrecht lässt die geplante Neubebauung des Quartiers allerdings nicht zu. Sowohl die Darstellungen des FNP als auch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind noch auf die vorherige Gemeinbedarfsnutzung des Kreishauses zugeschnitten. Daher soll ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan parallel geändert werden. Mit der 30. Änderung wird der Bereich der Bauflächen geändert, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Das Konzept sieht konkret eine Aufstockung des Bestandsgebäudes vor, sodass ein drei bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex entsteht. Im östlichen Bereich sind zwei Ergänzungsbauten vorgesehen. Im südwestlichen Bereich wird das bestehende Gebäude zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Veerßer Straße und die Fritz-Röver-Straße. Im Norden dient ein Stichweg der Erschließung des Innenhofs und im Süden grenzt das Grundstück an die Fahrgasse der Stellplatzanlage des Marktcenters.

Der eingefasste Innenhof des Gebäudeensembles erhält mittig eine Überdeckelung, die unterseitig als Parkraum genutzt wird und oberseits als ruhiger, begrünter Aufenthaltsort für die Bewohner:innen des Quartiers dient. Die Bereiche zwischen dem Parkraum und der Überdeckelung werden aufgeschüttet und begrünt. Die Erschließung der Parkebene erfolgt über einen Stichweg von der Fritz-Röver-Straße.

In Ergänzung zur Innenhof-Begrünung erhalten die Dachflächen des Gebäudekomplexes partiell eine extensive Dachbegrünung. Die angrenzende Grünanlage entlang der Ilmenau wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als Park gesichert und soll mittelfristig durch zusätzliche Angebote für die Öffentlichkeit bereichert werden.

Das städtebauliche Konzept ist im Detail dem Bebauungsplanverfahren zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Insgesamt soll mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan die derzeit brachliegende Fläche revitalisiert werden und ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes geleistet werden sowie gleichzeitig gewerbliche Nutzungen geschaffen werden, um das Angebot für diesen Bereich und in näherer Umgebung zu stärken. Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Ortsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 2. Bestandssituation

### 2.1. Nutzung, Bebauung, Landschaft

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Hansestadt Uelzen und weist eine Größe von ca. 1 ha auf. Die Nutzungen als Kreishaus und einer KFZ-Annahmestelle wurden aufgegeben, wodurch das Plangebiet derzeit brach liegt.

Der Standort des alten Kreishauses hat eine lange Historie und diente seit Anfang des 20. Jahrhunderts bis 1945 als Standort für eine Viehmarkthalle. Nach der Zerstörung durch Kriegseinwirkungen wurde der Standort in den 50er Jahren mit dem jetzigem Kreishaus errichtet.



Abbildung 2: Aufnahme der alten Viehmarkthalle am jetzigen Standort des alten Kreishauses, Quelle: Hansestadt Uelzen

Nord-östlich schließt das Plangebiet an Gemeinbedarfsflächen (Amtsgericht) an. Im Süden befindet sich das Marktcenter, ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt auf Nahversorgung sowie die ebenerdige Stellplatzanlage des Marktcenters mit ihren Fahrgassen und dem Parkhaus des Marktcenters. Östlich wird das Plangebiet durch die Ilmenau und durch die zugehörige Grünstruktur begrenzt. Der Westen wird durch Straßenverkehrsfläche begrenzt.

## **2.2. Erschließung**

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über zwei angrenzende Straßen. Im Norden durch den Stichweg von der Fritz-Röver-Straße. Dieser erschließt bereits heute den Innenhof des Plangebietes und soll zukünftig weiterhin die Stellplätze im Plangebiet erschließen. Südlich verläuft die Fahrgasse der ebenerdigen Stellplatzanlage des Marktcenters. Östlich grenzt die Veerßer Straße und Fritz-Röver-Straße an das Plangebiet an, welche nord-östlich des Plangebietes den zentralen Busumsteiger von Uelzen erschließt und damit eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz ermöglicht.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. S.521), sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Uelzen (RROP) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

#### **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2022)**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum und somit als zentrales Siedlungsgebiet aus. Die übergeordneten Ziele der Landes-Raumordnung werden berücksichtigt.

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2019)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird der Hansestadt Uelzen gemäß Zif. 2.1.04 die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in den zentralen Siedlungsgebieten zugewiesen.

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsgebietes. Sämtliche Einrichtungen sind vom Plangebiet mit kurzen Wegen zu erreichen; eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans gewahrt.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 wird das Plangebiet als Fläche mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Östlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befindet sich die Ilmenau und deren Niederung (gem. § 3 Nummer 13 WHG) unmittelbar westlich des Plangebietes, wovon Gefahren durch dieses Gewässer angenommen werden können. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 76 Abs. 1 WHG in Teilen in einem Überschwemmungsgebiet sowie in Teilen innerhalb eines Risikogebietes (gem. §73 Absatz 1 WHG) und einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz

1 WHG). Ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Abs. 3 WHG) ist durch die Planung nicht betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden bereits zur Bebauung vorbereitete Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten. Die Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes wird im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. Für das parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren gelten folgende Hinweise:

Nach dem § 78 WHG darf die Änderung von Bebauungsplänen in Überschwemmungsgebieten nur erfolgen, wenn nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Gleichzeitig können ebenfalls nach § 78 WHG bauliche Anlagen im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und die bauliche Anlage hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Da die geplanten Nutzungen als schutzbedürftig zu bewerten sind, wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein hydrologisches Gutachten zur Bewertung der Hochwasserrisiken und Machbarkeit des Vorhabens erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens ist eine hochwasserangepasste Bauweise durch Stützen vorgesehen, sodass sich die Gebäudeunterkanten der neuen mehrgeschossigen Anbauten, die sich im Bereich des Überschwemmungsgebietes befinden, oberhalb des HW 100 befinden. Gleichzeitig sind bauliche Maßnahmen an der Stellplatzanlage im Innenhof vorgesehen, um eine künftige Überflutung zu vermeiden. Durch diese Maßnahme verringert sich das Retentionsvolumen im Plangebiet geringfügig. Dieses Volumen wird an anderer Stelle (extern) im Bereich der Ilmenauaue volumengerecht ausgeglichen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Hochwasserrisiken weitestgehend minimiert werden.

Zusammenfassend bestehen somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass der Planung Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

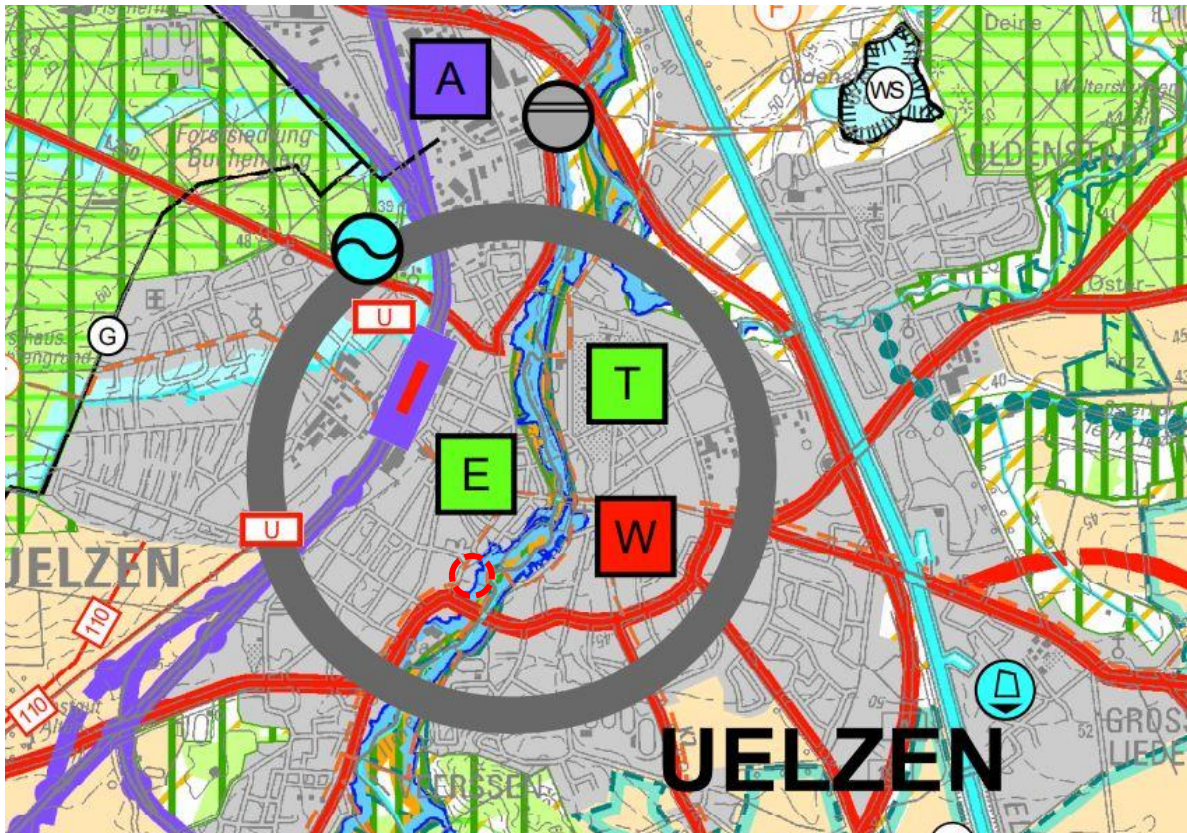


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2019 des LK Uelzen, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

### 3.2. Bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans

Den Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Uelzen als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) widerspricht die Planung den Darstellungen des FNP, wodurch der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann. Daher wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Kreishaus“ die 30. Änderung des FNP aufgestellt.

Dazu sollen auf Basis der verfolgten Ziele gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen werden. Mit Wirksamwerden dieser 30. Änderung wird der Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

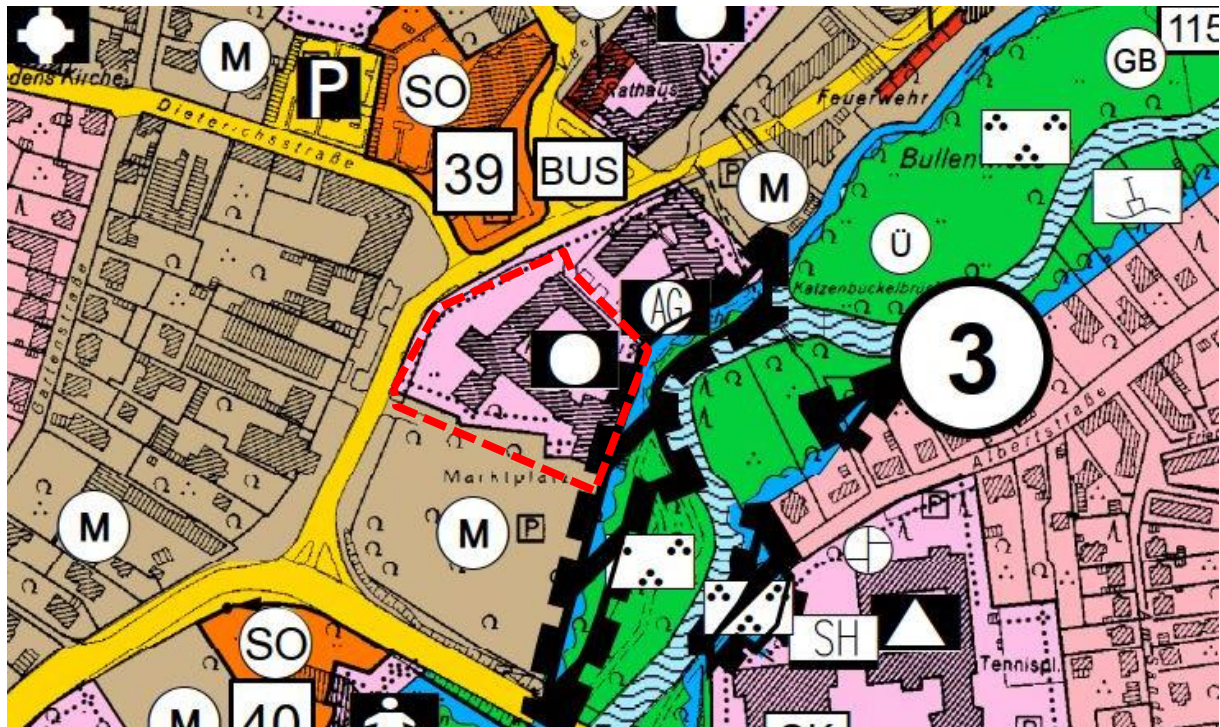


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

### 3.3. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Parallel zu dieser FNP-Änderung stellt die Hansestadt Uelzen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Kreishaus“ auf. Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung des brachgefallenen Grundstücks des alten Kreishauses. Dazu sind Festsetzungen eines Urbanen Gebietes vorgesehen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem FNP zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen FNP der Stadt Uelzen im überwiegenden Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, wodurch der Bebauungsplan nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Daher wird parallel zum Bebauungsplan die 30. Änderung des FNP aufgestellt. Mit Wirksamwerden dieser 30. Änderung wird der Bebauungsplan nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

### 3.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP 2012) des Landkreises Uelzen lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:

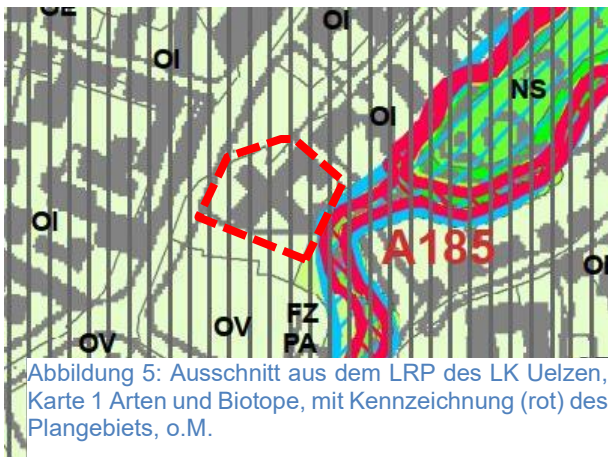


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 1 Arten und Biotope, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

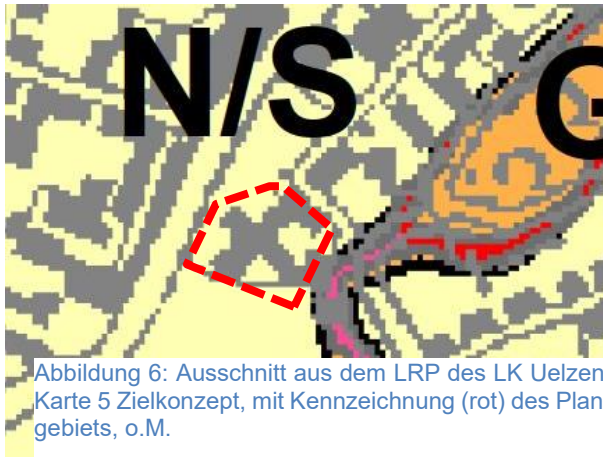


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 5 Zielkonzept, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen aus dem Jahr 2012 stellt in der Karte 1 (Arten und Biotope) das Plangebiet als Innenstadtbereich (OI) mit sehr geringer Bedeutung für Arten und Biotope dar. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Lärmbereich mit Schadstoffeintrag von überregionalen Straßenverbindungen (300 m-Puffer). Angrenzend wird die Ilmenau als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz und sehr hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz gekennzeichnet.

Im Rahmen des Zielkonzepts (Karte 5, Zielkonzept) wird das Plangebiet der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 3a Besondere Werte von Böden, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 3b Wasser- und Stoffretention, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

Für die Karten 3a (Besondere Werte von Böden) und 3b (Wasser- und Stoffretention) wird das Plangebiet lediglich als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Ein Teil des Plangebietes wird in Karte 3b als Gewässerrandstreifen mit Dauervegetation kartiert.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 4 Klima und Luft, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

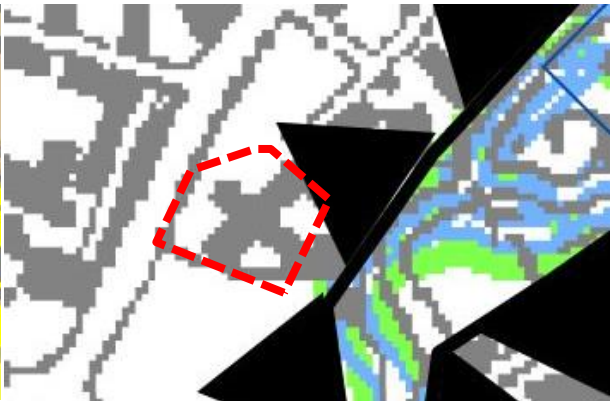


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 6 Schutz-, Pflanz und Entwicklungsmaßnahmen, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

In der Karte 4 (Klima und Luft) wird für das gesamte Plangebiet ein lufthygienischer Belastungsraum mit geringer Durchlüftung kartiert.

Karte 6 (Schutz-, Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen) trifft keine spezifischen Aussagen für das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Uelzener Becken, die potenziell naturräumliche Vegetation wird in der Textkarte 2 als Flattergras-Buchenwald des Tieflandes beschrieben.

### 3.5. Artenschutz

Zur Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft (aufgrund der Berührung von naturschutzrechtlich geschützten Gebieten) und dem potenziellen Vorkommen geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der geplante Umbau des Kreishauses keine erheblichen Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Natura 2000 Gebietes „Ilmenau mit Nebenbächen“ zur Folge haben wird. Infolgedessen sind auch jegliche vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem hier genannten und anderen Natura 2000-Gebieten ausschließbar (siehe Anlage).

Durch entsprechende Maßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan können absehbare Eingriffe auf ein unerhebliches Maß reduziert werden und Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zum Artenschutz Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen für den Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe“ sowie die zugehörigen Erhaltungsziele auszuschließen. Desgleichen ist keine (erhebliche) Betroffenheit der Anhang II-Arten und ihrer Erhaltungsziele zu prognostizieren.

Aus gutachterlicher Sicht kann auf eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG verzichtet werden.

### 3.6. Natur & Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Jedoch ragt das Plangebiet in Teilen (Parkanlage) in das Landschaftsschutzgebiet „Obere Ilmenau“ (LSG UE 032) und das FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ hinein. Ebenfalls ragt das LSG in sehr geringem Umfang in das festgesetzte Urbane Gebiet und in die überbaubare Grundstücksfläche hinein. Gemäß

der LSG-Verordnung ist das Landschaftsschutzgebiet Bestandteil des kohärenten europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Die Unterschutzstellung der oberen Ilmenau soll dazu beitragen, den günstigen Erhaltungszustand der maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten im FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ insgesamt zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Vorhaben wurde durch eine FFH-Vorprüfung auf mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes geprüft. Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Planung zu rechnen. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind die Erhaltungsziele gem. dem Managementplan und der LSG-Verordnung zu beachten. Aufgrund der geringfügigen Überschneidung des LSGs mit dem Urbanen Gebiet, sind die in der Verordnung formulierten Erhaltungsziele nicht betroffen, sodass eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten ist.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

### **3.7. Boden**

Der Boden des Plangebietes kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist Tiefer Gley, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens gehört.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden. Außerdem kann angenommen werden, dass durch die Kriegseinwirkung die natürliche Bodenfunktion gestört ist. Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung.

### **3.8. Luft & Klimaschutz**

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein subkontinentales Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und seiner Lage eine geringe Bedeutung. Es befindet sich inmitten des Siedlungsgefüges. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Die Hansestadt Uelzen hat mittels eines Klimaschutzkonzeptes insbesondere beschlossen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß maßgeblich bis 2050 zu reduzieren, wodurch vorhandene Strukturen und nachhaltige energetische Aspekte bei der Gestaltung von Gebäuden in der Planung berücksichtigt werden müssen. Mögliche Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Bebauungsplan geprüft und soweit möglich als Festsetzungen gesichert und in die Begründung mit aufgenommen.

### **3.9. Wasser**

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Allerdings befindet sich das Plangebiet in Teilen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Gemäß § 78 WHG ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet nur dann zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine aufgeständerte Bauweise vorgesehen, sodass sich die Gebäudeunterkanten der neuen mehrgeschossigen Anbauten, die sich im Bereich des Überschwemmungsgebietes befinden, oberhalb des HW 100 befinden. Außerdem sind bauliche Maßnahmen an der Stellplatzanlage im Innenhof vorgesehen, um eine künftige Überflutung zu vermeiden. Durch diese Maßnahmen verringert sich das Retentionsvolumen im Plangebiet geringfügig. Dieses Volumen wird an anderer Stelle (extern) im Bereich der Ilmenau volumengerecht ausgeglichen.

Außerdem kann im Zuge des Vorhabens durch die Umgestaltung der Dachflächen und des Parkplatzes am alten Kreishaus in Uelzen insgesamt mehr Wasser im Plangebiet zurückgehalten und somit weniger Wasser in die Ilmenau eingeleitet werden.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde formal zu beantragen. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen hat das Plangebiet für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### **3.10. Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale oder Bodendenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Historische Bodenfunde sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ilmenau und zur mittelalterlich-früh-neuzeitlichen Altstadt ist im Bereich der vom Bauvorhaben betroffenen Flächen trotz großflächiger Störungen mit bislang unbekanntem archäologischen Strukturen und Funden zu einer vorstädtischen Nutzung des Geländes zu rechnen, die gem. § 3, Abs. 4 NDSchG Bodendenkmäler darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 6, Abs. 3 unzulässig wäre. An der Erhaltung von Bodendenkmälern besteht gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse. Vorsorglich wird ein Hinweis in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

### **3.11. Kampfmittel**

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel wurde im Vorwege durch eine Kriegsluftbildauswertung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geprüft. Im Ergebnis konnten zwei Bereiche festgestellt werden, auf denen eine Kriegseinwirkung festgestellt werden konnte.

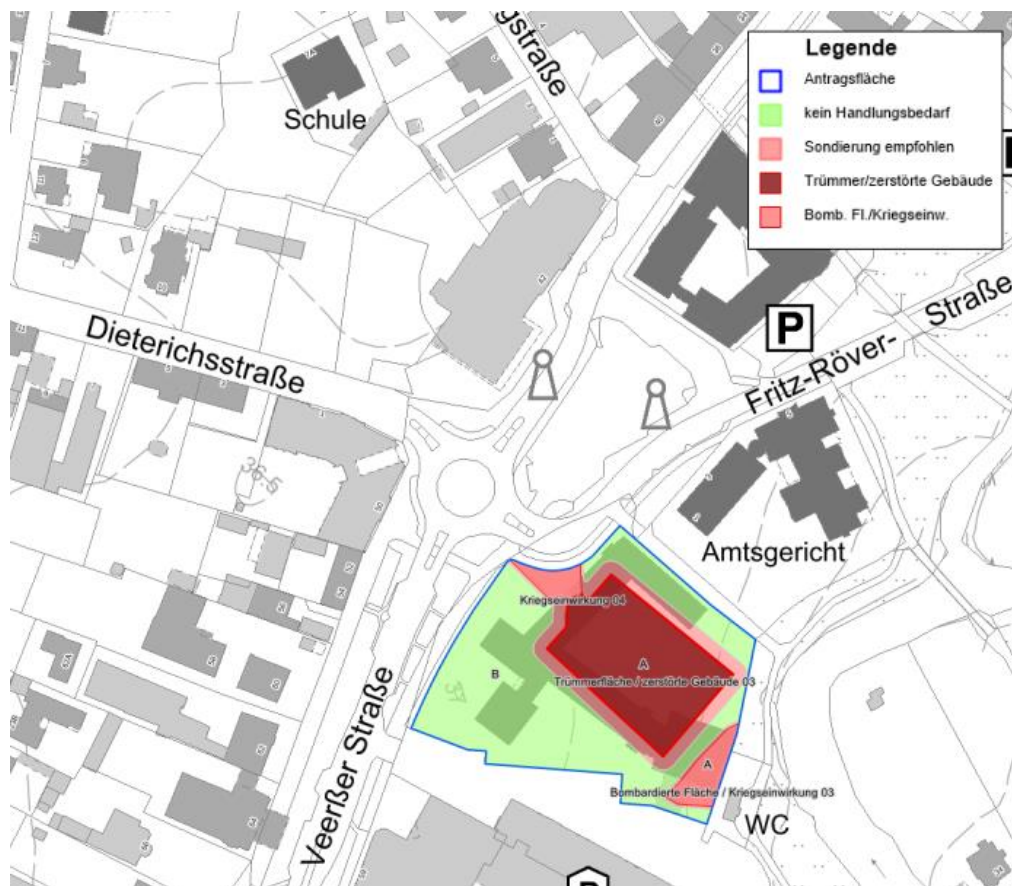


Abbildung 11: Ergebniskarte der Luftbildauswertung des LGLN, Quelle\_ LGLN Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, o.M.

Sofern keine Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen im Bereich kartierter Kampfmittelverdachtsflächen vorgenommen werden, besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Das Gefahrenpotenzial der hier anzunehmenden Kampfmittel im Boden ist ohne direkten Kontakt als gering einzustufen. Oberflächennahe Arbeiten zur Pflege oder Bewirtschaftung sind möglich. Sollten im Rahmen dieser Tätigkeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Gefahrenabwehrbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) zu verständigen.

Bei Eingriffen in den Boden wird empfohlen, dass im gekennzeichneten Bereich A zur Überprüfung auf Kampfmittel eine Sondierung durch eine Kampfmittelräumfirma vorgenommen werden sollte. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.12. Altlasten

Angaben über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch liegen der Hansestadt keine Hinweise auf erhebliche Bodenkontaminationen vor.

### **3.13. Immissionsschutz**

#### Schall

Es sind die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes zu beachten. Mit der Planung rückt schutzwürdige Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb (Marktcenter) heran. Ebenfalls anzuführen sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der westlich angrenzenden Veerßer Straße. Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Planvorhabens mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen, wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Gutachten erstellt. Durch entsprechende Maßnahmen kann von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen angrenzenden Nutzungen ausgegangen werden. Näheres ist dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und dem Gutachten zu entnehmen.

#### Licht

Für das Planvorhaben ist ebenfalls der Schutz vor Lichtimmissionen sicherzustellen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Parkhaus, durch dessen Lichtimmissionen im Bereich der geplanten Wohnnutzung zu erwarten sind. Dazu wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen ebenfalls ein Gutachten erstellt. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lichtimmissionen durch den Betrieb der Beleuchtungsanlagen des Parkhauses des Marktcenters Uelzen abgeschätzt. Hierzu wurden Messungen der Beleuchtungsstärke an der nächstgelegenen Nutzung des Kreishauses durchgeführt. Im Ergebnis können durch entsprechende Maßnahmen der Schutz der geplanten Nutzungen vor Lichtimmissionen gewährleistet werden. Näheres ist dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und dem Gutachten zu entnehmen.

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Konflikte, die nicht durch entsprechende Maßnahmen überwunden werden können. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung absehbar nicht ausgelöst.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Für die Realisierung der Planung ist die Änderung des FNP zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen erforderlich. Derzeit stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ dar.

#### **Gemischte Baufläche**

Entsprechend den Zielen ist die Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen. Damit soll insbesondere die Erdgeschosszonen durch Gewerbeeinheiten genutzt werden können und einen harmonischen Übergang zum Marktcenter gewährleisten. Zudem sind Wohnnutzungen in den oberen Etagen vorgesehen, sowie eine gastronomische Nutzung im östlichen Bereich.

### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits durch den Bestand gesichert. Das Plangebiet wird über die Fahrgasse der ebenerdigen Stellplatzanlage des Marktcenters sowie über den Stichweg im Norden erschlossen. Die Stellplatzanlage des Marktcenters wird über die Veerßer Straße angefahren. Die Stichstraße im Nord des Plangebietes mündet in die Fritz-Röver-Straße. Die beiden Straßen Fritz-Röver-Straße und Veerßer Straße erschließen das Baugebiet von Osten. Die geplanten Zufahrten zu den Stellplätzen sind bereits vorhanden.

### **Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung**

Das Vorhaben erzeugt ein geringfügiges Verkehrsaufkommen. Die Menge des erzeugten Verkehrs wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch eine verkehrstechnische Stellungnahme ermittelt und bewertet. Das Gutachten ergab eine Unbedenklichkeit der geplanten Bebauung auf den Straßenverkehr. Im Hinblick auf die bestehenden Verkehrsmengen im Umfeld sind diese Verkehrsmengen als geringfügig zu bewerten. Für die Wohnnutzungen ist aufgrund der im Vergleich zum Bestand leicht reduzierten Anzahl der Stellplätze keine maßgeblichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Aufgrund der nur sehr geringfügigen Erhöhung des Gesamtverkehrsaufkommens kann von einer Leistungsfähigkeitsbetrachtung inklusive der Neuverkehre abgesehen werden. Eine Veränderung der bestehenden Verkehrssituation an den Anbindungen sowie im Umfeld ist aufgrund der Geringfügigkeit der Neuverkehre grundsätzlich nicht zu erwarten (siehe Gutachten).

### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Für den Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden.

#### **Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt, welches das anfallende Niederschlagswasser durch die Planung mit dem Bestand vergleicht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Umplanung und die damit einhergehende Neugestaltung der Grünstrukturen im Plangebiet das Abflussvolumen reduziert wird. Aufgrund dessen kann angenommen werden, dass das anfallende Regenwasser ggf. gedrosselt mittels (Direkt-)Einleitung in die Ilmenau abgeführt werden kann.

Unabhängig davon ist es grundsätzlich auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Erschließung kann hinsichtlich der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung somit als gesichert angesehen werden. Näheres ist der verbindlichen Bauleitplanung und dem hydrologischen Gutachten zu entnehmen.

#### **Trinkwasserversorgung**

Für das geplante Vorhaben besteht bereits ein Trinkwasseranschluss an das örtliche Versorgungsnetz, da es sich um die Umnutzung und Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gebäudes handelt.

#### **Löschwasserversorgung**

Die notwendige Löschwasserversorgung wird über das Trinkwasserleitungsnetz von mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH sichergestellt (Grundschatz). Der Objektschutz obliegt der Eigentümer:in/ Betreiber:in,

#### **Abwasser**

Das Plangebiet wird an das Abwasserkanalsystem des Abwasserzweckverbandes Uelzen angeschlossen. Die Kapazitäten für den Anschluss an vorhandene Leitungen und der Kläranlage sind vorhanden, sodass die Mehrbelastung, welche durch die neuen Anbauten und das zusätzliche Geschoss ausgelöst wird, durch den Bebauungsplan durch das vorhandene Leitungsnetz sowie der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden kann.

#### **Abfallentsorgung/ Müllbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

## Versorgung mit elektrischer Energie, Gas

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH. Gemäß § 32a der Nds. Bauordnung in der derzeit gültigen Fassung sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50m<sup>2</sup>, mindestens 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Gebäudeenergieversorgung mit fossilen Energieträgern ist weitestgehend zu vermeiden. Auch die Wärmeversorgung ist hauptsächlich durch erneuerbare Energien sicherzustellen. Diesbezüglich wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Bei Neubauten sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils gelten Vorgaben des GEG zu verwenden.

## Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

## 5. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

### 5.2. Kosten und Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch den Vorhabenträger, sodass für die Hansestadt Uelzen keine unmittelbaren Kosten anfallen.

## 6. Städtebauliche Bilanz

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von ca. 1 ha.

Fläche	in m <sup>2</sup>
<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>ca. 10.105</b>
Gemischte Baufläche (M)	ca. 10.105
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 10.105</b>

*(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)*

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

## **7. Anlagen**

1. Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Lageplan und Vorhabenbeschreibung, Ilmenau-Quartier GmbH & Co. KG, 30.06.2025
2. FFH- Vorprüfung, Lamprecht & Wellmann Landschaftsarchitekten PartG mbB, Uelzen, November 2023
3. Hydrologisches Gutachten, Dipl.-Ing. Helmut Heuer-Jungemann - Büro für ökologisch begründeten Wasserbau, Nienwohlde, Februar 2026
4. Verkehrstechnische Stellungnahme, Argus – Stadt- und Verkehr Partnerschaft mbB, Hamburg, Mai 2025
5. Untersuchung der Einwirkungen durch Lichtimmissionen, Lairm Consult GmbH, Bargtheide, September 2025
6. Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH, Bargtheide, April 2025
7. Luftbildauswertung durch das LGLN Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, März 2025