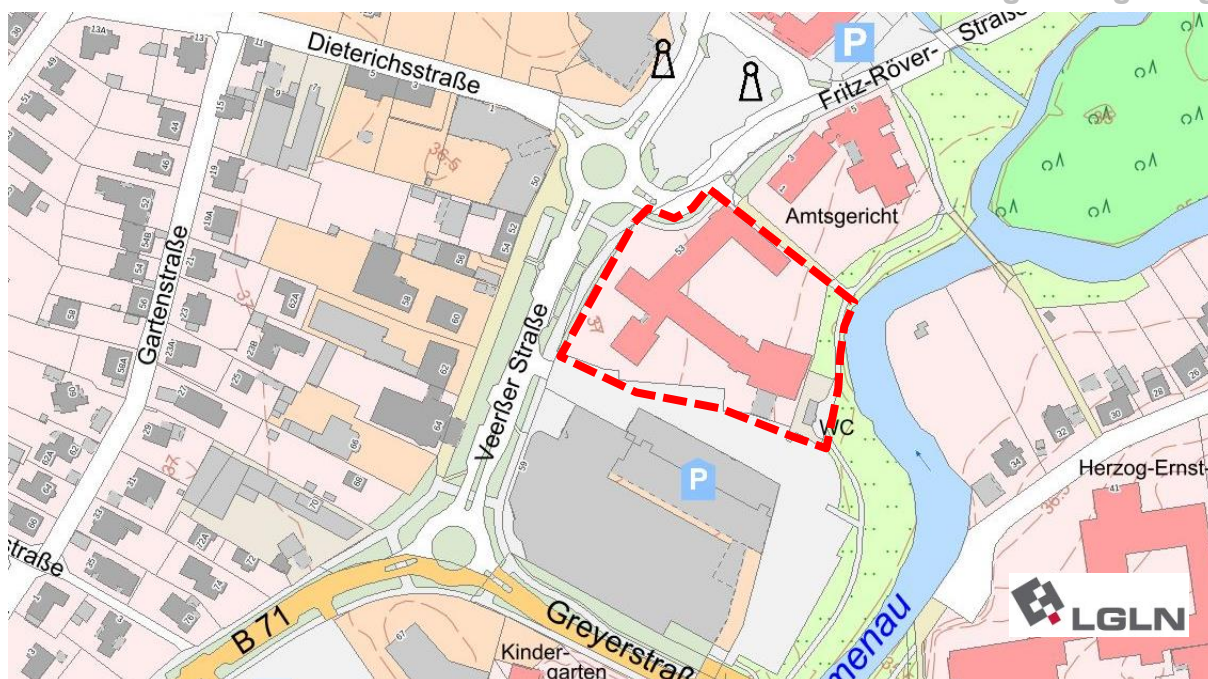


# Hansestadt Uelzen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altes Kreishaus“

Teil A: Begründung

Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht und Eingriffsregelung



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.	Flächennutzungsplan .....	6
3.3.	Bestehendes Planrecht .....	7
3.4.	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan .....	8
3.5.	Artenschutz .....	9
3.6.	Natur & Landschaft .....	10
3.7.	Boden .....	10
3.8.	Luft & Klimaschutz .....	11
3.9.	Wasser.....	11
3.10.	Kultur- und Sachgüter .....	11
3.11.	Kampfmittel.....	12
3.12.	Altlasten .....	13
3.13.	Immissionsschutz.....	13
4.	Planinhalt und Abwägung.....	14
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.3.	Bauweise .....	15
4.4.	Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	15
4.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
4.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
4.7.	Stellplätze .....	16
4.8.	Grünflächen .....	16
4.9.	Immissionsschutz.....	16
4.10.	Verkehrliche Erschließung .....	18
4.11.	Ver- und Entsorgung .....	18
4.12.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	19
5.	Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag).....	20
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	21

6.1.	Bodenordnung .....	21
6.2.	Kosten und Finanzierung .....	21
7.	Städtebauliche Bilanz .....	21
8.	Anlagen .....	22

# **1. Grundlagen der Planung**

## **1.1. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Kreishaus“ gefasst.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Uelzen, Flur 18 die Flurstücke 148/79, 148/80 sowie teilweise 148/81 und 148/67. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch einen Stichweg und das dahinterliegende Amtsgericht,
- im Osten durch die 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. 1,26 ha und liegt zentral innerhalb der Hansestadt Uelzen, südlich des Rathauses und der Altstadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

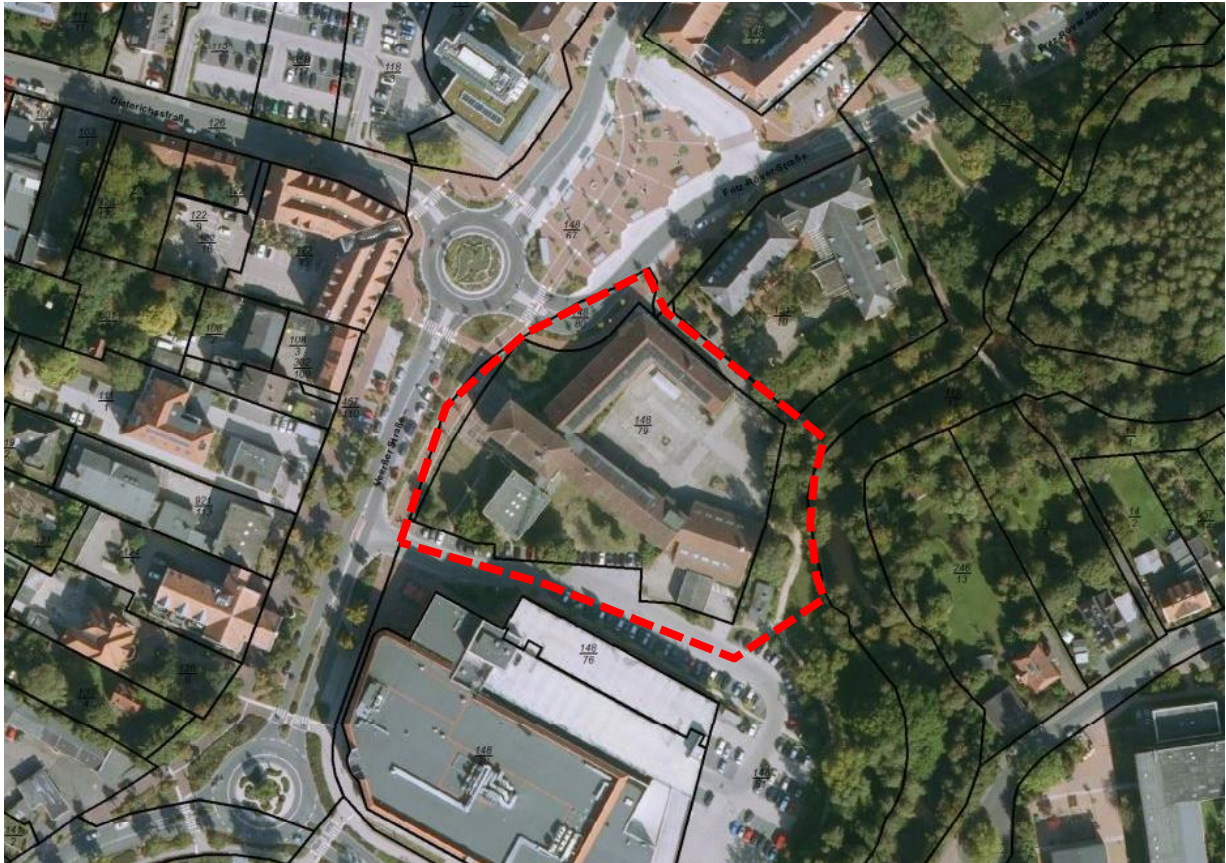


Abbildung 1: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M., © GeoBasis-DE/LGLN 2025

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

Die Hansestadt Uelzen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes Kreishaus“, um das Grundstück und das Gebäude des ehemaligen Kreishauses einer Revitalisierung zuzuführen. Anlass für die Planung sind die Entwürfe eines Investors, die auf der ca. 1,26 ha umfassenden 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.

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 Stichweg im Norden ist an die Fritz-Röver-Straße angebunden und die Stellplatzanlage des Marktcenters an die Veerßer Straße.

Im eingefassten Innenhof des Gebäudeensembles erfolgt eine Teilaufschüttung, die grünordnerisch angelegt wird und ebenerdige Terrasse / Balkone für die Erdgeschoss Wohnungen ermöglicht. In der Mitte des Innenhofs wird eine Parkebene geschaffen, die überdeckt wird und einen begrünten Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Quartiers schafft. 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 als Park gesichert und soll mittelfristig durch zusätzliche Angebote für die Öffentlichkeit bereichert werden.

Das städtebauliche Konzept ist im Detail dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Insgesamt soll mit dem 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 Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Dabei setzt der Bebauungsplan selbst den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, umschreibt konkret das Projekt, im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (so u.a. die Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume).

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Nutzung, Bebauung, Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Hansestadt Uelzen und weist eine Größe von ca. 1,26 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).

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 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 Neubauten, 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.

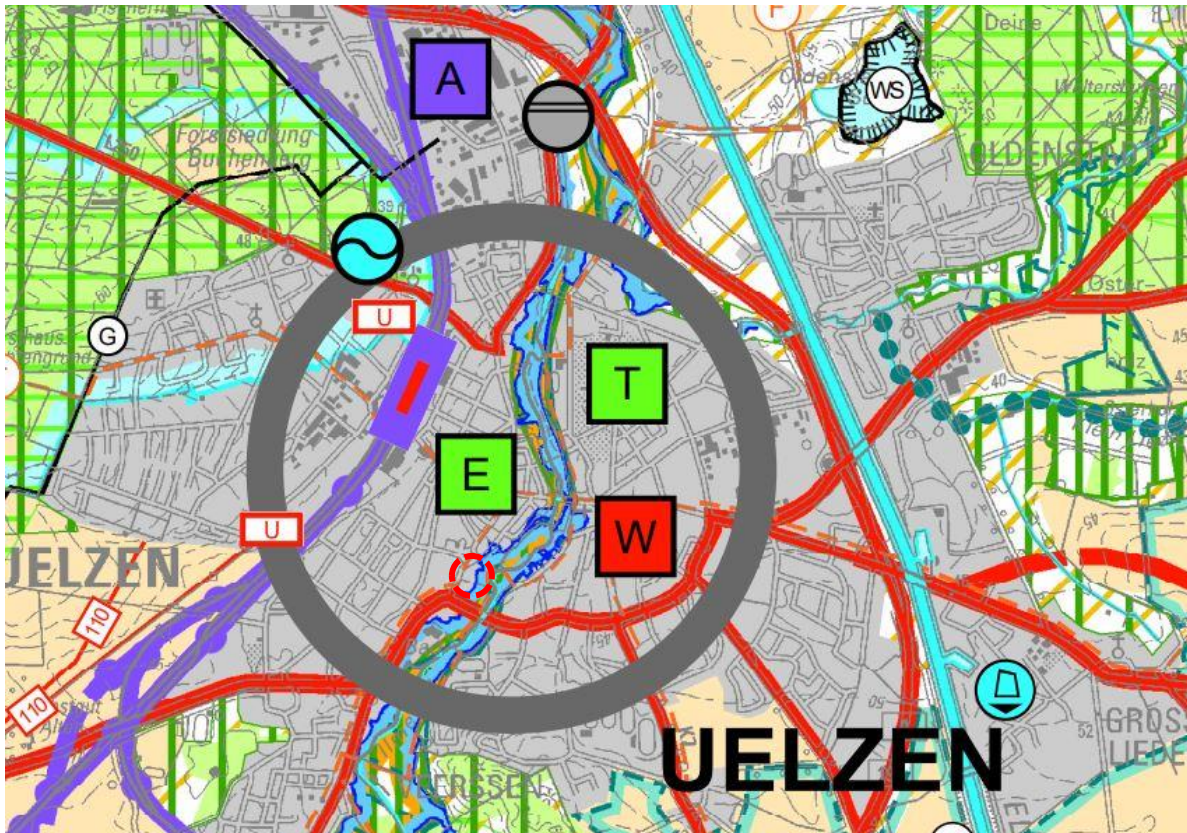


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2019 des LK Uelzen, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt Uelzen stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ dar.

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. Aus diesem Grund soll im Zuge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Kreishaus“ der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden (parallele 30. Änderung des FNP).

Dazu sollen auf Basis der verfolgten Ziele gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Insgesamt wird der vorliegende Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt sein, sobald und soweit die 30. Änderung des FNP wirksam ist.

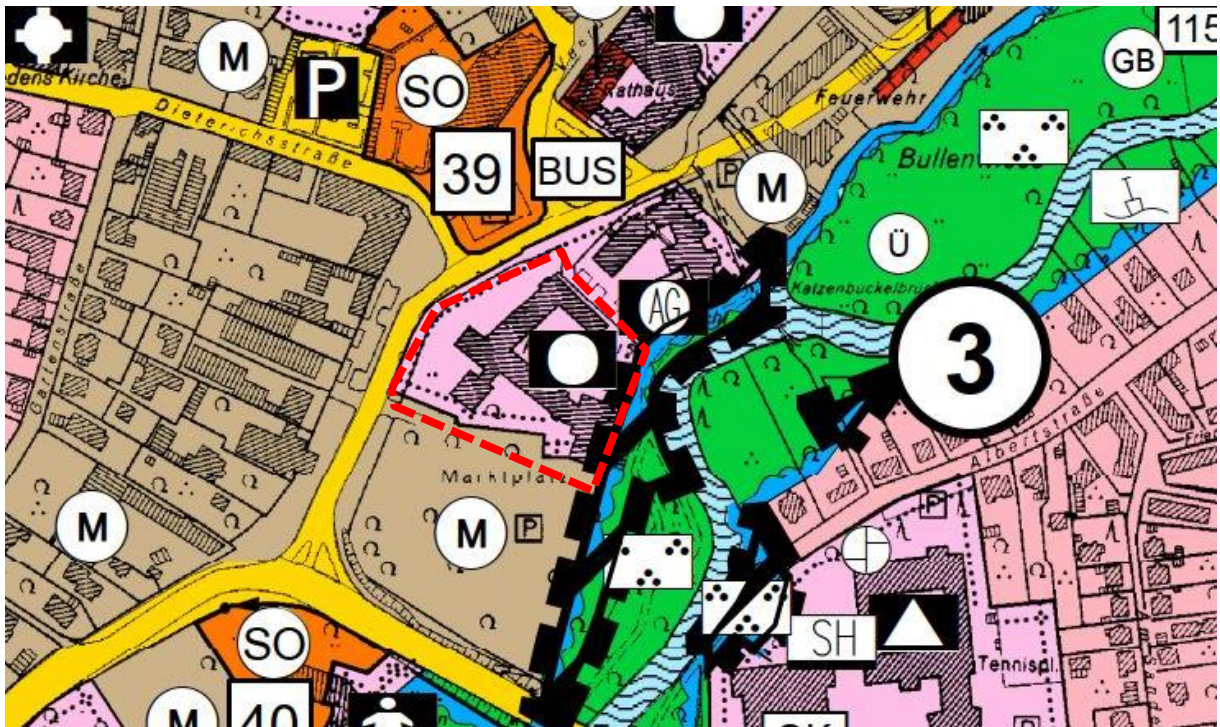


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

### 3.3. Bestehendes Planrecht

Für den Bereich des Plangebietes existieren zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Der überwiegende Teil wurde durch den Bebauungsplan Nr. 187 „Veerßer Tor“ mit seiner 1. Änderung überplant. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kreishaus“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden auf 4 Vollgeschosse festgesetzt. Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude über 50 m zulässig sind. Südlich befinden sich eine öffentliche Parkfläche. Östlich zur Ilmenau wird eine Parkanlage festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 263 „Marktplatz“ überplant den südlichen Bereich des Geltungsbereichs und stellt eine Fläche für Stellplätze dar, die Teil des Kerngebietes (Marketcenter) ist.

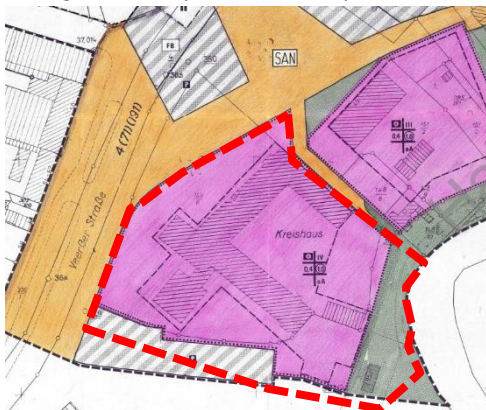


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 187 1. Änderung (1995), mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

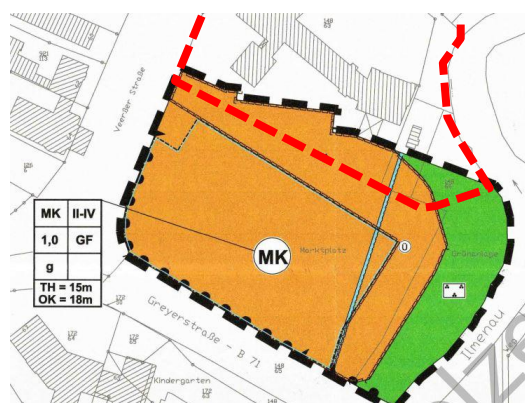


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 263 (2011), mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

### 3.4. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

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

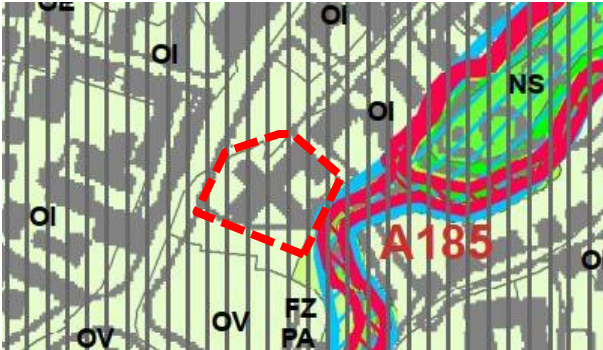


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 1 Arten und Biotope, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.



Abbildung 8: 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.

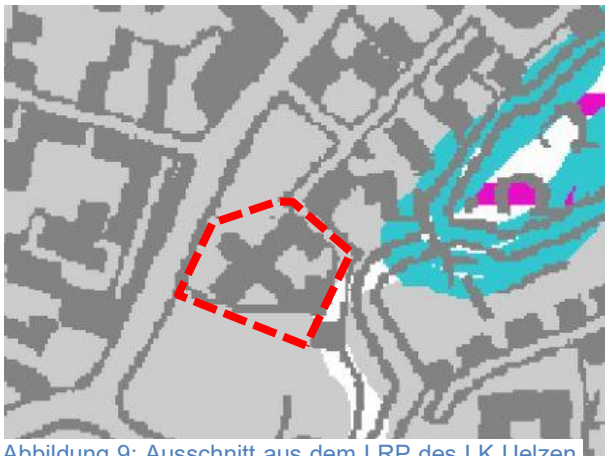


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 3a Besondere Werte von Böden, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

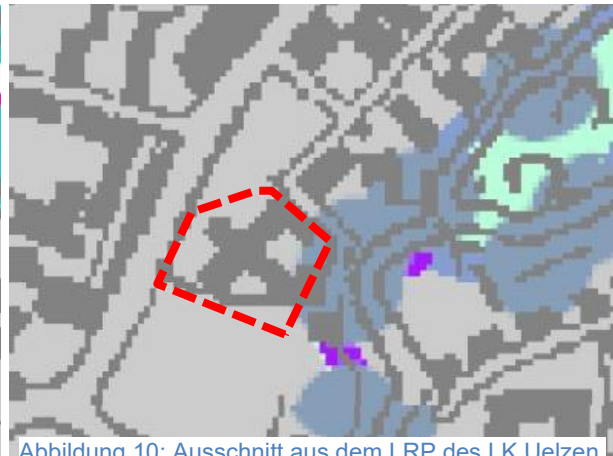


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 3b Wasser- und Stoffretention, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

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

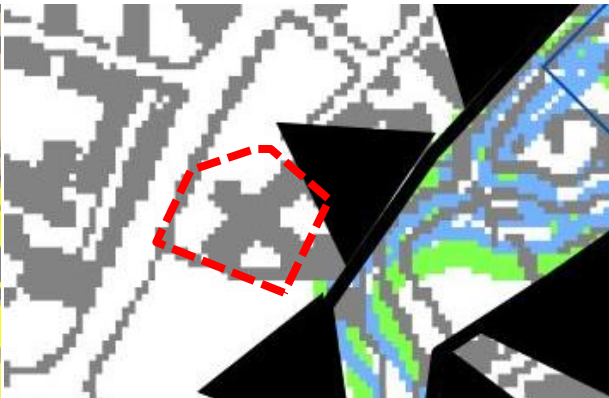


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem LRP des LK Uelzen, Karte 6 Schutz-, Pflanz und Entwicklungsmaßnahmen, mit Kennzeichnung (rot) des Plangebiets, o.M.

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 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 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. Die Maßnahmen sind in der FFH-Vorprüfung enthalten und werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Desgleichen ist keine (erhebliche) Betroffenheit der Anhang II-Arten und ihrer Erhaltungsziele zu prognostizieren.

Die konsequente Umsetzung der folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird vorausgesetzt:

- Bauzeitliche Beschränkung der Rodung und Fällung sowie Kurzschnitt von Pflanzenbeständen und Gehölzen zur Baufelddräumung auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 (gemäß § 39 BNatSchG). Abtransport des Fäll- und Schnittgutes aus dem Baustellenbereich.
- Fachkundige Kontrolle der zu entnehmenden Bäume vor Fällung auf Quartierpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel. Bei Verdacht: endoskopische Prüfung der potenziellen Quartierbäume auf tatsächliche Nutzung.

- Das Baufeld inkl. der Baustelleneinrichtungsflächen sowie der gesamte Baustellenverkehr sind auf die Bereiche außerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes bzw. Landschaftsschutzgebietes zu beschränken.
- Festlegung von Tabuflächen zum Schutz wertvoller Gehölze/Biotope und Habitate sowie im Besonderen zum Schutz der Ilmenau und ihrer Ufer.
- Errichtung von Schutz- und Markierungszäunen zur Begrenzung des Baufeldes und zum Schutz wertvoller Vegetationsbestände sowie Einzelstammschutz.
- Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des FFH-Gebietes z.B. zur Aufstellung von Sportgeräten ist eine Beschränkung der Baubereiche auf das absolut notwendige Maß vorzusehen.
- Sachgemäße, geordnete Lagerung von Baumaterial, Maschinen sowie Einhaltung einschlägiger Sicherheitsvorschriften (schonender, verantwortungsvoller Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen).

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 erhebliche 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.

Unabhängig davon sind zum Schutz des Bodens im Zuge von Baumaßnahmen die DIN 19639 und DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

### **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 der Planung 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 extern auf dem Flurstück 1/1, Flur 24, Gemarkung Uelzen im Bereich der Ilmenauaue volumengerecht ausgeglichen. Gleichzeitig wird zur Reduzierung des Eingriffs in den Talraum der Ilmenauaue ein Retentionsraum hergestellt, der sowohl den Eingriff durch das Vorhaben Revitalisierung Kreishaus wie auch einen potenziellen Eingriff durch Maßnahmen des Gesamtkonzeptes Grünband Ilmenau ausgleicht. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> vorgehalten. Dies resultiert aus einem Retentionsbedarf von ca. 270 m<sup>3</sup> für die Planung sowie ca. 85 m<sup>3</sup> für das Grünband Ilmenau.

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 Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfund (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

### 3.11. Kampfmittel

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

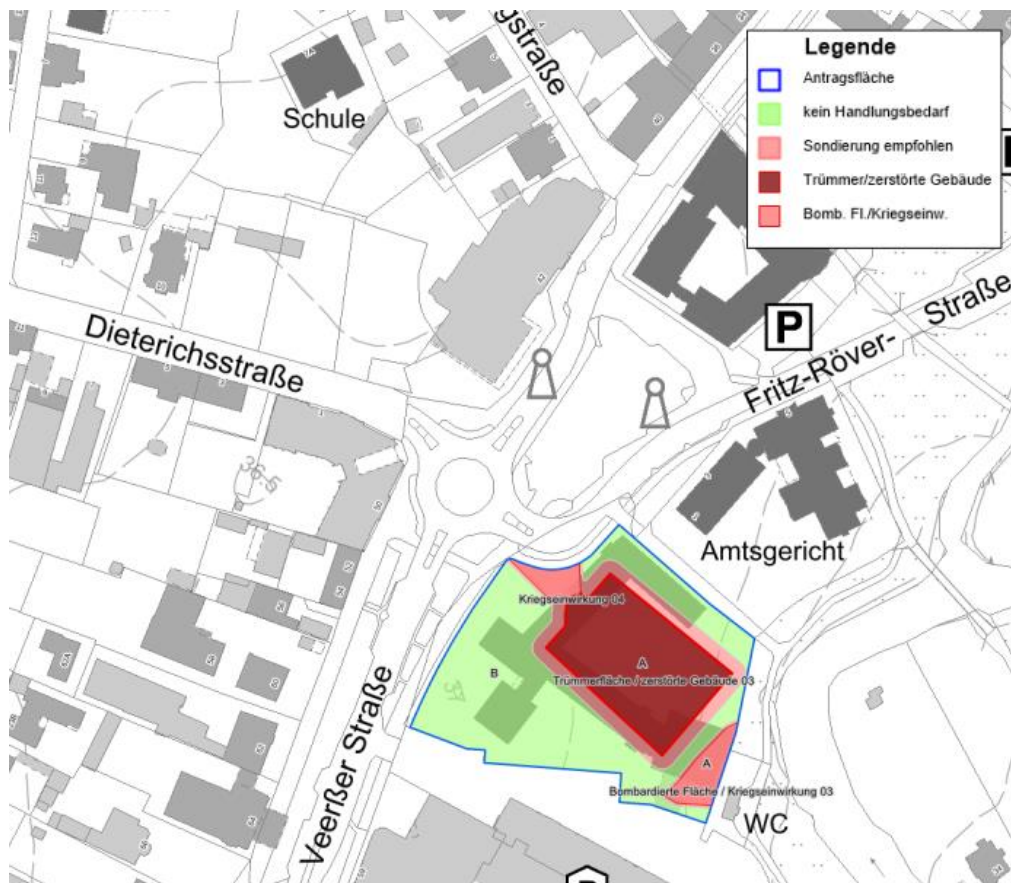


Abbildung 13: Ergebniskarte der Luftbildauswertung des LGLN, Quelle\_ LGLN Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, o.M.

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 Kampfmittlräumfirma vorgenommen werden sollte. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den 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 im Rahmen der Festsetzung eines Urbanen Gebietes an einen bestehenden Gewerbebetrieb (Marktcener) heran. Ebenfalls anzuführen sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der westlich angrenzenden Veerßer Straße. Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Planvorhabens mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen, wurde ein Gutachten erstellt. Durch entsprechende Maßnahmen kann von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen angrenzenden Nutzungen ausgegangen werden. Näheres ist dem Kapitel 5.9 oder dem angehängten 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 Kapitel 5.9 oder dem angehängten 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

Zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele wird entsprechend dem Vorhaben ein **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit sollen 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 des Erdgeschosses im östlichen Bereich.

Durch die angestrebten Nutzungen sollen die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig sein.

Für das geplante Bauvorhaben maßgeblich sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen, die als solche gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtend auf Grundlage des Durchführungsvertrages zu realisieren sind.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Lage der Gebäude und weiterer flankierender örtlicher Gestaltungsvorschriften liegen u.a. die planerischen Ziele der möglichst harmonischen Umnutzung des Kreishauses zugrunde.

Bestimmt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächen sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß dem angestrebten Vorhaben im Urbanen Gebiet auf 0,8 festgesetzt. Damit wird zudem eine mögliche Abweichung und Flexibilität berücksichtigt und gleichzeitig die Orientierungswerte gemäß BauNVO eingehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Parkebene könnte die Einhaltung der GRZ mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht gewährleistet werden. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass die Grundfläche des gesamten Innenhofs inkl. Parkebene nicht auf die zulässige GRZ mitzurechnen ist, sofern die Überdachung mindestens mit einer 6 cm dicken Substratschicht angelegt wird. Damit kann sichergestellt werden, dass ein Gründach sowie die geplanten Stellplätze gemäß dem Vorhaben hergestellt werden können.

#### Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Vollgeschosse werden entsprechend dem Vorhaben mittels Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinien) gegliedert.

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes sollen gemäß § 16 Abs. Nr. 3 BauNVO maximal vier Vollgeschosse zulässig sein. Dies begründet sich durch die geplante Aufstockung des bestehenden Kreishauses von zwei auf drei Vollgeschossen. Im Innenhof erfolgt eine Teilaufschüttung, die grünordnerisch angelegt wird und ebenerdige Terrasse / Balkone für die Erdgeschosswohnungen ermöglicht. Das Untergeschoss wird weiterhin im Wesentlichen als Kellergeschoss genutzt. Neben Abstellräumen sollen eventuell z.B. auch Werkräume für die Hausgemeinschaft geschaffen werden. Ein vorhandener Tiefkeller im Bereich des Kopfbaus Veerßer Straße soll voraussichtlich der darüber liegenden Gewerbeeinheit z.B. als besonderer Ausstellungsraum zugeordnet werden. Der geplante Anbau in aufgeständerter Bauweise im nordöstlichen Bereich sieht eine viergeschossige Bebauung vor, welche mit der Festsetzung umgesetzt werden kann.

Für den südwestlichen und südöstlichen Bereich ist ein neuer Anbau mit einer fünf-geschos-sigen Bebauung vorgesehen. Die entsprechenden Festsetzungen werden ebenfalls mittels einer Knödellinie in der Planzeichnung bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich am Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans und stellen sicher, dass eine übermäßige Höhenentwicklung unterbleibt, die das Ortsbild beeinträchtigen könnte. Gleichzeitig werden zur Veerßer Straße und zur Ilmenau städtebauliche Akzente gesetzt.

#### **4.3. Bauweise**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, d.h. die Gebäude sind mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen zu errichten. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäude jeweils die nach § 22 Abs.2 BauNVO vorgesehene Länge von 50 m überschreiten dürfen. Diese Abweichung ist erforderlich, um die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Baukörper realisieren zu können. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem Ursprungsbebauungsplan.

#### **4.4. Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

Mit Ratsbeschluss aus 2014 hat sich die Hansestadt Uelzen konkrete CO<sub>2</sub>-Minderungsziele gesetzt. Dafür notwendigen Maßnahmen sind im Klimaschutzkonzept festgehalten und umfasst unter anderem eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Analog den Vorgaben der Bundesregierung wird bis 2050 ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand angestrebt.

Vor diesem Hintergrund ist bei An-, Um- oder Neubauten die Gebäudeenergieversorgung mit fossilen Energieträgern weitestgehend zu vermeiden. Auch der Energiebedarf insbesondere für Heizwärme ist hauptsächlich durch erneuerbare Energien sicherzustellen. Die Nutzung der fossilen Energieträger Kohle und Öl sind ausgeschlossen.

#### **4.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO als zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, die entsprechend auf das geplante Vorhaben zugeschnitten sind. Um untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und Erschließungsanlagen zu berücksichtigen, wird zusätzlich festgesetzt, dass diese die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche überschneidet sich in geringem Umfang mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das LSG ist gemäß Verordnung Bestandteil des kohärenten europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Die Unterschutzstellung der oberen Ilmenau verfolgt das Ziel, den günstigen Erhaltungszustand der maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten im FFH-Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ zu erhalten oder wiederherzustellen. Eine FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind. Die innerhalb des LSG geltenden Erhaltungsziele gemäß Managementplan und Verordnung bleiben von der Planung unberührt.

#### **4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die Erschließung des südlich des Plangebietes befindlichen Marktcenters zu sichern, wird gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit eingeräumt werden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

## 4.7. Stellplätze

Der überwiegende Teil der geplanten Stellplätze im Plangebiet wird durch eine Stellplatzebene im Innenhof mit 34 Stellplätzen und einer überdachten begrünter Decke untergebracht. Dadurch wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr sich nicht negativ auf die umliegenden Straßen auswirkt und dass auch das Plangebiet selbst in seinem Erscheinungsbild nicht übermäßig durch Stellplätze beeinträchtigt wird. Die darüberliegenden und dazwischen befindlichen Flächen sollen als grüner Innenhof genutzt werden.

Diesbezüglich wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches für die geplanten Wohneinheiten von ca. 110 bis 120 und die Gewerbeeinheiten insgesamt 58 Stellplätze vorsieht. Davon sind drei Stellplätze für ein quartiersbezogenes Car-Sharing-Angebot vorgesehen und 10 Stellplätze werden für gewerbliche Nutzungen bereitgestellt. Das Mobilitätskonzept verfolgt dabei einen integrierten Ansatz, der bewusst über eine ausschließlich Pkw-basierte Erschließung hinausgeht und die vorhandenen Standortvorteile, insbesondere die innerstädtische Lage sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gezielt einbindet.

Über die geplanten 34 Stellplätze im Innenhof hinaus sind entlang der südlich gelegenen Fahrgasse der ebenerdigen Stellplatzanlage des Marktcenters Carports vorgesehen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 entsprechend als Carports (Cp) gesichert werden. Dadurch werden 24 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Die weiterhin bestehenden offenen, nicht überdachten Stellplätze auf der Stellplatzanlage werden im Bebauungsplan als Stellplatzflächen (St) gesichert.

## 4.8. Grünflächen

Der östliche Bereich des Plangebietes zur Ilmenau wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage festgesetzt. Neben der Bestandssicherung soll damit die Möglichkeit geboten werden zusätzliche Angebote wie z.B. Outdoor-Fitness oder einen Kanu-Anleger mittelfristig zu realisieren. Dabei sind ebenfalls die Bestimmungen der vorhandenen Schutzgebiete zu beachten.

Weitere grünordnerische Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Pflanz- und Gestaltungskonzepte der Freiflächen werden mit der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet und abgestimmt. Dabei ist das Konzept „Grünband Ilmenau-Aue“ der Hansestadt Uelzen zu berücksichtigen, welches eine Aufwertung der Ilmenau-Aue durch unterschiedlichste Maßnahmen vorsieht und mit verschiedenen Schwerpunkträumen die Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit fördert. Für den Bereich zwischen Uferkante und Kreishaus wurden bereits durch einen Arbeitskreis Ansätze zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität erarbeitet. Insbesondere sollten für den Bereich die Wegeverbindungen gestärkt werden, die Zugänglichkeit des Uferbereichs verbessert werden sowie die Aufenthaltsqualität und das gastronomische Angebot gestärkt werden.

## 4.9. Immissionsschutz

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche folgende Ergebnisse beinhaltet:

In Bezug auf den Verkehrslärm ergaben die Berechnungen geringfügige Überschreitungen (nachts) im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zur Fritz-Röver-Straße/ Veerßer Straße, welche passive Schallschutzmaßnahmen zur Folge haben. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten. Aufgrund des Gutachtens werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie technische Vorkehrungen an Gebäuden getroffen. Sofern im Rahmen eines Einzelnachweises geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich feststellen, der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird. Außenwohnbereiche können somit offen und frei angeordnet werden. Die maß-

geblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind den Abbildungen 14 und 15 der Begründung zu entnehmen.

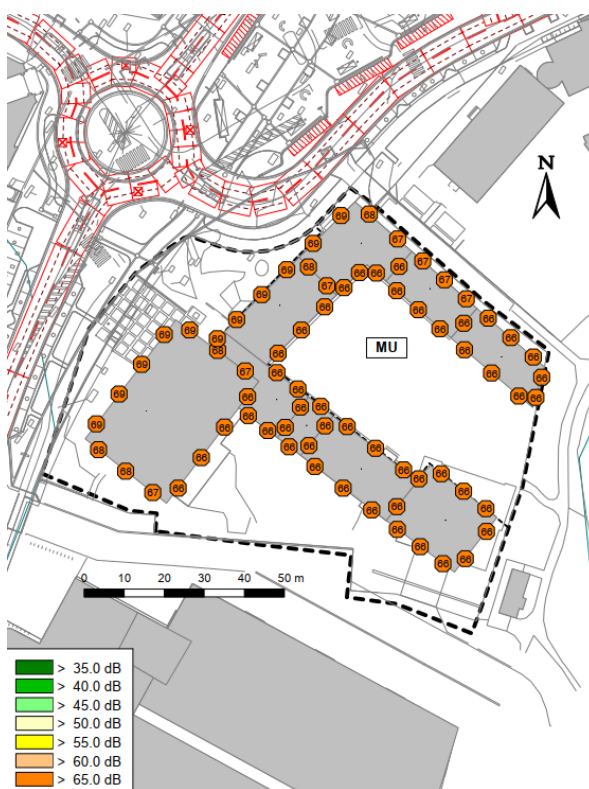


Abbildung 14: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Quelle: LAIRM Consult GmbH, o.M.

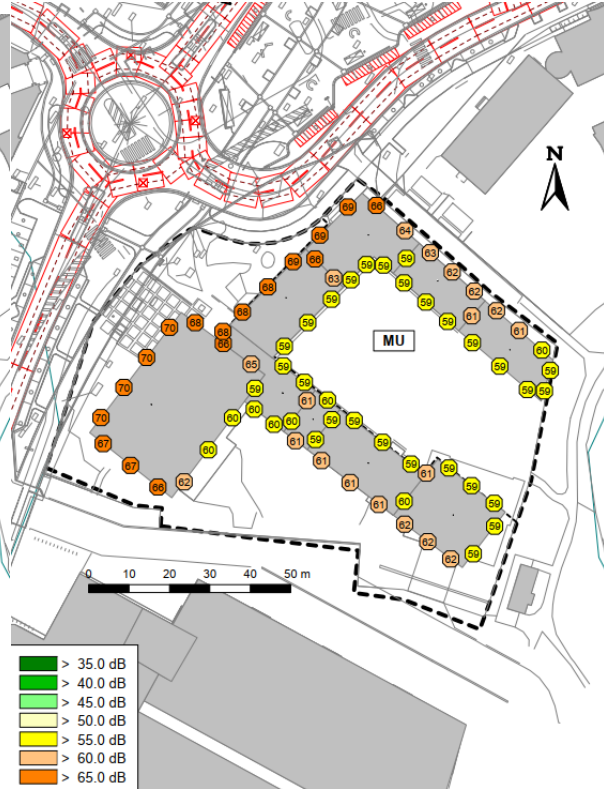


Abbildung 15: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Quelle: LAIRM Consult GmbH, o.M.

Ebenfalls wirken Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet im Süden durch das Marktcenter ein, wodurch Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten. Aufgrund des Gutachtens werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung von Gebäuden getroffen. Alternativ sind an den betroffenen Gebäudefassaden technische Vorkehrungen, wie z.B. Schallschutzfenster umzusetzen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Genauere Ausführungen sind der Planzeichnung und dem beigefügten Schallgutachten zu entnehmen.

Außerdem wurde aufgrund der angrenzenden Parkgarage des Marktcenters ein Lichtimmissionsgutachten erstellt, welches zum Ergebnis kommt, dass für das festgesetzte Urbane Gebiet mit Überschreitungen des Immissionswertes zu rechnen sind. Um den Schutz der geplanten Nutzungen vor Lichtimmissionen zu gewährleisten, wird für die gekennzeichnete Fassade gegenüber dem Parkhaus festgesetzt, dass architektonische Maßnahmen umzusetzen sind, so dass eine raumaufhellende oder blendende Wirkung von Außenbeleuchtungsanlagen und KFZ-Scheinwerfer wirksam reduziert wird. Hierzu sind insbesondere bauliche Maßnahmen wie verschattende Vor- oder Rücksprünge, lichtundurchlässige Fassadenelemente, geeignete Fensteranordnungen, fest installierte außenliegende Verschattungseinrichtungen oder andere gleichwertige bauliche Vorkehrungen vorzusehen (siehe Anhang: Untersuchung der Einwirkungen durch Lichtimmissionen).

## 4.10. 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 einer verkehrstechnischen 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 Anhang).

### Mobilitätskonzept

Für das Plangebiet wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses verfolgt einen integrierten Ansatz, der über eine rein Pkw-orientierte Erschließung hinausgeht. Auf Grundlage der zentralen innerstädtischen Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie kurzen fußläufigen Wegen zu zentralen Einrichtungen wird der Bedarf an privaten Stellplätzen bewusst reduziert. Zur Sicherstellung einer alltagstauglichen Mobilität werden ergänzend zu den 48 Stellplätzen alternative Mobilitätsangebote vorgesehen. Hierzu zählen neben dem stationsgebundenen Car-Sharing-System auch die Bereitstellung von E-Bikes sowie E-Lastenrädern für kurze Alltagswege und Transportzwecke. Insgesamt wird damit ein vernetztes Mobilitätsangebot geschaffen, das den Bedarf an privaten Stellplätzen reduziert und gleichzeitig eine flexible Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel ermöglicht.

## 4.11. 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 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. Der abschließende Nachweis über die geregelte Ableitung nach dem Stand der Technik ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **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 (Grundschutz). 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.

## **4.12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt das Stadtbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind einige Regelungen im Bebauungsplan zu Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung des Neubaus erforderlich.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

## **Dächer**

Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf oder in der Dachfläche sowie Dachbegrünungen sollen zulässig sein. Mit dieser Regelung wird betont, dass die Einrichtung von Solaranlagen sowie die Begrünung von Dachflächen in besonderem Maße erwünscht ist. Insbesondere ist vorgesehen die Gründächer an geeigneten Stellen herzustellen und diese im Durchführungsvertrag festzulegen, um eine verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser sowie eine Drosselung des Oberflächenabflusses zu erreichen.

## **Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Gebiet zu schaffen, wird festgesetzt, dass möglichst alle nicht überbauten Grundstücksflächen (ausgenommen Wege/ Plätze/ Terrassen/ Stellplatzanlagen) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Stein- und Kiesgärten sind auf Grund ihres geringen ökologischen Wertes nicht zulässig. Konkrete Pflanz- und Gestaltungskonzepte der Freiflächen werden mit der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet und abgestimmt.

## **Werbeanlagen**

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen – insbesondere mit Wirkung auf die benachbarten Nutzungen – ausgehen. Um die Gesamterscheinung der Gebäudefassaden ruhig und attraktiv zu halten und nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen grundsätzlich nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Davon ausgeschlossen sind die Fassaden zum Innenhof sowie im Osten zum Grünzug der Illmenau-Aue. Ausnahmsweise können Werbeanlagen jedoch an der Stätte der Leistung in der Erdgeschosszone zum Grünzug Illmenau-Aue zulässig sein, da eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich vorgesehen ist. Zusätzlich ist an der Gebäudefassade zur Fritz-Röver-Straße eine Werbeanlage vorgesehen, welche insbesondere lokale Veranstaltungen und Vereine bewerben soll. Diese ist abweichend von den vorgenannten Festsetzungen auch oberhalb des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gebäudeoberkante (Attika) darf nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise können für gewerbliche Einrichtungen Werbeanlagen ebenfalls im Obergeschoss angebracht werden. Diese müssen sich auf die Stätte der Leistung beziehen und werden auf eine Werbeanlage je gewerbliche Nutzung beschränkt.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit reflektierenden, blinkenden oder blendenden Oberflächen. Dadurch soll einerseits die Möglichkeit zur Anbringung von Werbeanlagen nicht übermäßig eingeschränkt, andererseits aber die von digitalen Werbeanlagen typischerweise ausgehende störende Wirkung wirksam begrenzt werden. Gleichzeitig werden so Blendwirkungen im Straßenraum ausgeschlossen.

## **5. Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)**

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen. Dieser enthält u.a. Bestimmungen zur Ausgestaltung des Bauvorhabens und zeitlichen Umsetzung des Vorhabens. Ergänzend werden Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen, die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes sowie naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 6.1. Bodenordnung

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

### 6.2. 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.

## 7. Städtebauliche Bilanz

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von ca. 1,26 ha.

Fläche	in m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete gesamt</b>	<b>ca. 10.105</b>
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 10.105
<i>Davon überlagernd mit Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</i>	<i>ca. 550</i>
<i>Davon überlagernd mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	<i>ca. 1.315</i>
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>ca. 1.080</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.080
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>ca. 1.395</b>
<i>Parkanlage</i>	<i>ca. 1.395</i>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 12.580</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.

## **8. Anlagen**

1. Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus: Lageplan und Vorhabenbeschreibung, Ilmenau-Quartier GmbH & Co. KG, 20.04.2026
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, Bargteheide, April 2025
6. Schalltechnische Untersuchung, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, September 2025
7. Luftbildauswertung durch das LGLN Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover, März 2025
8. Mobilitätskonzept, Ilmenau-Quartier GmbH & Co. KG, 22.04.2026