



Landkreis Uelzen – Albrecht-Thaer-Str. 101 – 29525 Uelzen

Amt für Bauordnung und Kreisplanung

Hansestadt Uelzen
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen

Auskunft erteilt **Frau Müller**
Zimmer 2/124
Telefon (0581) 82 – 840
Fax (0581) 82 – 435
E-Mail a.mueller@landkreis-uelzen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

20.11.20252 21.1

Mein Zeichen

63/46/05/25/227

Uelzen,

18.12.2025

**Bebauungsplanes Nr. 306 „Altes Kreishaus“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Vom Landkreis Uelzen als Träger öffentlicher Belange ergeht folgende Stellungnahme:

Hinweise aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Aus Sicht des Gesundheitsamtes werden keine Bedenken erhoben, wenn entsprechend der aktuellen Begründung verfahren wird.

In der weiteren Bauplanung, sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte (gem. BImSchG, TA-Lärm, DIN 18005, Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) in der derzeit gültigen Fassung) einzuhalten.

Die erforderliche Ver- und Entsorgung bzw. deren erforderliche Erweiterung ist durch Anschluss an die bestehenden zentralen Netze sicherzustellen.

Hinweise aus Sicht der Kreisarchäologie:

Ausgangslage

Im Bereich des Flächennutzungsplans auf dem Flurstück 148/79, Flur 18. Gemarkung Uelzen, sind bislang keine Bodendenkmäler gem. § 3, Abs. 4 NDSchG oder archäologische Fundstellen bekannt. Jedoch liegt das Gelände unmittelbar südlich, der um die Mitte des 13. Jahrhunderts angelegten Altstadt von Uelzen, die als großflächiges Bodendenkmal zu bewerten ist. Vorstädtische Areale wurden während des Mittelalters und der frühen Neuzeit häufig in Nutzungs-, zuweilen auch in Siedlungsprozesse einbezogen.

Denkmalfachliche Stellungnahme

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Ilmenau und zur mittelalterlich-frühneuzeitlichen 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.

Im Zuge des Bauvorhabens wird es daher zu archäologischen Maßnahmen kommen, die sich ausschließlich an der genehmigungsfähigen Bauplanung orientieren. Bauvorgreifende archäologische Voruntersuchungen und ggf. Ausgrabungen, werden sich dabei, insbesondere auf die in Ufernähe zur Ilmenau befindlichen Flächen, fokussieren, die bislang von modernen Störungen und rezenter Bebauung verschont geblieben sind.

Eine detaillierte Darstellung bodendenkmalpflegerischer Belange kann von der Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen jedoch erst, auf Grundlage einer ausgearbeiteten Umsetzungsplanung, geleistet werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen weist jedoch schon jetzt darauf hin, dass der Veranlasser der Baumaßnahme, gem. § 6, Abs. 3 zur fachgerechten Untersuchung, Dokumentation und Bergung archäologischer Strukturen, im Rahmen des Zumutbaren, verpflichtet ist. Dies bezieht die Kostenübernahme der archäologischen Maßnahmen, im Rahmen des Zumutbaren, ein.

Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung v. 30.04.2025 erscheinen plausibel und nachvollziehbar. Die zu erwartenden Immissionskonflikte werden erkannt und entsprechend Maßnahmen vorgeschlagen, um diese bewältigen zu können. Aus immissionsfachlicher Sicht besteht gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn das im Schallgutachten dargestellte Baukonzept, inkl. der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen, mit einer schalloptimierten Grundrissgestaltung umgesetzt wird.

Hinweise aus Sicht des Umweltamtes:

Naturschutz

Die im Kapitel 5.2 der FFH-Vorprüfung aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen müssen unter III. Hinweise in die Planzeichnung des B-Planes mit aufgenommen werden, da nur unter deren Berücksichtigung und Umsetzung eine FFH-Verträglichkeit des Vorhabens gegeben ist. Daher ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung, die die Einhaltung dieser Maßnahmen während der Bauphase überwacht und kontrolliert, dringendst zu empfehlen.

Im ersten Satz des Kapitels 6.3 Zusammenfassende Prognose auf S. 18 der FFH-Vorprüfung müssen die Worte „**vollständig auszuschließen**“ durch „**zu erwarten**“ ersetzt werden. Das gilt ebenfalls für den 2. Satz des zweiten Absatzes im Kapitel 4.5. Artenschutz auf S. 9 der Begründung zum B-Plan.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Meyer-Bohlen unter der Telefonnummer 0581/ 822992 zur Verfügung.

Allgemeiner Gewässerschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan 306 zur Realisierung einer Nachnutzung des ehemaligen Kreishausgebäudes, wenn die sich aus den §§ 76 und folgende WHG ergebenden besonderen Anforderungen durch folgende Aspekte beachtet werden:

Überschwemmungsgebiet:

Der B-Plan 306 betrifft den Bereich des bisherigen B-Planes Nr. 187 und soll die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudekomplexes ermöglichen. In Teilbereichen ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilmenau betroffen. Die Realisierung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Innenstadtlage nicht an anderer Stelle möglich, verloren gehender Retentionsraum wird an noch zu bestimmender Stelle ausgeglichen und es erfolgt eine hochwasserangepasste Bauweise.

In dem Fachbeitrag Hydrologie sind die Maßnahmen erläutert, die eine Vereinbarkeit des Vorhabens, mit den Anforderungen aus den Schutzvorschriften zum Überschwemmungsgebiet der Ilmenau, ermöglichen. Neben der Realisierung einer hochwasserangepassten Bauweise ist dies der Ausgleich von verloren gehendem Retentionsvolumen.

Eine weitere Konkretisierung ist im weiteren Verfahren erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Nokel unter der Telefonnummer 0581/ 82403 zur Verfügung.

Im Auftrag

Frohloff