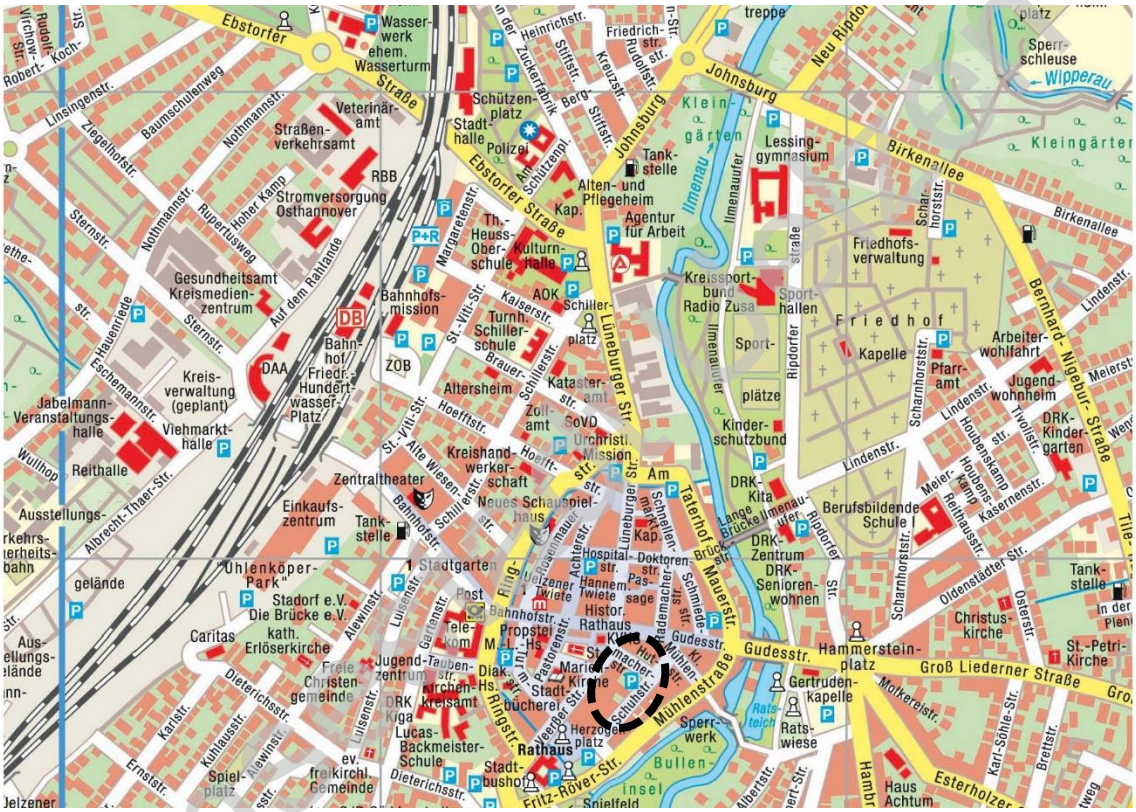
Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18
„Veerßer Straße/Hutmacherstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Urschrift

Stand: 28.11.2022

Hansestadt Uelzen
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen
Tel.: +49 581 / 800-0
Mail: info@stadt.uelzen.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung ... 1
1.1. Rechtsgrundlagen ... 1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung ... 1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes ... 2
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren ... 3
2. Bestandssituation ... 5
3. Planerische Rahmenbedingungen ... 6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 6
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 7
3.3. Bestehendes Planrecht ... 8
3.4. Abwägung der berührten Belange ... 10
3.4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) ... 11
3.4.2. Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) ... 13
3.4.3. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) 13
3.4.4. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) 13
3.4.5. Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ... 13
3.4.6. Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) ... 16
3.4.7. Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) ... 17
4. Planinhalt und Abwägung ... 18
4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept ... 18
4.2. Art der baulichen Nutzung ... 18
4.3. Maß der baulichen Nutzung ... 19
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 20
4.5. Abweichende Abstandsflächen ... 21
4.6. Flächen für Tiefgaragen ... 21
4.7. Grünordnerische Festsetzungen ... 21
4.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO ... 21
4.9. Verkehrsflächen, Erschließung ... 22
4.10. Ver- und Entsorgung ... 23
5. Maßnahmen zur Verwirklichung ... 24
5.1.1. Bodenordnung ... 24
5.1.2. Kosten und Finanzierung ... 24
5.1.3. Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen ... 24

Hansestadt Uelzen

6. Städtebauliche Bilanz.....24

Hansestadt Uelzen

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat am 22.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 „Veerßer Straße/Hutmacherstraße“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die Nachverdichtung im Innenstadtbereich. Hierzu hat ein Investor ein für den Standort und im Sinne der Planungsziele passendes Konzept vorgesehen, dass die Hansestadt Uelzen unterstützen möchte. Der Investor plant auf der bestehenden Parkplatzfläche eine Bebauung mit einem Wohngebäude und einem Wohn- und Geschäftshaus in verdichteter Bauweise. Mit dem Bebauungsplan soll hier die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) im Plangebiet vorbereitet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt derzeit der einfache Bebauungsplan Nr. 155 IX „Innenstadt IX“. Insbesondere vor dem Hintergrund der laufenden Innenstadtsanierung und der gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens sieht die Hansestadt Uelzen die Notwendigkeit, mit einem neuen Bebauungsplan konkretere Festsetzungen zu treffen, die ein gutes Einfügen des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext und das Stadtbild der Innenstadt an dieser Stelle gewährleisten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha und liegt zentral in der Innenstadt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden. Für die Innenstadt wurde kürzlich eine Gestaltungssatzung aufgestellt, die auch im Plangebiet gilt. Gestalterische Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften werden nur ergänzend zur Gestaltungssatzung festgesetzt.

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben, somit ist es planerisch als Innenbereich anzusehen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der unmittelbaren Betroffenheit der Nachbarschaft sollen dennoch frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden

Hansestadt Uelzen

nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht und die Abarbeitung der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Förderung der Innenentwicklung in der Kernstadt
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung des Stadtbildes.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Hutmacherstraße,
- im Westen durch die Bebauung Veerßer Straße 3-9 und die Verkehrsflächen der Veerßer Straße,
- im Süden durch die Grundstücke Veerßer Straße 13 und Schuhstraße 22,
- im Osten durch die Schuhstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 110/14 (tw.), 110/15 und 98/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.119 m² (0,21 ha). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Titelblatt), der Planzeichnung sowie der nachfolgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

Hansestadt Uelzen

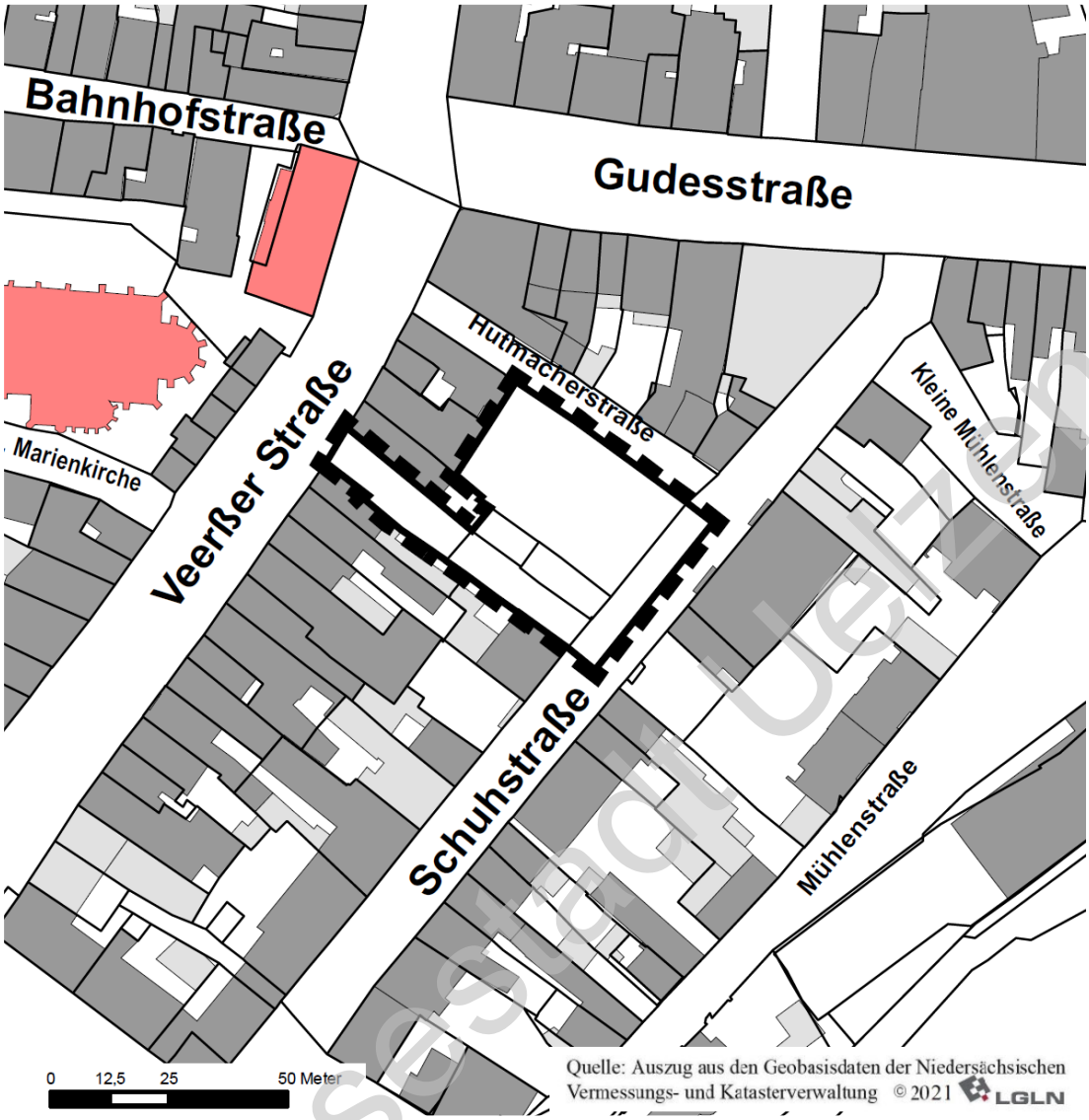


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes, Kartengrundlage: LGLN, Quelle: Hansestadt Uelzen

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Planung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gemäß § 13a BauGB:

a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.

Hansestadt Uelzen Entwurf

c.) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a.) Zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.119 m². Die Grundflächenzahl ist mit 1,0 festgelegt. Daraus ergibt sich folgende maßgebende Grundstücksfläche:

Geltungsbereich	2.119 m²
Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Überschreitung für Nebenanlagen (GRZ 1,0)	2.119 m²
Zulässige Grundfläche:	2.119 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1BauGB liegt.

Zu b.) UVP-Pflicht

Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Daher ist gemäß UVP-Gesetz eine UVP-Vorprüfung nicht notwendig.

Zu c.) Beeinträchtigung von Schutzgütern, Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 BImSchG

Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete sind nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Hansestadt Uelzen

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Menschen und seiner Gesundheit (Altlasten, Bodenverunreinigungen, Grundwasserkontaminationen) erkennen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

2. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Innenstadt Uelzens, östlich der Hauptverkehrsachse Veerßer Straße. Die angrenzende Bestandbebauung ist geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen. Die Bebauungsstrukturen identifizieren sich überwiegend als traufständige, geschlossene Blockrandbebauung mit zwei bis vier Vollgeschossen. Entlang der Veerßer Straße und in der Hutmacher Straße sind stadtbildprägende Bebauungsstrukturen vorhanden. Nördlich des Plangebiets genießt die vorhandene Bebauung Veerßer Straße 1 / Ecke Hutmacherstraße als Einzeldenkmal einen entsprechenden Schutz.





Abbildung 2 u. 3: Baulücke an der Veerßer Straße + Parkplatz Schuhstraße, Quelle: eigene Aufnahme

Im Plangebiet selbst ist eine öffentliche Parkplatzanlage vorhanden. Das Grundstück mit der Baulücke zur Veerßer Straße liegt derzeit brach und ist nicht zugänglich. Alle Bereiche des Plangebiets sind als baulich überprägt, bzw. versiegelt einzustufen. Gehölz- oder sonstige Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Hansestadt Uelzen



Abbildung 4: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes, Quelle: LGLN

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, zuletzt geändert 2017, sowie im Regionalen Rauordnungsprogramm 2019 (RROP) des Landkreises Uelzen.

Die übergeordneten **Ziele der Landesraumordnung** sind zu beachten. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum aus und konkretisiert auch die zentralörtlichen Funktionen. Gemäß LROP Zif. 2.1.06 sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung vor Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2019)** des Landkreises Uelzen wird die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß Zif. 2.1.04 hat die Hansestadt die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten in den zentralen Siedlungsgebieten inne, zu denen die Innenstadt gehört. Die Planung steht somit auch den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Hansestadt Uelzen

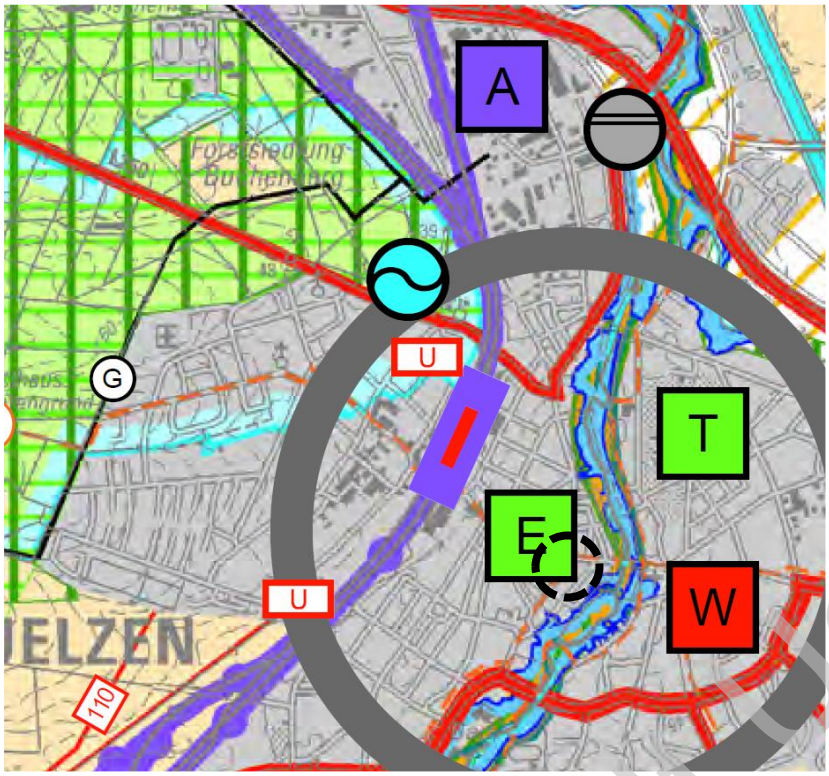


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2019 des Landkreis Uelzen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 „Veerßer Straße/Hutmacherstraße“ ist im wirksamen FNP der Hansestadt Uelzen als gemischte Baufläche dargestellt. Auch an das Plangebiet angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes wird die Zielbestimmung des FNP konkretisiert. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen und eine Berichtigung nicht erforderlich.

Hansestadt Uelzen

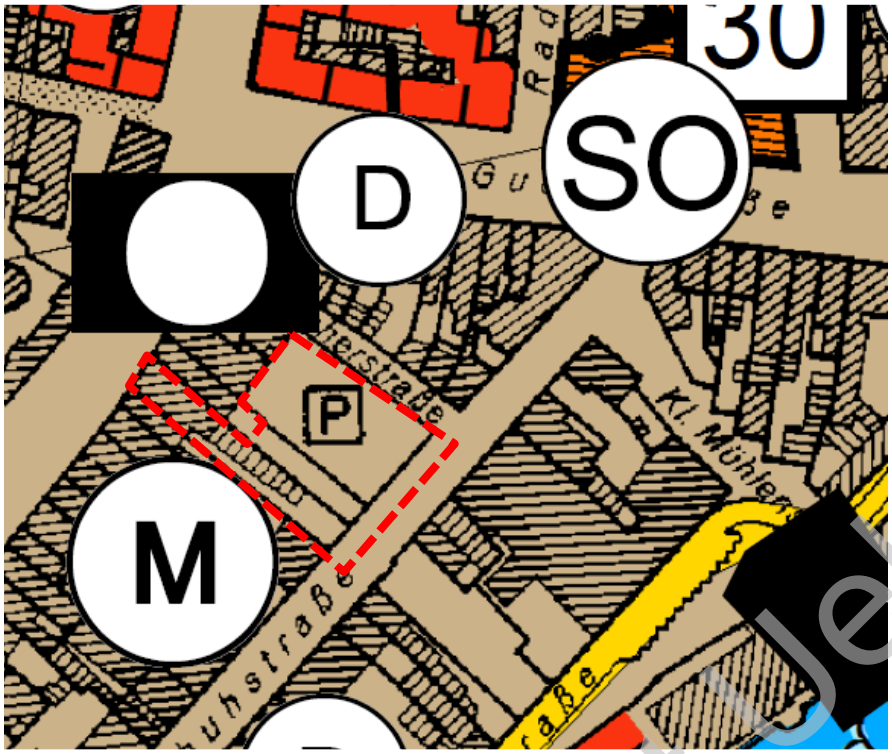


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Hansestadt Uelzen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, o.M., Quelle: Hansestadt Uelzen

3.3. Bestehendes Planrecht

Planrecht besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 155/IX „Innenstadt IX“ aus dem Jahr 1992. Als einfacher Bebauungsplan setzt er im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet fest. Die Verkehrsflächen der Hutmacherstraße sind als Fußgängerbereich festgesetzt, die Verkehrsflächen der Schuhstraße als verkehrsberuhigter Bereich. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 „Veerßer Straße/Hutmacherstraße“ überplant den einfachen Bebauungsplan für den festgelegten Geltungsbereich.

Östlich an Plangebiet grenzt der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 „Innenbereich Mühlenstraße“ aus dem Jahr 2014 an das Plangebiet an. Der setzt zwischen der Schuhstraße und der Mühlenstraße ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise und einer GRZ von 1,0 fest. Entlang der Schuhstraße ist eine III-IV geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 18 m zulässig. Entlang der Schuhstraße ist zudem eine Baulinie festgesetzt.

Hansestadt Uelzen

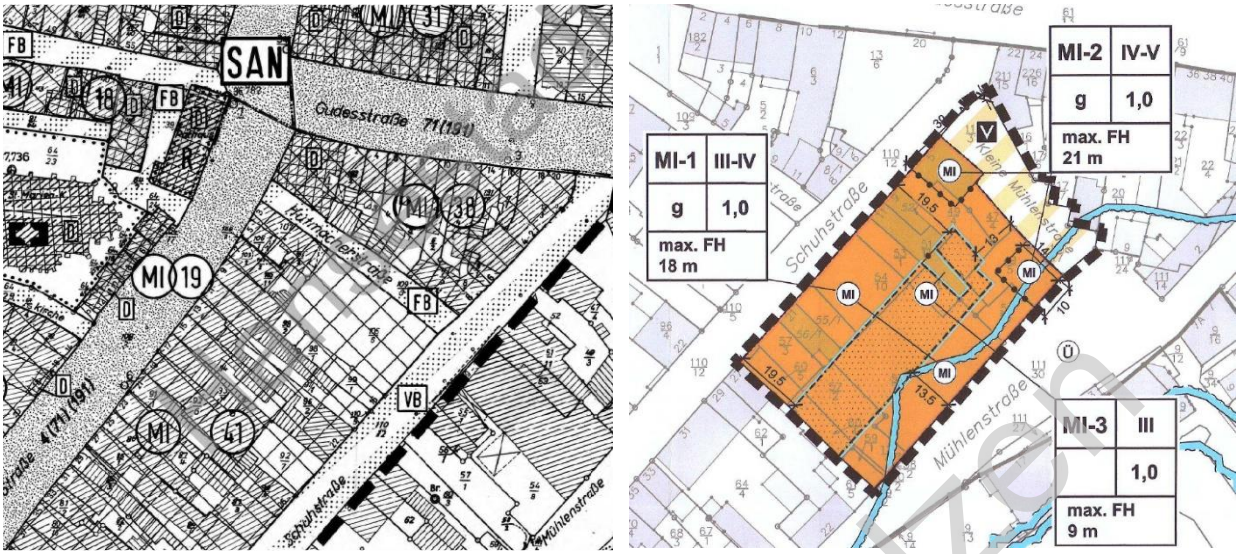


Abbildung 7 u. 8: rechtskräftiger BP Nr. 155/IX „Innenstadt IX“ (links) und rechtskräftiger Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 11 „Innenbereich Mühlenstraße“ (rechts), o.M., Quelle: Hansestadt Uelzen

Hansestadt Uelzen

3.4. Abwägung der berührten Belange

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

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

Hansestadt Uelzen

3.4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Lärmimmissionen

Durch die geplante Tiefgarage können nutzungsbedingte Lärmimmissionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung führen. Das Plangebiet wird derzeit als öffentlicher, oberirdischer Parkplatz genutzt, der von der Schuhstraße aus angefahren wird, und vor allem von Besuchern der Innenstadt frequentiert wird. Im Plangebiet werden oberirdisch und in der Tiefgarage zwischen 30- max. 34 Stellplätze möglich sein, damit wird die Anzahl der ca. 55 öffentlichen Parkplätze deutlich unterschritten.

Die Stellplätze im Plangebiet dienen den Bewohnern der geplanten Bebauung, dadurch verringern sich auch die Fahrtenzahlen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die zu erwarteten Lärmimmissionen gegenüber dem Ist- Zustand niedriger ausfallen.

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

Besonnung

Zum Nachweis der künftigen Besonnungssituation wurde eine Beurteilung der Besonnung („Besonnungsstudie“) vom Gutachterbüro sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin (Stand: 06.12.2021) erstellt. Die Besonnungsstudie wurde auf Grundlage der Vorgaben der DIN 5034-1 für die Bereiche erstellt, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden und kommt zum Ergebnis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Gebäude Veerßer Straße 3 eingeschränkt werden. Dies wäre jedoch auch bei einer Bebauung der Fall, bei der die erforderlichen Abstandsflächen nach NBauO eingehalten würden. Daher wird dem städtebaulichen Wunsch nach einer höheren baulichen Dichte Vorrang gegenüber der Einhaltung der Abstandsflächen eingeräumt.

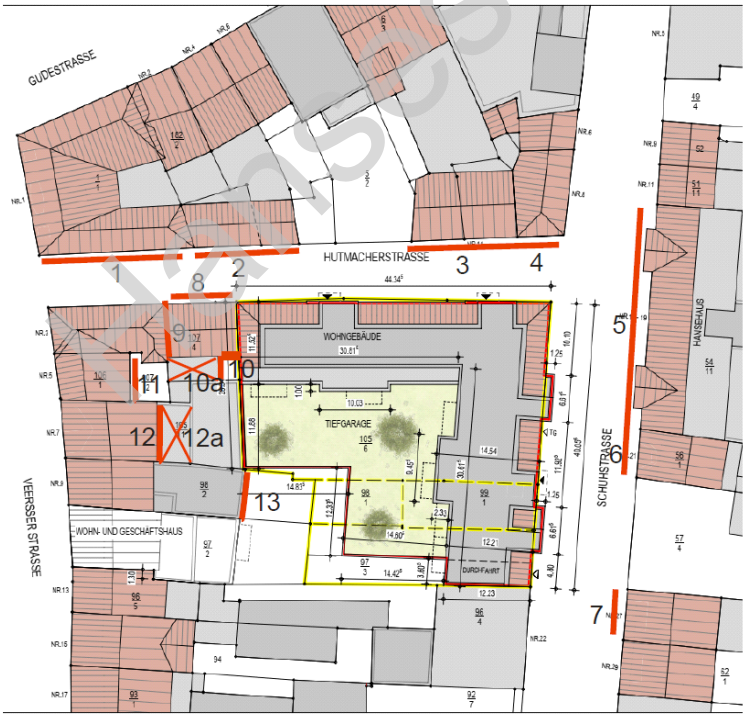


Abbildung 9: Beurteilungsrelevante Fassadenbereiche, o.M., Quelle: sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH

Hansestadt Uelzen

Zur sachgerechten Ermittlung wurden drei Szenarien (Bestandsbebauung, geplante Neubebauung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans, Neubebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen nach NBauO) modelliert und betrachtet.

Wird der Rechtsprechung (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04) gefolgt, ist bei einer Mindestbesonnungszeit von zwei Stunden am 21. März ein städtebaulicher Missstand im Hinblick auf die Besonnung regelmäßig nicht gegeben. Dieses Kriterium wird mit Ausnahme der Beurteilungspunkte

- Fassadenbereich 5 Schuhstraße 13-19
- Fassadenbereich 8 Veerßer Straße 3 Nordseite
- Fassadenbereich 10 Veerßer Straße 3
- Nach Süden ausgerichtete Fenster des Wohnhauses Veerßer Straße 9

erfüllt.

Für die Schuhstraße 13 bis 19 kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Wohnungsschnitte mindestens ein Wohnraum nach den Empfehlungen der DIN 5034-1 ausreichend über die Ostfassade besonnt wird.

Der Fassadenbereich 8 (Veerßer Straße 3) stellt die Nordfassade dar. Sowohl in der Bestandssituation als auch in der Plansituation ist am 17. Januar und am 21. März von einer Besonnungszeit von weniger als einer Stunde zu rechnen. Die geplante Bebauung führt zu keiner beurteilungsrelevanten Veränderung.

Im Fassadenbereich 10 (Veerßer Straße 3) zeigt der Vergleich mit einer Bebauung mit Einhalten der Anstandsflächen nach BauGB, dass die Verschattungswirkung durch eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 18 „Veerßer Straße/Hutmacherstraße“ der Hansestadt Uelzen nicht zu beurteilungsrelevant höheren Verschattungswirkungen führt.

Fenster am Wohnhaus Veerßer Straße 9, die an der Südfassade liegen, stellen für die Beurteilung der Besonnung nach den Ergebnissen der Akteneinsicht der Bauunterlagen keine maßgeblichen Beurteilungspunkte dar. Räume wie das ehemalige, sog. „Mädchenzimmer“ sind aufgrund ihrer Größe nach heutigen Ansprüchen und Vorgaben nicht als Wohnraum zulässig. Auch die übrigen zugeordneten Räume stellen nach den Bauunterlagen keine sensiblen Wohnräume dar. Gleichzeitig ist das Gebäude an der Ostfassade (vgl. beurteilter Fassadenbereich Nr. 13) sowohl am 17. Januar als auch am 21. März ausreichend besonnt. Im Vergleich mit dem Referenzszenario bei Einhalten der Abstandsflächen nach BauGB ist eine Änderung der Besonnungsverhältnisse auszuschließen.

Es wurde für alle maßgeblichen Beurteilungspunkte gezeigt, dass mindestens eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Die Empfehlungen der DIN 5034-1 einer mindestens einstündigen Besonnung am 17. Januar und einer mindestens 4-stündigen Besonnung am 21. März werden erfüllt.
- Die Besonnungssituation ändert sich nicht beurteilungsrelevant gegenüber der Bestandbebauung.
- Die Besonnungssituation ändert sich nicht beurteilungsrelevant gegenüber dem Referenzszenario mit Bauhöhen der Neubebauung, die eine Einhaltung der Abstandsflächen nach BauGB erlauben.

Damit führen die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Gebäude im Ergebnis der konkreten Einzelfalluntersuchungen nicht zu rücksichtlosen, erheblichen Auswirkungen auf die Besonnung im Bereich der Bestandsbebauung.

Hansestadt Uelzen

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

Die Stärkung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort ist ein vordringliches Ziel der Stadtentwicklung, welches durch die Festlegung eines Sanierungsgebiets und die Teilnahme an mehreren Förderprogrammen (u.a. Lebendige Zentren, städtebaulicher Denkmalschutz) verfolgt wird.

Außerdem soll in der Innenstadt eine Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Wohnen erreicht werden. Die im Plangebiet vorgesehene Planung entspricht den vorgenannten Zielen.

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

Die Schaffung von Planrecht für die geplante Bebauung dient der Reaktivierung einer bislang untergenutzten Fläche in zentraler Lage der Innenstadt. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt und damit des zentralen Versorgungsbereichs in dieser Lage ist für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt von erheblicher Bedeutung.

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

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

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

Baukultur / Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. An das Plangebiet grenzt das Einzelkulturdenkmal Veerßer Straße 1 an.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz gibt den Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern (§ 1 NDSchG) vor. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen für das Denkmal eintreten (§ 8 NDSchG).

Daher ist eine örtliche Bauvorschrift Teil des Bebauungsplans, um die äußere Gestaltung innerhalb des Plangebiets zu regeln.

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

Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Erstellung eines Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

<u>Landschaftsrahmenplan</u>

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (LRP) aus dem Jahr 2012 stellt das Plangebiet als Biotoptyp OV (Verkehrsfläche) mit sehr geringer Bedeutung dar. Als wesentlich

Hansestadt Uelzen

überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdungen wird der Schadstoffeintrag von überregionalen Straßenverbindungen (300 m - Puffer); außerdem Lärmbereich dargestellt.

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

Boden und Fläche

Gemäß Niedersächsischem Karteninformationssystem (NIBIS) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen ohne bodenlandschaftliche Zuordnung. Die Bodenübersichtskarte (BÜK 50) des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Uelzen stellt im Bereich des Plangebietes Braunerde dar.

Der Bestand des Bodens wird nach der Bodenkarte des Landschaftsplans aus dem Jahr 2017 dem Bodentyp Gley-Podsol und dem bodenartlichen Profiltyp Reinsand zugeordnet. Die Bodenfeuchte wird als schwach trocken angegeben.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden können insbesondere durch intensive Nutzungen und durch Ablagerungen entstehen, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist von einer vorhandenen Beeinträchtigung auszugehen.

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

Wasser

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Teilgebiet Lüneburger Heide Ost, innerhalb des Grundwasserkörpers Ilmenau Lockergestein links. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß NIBIS bei 50 bis 100 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei > 35 m bis 45 m, bei einer ungefähren Geländehöhe von 36 m ü. NHN somit knapp unter der Geländeoberfläche. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als gering eingestuft. Im Plangebiet sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In Folge der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung des Plangebiets ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wegen der geringen Versickerungsmöglichkeiten zu vermuten.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen stellt heraus, dass die vorliegende klimaökologische Region im Kreisgebiet der „Geest- und Bördebereich“ ist. Dieser ist durch einen relativ hohen Austausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet. Durch diese Austauschbedingungen treten in größeren Siedlungsräumen und bei bedeutenden Emittenten wie bspw. stark befahrenen Straßen oder Industriebetrieben klima- und immissionsökologische Belastungssituationen auf.

Während die Westhälfte des Landkreises durch das atlantische Klima beeinflusst wird, wird der östliche Teil zunehmend von kontinentalerem Klima geprägt. Damit nehmen die Niederschläge von Ost nach West tendenziell zu. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rd. 630 mm. Die klimatische Wasserbilanz ergibt einen Wasserüberschuss von bis zu 80 mm im Jahr, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 °C.

Hansestadt Uelzen

Im Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen zu vermuten.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den geringfügigen Bewuchs hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung und das Mikroklima.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide und Wendland“ zugeordnet. Dort liegt es in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“.

Da der Planbereich innerörtlich liegt, wird er dem Bereich Siedlungslandschaft zugeschrieben und hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung stellen sich als intensiv verkehrlich und baulich genutzter Siedlungsbereich mit gemischter, wohnbaulicher, gewerblicher, verkehrlicher und freiräumlicher Nutzung im Umfeld dar. Das Ortsbild ist zudem durch stadtbildprägende Bebauungsstrukturen geprägt.

Das Ortsbild ist als empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. Zur Wahrung des Ortsbildes werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ortstypischer Bauweise und örtlichen Bauvorschriften getroffen. Über die Festsetzungen hinaus regelt zudem die Gestaltungssatzung für die Innenstadt eine einheitliche Baukörperausbildung zur Wahrung des Stadtbildes.

Arten und Lebensgemeinschaften, Vegetation, Schutzgebiete

Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Flattergras-Buchenwald des Tieflandes, der vorhandene Biotope OV (Verkehrsfläche), als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Für den Planungsraum bestehen keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 16 (NSG) oder 19 (LSG) des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-BNatSchG) vom 19.02.2010.

Das nächste Naturschutzgebiet ist das rd. 4 km nördlich liegende Im Sieken und Bruch (NSG LÜ 00272, Recht vom 23.03.2007).

Gemäß Interaktiver Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz befinden sich keine gemeldeten FFH-Gebiete im Untersuchungsraum und auf angrenzenden Flächen. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Ilmenau mit Nebenbächen“ (EU-Kennzahl 2628-331) knapp 200 m östlich. Seit dem 15.07.2020 ist das Gebiet durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Uelzen als Landschaftsschutzgebiet „Obere Ilmenau“ festgesetzt. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen und der Entfernung nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

Das Plangebiet weist einen fast vollständig versiegelten Bestand auf, sodass von der Planung ausschließlich Flächen mit einem sehr geringen Biotopwert betroffen sind. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

Hansestadt Uelzen

Potenzielle Immissionsquellen sind durch die bestehende Parkplatzanlage innerhalb des Plangebiets sowie durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorhanden. Es besteht somit eine Vorbelastung des Schutzgutes.

Durch die Planung und die künftige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage kommt es potenziell zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet selbst. Durch die Schaffung neuer Geschäfts- und Wohnflächen entsteht potenziell ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das jedoch als geringfügig gegenüber der bestehenden Vorbelastung einzustufen ist.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind im Bereich der Veerßer Straße mehrere Baudenkmale vorhanden (Veerßer Straße 1, 2, 4 - 12). Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung von Gebäuden werden so getroffen, dass eine Beeinträchtigung der geschützten Baudenkmale ausgeschlossen werden kann. Über die Festsetzungen hinaus regelt zudem die Gestaltungssatzung für die Innenstadt eine einheitliche Baukörperausbildung zur Wahrung des Stadtbildes.

Es liegen der Hansestadt derzeit keine begründeten Hinweise für das Vorkommen historischer Bodenfunde im Plangebiet vor. Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

Altlasten, Kampfmittel

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.

Im Plangebiet sollte der allgemeine Kampfmittelverdacht ausgeschlossen werden. Eine Gefahrenerforschung anhand einer Luftbildauswertung wurde daher seitens des Hansestadt Uelzen veranlasst. Im Ergebnis der Untersuchung wird für das Plangebiet **eine** Kampfmittelbelastung vermutet, so dass ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung – Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Sondierung empfohlen. 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 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Veerßer Straße, die Schuhstraße und die Hutmacherstraße erschlossen. Die motorisierte Erschließung erfolgt ausschließlich über die Schuhstraße. Hier befinden sich die Zufahrten für die geplante Tiefgarage und den Hof.

Für die Wohnnutzung wird die Anzahl der nachzuweisenden Einstellplätze gegenüber der NBauO auf einen Schlüssel von 0,8 Stp. je Wohneinheit reduziert. Aufgrund der zentralen Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit des Hundertwasserbahnhofs wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Bewohner nicht über ein eigenen PKW verfügen wird, sondern verstärkt alternative Verkehrsmittel wie den ÖPNV (Stadtbus und Bahn) sowie das Fahrrad nutzen werden.

Hansestadt Uelzen

Durch die unmittelbare Nähe zu mehreren Bushaltestellen des Stadtbusses und die fußläufige Nähe zum Hundertwasserbahnhof ist die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV als sehr gut einzustufen.

Das Plangebiet ist gut an das Radwegenetz angebunden.

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

Klimaschutzkonzept

Die Planung entspricht dem Klimaschutzkonzept der Hansestadt Uelzen (2014) in Teilen. Es wird eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen angestrebt.

Da es sich um die Reaktivierung eines bereits de facto versiegelten Grundstücks handelt, erfolgt keine Inanspruchnahme unbebauter Flächen. Durch eine hohe Ausnutzbarkeit des Plangebiets wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden.

Durch die Reduzierung der nachzuweisenden Einstellplätze wird die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel wie ÖPNV und Fahrrad gefördert.

ISEK

Die Planung entspricht den Zielen und Maßnahmen, die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Uelzen (2007, fortgeschrieben 2014), formuliert werden.

Hansestadt Uelzen

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Geplant ist der Rückbau der Parkplatzanlage zu Gunsten der Errichtung eines Wohnhauses. Die Baulücke an der Veerßer Straße soll durch ein Wohn- und Geschäftshaus geschlossen werden.

Das Wohnhaus soll als geschlossene Blockrandbebauung die historische Bebauungsstruktur der Innenstadt an dieser Stelle wiederherstellen. Das Gebäude soll als viergeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss ausgebildet werden. Dabei orientiert sich die Planung an dem gegenüberliegenden „Hansehaus“ in der Schuhstraße 13-19. Trauf- und Gebäudehöhen werden an die gegenüberliegende Bebauung des Hansehauses angeglichen. An der Schuhstraße sind zudem Erker vorgesehen, die ebenfalls in Anlehnung an die Fassadengestaltung des Hansehauses erinnern. Die Fassade soll mit stadtbildtypischem Rotklinker ausgebildet werden. Balkone für die Wohnungen sind zur Hofseite geplant. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist durch den Bau einer Tiefgarage geplant. Zur Begrünung des Innenhofes, der in weiten Teilen durch die herausragende Tiefgarage bestimmt wird, soll das Dach der Tiefgarage entsprechend begrünt werden.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Veerßer Straße schließt die Baulücke zwischen den Hausnummern 9 und 13. Es ist als dreigeschossiges, traufständiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Die geplanten Gebäude- und Traufhöhen orientieren sich an den angrenzenden Gebäuden. Das Erdgeschoss soll als Ladenfläche genutzt werden, die Obergeschosse als Wohnflächen. Während die Zugänglichkeit des EG über die Veerßer Straße gesichert ist, erfolgt die Anlieferung und die Erschließung der oberen Geschosse rückwärtig über den Innenhof, dazu wird eine Durchfahrt an der Schuhstraße vorgesehen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und innerstädtisch verdichteter Wohnnutzung angestrebt, die sich in ihrer Prägung in die benachbarten Baustrukturen einfügt.

Im Bereich der Veerßer Straße soll nach Möglichkeit eine Einzelhandelsnutzung entstehen, während der ruhigere Bereich zwischen Hutmacherstraße und Schuhstraße vornehmlich für Wohnnutzung vorgesehen ist. Auch hier soll nicht wesentlich störendes Gewerbe (z.B. in der Erdgeschossebene) möglich sein. Aufgrund der zulässigen Ausnutzung kann die Wohnnutzung im Plangebiet die Gewerbenutzung deutlich überwiegen.

Diese Nutzung entspricht nicht der gleichwertigen Nutzungsmischung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (für einen Plangebietsteil) könnte immissionsrechtliche Spannungen erzeugen. Da sowohl Gewerbe als auch Wohnen als Hauptnutzungsarten im Plangebiet vorgesehen sind, wird daher als Baugebietstyp ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht somit eine flexiblere und bedarfsgerechte Nutzungsmischung (Wohnen und Gewerbe), ohne dass eine Gleichwertigkeit angestrebt werden muss.

Die im urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, dies gilt insbesondere für die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, um in diesem Bereich der Innenstadt Trading- Down- Effekte zu verhindern.

Die Veerßer Straße ist eine der Haupteinkaufsstraßen in der Innenstadt und geprägt durch eine mischgebietstypische Nutzungsaufteilung mit Läden, Gewerbe und Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss. Diese Nutzungsdurchmischung soll auch in der

Hansestadt Uelzen

Baulücke Veerßer Straße 11 realisiert werden. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes schafft hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der **Grundflächenzahl (GRZ)**, der maximal zulässigen **Anzahl der Vollgeschosse (I)** und der **maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH)**. Durch die gewählten Festsetzungen soll eine städtebauliche Dichte ermöglicht und gesichert werden, die sich aus den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung ableitet und sich der zentralen Lage entsprechend verträglich mit den umliegenden Nutzungen darstellt. Gleichzeitig wird durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener und ausreichender Rahmen für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen geschaffen.

Grundflächenzahl

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse innerhalb des Plangebietes und der geplanten Bebauungsstrukturen müssen die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze unterirdisch untergebracht werden. Dies führt dazu, dass das Plangebiet fast vollständig überbaut bzw. unterbaut wird. Abweichend von dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,8 im Urbanen Gebieten wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Mit Änderung der BauNVO im Juni 2021 wurden die bisher festgesetzten „Obergrenzen“ in „Orientierungswerte für Obergrenzen“ umformuliert. Die Ausgleichspflicht entfällt. Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte werden im Folgenden erläutert.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Hansestadt Uelzen (ISEK, Juli 2014) wird die Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Unterstützung des Urbanisierungsprozesses insbesondere für Personen des 3. Lebensabschnittes (nach Auszug der Kinder), Stabilisierung der Bevölkerungsanzahl durch die Förderung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die Förderung der Ansiedlung von jungen Familien als Ziele für die Entwicklung Hansestadt angegeben. Eine der wichtigsten nationalen Aufgaben ist laut Bundesregierung die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Der Wohnraumverknappung muss u.a. durch Wohnungsneubau entgegengewirkt werden. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist deshalb die Schaffung von Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung des Plangebiets Rechnung getragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben sowie für ein Wohn- und Geschäftshaus und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung benötigten Wohnraums.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte ist städtebaulich auch deshalb erforderlich, um hier eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen, die die stadtbildprägende Blockrandbebauung in den Bereichen Hutmacherstraße, Schuhstraße und Veerßer Straße rekonstruiert und das Stadtbild dadurch sinnvoll ergänzt und aufgewertet.

Aufgrund der Lage im vollständig versiegelten Innenbereich ist im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotentialen städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde gutachterlich nachgewiesen (siehe dazu Kap. 4.5 dieser Begründung).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht (siehe Kapitel 3.4). Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Begrünung des Tiefgaragendaches wird die Biodiversität im Plangebiet künftig verbessert.

Hansestadt Uelzen

Anzahl der Vollgeschosse

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei bis maximal vier Vollgeschosse im MU 2 und drei Vollgeschosse im MU 1 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen in der direkten Umgebung und fördern das Eingliedern der Neubebauung in ein harmonisches Stadtbild.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 53,50 m über Normalnull (ü. NN) im gesamten Plangebiet begründet sich durch die vorhandenen Gebäudehöhen in der Umgebung, an die sich die geplante Bebauung anpassen soll. Zusätzlich werden die Traufhöhen der angrenzenden Bebauungsstrukturen auch für die geplante Neubebauung festgesetzt, um eine einheitliche Trauflinie zu erzeugen. Im Bereich des MU 2 wird eine maximale Traufhöhe von 50,50 m ü. NN und im Bereich des MU 1 eine maximale Traufhöhe von 47,20 m ü. NN festgesetzt. Im Bereich des MU 2 wird dadurch die Ausbildung von maximal vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit stadtbildtypischem Walmdach ermöglicht. Im Bereich des MU 1 an der Veerßer Straße kann ein dreigeschossiges Gebäude mit höherem Dachaufbau, wie es in der Veerßer Straße typisch ist, realisiert werden.

Im MU 2 beträgt die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußboden (OK RFB) im ersten Obergeschoss 40,50 m ü. NN. Dies soll ein zu hohes Herausragen der Tiefgarage aus dem Boden und eine damit zusammenhängende unbelebte Erdgeschosszone verhindern (siehe dazu auch Kap. 4.6 dieser Begründung).

Untergeordnete und technisch notwendige Bauteile (wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten, Aufzugtechnikräume, Treppenhäuser) dürfen die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gilt für die baulichen Anlagen im Bereich des MU 2 das Maß von +35,86 m ü. NN im Bereich der Schuhstraße und für die baulichen Anlagen im Bereich des MU 1 +36,39 m ü. NN im Bereich der Veerßer Straße.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird im gesamten Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung die stadtbildprägende Blockrandstruktur entlang der Veerßer Straße, der Hutmacherstraße und der Schuhstraße zu rekonstruieren. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angelegt, dass eine geschlossene Blockrandbebauung umzusetzen ist. Entlang der Straßen werden Baulinien festgesetzt. Im Bereich der Schuhstraße werden in Korrespondenz mit dem gegenüberliegenden Hansehaus Erker in den Obergeschossen mit einem maximalen Vorsprung von 1,25 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

Hofseitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen begrenzt, wobei diese gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Balkone um bis zu 2,50 m überschritten werden dürfen. Eine zweite Baugrenze im Bereich des MU 2 umfasst den geplanten Umriss der Tiefgarage.

Zur Erschließung des Innenhofes wird am südlichen Rand des Baufensters im MU 2 eine Durchfahrt im Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt. Dadurch wird wohl die Zugänglichkeit des Innenhofs, aber auch die rückwärtige Erschließung der geplanten Bebauung an der Veerßer Straße gesichert.

Hansestadt Uelzen

4.5. Abweichende Abstandsflächen

Es wird textlich festgesetzt, dass im Plangebiet abweichend zu den Bestimmungen des § 5 NBauO Abstandflächen an der Schuhstraße sowie an der Hutmacherstraße eine Tiefe von 0,2 H vorweisen müssen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß NBauO hätte in der Hutmacherstraße eine maximal mögliche Traufhöhe von ca. 8,0- 8,5 m zur Folge. Diese Gebäudehöhe unterschreitet die ortsüblichen Gebäudehöhen von ca. 10,0 -11,0 m entlang der Veerßer Straße und der Schuhstraße deutlich und die der Gebäude Schuhstraße 13, 15, 17, 19 (ca. 13,8 m) und Veerßer Straße 1 (ca. 15,5 m) erheblich.

An dieser innerstädtischen Lage ist eine aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung ableitbare, hohe bauliche Dichte umzusetzen. Dies führt zu einer erforderlichen Gebäudehöhe, die die zulässigen Abstände nach NBauO unterschreitet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen jedoch auch bei der Unterschreitung von Abstandflächen gewährleistet bleiben. Zum Nachweis der künftigen Besonnungssituation wurde deshalb eine Beurteilung der Besonnung („Besonnungsstudie“) vom Gutachterbüro sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, Berlin (Stand: 06.12.2021) erstellt, siehe auch Kapitel 3.4.1. Die Besonnungsstudie wurde auf Grundlage der Vorgaben der DIN 5034-1 für die Bereiche erstellt, in denen die Abstandsflächen unterschritten werden und kommt zum Ergebnis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Gebäude Veerßer Straße 3 eingeschränkt werden. Dies wäre jedoch auch bei einer Bebauung der Fall, bei der die erforderlichen Abstandsflächen nach NBauO eingehalten würden. Daher wird dem städtebaulichen Wunsch nach einer höheren baulichen Dichte Vorrang gegenüber der Einhaltung der Abstandsflächen eingeräumt.

4.6. Flächen für Tiefgaragen

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet ist die Unterbauung fast des gesamten Urbanen Gebietes (MU 2) mit einer Tiefgarage erforderlich. Dafür ist eine entsprechende zweite Baugrenze festegestzt. Die Tiefgarage wird nicht vollständig unterirdisch angelegt, sondern darf bis zu einer Hohe von 37,75 m ü. NN herausragen. Da ein übermäßiges Herausstehen der geplanten Tiefgarage städtebaulich problematisch wäre, da dies die Belebung der Erdgeschosszone verhindert und den Eindruck einer geschlossenen, technischen Fassade vermittelt, wird daher noch zusätzlich festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im ersten Obergeschoss maximal bei 40,50 m ü. NN liegen darf.

4.7. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Begrünung des Innenhofes sind die nicht überbauten Teile der geplanten Tiefgarage als Gründächer mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 50-100 cm herzustellen. Bei der Bepflanzung sind mindestens drei standortgerechte, heimische, kleinkronige Gehölze zu pflanzen. Weitere Pflanzenarten werden nicht festgesetzt, die gewählten Arten sollten jedoch den Standortbedingungen im hochversiegelten Bereich standhalten können, also möglich anspruchslos und pflegeextensiv sein.

4.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes hat die Hansestadt Uelzen für den Bereich der Innenstadt eine „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen“ (Gestaltungssatzung) aufgestellt. Diese setzt Maßgaben für die historische Innenstadt für eine langfristige Aufwertung. Die Satzung macht Vorgaben für die Gestaltung von

Hansestadt Uelzen

Gebäude und auch für die Größe und Anzahl von Werbeanlagen. Die geplante Neubebauung im Plangebiet muss mit den Vorgaben der Satzung konform sein.

Ergänzend zur Gestaltungssatzung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Festsetzungen zu Dachgestaltung und Außenwänden getroffen. Die ergänzenden Festsetzungen dienen der Konkretisierung der Vorgaben der Gestaltungssatzung mit Bezugnahme auf das geplante Vorhaben.

Dachgestaltung

Entsprechend der stadtbildtypischen Dachlandschaft sind Walm- und Flachdächer zulässig, wobei Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, als Schrägdach auszubilden sind. Flächenmäßig untergeordnete Bauteile (z.B. für Treppenhäuser) sind davon ausgenommen. Dies ermöglicht den Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Ausbildung des Dachgeschosses, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

Außenwände

Zur Wahrung des Stadtbildes wird zudem ergänzend festgesetzt, dass straßenseitige Fassaden als Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk in rötlichen oder rotbraunen Farbtönen herzustellen sind.

Einstellplätze

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des unmittelbaren Innenstadtbereichs sind Versorgungsmöglichkeiten, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie der Hundertwasserbahnhof fußläufig erreichbar. Gemäß dem Klimaschutzkonzept der Hansestadt Uelzen sollen PKW- Fahrten nach Möglichkeit zugunsten der klimafreundlicheren ÖPNV- Nutzung und des reduziert werden. Dies gilt aufgrund der Lage insbesondere für die besonders dicht besiedelte und gut angebundene Innenstadt. Ein weitgehender Verzicht auf PKW- Stellplätze ließe wiederum die Gefahr eines erhöhten Parkdrucks durch Bewohner und Besucher im öffentlichen Raum befürchten. Daher wird die Zahl der für Wohnungen erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 NBauO moderat auf 0,8 je Wohneinheit festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und nur gedrosselt (1 l / sec. / ha) an den öffentlichen Kanal abzugeben. Damit wird ein allzu schnelles Ableiten des Regenwassers und eine Überlastung der öffentlichen Infrastruktur verhindert.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000€ geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

4.9. Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des MU 2 erfolgt über die Schuhstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Von der Schuhstraße ist eine Durchfahrt an der südlich Plangebietsgrenze in den Innenhof festgesetzt, die eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m vorweisen muss. Die Durchfahrt ermöglicht die Erschließung des Innenhofes sowie der rückwärtigen Gebäudeseite der geplanten Bebauung im MU 1 an der Veerßer Straße für die Erschließung der Obergeschosse sowie die Anlieferung der EG-Nutzung. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt.

Hansestadt Uelzen

Die für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird im Bereich der Schuhstraße festgesetzt.

4.10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzung an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwasserversorgung mit 96 m³/h (1600 l/min) über 2 Stunden sicherzustellen. Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung erfolgt zentral über das Leitungsnetz der mycity - Stadtwerke Uelzen. Das Grundstück ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits an das Leitungsnetz angeschlossen.

Schmutz- und Oberflächenentwässerung

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Schmutzwasserkanalisation der Hansestadt mit Anschluss an die Kläranlage der abgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten gegenüber dem entstehenden Mehrbedarf ausreichend sein werden.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist jedoch aufgrund der verdichteten Grundstücksfläche und geplanten Nutzung nicht möglich. Das Dach der geplanten Tiefgarage soll als Retentionsraum ausgebildet werden, auf den das anfallende Oberflächenwasser der Terrassen und Balkone abgeführt, zurückgehalten und verdunstet wird. Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen erfolgt gedrosselt durch den Anschluss an die bestehenden Regenwasserkanäle in der Veerßer Straße, Hutmacher Straße und Schuhstraße.

Abfallentsorgung/ Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH. Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen ist.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind die Bestimmungen der Gestaltungssatzung zu beachten.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Gasleitungsnetz auf der Niederdruckebene angebunden.

Telekommunikation

Es wird aufgrund der vorhandenen Nutzung davon ausgegangen, dass sich bereits ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz im Plangebiet befindet. Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber.

Hansestadt Uelzen

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1.1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Baukosten.

5.1.3. Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostenübernahme und weiterer vertraglicher Regelungen geschlossen.

6. Städtebauliche Bilanz

Das Plangebiet umfasst nach derzeitigem Stand eine Gesamtfläche von 2.119 m².

Urbanes Gebiet	**1.838 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche	**281 m²**
Plangebiet gesamt ca.	**2.119 m²**

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

Hansestadt Uelzen

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 21.12.2022

HANSESTADT UELZEN
14

.....

Bürgermeister

Hansestadt Uelzen