# Hansestadt Uelzen

Landkreis Uelzen

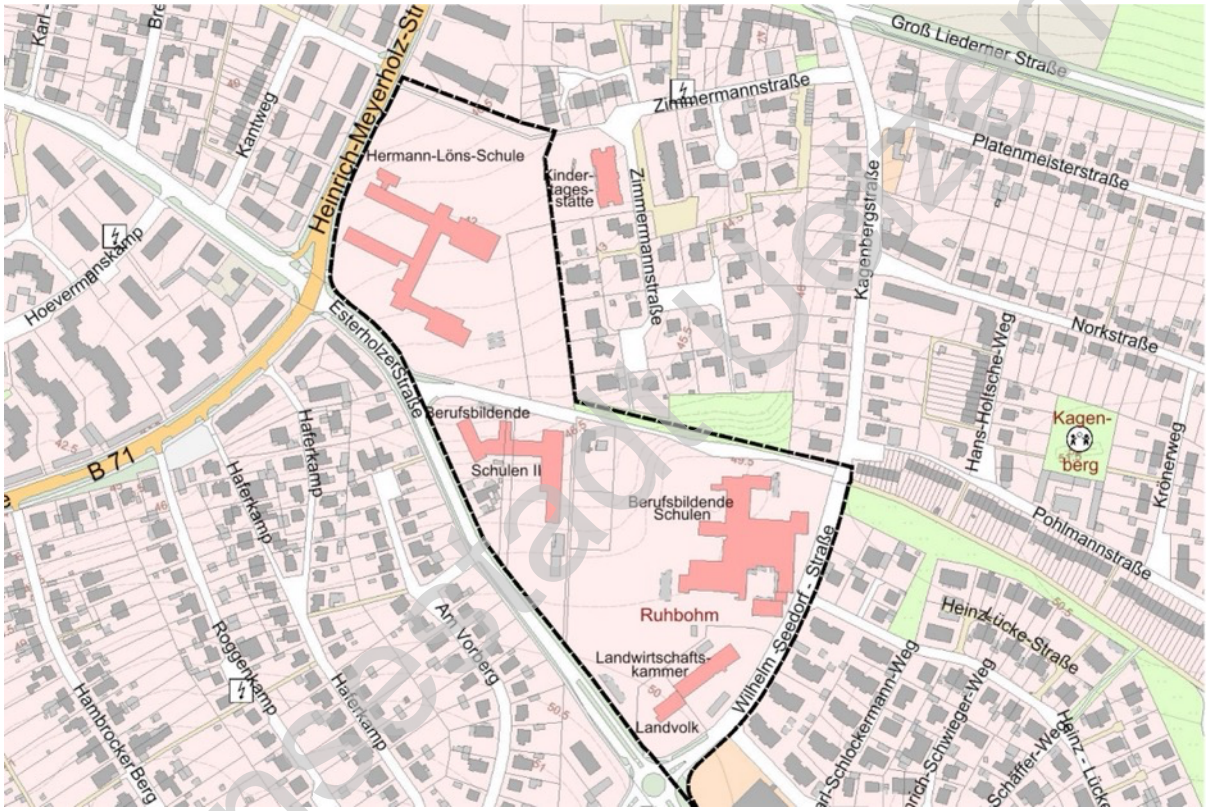
**Begründung**

**Teil A – Städtebauliche Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 298**

**„Berufsschul-Campus“**

mit Örtlichen Bauvorschriften




Urschrift


**Hansestadt Uelzen**
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen
Tel.: 0581/ 800 - 0
E-Mail: info@stadt.uelzen.de

**claussen-seggelke stadtplaner**
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0
E-Mail: mail@claussen-seggelke.de
www.claussen-seggelke.de


Hansestadt Uelzen

## INHALTSVERZEICHNIS


1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsgrundlagen 4
2.1 Planungsrechtliches Verfahren 4
2.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 4
2.3 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 5
2.4 Flächennutzungsplan 8
2.5 Bisheriges Planungsrecht 9

3. Angaben zum Bestand 11

4. Planungsziele und Abwägung der berührten Belange 12
4.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 16
4.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 20
4.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 20
4.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 20
4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 21
4.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) 21
4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 21
4.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 22
4.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 23
4.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) 26
4.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 26
4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) 27
4.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) 28
4.14 Belange der Grün- und Freiflächenversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) 28

5. Inhalte des Bebauungsplans 28

6. Örtliche Bauvorschriften 32

7. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 32

8. Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren 34


Hansestadt Uelzen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

**Anlass**

Die Berufsbildenden Schulen (BBS) Uelzen verteilen sich derzeit auf zwei Standorte. Östlich der Innenstadt sind an der Esterholzer Straße / Wilhelm-Seedorf-Straße die BBS I und die BBS II / Georgsanstalt gelegen. In ca. 1,2 km Entfernung besteht an der Scharnhorststraße ein weiterer Standort der BBS I. Zudem werden übergangsweise Flächen der ca. 1,4 km entfernt gelegenen Pestalozzi-Schule im Siedlungsbereich Königsberg für den Schulsport und für Zusatzräume durch die BBS genutzt.

Der Schulträger Landkreis Uelzen ist an die Hansestadt Uelzen herangetreten und hat seine Absicht erklärt, den Standort Scharnhorststraße aufzugeben und alle Nutzungen der Berufsbildenden Schulen in Uelzen zukünftig am Standort Esterholzer Straße / Wilhelm-Seedorf-Straße zu konzentrieren.

Ausweislich eines durch den Landkreis Uelzen vorgelegten Quartierskonzeptes hätte die Bündelung der Funktionen auf einem Berufsschul-Campus zahlreiche Vorteile, nicht nur im Hinblick auf den Schulbetrieb, sondern insbesondere auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Durch die Konzentration der schulischen Funktionen an dem zentral im Stadtgebiet gelegenen Standort werden zudem Potenziale für eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens der SchülerInnen und Lehrkräfte hin zu einer reduzierteren Nutzung des motorisierten Individualverkehrs gesehen.

Die Hansestadt Uelzen möchte die Planungsabsichten des Schulträgers durch die Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 298 - „Berufsschul-Campus“ unterstützen.

**Ziel**

Städtebauliches Ziel ist es, die bislang baulich nur verhältnismäßig gering ausgenutzte Liegenschaft an der Esterholzer Straße / Wilhelm-Seedorf-Straße städtebaulich neu zu ordnen und unter Nutzung von Teilen des baulichen Bestandes durch weitere Gebäude nachzuverdichten. Die zwischen der Esterholzer Straße und der Wilhelm-Seedorf-Straße gelegene BBS II (Georgsanstalt) wird derzeit bereits unter Einbeziehung des Bestandes modernisiert und erweitert. Zwischen den Bestandsgebäuden der BBS I und der BBS II ist im Bereich der heutigen Stellplatzanlage der BBS I ein größerer Baukörper geplant, der die beiden Schulstandorte vereint.

In das Plangebiet einbezogen und planungsrechtlich gesichert werden die Hermann-Löns-Schule (Grundschule) an der Heinrich-Meyerholz-Straße, Teile des Geländes der Kindertagesstätte Zimmermannstraße, die Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer / des Landvolks an der Wilhelm-Seedorf-Straße sowie ein einzelnes Wohngebäude (Esterholzer Straße 73). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen diese Nutzungen gesichert und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Zur Deckung der Stellplatzbedarfe im Plangebiet, insbesondere der Berufsbildenden Schulen, sollen an der Heinrich-Meyerholz-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines halboffenen Parkhauses geschaffen werden.

Die Planung folgt damit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und der Nachverdichtung bestehender Standorte im baulichen Innenbereich den Vorzug vor der Flächeninanspruchnahme im unversiegelten Außenbereich zu geben (vgl. § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55).

Hansestadt Uelzen

**Planerfordernis**

Für das Plangebiet bestehen die Bebauungspläne Nr. 136 „1. Änderung Ost Nr. 7 – Grünes Zentrum“ und Nr. 110/I „2. Änderung des Bebauungsplans Ost Nr. 7 - Grünes Zentrum-“.

Die Änderung des Bauplanungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 298 ist erforderlich, da sich die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung nicht vollständig auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen umsetzen lässt.

# 2. Planungsgrundlagen

## 2.1 Planungsrechtliches Verfahren

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 298 - „Berufsschul-Campus“ am 27.09.2021 beschlossen.

**Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 298 wird im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit haben im Zeitraum vom 16.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) haben im Zeitraum vom 06.07.2026 bis 24.08.2026 stattgefunden. Parallel haben die Unterlagen auch im Rathaus ausgelegen.

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) zu beachten.

## 2.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

**Lage und Größe**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 298 - „Berufsschul-Campus“ ist östlich der Innenstadt am Ostring (Heinrich-Meyerholz-Straße) gelegen. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Esterholzer Straße begrenzt. Im Osten gehört die Wilhelm-Seedorf-Straße zum Plangebiet. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets schließen sich Wohngebiete an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 298 umfasst

- die Flurstücke 4/20, 4/21, 5/14, 5/15, 5/19, 5/22 Flur 2 der Gemarkung Hambrock und
- die Flurstücke 63/2, 63/6, 64/4, 64/5, 64/6, 80/40, 80/41, 108/8, 123/3, 161/78 Flur 10 der Gemarkung Uelzen.

Das Flurstück 67/77 der Flur 10 und das Flurstück 92/3 der Flur 22 der Gemarkung Uelzen werden teilweise in das Plangebiet einbezogen.

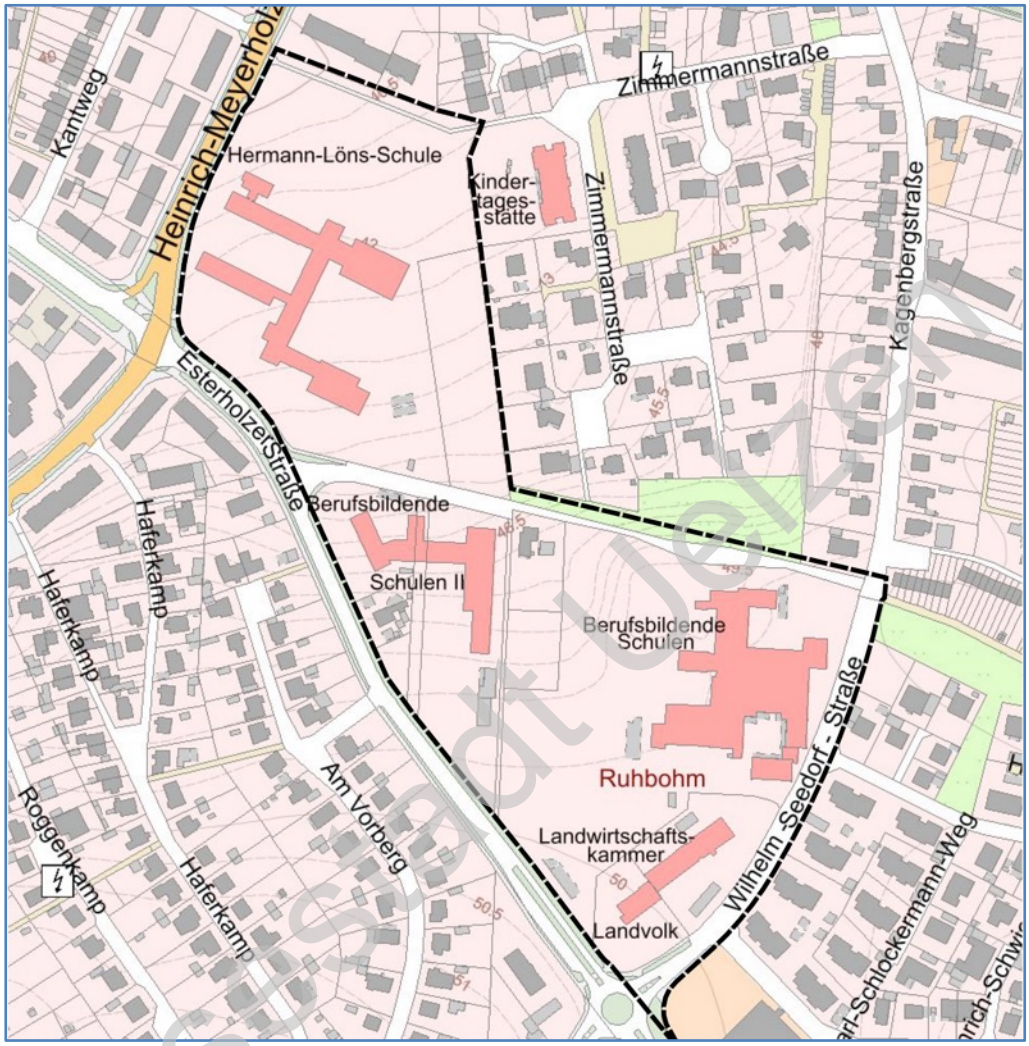
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 80/40;
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 161/78, 93/3 (*Wilhelm-Seedorf-Straße*) und 5/14 (*Wilhelm-Seedorf-Straße*) sowie durch eine Linie über das Flurstück 67/77;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 5/14 (*Wilhelm-Seedorf-Straße*) und 5/19 (*Landwirtschaftskammer*);
- im Westen durch die Flurstücke 5/22, 123/3, 63/2, 63/6, 64/4, 64/6 (Berufsschule), 64/5, 80/40 und 80/41.

Hansestadt Uelzen

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

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage LGLN)




## 2.3 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt in der Hansestadt Uelzen, Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum des Landkreises Uelzen (Stand 2019). Zusammen mit dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), basierend auf einer Verordnung aus dem Jahr 1994, 2008 neu bekannt gemacht und 2022 zuletzt geändert, bildet dieser den übergeordneten Planungsrahmen.

**Land (LROP)**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen weist die Hansestadt Uelzen als Mittelzentrum aus und konkretisiert auch die zentralörtlichen Funktionen. Ziel des LROP ist es gemäß Kapitel 1.1 Absatz 08, in den verdichteten Regionen mit ihren Zentren die vielfältigen Potenziale und Funktionen des Bildungs- und Sozialwesens zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu nutzen und auszubauen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit dem Vorhaben, einen neuen Berufsschul-Campus zu entwickeln, der die bisher bestehenden Standorte innerhalb des Stadtgebiets an dem neuen Standort bündelt, den Zielen und Grundsätzen des LROP.

Hansestadt Uelzen

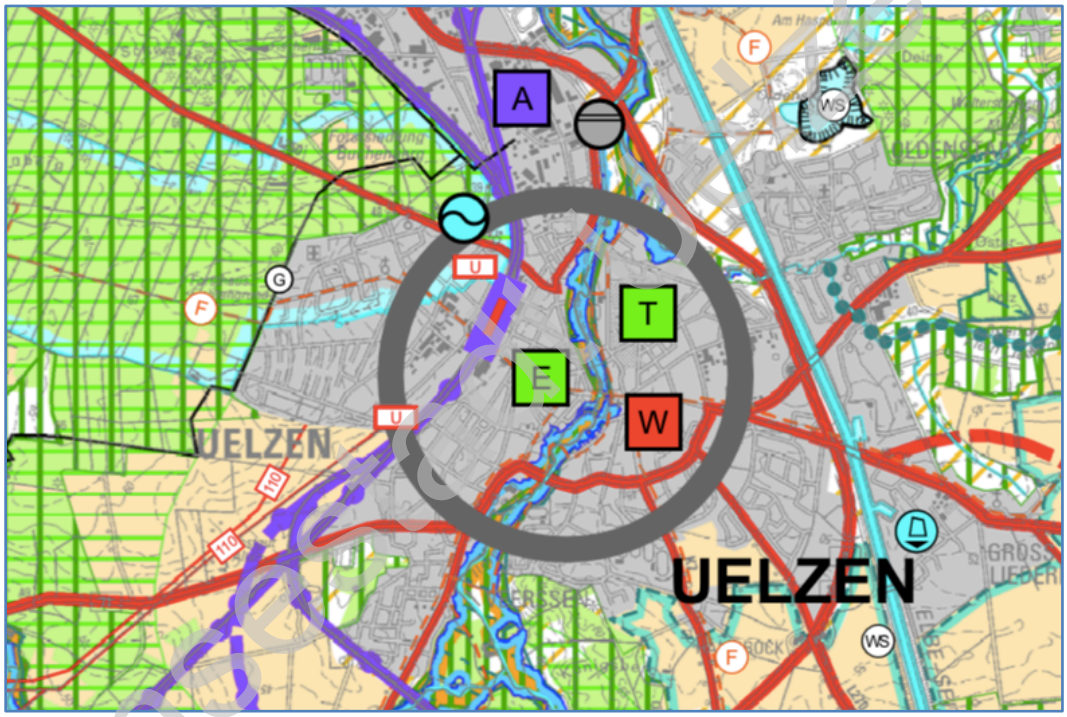
Von April bis Mai 2025 befand sich die Fortschreibung des LROP-Niedersachsen in der Beteiligung. Die Fortschreibung führt zu keinen Änderungen in den Zielaussagen und somit für das Planvorhaben.

**Kreis (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2019) des Landkreises Uelzen wird das Plangebiet als vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen.

Der Hansestadt Uelzen kommt im Regionalen Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum eine besondere Entwicklungsaufgabe im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur zu. In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits abgesicherten Flächen dem Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben.

Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm (Auszug)




Die vorliegende Bebauungsplanung mit dem oben genannten Vorhaben entspricht den Grundsätzen und Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramm.

**Kreis (LRP)**

Die Karte Arten und Biotope des Landschaftsrahmenplans (LRP 2012) des Landkreises Uelzen weist das Plangebiet mit einer sehr geringen Bedeutung für Biotoptypen sowie als Fläche für den Schadstoffeintrag von überregionalen Straßenverbindungen und als Lärmbereich aus. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb von Siedlungsflächen.

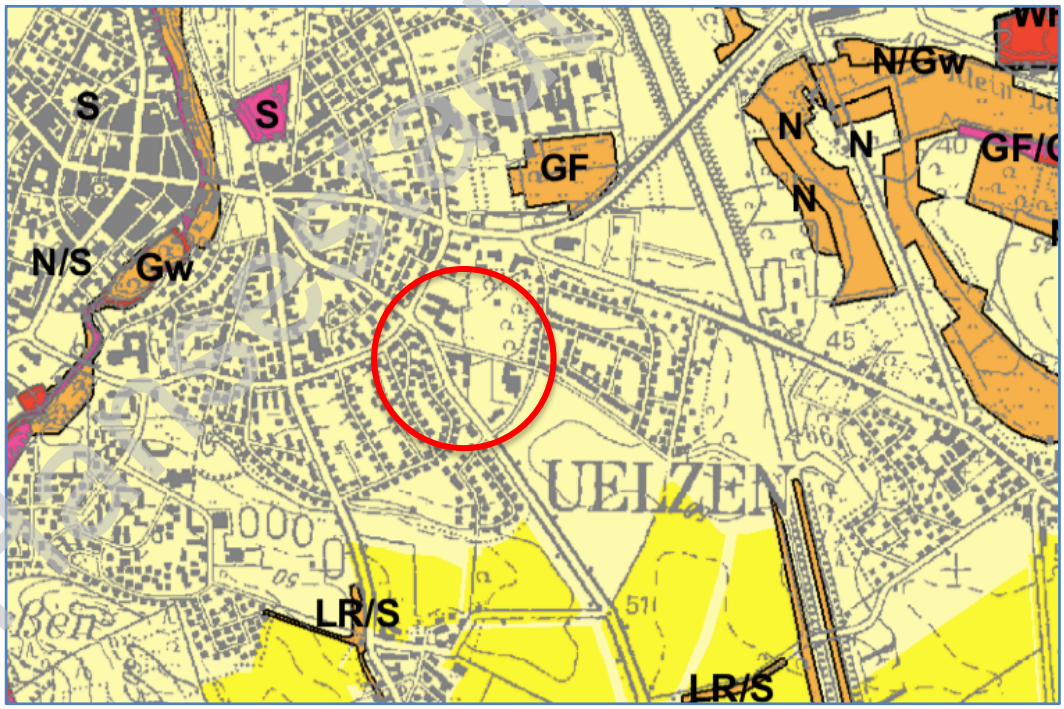
Die Zielkarte des Landschaftsrahmenplans stellt für die Bauflächen des Plangebiets als Gebiet mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter dar. In Kapitel 4.1.2.5 des Landschaftsrahmenplans heißt es, dass für diese Gebiete eine Mindestforderung gilt, dass die bestehenden und zukünftigen Nutzungen – zur Verwirklichung der Naturschutzziele im gesamten Planungsgebiet – umweltverträglich erfolgen sollen. Eine maßvolle bauliche Entwicklung ist vorgesehen, weshalb das Vorhaben dem Landschaftsrahmenplan nicht entgegensteht.

Hansestadt Uelzen

Abbildung 3: Landschaftsrahmenplan - Karte Arten und Biotope (Ausschnitt)



Abb. 4: Landschaftsrahmenplan - Karte Zielkonzept (Ausschnitt)




Hansestadt Uelzen

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 298 – „Berufsschul-Campus“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Uelzen (2000) als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Grundschule sowie die Berufsbildenden Schulen sind mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

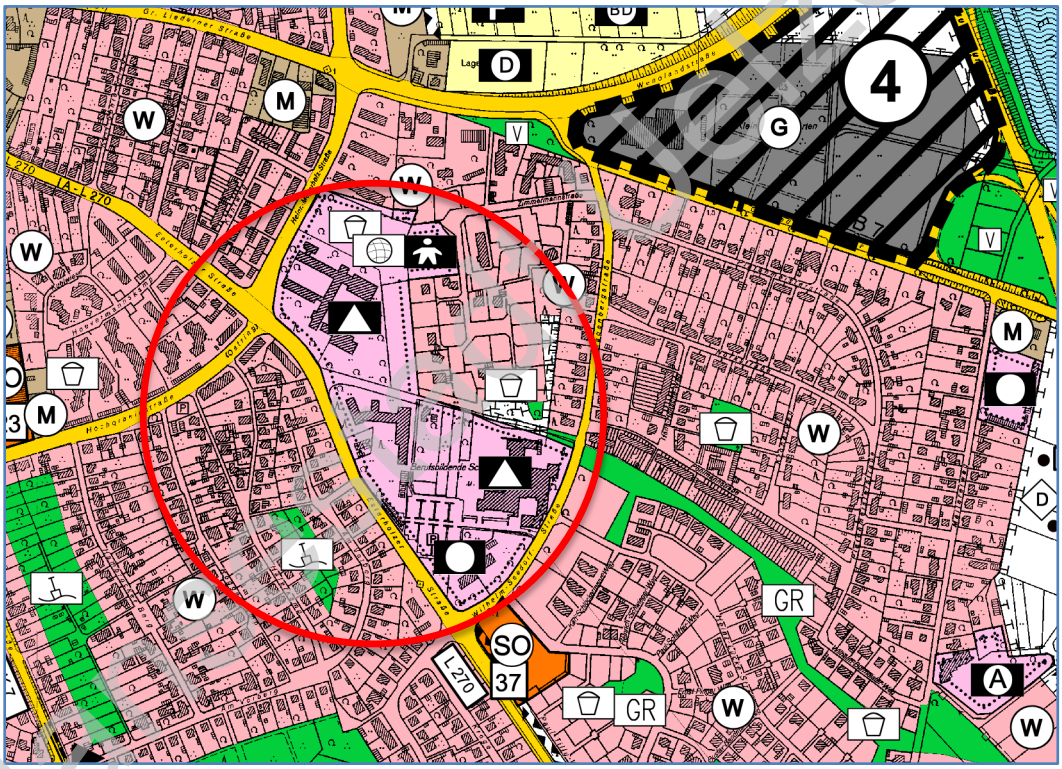
Die Landwirtschaftskammer und das Landvolk sind mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist entsprechend der bestehenden Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ dargestellt.

Die wohnbaulich genutzten Grundstücke sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht gesondert dargestellt.

Die angrenzenden Straßen sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Abb. 5: Geltender Flächennutzungsplan (Auszug)




Hansestadt Uelzen

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die Funktionen Spielplatz und Bolzplatz können im Rahmen der Freianlagenplanung weiterhin im Plangebiet berücksichtigt werden.

Die Errichtung eines Parkhauses für die Stellplatzbedarfe der Schulnutzung kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans aus der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ abgeleitet werden, da sich die notwendigen Flächen bzw. Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus den allgemeinen Anforderungen dieser Nutzungskategorie ableiten. Eine Konkretisierung kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgen.

## 2.5 Bisheriges Planungsrecht

Für den südlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 136 „1. Änderung Ost Nr. 7 – Grünes Zentrum“, rechtsverbindlich seit Juni 1982.

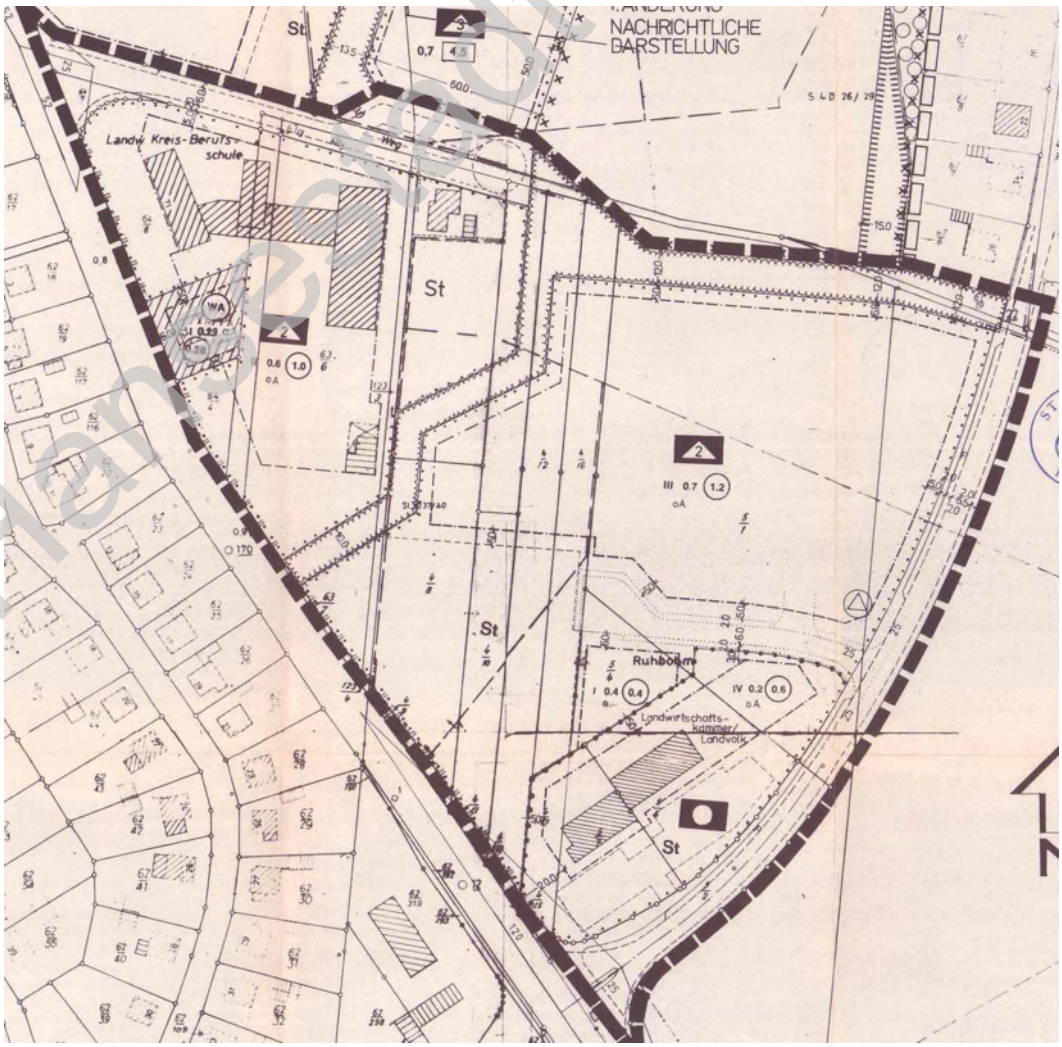
Dieser setzt weite Teile als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Berufsschule des Landkreises Uelzen“ fest. Die zulässigen Grundflächenzahlen betragen 0,6 im westlichen und 0,7 im östlichen Teil, die Geschossflächenzahlen 1,0 im westlichen und 1,2 im östlichen Teil. Es ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig. Es sind zwei größere offene Stellplatzanlagen sowie eine von der Wilhelm-Seedorf-Straße abzweigende Privatstraße festgesetzt. Zwischen der Esterholzer Straße und der Wilhelm-Seedorf-Straße ist eine Geh- und Radwegeverbindung mit Begleitgrün festgesetzt.

An der Wilhelm-Seedorf-Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude des Landvolkes und der Landwirtschaftskammer Hannover“ festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 0,2, die Geschossflächenzahl 0,6.

Die Esterholzer Straße und die Wilhelm-Seedorf-Straße sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, ebenso die Stichstraße am nordwestlichen Rand. Zur Esterholzer Straße ist eine Anschlussbeschränkung in Form eines Ein- und Ausfahrverbots festgesetzt.

Das Flurstück 64/5 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,23, die Geschossflächenzahl 0,28 bei einem zulässigen Vollgeschoss.

Abb. 6: Geltender Bebauungsplan Nr. 136 "1. Änderung Ost Nr. 7 - Grünes Zentrum" (Ausschnitt)




Hansestadt Uelzen

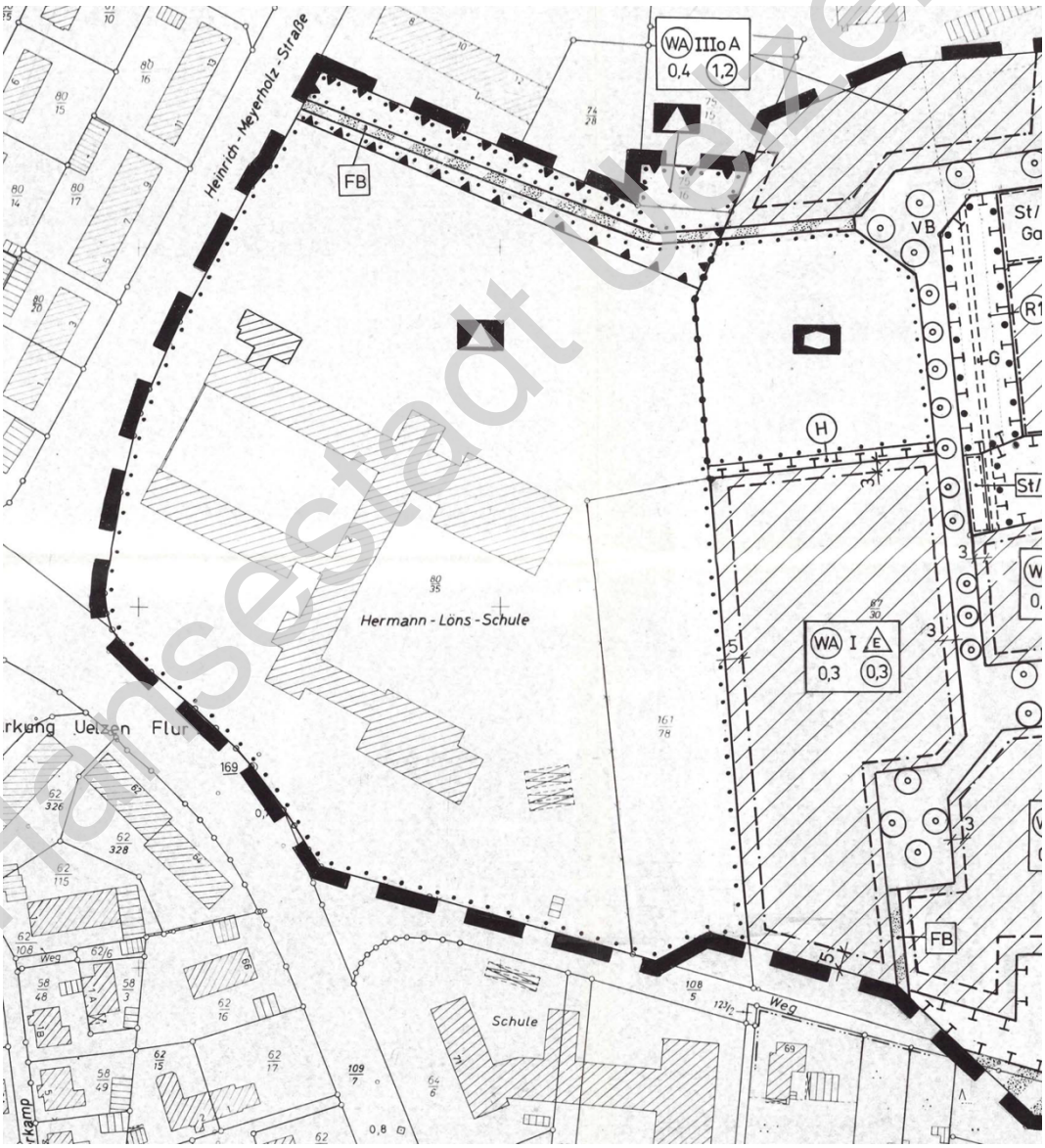
Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 110/I „2. Änderung des Bebauungsplans Ost Nr. 7 -Grünes Zentrum-“, rechtsverbindlich seit Dezember 1996. Dieser setzt Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Der Weg nördlich der Hermann-Löns-Schule ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets ist eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. In der Begründung und den textlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass es sich hierbei um eine Sichtschutzpflanzung handeln soll.

Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, zur zulässigen Gebäudehöhe oder Zahl der Vollgeschosse sind nicht getroffen worden.

Abb. 7: Geltender Bebauungsplan Nr. 110/I "2. Änderung des Bebauungsplans Ost Nr. 7 -Grünes Zentrum-" (Ausschnitt)




Hansestadt Uelzen

## 3. Angaben zum Bestand

**Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen östlich der Innenstadt. Der nördliche Bereich des Plangebiets wurde als Bolzplatz genutzt. Südlich des ehemaligen Bolzplatzes befindet sich die Hermann-Löns-Grundschule. Auf der Fläche östlich der Grundschule wurde ein neuer Bolzplatz auf dem Gelände der Grundschule angelegt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die Berufsbildenden Schulen I und II. Zwischen den beiden Berufsbildenden Schulen befindet sich eine große Parkplatzfläche. Südlich der BBS I ist ein Einfamilienhaus gelegen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich das dreigeschossige Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer Niedersachen – Bezirksstelle Uelzen. Zur Wilhelm-Seedorf-Straße befindet sich ein Garagenkomplex der Landwirtschaftskammer.

**Natur und Umwelt**

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Strukturen geprägt. Neben den bereits bebauten Flächen durch die Schulgebäude und dem privaten Wohngebäude weist das Plangebiet auch größere versiegelte Flächen in Form von Parkplätzen auf. Der größte Parkplatz liegt zwischen den Berufsbildenden Schulen I und II. Darüber hinaus sind die direkt angrenzenden Flächen der beiden Berufsschulen sowie der Grundschule, die weitestgehend als Pausen- und Aufenthaltsflächen dienen, versiegelt. An den Rändern der Grundstücke befinden sich Grünstrukturen mit teils dichtem Baum- und Strauchbestand. Nördlich des vorhandenen Parkplatzes, zwischen den Berufsbildenden Schulen I und II, sind ebenfalls Grünstrukturen mit Baum- und Strauchbestand, aber auch von der BBS selbst gartenbaulich genutzte Flächen vorzufinden.

**Eigentumsverhältnisse**

Der Landkreis Uelzen ist Eigentümer der Berufsbildenden Schulen I und II. Die Hansestadt Uelzen ist Eigentümer der Hermann-Löns-Schule und die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bauernverband Nordost-Niedersachsen e.V. ist Eigentümer des Grünen Verwaltungszentrums Uelzen.

Das Wohngebäude an der Esterholzer Straße befindet sich in privatem Eigentum.

Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im städtischen Eigentum.

**Nutzungen in der Umgebung**

Die benachbarten Bereiche des Plangebiets sind im Norden und Westen durch Mehrfamilienhäuser, im Osten und Süden durch Einzelhäuser geprägt. Im Norden an der Groß Liedemer Straße / Bartholomäiwiesen hat das DRK u.a. sein Katastrophenschutzzentrum, die Feuerwehr Uelzen seinen Stützpunkt und die Betrieblichen Dienste ihren Bauhof mit einem Verwaltungsbereich. Südöstlich des Plangebiets befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus ein Lebensmittelmarkt, ein Bäcker und eine Sparkasse mit angrenzendem Parkplatz sowie auf einer Teilfläche des Lebensmittelmarktes zwei Geschosse Wohnen. Richtung Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die westlich vom Plangebiet gelegene Innenstadt ist in circa 20 Minuten fußläufig zu erreichen.

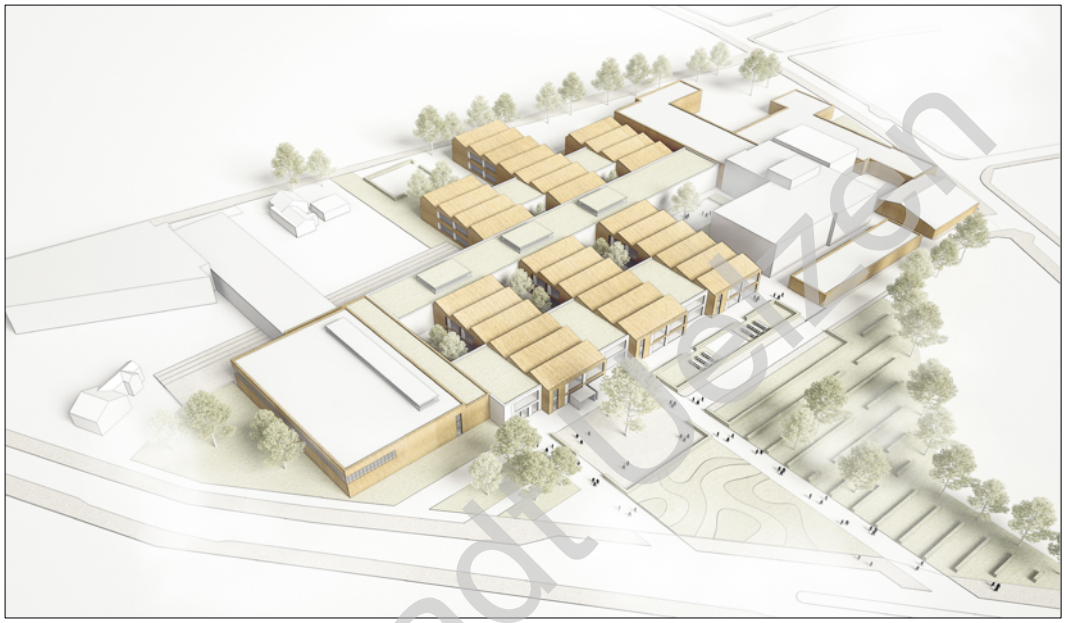
Hansestadt Uelzen

## 4. Planungsziele und Abwägung der berührten Belange

Berufsschul-Campus

Ziel der Planungen ist es, neben der Bündelung der bisher bestehenden Standorte an einem Ort, einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Berufsschul-Campus mit modernen pädagogischen Konzepten zu entwickeln. Für den neuen Campus wurde durch den Landkreis Uelzen als Schulträger ein städtebauliches Konzept vorgelegt, das nachstehend beschrieben wird. Es stellt die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dar.

Abb. 8: Isometrie von Südwesten gesehen, ppp Architekten 10/2021, ohne Maßstab



Unter Einbeziehung wesentlicher Gebäudeteile der im Nordwesten gelegenen BBS II (Georgsanstalt) und der an der Wilhelm-Seedorf-Straße gelegenen BBS I soll ein zusammenhängender Gebäudekomplex entstehen. Insbesondere die zentralen Bereiche des südlichen Plangebiets, die derzeit durch Stellplatzanlagen und Außenanlagen der BBS I genutzt werden, sollen umfangreich neu bebaut werden. Die neuen Gebäudeteile sollen dabei mehrere begrünte Innenhöfe umschließen. Es sollen neben zusätzlichen Werkhallen, Lernräumen und Verwaltungsbüros auch eine Mensa und eine Sporthalle neu errichtet werden.

Die dreigeschossige BBS II wird um einen viergeschossigen Anbau erweitert. Die Neubauten im Bereich der BBS I sollen, anknüpfend an den Bestand, überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse aufweisen.

Werkhallen und Lehrräume, die einer Andienung durch Lkw bedürfen, werden an den nördlichen und südlichen Rändern des Gebäudekomplexes angeordnet. Sie sind jeweils durch eine Zu- und Ausfahrt von der Wilhelm-Seedorf-Straße aus angebunden. Diese Erschließung ermöglicht auch eine Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und die Feuerwehr.

Im Gegensatz zur heutigen Bestandsituation werden im südlichen Teil des Plangebiets keine Kfz-Stellplätze für SchülerInnen mehr zur Verfügung gestellt. Es sind ausschließlich Kfz-Stellplätze für Lehrkräfte vorgesehen. Kfz-Stellplätze für SchülerInnen sollen in einem neu zu errichtenden Parkhaus am nördlichen Rand des Plangebiets nachgewiesen werden. Auf dem Berufsschulcampus selbst sollen hingegen zahlreiche neue Stellplätze für Fahrräder und Elektro-Roller entstehen.

Hansestadt Uelzen

Abb. 9: Städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan Berufsschul-Campus, ppp Architekten / arbos landscape 10/2025, ohne Maßstab

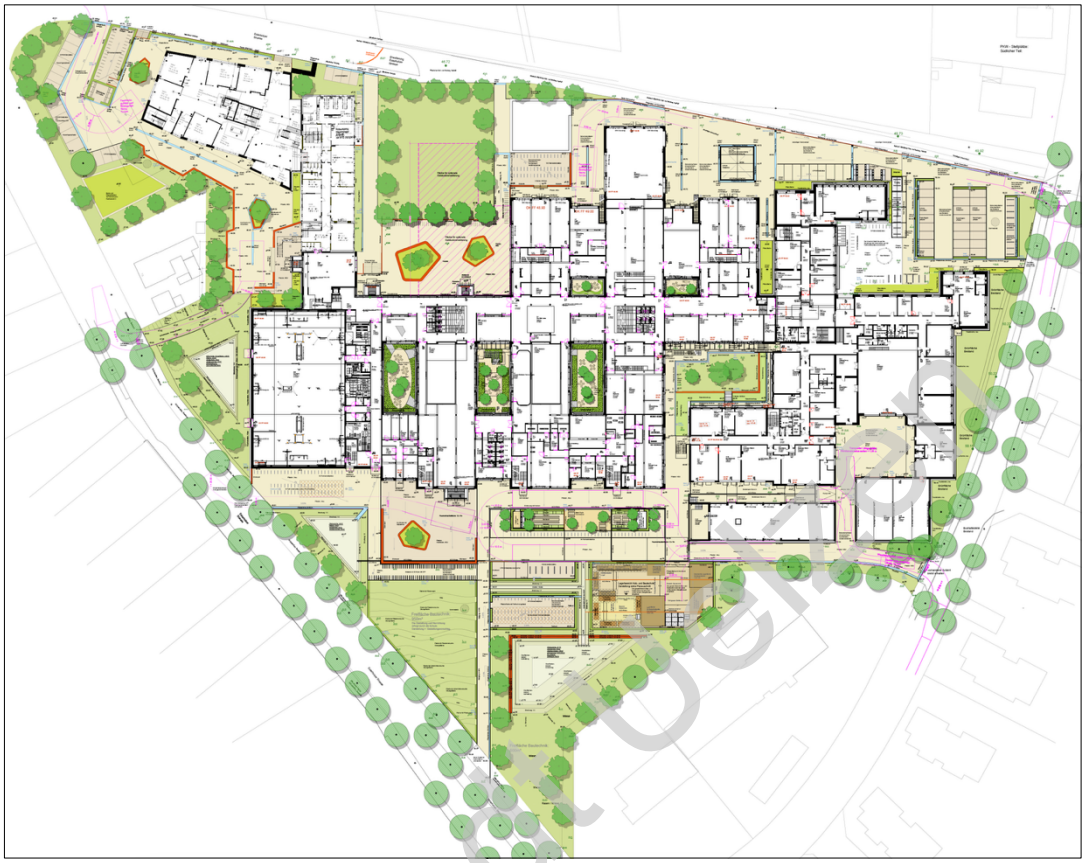
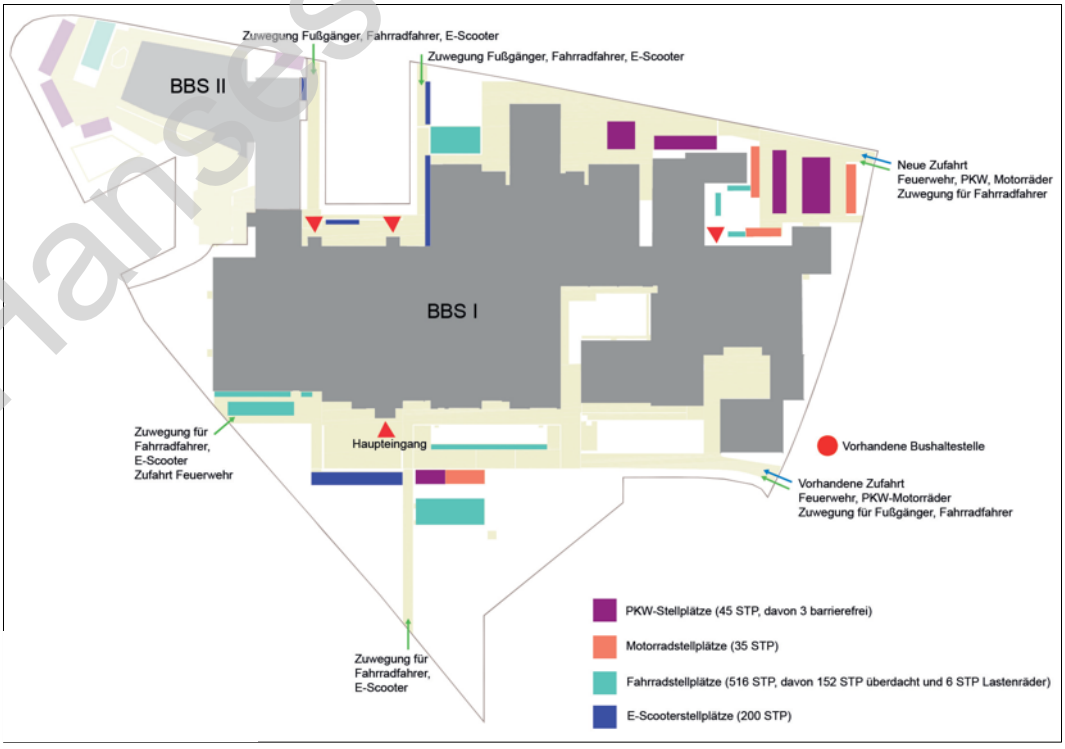


Abb. 10: Funktionsschema Erschließung Berufsschul-Campus, arbos landscape 01/2025, ohne Maßstab




Hansestadt Uelzen

Die Freianlagen erfüllen verschiedene Funktionen. Zum einen sind sie aktiver Bestandteil der Lehre, d. h. es ist die Anlage von Versuchsflächen für Beete oder für Pflasterarbeiten und die Nutzung von Freiflächen für bautechnische Versuche erforderlich. Zum anderen dienen die Freianlagen dem Aufenthalt und der Erholung, zudem sind hier notwendige Flächen für eine oberflächige Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Abb. 11: Funktionsplanung der Freianlagen im nördlichen Teilgebiet, Mai 2026, ohne Maßstab



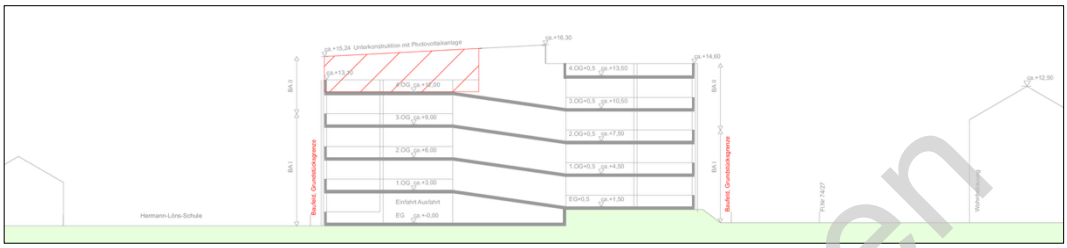

Hansestadt Uelzen

Parkhaus der Berufsbildenden Schulen

Der Landkreis Uelzen als Schulträger verfolgt das Ziel, durch verschiedene Maßnahmen den Kfz-Individualverkehr des Berufsschul-Campus mittelfristig zu reduzieren. Ungeachtet dessen ist gutachterlich ein erheblicher Stellplatzbedarf für den neuen Berufsschulcampus berechnet worden. Um diesen Stellplatzbedarf decken zu können, ist am Nordrand des Plangebiets an der Heinrich-Meyerholz-Straße

die Errichtung eines Parkhauses mit 525 Stellplätzen in Split-Level-Bauweise mit vier Ebenen und einer zusätzlichen fünften, halboffenen Parkebene vorgesehen. Die Flächen wurden bis zur Fertigstellung des neuen Bolzplatzes neben der Hermann-Löns-Schule als Bolzplatz genutzt. Es ist geplant, das Parkhaus über eine neue Fuß- und Radwegeverbindung, die in eine öffentliche Grünanlage eingebettet wird, mit dem Berufsschul-Campus zu verbinden.

Abb. 12: Schnittzeichnung des geplanten Parkhauses, Juni 2026, ohne Maßstab



Hermann-Löns-Schule

Einfahrt Ausfahrt

EG

1.OG

2.OG

3.OG

4.OG

Hermann-Löns-Schule (Grundschule)

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Hermann-Löns-Schule. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans sollen mögliche Erweiterungen der Gebäude der Grundschule berücksichtigt werden. Zudem ergibt sich durch die Errichtung des Parkhauses (siehe vorstehend) die Notwendigkeit, die Freiflächen der Grundschule neu zu strukturieren und neu zu gestalten. An der Esterholzer Straße sollen die Stellplätze und die Hol- und Bringzone auf dem Gelände der Grundschule neu geordnet werden.

Teil der Schulnutzung ist außerdem ein Bolzplatz, der kürzlich neu angelegt wurde. Der Bolzplatz dient dem Schulbetrieb der Grundschule. Eine Nutzung durch Personen, die älter als 14 Jahre sind, ist nicht vorgesehen. Kinderlärm ist als sozialadäquat hinzunehmen.

Kindertagesstätte (KiTa) Zimmermannstraße

Die KiTa Zimmermannstraße nutzt eine Teilfläche im nordöstlichen Plangebiet mit Außenspielflächen und einem Containerbau. Diese Nutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Landwirtschaftskammer und Wohngebäude

Die Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer im südlichen Bereich des Plangebiets und das Wohngebäude Esterholzer Straße 73 werden durch am Bestand orientierte Festsetzungen erhalten; Erweiterungsmöglichkeiten werden in einem städtebaulich verträglichen Rahmen berücksichtigt.

Grünflächen

Die vorhandene Durchgrünung auf dem Gelände der Grundschule kann weitgehend erhalten werden, während auf dem Berufsschul-Campus ein neues Freiflächenkonzept umgesetzt wird. Es werden zum Schutz des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen getroffen.

Flächen für Neuanpflanzungen werden insbesondere an den Rändern des Plangebiets vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird die neu zu entwickelnde Grünanlage, der insbesondere eine Vernetzungsfunktion zwischen den einzelnen Bereichen des Plangebiets zukommt, als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Hansestadt Uelzen

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 13: Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

| | | |
|---|---|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB | Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB | Soziale, kulturelle Bedürfnisse | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB | Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB | Belang der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB | Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB | Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB | Belange des Verkehrs | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB | Belang der Verteidigung, des Zivilschutzes | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB | Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft | x |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB | Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB | Belange der Grün- und Freiflächenversorgung | x |

Hansestadt Uelzen

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

**Lärm**

Durch den Betrieb des Berufsschul-Campus und seines Parkhauses, der Hermann-Löns-Schule sowie der Landwirtschaftskammer entstehen Lärmimmissionen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen führen können. Zugleich wirken auf das Plangebiet von außen Schallimmissionen der angrenzenden Straßen ein, die den Schulbetrieb bzw. die Arbeitsplätze im Plangebiet beeinträchtigen könnten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplans Nr. 298 „Berufsschul-Campus“ im Zuge der Zusammenlegung der Berufsschulen I und II in Uelzen, AMT

Ingenieurgesellschaft mbH, März 2025) erstellt, um zu untersuchen, ob die geplanten Nutzungen mit den Vorgaben der einschlägigen schalltechnischen Regelwerke vereinbar und somit am Standort grundsätzlich umsetzbar sind. Im Gutachten wurden die Schallimmissionen berechnet, die sich nach der Umsetzung der im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen unter der Berücksichtigung der bereits gegebenen Vorbelastung, insbesondere durch Verkehrslärm, ergeben werden. Für die Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau herangezogen.

Schulen sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) allgemein zulässig. Die Schutzbedürftigkeit der für eine schulische Nutzung vorgesehenen Flächen und der öffentlichen Verwaltungsnutzung wurde durch den Gutachter vorliegend vergleichbar mit der eines Mischgebiets eingestuft. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Mischgebieten regelhaft gewohnt werden darf. Sofern keine Hausmeisterwohnungen vorhanden oder geplant sind, sondern im Gebiet nur gelernt und gearbeitet wird, kann für die Beurteilung der nächtlichen Geräuschbelastung der Orientierungswert für den Tagzeitraum angesetzt werden.

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen der angrenzenden (Haupt-)Verkehrsstraßen Heinrich-Meyerholz-Straße, Esterholzer Straße und Wilhelm-Seedorf-Straße ein.

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere in den straßennahen Bereichen Überschreitungen des angesetzten schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 8 dB(A) zu erwarten sind. Besonders betroffen sind die zur Heinrich-Meyerholz-Straße orientierten Gebäudeteile der Hermann-Löns-Schule. Auch entlang der Esterholzer Straße ergeben sich Überschreitungen, die allerdings vor allem die Freianlagen des geplanten Berufsschul-Campus, die geplante Turnhalle und das Gebäude des Landvolks betreffen. In den übrigen Teilen des Plangebiets wird der Orientierungswert von 60 dB(A) nicht erreicht. Auf den Schulgrundstücken stehen große Aufenthaltsflächen zur Verfügung, in welchen eine ausreichende ruhige Aufenthaltsqualität gewährleistet ist.

In der Nacht ergeben sich straßennah rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 61 dB(A), sodass der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 11 dB(A) überschritten wird. Hiervon ist insbesondere das bestehende Wohngebäude an der Esterholzer Straße betroffen.

Der schalltechnische Konflikt besteht im Wesentlichen bereits im Bestand. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden vorliegend aus, da der Verkehrslärm von verschiedenen Seiten auf das Plangebiet einwirkt. Zu den Verkehrswegen hin müsste nahezu vollständig eine Schallschutzwand errichtet werden, die für eine wirksame Abschirmung in etwa die gleiche Höhe wie die Gebäude selbst aufweisen müsste. Dies wäre mit dem Stadtbild nicht vereinbar.

Zur Bewältigung des Immissionskonfliktes kommen daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche definiert, welche als Eingangsgröße für die Berechnungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren dienen. Maßgeblich wird der Schallschutz eines Gebäudes in der Regel durch die Schalldämmung der Fenster bestimmt. Aus dem Außenlärmpegel können daher Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Gebäudes abgeleitet werden.

Hansestadt Uelzen

In der Nacht treten nahezu im gesamten Plangebiet Verkehrsimmissionen von über 45 dB(A) auf. Für das allgemeine Wohngebiet wird daher zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes bei Schlafräumen eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass ein ausreichender Schutz des Nachtschlafes auch bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt werden muss.

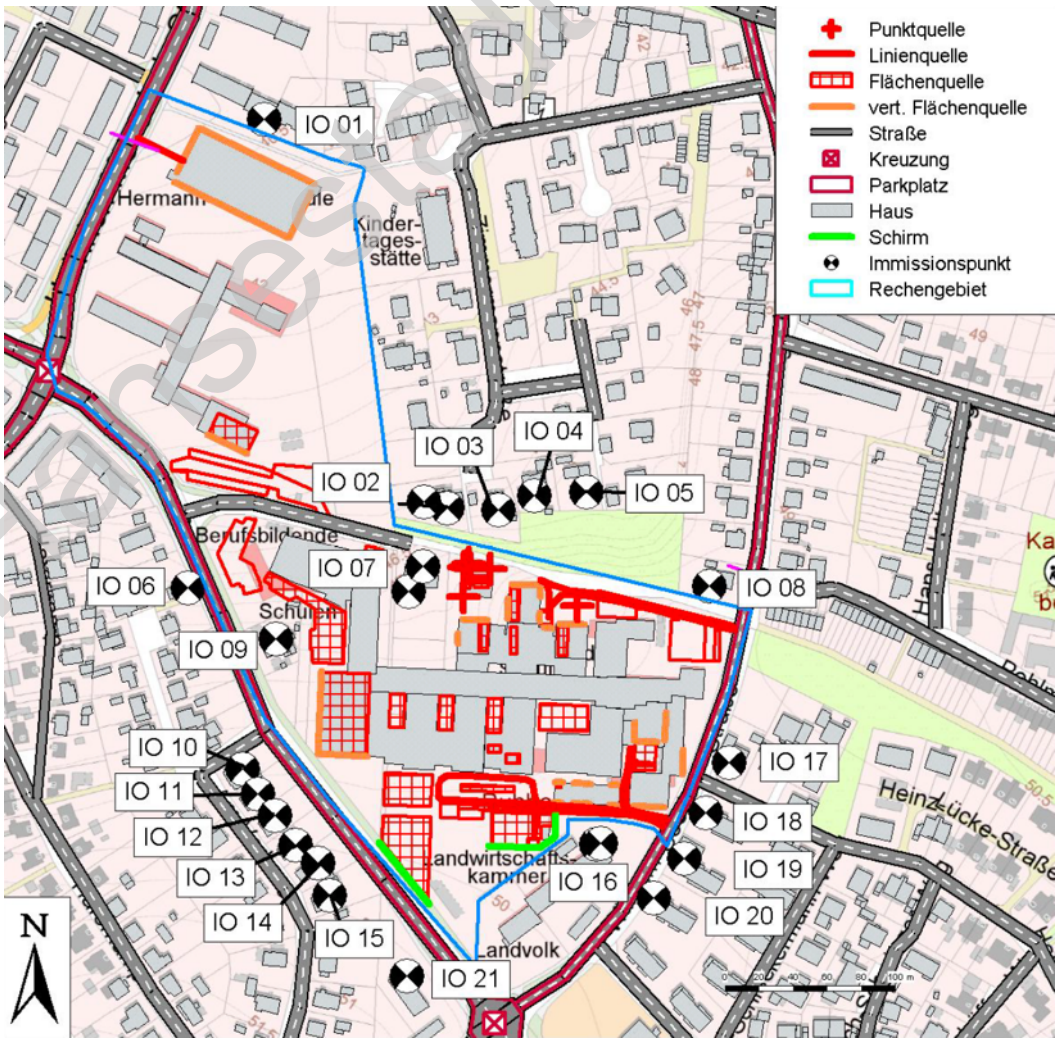
Durch die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen ausgelöste Schallemissionen

Neben dem Verkehrslärm angrenzender Straßen sind auch die durch die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet selbst entstehenden Schallemissionen und ihre Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu ermitteln und bewerten.

Das Gutachten betrachtet dabei den Schulbetrieb, insbesondere den Betrieb haustechnischer Anlagen, Werkstattnutzungen, Anlieferungsverkehre, Veranstaltungen in der Aula, die Sporthallennutzung sowie die Nutzung der offenen Stellplätze und des Parkhauses. Den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke entsprechend wurden die Geräuscharten getrennt voneinander untersucht.

Die Geräuschimmissionen des Schulbetriebs und des Parkhauses wurden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5) für 21 angrenzende Immissionsorte berechnet und bewertet. Gemäß TA Lärm wurden die Immissionsorte in 0,5 m Abstand vor der Mitte des jeweils meistbetroffenen Fensters festgelegt.

Abb. 14: Lage der Geräuschquellen und der untersuchten Immissionsorte, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 2025




Hansestadt Uelzen

Das geplante Parkhaus mit 525 Stellplätzen soll zunächst nur für den bestimmungsgemäßen Verkehr (Schulnutzung) geöffnet werden und lediglich mit Parkausweis nutzbar sein. Eine optionale Öffnung des Parkhauses für Anwohner ist denkbar. Da grundsätzlich kein Regelbetrieb bis nach 22 Uhr vorgesehen ist, wurden in den Berechnungen für den Nachtzeitraum lediglich einzelne Abfahrten angenommen. Nur für Veranstaltungen wurden auch nach 22 Uhr größere Fahrzeugbewegungen berücksichtigt.

Im westlichen Bereich des Berufsschul-Campus ist der Neubau einer Drei-Feld-Sporthalle geplant, welche für verschiedene Sportarten im Trainings- und Punktspielbetrieb genutzt werden soll. Auch die Sporthalle der Hermann-Löns-Schule soll weiterhin außerhalb der Schulzeiten auch durch Vereine genutzt werden. Diese Geräuschimmissionen wurden einschließlich der Stellplatznutzung der angrenzenden Parkplätze nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644), berechnet und bewertet.

Die Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm betragen in Mischgebieten 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Im Ergebnis werden für den Regelbetrieb der Schule sowie die Vereinsnutzung der Sporthalle für den Beurteilungszeitraum Tag keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt.

Für den Nachtzeitraum ist eine Einschränkung des Betriebes in Bezug auf Veranstaltungen sowie die Parkplatznutzung notwendig, um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

Die Nutzung des Parkhauses am Tage ist mit den umliegenden Nutzungen schalltechnisch konfliktfrei und vereinbar.

Im Nachtzeitraum ist eine umfangreiche Nutzung des Parkhauses nicht möglich. Sofern eine umfangreichere nächtliche Nutzung angestrebt wird, beispielsweise für Veranstaltungen, wäre zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte kurzzeitiger Geräuschspitzen in der Nacht entweder die nördliche Fassade geschlossen auszuführen oder es wäre für den Nachtzeitraum die Nutzung von einigen Stellplätzen – beispielsweise durch eine Beschilderung – auszuschließen.

Sofern auf dem Berufsschul-Campus große Veranstaltungen geplant werden, ist eine Genehmigung als seltenes Ereignis oder das Herausschieben der Nachtstunde zu prüfen. Dies ist anhand des tatsächlichen Nutzungskonzepts zu prüfen und von der zuständigen Behörde im Einzelfall zu genehmigen.

Das Gutachten hat die Schallemissionen des Berufsschul-Campus anhand des vorliegenden Betriebskonzeptes geprüft. Im Ergebnis sind die geplanten Nutzungen umsetzbar, wenngleich im Planvollzug einige bauliche und organisatorische Bedingungen berücksichtigt werden müssen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind indes nicht erforderlich.

<u>Lärmzunahme durch zusätzliche Verkehre auf öffentlichen Straßen</u>

Durch den Berufsschulcampus wird auf den umliegenden öffentlichen Straßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt, welches zu höheren Verkehrslärmimmissionen an der angrenzenden Bebauung führt. Die Auswirkung dieses vorhabenbezogenen Verkehrslärms sind in Anlehnung an die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) bzw. der TA Lärm untersucht worden.

Hansestadt Uelzen

Entsprechend der Berechnungen zum Verkehrslärm mit den Verkehrszahlen aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden im Bereich der Heinrich-Meyerholz-Straße an der Zufahrt zum Parkhaus in der Nacht bereits im Bestand Geräuschimmissionen oberhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung ermittelt. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planfall unter Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen durch das geplante Parkhaus eine weitere Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung auftritt, wenngleich diese nur maximal 1 dB beträgt. Daher sind planerische Maßnahmen zu empfehlen. So wäre laut Gutachten eine Beschränkung der Nutzung des Parkhauses im Nachtzeitraum denkbar. Alternativ oder ergänzend könnte eine Geschwindigkeitsbegrenzung des Abschnitts der Heinrich-Meyerholz-Straße oder ein lärmtechnisch vorteilhafterer Fahrbahnbelag zu einer Reduzierung der Geräuschimmissionen führen.

Eine Beschränkung des Betriebs des Parkhauses im Nachtzeitraum kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden, da es sich um eine organisatorische Maßnahme handelt. Sie wäre als Auflage in der Baugenehmigung festzulegen. Ebenfalls können Maßnahmen zur Fahrbahngestaltung öffentlicher Straßen oder zur Geschwindigkeitsbeschränkung nicht durch die Bauleitplanung festgelegt werden, die Entscheidung, ob solche Maßnahmen umgesetzt werden, obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger bzw. der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

**Licht**

Durch den Betrieb des Parkhauses kann es an der Wohnbebauung an der Heinrich-Meyerholz-Straße durch Beleuchtungsanlagen und Kfz-Scheinwerfer zu raumaufhellenden oder blendenden Wirkungen kommen. Um Blendwirkungen durch Scheinwerfer von Kfz zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass alle Brüstungen des Parkhauses geschlossen und mit einer Mindesthöhe von 1 m auszuführen sind. Des Weiteren sind zur Verminderung der Raumaufhellung Beleuchtungseinrichtungen des Parkhauses, die in direkter Sichtverbindung zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken stehen, mit auf diese Grundstücksgrenzen ausgerichteten Blenden zu versehen. Diese Maßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

## 4.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die bestehenden Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan gesichert. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit ausreichend berücksichtigt.

## 4.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig. Besondere Anforderungen sozialer und kultureller Bedürfnisse ergeben sich aus den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht. Die westlich gelegene Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km vom Plangebiet und ist entsprechend gut zu erreichen. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen sich problemlos erreichen.

## 4.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden durch die Planung positiv berührt, da vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen städtebaulich neu geordnet werden.

Die geplante Erweiterung des Berufsschulstandorts durch einen drei- bis viergeschossigen Neubau stellt eine städtebaulich sinnvolle Fortentwicklung des beste-

Hansestadt Uelzen

henden Bildungsstandorts dar. Der Erhalt und die Einbindung des östlichen Schulgebäudes sichern den Charakter des Ortsteils. Bestehende Strukturen wie die Landwirtschaftskammer und die Grundschule bleiben erhalten.

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

**Archäologischer Denkmalschutz**

**Denkmalschutz**

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden. Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt.

**Ortsbild**

Die Belange des Ortsbilds werden mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Neubauten des Schulgebäudes und des Parkhauses fügen sich hinsichtlich Maßstäblichkeit verträglich in das Umfeld mit teils mehrgeschossiger Bebauung ein.

### 4.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

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

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

Zur Ermittlung und Bewertung der Betroffenheiten der vorstehend genannten Schutzgüter wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden detailliert ermittelt und bewertet. Sofern erforderlich, werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen.

Der Untersuchungsraum wird durch die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes definiert. Für einzelne Fragestellungen und Schutzgüter-Aspekte wird der Untersuchungsraum auf angrenzende Randbereiche und das Umfeld erweitert, um diese in die Gesamtbeurteilung mit einbeziehen zu können. Eine Erweiterung auf das funktionsräumliche Umfeld kommt insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, Tiere, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild in Betracht.

Es liegen folgende Untersuchungen vor:

- Ergebnisbericht zur Untersuchung der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel, LEWATANA, Rullstorf, 11/2022
- Baumbestandsplan für den südlichen Teil des Plangebiets, arbos landscape, Hamburg, 01/2022
- Biotopbestandsplan, EGL GmbH, Lüneburg 04/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, EGL GmbH, Lüneburg, 04/2023
- Schalltechnisches Gutachten, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, 03/2025
- Verkehrstechnische Untersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Hamburg, 12/2024 und 03/2026
- Mobilitätskonzept Berufsschul-Campus, orange edge, Hamburg, 06/2023
- Freianlagenplan Nord, GM Uelzen, 05/2026

Hansestadt Uelzen

- Freianlagenplan Süd, arbos landscape, Hamburg, 10/2025
- Vorentwurf Parkhaus, GM Uelzen, 06/2026
- Entwässerungskonzept BBS, Averdung GmbH, Hamburg, 11/2025
- Entwässerungskonzept Parkhaus, Sevecke GmbH, Uelzen, 04/2026
- Überflutungsnachweis Berufsschul-Campus, Sevecke GmbH, Uelzen, 05/2026

Ausweislich des Artenschutzgutachtens werden zur Vermeidung eines Eintretens von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig. So sind im Plangebiet künstliche Nistgelegenheiten für Mauersegler, Haussperlinge, Stare und Hausrotschwanz anzulegen (vgl. textliche Festsetzung).

Zudem sollte zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit der Vögel (01.03.– 30.09.) sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (01.04. - 30.09.) erfolgen, dabei ist eine Nachkontrolle der abzureißenden Gebäude bzw. Bäume hinsichtlich Fledermausquartieren kurz vor dem Abriss bzw. Fällung der Bäume zu empfehlen.

## 4.8 Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Die Belange der Wirtschaft werden durch die Planung nicht nachteilig berührt.

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

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich von Uelzen nicht berührt.

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

Die Bündelung der Berufsschulen an einem Standort durch Abriss und Neubau dient der Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen. Die Belange sind nicht nachteilig berührt.

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

Die Telekommunikationsleitungen sind vorhanden ggf. erfolgt die Erschließung mit Glasfaser.

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

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung sollen im Plangebiet in den Gebäuden untergebracht werden.

**Wasser**

Wasserversorgungsträger ist mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH.

**Löschwasser**

Die notwendige Löschwasserversorgung ist über das Leitungsnetz von mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH sichergestellt. Es besteht kein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf. Der Grundschutz ist hier 96 m³/h für zwei Stunden. Dieser wird gemäß Löschwassernachweis vom 22.10.2020 über den Trinkwasserversorger erfüllt.

**Entwässerung**

siehe 4.12

Hansestadt Uelzen

**Strom**

Anschlussleitungen für die Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz von mycity, Stadtwerke Uelzen GmbH.

**Kommunikation**

Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über private Anbieter.

**Müll**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Uelzen.

**Altlasten**

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

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit wichtigen Rohstoffvorkommen.

## 4.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

**Äußere Erschließung**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Hansestadt Uelzen östlich der Innenstadt. Die Erschließung erfolgt über

- die Heinrich-Meyerholz-Straße im Norden, die gleichzeitig Teil der Bundesstraße B 71 ist und Richtung Nordosten zur Bundesstraße B 4 führt;
- die Esterholzer Straße im Westen, die gleichzeitig Teil der Landesstraße L 270 ist, die Richtung Westen zur Innenstadt und Süden zur Bundesstraße B 4 führt;
- sowie über die Wilhelm-Seedorf-Straße im Osten, die Richtung Norden zur Bundesstraße B 71 und B 4 führt.

Die Heinrich-Meyerholz-Straße und Esterholzer Straße sind stark befahren, dabei wickeln lichtsignalgeregelte Verkehrsknoten die Verkehre ab. Alle Straßen und Knotenpunkte sind im Querschnitt ausreichend dimensioniert, um die Verkehre aufzunehmen.

Damit ist das Plangebiet grundsätzlich sehr gut angebunden. Die Zusammenlegung der Berufsschulen stellt dennoch eine verkehrliche Herausforderung dar, da heute viele Berufsschüler mit dem Auto kommen und es einen entsprechend hohen Parkdruck gibt. Zur Abdeckung der zukünftigen Bedarfe der Berufsschule soll daher an der Heinrich-Meyerholz-Straße ein Parkhaus mit einer Kapazität von 525 Stellplätzen gebaut werden.

Motorisierter Individualverkehr

Die Realisierung des Parkhauses führt zu einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens um rd. 1.050 Fahrten/Tag. In den Spitzenstunden erhöht sich das Fahrtenaufkommen am Morgen um rd. 420 Fahrten/h und am Nachmittag um rd. 160 Fahrten/h. An der Anbindung an die Heinrich-Meyerholz-Straße können nur die Fahrbeziehungen „rechts rein/ rechts raus“ zugelassen werden.

Der Schulträger hat frühzeitig ein Mobilitätskonzept vorgelegt (Mobilitätskonzept Berufsschulcampus Uelzen, orange edge, Hamburg, 06/2023), das aufzeigt, mit welchen Maßnahmen eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens erreicht und der Modal Split zu Gunsten des Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehrs verändert werden könnte. Im Mobilitätskonzept wird unter anderem vorgeschlagen, die beiden heute signalisierten Knotenpunkte Heinrich-Meyerholz-Straße/Hochgraefestraße/Esterholzer Str. und Tile-Hagemann-Straße/ Groß Liederner Str./ Heinrich-Meyerholz-Straße zu Kreisverkehren umzubauen sowie den bestehenden Kreisverkehr Esterholzer Str./Wilhelm-Seedorf-Straße/An d. Helde verkehrlich zu optimieren.

In einem Verkehrsgutachten (Berufsschulcampus (BBS) Uelzen, Verkehrstechnische Untersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Hamburg,

Hansestadt Uelzen

12/2024) ist die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Berufsschul-Campus-Entwicklung untersucht und beurteilt worden. Dabei wurden die genannten geplanten Kreisverkehre zunächst für die Bewertung der Leistungsfähigkeit vorausgesetzt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Vorgaben in Hinblick auf die Ermittlung der Verkehrsmengen, die sich sowohl auf die zugrunde zu legende Verkehrserhebung als auch auf die Ansätze im Verkehrsmodell der Stadt Uelzen beziehen, wurde eine Überarbeitung und Ergänzung des Verkehrsgutachtens erforderlich (Berufsschulcampus (BBS) Uelzen, Ergänzung zur Verkehrstechnischen Untersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Hamburg, 03/2026). Um insbesondere auch den Einfluss des Fußverkehrs auf die Leistungsfähigkeit der geplanten Kreisverkehre noch stärker zu berücksichtigen und zu prüfen, wurde dabei eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation ergänzt.

Zudem wurde geprüft, ob eine leistungsgerechte Erschließung alternativ zu dem Umbau der Knotenpunkte zu Kreisverkehren nicht auch mit einer optimierten Lichtsignalanlagensteuerung (LSA) erzielt werden kann. Im Ergebnis kann der nördliche Knotenpunkt mit einer LSA bestehen bleiben, während für den südlichen Knotenpunkt durch den Gutachter weiterhin ein Umbau zu einem Kreisverkehr empfohlen wird.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit ergab, dass an dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Groß Liederner Straße / Tile-Hagemann-Straße / Heinrich-Meyerholz-Straße mithilfe einer Anpassung des Signalzeitenplans in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde eine Qualitätsstufe D erreicht werden kann. Dies bedeutet, dass die Verkehre an diesem Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden können.

Für den Kreisverkehr Esterholzer Straße / Hochgraefestraße / Heinrich-Meyerholz-Straße konnte in der Simulation für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde ebenfalls ein leistungsfähiger Verkehrsablauf nachgewiesen werden.

Im Ergebnis kann auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen, planinduzierten Verkehre und der allgemeinen prognostischen Verkehrsentwicklung der Hansestadt Uelzen eine leistungsgerechte Erschließung sichergestellt werden.

Neben der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurden auch mögliche Verkehrsverlagerungseffekte untersucht, die sich durch die Planung ergeben könnten. Durch die Errichtung des geplanten Parkhauses wird es im Plangebiet und in der Umgebung zu Verkehrsverlagerungen kommen. Von einer Abnahme der Verkehre ist in den beiden Straßenzügen, die heute der Erschließung der zwei Schulstandorte dienen, auszugehen. Dies betrifft die Wilhelm-Seedorf-Straße und die Esterholzer Straße. Mit einer Verkehrszunahme ist hingegen für die Heinrich-Meyerholz-Straße und teilweise für das umliegende Straßennetz zu rechnen. Verkehre aus nördlicher Richtung werden durch den geplanten Kreisverkehr beim Knotenpunkt Esterholzer Str./Heinrich-Meyerholz-Str./Hochgraefestraße zukünftig die Möglichkeit haben zu wenden, um dann von der Heinrich-Meyerholz-Straße in das Parkhaus einzufahren. Am Nachmittag können die ausfahrenden Verkehre aus dem Parkhaus am nördlichen Knotenpunkt hingegen nicht direkt wenden, da nach aktuellem Planstand von der ursprünglichen Planung eines Kreisverkehrs abgesehen wird und der signalisierte Knotenpunkt bestehen bleibt. Fahrten mit dem Ziel Richtung Süden verteilen sich daher auf das umliegende Straßennetz. Nach der im Gutachten angenommenen Verteilung ist sowohl im westlichen Abschnitt der Groß Liederner Straße als auch auf der Wegeverbindung Wilhelm-Seedorf-Straße/Kagenbergstraße am Nachmittag mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Zudem ist es wahrscheinlich, dass ohne die Umsetzung von verkehrslenkenden Maßnahmen untergeordnete Straßen wie die Brettstraße oder der Kantweg als Schleichwege genutzt werden. Um zukünftige Durchfahrtsverkehre zu unterbin-

Hansestadt Uelzen

den, wurden gutachterlich Maßnahmen wie Einbahnstraßenregelungen, Durchfahrtssperren, Lichtsignalanlagen o.ä. vorgeschlagen. Die Entscheidung über die Umsetzung derartiger Maßnahmen obliegt der Straßenverkehrsbehörde und kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

**ÖPNV**

Eine gute Anbindung des BBS-Campus an den Regionalbusverkehr, die Stadtbuslinie sowie eine gute ÖPNV-Verbindung zum Bahnhof Uelzen (ggf. durch eine zusätzliche Buslinie als Shuttle-Verkehr mit Zuganschlüssen) ist für die Schülerinnen und Schüler (SuS) sowie dort Bediensteten sehr wichtig – und Voraussetzung dafür, den Stellplatzbedarf auf dem Gelände möglichst niedrig zu halten und auch die umliegenden Wohngebiete vor „Park(such)verkehr“ und Fremdparken zu schützen.

Im Nordwesten und im Westen an der Esterholzer Straße befinden sich die Bushaltestellen „Esterholzer Straße/Kantweg“ und „Am Vorberg/Esterholzer Straße“. Östlich des Plangebiets an der Ecke Wilhelm-Seedorf-Straße / Heinz-Lücke-Straße befindet sich die Bushaltestelle „Wilhelm-Seedorf-Straße“, Fahrtrichtung Kagenbergstraße. Die beiden südlichen Haltstellen werden von der Stadtbuslinie 3 als Ringlinie alle 60 Minuten bedient. Der Bahnhof der Hansestadt Uelzen liegt ca. eine halbe Stunde Fahrzeit vom Plangebiet entfernt. Die nördliche Haltestelle wird nur am Morgen vor Unterrichtsbeginn und Nachmittag nach Schulschluss von einer Schulbuslinie und mehreren Regionalbuslinien angefahren.

Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Berufsschulcampus wurde im Mobilitätskonzept der Ansatz einer neuen Shuttle-Linie in/aus Richtung Innenstadt mit einer zusätzlichen Haltestelle in der Nähe des Schulcampus beschrieben. Während die Schülerbeförderung durch den Stadtbus im Rahmen des Linienbusverekhrs angeboten wird, ist die Shuttle-Linie durch den Schulträger zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs einzurichten. Die Stadtwerke Uelzen lassen den Stadtbusverkehr zurzeit neu planen. Dabei soll auch der Ausbau des BBS-Campus und die damit verbundene Beförderung der SuS Berücksichtigung finden. Es wäre grundsätzlich ratsam an der Ecke Wilhelm-Seedorf-Straße / Heinz-Lücke-Straße eine zusätzliche Haltestelle in Gegenrichtung einzurichten. So könnte der gewünschte Shuttlebus die SuS über die Esterholzer Straße schneller in die Innenstadt bzw. zum Bahnhof Uelzen befördern. Die Haltestellen sollten auf beiden Seiten so ausgebaut werden, dass zwei Busse problemlos halten können.

**Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet ist für den Radverkehr aus allen Richtungen erreichbar. Durch den geplanten Berufsschul-Campus wird die Zahl der SchülerInnen im Plangebiet steigen und damit werden auch die Anforderungen an die vorhandenen Mobilitätsangebote erhöht. Im Mobilitätskonzept wird die Notwendigkeit der Verbesserung bzw. des Neubaus der Radverkehrsinfrastruktur in den angrenzenden Straßenabschnitten rund um den Schulstandort beschrieben. Um den Schülerverkehr bei der sicheren Querung der Esterholzer Str. zu unterstützen, wird durch den Verkehrsgutachter empfohlen, die Realisierung einer Querungsstelle zu prüfen.

Der Radverkehr wird grundsätzlich über die Esterholzer Straße in das Plangebiet geführt. Die Planungen sehen vor, dass der östliche Teil der Esterholzer Straße zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet wird. Die bereits vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung, die sich nach Osten zur Wilhelm-Seedorf-Straße anschließt, soll erhalten und in ihrer Funktion aufgewertet werden.

Die am Nordrand des Plangebiets vorhandene Fußwegeverbindung soll in ihrer Funktion als Radweg ergänzt werden. Zusätzlich wird östlich der Hermann-Löns-Schule eine neue Gehwegverbindung geschaffen, die das Parkhaus mit dem Be-

Hansestadt Uelzen

rufsschul-Campus verbindet. Dabei dient die neue Wegeverbindung auch als sicherer Schulweg der Grundschule zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten und der Naherholung.

**Mobilitätskonzept**

In einem Mobilitätskonzept werden für den Berufsschul-Campus Möglichkeiten für eine nachhaltige Mobilitätswende im Schüler- und Lehrerverkehr aufgezeigt. Es wird zudem ein konkreter Maßnahmenkatalog entwickelt, der zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und damit zur Verringerung des Stellplatzbedarfes für PKWs beitragen kann. Hierzu zählen

- die Bildung von Fahrgemeinschaften der SchülerInnen und Lehrkräfte,
- Einrichtung der Shuttle-Linie
- die Einrichtung einer Mobilitätsstation für den Radverkehr auf dem Berufsschul-Campus,
- die Errichtung hochwertiger, attraktiver Radabstellanlagen in ausreichender Zahl,
- die Einführung eines Azubi-Tickets für den ÖPNV,
- die Bereitstellung von E-Scootern für die „Letzte Meile“ zwischen SPNV und Berufsschul-Campus,
- die Einrichtung eines Parkraum-Managements im Plangebiet.

Die Umsetzung der genannten Maßnahmen liegt im Ermessen und in der Verantwortung des Schulträgers.

## 4.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

**Rüstungsaltlasten**

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

Die durchgeführte Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen hat keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben, es verbleibt kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel wie beispielsweise Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition oder Minen oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens (LGLN; Tel. 0511 30245-500) zu informieren.

## 4.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

**Klimaschutzkonzept – Hansestadt Uelzen**

Die Hansestadt Uelzen hat im Jahr 2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, in welchem konkrete $CO_2$-Minderungsziele beschlossen wurden und die Hansestadt eine klimafreundliche Entwicklung in verschiedenen Bereichen anstrebt. Dies sind unter anderem die Handlungsfelder „Siedlungsentwicklung und Wohngebäude“, „Mobilität- und Verkehrsplanung“ und „Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung“, in denen eine klimafreundliche Entwicklung angestrebt wird.

Hierzu wird die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdgas, Erdöl) ausgeschlossen. Von ihnen gehen erhöhte Belastungen für die Umwelt und den Menschen aus, sodass der Ausschluss die Bevölkerung vor möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen schützen soll. Aus diesem Grund ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet unzulässig. Damit ist der Energiebedarf für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung ausschließlich durch regenerative Energieträger zu decken. Der Einbau von Luft-Wärme und Erd-Wärme-Pumpen ist derzeit stark verbreitet. Der Wärmenachweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist zu führen.

Hansestadt Uelzen

**Klimaschutzkonzept – Berufsschul-Campus**

Durch das Programm „Energetische Stadtsanierung“ ist bereits die Erstellung eines quartiersbezogenen Klimaschutzkonzeptes für den Berufsschul-Campus gefördert worden. Ein besonderes Augenmerk ist im Rahmen der Konzepterstellung unter anderem auf die künftige Energieversorgung, nachhaltige Baumaterialien sowie Klimaanpassungsmaßnahmen an Gebäuden und im Außenbereich gelegt worden. Das Konzept berücksichtigt sowohl die Leitlinien zur Steigerung der Energieeffizienz als auch zum Ausbau erneuerbarer Energien des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Uelzen und trägt damit zur Umsetzung der im integrierten Klimaschutzkonzept gesetzten $CO_2$-Minderungsziele bei. Die Umsetzungsphase des Berufsschul-Campus wird durch ein energetisches Sanierungsmanagement (ESM) begleitet.

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Berufsschule“ und „Öffentliche Verwaltung“ sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu 10 Grad Neigung mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten und zu mindestens 40 % zu begrünen. Ausnahmen können für erforderliche Dachaufbauten, Oberlichter und technische Anlagen zugelassen werden. Damit wird die mikroklimatische Situation verbessert.

Neben der Dachbegrünung ist auch die Anpflanzung von Bäumen im Verhältnis zu offenen Stellplätzen vorgesehen, pro 5 Pkw-Stellplätze ist innerhalb oder im nahen Umfeld der Stellfläche mindestens ein stadtklimafester Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend zu begrünen. Stein- und Kiesgärten werden vollständig ausgeschlossen.

Ferner wird das Prinzip der Nachhaltigkeit durch die teilweise Umnutzung der bereits bebauten Fläche im Siedlungsbereich von Uelzen erfüllt.

## 4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

**Hochwasserschutz**

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befindet sich kein durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Planung ist mit dem Belang des Hochwasserschutzes vereinbar.

**Abwasser**

Die anfallenden Abwässer können über Anschlüsse in die vorhandene Schmutz- und Regenwassersiele jeweils in der Wilhelms-Seedorf-Straße und der Esterholzer Straße zugeführt werden. Der Abwasserzweckverband Uelzen (AZV) als Eigenbetrieb betreibt alle Schutz- und Regenwasseranlagen sowie Kläranlagen und Pumpwerke.

**Oberflächenentwässerung**

Für die Auslegung der Regenentwässerungsanlagen hat der Abwasserzweckverband für das Teilgebiet der Berufsbildenden Schulen eine Einleitmengenbegrenzung in das Siel von 1l/(s*ha) festgelegt. Es dürfen nach Absprache mit dem Abwasserzweckverband maximal 3 l/s in das Siel eingeleitet werden. Daher muss ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickert oder gespeichert werden. Auf dem nördlichen Grundstücksteil des Berufsschul-Campus sind überwiegend unterirdische Versickerungsrigolen geplant, da die Außenanlagen in diesem Bereich befahrbar ausgebildet werden müssen und somit kein Raum für eine offene Rückhaltung zur Verfügung steht.

Die anfallenden Regenmengen der Dachflächen des Neubaus und der Sporthalle sollen nach dem derzeitigen Stand der Planung in einen zentral gelegenen Speicher eingeleitet und zwischengespeichert werden. Dieser enthält einen Überlauf, der die Regenmengen nach dem Erreichen des maximalen Füllgerades in die Versickerungsrigolen ableitet und ein unkontrolliertes Überlaufen verhindert. Vor anstehenden Starkregenereignissen oder Dauerregenereignissen soll der zentrale Speicher geleert werden, um als Speichervolumen zur Verfügung zu stehen und die Versickerungsrigolen damit zu entlasten.

Hansestadt Uelzen

Durch die Vorgabe der Einleitmengenbegrenzung muss der Großteil des anfallenden Regenwassers versickert oder gespeichert werden. Daher sind im südlichen Bereich Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsrigolen geplant. Im südlichen Grundstücksteil stehen ausreichend Freiflächen zur Verfügung, sodass hier mehrere oberirdische Anlagen zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers angelegt werden können. Im Bebauungsplan sind die für eine offene Regenrückhaltung vorgesehenen Flächen gekennzeichnet.

Für die konkret neu zu bebauenden Flächen des Parkhauses und der Berufsbildenden Schulen ist ein überschlägiger Überflutungsnachweis durchgeführt worden. Dabei wurde nachgewiesen, dass der Überflutungsnachweis für das Grundstück über schadlos überflutbare Grundstücksflächen darstellbar ist: Da die Grundstücke nicht vollständig bebaut werden, ist es möglich, Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser als Speicherraum zu schaffen. Angrenzende Grundstücke, die tiefer liegen, können über Erdwälle, Hochborde oder Winkelstützwände gegen eine unzulässige Überflutung geschützt werden. Die genaue Ausgestaltung der Rückhalte- und Speicherflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Außenanlagen festzulegen.

### 4.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### 4.14 Belange der Grün- und Freiflächenversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Durch den Neubau des Berufsschulcampus im Süden und des Parkhauses im Norden werden vorhandene Grünflächen versiegelt.

Indem östlich der Hermann-Löns-Schule eine neue öffentliche Parkanlage angelegt wird und auf dem Berufsschul-Campus zahlreiche halböffentliche Freiflächen neu entstehen, wird die Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung insgesamt verbessert.

## 5. Inhalte des Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf - Berufsschule

Die für den Berufsschulcampus vorgesehenen Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird der Bestandsnutzung und dem Planungsziel entsprechend „Berufsschule“ festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf – Berufsschule - Parkhaus

Auf einer an der Heinrich-Meyerholz-Straße gelegenen Teilfläche des Plangebiets wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Berufsschule - Parkhaus“ festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses für die Bedarfe des Berufsschulcampus zu decken. Der Standort an der Hauptverkehrsstraße Heinrich-Meyerholz-Straße ist hierzu besonders gut geeignet.

Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagestätte (KiTa)

Die Kindertagesstätte an der Zimmermannstraße nutzt eine Teilfläche des nordöstlichen Plangebiets. Sie wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ festgesetzt.

Hansestadt Uelzen

Fläche für Gemeinbedarf - Schule

An der Esterholzer Straße wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Dort befindet sich die Grundschule Hermann-Löns-Schule, deren Bestand und mögliche Erweiterungen langfristig gesichert werden sollen.

Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung

Die an der Wilhelm-Seedorf-Straße gelegene, heute durch die Landwirtschaftskammer und das Landvolk genutzte Fläche wird bestandsgemäß als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Die Fläche ist verkehrlich gut angebunden und verfügt über eine große Stellplatzfläche. Die Festsetzung ermöglicht perspektivisch auch eine Nutzung durch andere öffentliche Verwaltungen.

Allgemeines Wohngebiet

Für das wohnbaulich genutzte Grundstück an der Esterholzer Straße wird wie im bestehenden Planrecht ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch dem vorhandenen Gebietscharakter.

### Maß der baulichen Nutzung

Als qualifizierter Bebauungsplan bestimmt der Bebauungsplan Nr. 298 das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils als Höchstmaß sowie maximal zulässiger Geschossigkeiten.

Grundflächenzahl

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird das Maß der Versiegelung über die Festsetzung von Grundflächenzahlen gesteuert, die sich an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren.

Es werden Grundflächenzahlen zwischen 0,4 für die Landwirtschaftskammer und das allgemeine Wohngebiet, 0,5 für die Hermann-Löns-Schule, 0,8 für das Parkhaus und 0,8 für den Berufsschulcampus festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Wegeflächen und andere befestigte Außenanlagen wird über textliche Festsetzung bis zu einem Maß von jeweils 0,8 zugelassen.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KiTa wird eine zulässige Grundfläche von 110 $m^2$ festgesetzt, dies entspricht dem gebauten Bestand.

Geschossigkeiten

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich im Bereich des Berufsschulcampus an den vorliegenden städtebaulichen Planungen. Es werden daher drei bis vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich der Hermann-Löns-Schule werden drei Vollgeschosse zugelassen, im Bereich der Landwirtschaftskammer vier Vollgeschosse (dies entspricht der Regelung des bestehenden Planungsrechtes).

Für das allgemeine Wohngebiet wird in Anbetracht der städtebaulich integrierten Lage eine Ausweisung von zwei Vollgeschossen als verträglich erachtet.

Hansestadt Uelzen

Die Möglichkeit, über die zulässigen Vollgeschosse hinaus ein weiteres (Dach-) Geschoss als Nicht-Vollgeschoss zu errichten, bleibt unberührt.

Höhe baulicher Anlagen

Für das auf der nördlichen Gemeinbedarfsfläche geplante Parkhaus ist die Errichtung von vier Parkebenen und eine zusätzliche, offene Parkebene auf dem Dach vorgesehen.

Um die Höhenentwicklung auf ein städtebaulich und für die Nachbarschaft verträgliches Maß zu begrenzen, werden eine maximale Gebäudehöhe von 58,0 m über Normalhöhennull, entspricht 16,30 m über Gelände festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe der nördlichen, zur Wohnbebauung gerichteten Außenwand auf eine maximale Höhe von 56,0 m über Normalhöhennull, entspricht 14,60 m über Gelände, begrenzt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen orientieren sich an den festgesetzten Grundflächenzahlen und zulässigen Vollgeschossen.

Es werden Geschossflächenzahlen zwischen 1,6 für die Landwirtschaftskammer, 0,8 für das allgemeine Wohngebiet, 1,5 für die Hermann-Löns-Schule und 2,4 für den Berufsschulcampus festgesetzt.

Für das Parkhaus und die KiTa wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

### Bauweise

In den Gemeinbedarfsflächen sollen vorwiegend, wie im Bestand, Gebäude mit Längen von über 50 Meter errichtet werden. Es wird daher für die Gemeinbedarfsflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Grenzabstände werden dabei – mit Ausnahme der Teilfläche Parkhaus - eingehalten. Die Abstandsflächen des Parkhauses werden teilweise auf der nördlich angrenzenden Grün- /Wegefläche und der südlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf – Schule liegen und ggf. durch Baulasten zu sichern sein. Überlagerungen von Abstandsflächen ergeben sich indes nicht.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt, wie im Bestand, die offene Bauweise. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein städtebauliches Erfordernis.

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Berufsschule“ und „Berufsschule – Parkhaus“ wurden die Baugrenzen anhand des vorliegenden Bebauungskonzeptes bestimmt.

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Öffentliche Verwaltung“ sollen für die Zukunft bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden, die Baugrenzen sind in diesen Bereichen etwas weiter gefasst.

Gleiches gilt für das allgemeine Wohngebiet, auch hier werden gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Hansestadt Uelzen

### Flächen für Nebenanlagen

In der Planzeichnung werden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf die Flächen bestehender oder geplanter Stellplatzanlagen für Fahrräder und Kfz einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten verbindlich festgelegt. Die übrigen Flächen sollen von Stellplätzen und deren Zu- und Abfahrtsverkehren freigehalten werden.

Bei dem geplanten Parkhaus wird die Lage der Zu- und Ausfahrt zur Heinrich-Meyerholz-Straße ebenfalls verbindlich festgelegt.

Eine Regelung für das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund seiner geringen Größe und der bereits bestehenden Erschließung nicht erforderlich.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Wilhelm-Seedorf-Straße wird in den Plangeltungsbereich einbezogen und bestandsgemäß durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Veränderungen am Querschnitt und der Funktion sind nicht vorgesehen, die Einbeziehung erfolgt, um eine vollständige Überplanung des Bestands-Bebauungsplans Nr. 136 „1. Änderung Ost Nr. 7 – Grünes Zentrum“ umzusetzen.

Das in das Plangebiet hereinragende Teilstück der Esterholzer Straße zwischen der Hermann-Löns-Schule und dem Berufsschulcampus wird in den Plangeltungsbereich einbezogen, da die Zweckbestimmung zu einem verkehrsberuhigten Bereich geändert werden soll. Diese Änderung ist erforderlich, da dem Fußgänger- und Radverkehr auf der wichtigen Wegeachse zwischen der Esterholzer Straße und der Wilhelm-Seedorf-Straße zukünftig der Vorrang eingeräumt werden soll. Entsprechend wird die östlich anschließende Wegefläche bis zur Wilhelm-Seedorf-Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Zur inneren Wegevernetzung und für die Anbindung an angrenzende Bestandsquartiere werden im Norden des Plangebiets zwei Wegeverbindungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch wird optional eine Beleuchtung dieser Wegeverbindungen ermöglicht.

Am Nordrand des Plangebiets wird die bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Heinrich-Meyerholz-Straße und der Zimmermannstraße planungsrechtlich gesichert. Von dieser und dem benachbart geplanten Parkhaus abgehend soll eine nach Süden bis zur Esterholzer Straße und dem Berufsschulcampus verlaufende Fußwegeverbindung neu geschaffen werden.

Widmung

Die Widmung, der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dem Fußgängerverkehr beschränkt öffentlich zur Verfügung zu stellen und als Gemeindeweg einzustufen, wird gemäß § 6 NStrG zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes verfügt. Von dieser Verfügung unberührt bleibt die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerverkehr) zwischen der Zimmermannstraße und der Heinrich-Meyerholz-Straße.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung des Fußgänger- und Radverkehres, ist im Interesse des öffentlichen Wohles einzuziehen. Die Teilfläche des Flurstücks 108/8 der Flur 10 der Gemarkung Uelzen zwischen Wilhelm-Seedorf-Straße und dem Beginn der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung des verkehrsberuhigten Bereiches, ist ein Stichweg der Esterholzer Straße und bisher als Straßenverkehrsfläche ohne Beschränkung öffentlich gewidmet. Die Nutzung ist gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung des Fußgänger-

Hansestadt Uelzen

und Radverkehres beschränkt öffentlich zur Verfügung zu stellen und als Gemeindeweg einzustufen. Die Teileinziehung wird gemäß § 8 NStrG zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes verfügt.

### Öffentliche Grünflächen

Die Flächen nördlich und östlich des geplanten Parkhauses sowie östlich der Hermann-Löns-Grundschule sollen aufgrund ihrer geplanten Funktionen als öffentliche Freiräume bzw. Grünvernetzungsräume als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

### Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Am Nordrand des Plangebiets werden bestehende Gehölzstrukturen mittels Festsetzung gesichert, um ihre Funktionen für den Naturhaushalt zu sichern und die visuell abschirmende Wirkung gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten.

Östlich der geplanten Fußwegeverbindung, die das Parkhaus im Norden mit dem Berufsschulcampus im Süden verbinden soll, ist eine Anpflanzung vorgesehen, die eine abschirmende Wirkung zu den östlich angrenzenden Gärten der bestehenden Wohngrundstücke an der Zimmermannstraße entfalten wird.

### Ver- und Entsorgung, Leitungen

Der für eine Neubebauung vorgesehene Teil des Plangebiets ist bereits vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt daher keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen fest.

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung sollen im Plangebiet vorwiegend in den Gebäuden untergebracht werden.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in das örtliche Umfeld einfügt, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Ausschluss Stein- und Schottergärten

Im gesamten Plangebiet werden Stein- und Schottergärten aus Gründen des Ortsbildes und der Hitzevorsorge ausgeschlossen.

## 7. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Hinweise

**Artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** – Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen und Eingriffe in Bestandsgebäude (z.B. Abriss) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (01.03.– 30.09.) sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (01.04. - 30.09.) durchgeführt werden. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann in Bezug auf die Eingriffe auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Hansestadt Uelzen

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.

**Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind zu benachrichtigen.

**Aufhebung** – Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 298 „Berufsschul-Campus“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung treten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 136 „1. Änderung Ost Nr. 7 – Grünes Zentrum“, für den südlichen Teil und Nr. 110/I „2. Änderung des Bebauungsplans Ost Nr. 7 -Grünes Zentrum-“ für den nördlichen Teil des aktuellen Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298 außer Kraft.

**Vorschriften** – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

**Rechtsgrundlagen**

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

| | |
|---|---|
| **Bundesrecht** | |
| **BauGB** | Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 23.Juli 2026 (BGBl. Nr. 226 S. 1, 55). |
| **BauNVO** | Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6). |
| **PlanzV** | Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189). |
| **Länderrecht Niedersachsen** | |
| **NBauO** | Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52). |

Hansestadt Uelzen

| | |
|---|---|
| **NKomVG** | Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30). |

## 8. Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche Übersichtsdaten**

| **Größe des Plangebiets** | **ca. 84.633 m²** |
|---|---|
| Fläche für den Gemeinbedarf - Schule | ca. 22.514,1 m² |
| Fläche für den Gemeinbedarf - Berufsschule | ca. 39.697,8m² |
| Fläche für den Gemeinbedarf – Berufsschule - Parkhaus | ca. 4.108,7 m² |
| Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung | ca. 5.787,6 m² |
| Fläche für den Gemeinbedarf - Kita | ca. 1.085,8 m² |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 815 m² |
| Öffentliche Grünflächen | ca. 2.767,2 m² |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 3.873,4 m² |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung “Fuß- und Radweg” | ca. 2.483,9 m² |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung “verkehrsberuhigter Bereich” | ca. 1.499,6 m² |

**Zeitlicher Überblick**

| Datum | Verfahrensschritt | Grundlage |
|---|---|---|
| 27.09.2021 | Aufstellungsbeschluss (VA) | § 2 (1) BauGB |
| 16.06.2025 - 14.07.2025 | Frühzeitige Behördenbeteiligung | § 4 (1) BauGB |
| 16.06.2025 - 14.07.2025 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB |
| 06.07.2026 – 24.08.2026 | Veröffentlichung des Plans | § 3 (2) BauGB |
| 06.07.2026 – 24.08.2026 | Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB |
| | Satzungsbeschluss | § 10 (1) BauGB |

Hansestadt Uelzen

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 05.10.2026 diese Begründung beschlossen.

Uelzen, den 03.11.2026




.....

Hansestadt Uelzen
Jürgen Markwardt, Bürgermeister

Hansestadt Uelzen