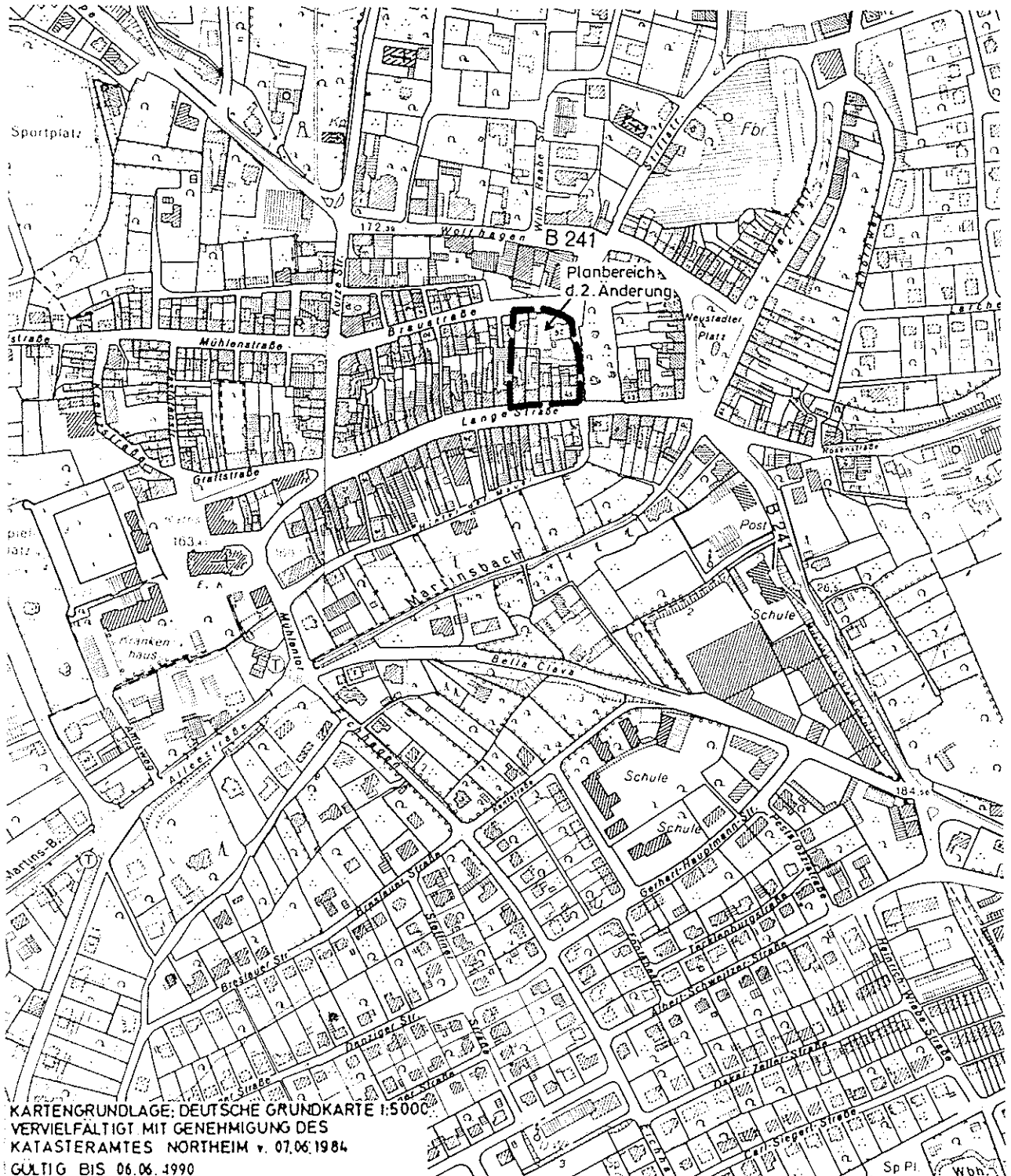


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
15.03.1988	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 A "STADTMITTE" 2. ÄNDERUNG



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Kernstadt Uslar. Der Planbereich der 2. Änderung wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

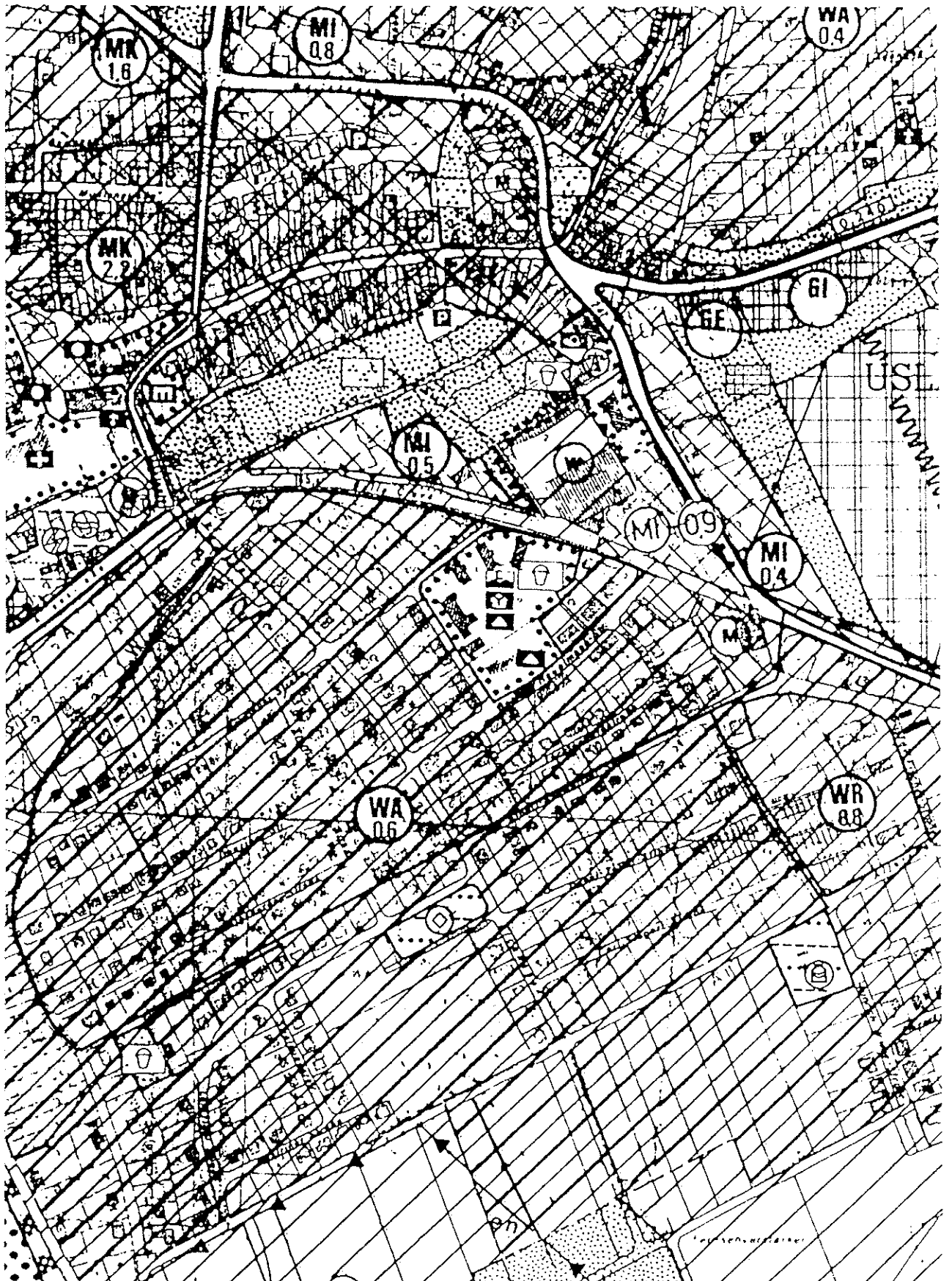
Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 22.3.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 13. Mai 1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist am 20.8.1987 durch Beschluß festgestellt und liegt der Bezirksregierung Braunschweig zur Genehmigung vor.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000
mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung



2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat in den Jahren 1960 - 1965 den Bebauungsplan Nr. 3 "Stadtmitte" aufgestellt. Dieser Plan wurde am 2.12.1965 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Stadtmitte" wurde am 9. August 1966 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Stadtmitte" wurde am 8. Oktober 1969 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt.

Mit Beschluß vom 4. August 1973 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Stadtmitte" beschlossen. Dieser wurde am 4. August 1973 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt.

Mit Beschluß vom 5.7.1979 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A beschlossen. Dieser wurde am 10.02.84 vom Landkreis Northeim genehmigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises am 02.03.84 rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 20.08.87 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Stadtmitte" beschlossen.

2.3. Natur und Landschaft

Auf die Beschreibung von Natur und Landschaft wird verzichtet, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen an den Bau-, Verkehrs- und Freiflächen vorgenommen werden.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die geschäftliche Situation im Innenstadtbereich erhalten und gesichert werden. Diesbezüglich sollen die Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesen Zielen entgegenwirken. Da in der letzten Zeit in vermehrtem Maße diese Nutzungsänderungen auftreten, hat der Rat der Stadt Uslar die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.2. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

3.3. Verkehr

Die Verkehrsflächen werden durch die Änderung nicht berührt.

3.4. Textliche Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Durch die 2. Änderung wird lediglich eine textliche Festsetzung hinzugefügt. Diese Festsetzung betrifft das gesamte im Änderungsbereich der 2. Änderung ausgewiesene Kerngebiet und ist damit zweifelsfrei umrissen, so daß auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet wird.

Die textliche Festsetzung schließt gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO eine bestimmte Art von Nutzungen aus.

Der Ausschluß dieser genannten Einrichtungen und Geschäfte wird nachfolgend begründet.

Die Stadt Uslar hat zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände die Aufnahme in die Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz beantragt und ist seit dem Jahre 1985 in das Förderungsprogramm aufgenommen. Ziel der gesamten Sanierungsmaßnahme ist u.a. die Festigung der Geschäfts- und Handelsbetriebe im Kernstadtbereich, um die Versorgung der ansässigen Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Um diese und weitere Bemühungen zur Abstellung struktureller und gestalterischer Mängel nicht ins Leere laufen zu lassen, sind im innerstädtischen Einkaufsbereich Entwicklungen, die in vermehrtem Maße auftreten und den städtebaulichen Zielen entgegenwirken, abzustellen. Die Entwicklung ist gekennzeichnet durch eine übermäßige und besorgniserregende Ausbreitung bestimmter Branchen und Gewerbebezüge. Dazu zählen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie Einrichtungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Die übermäßige Ausbreitung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezüge hat eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur. Neben der nachteiligen Strukturveränderung stellen sich die beschriebenen Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereiches dar. In den Auswirkungen führt dies zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die umliegenden Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe und zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. In Anbetracht dieser Entwicklung kann eine geordnete planvolle städtebauliche Entwicklung ohne Ausnutzung des planungsrechtlichen Instruments nicht gewährleistet werden.

Die gem. § 1 Abs. 9 BauNVO geforderten besonderen städtebaulichen Gründe sind für dieses Gebiet gegeben. Mit dem Ausschluß bestimmter Vergnügungsstätten soll verhindert werden, daß Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem zentralen Hauptgeschäftsbereich verdrängt werden, weil jene Betriebe nicht an die Ladenschlußgesetze gebunden sind und dadurch in die Lage versetzt werden, höhere Miete zu zahlen, als die normalen Geschäfte. Eine ungehinderte Entwicklung führt zur Aufgabe des Hauptgeschäftsbereiches, wodurch die Versorgungsfunktion für die Umgebung nicht mehr erfüllt werden kann, was dann als städtebaulicher Mißstand zu werten ist. Diese Entwicklung zu verhindern ist als besonderer Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO zu werten, der auch den damit verbundenen Eingriff in den freien Wettbewerb rechtfertigt.

Die Geschäftsgrundstücke werden von der Lange Straße wie auch von der Braustraße durchgehend genutzt. Die Zulieferung soll über den mittleren Stichweg erfolgen. Dadurch müssen die Hofbereiche zur geschäftlichen Nutzung freibleiben. Eine Zulassung für Spielhallen und ähnliche Unternehmungen ist auch in diesem Bereich nicht möglich. Für diese Betriebe ist ein Kerngebiet am Wolfhagen vorhanden, welches uneingeschränkt im Zentrum der Stadt nutzbar ist.

3.5. Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Durch die Änderung werden diese Punkte nicht berührt und bleiben somit unverändert erhalten.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 3 A "Stadtmitte" 2. Änderung

vom 01.09.1988 bis 03.10.1988

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Uslar, den 15.08.1990

gez. Leipold
Bürgermeister

in Vertretung
gez. Johanning
Stadtdirektor

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR.3A

STADTMITTE

2.ÄNDERUNG

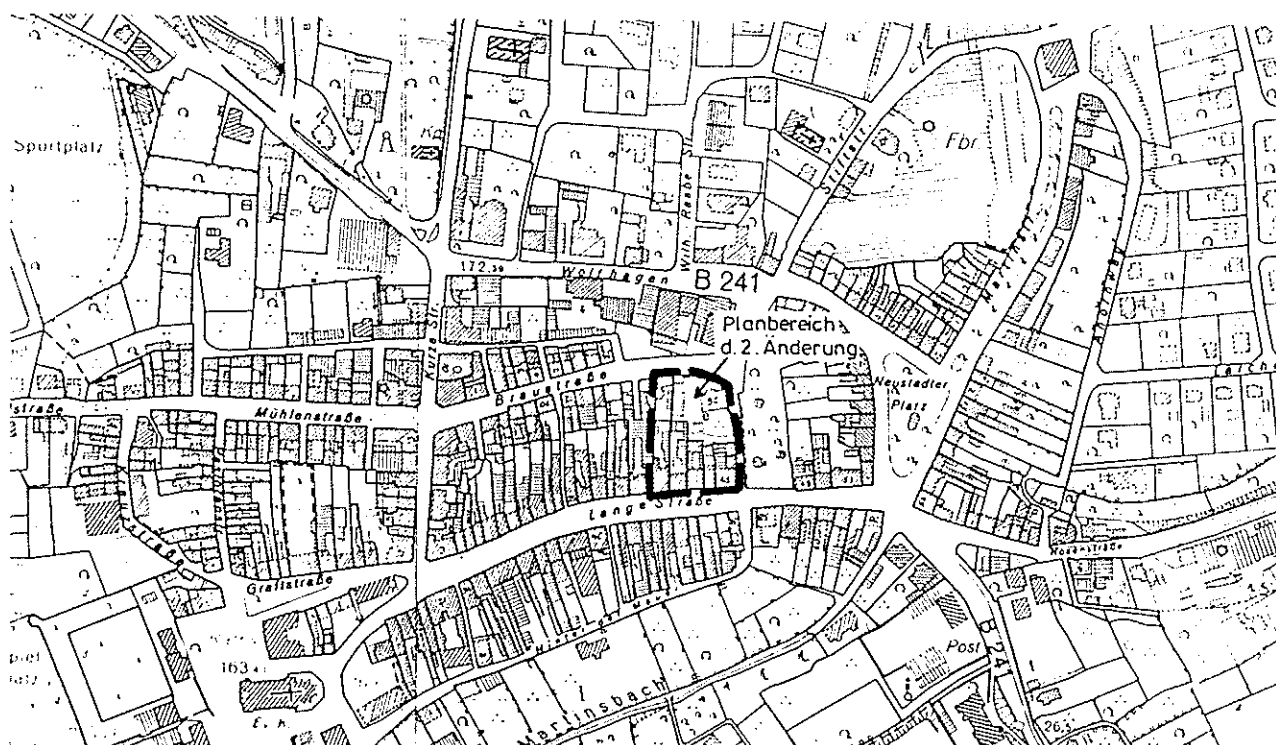
BAUGESETZBUCH (§ 30), BAUNUTZUNGS-
VERORDNUNG, PLANZEICHENVERORDNUNG

PLANUNGSBÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 3000 HANNOVER 71

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (2) BauGB	GEM. § 10 BauGB	GEM. § 11 BauGB	GEM. § 12 BauGB	
BEARBEITET : 01.10.1987	STAND 15.03.1988 / R.O.	_____	_____	_____	

Textliche Festsetzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind im festgesetzten Kerngebiet (MK) Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, wie Sex-Kinos, Video-Peep-Shows u.a., ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.8.87 die Aufstellung der 2. Änderung³¹ des Bebauungsplanes Nr. 3 A beschlossen.⁴¹ Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 15. Aug. 1990

In Vertretung:
gez. Johanning
Stadt/Gemeindedirektor

Verfällighkeitsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Erlaubnisvermerk: Verfalligkeitsvermerk für
erteilt durch das Katasteramt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen
beutlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der beutlichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

(Siegel)

Katasteramt

Der Entwurf der 2. Änderung³¹ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im Okt. 1987

Architekturbüro Keller
Lehringer Straße 11
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 5235 30

Keller

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.3.88 dem Entwurf der 2. Änderung³¹ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.8.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung³¹ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.9.1988 bis 3.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.³¹

Uslar, den 15. Aug. 1990

In Vertretung:
gez. Johanning
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung³¹ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.⁴¹ Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 9.3.1989 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 15. Aug. 1990

In Vertretung:
gez. Johanning
Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Genehmigungsbeförde am 28.8.90 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Die Bez. Reg. Braunschweig hat am 09.10.90 (Az.: 309.21102-55012.01-3A Änd. 2) erklärt, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (gemäß § 11 BauGB).

Braunschweig, den 09.10.1990

(Siegel)

I. A. gez. Breuer

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht³¹ geltend gemacht worden.

Uslar, den

Stadt/Gemeindedirektor

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom (BGBl. I.S.) und der ~~66-68- und 69- der Niedersächsischen Bauordnung vom 4.8.1986 (bekanntgemacht im Nds. GVBl. vom 11.8.1986 S. 152), zuletzt geändert durch vom (Nds. GVBl. S.)~~ und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214) hat der Rat der Gemeinde/Stadt Uslar diesen Bebauungsplan Nr. 3A bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.

Uslar, den 15. Aug. 1990

gez. Leipold
Bürgermeister

(Siegel)

In Vertretung:
gez. Johanning
Stadt/Gemeindedirektor

1) Entsprechend dem letzten Stand einzeichnen

2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche

Bauvorschriften über die Gestaltung

3) Nichtzutreffendes streichen

4) Nur wenn ein Aufstellungsbescheid gefaßt wurde

5) Bei mündlicher Auslegung nur Zahlen der letzten Auslegung

6) Nur falls erforderlich