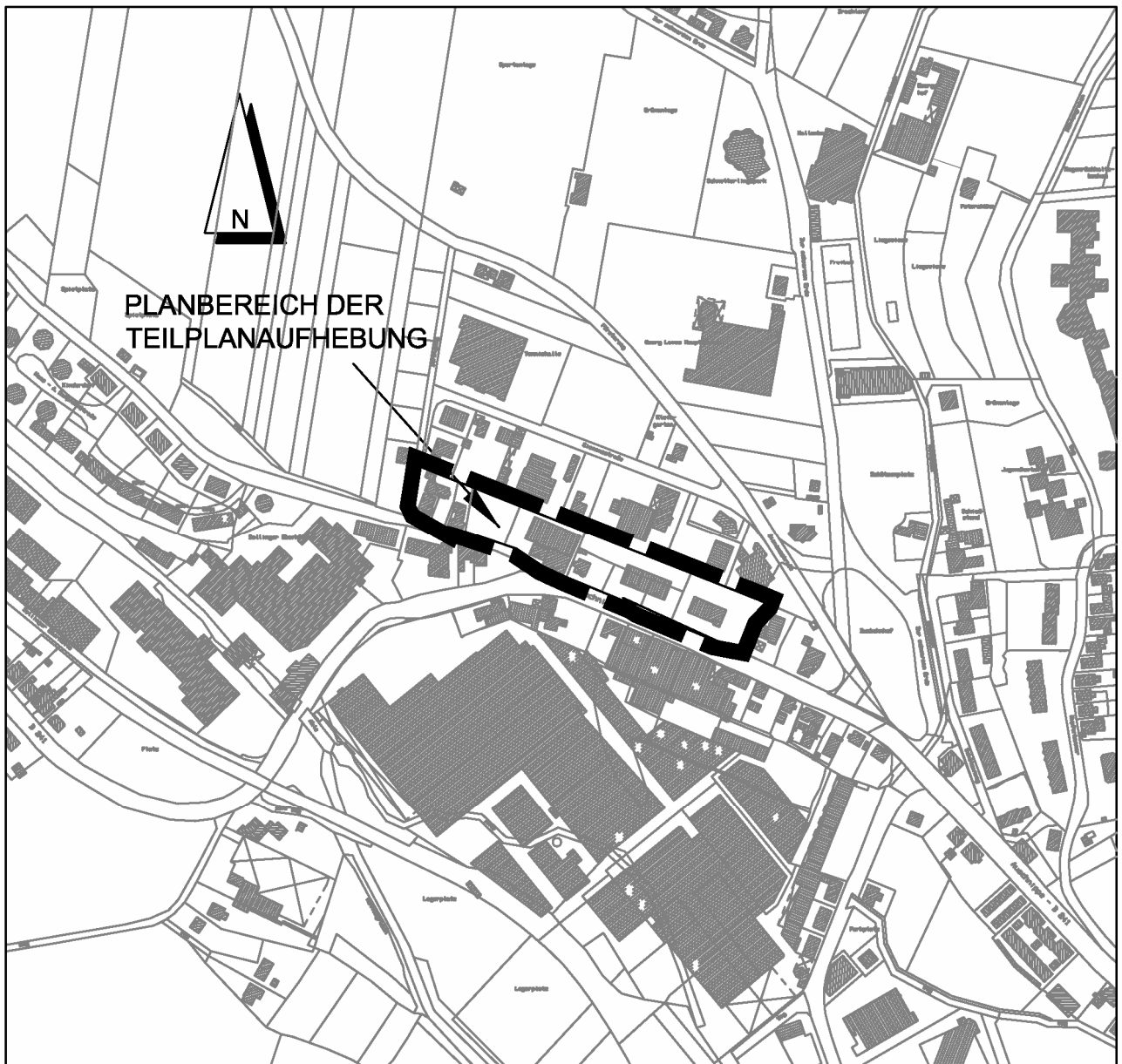


TEILPLANAUFHEBUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
1.7.2004	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR

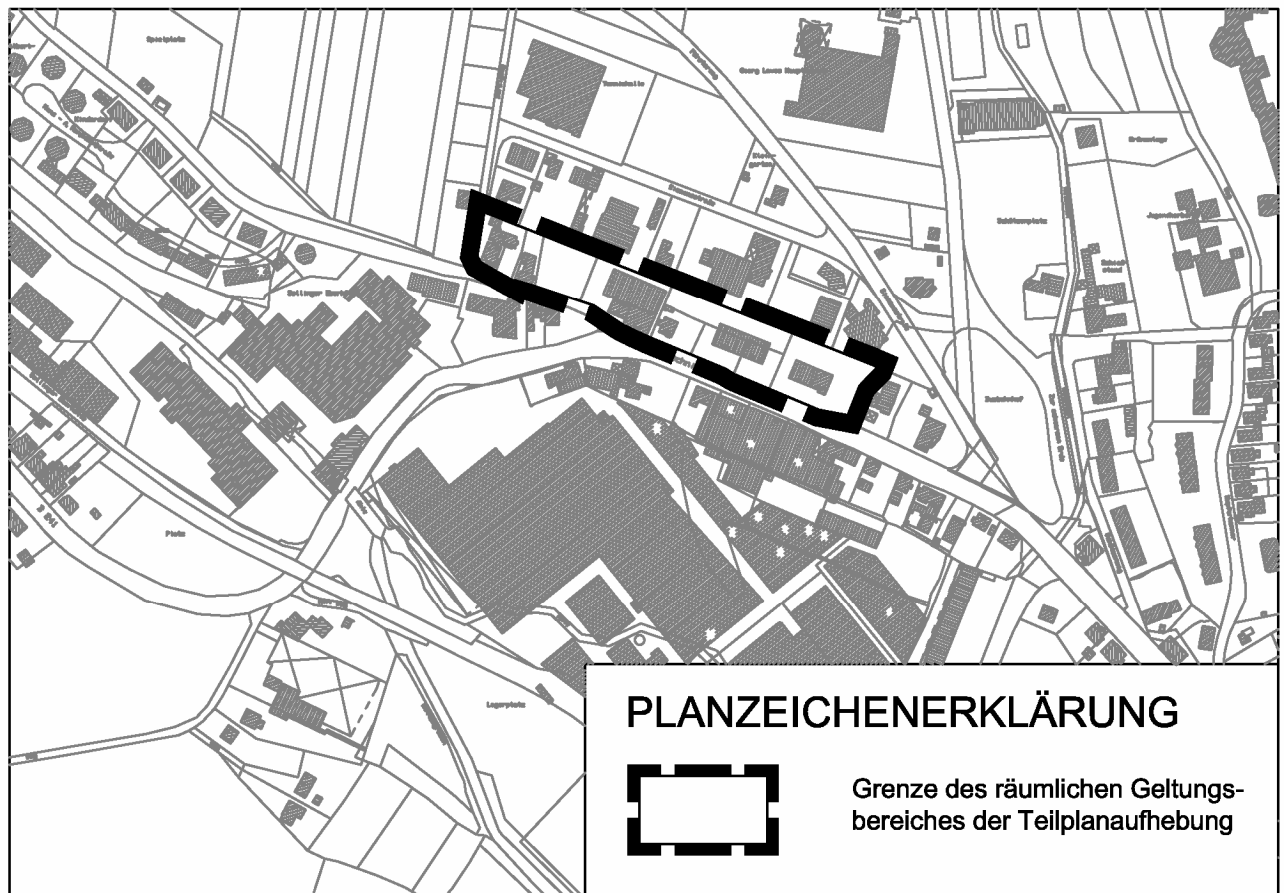
TEILPLANAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „KNOBBENSTRASSE“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobbenstraße“

Für den dargestellten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Knobbenstraße“ ersatzlos aufgehoben.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und ~~der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung~~ und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus ~~der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften)~~, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 18. Mai 2006

Siegel
gez. Kaiser
Bürgermeister
gez. Meistering
Staddirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 18. Mai 2006

gez. Meistering
Staddirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Northeim, den

Planverfasser

Der Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde ausgearbeitet vom

Hannover im November 2002

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2004 dem Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung haben vom 01.03.2004 bis 02.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 18. Mai 2006

gez. Meistering
Staddirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Uslar, den

Staddirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Staddirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 18. Mai 2006

gez. Meistering
Staddirektor

Genehmigung

Die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Staddirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Der Satzungsbeschluss der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist damit am 23.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 18. Mai 2006

gez. Meistering
Staddirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den 18. Mai 2006

gez. Meistring
Staddirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den

Staddirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

zur Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobbenstraße“

Die Stadt Uslar hat den Bebauungsplan Nr. 2 "Knobbenstraße" in den Jahren 1961 - 1962 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 4.7.1962 vom Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt. Mit Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Knobbenstraße" wurde 1988 durchgeführt. Mit Schreiben vom 2.7.1991 hat der Landkreis Northeim keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Zwischenzeitlich wurden Teile des Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan Nr. 19b „Schul-, Sport- und Erholungszentrum“ und durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Auschnippe“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Auschnippe“ ist inzwischen aufgehoben worden.

Mit Beschluß vom 4.12.2003 hat der Verwaltungsausschuß die 2. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobbenstraße“ beschlossen.

Mit Beschluß vom 4.12.2003 hat der Verwaltungsausschuß die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobbenstraße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 war es, den Bereich der gewerblichen baulichen Nutzung zuzuführen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Erschließung des Teilplanaufhebungsbereiches ist durchgeführt und der Ausbau dieser Flächen ist abgeschlossen einschließlich der Abrechnung der Erschließungsbeiträge. Die Grundstücke sind im Teilplanaufhebungsbereich bis auf ein Grundstück bebaut. Es wird davon ausgegangen, daß nur noch kleinere Um- und Anbauten mit Ausnahme der Lückenbebauung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde durch die 1. Änderung dem besonderen Bedürfnis eines Betriebes angepaßt. Mit der 2. Änderung wird wieder eine Anpassung der Bauflächen an die heutigen Bedürfnisse vorgenommen.

Dies müßte auch für den Teilplanaufhebungsbereich mit mehr Aufwand vorgenommen werden, zumal heute an die Festsetzungen erhöhte Ansprüche gestellt werden. Häufig steht auch der Planungsaufwand für die vorgenommene Änderung in einem unausgewogenen Verhältnis zu der anstehenden Baumaßnahme.

So stehen der Stadt Uslar zwei Möglichkeiten offen, das Problem zu lösen.

1. Der Teilbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt unter Beachtung der heutigen Gesetzesgrundlage überarbeitet und auf die heutigen Bedürfnisse abgestellt.

2. Der Teilbereich des Bebauungsplanes wird aufgehoben und die Baugrundstücke sind künftig für Bauvorhaben nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu beurteilen.
 - zu 1. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes muß über den gesamten Planbereich gehen und sollte sich nicht auf Teilflächen beschränken. Dies würde der Stadt erhebliche Kosten verursachen und aufgrund der geänderten Gesetzeslage zu Problemen führen (Immissionsschutz, Ausgleichsmaßnahmen in Natur und Landschaft). Andererseits müßte die Stadt auch weiter mit stetigen Änderungen rechnen, die die gleichen Probleme wie die Neuaufstellung mit sich bringen.
 - zu 2. Die Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes hat die Folge, daß künftige Bauvorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB sondern nach § 34 BauGB zu genehmigen sind. Es betrifft im Grundsatz nur ein freies Baugrundstück, während die übrigen Grundstücke bebaut sind und nur An-, Um- und Ergänzungsbauten vornehmen können.

Für das einzelne Bauvorhaben hat der Bebauungsplan die Grenzen der zulässigen Bebauung durch die Baugebietsfestsetzung (Gewerbegebiet), die zulässige Geschößzahl (bis zweigeschossig) und die Geschößflächenzahl mit 1,4 und die überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt. Da die Grundstücke weitgehend bebaut sind, wobei die Wohnnutzung in Verbindung mit Gewerbe und ohne Gewerbe noch stark vertreten ist, erscheint die Beibehaltung eines Gewerbegebietes doch fraglich, so daß auf die Nutzungsregelung für den Teilbereich verzichtet werden kann. Die überbaubare Fläche, die großzügig bemessen ist, kann auch aufgegeben werden, da durch die Auffüllung der Baulücke und durch Um-, An- und Ergänzungsbauten kein städtebaulicher Mißstand hervorgerufen werden kann. Auch der Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild ist von untergeordneter Bedeutung, so daß auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

Da der Bebauungsplan keine Aussage über den Schutzanspruch des vorhandenen Wohnens im Plangebiet getroffen hat, ist er in diesem Falle für eine Beurteilung immissionsrechtlicher Belange wenig hilfreich. Soweit im Bereich der Gemengelage (Konfliktzone) Immissionsprobleme zu beurteilen sind, ist gemäß § 34 BauGB die vorhandene Bebauung maßgebend und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Rückstufung des Anspruches) zu berücksichtigen.

Nach der Teilplanaufhebung wird das einzelne Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Danach muß sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebung einfügen. Auch besteht nicht mehr der Zwang, die überbaubare Fläche einzuhalten, was aus städtebaulicher Sicht aufgrund der vorhandenen Bebauung vertretbar ist. Mit dem Einfügungsgebot in die Nachbarschaft ist sichergestellt, daß keine Gebäude entstehen, die der städtebaulichen Ordnung widersprechen.

Mit dem Einfügungsgebot wird insgesamt sichergestellt, daß auch durch Abbruch von Gebäuden keine baulichen Anlagen entstehen, die der städtebaulichen Ordnung widersprechen.

Hinweise

Vom Landkreis Northeim Untere Denkmalpflege wird auf folgendes hingewiesen.

Im überplanten Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG bekannt. Sollten jedoch wider Erwarten bei den Bauarbeiten archäologische Bodendenkmale oder Funde gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG zutage treten, sind diese gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig. Weitere Maßnahmen und Auflagen seitens der Unteren Denkmal-schutzbehörde können dann gemäß § 14 Abs. 3 NDSchG erforderlich werden (Kontakt: Dr. Petra Lönne, Bau- und Umweltamt, Archäologische Denkmalpflege, Medenheimer Str. 6/8, 37154 Northeim, Tel. 05551/708156, Fax 05551/708154, e-mail: ploenne@landkreis-northeim.de).

Die Begründung hat zusammen mit der Teilplanaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

"Knobbenstraße"

vom 01.03.2004 bis einschließlich 02.04.2004

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

Uslar, den 18. Mai 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Siegel