

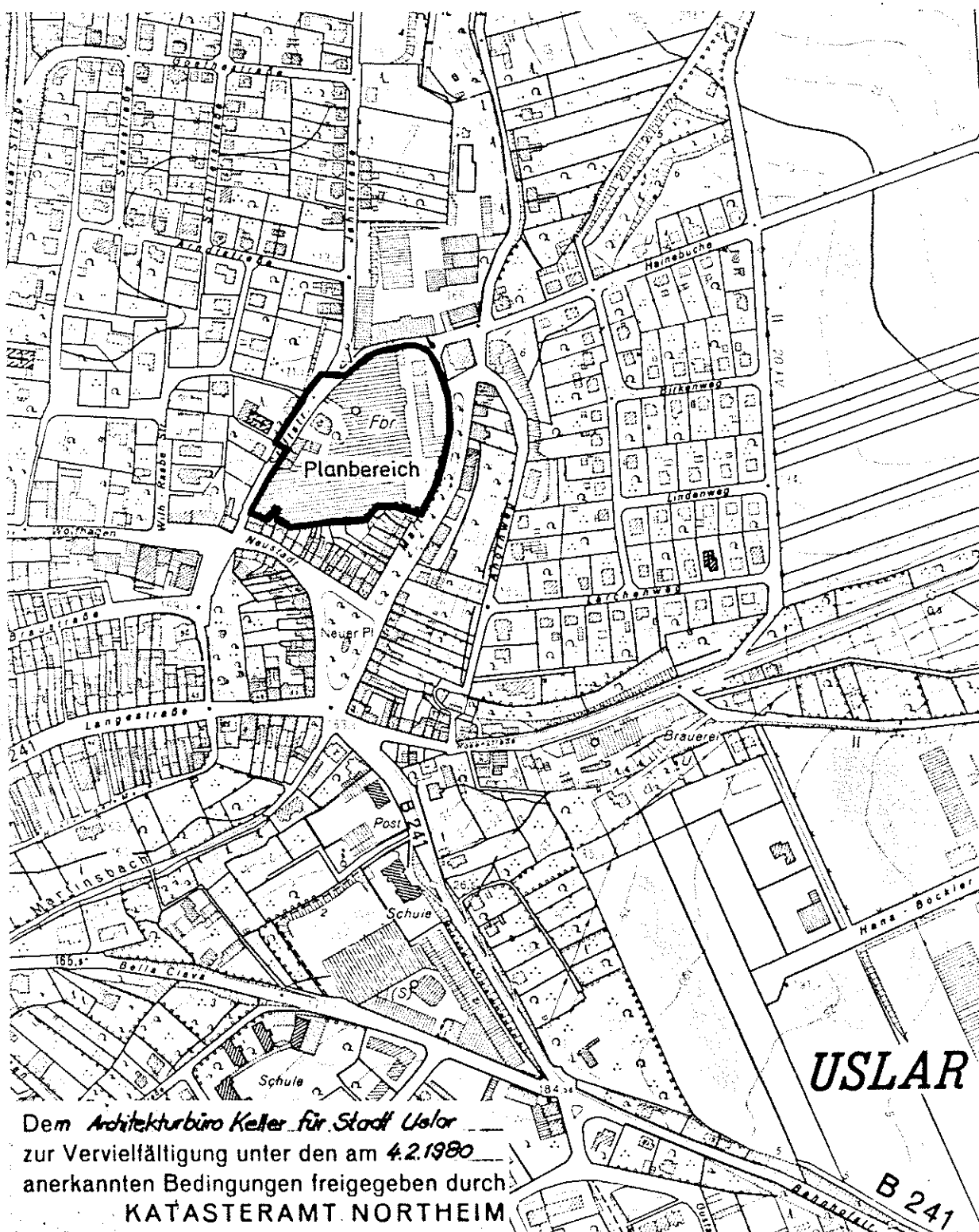
BEGRÜNDUNG

gem. § 11 und 12 BBauG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	1.x gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
		2.x gem. § 2a (6) BBauG	

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT USLAR

FÜR DAS BAUGEBIET " STIFTSTRASSE / MARTINSTRASSE "



Dem Architekturbüro Keller für Stadt Uslar
zur Vervielfältigung unter den am 4.2.1980
anerkannten Bedingungen freigegeben durch
KATASTERAMT NORTHEIM

1. ALLGEMEINES

1.1. Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 12. Mai 1977 hat die Stadt Uslar als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe "W" - Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen) "G" - Gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben für die Schaffung von Arbeitsplätzen) und "E" - Erholung (Entwicklung von Erholungseinrichtungen) erhalten.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

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 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 15.10.1982 von der Bez. Reg. Braunschweig genehmigt und am 3. Dez. 1982 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

1.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Uslar hat in der Sitzung vom 28.2.1980 beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festgesetzt werden und der die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet. Dieser Bebauungsplan wird im besonderen Fall im M. 1 : 500 aufgestellt, da im M. 1 : 1000 eine zweifelsfreie Festsetzung nicht möglich wäre.

1.4. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Uslar und wird wie im Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt, begrenzt.

Einzelhandels- und Handelsbetrieben hindern, da der übrige Bereich nur in sehr geringem Umfang baulich genutzt werden kann.

1.7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bausubstanz ist für die geplante Nutzung nur im geringen Maß verwendbar. Es ist beabsichtigt, den Hallenbau entlang der Südgrenze des Planbereichs zu erhalten und in einen SB-Markt umzubauen. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Mit Ausnahme des Wohnhauses Stiftstraße 10 werden die übrigen Werkhallen bzw. Gebäude voraussichtlich abgerissen. Um zu der vorhandenen Bebauung einen städtebaulich sinnvollen Übergang zu erhalten, wurde entlang der Stiftstraße eine bis II-Geschossigkeit und entlang der Martinstraße eine bis III-Geschossigkeit, jedoch mindestens II-geschossige Bauweise vorgesehen. In Anlehnung dieser Ausweisung ist eine bis II-Geschossigkeit für die Baufläche für den Gemeinbedarf festgesetzt worden.

Die zugelassenen Grund- und Geschoßflächenzahlen im Kerngebiet nutzen nicht das zulässige Höchstmaß gemäß BauNVO aus, da der erforderliche Stellplatznachweis gem. Nds. BauO auf der dazugehörigen Freifläche entstehen soll. Die ausgewiesene Tiefgarage ist nicht in die Berechnung der Geschoßfläche einbezogen worden. Das anschließende Mischgebiet sowie das Baugrundstück für den Gemeinbedarf hat in Anlehnung an die Nachbarschaft eine zulässige Geschoßflächenzahl von 0,6 und 1,2 erhalten. Aufgrund der vormals dichten Bebauung sowie der nach Norden und nach Süden anschließenden intensiven baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der zentralen Lage erscheint eine ähnlich hohe Ausnutzung gerechtfertigt. Da es sich um teilweise bebauten Gebiet handelt und im Süden des Planbereiches eine Grenzbebauung vorliegt, wurde dieser Bereich mit einer Baulinie abgeschlossen.

Vom Institut für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß das Verwaltungsgebäude der Firma Ilse, Baudenkmal ist. Somit ist im Rahmen des Bauantrages gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz (Bauen in der Umgebung von Baudenkmalen) eine Beteiligung der Denkmalpflegebehörden erforderlich.

Durch die ausgewiesene Baufläche für den Gemeinbedarf ist die Möglichkeit gegeben, im Bereich der Stiftstraße die historische Straßenverengung wieder herzustellen. Ebenso ist durch die Geschoßzahl und die Geschoßflächenzahl die Möglichkeit gegeben, eine ähnliche Baumasse wie gehabt, zu erstellen.

1.8. Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Durch die Ausweisung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf will die Stadt sicherstellen, daß in dieser zentrumsnahen Lage eine Gemeinbedarfseinrichtung entsteht. Da zur Zeit ein großer Bedarf an Altenpflegeplätzen besteht, soll die Fläche für ein Altenheim und Altenwohnungen genutzt werden. Ein Bauträger ist für dieses Projekt vorhanden.

1.9. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die vorhandenen und ausgebauten Straßen gesichert. Eine Ausnahme bilden wenige geringfügige Fußwegerweiterungen.

Durch den Neubau des Einkaufsmarktes wird der Verkehr im Bereich der Stiftstraße und Martinstraße zunehmen. Diese Mehrbelastung kann die Martinstraße ohne Probleme verkraften. Bei der Stiftstraße ist die Einmündung in den Wolfshagen ein Gefahrenpunkt. Hier ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes 3 A "Stadtmitte" die Verbesserung und Aufweitung der Einmündung vorgesehen worden. Bis zu dieser Erweiterung sollte der Hauptzu- und -abfahrtsverkehr zum SB-Markt über die Martinstraße abgewickelt werden.

1.10 Textliche Festsetzung

Durch die intensive gewerbliche Nutzung stand für eine ortbildgestaltende Begrünung keine Fläche zur Verfügung. Im Rahmen der Umnutzung soll ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt werden, um das Umfeld zu verbessern und die neu erstellten Anlagen besser in das Stadtbild einzupassen. Da bereits durch eine vorliegende Baugenehmigung bekannt ist, daß in diesem Bereich ein SB-Markt entstehen soll und hierzu gemäß Nds. Bauordnung eine Vielzahl von Stellplätzen erforderlich wird, erscheint es sinnvoll und zweckmäßig, die anzupflanzenden Bäume in Verbindung mit den errichteten Stellplätzen oder Garagen festzusetzen. Hier soll ein Verhältnis - 10 Stellplätze - ein hochwertender standortheimischer Laubbaum-angepflanzt und erhalten werden. Zusätzlich ist noch pro 1000 m² Grundstücksfläche ein hochwertener Laubbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen sollten in dem Freibereich erfolgen. Hierzu enthält der Bebauungsentwurf Bepflanzungsvorschläge von Baumgruppen und sonstigen Gehölzen.

Im Bereich der Stellplätze, die über der geplanten Tiefgarage liegen, ist die Eingrünung mit Hilfe von Pflanzkübeln vorzunehmen.

Es werden nachfolgende Gehölze zur Anpflanzung empfohlen:

wintergrüner Liguster	Birke
Eberesche	Weiden Spec.
Hasel	Esche
Weißdorn	Hartriegel
Hainbuche	Traubekirche
Feldahorn	Kornelkirsche
Schneebeere	Wildrose
Birne	scharzer Holunder
Blutbuche	Pfaffenhütchen
Faulbaum	

Für die Bepflanzung der Kübel sind Eberesche, Hainbuche und Feldahorn ungeeignet. Felsenbirne und Hartriegel neben Weißdorn, Hasel und Schneebeere sind besser geeignet. Bei der Bepflanzung des Stellplatzbereiches wird vorgeschlagen Blutbuchen zu pflanzen, weil diese bei Regenwetter für die darunter parkenden Wagen keine ätzenden Stoffe abgeben.

Um einer sinnlosen und umweltverödenden Betonierung der Innenstadt entgegenzuwirken sollten sämtliche Flächen, welche nicht zwingend für bauliche Anlagen sowie erforderlichen Nebenanlagen benötigt werden, als Grünfläche ausgebaut und hergerichtet werden. Im Zuge der Gestaltung der Grünflächen, sollte der Vorschlag des Bundes für Naturschutz aufgegriffen werden, eine Wasserfläche zu schaffen.

Im kleinstädtischen Bereich ist eine reine MK-Nutzung in allen Geschossen nicht möglich und städtebaulich auch nicht sinnvoll. Um auch hier das Wohnen allgemein zu ermöglichen, wurde ab I. Obergeschoß, das Wohnen zugelassen.

Das ausgewiesene MK-Gebiet grenzt unmittelbar an das geplante Altenpflegeheim. Da diese Nutzung für die Nachtzeit ein gewisses Ruhebedürfnis hat, sollten lärmverursachende Nutzungen im Nachbarbereich ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten wurde dem Ruhebedürfnis der Bewohner Rechnung getragen.

1.11 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die geplante Bebauung entlang der Martinstraße schließt sich im Süden nahtlos an die vorhandene Bebauung an. Um hier das neu entstehende Gebäude an die vorhandene Bebauung anzupassen, wurde nur auf diesem Bereich begrenzt eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, daß die geplanten Gebäude sich in der Dachneigung sowie in der Gebäudehöhe der vorhandenen Bebauung anpassen. Dadurch werden negative Ausweisungen auf das Straßenbild der Martinstraße verhindert.

Für die abgesetzte Bebauung des Altenpflegeheimes bedarf es keiner gestalterischen Festsetzungen, da diese Baumassee nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung an der Martinstraße steht. In gleicher Weise ist die Innenhofbebauung und die Bebauung entlang der Stiftstraße zu sehen.

2. BODENORDNUNG

- 2.1. Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 2.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG).
- 2.3. Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).

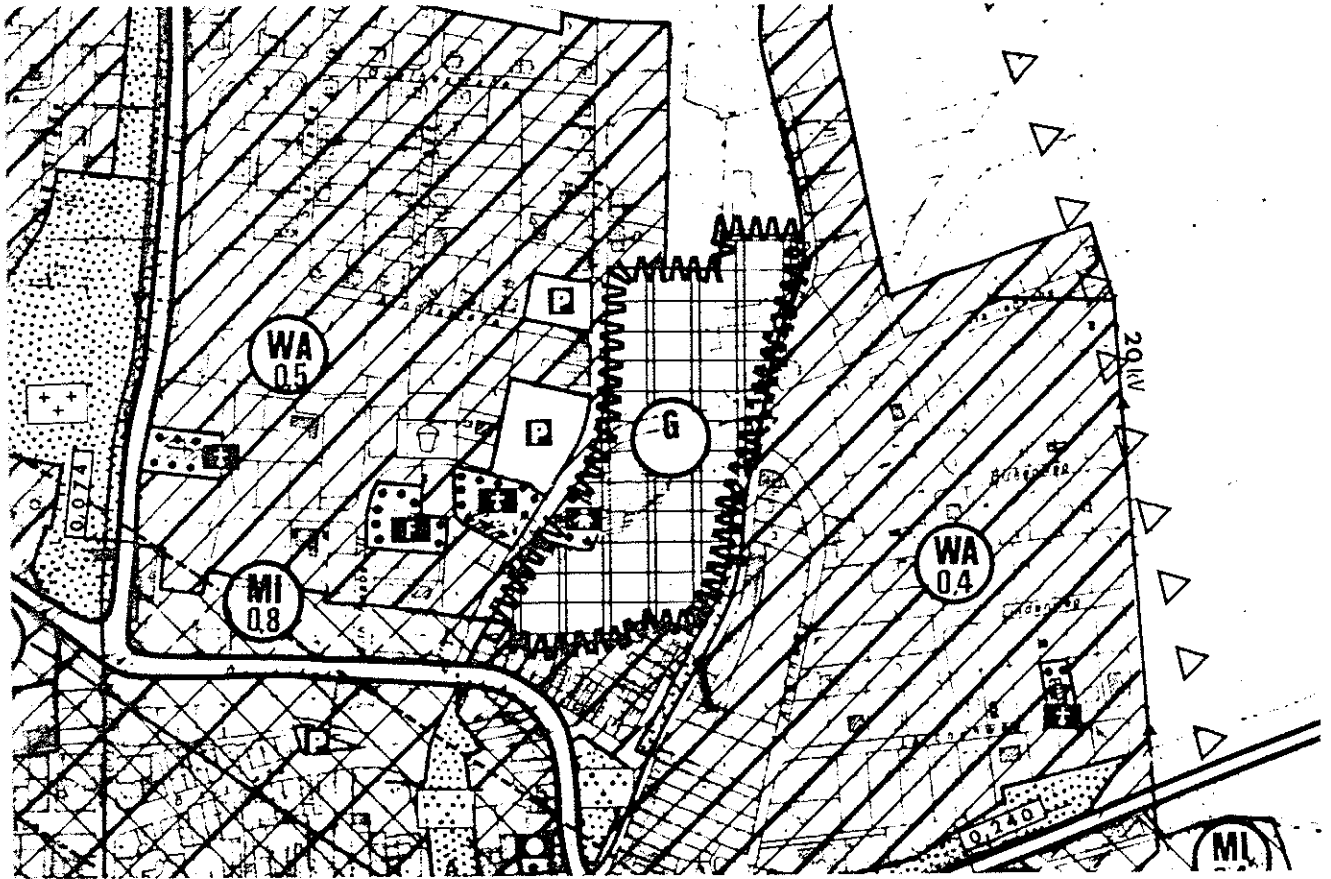
3. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

- 3.1. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen sichergestellt.
- 3.2. Die Schmutzwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.
- 3.3. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz.
- 3.4. Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.
- 3.5. Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

- Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i. M. 1 : 5000



5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Kleine Korrekturen am Ausbau der Straßen werden im entsprechenden Haushaltsplan der Stadt enthalten sein. Ansonsten sind die Ausbau-
maßnahmen abgeschlossen, so daß keine wesentlichen Kosten durch diesen Plan auf die Stadt zukommen.

Für den Bau des Altenpflegeheimes ist ein Träger vorhanden. Somit entstehen der Stadt Uslar durch diese Baumaßnahme keine weiteren Kosten.

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,6332 ha

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,6332 ha
=====

6.3. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze	960	qm
2. Parkplätze	-	qm
3. sonstige Erschl.-Fläche (Grünanlagen)	-	qm
insgesamt	0,0960	ha

(= 5,9 % des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 1,5372 ha

davon sind bereits bebaut	Mischgebiet	0,1060	ha
	Kerngebiet	0,1858	ha
	Gemeinbedarfsfläche	-	ha

für die Bebauung noch zur Verfügung
stehende Bauland

Mischgebiet	-	ha
Kerngebiet	0,7159	ha
Gemeinbedarfsfläche	0,5295	ha

Besiedlungsdichte:

Auf die Darstellung der Besiedlungsdichte wird verzichtet,
da es sich weitgehend um MK - Gebiet handelt sowie Bauflä-
che für den Gemeinbedarf.

Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

MI - Fläche mit einer mittleren
Geschoßflächenzahl von 0,6 636 qm Geschoßfläche

MK - Fläche mit einer mittleren
Geschoßflächenzahl von 1,0 9017 qm Geschoßfläche

Gemeinbedarfsfläche mit einer mittleren
Geschoßflächenzahl von 1,2 6354 qm Geschoßfläche

16007 qm Geschoßfläche

7. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind in genügender Zahl in der näheren Umgebung vorhanden.

8. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden. Soweit die Flächen gewerblich genutzt werden, ist die RAR (Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs) zugrunde zu legen.

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielpl.)

9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) in diesem Plan nicht ausgewiesen, da in unmittelbarer Nähe im Anschlußbebauungsplan Nr. 7 "Vahler Twetje" ein Spielplatz vorhanden ist. Dieser Platz ist so angelegt, daß er von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m zu erreichen ist und den Bedarf aus diesem Plan mit deckt.

Bescheinigung des Jugendamtes wird beantragt.

Ausnahmeantrag zum Genehmigungsantrag wird gestellt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 32 "Stiftstraße / Martinstraße"

vom 20.05.1983

bis 20.06.1983

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Uslar gem. § 9 Abs.8 BBauG mit dem Bebauungsentwurf als Anlage zur Begründung beschlossen.

Uslar, den 15. Dez. 1983

gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor