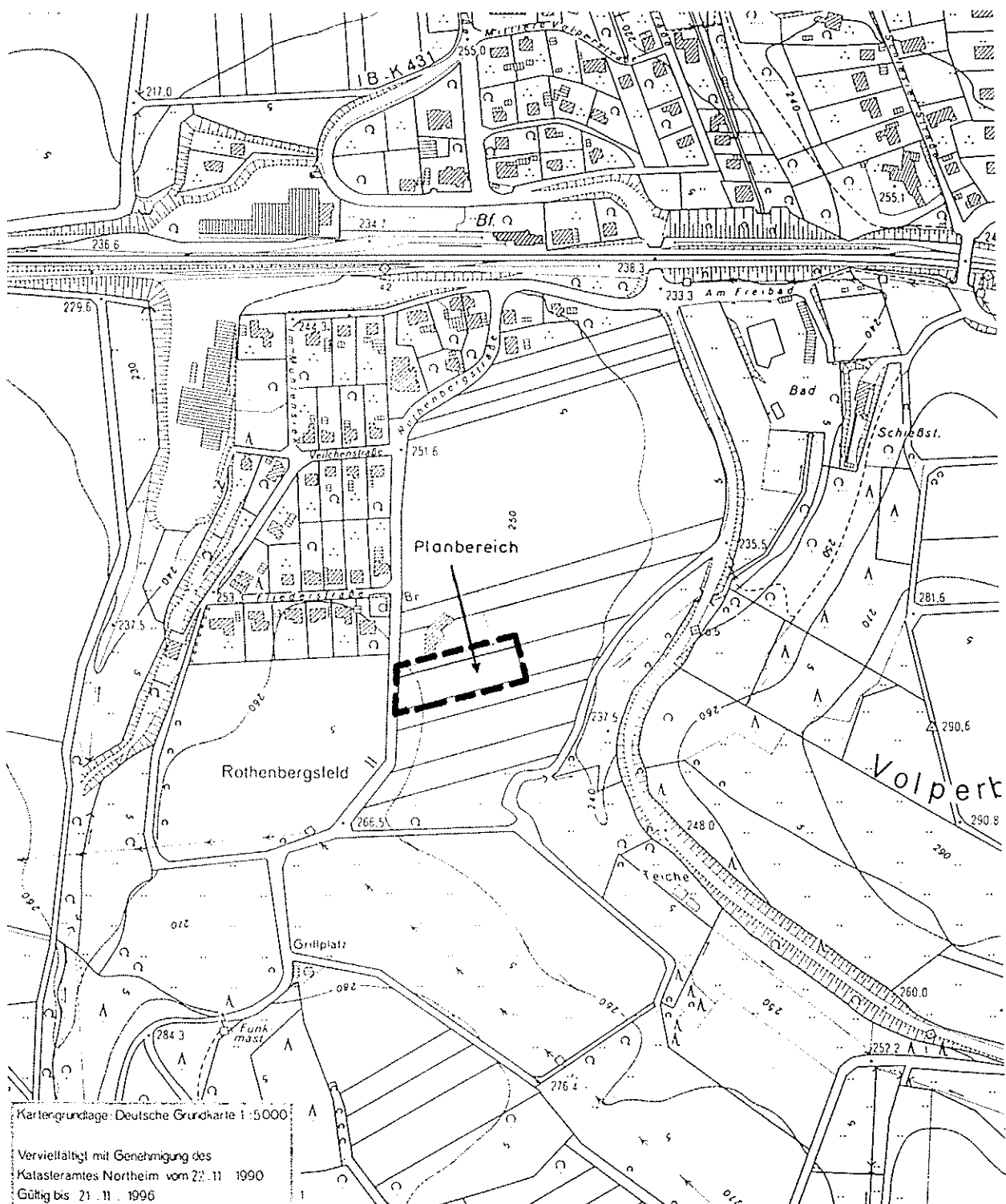


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
26.3.1992			

STADT USLAR OS VOLPRIEHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "LANDHOTEL"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortslage von Volpriehausen östlich der Rothenbergstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt 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.

Der Rat der Stadt Uslar hat die Aufstellung von 11 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. und 2., die 4. und 5. Änderung wirksam geworden. Die 3. und 6. Änderung sind durch Beschluß festgestellt worden. Die 7. bis 11. Änderung sind noch im Aufstellungsverfahren.

2.2 Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich die Überlappung in den Bebauungsplan "Am Rothenberg" ist mit Bepflanzung versehen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich als Gebiet für ruhige Erholung dargestellt. Landschaftsbildprägender Bewuchs ist nicht vorhanden. Das Baugebiet bildet im Süden und Osten den Ortsrand neu. Zur Einbindung in den Landschaftsraum wird es erforderlich, eine ortsrandgestaltende Eingrünung vorzunehmen.

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiet

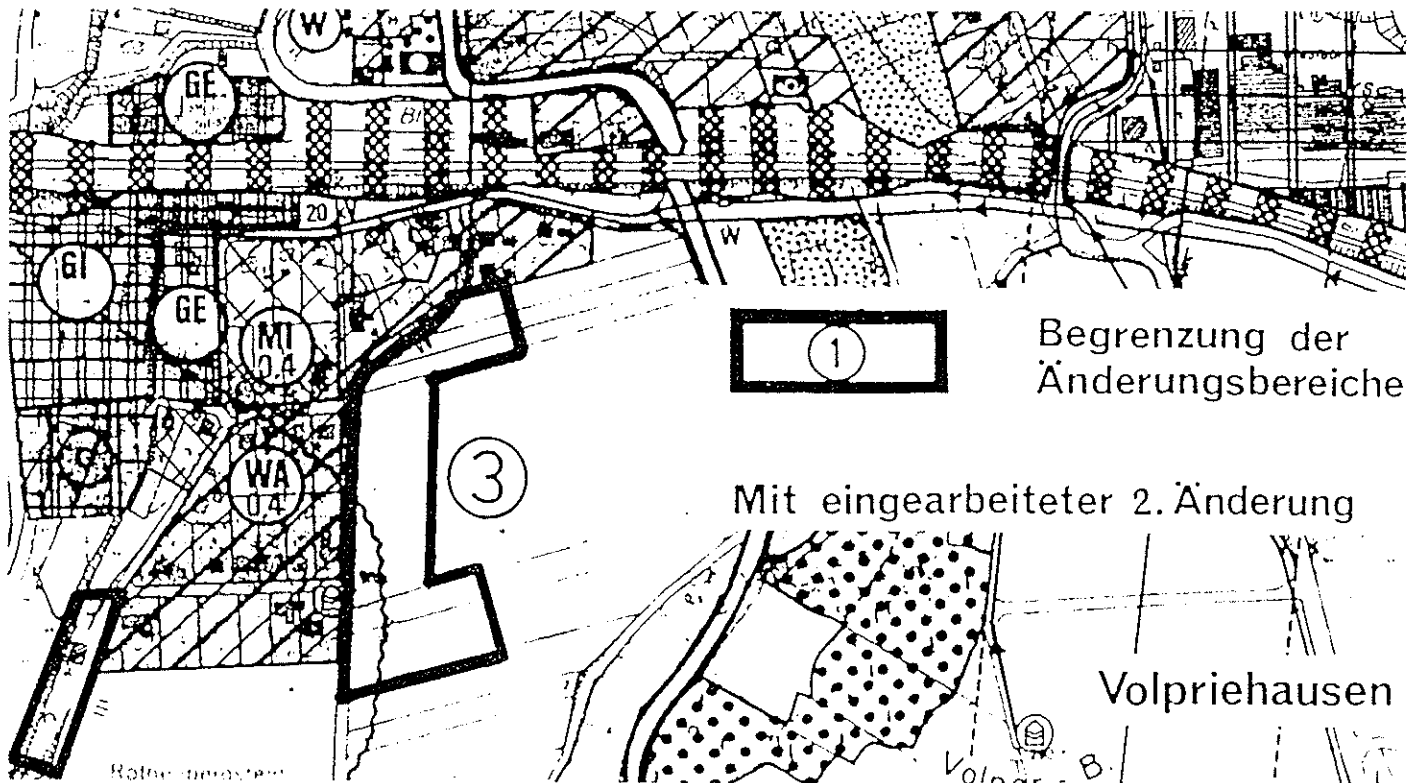
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

3. Verbindliche Bauleitplanung

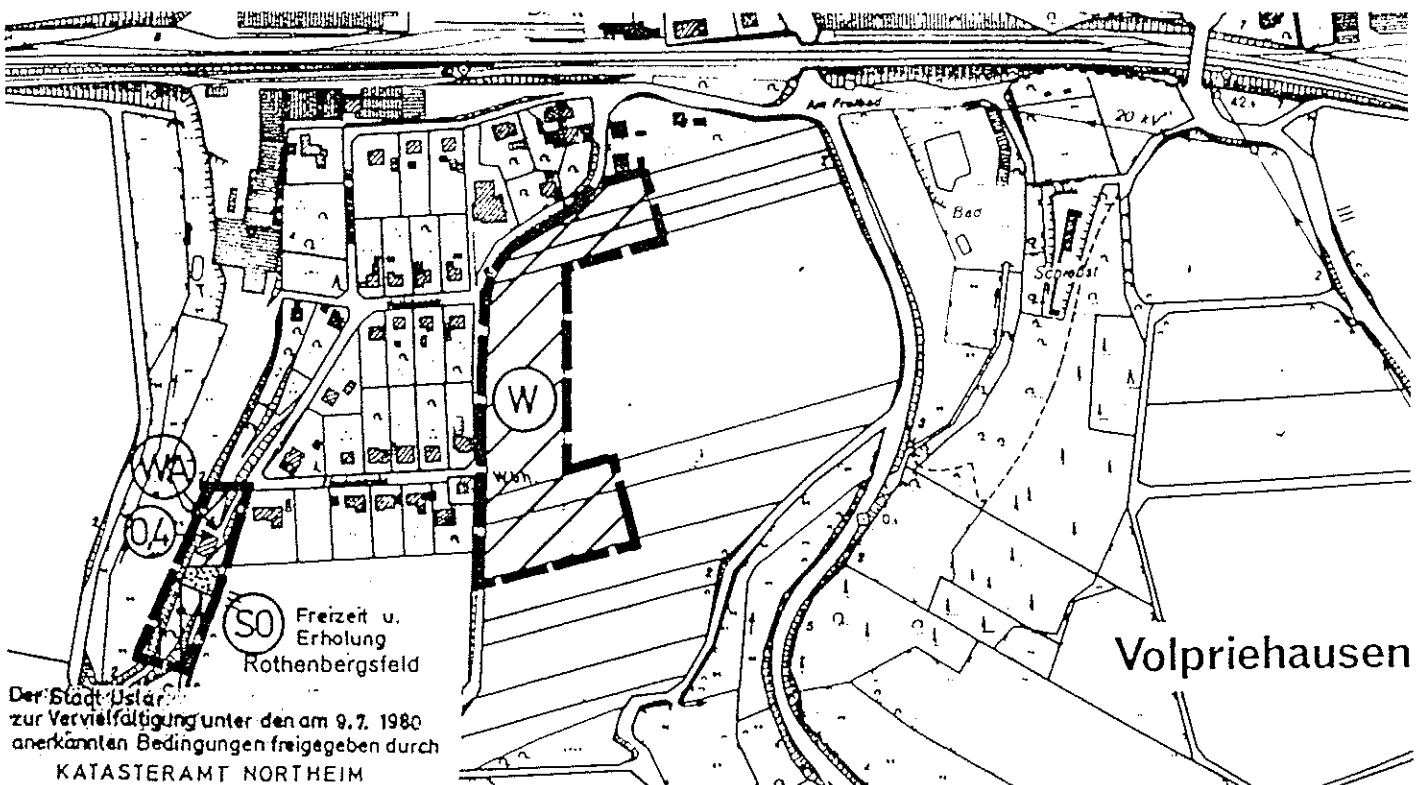
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt hat im Jahre 1987 den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" aufgestellt, der am 18.11.1988 durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde. Nachdem die südliche große Baufläche bebaut worden ist, hat sich eine erneute Kapazitätserweiterung herausgestellt. Anfangs wurde ein zusätzlicher Baukörper östlich des vorhandenen geplant. Diese Überlegungen wurden dann zurückgestellt und ein Anbau an das vorhandene Gebäude in südlicher Richtung vorgesehen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5.000



Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplan
im Maßstab 1:5.000

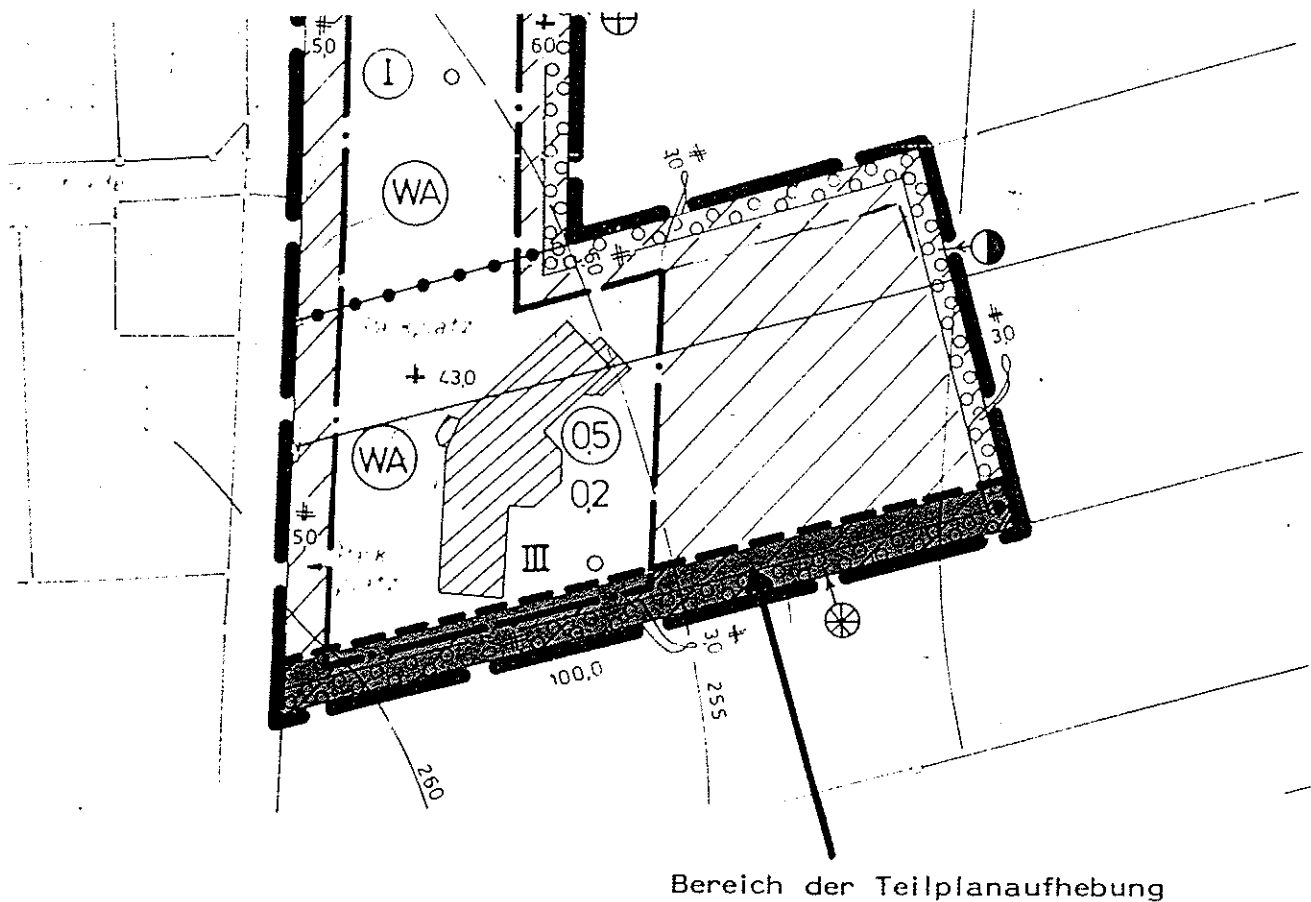


Für eine Erweiterung wird es notwendig, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die bauliche Ausdehnung in südlicher Richtung vorsieht. Um einen nahtlosen Übergang der überbaubaren Fläche zu erhalten, muß der Bebauungsplan Nr. 46 "Landhotel" in den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" eingreifen.

Am 25.9.1991 haben die Gremien der Stadt Uslar beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel" wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rothenberg" überdeckt. Der Überlappungsbereich ist nachfolgend dargestellt. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel" tritt dieser an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rothenberg".

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg"



3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich bei parzellenscharfer Auslegung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Flächennutzungsplan kann jedoch nicht parzellenscharf ausgelegt werden, zumal hier nicht die Neuschaffung eines Baugrundstückes im Vordergrund steht sondern die Erweiterung eines bestehenden Baugrundstückes betrieben wird. Somit wird ergänzend zum bereits ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet eine Erweiterungsfläche festgesetzt, die jedoch nicht auf die ganze Tiefe bezogen wird sondern nur auf den für den Anbau notwendigen Bereich mit den erforderlichen Nebenanlagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in unveränderter Form übernommen, da die Baufläche eine Ergänzung der bestehenden Anlage darstellt. Somit sollen unterschiedliche Nutzungen vermieden werden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig begrenzt worden, um ausreichend Spielraum für die Erweiterung des Gebäudes zu geben. Im Norden schließt die Baugrenze nahtlos an die Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Rothenberg".

3.4 Verkehr

Die Erschließung des gesamten Komplexes erfolgt, wie bereits vorhanden, über die Rothenbergstraße. Zur Schaffung von Stellplätzen besteht die Möglichkeit von der Rothenbergstraße die Erweiterungsfläche zu befahren.

Durch die Erweiterung des vorhandenen Bettenhauses wird sich der Zufahrtsverkehr zwangsläufig mit erhöhen. Die vorhandene Rothenbergstraße ist als Wohnstraße ausgebaut und ist entsprechend dem derzeitigen Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen. Ein verstärkter Zu- und Abfahrtverkehr erscheint vertretbar, soweit dieser nicht auf Dauer Bestand haben soll. Mit der Bebauung der östlichen Seite der Rothenbergstraße wird weiterer Verkehr erzeugt. Somit wird es notwendig, mit weiterer Entwicklung die verkehrliche Situation zu entspannen und eine gesonderte Zufahrt zum Beherbergungsbetrieb zu schaffen, damit die Rothenbergstraße den Wohnstraßencharakter behält.

Da die Rothenbergstraße noch nicht beidseitig bebaut ist und zur Westseite nur eine sehr lockere Bebauung aufweist, sind Immissionsprobleme durch den Verkehr noch nicht aufgetreten. Mit weiterer Wohnbebauung entlang der Ostseite der Rothenbergstraße wird der Druck auf die neue Anbindung erhöht. Ziel der Stadt ist es, mit dem nächsten Planungsabschnitt eine neue Zufahrt für den Beherbergungskomplex planungsrechtlich sicherzustellen.

Andere Alternativen sind derzeit nicht möglich, ohne den Betrieb in seiner Entwicklung einzuengen. Die verkehrliche Zunahme wird für zumutbar gehalten, da der Verkehr zum ehemaligen Betrieb Wilhelm und Sander nicht mehr über die Rothenbergstraße abgewickelt wird. Diese Entwicklung schafft Raum für den Beherbergungsbetrieb.

Sollten die Betriebsstätten für andere Produktionen genutzt werden, muß über eine verkehrliche Anbindung außerhalb des Wohngebietes nachgedacht werden bzw. die entlastende Anbindung bereits rechtsverbindlich sichergestellt sein.

3.5 Grünanlagen

Der östliche Teil des Plangebietes ist als private Grünanlage dargestellt worden. Hier sollen Grün- und Freizeitflächen geschaffen werden, die den Gästen für den Aufenthalt im Freien zur Verfügung stehen.

3.6 Textliche Festsetzung

zu 1

Der Bereich zwischen Hausfront und Verkehrsfläche bedarf einer allgemeinen Begründung mit hochwachsenden Laubbäumen. Um dies sicherzustellen, ist eine Festsetzung getroffen, die das Anpflanzen von hochwerdenden Laubbäumen je 25 m angefangene Straßenfrontlänge fordert.

zu 2

Durch das Baugebiet wird nach Osten hin der Ortsrand neu gebildet. Um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, wurde ein 5 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit hochwachsenden Laubbäumen und Mittelsträuchern zu bepflanzen ist.

zu 3

Der Pflanzstreifen im Süden des Baugebietes bedarf zur Ortsrandgestaltung zwar eine dichte jedoch nicht sehr hohe Bepflanzung. Das kann bereits durch eine Anpflanzung von Mittelsträuchern erreicht werden. Um nicht eine gleichhohe heckenartige Bepflanzung zu erhalten, sind zusätzlich noch mindestens 8 Laubbäume auf der gesamten Pflanzstreifenlänge anzupflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen 1 m über Bodenansatz, besitzen.

zu 4

Durch die beabsichtigte Bebauung werden weitere Stellplätze auf dem Grundstück bzw. im Nahbereich notwendig. Um einen Anreiz zu geben, diese auch im Gebäude unterzubringen, ist ein Garagengeschoß unter der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Der Bezug unter der Geländeoberfläche wurde deshalb genommen, damit das darüber angeordnete Gebäude nicht höher herausgebaut wird, als wenn kein Garagengeschoß darunter angeordnet ist.

zu 5

Aufgrund der baulichen Erweiterung wird es notwendig weitere Einstellplätze bereitzustellen. Soweit diese oberirdisch erstellt werden, sind Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Mit der getroffenen Festsetzung wird das Mindestmaß an Bepflanzung sichergestellt, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu vermeiden.

zu 6

Im Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" wurde als Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet ein Beherbergungsbetrieb genehmigt und errichtet. Dieser Betrieb soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Landhotel" die Möglichkeit der Erweiterung erhalten. Da die Stadt Uslar einschließlich der Ortschaften die Entwicklung von Erholungseinrichtungen im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes erhalten hat, wird von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und das Beherbergungsgewerbe allgemein zugelassen. Durch die Größe des Plangebietes und der zulässigen Baumasse erübrigt sich eine Begrenzung der Bettenzahl. Im übrigen müßte eine Nutzungsänderung erfolgen sollten weitere Vergrößerungen des Beherbergungsgewerbes durchgeführt werden.

3.7 Hinweise

3.71 Pflanzvorschläge zu den Anpflanzungen

Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avinum	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnus avellana	Haselnuß
Prunus cerasifera "Nigra"	Zierpflaume
Acer ginnala	Feuerahorn
Acer platanoides "Globosum"	Kugelspitzahorn
Alnus incana "Aurea"	Golderle
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Betula verrucosa	Sandbirke
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus padus	Traubenkirsche
Chaenomeles lag. "Elly Mossel"	Zierquitte
Aralia elata	Auralie
Berberis candidula	
Cytisus praecox "Allgold"	Ginster
Sinarundinaria murielae	winterharter Bambus
Potentilla fruticosa "Arbuscula"	Fingerstrauch
Buddleia davidii u.S. Schmetterlingsstrauch	
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Malus sargentii (Veredlg.)	Zierapfel
Spiraea arguta	Spiersstrauch
Viburnum carlesii	Schneeball
Philadelphus virginialis	
"Schneesturm"	Pfeifenstrauch
Chaenomeles lanuginosa	
"Nivalis"	Zierquitte
Rosa canina	Hundsrose

Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Coruus sanguinea	Hartriegel
Lonicera morrowii	Heckenkrische
Philadelphus virginialis	Pfeifenstrauch
Viburnum burkwoodii	Duftsneeball
Viburnum opulus	gem. Schneeball

Außerdem werden alle Obstgehölze empfohlen.

3.72 Zum Baugrund

Von Seiten des Bergamtes Goslar wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplanes außerhalb der Grubenbaue des stillgelegten Kaliwerkes Wittekind liegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß auch außerhalb des Einflußbereiches des ehemaligen Bergbaues der Baugrund durch möglicherweise noch anhaltende Salzsubrosion (Lösungsvorgänge) beeinflußt werden kann. Zu Fragen nach möglicher Subrosion des Salzgebirges müßte erforderlichenfalls das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung Stellung nehmen.

3.73 zu landwirtschaftlichen Immissionen

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, daß gelegentlich Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht auszuschließen sind (Geräusche, Staub, Gerüche). Sie dürfen aber das Maß des Ortsüblichen und Wesentlichen nicht übersteigen.

3.74 zum Ausbau der Straßen, Wege und Plätze

Im Bereich öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind im Interesse alter und behinderter Menschen hinderungsfreie Umweltbedingungen zu schaffen.

3.8 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die vorhandene Trinkwasserleitung ausreichend mit Trinkwasser versorgt.

Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise im Bereich der Dreigeschossigkeit die Wasserversorgung nur durch eine eigene Druckerhöhungsanlage gewährleistet werden kann.

Von den Stadtwerken wird darauf hingewiesen, daß nach Bebauung des Gebietes die Erweiterung der Druckerhöhungsanlage notwendig wird.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Wasserversorgung. Hierbei wird das - Arbeitsblatt W 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

In das Leitungsnetz werden in Abständen von 80 bis 100 m genormte Hydranten eingebaut, soweit nicht vorhanden. Die Lage der Hydranten wird durch genormte Hinweisschilder gekennzeichnet.

Zur Zeit reicht die zur Verfügung stehende Wassermenge über das Trinkwasserleitungsnetz nicht aus. Durch die nahegelegene Badeanstalt wird eine Löschwasserreserve bereitgehalten, so daß die Löschwasserversorgung für das Baugebiet gesichert ist. Die Feuerwehr der Stadt Uslar ist in der Lage Wasser über eine Wegstrecke von über 2 km in einer Menge von 800 l/min zu transportieren.

Mittelfristig soll jedoch die Löschwasserversorgung durch einen neuen Wasserhochbehälter gewährleistet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Leitung in der Rothenbergstraße. Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Rehbachtal zugeleitet.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Northeim durchgeführt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von der EAM Betriebsverwaltung Göttingen sichergestellt.

Um das Gebiet ausreichend mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist eine Transformatorenstation neu zu errichten. Hierzu wurde von der EAM ein Stationsplatz ausgewählt. Dieser ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg" ausgewiesen.

4.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.4 Einstellplätze

Einstellplätze müssen gem. NBauO beim Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.5 Spielplatznachweis (gem. Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

Durch die Neuaufstellung in Verbindung mit der Teilplan-aufhebung erhöht sich der Spielplatzbedarf in diesem Bereich für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren um 15 m². Auch diese Erhöhung wird im Nahbereich gedeckt (siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Am Rothenberg").

Die Stadt bittet daher um Zustimmung des Jugendamtes und stellt den Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 Nds. Gesetz über Kinderspielplätze.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Bebauungsplanes nicht.

Die Kosten für die Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,3459 ha
davon sind Allgemeine Wohngebiete	0,2111 ha
Grünanlage	0,1348 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 46

"Landhotel"

vom 05.02.1992 bis einschließlich 06.03.1992

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

Uslar, den

Bürgermeister

Stadtdirektor