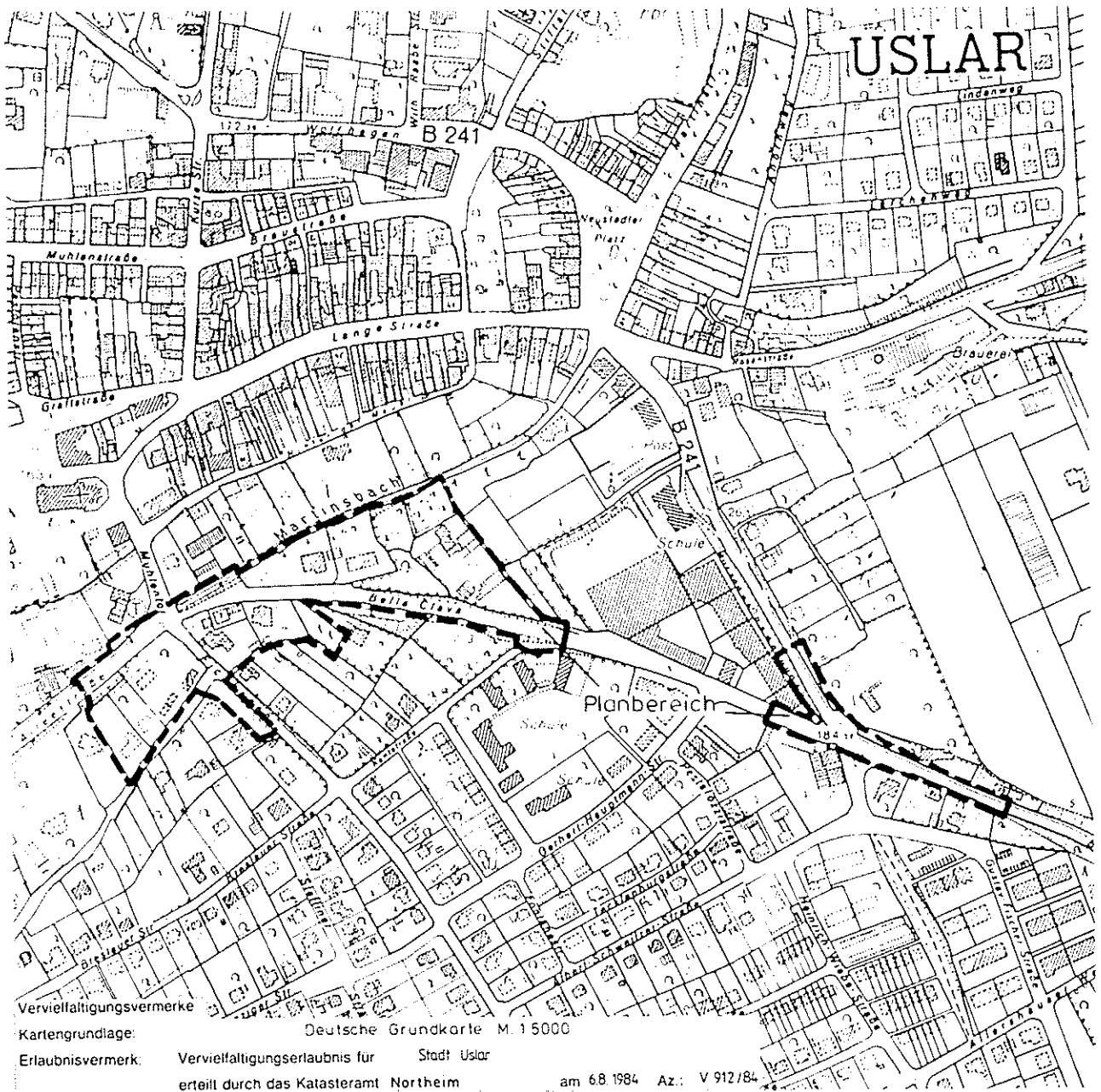


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG Oktober 1984	gem. § 2a (6) BBauG Juli 1985	gem. § 10 BBauG
	Sept. 85	gem. § 11 BBauG	gem. § 12 BBauG mit Anhang

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "BELLA CLAVA"



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen dem historischen Ortskern im Norden und dem Wohnbaugebiet Eichhagen im Süden. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

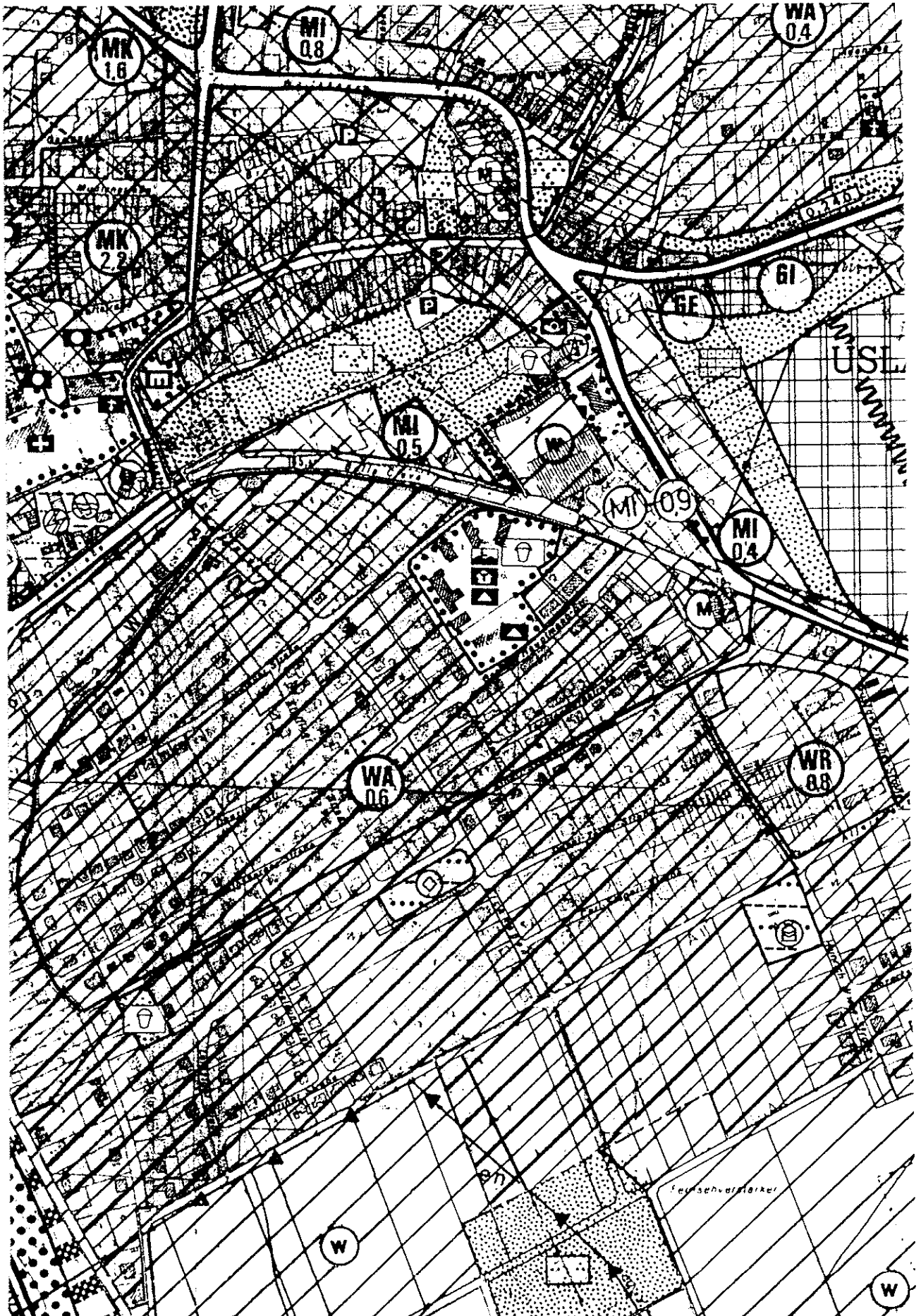
Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan 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 Bez. Reg. 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 Bez. Reg. Braunschweig genehmigt und am 13. Mai 1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 27.03.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist z. Zt. im Aufstellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung weist für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet aus. Für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet sind Geschosflächenzahlen von 0,5 und 0,6 festgesetzt worden.

Die Stadt Uslar hat im Jahre 1974 einen Generalverkehrsplan aufgestellt. Dieser wurde im Jahre 1982/1983 fortgeschrieben. Unter Punkt 5.22 kurzfristige Planungskonzeption wurde darauf hingewiesen, daß zur Verbesserung der Verkehrssituation im Zentrum der Stadt, eine Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Alleestraße im Zuge der Bella Clava sich anbietet. Es handelt sich um einen vorhandenen nicht ausgebauten Verkehrsweg, so daß Eingriffe in die Substanz nicht erforderlich sind. Weder städtisches Grün noch vorhandene Bebauung werden von dieser Planung betroffen.



2.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage der Kernstadt Uslar und hat auf den Ortsrand keine Auswirkungen. Durch den Straßenzug Bella Clava wird das Gebiet in zwei Teile geteilt, die eine unterschiedliche Nutzung aufweisen. Das südliche Baugebiet stellt den Randbereich des Wohnbaugebietes Eichhagen dar und beinhaltet eine der Hauptzubringerstraßen des Eichhagen. Die Grundstücke sind bebaut und die Freiflächen sind als Gartenflächen angelegt. Bäume und Sträucher sind vorhanden, jedoch nicht von solcher Bedeutung, daß sie für das Stadtbild unbedingt erhalten werden müssen. Die nördliche Baufläche wird im Norden vom Martinsbach und im Süden durch die Bella Clava begrenzt. Wie aus der Kartenunterlage ersichtlich, fällt das Gelände (Böschung) zum Martinsbach stark ab und ist daher für eine Bebauung ungeeignet. Außerdem würde die Bebauung das Stadtbild erheblich negativ beeinträchtigen. Zur Zeit befindet sich eine Anzahl hoher Laub- und Nadelbäume in diesem Bereich, die erhalten werden sollen. Dieser Bewuchs nimmt auch die Sicht auf die vorhandenen Gebäude, die über die Kuppe hinausragen. Die private Grünfläche wird derzeit als Obstgarten genutzt. Der Baumbestand sollte erhalten werden und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzung ersetzt werden. In ähnlicher Weise stellt sich die Kinderspielplatzfläche dar. Auch hier sollte die Anzahl der Bäume nicht verringert werden, doch sollte ein Artenwechsel ermöglicht werden, um Beeinträchtigungen für spielende Kinder durch Fallobst, Insekten u.a. zu vermeiden.

Der Straßenzug Bella Clava ist ein befahrbarer Hohlweg, der zum wesentlichen Teil als Erschließungsstraße genutzt wird. Die Böschungsbereiche zu den angrenzenden Grundstücken sind mit Groß- und Mittelsträuchern bewachsen. Durch die geplante Ausbaumaßnahme wird es erforderlich, einen Teil des Bewuchses zu entfernen. Hierfür müssen die neu entstandenen Böschungen eine Ersatzbepflanzung erhalten.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

- 3.1. Die Stadt Uslar beabsichtigt die Verkehrsverhältnisse im Bereich der Innenstadt zu verbessern. Hierzu wurde ein Verkehrsplaner, Dr. Schubert aus Hannover, zu Rate gezogen, der in seinem aufgestellten Generalverkehrsplan den Ausbau der Bella Clava als einzig mögliche Entlastung für den Innenstadtbereich darstellt. Um die Attraktivität der Innenstadt mit ihrem Wohn- und Geschäftsbereich zu erhalten, bedarf es einer dringenden Verringerung des Kraftfahrzeugverkehrs.

Durch die geplante Verlegung der Bundesstraße 241 als Ortsumgehung wird die Innenstadt zwar vom Durchgangsverkehr entlastet. Dieser Verkehr trägt zum gesamten Verkehrsaufkommen jedoch nur 11,3 % bei, so daß eine spürbare Entlastung langfristig gesehen nicht auftritt. Die Ortsumgehung Uslar ist außerdem raumbedeutsam und wird deshalb weiterverfolgt. Im übrigen ist die Ortsumgehung in Kürze nicht zu erwarten.

Die Innenstadt bedarf aber einer kurzfristigen und wirkungsvollen Entlastung, um zu verhindern, daß der mit Lärm und Abgasen belastete Wohn- und Geschäftsraum aufgegeben wird. Mit dem Ausbau der Bella Clava wird ein erheblicher Verkehr aus dem Innenstadtbereich herausgehalten. Nur in Zusammenhang mit dieser Maßnahme ist auch eine weitere Verkehrsberuhigung in der Lange Straße möglich. Die Alternative, den Verkehr über die Mauerstraße zu führen, wird erhebliche bauliche Veränderungsmaßnahmen zur Folge haben (wie historische Stadtmauer, verschiedene Gebäudeabbrüche u.a.). Dem Kostenaufwand steht nur ein sehr geringer verkehrberuhigender Effekt gegenüber. Die Bereiche Wolfhagen, Bahnhofstraße, Teile der Lange Straße werden durch die Maßnahme vom Verkehr nicht entlastet.

Mit dem Bau der Bella Clava wird nicht nur die Innenstadt von einem Teilverkehr entlastet, sondern auch das Wohngebiet am Eichhagen. Durch starkes Verkehrsaufkommen, insbesondere zu den Zeiten des Berufsverkehrs hervorgerufene Staus auf dem Wolfhagen und der Bahnhofstraße, haben die Kraftfahrer diesen Bereich umfahren. Diese Kraftfahrer verlassen bereits frühzeitig die Bahnhofstraße und fahren durch das Wohngebiet am Eichhagen zur Landesstraße L 552. Dabei belasten sie nicht nur das Wohngebiet, sondern bringen auch Gefahren in diese Straßen, da diese für derartige Verkehrsmengen nicht ausgelegt sind. Im übrigen kreuzen sie zum Schulbeginn den fußläufigen Schülerverkehr zur Schule an der Kantstraße und verunsichern damit erheblich den Schulweg. Durch die Maßnahme, Ausbau der Bella Clava, wird ein zur Zeit nicht mit Kfz befahrener Bereich mit Verkehr belastet. Geht man davon aus, daß 2/3 der Bella Clava heute bereits als Erschließungsstraße genutzt wird und somit einem straßenmäßigen Ausbau bedarf und vor Jahren die gesamte Bella Clava als Zufahrtsstraße zum ehemaligen Betrieb Ilse genutzt wurde, so stellt der geplante Ausbau keinen Eingriff in eine vorhandene attraktive Grünzone dar. Auch aus der Sicht der Lärmbelastung wird mit dem Ausbau der Bella Clava für eine Vielzahl von Wohnungen und Arbeitsplätzen der vorhandene und zu erwartende Verkehrslärm erheblich reduziert und eine geringe Anzahl von Wohnungen und Arbeitsplätze, die unmittelbar an der Bella Clava sind, belastet. Diese Neubelastung bewegt sich aber in den zulässigen Richtwerten der Vornorm 18005 und stellt damit keine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnwertes dar.

Außer der Verkehrsplanung sollen die Randbereiche der Bella Clava einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.

Mit Beschluß vom 11.12.1984 hat der Rat der Stadt beschlossen, für den festgesetzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bilden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich zwischen Martinsbach und Bella Clava ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Vorgabe entspricht der vorhandenen Nutzung und wurde unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Das Gebiet südlich der Bella Clava und der Alleestraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohn-

gebiet ausgewiesen worden. Diese Gebietsausweisung wurde mit Ausnahme eines Grundstücks als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Eckgrundstück Alleestraße - Eichhagen soll aus städtebaulichen Gründen einer intensiveren baulichen Nutzung zugeführt werden. Der hier entstehende großflächige Verkehrsknotenpunkt bedarf einer Abgrenzung durch größere bauliche Anlagen, um das Verhältnis zwischen Baumasse und Freifläche richtig herzustellen. Da die Eckgrundstücke bereits baulich genutzt sind, ist eine Verstärkung der Baumasse nur in Verbindung einer Abbruchmaßnahme möglich. Es besteht jedoch die Absicht, die Gebäude auf dem Flurstück 154/6 abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Hier bietet sich die Möglichkeit der Verstärkung der Baumasse an. Dieses Konzept hat nur Aussicht auf Verwirklichung, wenn ein angemessener Anteil der Geschoßfläche einer geschäftlichen bzw. gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Hier schränkt das Allgemeine Wohngebiet die Nutzung zu sehr ein, so daß von der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan abgewichen wird und Mischgebiet festgesetzt wird. Für diese Ausweisung spricht auch die Lage des Grundstücks, welches von drei Seiten durch Straßen begrenzt ist und somit nur im Westen mit dem Allgemeinen Wohngebiet direkt verbunden ist. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Fläche im Zusammenhang mit der nördlich der Bella Clava und Alleestraße gelegenen Mischgebiete gesehen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung der Gebiete ist im Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Die Ausweisung eines Mischgebietes auf der Nordostseite des Eichhagen läßt sich nicht vertreten, da dieser Bereich mit dem nach Süden weitergehenden Wohngebiet enger verknüpft ist und dadurch nur das Vordringen weiterer Lärmquellen in das Wohngebiet ermöglicht. Auch ist die dreiseitige Erschließung nicht gegeben, so daß Parallelen zum gegenüberliegenden Mischgebiet nicht gezogen werden können.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen wurde die Geschossigkeit auf bis zweigeschossig festgesetzt. Eine höhere bauliche Ausnutzung ist nur im Eckbereich Alleestraße - Eichhagen vorgesehen. Zur Begrenzung der großen Verkehrsfläche soll ein mehrgeschossiger Baukörper entstehen, der unter anderem auch die Blicke aus der Mühlentor Straße in Richtung Süden aufnimmt. Ein kleinerer Baukörper entspricht nicht den städtebaulichen Anforderungen. Diesbezüglich wurde nur für den Eckbereich eine viergeschossige Bebauung zugelassen. Um jedoch zu vermeiden, daß die Fläche ein- oder zweigeschossig genutzt wird, ist eine Mindestgeschoßzahl von drei Geschossen festgesetzt worden. Die mehrgeschossige Bebauung für dieses Grundstück ist auch für die nähere Umgebung vertretbar, da zwischen Alleestraße und Amselweg ein Niveauunterschied von ca. 5 m besteht. Dadurch erscheint die Bebauung am Amselweg maximal mit zwei Geschossen und nur zur Alleestraße mit allen Geschossen.

Das nördlich der Bella Clava liegende Mischgebiet liegt so exponiert, daß nur im Bereich der Gärtnerei eine großzügige Baufläche ausgewiesen werden konnte. Im übrigen wurde nur ein Bauband ausgewiesen, daß sich weitgehend an den vorhandenen Gebäuden orientiert. In gleicher Weise wurde die Grund- und Geschoßflächenzahl eingeschränkt, da eine volle Ausnutzung städtebaulich nicht vertretbar erscheint.

Im allgemeinen Wohngebiet wurde die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Um eine zu hohe bauliche Ausnutzung zu vermeiden, wurde die Geschoßflächenzahl mit 0,6 ausgewiesen.

Für das Mischgebiet im Eckbereich Alleestraße/Eichhagen ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, eine höhere Grund- und Geschoßflächenzahl zuzulassen. Das Grundstück ist zur Zeit mit Gebäuden bebaut, die einen negativen Einfluß auf das Stadtbild ausüben. Um hier einen wirtschaftlichen Anreiz zu geben, soll die bauliche Ausnutzung über dem normalen Maß angesiedelt werden. Auch sprechen städtebauliche Gründe für eine höhere Ausnutzung, da das Gebäude den Blick sämtlicher Verkehrsteilnehmer, die aus der Innenstadt die Mühlentor Straße (L 552) in Richtung Bodenfelde benutzen, aufnehmen soll. Dies kann wie bereits anfangs erläutert, ein ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude nicht erreichen. Da im Nachbarbereich die bauliche Ausnutzung nicht voll ausgeschöpft wird, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

3.4. Verkehr

Die Bella Clava wird als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgebaut und verbindet die Bahnhofstraße (B 241) mit der Alleestraße (L 552). Für die Einmündungsbereiche in den klassifizierten Straßen wurden vom Büro Ludwig und Büro Scholz Ausbaupläne erarbeitet, die mit dem Straßenbauamt Gandersheim abgestimmt worden sind. Diese Pläne bilden die Grundlage für die Ausweisung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich. Durch den Ausbau der Bella Clava wird die Innenstadt verkehrsmäßig entlastet, so daß Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung möglich werden. Außerdem wird der schleichende Verkehr aus der Gerhard-Hauptmann-Straße und dem Eichhagen entfallen, so daß das Wohngebiet im Wohnwert gesteigert wird.

Im Bereich zwischen Alleestraße und Amselweg wird zur besseren Verkehrsabwicklung der Eichhagen auf 11,00 m aufgeweitet. Um einen sicheren und gefahrlosen Fußgängerverkehr zu gewährleisten, ist entlang der Bella Clava-Nordseite ein kombinierter Fuß- und Radweg in 3 m Breite vorgesehen, der im Bereich der Kreuzungen durch Überwege abgesichert ist. Auf der Südseite der Bella Clava wurde auf einen durchlaufenden Fußweg verzichtet, um nicht unnötig viel Fläche in Anspruch zu nehmen. Hier wurde der Fußweg von Osten her nur bis zur Kantstraße und von Westen her bis zu den geplanten Parkplätzen durchgeführt.

Durch die Straßentrasse der Bella Clava wird der Fußweg zwischen der Innenstadt und dem Schulzentrum an der Kantstraße unterbrochen. Um hier ein gefahrloses Überqueren der Fahrbahn sicherzustellen, ist eine Fußgängerbrücke in die Verlängerung des Fußweges Freudenberg zur Kantstraße vorgesehen. Über diese Brückenverbindung sollen auch die Schulkinder geführt werden, die mit Schulbussen herangebracht werden und auf der Nordseite der Bella Clava abgesetzt werden. Diese Maßnahme erhält die Schulwegsicherheit in gewohnter Weise.

Der Martinsbach muß im Kreuzungsbereich Alleestraße - Mühlentor - Bella Clava - Eichhagen weiter als vorhanden verrohrt werden. Damit die Verrohrung nur im notwendigen Umfang erfolgt, wurde dem planenden Ing-Büro ein Hinweis gegeben. Außerdem soll von dem Büro geprüft werden, ob mit einer Verlegung des Martinsbaches, der offene Grabenbereich vergrößert werden kann. Sollte eine Verlegung technisch und kostenmäßig vertretbar sein, sollte diese durchgeführt werden. Im übrigen bleibt der Martinsbach unangetastet.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenzug der Bella Clava nur in geringem Umfang notwendig, da aufgrund der wenigen erschlossenen Wohneinheiten nur ein kleiner Bedarf vorhanden ist.

Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund des bewegten Geländes, Böschungen zur Bella Clava entstehen, die teilweise oder auch ganz auf privaten Flächen angelegt werden müssen. Hiermit soll dem Eigentümer überlassen bleiben, ob er die Böschung beibehalten oder im Rahmen einer Baumaßnahme eine Abflachung des Grundstückes durchführt.

3.5. Grünflächen

Im Norden des Planbereiches befindet sich ein Grundstück ausschließlich im Böschungsbereich zum Martinsbach. Eine Bebauung kann aus städtebaulichen wie aus erschließungstechnischen Gründen nicht zugelassen werden. Da der vorhandene Baumbestand (Obstgarten) erhalten werden soll, ist diese Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Der Baumbestand ist durch eine textliche Festsetzung als zu erhalten festgesetzt worden.

Für das Baugebiet Bella Clava und den Innenstadtbereich wurde ein Kinderspielfeld ausgewiesen. Durch die Hanglage muß dieser terrassenmäßig angelegt werden. Dabei können die Böschungsflächen mit hochwerdenden Laubbäumen bepflanzt werden, so daß eine wesentliche Veränderung der Örtlichkeit nicht eintreten wird.

Im Eckbereich Amselweg/Eichhagen auf dem Grundstück "alte Kläranlage", sind 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die für den Nahbereich unbedingt notwendig sind. Der übrige Bereich ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des Parkplatzes soll erhalten bleiben. Diesbezüglich hat der Rat folgenden Beschluß gefaßt. Der im Bebauungsplan Nr. 24 "Bella Clava" ausgewiesene Parkplatz am Eichhagen soll unter Erhalt der vorhandenen Bäume und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Northeim ausgebaut werden.

Durch diesen Beschluß erübrigt sich eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan.

3.6. Textliche Festsetzungen

Für eine allgemeine Durchgrünung und zur Stadtgestaltung wurde eine Anzahl Festsetzungen getroffen, die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beinhalten.

Zu 1)

Für sämtliche Baugrundstücke ist die Anpflanzung eines Laubbaumes für 500 m² Grundstücksfläche gefordert. Vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum angepflanzt wird.

Zu 2)

Entlang der neuen Verkehrsfläche soll zur Straße- und Stadtbildgestaltung eine Anzahl von Bäumen gepflanzt werden. Dazu bieten sich die Böschungs- und Grünflächenbereiche an. Eine Standortbestimmung der anzupflanzenden Bäume ist vor Ausbau der Straße schwer möglich, so daß die Mindestzahl von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt worden ist.

Zu 3)

Im Mischgebiet sind außer Wohnungen auch Büros und gewerbliche Anlagen zulässig, die gem. Nds. Bauordnung eine größere Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen müssen. Um hier keine unbegrünte Pflasterfläche zu erhalten, ist die Festsetzung getroffen, die für je 6 oberirdisch erstellte Stellplätze das Anpflanzen eines hochwerdenden Laubbaumes fordert. Es wird angeregt, die Stellplatzflächen selbst mit Gitterpflaster zu befestigen, da hierdurch den Bäumen bessere Lebensbedingungen und die Flächen eine leichtere Begrünung erhalten.

Zu 5)

Südlich des Martinsbaches im Böschungsbereich befindet sich eine Anzahl Laub- und Nadelgehölze. Die Bepflanzung ist städtebaulich unbedingt zu erhalten um die südlich davon stehenden Häuser zu verdecken. Um diese Baumkulisse zu sichern, sind diese Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG als zu erhalten festgesetzt worden. Bei Abgängigkeit sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese Festsetzung trifft auch für die private Grünfläche zu. Hier soll der vorhandene Obstbaumbestand in seiner Form erhalten bleiben.

Zu 6)

Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen wird es erforderlich, die Böschungen zur Bella Clava zu verändern und damit den vorhandenen Bewuchs von Sträuchern zu beseitigen. Damit die Böschungen wieder eine Strauchbepflanzung erhalten, ist eine Festsetzung zur Bepflanzung der Böschungsfläche getroffen worden.

Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung soll eine Begrünung im Seitenbereich mit standortheimischen Laubgehölzen, soweit die räumliche Situation es zuläßt, mit vorgesehen werden. Auf eine Festschreibung der anzupflanzenden Bäume muß verzichtet werden, um der tiefbautechnischen Untersuchung nicht vorzugreifen.

3.7. Immissionsschutz

Der überarbeitete Generalverkehrsplan hat in seiner Belastungsprognose die langfristige Planungskonzeption (Umgehung der Stadt Uslar im Zuge der B 241) außer acht gelassen und den Verkehr auf die innerstädtischen Straßen berechnet. Dadurch wird die maximale Belastung der Straßen für die Übergangszeit ermittelt. Zur Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels ist dieser Höchstwert als Berechnungsgrundlage verwendet worden. Danach ist für den Bereich entlang der Bella Clava eine Belastung über den Richtwerten der Vornorm 18005 Schallschutz im Städtebau nicht zu erwarten. Die Planungsrichtpegel betragen für das angrenzende Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Durch Steigungen die nur in einem Streckenabschnitt auftreten, sind Lärmpegelerhöhungen von 3 dB(A) anzusetzen. Diese Mehrbelastung liegt im Toleranzbereich und ist im Rahmen des zumutbaren. Die Alleestraße (L 552) ist wesentlich stärker belastet. Hier werden die Richtwerte für Mischgebiete und allgemeines Wohngebiet am Tage nicht (MI) bzw. nur unwesentlich (WA) überschritten. Die Nachtwerte werden im allgemeinen Wohngebiet um 9 dB(A) überschritten und im Mischgebiet um 4 dB(A). Da sich die übermäßige Lärmbelastung nur auf die Nachtzeit beschränkt, sind nur die Bereiche zu schützen, die zum Zwecke der Nachtruhe aufgesucht werden. Unberücksichtigt bleibt der Gartenbereich, da der in der Nacht nicht genutzt wird. Somit beschränkt sich der Ruhebereich ausschließlich auf das Gebäude. Bei Gebäuden die nach den heutigen Bauvorschriften erstellt werden, sind Lärminderungen durch die benutzten Baustoffe bereits vorgenommen. Bei Räumen üblicher Größe mit Fenstern üblicher Größe und Konstruktion in massiven Außenwänden, kann man folgende Unterschiede zwischen A-Schallpegel außen und innen vornehmen: bei geöffnetem Fenster 5 - 10 dB(A), bei fast geschlossenem Fenster 10 - 15 dB(A), bei geschlossenem Fenster 25 dB(A) (Entwurf DIN 18005 Teil 1 Ziffer 5). In Wohngebieten sollte ungestörter Schlaf wenigstens bei teilweise geöffnetem Fenster möglich sein und deshalb der Mittelungspegel außen vor dem Fenster nachts 45 - 50 dB(A) nicht überschreiten. Dieser Wert von 50 dB(A) wird nachts vor dem Fenster nicht erreicht, so daß lärmdämmende Maßnahmen nicht notwendig werden.

Diese Berechnungen setzen voraus, daß eine Ortsumgehung für die B 241 nicht gebaut ist. Langfristig gesehen muß davon ausgegangen werden, daß durch die Ortsumgehung der B 241 die Bella Clava wie auch die Alleestraße verkehrsmäßig entlastet wird. Von der Lärmintensität her wird die Bella Clava und die Alleestraße nur verträglicher. Die eintretende Entlastung stellt jedoch nicht den Straßenzug Bella Clava in Frage.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Norm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

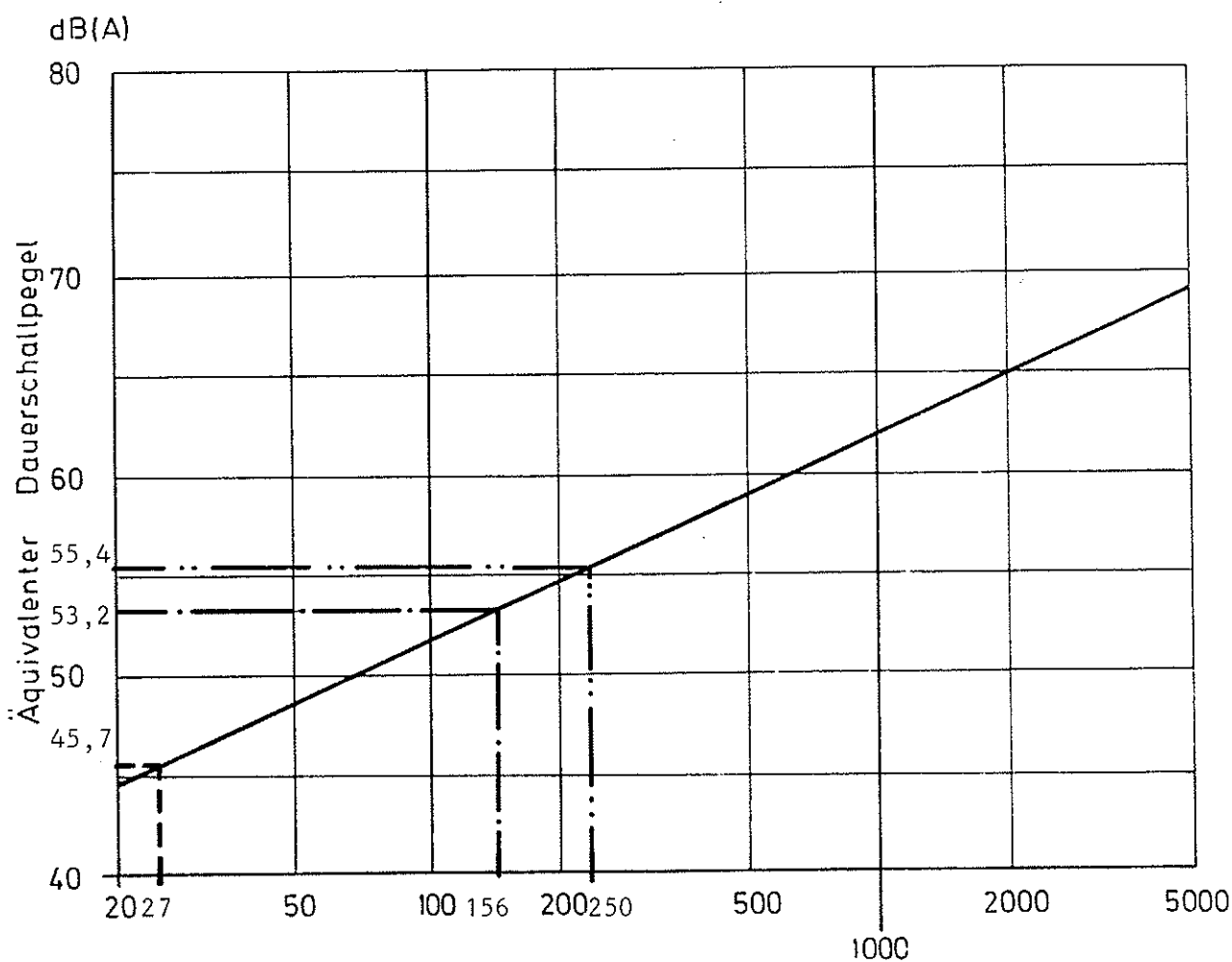
SCHALLQUELLE Bella Clava / Prognose - Wert aus dem Generalverkehrsplan 1982/83

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 2720 KFZ 24 STD

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 2502 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 218 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	2502	156	15 %	-	-
NACHT-WERT	218	27	15 %	-	-
VERKEHRSSPITZE	—	250	15 %	-	-



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN- OBERFLÄCHE + dB(A)	STEIGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	156	53,2	-	-	-	53,2
NACHT-WERT	27	45,7	-	-	-	45,7
VERKEHRSSPITZE	250	55,4	-	-	-	55,4

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau -

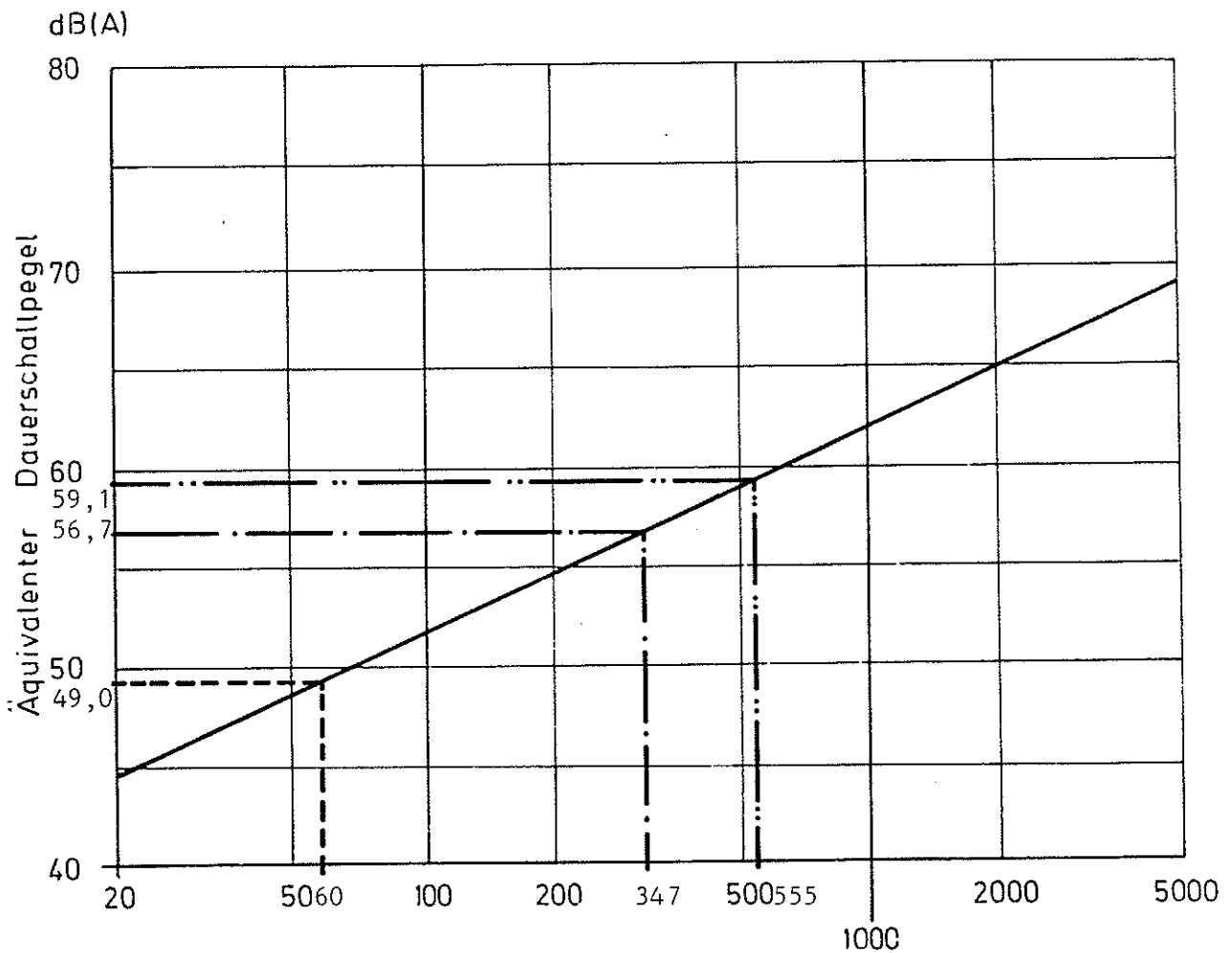
SCHALLQUELLE L 552 / Prognose - Wert aus dem Generalverkehrsplan 1982/83

DURCHSCHNITTliche TAGESBELASTUNG 6032 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6,00 UND 22,00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 5549 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22,00 UND 6,00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 483 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.	%		%
TAG-WERT	5549	347	15 %	-	-
NACHT-WERT	483	60	15 %	-	-
VERKEHRSSPITZE	-	555	15 %	-	-



	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN	SUMME
	KFZ/STD	dB(A)	+ dB(A)	+ dB(A)	+ dB(A)	dB(A)
TAG-WERT	347	56,7	-	-	-	56,7
NACHT-WERT	60	49,0	-	-	-	49,0
VERKEHRSSPITZE	555	59,1	-	-	-	59,1

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1 Bodenordnung

- 4.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 4.12 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG).
- 4.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG).
- 4.14 Grenzregelung zur Verbesserung des Grundstückszuschnitts (§§ 80 ff BBauG).
- 4.15 Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

4.2. Versorgung / Entsorgung

4.21 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

Im Trinkwasser-Generalverkehrsplan des Landkreises Northeim ist eine zentrale Wasserversorgung vorgesehen, mit gleichzeitiger Ausnutzung der vorhandenen Wasserreserven im vorhandenen Hochbehälter.

4.22 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Baugebiet wird sichergestellt. Dabei wird das DVGW Arbeitsblatt 405 (Entwurf Januar 1977) beachtet.

Der Löschwasserbedarf wird für den ersten Zeitraum über die Trinkwasserleitung sichergestellt, wobei der Bedarf mit 800 l/min. anzusetzen ist. Wenn die Kapazität der Trinkwasserleitung nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit, Wasser aus dem Martinsbach zu entnehmen. Die Feuerwehr der Stadt ist mit den erforderlichen Geräten für den Transport von Wasser über eine Strecke von über 1000 m ausgerüstet.

4.23 Abwasser

Das Baugebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen sind ausreichend dimensioniert.

4.24 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasser werden im Trennsystem zum nächsten Vorfluter geleitet.

4.25 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

4.26 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

4.3. Einstellplätze bzw. Garagen

Einstellplätze bzw. Garagen müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Spielplatznachweis (nach dem Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

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

4.42 Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) im Plan ausgewiesen. Dieser Platz, der auch den Bedarf der sich aus dem Bebauungsplan Nr. 18 "Lange Straße-Nord/Braustr." und Bebauungsplan Nr. 21 "Lange Straße-Süd/Mauerstraße" ergibt deckt, ist so angelegt, daß er in einer geringeren Entfernung als 400 m (Fußweg) zu erreichen ist. Da der Spielplatz 880 m² Fläche hat und für diesen Bebauungsplan nach der unten folgenden Bedarfsberechnung nur 195 m² (2 % der Geschoßfläche Wohnen) benötigt werden, verbleibt ein Rest von 685 m² für die oben genannten Pläne.

Bedarfsberechnung

WA - Gebiet 3738 m² Geschoßfläche

MI - Gebiet 7503 m² Geschoßfläche

Bei einer Annahme von 20 % Gewerbe im MI - Gebiet ergeben sich

für Wohnen 9740 m² Geschoßfläche

2 % von 9740 m² = 195 m² Spielplatzbedarf
 =====

4.5. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Die Stadt Uslar ist mit der Ausbaumaßnahme der Straße "Bella Clava" in das Mehrjahresprogramm nach dem Gemeinde-Verkehrs-Finanzierungsgesetz aufgenommen worden. Die Gesamtkosten werden auf 1,5 Mio. DM geschätzt. 75 % dieser Kosten sind durch Zuschüsse nach dem Gemeinde-Verkehrs-Finanzierungs-Gesetz gedeckt. Die Restsumme ist von der Stadt Uslar aufzubringen. Die Finanzierung wird in den Haushaltsjahren 1986 und 1987 sichergestellt.

4.6. Städtebauliche Werte

4.61 Das Baugebiet hat eine Gesamtfläche von	3,0548 ha
davon sind Grünanlage (privat)	0,1000 ha
Wasserfläche	0,0068 ha
4.62 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach	2,9480 ha
	=====

4.63 Erschließungsflächen

Straßen, Wege, Plätze und Parkplätze	1,0884 ha
Grünanlage (öffentlich)	0,0476 ha
Spielplatz (öffentlich)	0,0880 ha

insgesamt	1,2240 ha
	=====

4.64 Das Nettobauland beträgt mithin	1,7240 ha
--------------------------------------	-----------

davon sind:

WA - Gebiet	0,6230 ha
MI - Gebiet	1,1010 ha

4.65 Bei der geplanten Dichte ergeben sich im Bereich

des WA - Gebiet	0,3738 ha	Geschoßfläche
MI - Gebietes	0,7503 ha	Geschoßfläche

	1,1241 ha	Geschoßfläche
	=====	

4.66 Die nutzbare mittlere Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet:

$$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}}$$

im WA - Gebiet 0,6 GFZ

im MI - Gebiet 0,68 GFZ

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 24 "Bella Clava"

vom 01. August 1985

bis 02. September 1985

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

Uslar, den 26. Sept. 1985

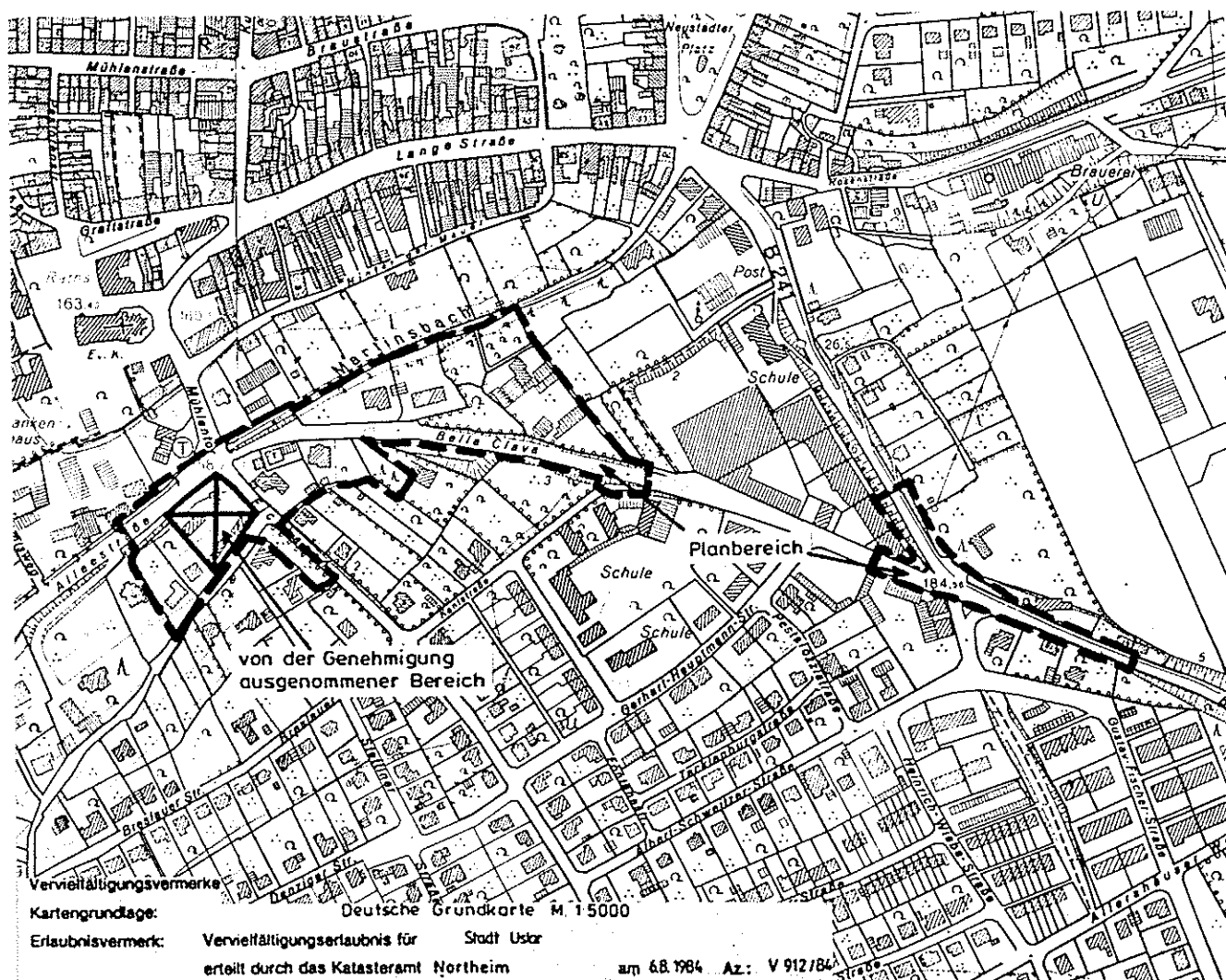
gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor

Anhang zur Begründung

Der Landkreis Northeim hat mit Verfügung vom 21.01.86 - Az. 61 71 03/12 - den vom Rat der Stadt Uslar am 26.09.85 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 24 "Bella Clava" gem. § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung ist der Bereich, der als Mischgebietsfläche im Eckbereich Alleestraße/-Eichhagen dargestellt ist.

Der Rat der Stadt Uslar ist in seiner Sitzung am 22.05.86 den vorgenannten Einschränkungen der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Bella Clava" beigetreten.



Uslar, den 22.05.1986

gez. Meistering
Stadtdirektor