

USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR.18

LANGESTR.-SÜD /
MAUERSTRASSE

1.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: 23. 6. 1987	STAND 15.03.1988 / RÖ.	_____	_____	_____	

Textliche Festsetzung

Im Kerngebiet (MK) sind 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 28.4.87 die Aufstellung der 1. Änderung¹⁾ des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.²⁾ Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BouGB am 14.5.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 09. März 1989

(Siegel)

gez. Meistering

Stadt/Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für
erteilt durch das Katasteramt

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 neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

(Siegel)

Katasteramt

, den _____

Der Entwurf der 1. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im Mai 1987

Architekturbüro Keller
Lehminger Straße 13
3000 Hannover 71
Tel. 0511 / 523339

K. Keller

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.3.88 dem Entwurf der 1. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BouGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.8.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.9.1988 bis 3.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BouGB öffentlich ausgelegen.⁴⁾

Uslar, den 09. März 1989

(Siegel)

gez. Meistering

Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung³⁾ des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BouGB beschlossen.⁵⁾ Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BouGB 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 BouGB in seiner Sitzung am 9.3.1989 als Satzung (§ 10 BouGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 09. März 1989

(Siegel)

gez. Meistering

Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Genehmigungsbehörde am 13.6.90 gemäß § 11 Abs. 1 BouGB angezeigt worden.

Die Bezirksregierung Braunschweig hat am 26.07.90 (Az. 309.21102 - 55012 - 18 Änd. 1) erklärt, daß sie keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend macht. (§ 11(3) Satz 2 BauGB)

Braunschweig, den 26.07.90

(Siegel)

gez. Kurz

Das Anzeigeverf. des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BouGB am 31.8.90 im Amtsblatt des Landkreises _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.8.90 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 31.8.90

(Siegel)

gez. Meistering

Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht⁶⁾ geltend gemacht worden.

Uslar, den _____

Stadt/Gemeindedirektor

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1988 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom (BGBl. I.S. _____) und der §§ 58, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 8.8.1988 (bekanntgemacht im Nds. GVBl. vom 11.8.1988 S. 157), 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 _____ diesen Bebauungsplan Nr. 18 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden Festsetzungen — sowie den nachstehenden/nebenstehenden — örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uslar, den 09. März 1989

gez. Leipold

Bürgermeister

(Siegel)

gez. Meistering

Stadt/Gemeindedirektor

1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen

2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

3) Nichtzutreffendes streichen

4) Nur wenn ein Aufstellungsbescheid gefaßt wurde

5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zahlen der letzten Auslegung

6) Nur falls erforderlich

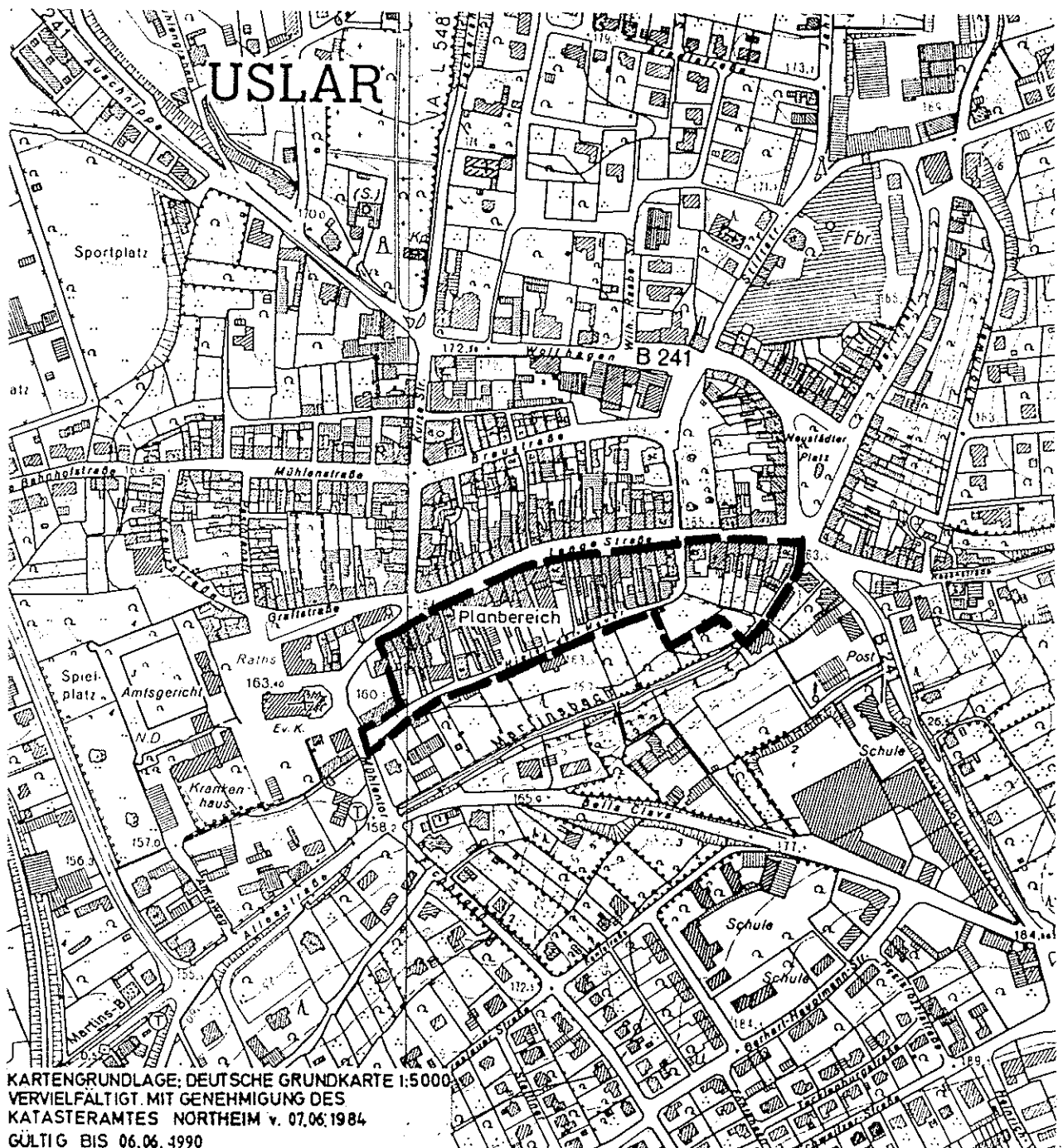
BEGRÜNDUNG

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

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "LANGESTRASSE-SÜD/MAUERSTRASSE"

1. ÄNDERUNG



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Kernstadt Uslar. Der Planbereich der 1. Änderung umfaßt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes und 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.

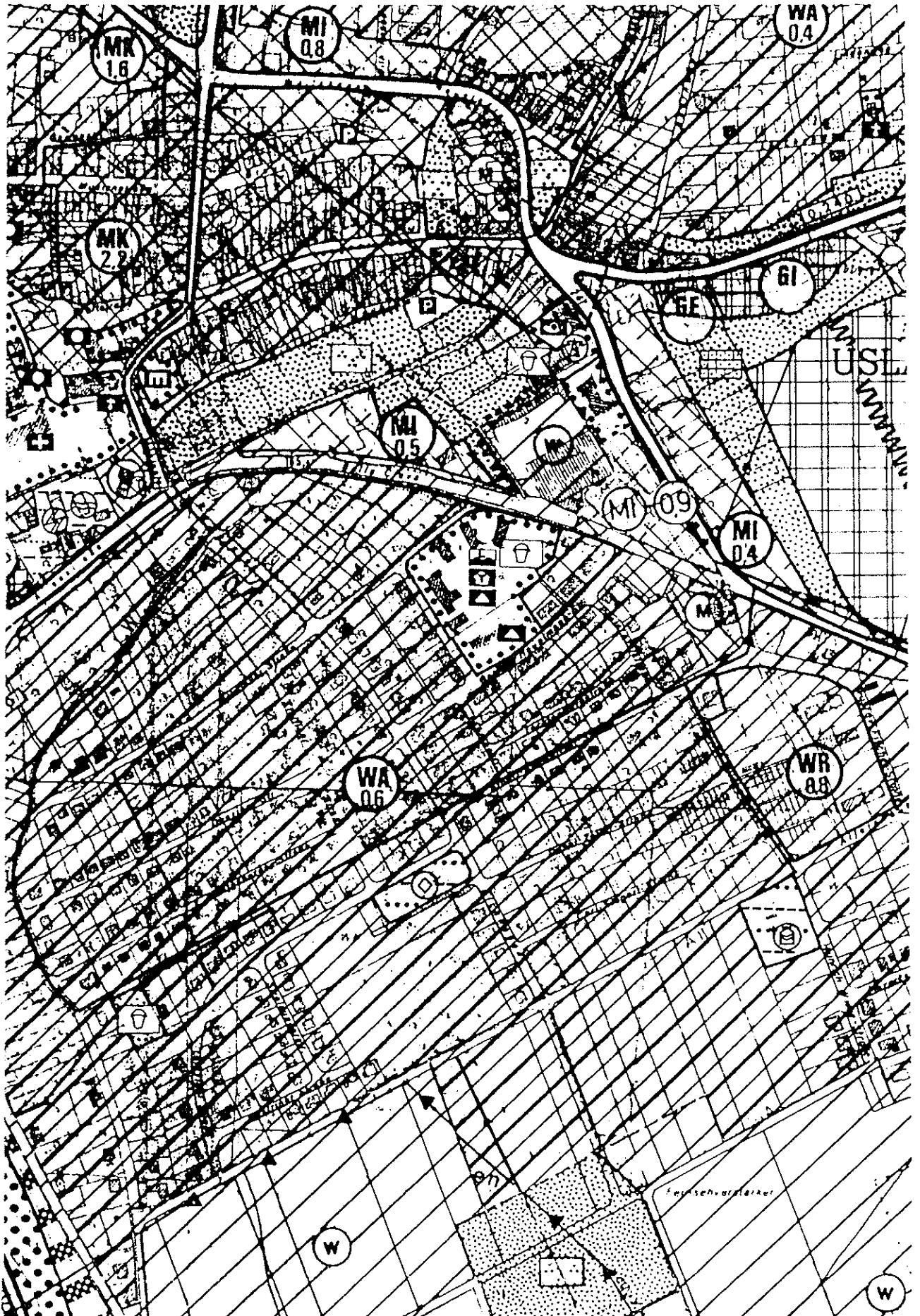
Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist am 27.1.1987 zur öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG beschlossen.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung (rechtsgültiger Bebauungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat in den Jahren 1978 - 1980 den Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde am 20.10.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt. Durch Bekanntmachung am 23.1.1981 im Amtsblatt des Landkreises Northeim wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.M. 1 : 5000

mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung



2.3. Natur und Landschaft

Auf die Beschreibung von Natur und Landschaft wird verzichtet, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen an den Bau-, Verkehrs- und Freiflächen vorgenommen sind.

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 am 28.4.1987 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 1. Änderung wird lediglich eine textliche Festsetzung hinzugefügt. Diese Festsetzung betrifft das gesamte im Bebauungsplan 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 nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. e StBauFG 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.

Zwischen Lange Straße und Mauerstraße sind vorwiegend durchgehende Grundstücke, die im Zusammenhange genutzt werden. Außerdem soll die Zulieferung hauptsächlich von der Mauerstraße her erfolgen. Dadurch müssen die Hofbereiche zur geschäftlichen Nutzung frei bleiben. Eine Zulassung für Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist auch in diesem Bereich nicht möglich. Für diese Betriebe ist ein Kerngebiet am Wolfshagen ausgewiesen, welches uneingeschränkt zur Verfügung steht.

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. 18 "Lange Straße-Süd / Mauerstraße" 1. Änderung

vom 01.09.1988 bis 03.10.1988

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

Uslar, den 09. März 1989

gez. Leipold
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor