

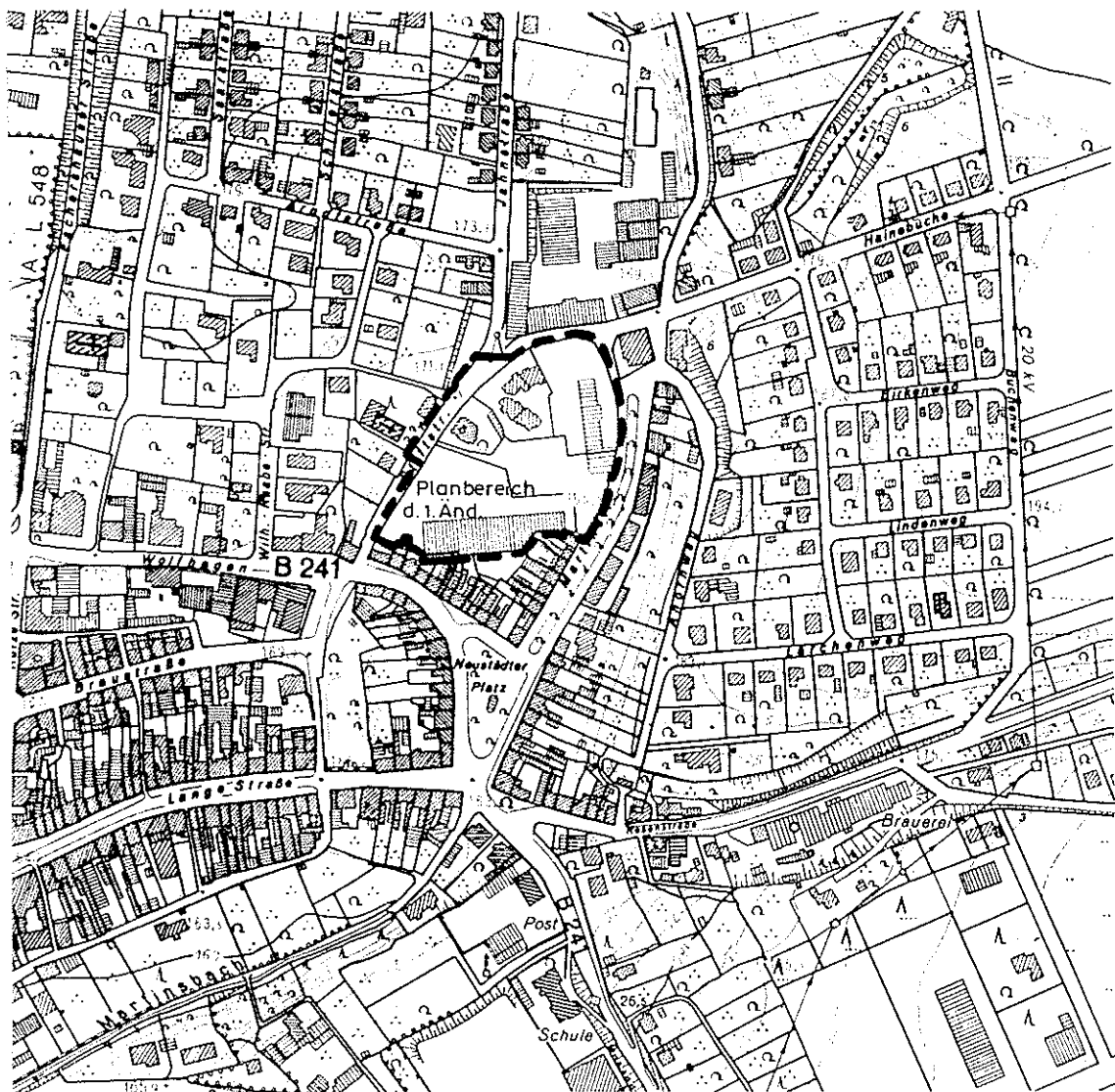
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 2 (5) BBauG	gem. § 2a (6) BBauG	gem. § 10 BBauG
Mai 1985	gem. § 11 u. 12 BBauG		

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "STIFTSTRASSE/MARTINSTRASSE"

1. ÄNDERUNG



VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1 : 5000
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungsantrag für Stadt Uslar
 erteilt durch das Katasteramt Nordheim
 am 22.04.1985 Az.: V 905 / 85

1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1. Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Zentrum von Uslar. Der Bereich der 1. Änderung wird wie im Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1. 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.

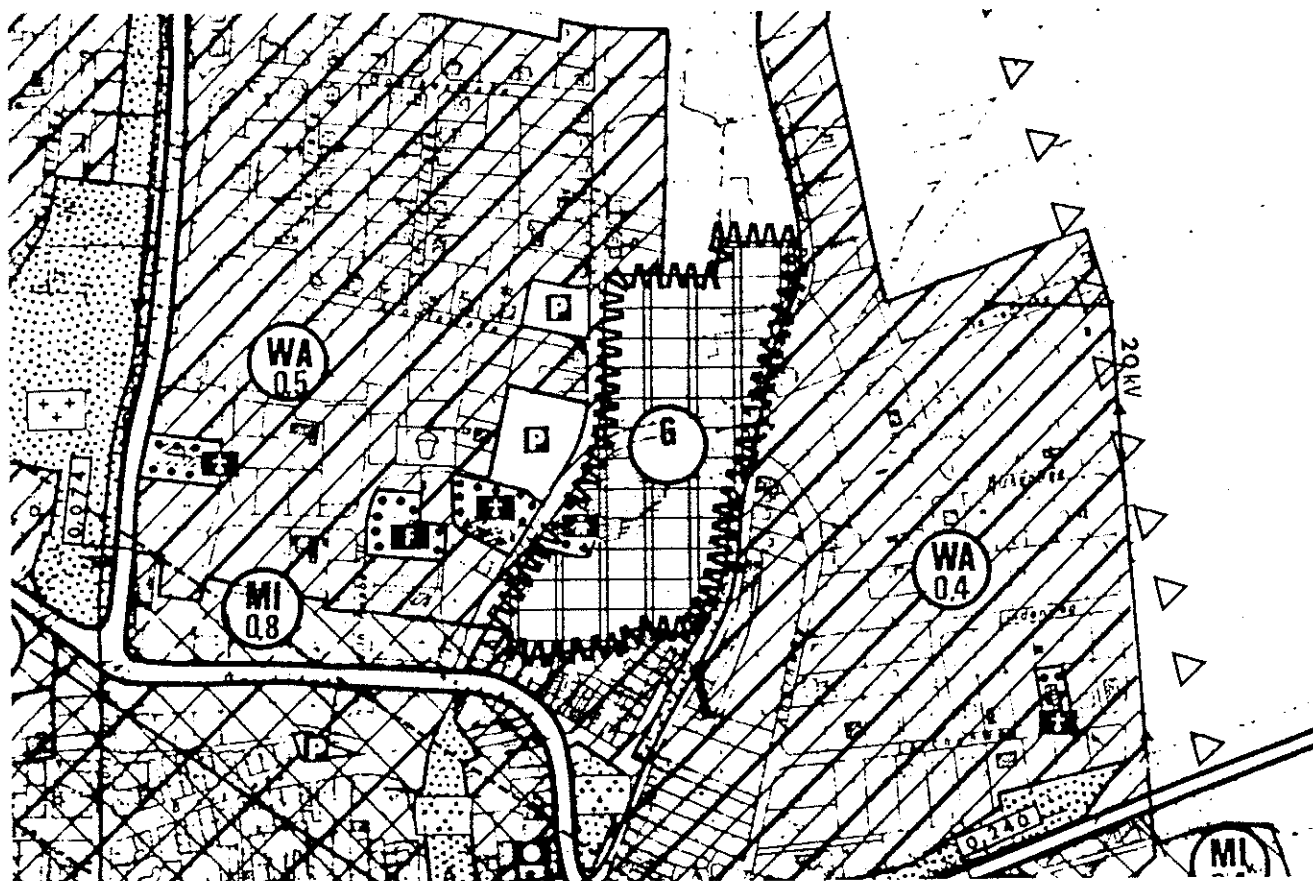
Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

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.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (mit 2. Änderung) weist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 gemischte Baufläche (M) aus.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i. M. 1 : 5000



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



2.2. Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Firma Ilse (Werk I) als Produktionsstätte genutzt. Nach Aufgabe des Betriebes wurde ein Teil der Werkhallen zu einem Einkaufsmarkt umgebaut. Der verbleibende Teil des Werksgeländes ist zur Errichtung eines Senioren-Wohn- und Pflegeheimes ausgewiesen worden. Zu diesem Zweck mußten die vorhandenen Werksanlagen abgebrochen werden. Ein Teil dieses Planungskonzeptes (die Senioren-Wohnungen) wurde bereits errichtet. Stadtbildprägender Bewuchs von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Uslar hat in seiner Sitzung vom 28.2.1980 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 "Stiftstraße/Martinstraße" aufzustellen. Dieser wurde am 19.7.1984 vom Landkreis Northeim genehmigt. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 27.7.1985 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 11.06.1985 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Stadt davon ausgegangen, daß lediglich eine Teilfläche des von der Stadt gemeinsam erworbenen Grundstückes der Firma Ilse, für den Bau eines Alten- und Pflegeheimes benötigt wird. Der Träger des Alten- und Pflegeheimes sieht die Notwendigkeit, die Baufläche nach Südosten erheblich zu erweitern. Um das Bauvorhaben in der neuen Konzeption zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan geändert.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die neue Konzeption des Alten- und Pflegeheimes sieht eine Erweiterung der Baufläche des Gemeinbedarfs im Süden vor. Dabei soll die im Planbereich erfaßte Straßenfront der Martinstraße ganz dem Alten- und Pflegeheim zugeordnet werden. Außerdem wird im Zentralbereich die Alten- und Pflegeheimfläche bis an die Stellplätze erweitert unter Aufgabe der Verbindungsrampen zwischen Stellplatz und Tiefgarage. Die Erweiterung der Baufläche des Gemeinbedarfs ging ausschließlich zu Lasten des Kerngebietes. Das Mischgebiet bleibt in unveränderter Form erhalten.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert. Die Grund- und Geschosßflächenzahlen sind im MK - Bereich mit 0,5 und 1,0 in gleicher Größe beibehalten. Die Baufläche für den Gemeinbedarf Alten- und Pflegeheim ist gleichfalls mit 0,5 und 1,2 unverändert geblieben. Im Rahmen der Änderung wurde die überbaubare Fläche für die Baufläche für den Gemeinbedarf neu begrenzt. Die zulässigen Geschosßflächenzahlen sind unverändert geblieben.

An der im rechtsverbindlich Plan getroffenen Zielsetzung wird festgehalten und der bauliche Zusammenhang mit der außerhalb des Planbereichs an der Martinstraße vorhandenen geschlossenen Bauzeile hergestellt. Aus diesem Grund ist auf der Südgrenze des Planbereichs eine Baulinie festgesetzt worden, an die hier aus städtebaulichen Gründen herangebaut werden muß. Ebenso an dem Baukörper des Supermarktes in westlicher Richtung.

3.4. Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Verkehrsablaufs vorgesehen. Der vorhandene Depotmarkt wird zur Zeit von der Stiftstraße her angefahren. Auch der abfließende Verkehr muß über die Stiftstraße abgeführt werden. Verkehrsbehinderungen sowie Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs im Einmündungsbereich der Stiftstraße hat es bis heute nicht gegeben. Mit einer Verstärkung des Einkaufsverkehrs ist nicht mehr zu rechnen, da die östliche Erweiterungsfläche (evtl. Baumarkt) für das Alten- und Pflegeheim in Anspruch genommen ist. Aufgrund der veränderten Situation (keine verstärkte Zunahme des Einkaufsverkehrs) kann auf eine zweite Anbindung des Einkaufsmarktes zur Martinstraße hin verzichtet werden.

Für den Nachweis der Stellplätze für den Einkaufsmarkt und das Alten- und Pflegeheim kann auf die Tiefgarage nicht verzichtet werden. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Martinstraße. Dadurch wird ein Teil des Verkehrs auch auf die Martinstraße geleitet.

Das Alten- und Pflegeheim wird von der Martinstraße her erschlossen. Zur Sicherstellung einer weiteren Zufahrt in den Hofbereich, ist eine Gemeinschaftszufahrt von der Stiftstraße her ausgewiesen worden, die sowohl für den Einkaufsmarkt wie auch für das Alten- und Pflegeheim zur Verfügung steht.

3.5. Textliche Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde zum Zwecke der Gestaltung sowie zur Verbesserung des Umfeldes ein Mindestmaß an Bepflanzung festgesetzt. Dieses Maß wird nach heutiger Sicht noch für ausreichend gehalten und wird in unveränderter Form übernommen. Die Anpflanzungen sollten in den unbebauten Freibereichen 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	Traubekirsche
Feldahorn	Kornelkirsche
Schneebeere	Wildrose
Birne	schwarzer 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 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.

3.6. Nachweis der öffentlichen Parkplätze

Parkplätze sind in genügender Zahl in der näheren Umgebung und teilweise im Plan vorhanden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Auf die Festsetzung einer Bauvorschrift über Gestaltung wird verzichtet. Durch die Ausdehnung der Baufläche für den Gemeinbedarf auf die gesamte noch freie Straßenfront der Martinstraße besteht kein Anlaß mehr zur Annahme, daß Gebäude entstehen, die das Stadtbild erheblich stören.

5. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

5.1. Bodenordnung

5.11 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).

5.2. Versorgung / Entsorgung

5.21 Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

5.22 Die Schmutzwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet.

5.23 Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch ein gesondertes Kanalnetz

5.24 Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

5.25 Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

5.3. Einstellplätze bzw. Garagen

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.

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

- 5.41 Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.
- 5.42 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.

5.5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kleine Korrekturen am Ausbau der Straßen werden im entsprechenden Haushaltsplan der Stadt enthalten sein. Ansonsten sind die Ausbaumaßnahmen 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.

5.6. Städtebaulichen Werte

5.61 Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,6332 ha

5.62 Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1,6332 ha
=====

5.63 Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze und Parkplätze 0,1180 ha

2. sonstige Erschließungsfläche (Transformatorstation) 0,0022 ha

insgesamt 0,1202 ha
=====

5.64 Das Nettobauland beträgt mithin 1,5130 ha

davon sind Mischgebiet 0,1060 ha
Kerngebiet 0,6130 ha
Gemeinbedarfsfläche 0,7940 ha

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	6130 qm Geschoßfläche
Gemeinbedarfsfläche mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 1,2	<u>9528 qm Geschoßfläche</u>
	16294 qm Geschoßfläche
	=====

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 32 "Stiftstraße/Martinstraße" 1. Änderung

vom 20.06.1985

bis 22.07.1985

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

Uslar, den 26. September 1985

gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor