

Stadt Alfeld (Leine)

Bebauungsplan Nr. 22 "Unterer Sindelberg"

2. Änderung gem. § 3 BauGB

Dieser Plan ist eine Abschrift und
stimmt mit seiner Urschrift überein.
Beglaubigt:
Stadt Alfeld (Leine), den
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Präambel

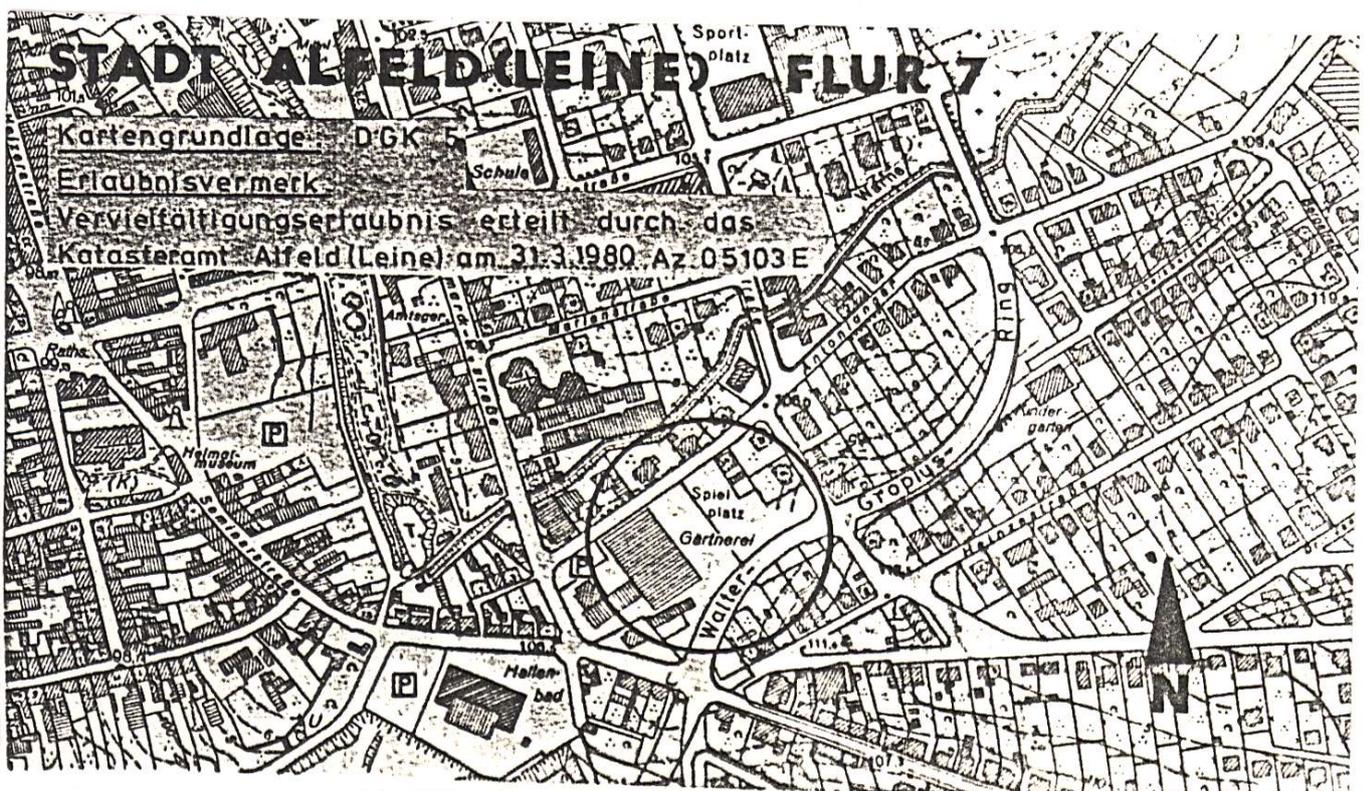
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 2 Abs. 7 des Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauEr1G) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926) beide zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und des § 40 Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 363), hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diese (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Alfeld (Leine), den 14.07.1993

i.V. gez. Marzahn
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

gez. Dr. Toetzke
Stadtdirektor



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22
"Unterer Sindelberg", Stadt Alfeld (Leine)
(Teilaufhebung)**

GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 74/23 (teilweise), 74/13, 74/20, 80/8, 74/24, 74/25 und 74/26 aus Flur 7 in der Gemarkung Alfeld (Leine). Der Bereich wird von den Straßen "Walter-Gropius-Ring" im Osten, "Antonianger" im Nordwesten, "Antoniplatz" im Westen und "Winzenburger Straße" im Süden begrenzt.

ANLASS

Der Wohnungsmarkt im Bereich der Stadt Alfeld (Leine) befindet sich seit einiger Zeit in einer sehr angespannten Lage. Ursache ist ein nur geringes, stetig abnehmendes Angebot an freien Wohnungen bei gleichzeitigem kontinuierlichen Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen. Sowohl die beiden ortsansässigen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als auch der örtliche Mieterbund registrieren derzeit Nachfragen/Bewerber bzw. Fehlbestände von 130 - 200 Wohnungen vornehmlich im Kernstadtbereich, wobei die überwiegende Zahl aus Neubewerbungen von außerhalb resultiert.

Ausdruck der sich in zunehmendem Maße abzeichnenden Wohnungsnot ist auch das vom Ordnungsamt der Stadt registrierte Ansteigen der Obdachlosigkeit - häufig verursacht durch auf Mieterhöhungen folgende Räumungsklagen - und die Schwierigkeit der Unterbringung der Betroffenen.

Verschärft wird die Situation durch den dringenden Wohnraumbedarf zur Unterbringung von Asylbewerbern. Die Stadt hat zu diesem Zweck bereits in größerer Anzahl Wohnungen angemietet und belegt, die den Wohnungsmarkt damit entzogen sind. Weiterhin bestehender Bedarf kann zur Zeit nicht mehr gedeckt werden.

Die Stadt Alfeld (Leine) sieht daher in der planerischen Vorbereitung des Angebotes an Wohnbauland eine der wenigen Möglichkeiten, den negativen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 "Unterer Sindelberg" (Bekanntmachung am 15.11.1976) wird, soweit er von diesem Bebauungsplan überdeckt wird, aufgehoben.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) entwickelt (12. Änderung).

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Unterer Sindelberg" ist dargelegt, daß die Spielplatzfläche an der Straße "Antonianer" mit 3.100 m² für den rechnerischen Nachweis der ausreichenden Spielplatzfläche im B-Plangebiet nicht erforderlich ist. Der Bedarf wird von den Spielplätzen 1. Ecke Antonianer/Walter-Gropius-Ring, 2. Dr.-Jansen-Straße und 3. Wallanlagen (im angrenzenden Stadtgebiet) gedeckt. Im Zuge der in Vorbereitung befindlichen 3. Änderung des B-Planes Nr. 22 "Unterer Sindelberg" erfolgt darüber hinaus die Ausweisung einer zusätzlichen Spielplatzfläche im Bereich Heinzestraße/Am Sindelberg.

STÄDTEBAULICHE ZIELE

Für den westlichen Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung MI (Mischgebiet), um die hier vorherrschende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern.

Der Änderungsbereich bildet aufgrund seiner Lage die Möglichkeit, durch eine akzentuierte Bebauung die östliche Innenstadtrandlage gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich aufzuwerten. Die Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes" führt darüber hinaus zu einer lageadäquaten Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Die Festsetzung relativ hoher Ausnutzungsziffern - GRZ 0,5, GFZ 1,5, Z 2 - 4 - ist zudem als Umsetzung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu verstehen. Es handelt sich hierbei um eine der wenigen zwei bis drei im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen, die aufgrund ihrer Lage und der sie umgebenden Bebauung die Möglichkeit zu einer verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung eröffnen.

Eine optimale Nutzung der Fläche -wie sie hier festgesetzt ist- ist daher notwendig und zu sichern.

Die Überschreitung der Höchstwerte gem. § 17 BauGB ist in dem der Umplanung zugrunde liegenden besonderen städtebaulichen Ziel, die Stärkung der sozialen Infrastruktur, begründet:

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um für die Realisierung eines konkret geplanten Seniorenwohnprojektes.

Ein im Jahre 1990 erstelltes Gutachten des Institutes für Entwicklungsplanung und Strukturforchung Hannover (Titel: Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlicher Wandel - Neue Perspektiven für Wirtschaft und Politik in der Region Hildesheim) belegt, daß der in Alfeld zu registrierende Anteil von Einwohnern über 65 Jahre vergleichsweise hoch ist und dieser Altersgruppe für die Zukunft ebenfalls unverhältnismäßig hohe Zuwachsraten im Vergleich zu anderen Städten prognostiziert werden.

Durch die Erweiterung des Angebotes von auf die Bedürfnisse älterer Bewohner ausgerichteter Wohneinrichtungen wird eine dringend notwendige, und durch allgemeinen Wohnungsbau nicht mehr zu erreichende Entspannung des Wohnungsmarktes angestrebt, da zu erwarten ist, daß derzeit von älteren Mitbürgern bewohnte, aber erheblich unterbelegte Wohnungen durch den Umzug ihrer derzeitigen Bewohner in Seniorenwohneinrichtungen an Wohnungssuchende vergeben werden können auf deren Bedürfnisse diese Wohnungen zugeschnitten sind. Dem insgesamt negativen Trend in der Bevölkerungsentwicklung wird durch Erweiterung des Wohnungsangebotes für eine Bedarfsgruppe ein Instrument für eine erfolgreiche Gegensteuerung entgegengestellt.

Bei den im Stadtgebiet vorhandenen Seniorenwohneinrichtungen werden derzeit bereits umfangreiche Wartelisten geführt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen stellt eine ausreichende Belichtung und Besonnung der benachbarten Grundstücke sicher.

Die Abstandsflächen werden lediglich auf den im nordöstlichen Planbereich gelegenen überbaubaren Flächen mit bis zu 4 Vollgeschossen unterschritten. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 175/89 (Gegenbau), die zur Wahrung städtebaulicher Belange i.S. des § 13 Abs. 1 Nr. 3 NBauO notwendig ist.

Die Unterschreitung des notwendigen Abstandes führt auf den gegenüber liegenden Wohngrundstücken zwar zu Beeinträchtigungen der Freiflächen, doch werden diese, da sie unmittelbar an der Straße liegen, ohnehin nur bedingt zu Aufenthaltzwecken genutzt. Die örtlichen Gegebenheiten auf diesen Grundstücken weisen nach, daß die primär genutzten Freiräume hinter den Wohnhäusern liegen. Es ist davon auszugehen, daß sich diese Grundsituation auch bei eventuell anstehenden Eigentumswechseln nicht verändern

wird, da Bewuchs und Wasserlauf der Warne eine besondere Qualität bieten, die eine straßenseitige Freiraumnutzung nicht wahrscheinlich werden lassen.

Nach allen führt auch der 4-geschossige Gebäudeteil, der die Gesamtansicht städtebaulich architektonisch gliedert, nicht zu einen schweren und unerträglichen Eingriff. Vielmehr wird hierdurch die Gesamtansicht optisch derart gegliedert, daß sich diese als architektonische Dominante trotzdem harmonisch in die Umgebung einfügt.

Durch die Vorgabe einer maximalen Traufhöhe von 8,5 m im WA mit bis zu drei Vollgeschossen - welche die Höhenstaffelung der vorhandenen Gebäude entlang der Straße Antonianger aufnimmt - ist eine unzumutbare Beeinträchtigung auch bei verminderten Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO ergeben sich aus der oben dargelegten Nutzung und Zweckbestimmung der Wohnbauflächen.

Dieses gilt auch für die beiden kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen mit bis zu 2 Vollgeschossen am Walter-Gropius-Ring.

Obwohl hier die max. Nutzungsziffern nicht voll ausgeschöpft werden können, dürfen sie aus Gründen der Eindeutigkeit nicht reduziert werden. Aufgrund der Nutzung bilden die Flurstücke 74/23 und 74/26 ein Baugrundstück. Für die einzelnen überbaubaren Flächen dieses Grundstückes ist eine einheitliche Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen zwingend notwendig, um Mißverständnissen bei der Feststellung der zulässigen Nutzung vorzubeugen.

Die im ursprünglichen Plan enthaltene Festsetzung einer Lärmschutzmaßnahme wird inhaltlich übernommen und auf die bestehenden örtlichen Gegebenheiten bezogen in seiner Ausprägung präzisiert. Dabei erfolgt eine eindeutige Zuordnung zum WA-Gebiet, da diese Nutzung hinzutritt und somit in dieser besonderen Situation abweichend von § 125 BauGB für die Lärmschutzmaßnahme herstellungs- und unterhaltungspflichtig ist.

Dem "Herstellungspflichtigen" ist freigestellt, ob die Maßnahme in Form einer Wand oder eines Walles hergestellt wird. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten kann die Herstellung eines Walles zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der überbaubaren Flächen führen. Insofern ist die vorgenommene Darstellung der überbaubaren Flächen eine Angebotsplanung, die gegebenenfalls Veränderungen eines Walles in eine Wand erforderlich macht.

Die technische Ausprägung mit 3 m Höhe erreicht einen situationsangemessenen, optimalen Schutz der angrenzenden neu konzipierten Nutzung.

VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straßen "Antonianger" bzw. "Antoniplatz". Eine Zufahrt vom Walter-Gropius-Ring aus wird ausgeschlossen. Die beiden erstgenannten Straßen erfüllen aufgrund ihrer Ausbauquerschnitte Funktionen als Anliegersammelstraßen entsprechend der "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE85). Die dementsprechend zulässigen maximalen Belastungen von 250 Kfz/h werden auch nach Errichtung der Seniorenwohnanlage nicht erreicht, da unter Zugrundelegung der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf - 1 Einstellplatz je 8 - 15 Betten (Rd.Erl. d. MS vom 25.02.1988 -305-24156/3-1-) nur von einer gering verkehrserzeugenden Wirkung ausgegangen werden kann.

Der Stellplatzbedarf wird über im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen auf dem Privatgrundstück gedeckt.

Aufgestellt: 01/1991

Überarbeitet: 04/1991
08/1992
01/1993
02/1993

STADT ALFELD (LEINE)

I. A. gez. Pippert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- § 9 (1) 25 a BauGB -

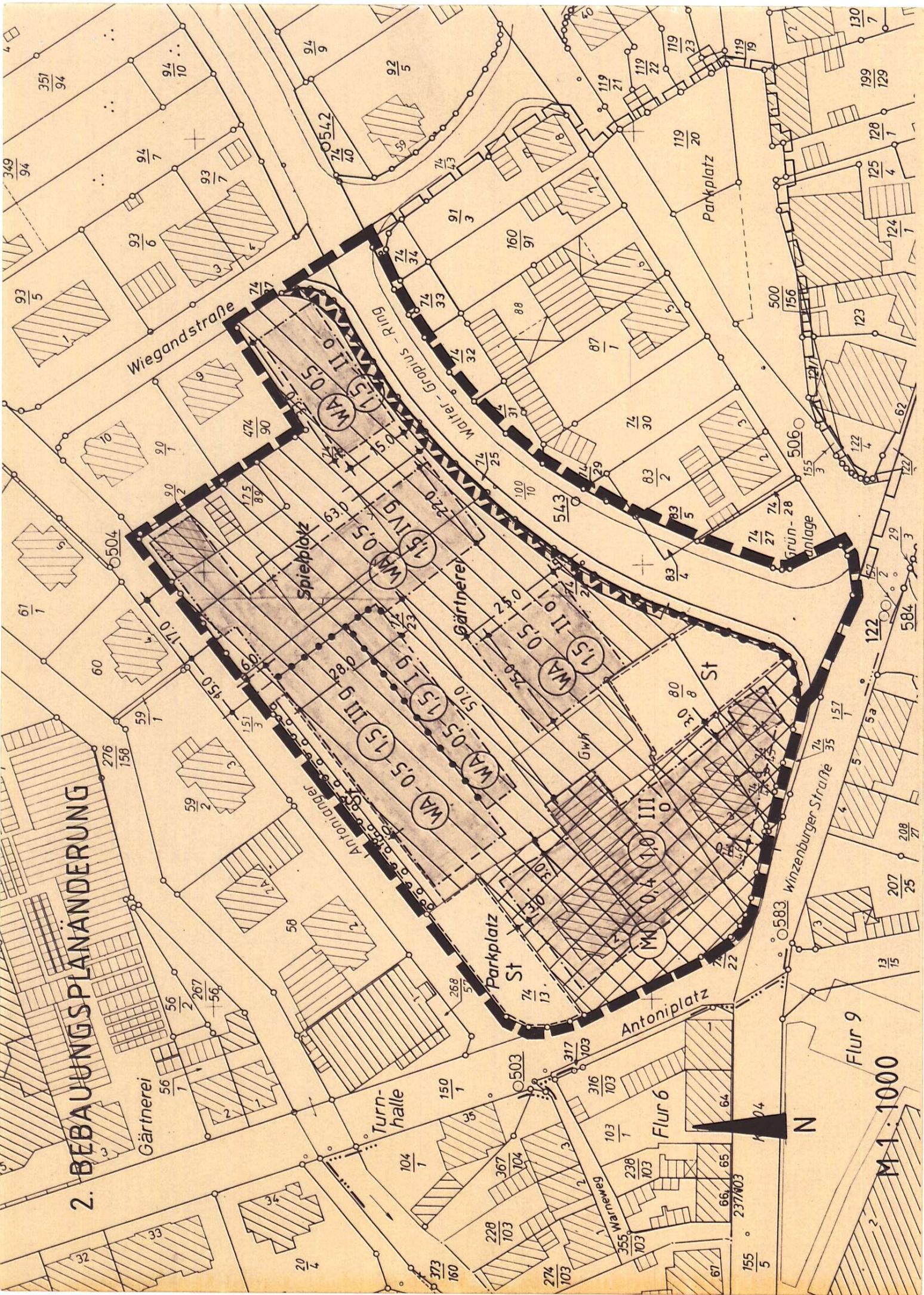
- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % zu begrünen und zu unterhalten. Das gilt auch für zunächst nicht für eine Bebauung in Anspruch genommene überbaubare Grundstücksfläche. Je 50 m² ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum, je 10 m² ein standortheimischer Strauch zu pflanzen.
- (2) Entlang der Straße "Antonianger" ist auf dem Privatgrundstück für je 3 Stellplätze, mindestens 1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Der Lärmschutzwall entlang des Walter-Gropius-Ringes ist mit niedrigwüchsigen, standortheimischen Sträuchern - 1 Strauch = 5 m² - zu bepflanzen.
- (4) Vorhandene Bäume im Auslaufbereich der festgesetzten Fläche für Lärmschutzvorkehrungen sind zu erhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen.

§ 2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit bis zu 3 Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe des Hauptbaukörpers 8,5 m über Geländeoberfläche bei Baubeginn nicht überschreiten.

§ 3 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes - § 9 (1) 24 BauGB -

Die Lärmschutzeinrichtung (Wand oder Wall) entlang des Walter-Gropius-Ringes darf die Höhe von 3,0 m über Straßenoberkante L 486 nicht überschreiten.

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



M 1:1000

Flur 9

N

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,5

Geschoßflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

offene Bauweise

g

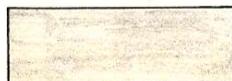
geschlossene Bauweise



Baulinie



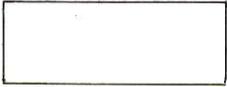
Baugrenze



überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



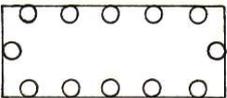
Straßenbegrenzungslinie



kein Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke
an die Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanla-
gen, Stellplätze, Garagen und Gemein-
schaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St

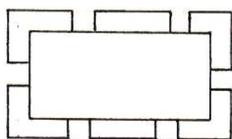
Stellplätze



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz ge-
gen schädliche Umwelteinwirkungen i. S.
des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 2. Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 3. Bebauungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 10.06.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Unterer Sindelberg" im Bereich der 2. Änderung beschlossen.

Alfeld (Leine), den 14.07.1993

gez. Dr. Toetzke
Stadtdirektor

Die Stadt Alfeld (Leine) hat die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes am 19.07.1993 dem Landkreis Hildesheim gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Der Landkreis Hildesheim hat mit Erklärung vom 13.10.1993, AZ:(15) 15 11 /408 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften - unter Auflagen/Maßgaben - geltend gemacht wird/~~ei-ne Verletzung von Rechtsvorschriften teilweise geltend gemacht wird. Der Landkreis Hildesheim hat gemäß § 11 Abs. 3 BauGB innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Anzeige keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.~~

Hildesheim, den 13.10.1993

gez. Schöne
Oberkreisdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 18.11.1993 rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), den 14.12.1993

gez. Dr. Toetzke
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), den

Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. (vereinfachten) Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), den

Stadtdirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 1993).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Katasteramt Alfeld (Leine)

Alfeld (Leine), 07.07.1993

L.S.

.....gez. Ebrecht
Vermessungsobererrat