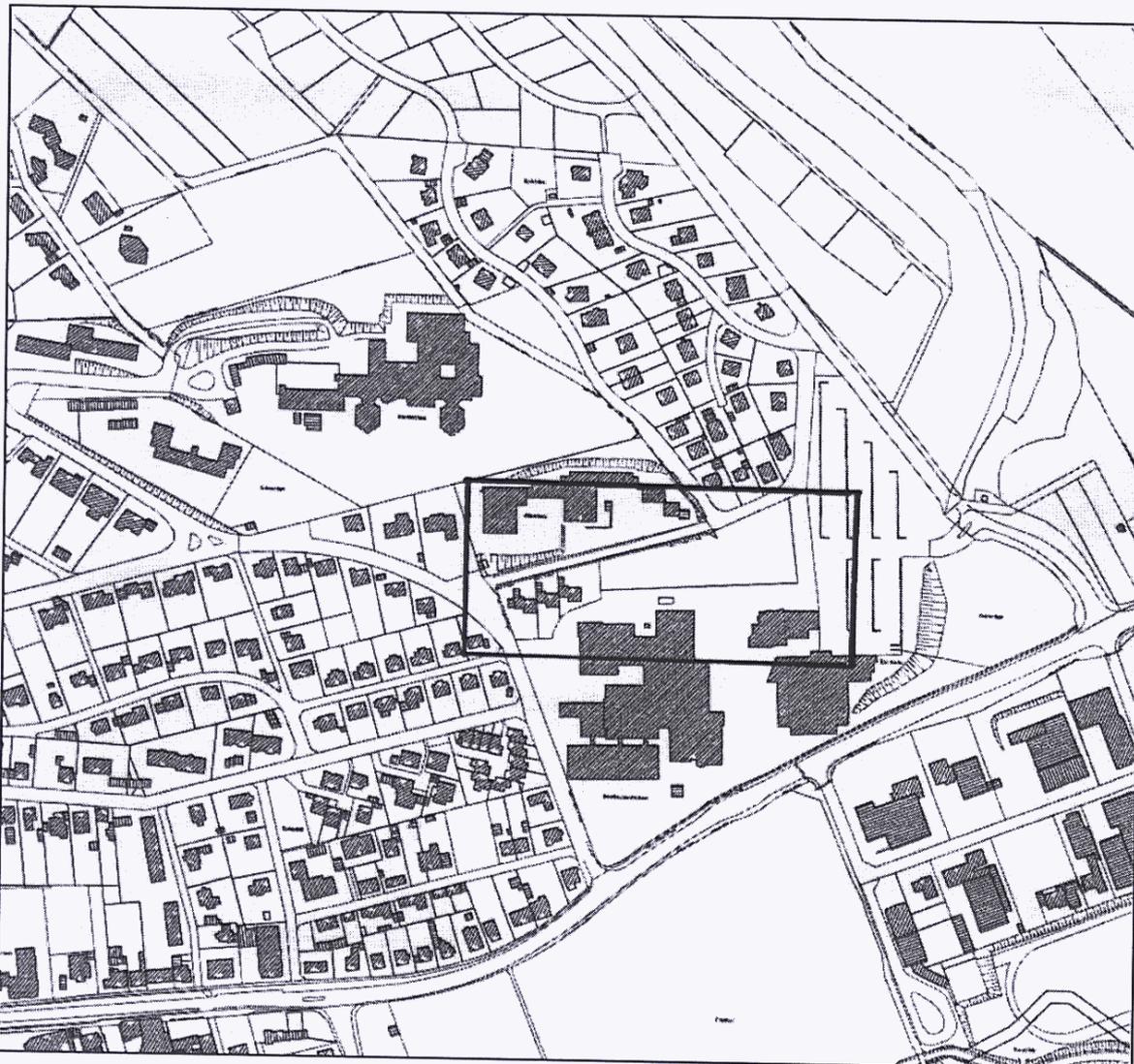


# STADT ALFELD (LEINE)

## Bebauungsplan Nr. 25 „Kreisberufsschule“ - Teilaufhebung -

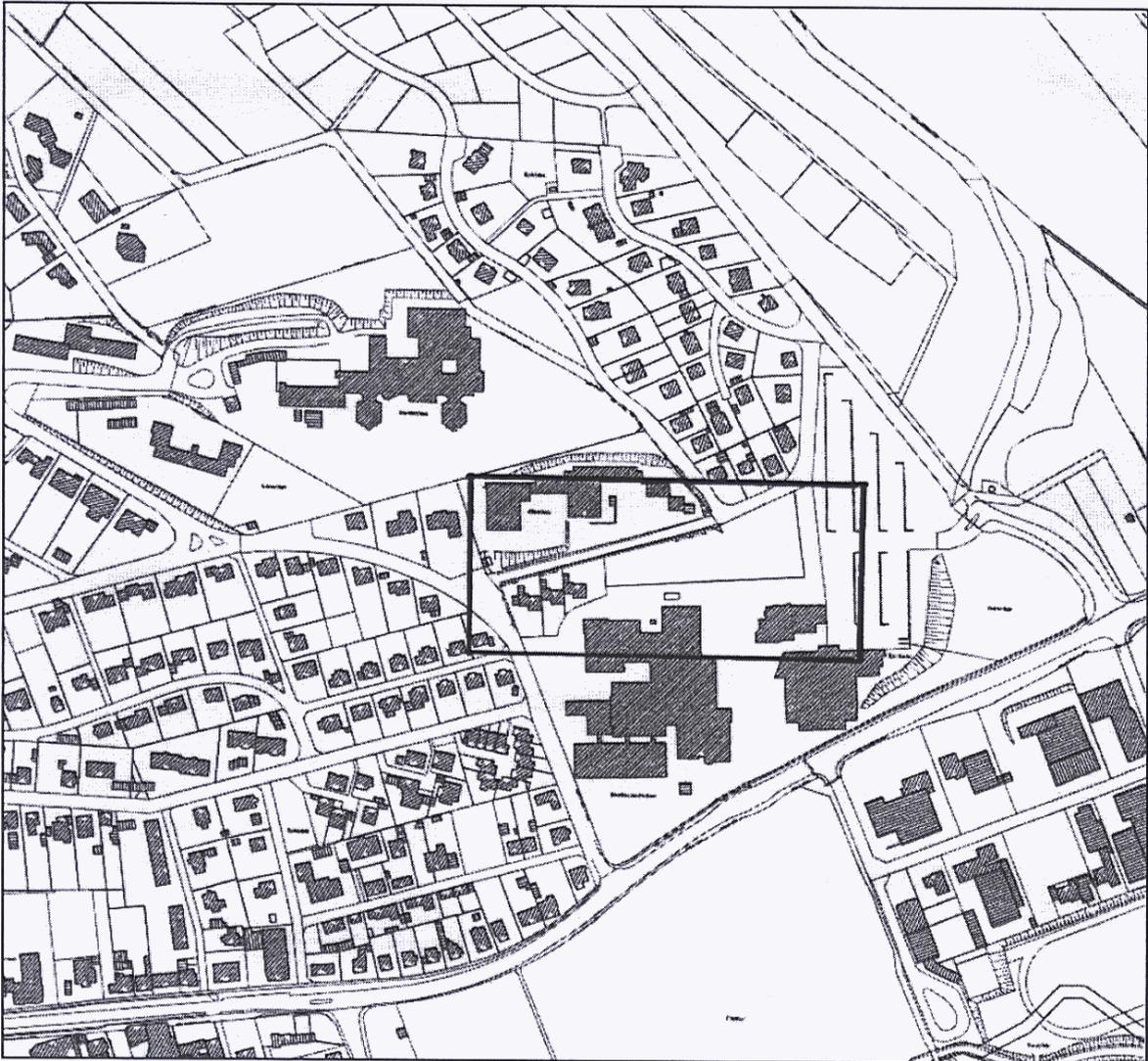


Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Alfeld (Leine)

Stand der Planung : April 2003

# STADT ALFELD (LEINE)

## Bebauungsplan Nr. 25 „Kreisberufsschule“ - Teilaufhebung -



Auszug aus der Deutschen Grundkarte  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt vom Katasteramt Alfeld (Leine)

Stand der Planung : April 2003

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z. Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) folgende Satzung beschlossen.

### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Kreisberufsschule“ der Stadt Alfeld (Leine), in Kraft getreten am 06.10.1977, wird für den Bereich der Teilaufhebung ersatzlos aufgehoben.

### § 2

Der Teilaufhebungsbereich ist im anliegenden Planauszug abgegrenzt. Er umfasst die Flurstücke 17/8, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 9/13 sowie einer kleinen Teilfläche des Flurstücks 9/15 auf Flur 32 der Gemarkung Alfeld.

Alfeld (Leine), 27.11.2003

- Der Bürgermeister -

**gez. Duwe**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19. 1. 1965

## ART U. MASS D. BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse  
(Höchstgrenze)

IV

Grundflächenzahl

0,5

Geschossflächenzahl

1,0

**SO**

Sondergebiet,  
nähere Bezeichnung  
durch Text

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenzen

## BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen oder Bau-  
grundstücke für den  
Gemeinbedarf



Nähere Bezeichnung  
durch Text

## VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen  
Kein Anschluß (Zufahrt)  
der Grundstücke an die  
Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger  
Verkehrsflächen

## FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

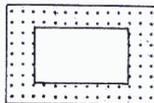
ELT-Freileitung



Hauptwasserleitung

## GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen



Sportplatz

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Flächen für Stell-  
plätze oder Garagen



St Stellplätze



Anpflanzung von Bäumen u.  
Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15  
BBauG, Erläuterung siehe  
textliche Festsetzungen)

Von der Bebauung frei-  
zuhaltende Grundstücke



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bauungsplanes

Mit Leitungsrechten zu  
belastende Flächen



Offene Überdachung

## ZEICHENERKLÄRUNG D. PLANGRUNDLAGE UND HINWEISE

Vorhandene bauliche  
Anlagen (Hauptgebäude)



Vorh. Flurstücksgrenzen

Sichtdreieck, freizuhal-  
ten von Bebauung u. Be-  
pflanzung ab 80 cm über  
OK. Fahrbahn



$\frac{12}{5}$

Flurstücksnummern

Höhenlinien aus einem  
ander. Plan entnommen

## **Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 25 „Kreisberufsschule“ der Stadt Alfeld (Leine)**

### **1. Bereich der Teilaufhebung**

Der Teilaufhebungsbereich verläuft entlang der Bodelschwinghstraße, gegenüber dem Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth. Er umfasst insgesamt rd. 7.500 m<sup>2</sup> Fläche, bestehend aus den Flurstücken 17/8, 17/13, 17/14, 17/15 und 17/16 auf Flur 32 der Gemarkung Alfeld.

Lage und Abgrenzung der Flurstücke ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Bis auf das Flurstück 17/8 befanden sich zu Beginn des Verfahrens alle Flurstücke im Eigentum des Landkreises Hildesheim.

### **2. Anlass der Teilaufhebung**

Ende 2001 hat die Wohnungsbaugenossenschaft Alfeld ihre Kaufabsichten für eine Teilfläche des BBS-Grundstücks entlang der Bodelschwinghstraße bekundet. Hier soll eine Anlage für altenbetreutes Wohnen entstehen, wobei die benötigten Pflege- und Sozialleistungen in Kooperation mit dem gegenüberliegenden Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth an der „Bodelschwinghstr. 2“ erbracht werden sollen. Bei den drei Reihenhausflurstücken handelt es sich um eine allgemeine Wohnnutzung der ehemaligen schuleigenen Gebäude (Hausmeisterwohnung).

Der erste bauplanungsrechtliche Schritt zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Durch die bereits im Verfahren befindliche 22. Änderung werden für Teilbereich 1 „Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ in „Wohnbauflächen“ umgewandelt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine Nutzung zu ermöglichen, die sich an diesem Standort einfügt

Ein Bebauungsplan wird hier entbehrlich, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung eindeutig aus der näheren Umgebung ergeben und somit § 34 Abs. 1 und 2 BauGB angewandt werden kann.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung aller Grundstücke innerhalb des Teilaufhebungsbereiches ist vorhanden.

Private Stellplätze sind für die vorhandene Bebauung bereits errichtet worden bzw. müssen in ausreichender Zahl auf dem neu entstehenden Baugrundstück im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Die nachrichtlich im Bebauungsplan übernommene Hauptversorgungsleitung für Wasser wird vorab durch den Bauherren verlegt.

#### **4. Eingriffsregelung und UVP**

Für die Grundstücke im Bereich der Teilaufhebung bestehen bereits Baurechte durch den rechtswirksamen Bebauungsplan. Eine Erhöhung der Versiegelungsrate wird durch die Aufhebung nicht verursacht, da sich sämtliche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einfügen müssen.

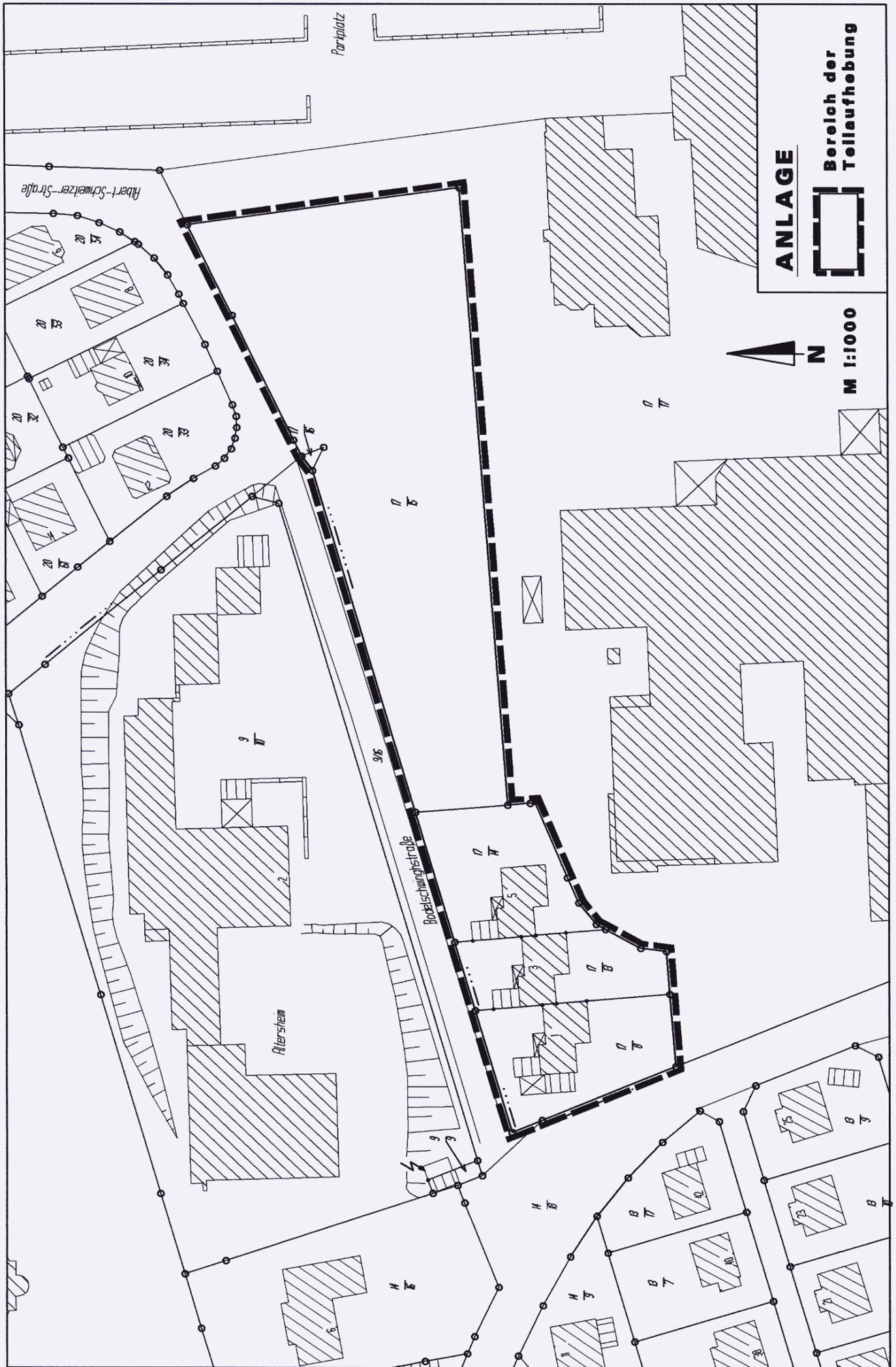
Die Eingriffsregelung gem. Naturschutzgesetz kommt hier somit nicht zum Tragen.

Aufgrund der Art der Vorhaben sowie der geringen Größe des Bereiches der Teilaufhebung besteht ebenfalls keine Notwendigkeit zur Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

#### **5. Abwägung**

Eine Benachteiligung der Anlieger durch die Aufhebung des Bebauungsplanes für die betreffenden Flächen und die künftige planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben gem. § 34 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ist nicht zu erwarten. Da es sich im Falle der drei Reihenhäuser um den Fortbestand der vorhandenen Nutzung handelt ist sie hier grundsätzlich auszuschließen. Im Falle des Flurstücks 17/12 mit der geplanten altenbetreuten Wohnanlage kann ebenfalls im Vergleich zu den bislang potentiellen Auswirkungen durch die zulässige Nutzung von Schulgebäuden keine Verschlechterung der Situation insbesondere Hinblick auf die Wohnruhe erkannt werden.

#### **Anlage**



## Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 05.11.2002 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.25 „Kreisberufsschule“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Alfeld (Leine), 27.11.2003

-Der Bürgermeister-

*gez. Duwe*

---

### **Planverfasser**

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kreisberufsschule“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Alfeld (Leine) -Baudezernat-.

Alfeld (Leine), 27.11.2003

*gez. Stellmacher*  
Bauberrat

---

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 05.11.2002 dem Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.02.2003 bis einschließlich 24.03.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Alfeld (Leine), 27.11.2003

-Der Bürgermeister-

*gez. Duwe*

---

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kreisberufsschule“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), 27.11.2003

-Der Bürgermeister-

*gez. Duwe*

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.12.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim (Ausgabe Nr. 51) bekanntgemacht worden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist damit am 03.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), 09.12.2003

-Der Bürgermeister-

*gez. Duwe*

---

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine),

-Der Bürgermeister-

---

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Alfeld (Leine),

-Der Bürgermeister-