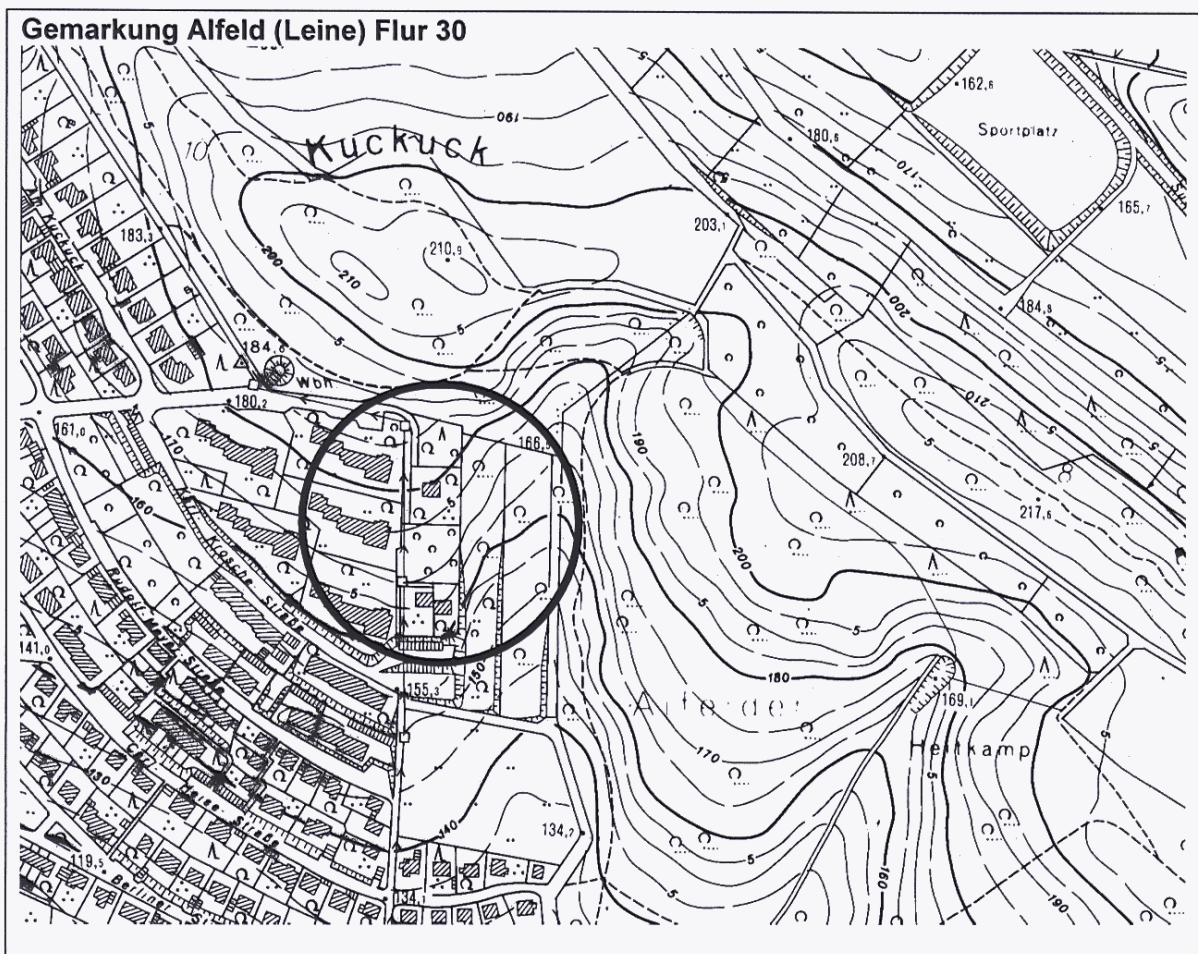


STADT ALFELD (LEINE)

Bebauungsplan Nr. 2 A,B,C „Am Hörsumer Tore“

4. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB



Kartengrundlage DGK 5

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Alfeld (Leine) am 11.01.1995

Stand der Planung : November 2001

Begründung zur 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A,B,C „Am Hörsumer Tore“ der Stadt Alfeld (Leine)

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Bereich zwischen den Wendhämmern der Straßen „Am Sindelberg“ und „Karl-Krösche-Straße“. Er betrifft die Flurstücke 37/5, 37/6, 37/7 und 37/8 auf Flur 30 der Gemarkung Alfeld. Diese umfassen insgesamt 5.993 m² und 0,07% der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans (8,64 ha). Bis auf das Privatgrundstück 37/6 befinden sich alle Flurstücke im Eigentum der Kreiswohnungsbaugesellschaft mbH, Alfeld (KWG), auf deren Antrag dieses Änderungsverfahren durchgeführt wird.

Die Flurstücke gehören dem Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A,B,C „Am Hörsumer Tore“ an (Rechtskraft 19.12.1975), deren Grundzüge der Planung durch die nachfolgend zu erläuternde Planung nicht berührt werden.

2. Anlass der Änderung

Die 1. Änderung aus dem Jahre 1967 sah bereits Wohnbauflächen für den Änderungsbereich vor, welche durch die derzeit rechtskräftige 2. Änderung aus dem Jahre 1975 in Flächen für Garagen (Gemeinschaftsanlage, Flst. 37/5) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Flst. 37/7) umgewandelt wurden. Auf den Flurstücken 37/6 und 37/8 blieben die überbaubaren Fläche erhalten, allerdings mit verändertem Zuschnitt. Im Anhang sind die beiden Planausschnitte zur besseren Verständlichkeit beigelegt.

Die auf Rechtsgrundlage der 1. Änderung des B-Plans errichteten Wohngebäude „Am Sindelberg 29B“ und „Karl-Krösche-Straße 10/12“ überschreiten die Baugrenzen der 2. Änderungsplanung. Hier wird eine Anpassung (Verschiebung) der überbaubaren Flächen vorgenommen, ohne jedoch das Maß insgesamt zu verändern.

Eine Änderung der Nutzung wird somit nur auf den Flurstücken 37/5 und 37/7 vorgenommen, da in den vergangenen 25 Jahren weder die Garagenflächen im Bereich des Wendehammers „Am Sindelberg“ noch der Spielplatz realisiert wurden. Die Gemeinschaftsgaragen waren den Geschosswohnungsbauten zugeordnet, die ihren Bedarf zwischenzeitlich auf den Grundstücken abgedeckt haben, so dass keine Erforderlichkeit mehr für diese Festsetzung besteht.

In der Begründung zur 2. Änderung wird auf das NSpPG vom 06.02.1973 verwiesen, wonach 3 % der Wohnfläche als Spielplatz nachgewiesen werden müssten. Dementsprechend wurden vier Spielplätze mit insgesamt 3.072 m² im Bereich der 2. Änderung festgesetzt. Zwar wurde das Gesetz zwischenzeitlich geringfügig geändert, jedoch nicht der betreffende § 3 Abs. 2. Dieser besagt, dass min. 300 m² und min. 2% der zulässigen Geschossfläche als Spielplätze für Kinder nachgewiesen werden müssen. Offensichtlich stellte man seinerzeit bei der Planänderung versehentlich auf § 3 Abs. 1 ab, der tatsächlich 3% der Wohnfläche als Spielplatz für Kleinkinder vorschreibt. Diese sind jedoch gem. § 2 NSpPG auf den privaten Grundstücken der Geschosswohnungsbauten angelegt.

Die Geschossfläche beträgt im Bereich der 2. Änderung 56.265 m². Die notwendigen 2% entsprechen 1.125 m², welche durch die drei festgesetzten Spielplätzen auf den städtischen Flurstücken 26/74, 36/105 und 35/28 (alle Flur 30 und jeweils zw. 458 und 490 m² groß) mit insg. 1.432 m² mehr als ausreichend nachgewiesen sind. Es besteht somit keine Notwendigkeit für den Erhalt der Spielplatz-Festsetzung auf diesem Grundstück, welcher ohnehin niemals ausgeführt wurde. Die beiden Flurstücke 37/5 und 37/7 werden z.Zt. nicht genutzt und sind als Grünflächen mit geringem Gehölzbestand vorhanden.

3. Festsetzungen

Aufgrund des Wegfalls des Bedarfs sind hier nunmehr die Voraussetzungen für die Möglichkeit zur Schaffung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken gegeben. Die ursprüngliche Änderungsplanung sah daher für den Planbereich überbaubare Grundstücksflächen für die Flurstücke 37/5 und 37/7 vor. Nachdem sich mehrere Interessenten für das Flst. 37/5 aufgrund der Topografie des Flurstücks gegen einen Erwerb entschieden haben und eine künftige Bebauung nahezu ausgeschlossen ist, wurde hier die Planung zugunsten einer Grünfläche mit der Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit geändert. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung.

Auf Flurstück 37/7 ist die Errichtung von einem Einzelhäuser oder zwei Doppelhaushälften möglich ist. Das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,65 bei zwei Vollgeschossen (Z:II) entspricht dem Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 2 A,B,C „Am Hörsumer Tore“ sowie jenem der 2. Änderung. Es wurde möglichst unverändert beibehalten, um keine „Verschlechterung“ in der Ausnutzung für die bereits bebauten Grundstücke herbeizuführen. Die GFZ wird analog der alten Baunutzungsverordnung deshalb einschließlich Aufenthaltsräumen und der dazugehörigen Treppenaufgänge und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen berechnet (vgl. textl. Festsetzung). Die Festsetzung „I + TU“ ist nicht mehr zulässig und wird daher in zwei Vollgeschosse transformiert, da das talseitig bewohnbare Untergeschoss bisher als Vollgeschoss ausbaufähig war.

Die auf den Nachbargrundstücken vorhandene Anordnung der überbaubaren Flächen wird aufgenommen; dieses gilt ebenso für die traufständige Anordnung der Gebäude durch Festsetzung der Firstrichtung.

Die rechtskräftige 2. Änderung des B-Plans setzt eine geschlossene Bauweise fest. Da aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen ausschließlich eine offene Bauweise (< 50 m) ausführbar ist, kann auf eine diesbzgl. Festsetzung verzichtet werden.

Auf Flurstück 37/5 ist nunmehr vorwiegend eine private Grünfläche mit der Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Lediglich ein 5.0 m breiter Streifen an der Westseite des Flurstücks, welcher mit einer Baulast (Wegerecht) belastet ist, wird als Wohngebietsfläche festgesetzt.

4. Erschließung

Private Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem neu entstehenden Baugrundstück errichtet werden.

Die Erschließung von Flurstück 37/7 durch eine bestehende Baulast gesichert, welche auf Flurstück 37/5 liegt und bereits die Erschließung des Grundstück 29B (Flst. 37/6) sichert.. Nach Auskunft der KWG wird jedoch eine Erschließung über ihr Nachbargrundstück 35/12 angestrebt.

Kanaltrassen, Gas-, Strom- und Wasserleitungen sind auf den beiden Flurstücken zum Teil vorhanden, die Voraussetzungen für eine vollständige Erschließung sind vorab grundbuchrechtlich abzusichern.

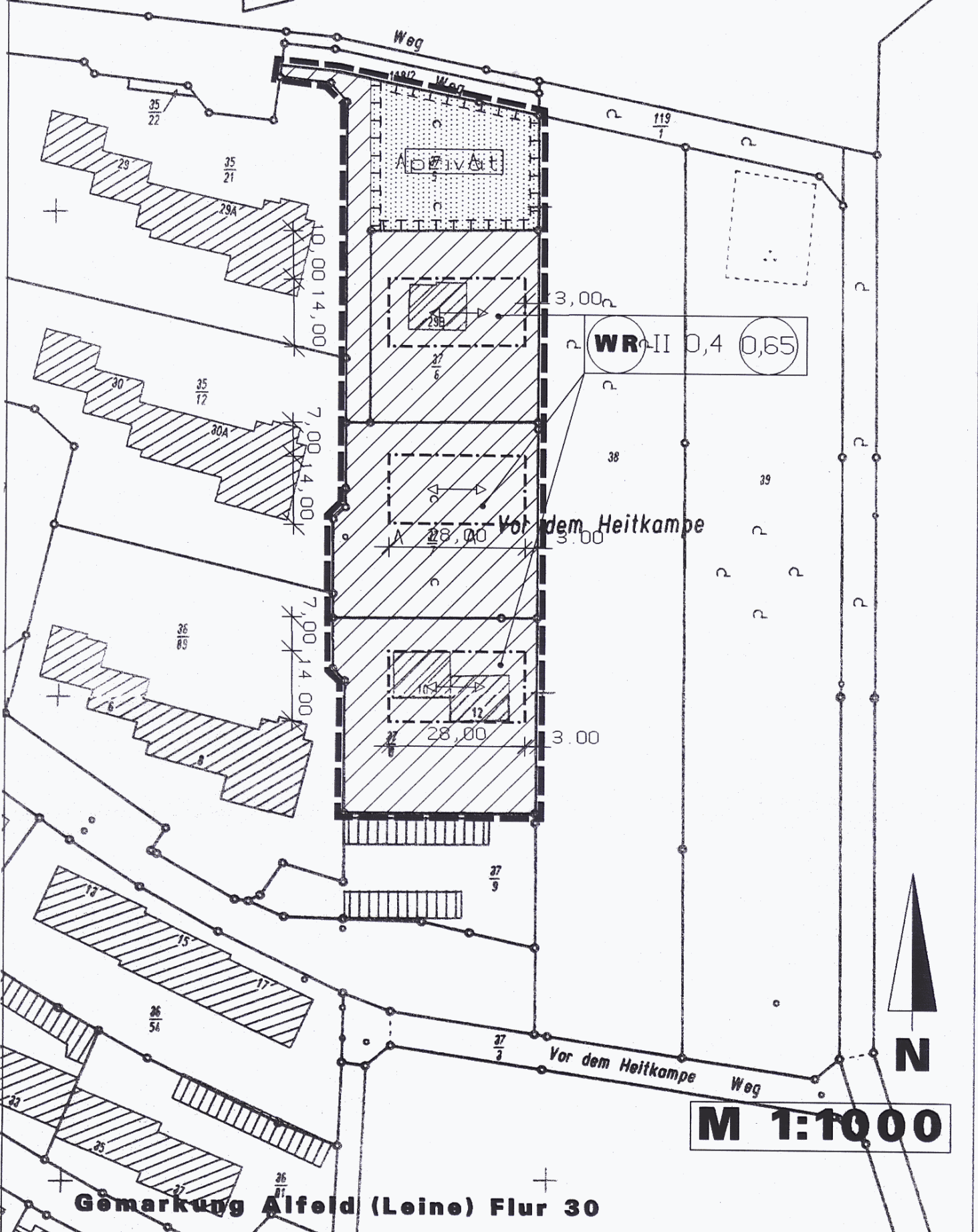
Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Bereich der 4. Änderung kann die Erschließung auf jeden Fall gewährleistet werden, auf die Stadt Alfeld kommen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten zu.

5. Eingriffsregelung

Für drei der vier Grundstücke im Änderungsbereich bestehen bereits Baurechte aufgrund der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Erhöhung der Versiegelungsrate wird durch die Änderungsplanung nicht verursacht. Da die Grünfläche, wenngleich auch etwas verkleinert, lediglich nach Norden verlagert wird, die mögliche hohe Versiegelung des Garagengrundstück auf eine max. GRZ von 0,4 abgesenkt wird sowie auf den beiden bereits bebauten Grundstücken keine Erhöhung erfolgt, ergibt sich sogar eine etwas günstigere Bilanzierung.

Anhang

Bebauungsplan Nr. 2 A, B, C "Am Hörsumer Tore" 4. (vereinfachte Änderung)



Gemarkung Alfeld (Leine) Flur 30

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
 Katasteramt Alfeld (Leine) am 04.05.2001 Az.: 05103 E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches 1998 –BauGB–
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung 1990 –BauNVO–)



Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



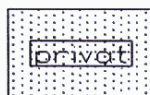
Baugrenze



überbaubare Fläche

Grünfläche

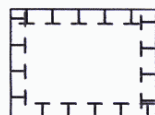
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der vereinfachten Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Finstriechung

Textliche Festsetzungen

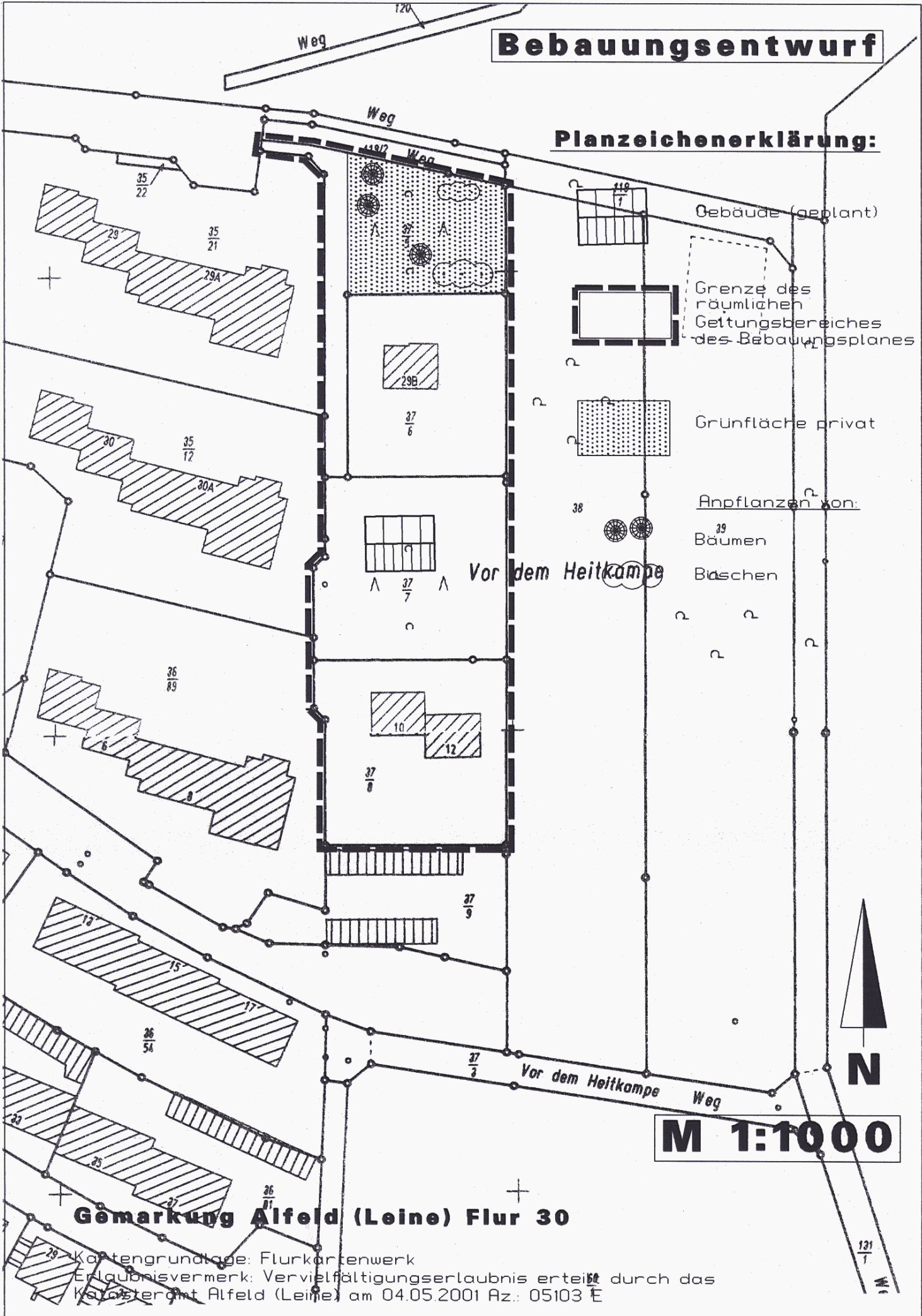
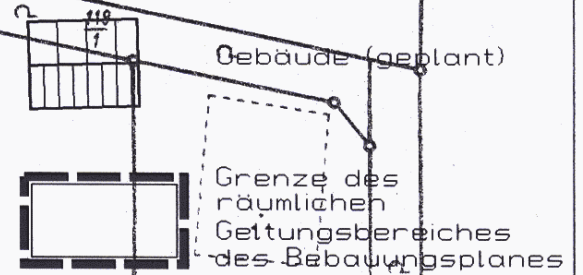
Geschossflächenberechnung

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenaufgänge und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen sind mitzurechnen.

Bebauungsentwurf

Planzeichenerklärung:



M 1:1000

Gemarkung Alfeld (Leine) Flur 30

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das
 Katasteramt Alfeld (Leine) am 04.05.2001 Az.: 05103 E

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 4. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“ gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 20.12.2001 als Satzung im Sinne von § 10 BauGB beschlossen.

Alfeld (Leine), 18.01.2002

gez. Duwe

Der Bürgermeister

Der Geltungsbereich der 4. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A, B, C „Am Hörsumer Tore“ ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 13.02.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden (Ausgabe Nr. 7).

Die 4. (vereinfachte) Änderung ist damit am 13.02.2002 rechtskräftig geworden.

Alfeld (Leine), 06.03.2002

gez. Duwe

Der Bürgermeister