

Dieser Plan ist eine Abschrift und stimmt mit seiner Urschrift überein.

Beglaubigt:
Alfeld (Leine), den
Stadt Alfeld (Leine)
-Der Stadtdirektor -
Im Auftrage:

S T A D T A L F E L D (L E I N E)

Bebauungsplan Nr. 5

"Nördlich des Hinsiekweges"

6. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 BauGB

Präambel

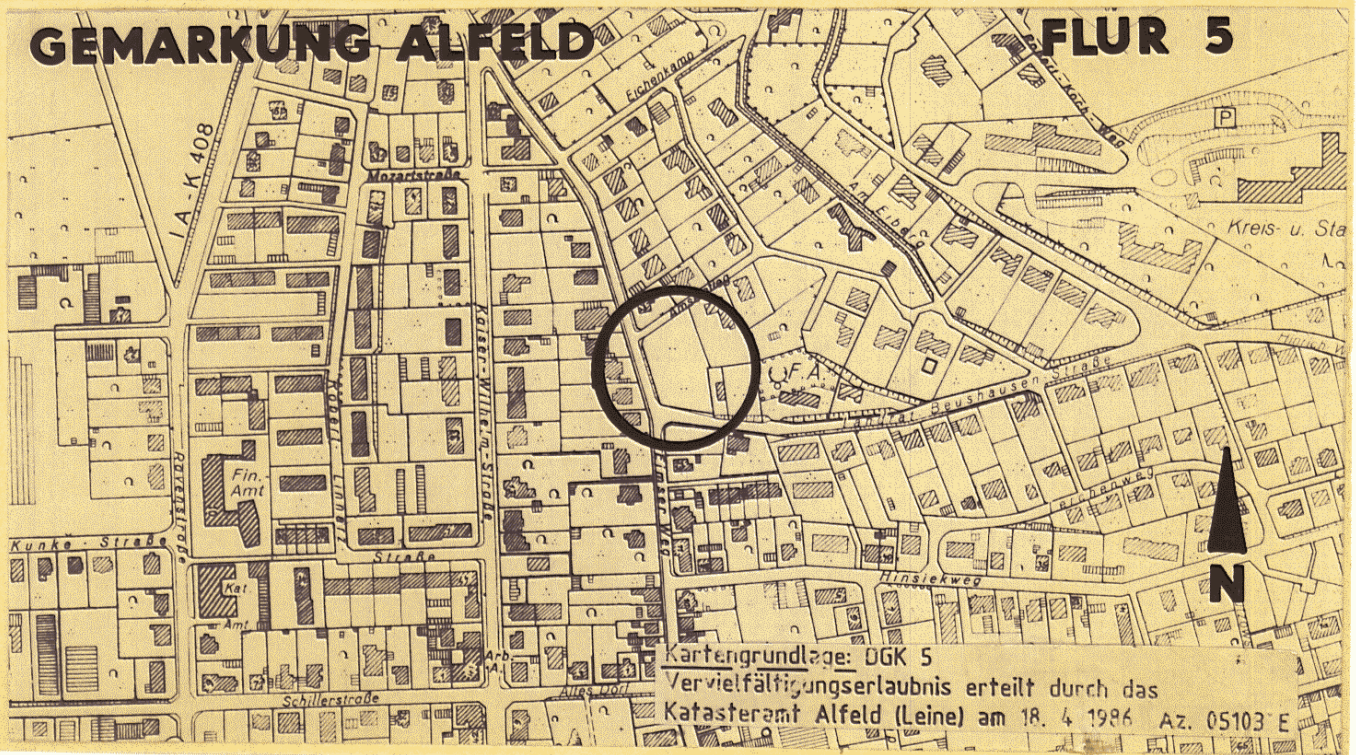
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) in Verbindung mit § 2 Abs. 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), 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 16.06.1992

gez. I.V. Schwarze
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

gez. Dr. Toetzke
Stadtdirektor



B E G R Ü N D U N G

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Hinsiekweges"; Stadt Alfeld (Leine)

1. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung bezieht sich auf die Nutzung der aneinandergrenzenden Flurstücke 1/4, 1/5 und 2/9 aus Flur 5, Gemarkung Alfeld (Leine), die im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Hinsiekweges" an den Straßen Amselstieg, Eimser Weg und Landrat-Beushausen-Straße gelegen sind.

2. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

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 rund 200 Wohnungen vornehmlich im Kernstadtbereich, wobei die überwiegende Zahl aus Neubewerbungen von außerhalb resultiert. Verschärft wird die Situation durch den dringenden Wohnraumbedarf zur Unterbringung von Aussiedlern und Asylbewerbern. Die Stadt hat zu diesem Zweck bereits in größerem Umfang Wohnungen angemietet und belegt, die dem Wohnungsmarkt damit entzogen sind. Weiterhin bestehender Bedarf kann zur Zeit nicht mehr gedeckt werden. Ausdruck einer sich 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.

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. Das neugeschaffene gesetzliche Instrumentarium des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes stellt dazu eine dringend notwendige Ergänzung des Planungsrechts im Hinblick auf eine im Sinne dieser Zielsetzung dringend gebotenen zügigen Verfahrensabwicklung dar.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Hinsiekweges" sah für die betroffenen Grundstücke eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung innerhalb von vier eng bemessenen und von einander getrennt gelegenen überbaubaren Flächen vor.

Eine diesen B-Planfestsetzungen entsprechende aufgelockerte Bebauung ist bisher nicht realisiert worden und auch aufgrund zwischenzeitlich vorgenommener Grundstücksteilungen planungs- und bauordnungsrechtlich nur noch bedingt durchführbar.

In Anbetracht der Größe des Grundstückes und des bestehenden erhöhten Wohnbaulandbedarfes in der Stadt Alfeld (Leine) ist es das Ziel dieser Änderung, durch die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, deren Verdichtung städtebaulich angemessen ist und heutigen Wohnbedürfnissen gerecht wird, ohne jedoch von dem, dem Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Hinsiekweges" zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept wesentlich abzuweichen.

Die neue überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich im wesentlichen auf den bisher von den beiden im westlichen Änderungsbereich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen geprägten Grundstücksbereich. Das Höchstmaß von 0,4 als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird ausgeschöpft.

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Lage die Möglichkeit, durch Errichtung eines gegliederten Baukörpers eine städtebauliche Akzentuierung durch Herausbildung einer Raumkante in diesem durch den Verlauf von drei Straßen geprägten Bereich zu schaffen.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen bei einer maximalen GFZ von 1,0 ist insbesondere an den topographischen Verhältnissen, die sich in einem Geländeanstieg von der Straße "Eimser Weg" in Richtung Osten darstellen, orientiert.

Zur Verbesserung der Einbindung in die Umgebung wird eine Traufhöhe von max. 8 m festgesetzt, die ebenfalls dazu beiträgt, daß diese Solitärbebauung sich städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept ist die

Geschossigkeit um ein Vollgeschoß reduziert, so daß eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

Die geplante Bebauung fügt sich einerseits in die von 2-3-geschossigen Wohnhäusern bestimmte Umgebung entlang des "Eimser Weges" ein und stellt andererseits eine für die Lage des Grundstücks angemessene, städtebaulich sinnvolle Solitärbebauung dar.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Anbindung an den "Eimser Weg" gesichert.

Durch die vom Bebauungsplan erzwungene Anordnung der notwendigen Stellplätze im Untergeschoß bzw. deren Anordnung im Bereich der Zufahrt zum Stellplatzuntergeschoß wird der gesamte, von der Bebauung verursachte Verkehr Direkt zum Eimser Weg als Hauptsammelstraße geführt. Eine aus verkehrlichen Nutzungen resultierende Belastung - insbesondere durch die Lage von notwendigen Stellplätzen und Garagen - ist nicht zu befürchten. Die weniger als geringfügige Steigerung des Verkehrs durch die Anlage selbst kann von der vorhandenen Straße "Eimser Weg" sowie den weiterführenden Straßen ohne weiteres aufgenommen werden.

Die Konzentration des Stellplatzbedarfes auf eine Stellplatzanlage im Untergeschoß mit nur einer Zu- und Ausfahrt ist aus verkehrstechnischer Sicht als günstigste Anbindung an die Erschließungsstraßen anzusehen.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein ca. 2.400 m² großes Grundstück, das bereits im Bebauungsplan Nr. 5 "Nördlich des Hinsiekweges" aus dem Jahre 1963 als Wohnbaufläche festgesetzt war.

Eine Bebauung wurde bisher nicht realisiert. Die Fläche wird als Wiese genutzt, die regelmäßig gemäht wird; das Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten kann somit ausgeschlossen werden.

Da das Grundstück auf einer Seite von Wohnbebauung und auf drei Seiten von Verkehrsflächen begrenzt

ist, besteht somit auch keine Vernetzung mit der freien Landschaft oder naturnahen Grünbereichen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten sowie der Größe der Flächen ist eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nur in sehr begrenztem Maße möglich.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung erfolgt die Errichtung der notwendigen Einstellplätze unterirdisch (Garagengeschoß).

Da weiterhin davon auszugehen ist, daß auf der verbleibenden Freifläche Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden, ohne daß dieses im Bebauungsplan festgesetzt ist, wird die ökologische Bilanz in diesem Bereich deutlich verbessert.

Die Anregungen und Bedenken des Landkreises Hildesheim hinsichtlich der Wahrung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind somit durch die Überarbeitung und Änderung des Konzeptes als berücksichtigt anzusehen.

5. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Überschreitung der Baugrenzen

Da einerseits für die Konzeption des Gebäudes im Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes noch keine ausführungsfähigen Baupläne vorliegen und andererseits nicht auf standortangemessene architektonische Details verzichtet werden soll, ist es aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich, die räumlichen Grenzen für Gestaltungsdetails geringfügig zu erweitern. Aus diesem Grund ist das Überschreiten auf untergeordnete Gebäudeteile - wie Balkone, Erker, Lichtschächte und dergleichen - eingegrenzt worden.

5.2 GARAGENGESCHOSS

Die geschoßweise Gliederung des Baukörpers bewirkt, daß von den erforderlichen, anlagenbezogenen Stellplätzen keinerlei nachteilige Wirkungen auf die Umgebung ausgehen werden. Durch diese Veränderung der ursprünglichen Konzeption (Einstellplätze und Zufahrt entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze) wird der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes minimiert, da eine deutlich geringere Versiegelung von Flächen erzwungen wird.

Durch die konzeptionelle Änderung ist weiterhin eine Beeinträchtigung der Ruhezeiten benachbarter Grundstücke durch die Stellplatzanlage ausgeschlossen.

Wegen der besonderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist das Garageschloß aus der Anrechenbarkeit auf die Vollgeschosse ausgenommen. Gleichwohl bleibt die Gesamthöhe der Anlage innerhalb eines städtebaulich angemessenen Rahmens, da die Traufhöhe auf 8,0 m begrenzt ist.

6. SPIELPLÄTZE

Nach § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 muß die Größe des Spielplatzes für Kinder im Alter von 6-12 Jahren mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschosßfläche im Einzugsbereich betragen.

Vorhandene Spielplätze im Einzugsbereich:

Lage	Größe	fußläufige Entfernung
Kaiser-Wilhelm-Straße	1.330 m ²	350 m
Hildesheimer Straße	580 m ²	360 m
Lützwowstraße	950 m ²	480 m

Die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft (Waldbereich des Eiberges in ca. 350 m Entfernung) eröffnet weitere zusätzliche Spielmöglichkeiten, die in der Regel eher angenommen werden als Spielplätze.

Spielmöglichkeiten sind somit in ausreichendem Maße vorhanden.

7. VERFAHREN

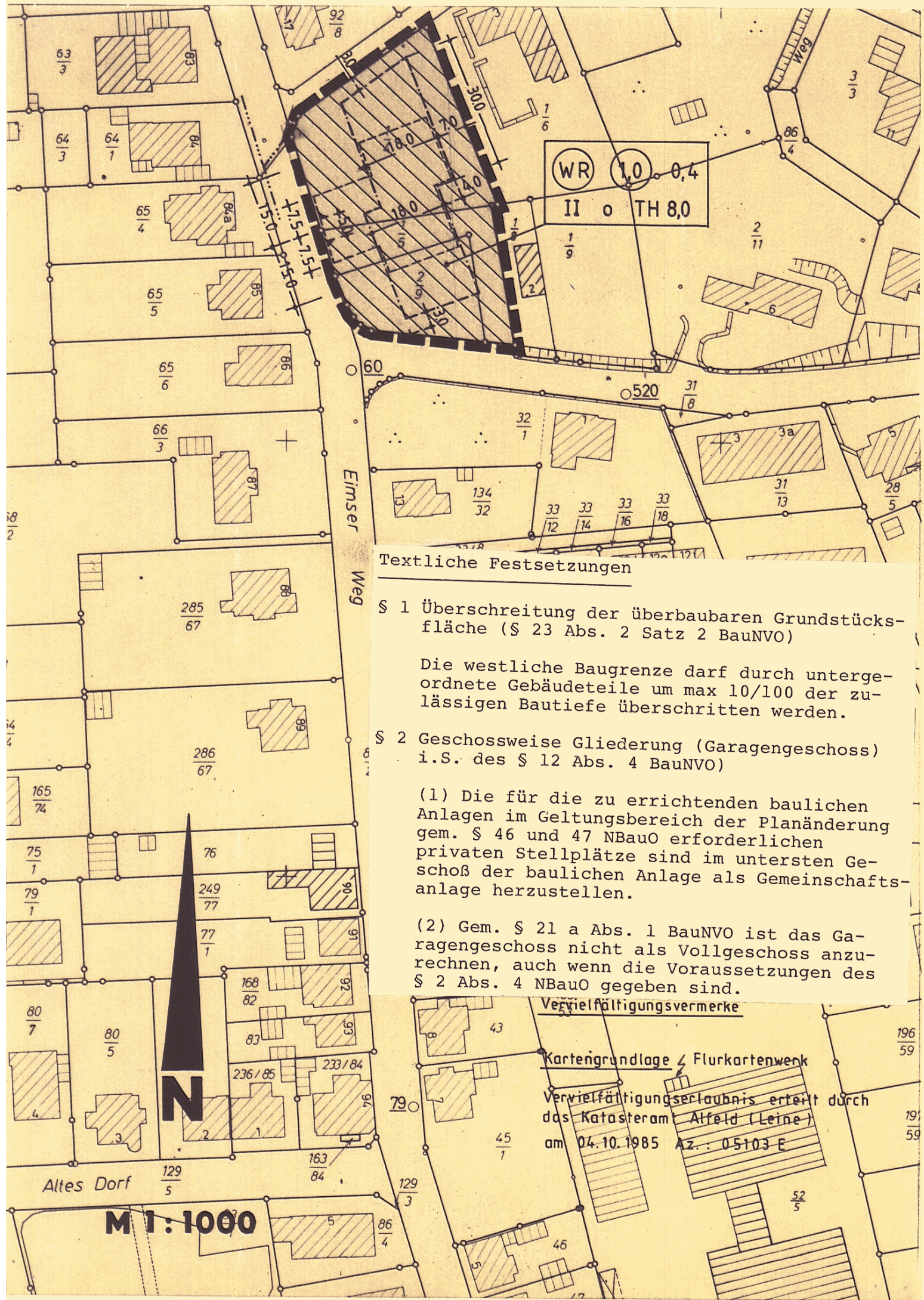
Anliegerversammlung gem. § 15 (1) BauGB
i.V.m. § 2 Abs. 7 WoBauErlG 11.09.1991.
01.07.1991
11.09.1991

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
i.V.m. § 3 (3) WoBauErlG
04.02. - 18.02.1991

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
12.03.1992

überarbeitet: 03/93

gez. Rüsing
(Rüsing)
Bauoberrat



Textliche Festsetzungen

§ 1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Die westliche Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile um max 10/100 der zulässigen Bautiefe überschritten werden.

§ 2 Geschossweise Gliederung (Garagengeschoss) i.S. des § 12 Abs. 4 BauNVO)

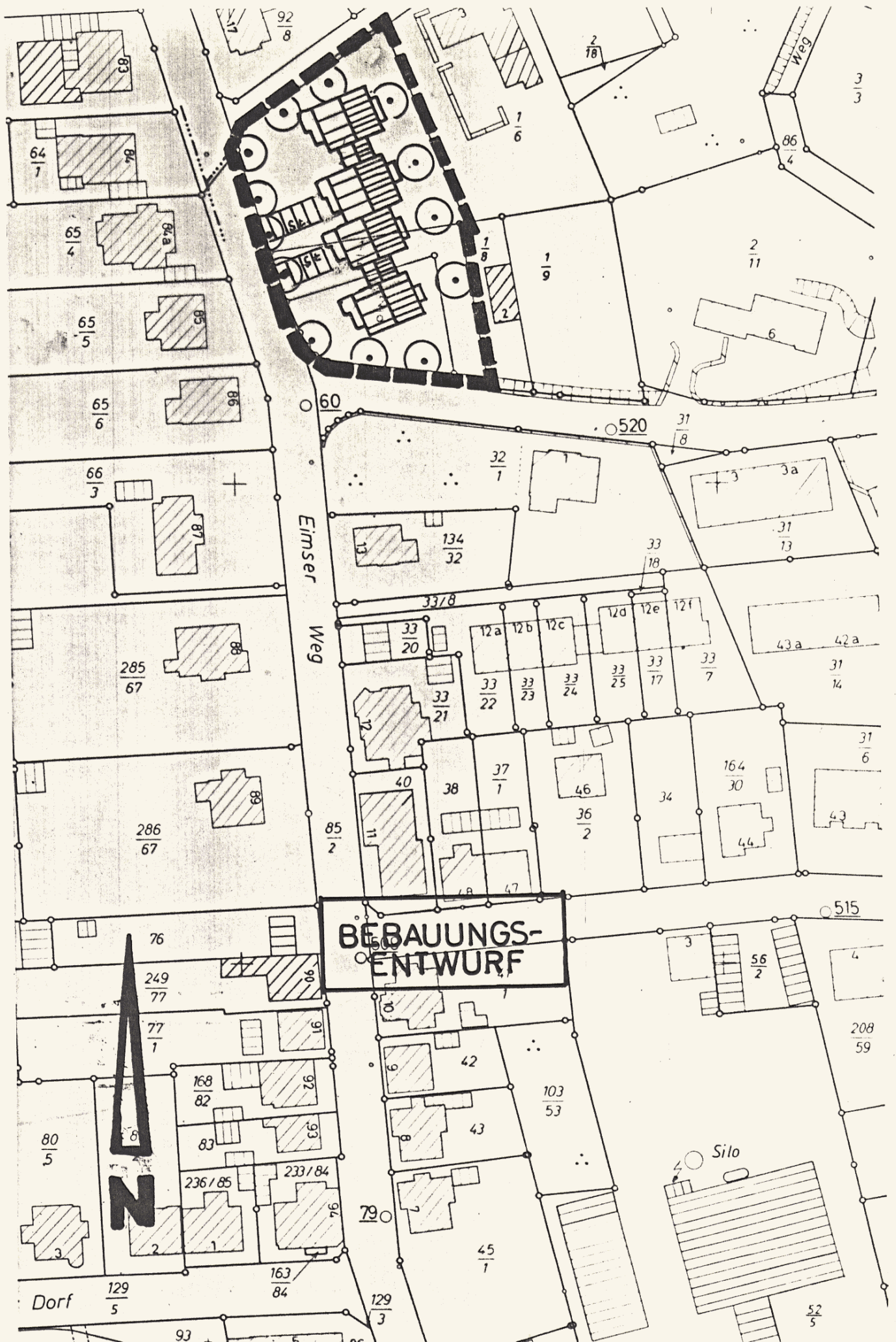
(1) Die für die zu errichtenden baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Planänderung gem. § 46 und 47 NBauO erforderlichen privaten Stellplätze sind im untersten Geschöß der baulichen Anlage als Gemeinschaftsanlage herzustellen.

(2) Gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO ist das Garagengeschoss nicht als Vollgeschoss anzurechnen, auch wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 NBauO gegeben sind.

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage / Flurkartenwerk
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch
 das Katasteramt Alfeld (Leine)
 am 04.10.1985 Az.: 05103 E

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstgrenze

TH

maximale Traufhöhe
in m ab Oberkante Gelände bei Baubeginn

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

0

Offene Bauweise

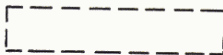


Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.1992 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), den 16.06.1992

gez. Dr. Toetzke

Stadtdirektor

Die Stadt Alfeld (Leine) hat die 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes am 18.06.1992 dem Landkreis Hildesheim gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. der Landkreis Hildesheim hat mit Erklärung vom 23.09.1992 , AZ: (15)1511/408 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.~~

Alfeld (Leine), den 24.06.1993

gez. Dr. Toetzke

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim bekanntgemacht worden. Die 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 20.10.1993 rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), den 25.11.1993

gez. Dr. Toetzke

Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. (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

VERFAHRENSVERMERKE

~~Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung der 6. (vereinfachten) Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich des Hinsiekweges" in der Gemar-
kung Alfeld (Leine) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist
gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am ortsüblich bekanntge-
macht.~~

~~Alfeld (Leine), den~~

Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 5 Maßstab 1 : 1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt
Alfeld (Leine)
am 04.10.1985, AZ: 05103 E

Der Entwurf der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungspla-
nes wurde ausgearbeitet von der Stadt Alfeld (Leine) -Bauamt-.

Alfeld (Leine), den 16.06.1992

gez. Rüsing
Bauoberrat

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am
20.12.1990 dem Entwurf der 6. (vereinfachten) Änderung des Be-
bauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentli-
che Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dau-
er der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.1991 ortsüblich
bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. (vereinfachten) Änderung
des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.1991
bis 18.02.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3
WoBauErlG öffentlich ausgelegen.

Alfeld (Leine), den 16.06.1992

gez. Dr. Toetzke
Stadtdirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 6. (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 November 1992).

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

Katasteramt Alfeld (Leine)
Alfeld (Leine), 17.11.1992

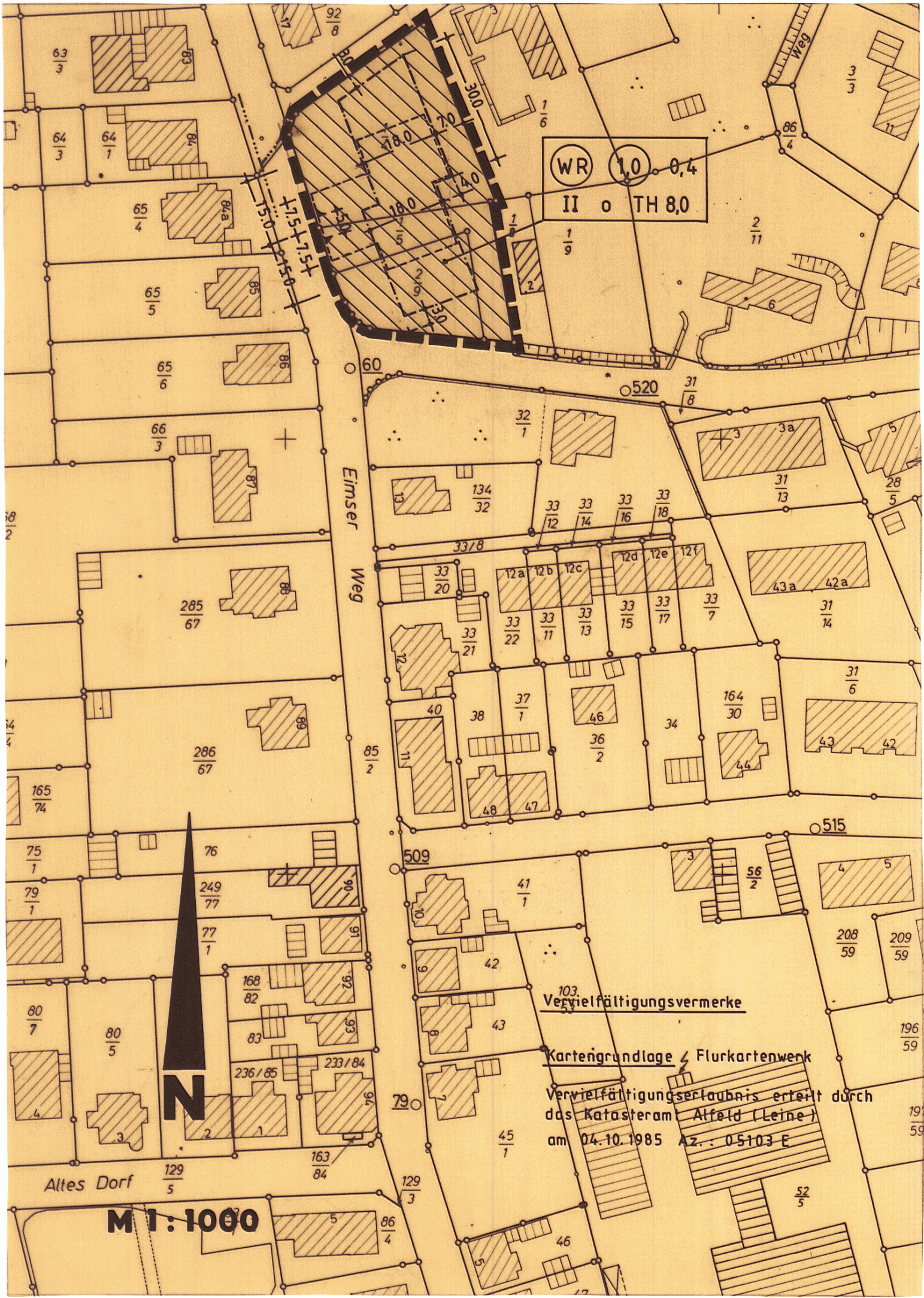
L.S.

gez. Ebrecht

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) ist den in der Verfügung vom 23.09.1992 (Az.: (15)1511/408) aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung am 10.06.1993 beigetreten.

Alfeld (Leine), den 24.06.1993

gez. Dr. Toetzke
Stadtdirektor



WR 1.0 0.4
II o TH 8,0



M 1:1000

103. Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage Flurkartenwerk
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch
das Katasteramt Alfeld (Leine)
am 04.10.1985 Az.: 05103 E

Altes Dorf

Eimser Weg



**BEBAUUNGS-
ENTWURF**

N

Eimser Weg

Silo

Dorf