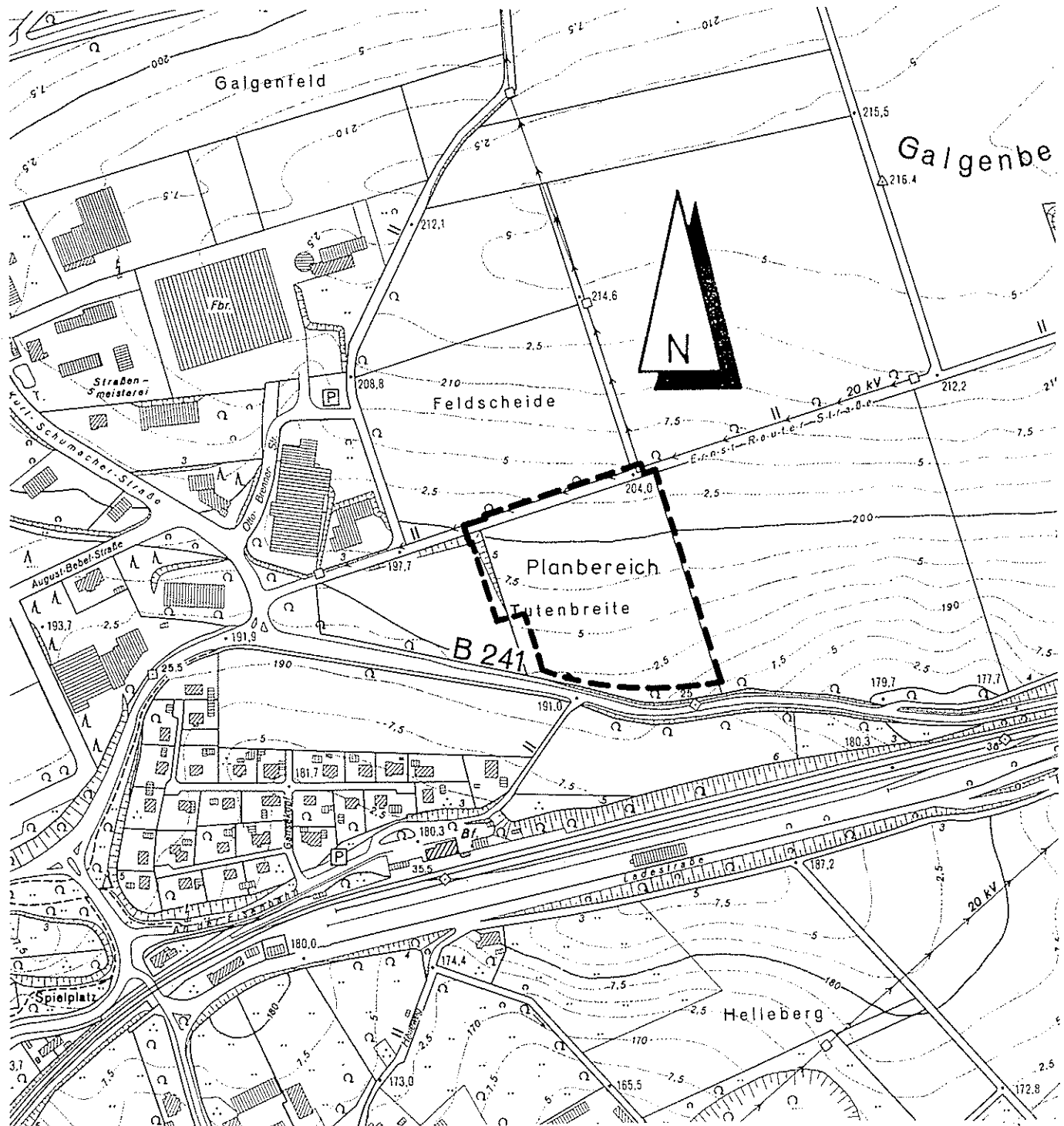


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 24.4.1997	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "INDUSTRIEGELÄNDE - OST"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar hat am 06.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Industriegelände - Ost" für die Kernstadt beschlossen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Industriegelände - Ost" wird der Bebauungsplan Nr. 42 "Industriegelände Süd" teilweise überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 tritt der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Industriegelände Süd" außer Kraft.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Osten der Kernstadt zwischen der Bundesstraße 241 und der Kreisstraße 445. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanes)

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 der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung von 16 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 8., 10. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 9. und 15. - 17. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar.

2.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises ist der Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Planung wird der Landwirtschaft die Fläche entzogen. Dies erfolgt jedoch in Abstimmung mit dem Eigentümer. Dieser erhält durch Wertsteigerung zu Bauland eine angemessene Entschädigung. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises ist der Bereich für die Grundwasserneubildung dargestellt. Desweiteren sind Pflanzungen von gliedernden und belebenden Elementen vorzunehmen (z.B. Feldgehölze, Hecken, Bäume).

Durch die Bodenverhältnisse und die Hanglage trägt das geplante Baugebiet nicht wesentlich zur Grundwasserneubildung bei. Die Bepflanzung des Bereiches mit Grünelementen soll im Bebauungsplan sichergestellt werden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt zugelassen. Gemäß § 8 NNatG sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dies bedeutet Eingriffsvorhaben zu unterlassen bzw. Minimierung einzelner von der Maßnahme ausgehender Beeinträchtigungen.

Auf die Ausweisung des Gewerbegebietes kann nicht verzichtet werden, da sonst die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Mittelzentrum nicht gewährleistet werden kann. Somit wird es notwendig, den Eingriff zu minimieren und durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild des Sollingvorlandes wird im wesentlichen bestimmt durch den harmonischen Wechsel von Wald, Freiland, vielfältigen Kleinstrukturen und ausgeprägter Reliefenergie. Durch das Plangebiet wird der zum Teil durch Industrie- und Gewerbebauten beeinträchtigte Ortsrand neu gebildet. So muß im Rahmen des Bebauungsplanes eine Ortsrandgestaltung entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze sichergestellt werden, damit ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entsteht. Durch die Anlegung eines Pflanzstreifens kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Böden:

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. In Gewerbe- und Industriegebieten ist der Versiegelungsgrad sehr hoch, um die Grundstücke wirtschaftlich zu nutzen. Dennoch kann auf den Versiegelungsgrad Einfluß genommen werden, indem die Stell- und Zufahrtsflächen oder auch Lagerplatzflächen nicht zu 100 % versiegelt sondern mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Somit kann der Eingriff nur gemindert werden. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Wasser:

Durch die Bebauung - Versiegelung wird das Schutzgut Wasser - Grundwasser gleichermaßen wie der Boden beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist von Bedeutung, da die Fläche nach dem Landschaftsrahmenplan zur Grundwasserneubildung beiträgt. Zur Minimierung des Eingriffes ist es notwendig, das anfallenden Regenwasser nicht unverzüglich abzuleiten, sondern in Teichen, Gräben und Sickermulden aufzufangen und dem Untergrund zuzuführen. Lediglich die Wassermenge, die heute schon aus der landwirtschaftlichen Fläche abgeleitet wird, soll dem Vorfluter zugeleitet werden.

Luft und Klima:

Mit der Versiegelung von Freiflächen verändert sich das Lokalklima mit Temperaturerhöhung, Verringerung der relativen Luftfeuchte, Verringerung von Windgeschwindigkeit. Als Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen gelten alle bereits dargestellten Maßnahmen wie Einschränkung der Versiegelung, Rückhaltung - Versickerung des Niederschlagswassers mit Bepflanzung von Freiflächen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

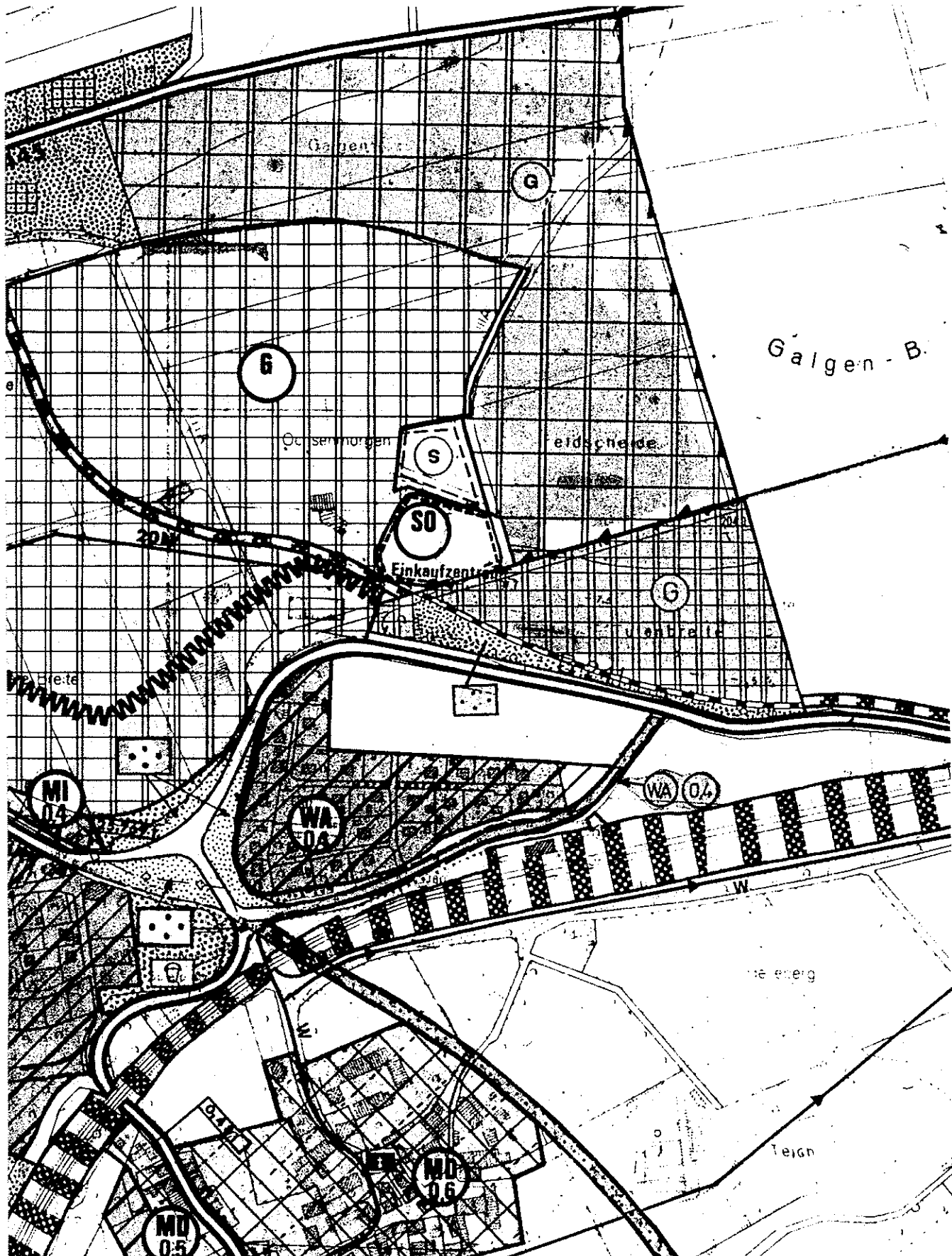
Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Durch die Bewirtschaftung, Düngung u.a. werden die Lebensgemeinschaften gestört. Mit der Anlegung von Pflanzstreifen und einer allgemeinen Durchgrünung wird die Beeinträchtigung erheblich vermindert.

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird eine Berechnung des Bestandes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (siehe Punkt Natur und Landschaftspflege - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Dazu kommt der Schwerpunkt die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten. Dieser Aufgabe muß die Kernstadt mit Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen gerecht werden. Die Ortschaften tragen außerdem dazu bei, den Aufgabenbereich abzudecken. Zur weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird es erforderlich, weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, um der Aufgabe eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weiteres Gewerbegebiet für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Desweiteren soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Grundlage für weitere Maßnahmen bilden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Hieraus wird aufgrund der Nachbarschaft und des Bedarfs ein Gewerbegebiet entwickelt.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das ausgewiesene Gewerbegebiet dient der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die in Gewerbegebieten üblichen Bauformen sind ein- und zweigeschossige Gebäude. Dementsprechend wird eine bis zweigeschossige Bebauung zugelassen. Danach kann sowohl ein- als auch zweigeschossig gebaut werden. Um das Gewerbegebiet intensiv nutzen zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosßflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Durch die intensive Nutzung der Fläche sollen großflächige Erweiterungen vermieden werden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen großzügig festgesetzt. Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, da gewerbliche Bauten häufig 50 m überschreiten, so daß sich auch eine Festsetzung als offene Bauweise meist als hinderlich erweist.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, der zur Stadtstraße umgewidmet wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die bislang angrenzende Erschließungsstraße aufgehoben. Der westlich des Plangebietes angesiedelte Betrieb ist von Norden her erschlossen und bedarf keiner zusätzlichen Erschließung. Somit ist die geplante Straße zur Hälfte nicht erforderlich. Da für das neu ausgewiesene Gewerbegebiet die Grundstücksaufteilung noch nicht festliegt, soll auf eine Straßenausweisung verzichtet werden. Soweit eine innere Erschließung später einmal notwendig wird, soll dies über die gemeinschaftliche Gewerbehofnutzung erfolgen.

Von Seiten der Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, daß der nördlich begrenzende landwirtschaftlich Weg, der zur Erschließungsstraße umgeplant ist, weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert zur Verfügung stehen muß.

Aufgrund der Größe des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes erscheint ein Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr sinnvoll. Innerhalb der Kurt-Schumacher-Straße ist die Einrichtung einer Haltestelle problemlos möglich.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Apflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Gewerbegebiet bildet entlang seiner Nord-, Ost- und Südgrenze den Ortsrand neu. Dieser soll durch einen Pflanzstreifen harmonisch gestaltet werden. Entlang der Südgrenze wird aufgrund des angrenzenden Gewerbegeleisanschlusses auf einen Pflanzstreifen verzichtet. Hier kann das Gleis nicht zur Betriebsfläche durch einen Pflanzstreifen abgegrenzt sein. Zur Gestaltung dieses Ortsrandbereiches dient die südlich des Gleises ausgewiesene Grünfläche, die über den Bebauungsplan Nr. 42 "Industriegelände Südost" sichergestellt ist.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die Pflanzdichte innerhalb des Pflanzstreifens soll entlang der Erschließungsstraße nur als Baumreihe vorgenommen werden. Nach Norden wird sich in absehbarer Zeit ein weiteres Gewerbegebiet anschließen, so daß die Ortsrandgestaltung nur noch eine straßenbegleitende Begrünung darstellt. Mit je 20 lfdm Pflanzstreifenlänge 1 Laubbaum ist eine allgemeine Randbepflanzung sichergestellt.

zu Nr. 2

Der Ortsrand des Baugebietes wird auf längere Zeit den Ortsrand bilden. Hier muß die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen, um eine gewisse Dichte zu erhalten. So sind in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan je 20 lfdm Pflanzstreifenlänge 1 Laubbaum und 8 Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten. Diese Anzahl Gehölze stellt das Mindestmaß dar, welches im ausgewachsenen Zustand noch erhalten werden muß. Zusätzliche Anpflanzungen sind noch möglich.

zu Nr. 3

Das Gewerbegebiet ist landwirtschaftlich genutzt und weist keine Bäume und Sträucher auf. Um eine allgemeine Durchgrünung sicherzustellen, wird in Anlehnung an die Grundstücksgröße die Anpflanzung von hochwerdenden Laubbäumen festgesetzt (je 1.000 m² Grundstücksfläche 2 hochwerdende Laubbäume).

zu Nr. 4

Die Gewerbegrundstücke sollen zu den Nachbarn auch durch Pflanzstreifen gegliedert werden. Da derzeit die Grundstücksaufteilung nicht bekannt ist, wird eine allgemeine Festsetzung getroffen. Danach sind die Grenzen zum angrenzenden Gewerbegrundstück mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Damit wird das Gewerbegebiet zusätzlich durchgrünt, wodurch der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert wird.

zu Nr. 5

Im Gewerbegebiet ist es erforderlich, für Bedienstete sowie Besucher und Lieferanten Einstellplätze zu schaffen. Durch die großflächige Versiegelung wird der Eingriff in den Naturhaushalt zusätzlich verstärkt. Um den Eingriff zu minimieren, sind je 5 errichtete Stellplätze ein hochwerdender Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

zu Nr. 6

Durch die geplante Versiegelung wird der Anfall an Oberflächenwasser vergrößert, zumal die Flächen für die natürliche Versickerung geringer wird. Durch das sofortige Ableiten des Oberflächenwassers werden die Vorfluter derart belastet, daß es zu vermehrten Überschwemmungen kommt. Diese Hochwasser richten in den Fluß- und Bachauen einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Baugebietes das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, daß 15 L/sek/ha Wasser in den Vorfluter abfließen. Diese Wassermenge wird heute schadlos abgeleitet. Mit der getroffenen Festsetzung 1,5 L/sek/1.000 m² wird der Abflußwert beibehalten. Der Bauherr ist somit verpflichtet, für die Rückhaltung auf dem Baugrundstück Sorge zu tragen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche angegeben. Dieses Rückhaltevolumen muß auf jeden Fall freigehalten werden. Für den Fall der Regenwassernutzung muß das Nutzvolumen zur erforderlichen Rückhaltmenge hinzugerechnet werden.

Beispiel: Grundstücksgröße 3.000 m²
zulässige Grund- und Oberflächenwasserabgabe = $\frac{3.000 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ L/sek}}{1.000 \text{ m}^2} = 4,5 \text{ L/sek}$

Das Grundstück erhält somit nur einen Anschluß an den Regenwasserkanal, der diese Wasserabgabe zuläßt (Reduzierstück).

Für das Grundstück ist eine Versiegelung von 0,8 Grundflächenzahl zugelassen (= 2.400 m²). Daraus ergibt sich eine max. Rückhaltung von

$$\frac{2.400 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2} = 36.000 \text{ L}$$

Wird die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt, so kann die Rückhaltung auch geringer ausgelegt werden.

Beispiel:

Gebäudegrundfläche 20,0 m x 50,0 m = 1.000 m²

Durch Zufahrtsbefestigung werden weitere 500 m² versiegelt. Die Stellplätze- und Wegebefestigung wird in wasserdurchlässigem Material hergestellt. Hieraus ergibt sich 1.000 m² Halle + 500 m² Zufahrtsbefestigung, ergibt ein Rückhaltevolumen von 22.500 L.

Die Rückhaltebehältnisse können als offene Wasserfläche in der Freifläche oder als Zisterne oder als Tankanlage über- und unterirdisch erstellt werden. Sie müssen so erstellt werden, daß das erforderliche Rückhaltevolumen durch den Ablauf von 4,5 L/sek (bezogen auf das Beispiel) auch stetig leerläuft. Für die Regenwassernutzung ist daher das zu nutzende Volumen vorzuschalten, das jedoch nicht in das Rückhaltevolumen eingerechnet werden darf und somit als Wassermenge zur Verfügung steht. Diese Wassermenge kann auch als Löschwasserreserve dienen.

Für außergewöhnlich starke Regenfälle, für die das Rückhaltevolumen nicht ausreicht, sollte ein Überlauf in die unbebaute Fläche vorgesehen werden, um eine Überflutung im Gebäude zu verhindern. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen, da dann ein ständiges Ableiten über diesen Anschluß nicht mehr kontrolliert werden kann. Daher wird eine Überlaufmulde im unbebauten Bereich empfohlen.

Das natürliche flächenhafte Versickern mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

zu Nr. 7

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird es erforderlich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, die im Rahmen der Abwägung des Rates so bestimmt sind.

Ermittlung des Ausgleichswertes

Bestandswert	17.747 WE
abzüglich	
Grünfläche im Gewerbegebiet	6.032 WE
	11.715 WE

Versiegelung durch Bebauung und Befestigung = 20.110 m²

Ausgleichswert $\frac{11.715 \text{ WE} \times 10 \text{ m}^2}{20.110 \text{ m}^2} = 5,82 \text{ WE}/10 \text{ m}^2$

Die vorgenommene Festsetzung ist in Abhängigkeit zum vorgenommenen Eingriff aufgebaut. So wird der Ausgleich nach der versiegelten Fläche berechnet. Werden beispielsweise 500 m² Fläche durch Gebäude und Pflasterung versiegelt, so wird ein Ausgleich von

$$\frac{500 \text{ m}^2}{10} \times 5,82 \text{ WE}/\text{m}^2 = 291 \text{ WE}$$

erforderlich. Diese Werteinheit kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. Die Wertigkeit der Maßnahmen Baumpflanzungen sind in der Festsetzung mit festgeschrieben worden. So soll dem Eigentümer bzw. Bauherren überlassen bleiben, zu welcher Form des Ausgleiches er sich entscheidet. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen stellen den Ausgleich insgesamt sicher.

Bei der Verwendung eines offenporigen oder breittugigen Pflasters wird eine Versiegelung nicht in der üblichen Intensität vorgenommen. Um diese Befestigungsart zu fördern, ist ein Abschlag auf die Ausgleichsmaßnahmen zugelassen worden. Dies ist gerechtfertigt, da ein Teil des Regenwassers in den Untergrund versickert.

Unter Punkt Natur und Landschaft ist eine Bilanz des Eingriffes sowie der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet dargestellt.

zu Nr. 8

Im kleinstädtischen Bereich ist es üblich, daß Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder Bereitschaftspersonen am Betrieb wohnen. Um hier später nicht jedes Mal eine Ausnahme beantragen zu müssen, wird die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführte Ausnahme allgemein zugelassen.

zu Nr. 9

Im Bereich der Straßeneinmündung ist ein Sichtdreieck festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

zu Nr. 10

Im Gewerbegebiet ist durch die zulässige Geschößzahl die Höhe der baulichen Anlagen nicht annähernd geregelt wie in einem Wohngebiet. Um überhohe Gebäude mit einem oder zwei Geschossen zu vermeiden, beziehungsweise zu begrenzen, ist die maximale Bauhöhe auf 215 m ü NN begrenzt worden. Die überbaubare Fläche bewegt sich in einem Höhenbereich zwischen 192,5 bis 202,5 über NN, so daß Gebäude mit einer Höhe bis 22,5 m Höhe möglich sind.

3.8 Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch den Bau von Gebäuden, Wegen und Einstellplätzen wird Fläche versiegelt, die nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung steht. Gemäß Nds. Naturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit sie nicht vermeidbar sind, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Wie bereits dargelegt, ist der Eingriff durch die getroffenen Festsetzungen minimiert worden. Die Bewertung des ökologischen Eingriffes erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Modell.

Bestandsberechnung

Plangebiet 26.470 m²

Davon sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 "Industriegebiet-Süd" 4.184 m² enthalten.

davon sind

Verkehrsfläche	1.156 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Gewerbegebiet	1.150 m ²			
GRZ 0,8	920 m ²	x	0,0 WE/m ²	
Rest-Grünfläche	230 m ²	x	1,2 WE/m ²	= 276 WE
Landwirtschaftl. Fläche	1.878 m ²	x	0,7 WE/m ²	= 1.315 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

160 lfdm Pflanzstreifen

= 8 Laubbäume x 68 WE = 544 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

1.150 m² Gewerbegebiet

= 2 Laubbäume x 68 WE = 136 WE

= 6 Sträucher x 28 WE = 168 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 4

75 m Straßenlänge

= 3 Laubbäume x 68 WE = 204 WE

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 werden vernachlässigt.

Neu beplanter Bereich

Landwirtschaftl. Fläche 21.046 m² x 0,7 WE/m² = 14.732 WE

Landwirtschaftl. Weg

mit Krautrand 1.240 m² x 0,3 WE/m² = 372 WE

17.747 WE

Berechnung der Planung

Plangebiet	26.470 m ²				
Verkehrsfläche	1.333 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Gewerbegebiet	25.137 m ²				
GRZ 0,8	20.110 m ²	x	0,0 WE/m ²		
Rest Grünfläche	5.027 m ²	x	1,2 WE/m ²	=	6.032 WE

zusätzlich

aus Textlicher Festsetzung Nr. 1

167 lfdm Pflanzstreifenlänge

= 9 Laubbäume x 68 WE = 612 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 2

180 lfdm Pflanzstreifenlänge

= 9 Laubbäume x 68 WE = 612 WE

= 72 Großsträucher x 28 WE = 2.016 WE

aus Textlicher Festsetzung Nr. 3

25.137 m² Gewerbegebiet = 612 WE

= 52 Laubbäume x 68 WE = 3.536 WE

= 156 Großsträucher x 28 WE = 4.368 WE

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 4 + 5
werden vernachlässigt.

17.176 WE

=====

Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 571 WE. Dieses Defizit wird über die textliche Festsetzung Nr. 7 ausgeglichen, soweit eine volle Ausnutzung der zulässigen Versiegelung vorgenommen wird. Die Eingriffe in den Bereich Landschaftsbild, Boden, Wasser und Luft-Klima sind durch die Festsetzungen minimiert und können weiter nicht ausgeglichen werden. Damit bleibt ein unausgeglichener Schaden, der hingenommen werden muß.

3.11 Probleme des Immissionsschutzes

Das geplante Gewerbegebiet hat zum nächsten Wohngebäude einen Abstand von 75 m. Um Konflikte zu vermeiden, ist das Gewerbegebiet mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzt, wodurch die Wohnruhe weiterhin gewährleistet ist (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Probleme des Immissionsschutzes treten somit nicht auf.

3.12 Hinweise

Von seiten des Straßenbauamtes wird auf folgendes hingewiesen:

Oberflächen- und Abwässer aus dem Baugebiet dürfen den Straßenanlagen der Bundesstraße weder mittelbar noch unmittelbar zugeleitet werden.

Die Lagerung von Baumaterial jeder Art im Bereich der Straßenanlagen der Bundesstraße ist nicht gestattet.

Geplante Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Lärmschutzentschädigungen für das geplante Baugebiet können von der Straßenbauverwaltung nicht gewährt werden.

Von seiten der EAM wird darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Erschließungsweges eine 20.000-Volt-Erdkabelleitung der EAM befindet. Die Baufirmen sollten zur Auflage bekommen, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Betriebsstelle Uslar, Tel. 05571/9249-0, zwecks Ortung der Kabellage und Kennzeichnung der Trasse in Verbindung zu setzen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB).

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB).

Enteignungen (§§ 85 ff BauGB).

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Planbereich wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

Im Zuge der Erschließung wird die Löschwasserversorgung sichergestellt. Hierbei wird das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet.

Der Bedarf ist mit 26,6 l/s = 1600 l/min angesetzt. Die Sicherstellung kann durch ein ausreichend zu bemessendes Ringleitungsnetz mit einem Rohrquerschnitt von mindestens 150 mm Ø erreicht werden.

In das Leitungsnetz sind in Abständen von 80 - 100 m genormte Hydranten einzubauen. Die Lage der Hydranten im gesamten Neubaugebiet ist durch genormte Hinweisschilder zu kennzeichnen.

Die Löschwassermenge je Hydrant beträgt 96 m³/h beim überwiegenden Bauart von mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachungen.

Aus brandschutztechnischer Sicht wird der Einbau von Überflurhydranten empfohlen.

Bei größeren Industrieanlagen kann es notwendig werden, daß Löschwasserreserven auf dem eigenen Grundstück angelegt werden müssen. Eine offene Teichanlage würde nicht nur eine Löschwasserreserve darstellen, sondern trägt auch dazu bei,

das Grundstück entsprechend zu gestalten. Dabei könnte ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers zum Nachfüllen der Anlage genutzt werden, wodurch der Regenwasserabfluß gemindert wird (siehe auch Ableitung des Niederschlags- und Grundwassers).

Die Abwässer werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser darf nur in dem festgesetzten Umfang (1,5 l/sek/1.000 m²) abgeleitet werden. Die übrigen Wassermassen müssen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Für ein Rückhaltebecken bzw. für Gewässer, die entstehen oder verändert werden, ist eine Genehmigung nach §§ 119 und 128 NWG erforderlich.

Der Ablauf wie auch der Überlauf der Rückhaltebecken sollte schließbar sein, damit bei Unglücksfällen (wie Brand) die belasteten Wasser aufgefangen und einer Reinigung zugeführt werden können.

Gleichzeitig kann das Rückhaltebecken auch als Feuerlöschreserve dienen. Dazu muß das Rückhaltebecken um das Volumen der Feuerlöschreserve erweitert und so angelegt werden, daß die Feuerlöschreserve als Dauerwasserfläche bestehen bleibt. Es muß auch darauf geachtet werden, daß ein ausreichender Wasseraustausch (bzw. Umwälzung) stattfindet, um Geruchsbelästigung zu vermeiden.

Es ist darauf zu achten, daß keine belasteten Wässer aus dem Gewerbegebiet in Gewässer oder Vorfluter gelangen können (z.B. über Regenwasserkanäle).

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Anfallende Sonderabfälle können nicht auf den Hausmülldeponien abgelagert werden. Der Abfallerzeuger ist für eine geordnete Beseitigung durch Zuführen zu einer zugelassenen Beseitigungs- oder Behandlungsanlage selbst verantwortlich.

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

Aus Sicht der Regionalplanung sollen gemäß D 3.5 RROP Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Verwendung regenerativer Energien in die Planung einbezogen werden. So ist z. B. in Gewerbe- und Industriebauten die Integration von Solarkollektoren besonders gut möglich.

Die Versorgung mit Gas wird von der Gasversorgung Südhanover-Nordhessen GmbH sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, daß in der Ernst-Reuter-Straße bereits Erdgasleitungen verlegt sind. Damit ist auch die Möglichkeit gegeben, im ausgewiesenen Baugebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahmen.

Bei geplanten Baumpflanzungen im Nahbereich der Gasleitungen sind die Standorte und die Baumarten mit der Gasversorgung abzustimmen. Im dem allgemein verbindlichen technischen Regelwerk für den Bau- und Betrieb von Gasversorgungsleitungen ist festgelegt, daß grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m zwischen Bau- und Gasversorgungsanlagen einzuhalten ist.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand einschließlich Behördenleistung keine Kosten entstehen.

Die Kosten für Regenwasser- und Schmutzwasserkanal und Hausanschlüsse werden von den Stadtwerken getragen und durch Anschlußkosten umgelegt.

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmelde-
netz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. um-
gelegt.

4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,6470 ha

davon sind

Verkehrsfläche	0,1333 ha
Gewerbegebiet	2,5137 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 64

"Industriegelände - Ost"

vom 04.11.1996 bis einschließlich 06.12.1996

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8 BauGB be-
schlossen.

Uslar, den 24. APR. 1997

gez. Weinreis
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor