

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6
Geschosflächenzahl
als Höchstmaß

6,0
Baumassenzahl

0,8
Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II
als Höchstmaß

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

offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

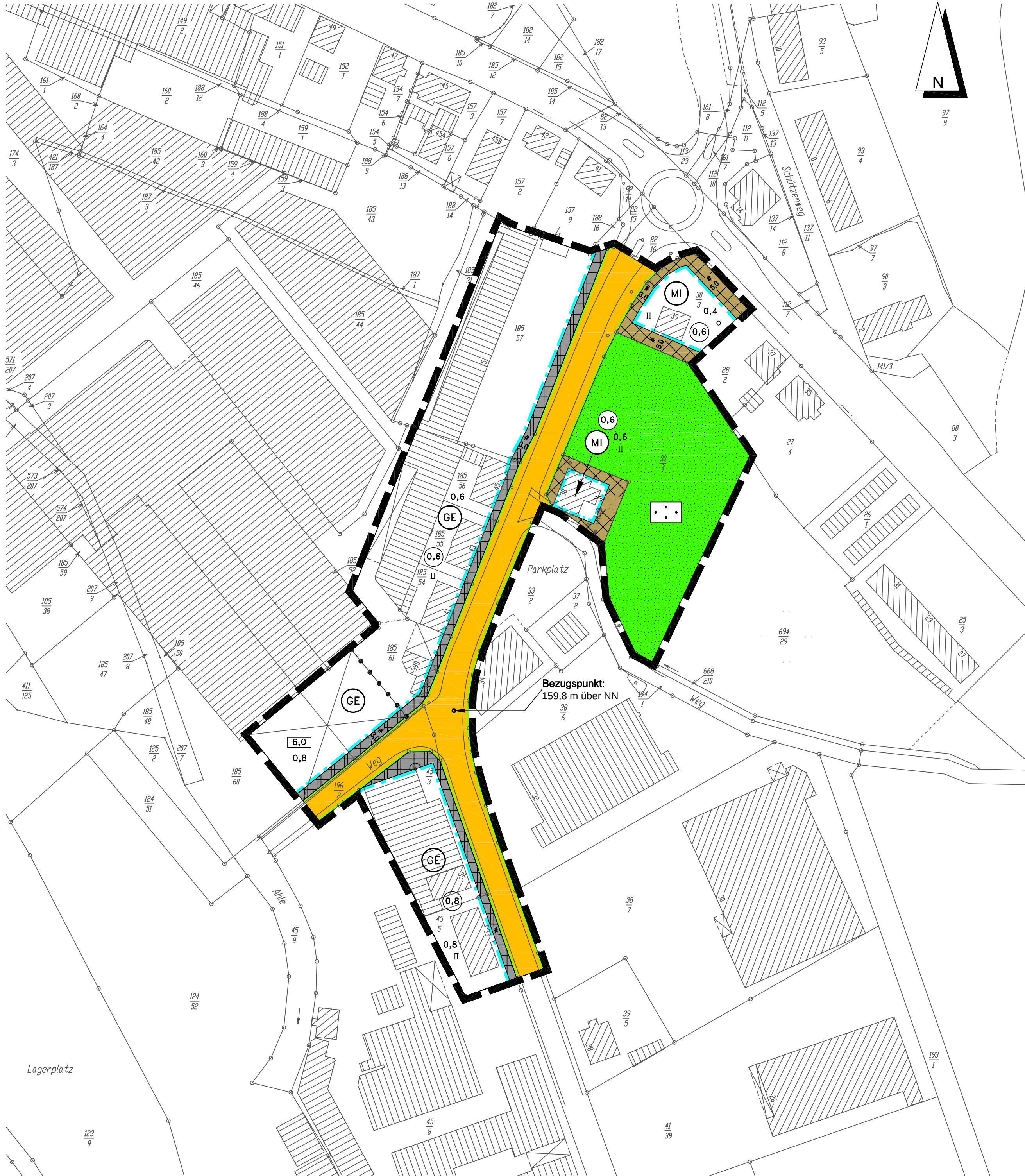
1.Im Gewerbegebiet **GE** und Mischgebiet **MI** sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO)
Lediglich der Verkauf von Waren aus der eigenen Produktion oder Einzelhandelsflächen, wenn diese mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb verbunden sind und die Verkaufsfläche nicht 30 % der betrieblichen Geschossfläche übersteigt, sind zulässig.
Als innenstadtrelevante Waren gelten folgende Sortimente:

- Textil / Bekleidung (gesamtes Textilsortiment)
- Schuhe (außer Arbeitsschuhe)
- Uhren / Schmuck
- Photo / Optik
- Drogerie- und Parfümerieartikel, Arzneimittel, Geschenkartikel, Accessoires
- Braune und weiße Ware (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer / Elektrogroßgeräte)
- Kunstgewerbliche Artikel
- Haushaltswaren / Wohnbedarf
- Spielwaren
- Schreibwaren, Büroartikel, Bücher
- Büro- / Informationstechnik
- Sportartikel, Camping, Fahrräder, Jagdartikel
- Lampen, Leuchten.

2. Im Gewerbegebiet **GE** sind Schank- und Speisewirtschaften, Cafe's, Bistros und Eisdielen nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO). Kioske sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Als Ausnahme sind Schankwirtschaften, Cafe's, Bistros und Eisdielen zulässig, soweit sie durch die Immissionen des Gewerbes nicht auszuschließen sind.

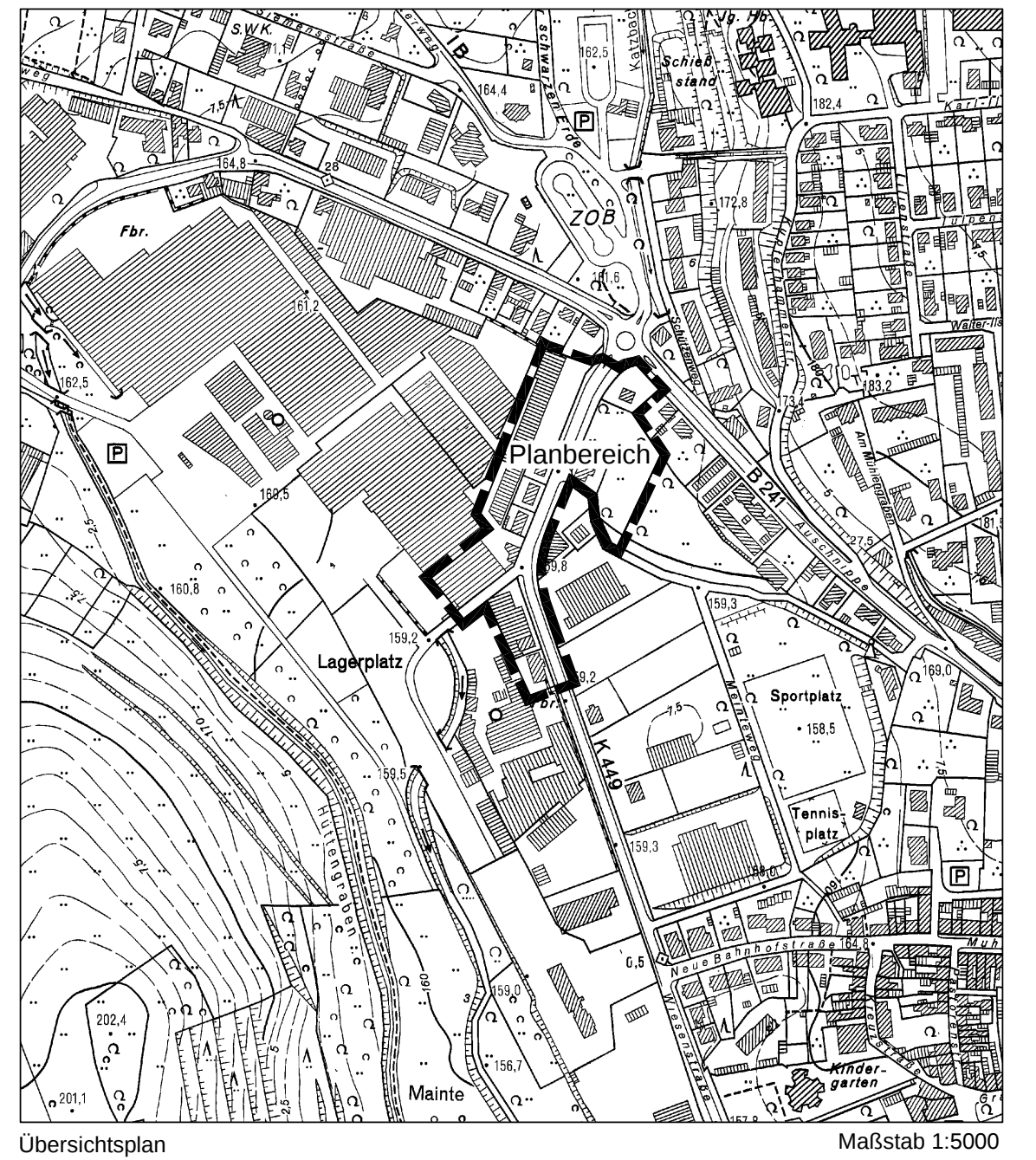
3. Im Bereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB für jeweils 5 im Flächenverband errichtete Stellplätze ein hochwertender einheimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) anzupflanzen und zu erhalten.

4. Im Bereich des Bebauungsplanes darf die Höhe der baulichen Anlagen 173 m ü. NN nicht überschreiten (gemäß § 18 BauNVO).



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Graben



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Uslar, den 11. Juli 2006

Siegel

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meiering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.3.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 11. Juli 2006

gez. Meiering
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985/Nds. GVBl. S. 197, in der zuletzt geltenden Fassung).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Northeim, den 04.07.2006

Siegel

gez. Ingo Wiesner

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2002

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Löhninger Straße 15
Telefon (0511) 522230 Fax (0511) 522232

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 8.1.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.2.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.2.2004 bis 19.3.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den 11. Juli 2006

gez. Meiering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 4 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 1.7.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 11. Juli 2006

gez. Meiering
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung AKZ vom heutigen Tage unter Aufgegriffen Maßgaben genehmigt. Die kennlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Betrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (AKZ:), aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.07.2004 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 11. Juli 2006

gez. Meiering
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Uslar, den 11. Juli 2006

gez. Meiering
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

WIESENSTRASSE
NORD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

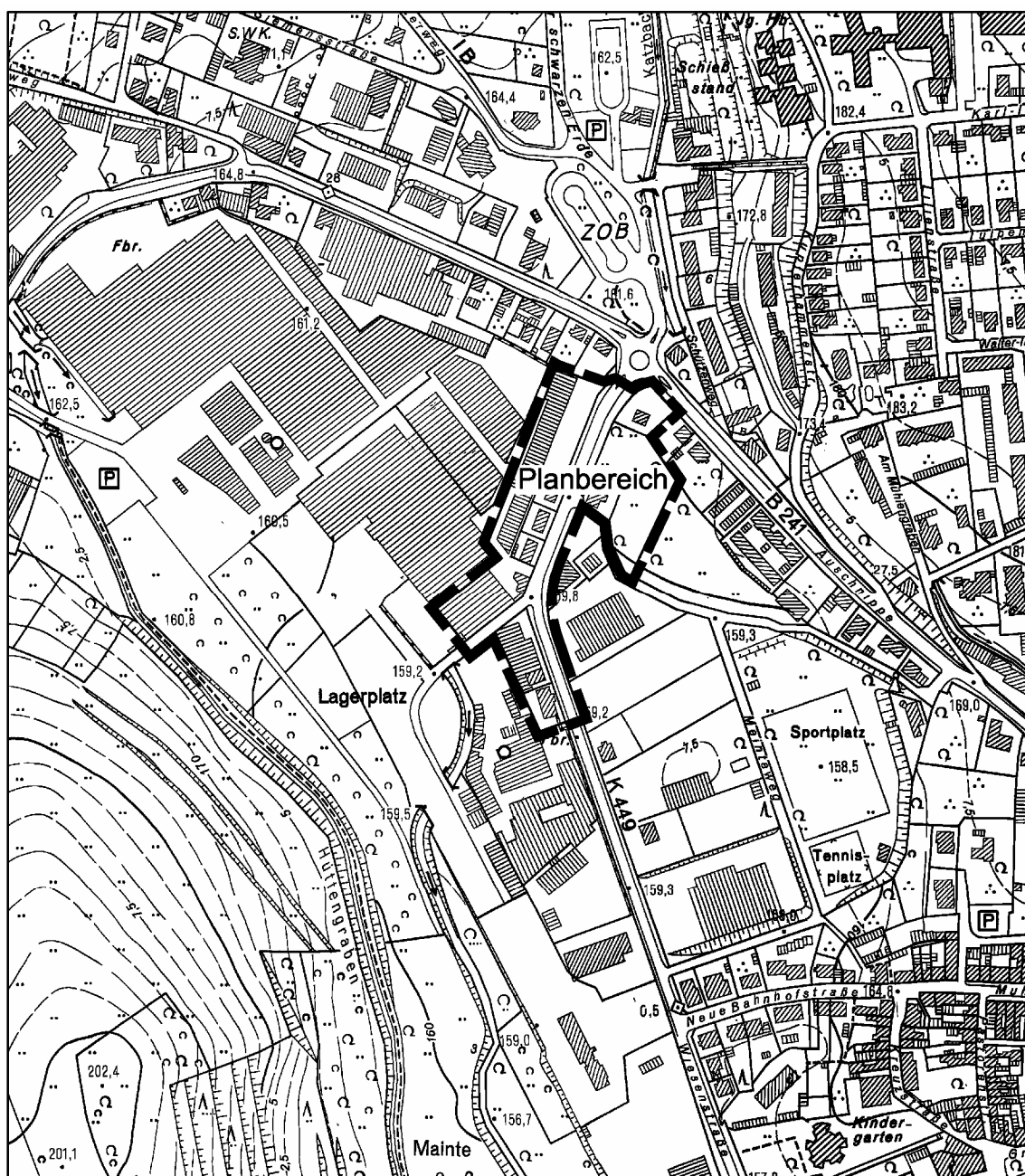
BÜRO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 23.9.2003 / BAU	geändert am: 8.1.2004 / BAU	Stand vom: 1.7.2004 / BAU			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 1.7.2004	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT USLAR BEBAUUNGSPLAN NR. 75 „WIESENSTRASSE – NORD“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Uslar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Wiesenstraße - Nord“ für die Kernstadt beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Kernstadt Uslar beidseitig des nördlichen Teilabschnittes der Wiesenstraße. Der Planbereich wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Stadt Uslar hat als Mittelzentrum die Aufgaben „Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie die Aufgabe „Erholung“ erhalten. Für die Erhaltung und Entwicklung von Arbeitsstätten hat die Stadt Uslar ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen, in dem noch Entwicklungsmöglichkeit besteht und das noch erweiterungsfähig ist.

Die Kernstadt Uslar ist mit ihren Geschäftsflächen auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Dabei sollen die Güter des täglichen Bedarfs möglichst wohngebietsnah angeboten werden, um die Einkaufswege gering zu halten, während die Güter des gehobenen Bedarfs in der Innenstadt angeboten werden.

Um den steigenden Ansprüchen gerecht zu werden, ist es notwendig, Entwicklungsflächen für den Einzelhandel auszuweisen und in bestimmten Bereichen auszuschließen, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und eine ausreichende Versorgung sicherzustellen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 bzw. VA der Stadt hat die Aufstellung von 25 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12., die 14., die 18. - 22. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden. Die 13. Änderung ist nicht durchgeführt und die 15. Änderung im Verfahren abgebrochen worden. Die 16. und 17. Änderung sind von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt.

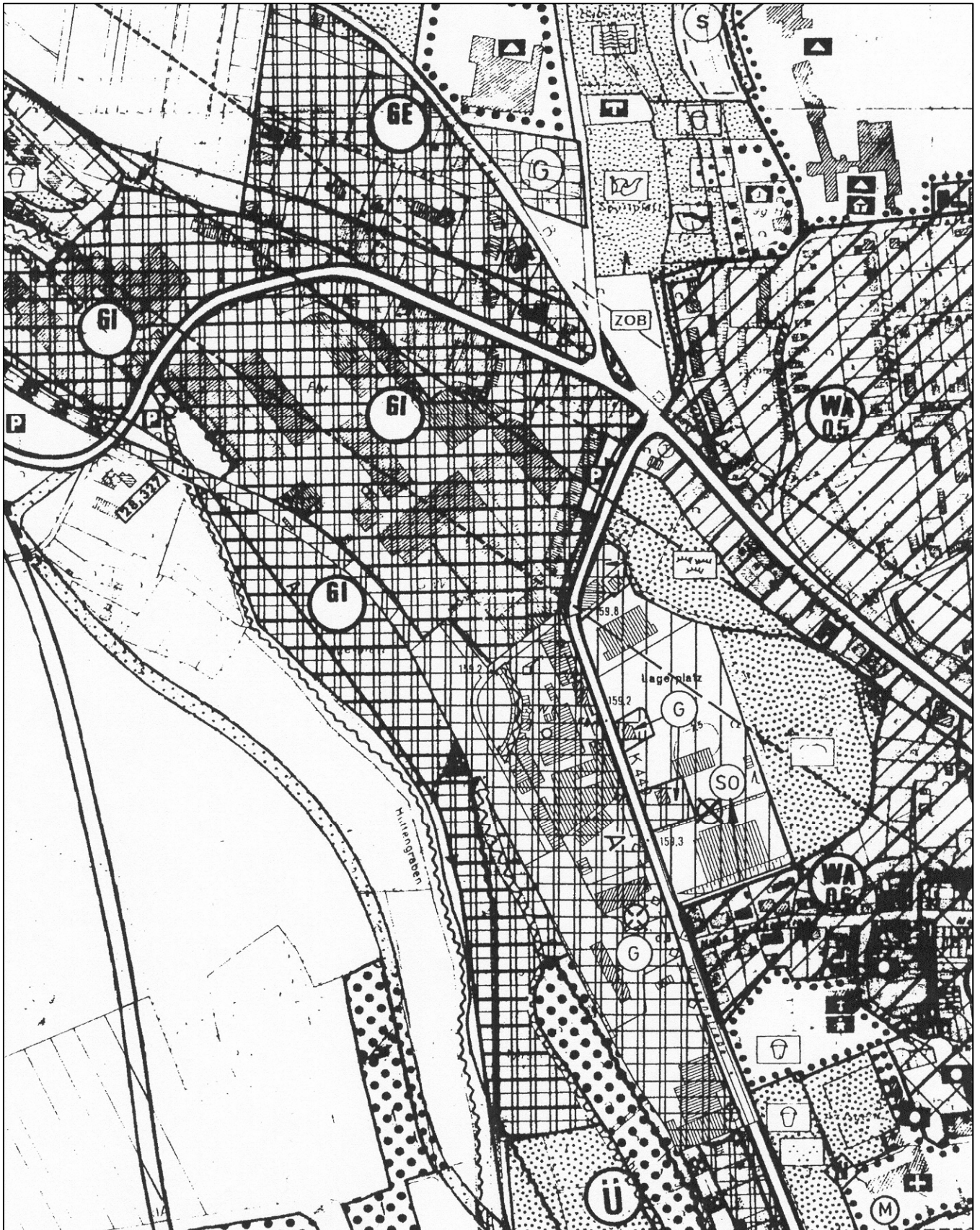
Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befanden sich im Aufstellungsverfahren.

Die 25. Änderung betrifft den Bebauungsplan und wurde parallel hierzu durchgeführt. Diese Änderung wurde nicht zum Abschluss gebracht, da inzwischen der Verwaltungsausschuss die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat.

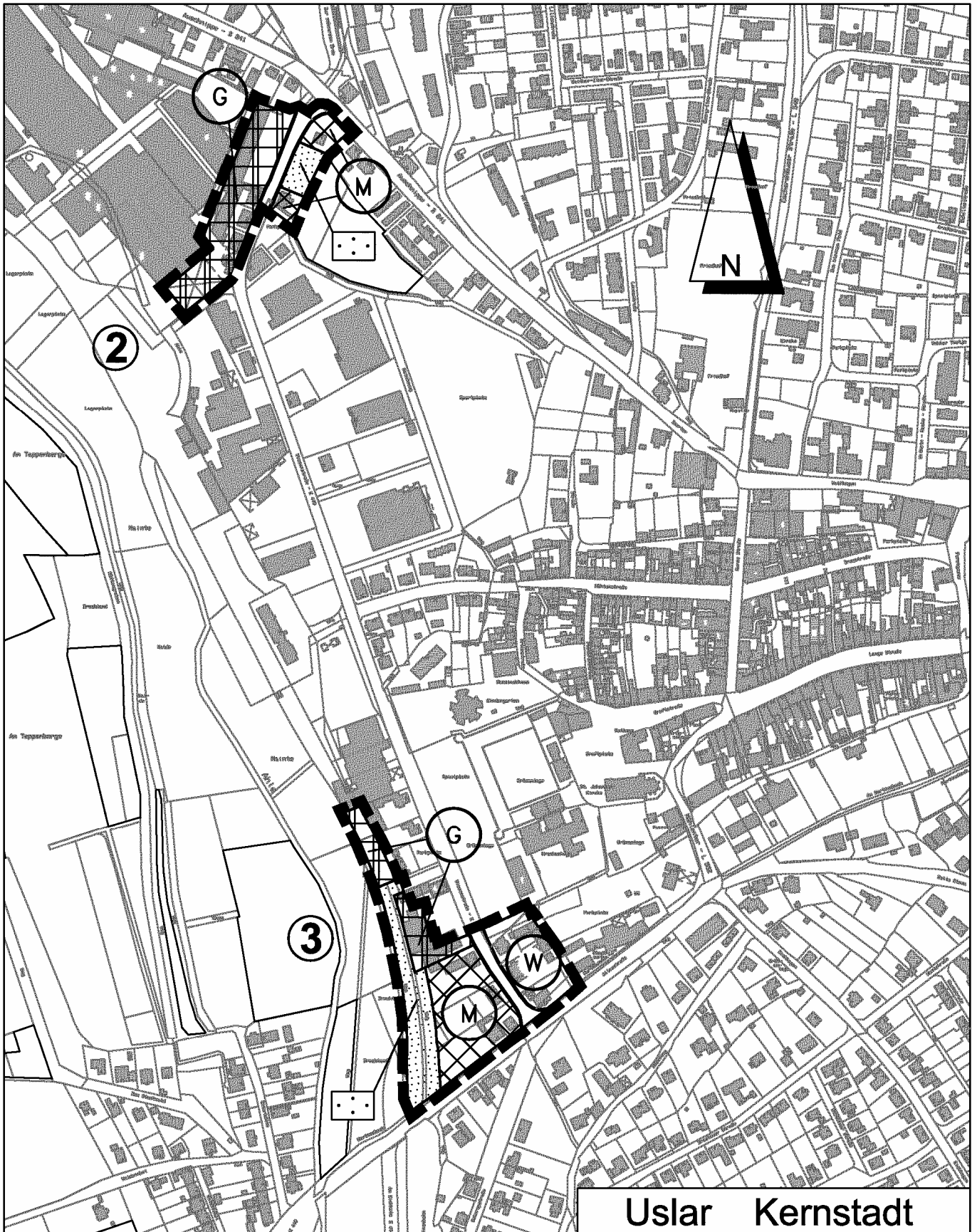
Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche - Grünanlage dar.

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 16.6.2006 wirksam und hat die Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 20. Änderung, M. 1:5.000



Auszug aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich der Kernstadt Uslar. Die Flächen werden weitgehend gewerblich genutzt. Bauliche Anlagen sind gemäß § 34 BauGB möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

2.4 Umweltbericht

Für das geplante Baugebiet ist nach dem UVP – Gesetz keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auf den Umweltbericht wird verzichtet.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt (siehe Hinweise).

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Änderung ist es, auch für den nördlichen Teil der Wiesenstraße den Einzelhandel auszuschließen, zumal sich Entwicklungen abzeichnen, auch in diesem Bereich aufgrund der nahen Einzelhandelsschwerpunkte Einzelhandelsflächen einzurichten. Um die Kaufkraft aus der Innenstadt nicht abzuziehen, wird der innenstadtrelevante Einzelhandel für das Plangebiet ausgeschlossen. Der Einzelhandel der Innenstadt von Uslar besteht vorwiegend aus lokalen Einzelhändlern und nicht aus weltweit agierenden Handelsketten und reagiert auf Kaufkraftverluste sehr sensibel. Die Auswirkungen können von Geschäftsverlagerung bis zur Aufgabe führen; diesem kann durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt werden. So befindet sich die Stadt in dem Spannungsfeld einerseits die Grundversorgung der Bevölkerung durch preisgünstige Handelsketten zu ermöglichen aber andererseits den lokalen Einzelhandel in der Innenstadt vor Kaufkraftentzug zu schützen. Zwar ist die Bauleitplanung nicht ein Instrument Einzelhandel von Konkurrenz zu schützen, doch ist es Aufgabe des Städtebaus die Entleerung der Innenstädte aufzuhalten und durch gezielte Maßnahmen entgegen zu wirken. Der Stadt Uslar liegt ein Entwurf eines regionalen Einzelhandelskonzeptes Südniedersachsen 2003 mit einem Zwischenbericht zur Analysenphase vor. Das von der CIMA gefertigte Gutachten gibt der Stadt dort explizite Anregungen, wie den Leerständen der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt entgegen zu wirken ist.

Durch die geschaffenen Lebensmittelversorger wird Kaufkraft an diesen Standort gezogen, die durch ergänzenden Einzelhandel mit genutzt werden möchte. Dieser Entwicklung muß entgegengewirkt werden, da dann Konkurrenz entsteht, die sich nachteilig auf die Innenstadt auswirkt.

Zur Sicherstellung einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt hat die Stadt Uslar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Wiesenstraße Nord“ beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich westlich der Wiesenstraße als Industriegebiet dar. Aufgrund der engen Nachbarschaft zu Wohngebäuden wird in Abweichung zum Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Das angedachte Industriegebiet könnte ohne wesentliche Einschränkungen nicht ausgewiesen werden, so daß das Gewerbegebiet keine Einschränkung der industriellen Nutzung darstellt und somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

Der südwestlich der Wiesenstraße gelegene Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hieraus wird aufgrund der vorhandenen und nachbarschaftlichen Nutzung ein Gewerbegebiet entwickelt.

Südöstlich der Wiesenstraße Ecke Meinteweg stellt der wirksame Flächennutzungsplan Grünfläche Grünanlage dar. Aufgrund des vorhandenen Wohngebäudes und der Nachbarschaft wird ein Mischgebiet entwickelt. Die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplanes läßt eine Entwicklung zum Mischgebiet für eine einzelne Parzelle zu.

Die Fläche im Eckbereich Wiesenstraße – Auschnippe ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hier wird aufgrund der industriellen und gewerblichen Nachbarschaft sowie der hohen Verkehrsbelastung durch den angrenzenden Kreisverkehr ein Mischgebiet entwickelt. Da es sich nur um ein einzelnes Grundstück handelt, ist die Abweichung als geringfügig einzustufen, welches noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Gewerbegebiet ist in Anlehnung an die Nachbarschaft und der vorhandenen Bebauung eine Geschößzahl bis zweigeschossig festgesetzt. Die Grund- und Geschößflächenzahl ist für die nördlichen Gewerbegebiete mit je 0,6 festgelegt. Das südliche Gewerbegebiet hat aufgrund seiner vorhandenen Bebauung eine Grund- und Geschößflächenzahl von je 0,8 erhalten. Lediglich der westliche Teil in der Mittellage des Gewerbegebietes hat keine Geschöß- und Geschößflächenzahl erhalten, sondern nur eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 6,0. Dieser Bereich hat schon den Charakter eines Industriegebietes und erhält somit entsprechende Nutzungsziffern.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist verzichtet, da sich die Hallenbaukörper im Gewerbegebiet nicht in die vorgegebene Bauform der BauNVO einfügen.

Die überbaubare Fläche ist im Gewerbegebiet bis an die Planbereichsgrenze herangeführt, ohne die Fläche zu schließen. Damit soll ermöglicht werden, daß Gebäude über die Planbereichsgrenze gebaut werden können.

Im Mischgebiet ist in Anlehnung an die vorhandene und nachbarschaftliche Bebauung die Geschößzahl mit bis II-geschossig festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 0,6 festgelegt. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt worden. Die überbaubare Fläche ist großzügig mit Baugrenzen ausgewiesen, wobei die Baugrenzen in einem Teilbereich an der Planbereichsgrenze enden, ohne die Baufläche zu schließen. Auch hier soll die Möglichkeit gegeben werden, über die Grenze hinweg zu bauen.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes ist über die vorhandene und ausgebaute Wiesenstraße (K 449) und die abzweigende Stadtstraße sichergestellt. Eine Erweiterung der vorhandenen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

3.5 Grünflächen – Grünanlage öffentlich

Die ausgewiesene Grünanlage stellt einen innerstädtischen Grünzug dar. Die Grünfläche soll als öffentliche Grünanlage erhalten werden und ist entsprechend ausgewiesen.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

In Gewerbe- und Mischgebieten sind nach BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Durch den vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkt am Südrand des Plangebietes ist ein Bedürfnis geweckt, in diesem Bereich auch Verkaufsflächen einzurichten. Dies führt dazu, Verkaufsflächen aus der Innenstadt zu verlagern. Andererseits würden neue Verkaufsflächen Konkurrenz bringen, die zu einer Veränderung aufgrund der vorhandenen Kaufkraft führt. Um diese Entwicklung zu vermeiden, die weitgehend auf Kosten des Einzelhandels in der Innenstadt geht, wird der innenstadtrelevante Einzelhandel im Umfeld des zweiten Einzelhandelsschwerpunktes ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben wobei die Verkaufsfläche 30 % der betrieblichen Geschoßfläche nicht übersteigt. Mit der Ausnahme können Handwerks- und Produktionsbetriebe ihre Produkte an Endverbraucher veräußern, wodurch keine Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel entsteht.

Die für die Stadt Uslar innenstadtrelevanten Waren sind in der Festsetzung festgelegt worden.

zu Nr. 2

Im Gewerbegebiet sollen auf Grund der industriellen Nachbarschaft Schank- und Speisewirtschaften, Cafe's, Bistros und Eisdielen nicht zulässig sein. Kioske sind davon nicht betroffen. Damit soll Konflikten vorgebeugt werden, die durch die direkte Nachbarschaft entstehen können. Im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen vorhanden, die für die ausgeschlossene Nutzung nutzbar sind.

Die Ausnahme ist städtebaulich begründet, weil Betriebe, die sich gegenseitig stören, nicht untereinander zugelassen werden können, obwohl sie nach dem Nutzungskatalog für Gewerbegebiete zulässig sind. Die als Ausnahme zugelassenen Betriebe verarbeiten Lebensmittel, die durch Gase oder Staub aus der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt werden dürfen. Insofern durch betriebliche Vorkehrungen eine Belastung nicht ausgeschlossen werden kann, muß der Ausschluss dieser Betriebe weiterhin gelten.

zu Nr. 3

Im Gewerbe- und Mischgebiet kann es dazu kommen, daß für Beschäftigte, Besucher und Kunden eine größere Anzahl Stellplätze erstellt wird. Diese Stellplatzanlagen wirken sich negativ auf das Umfeld aus, wenn diese ohne Bepflanzung erstellt werden. Um die Auswirkung zu verhindern bzw. zu mindern, ist die Anpflanzung eines Laubbaumes bis 5 Stellplätze im Flächenverband vorzunehmen.

zu Nr. 4

Durch die festgesetzte Geschoßzahl, die nicht in allen Bereichen festgelegt ist, ist die Höhe der zulässigen Gebäude nicht ausreichend begrenzt. So ist ein Hochregallager mit einer Höhe von 15 – 20 m noch ein eingeschossiges Gebäude. Um derartige Auswüchse zu vermeiden, die das Orts- und Landschaftsbild belasten, ist die zulässige maximale Bauhöhe festgelegt worden.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortsteile und ist gemäß § 34 BauGB bebaubar bzw. bebaut. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung der Eingriff zulässig war. Die Stadt Uslar hat diese Planung nur aufgestellt, um die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend zu steuern und nicht eine Neubebauung zu ermöglichen.

3.8 Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet ist ausreichend begrenzt, so daß zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung keine Konflikte auftreten.

Die vorhandenen Wohngebäude an der Wiesenstraße genießen Bestandsschutz. Sie sind jedoch ins Gewerbegebiet einbezogen worden, um eine Nutzung in gewerbliche Richtung zu erhalten oder sie als Betriebswohnung zu nutzen.

3.9 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der vorhandenen Bushaltestellen, womit dessen ÖPNV – Anbindung gewährleistet ist.

3.10 Archäologische Bodendenkmalpflege

In dem überplanten Bereich ist bisher kein archäologisches Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG bekannt, so dass nach aktueller Sachlage aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde / Bodendenkmalpflege keine Bedenken erhoben werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (die Nähe zu der Schlossruine Freudenthal und der spätmittelalterlichen Welfenburg) ist das Vorhandensein bisher unbekannter Bodendenkmale in dem überplanten Bereich jedoch wahrscheinlich.

Sollten bei den Baumaßnahmen archäologische Bodenfunde und Befunde auftreten, so ist die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG).

Die untere Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde und Befunde durchzuführen (§ 14 Abs. 3 NDSchG).

Im Rahmen dieser Maßnahme können dem Verursacher - je nach Umfang der erforderlichen Untersuchungen - Kosten entstehen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landkreis Northeim, untere Denkmalschutzbehörde (Kontakt: Dr. Petra Lönne, Bau- und Umweltteam des Landkreises Northeim, Archäologische Denkmalpflege, Medenheimer Str. 6/8, 37154 Northeim. Tel. 05551 / 708 156, Fax 05551 / 708 154, EMail:ploenne@landkreis-northeim.de) rechtzeitig, mindestens 14 Tage vorher, schriftlich anzuzeigen.

3.11 Hinweise

Von Seiten der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, daß im Nahbereich des Plangebietes eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr verläuft. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Des weiteren befinden sich im Planbereich unterirdische Fernmeldeanlagen der Deutsche Telekom AG. Bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Ausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz 61, Postanschrift: Altendorfer Str. 43, 37574 Einbeck, Telefon: (05561) 315 - 300, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Von Seiten des Straßenbauamtes werden folgende Hinweise vorgetragen:

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

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

Geplante Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Lärmschutzentschädigungen für das geplante Baugebiet können vom Landkreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht gewährt werden.

Bei Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen ist zu beachten:

- Die Anlage muss blendfrei sein.
- Die Form der Anlage darf nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Kennzeichen führen.
- Die Farben der Anlage dürfen nicht in den DIN-Farben der amtlichen Verkehrszeichen gehalten sein, sondern müssen sich deutlich von ihnen abheben .
- Die Sichtverhältnisse im Straßenverkehr dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Änderung vorhandener Zufahrten und Neuansprüche von Zufahrten sind im Detail rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Bei Bauanträgen bittet das Straßenbauamt darum, beteiligt zu werden.

Von Seiten der EAM wird darauf hingewiesen, daß sich entlang der Wiesenstraße ein 20-kV-Versorgungskabel der EAM befindet. Es wird gebeten, vor Beginn der Baumaßnahmen den Kundenbezirk 19 in Uslar unter der Telefon-Nr. 05571-92490 zu benachrichtigen.

Von Seiten der EAM Kassel wird darauf hingewiesen, daß in der Wiesenstraße Erdgasleitungen vorhanden sind. Bei geplanten Baumpflanzungen sind die Standorte mit der egm abzustimmen. In den allgemein anerkannten Regeln der Technik für Bau und Betrieb von Gasversorgungsleitungen ist festgelegt, daß grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m zwischen Baum und Gasversorgungsleitung einzuhalten ist.

Vom Nds. Landesamt für Wasserwirtschaft und Küstenschutz wird darauf hingewiesen, daß sich das Plangebiet unweit des Gewässers der Ahle befindet. Nach den vorliegenden Daten und Erfahrungen kann der Planbereich bei Hochwasserereignissen (ca. HQ 15 – 20) teilweise von Überflutungen betroffen werden.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Durch die gewerblichen Nutzungen können Bodenverunreinigungen erfolgt sein, die nicht bekannt sind. Soweit bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist der Landkreis Norderhagen - Untere Abfallbehörde umgehend zu unterrichten.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sollten aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Hierbei ist das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Fassung Juli 1978) und der § 42 NBauO beachtet worden.

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

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

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist der Einbau von Oberflurhydranten in das Leitungsnetz erforderlich (Arbeitsblatt W 331 des DVGW).

Von Seiten der Stadtwerke Uslar wird in den Gewerbebetrieben die Leistung der eingebauten Unterflurhydranten überprüft.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet. Es wird davon ausgegangen, daß der Bereich auch ohne Bebauungsplan bebaut werden könnte. Im Rahmen der Planung des Regenwasserkanals ist eine Versiegelung des Planbereiches berücksichtigt worden. Eine Trennung von neu versiegelten und bereits versiegelten Flächen bezüglich der Regenwasserrückhaltung ist nicht möglich.

In die Vorfluter (Gewässer) darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Die Einleitung solchen Niederschlagswassers ist nach dem NWG erlaubnisfrei, wenn sie nicht durch gemeinsame Anlagen geschieht. Ansonsten ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig vorher bei der Unteren Wasserbehörde zu erwirken. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist u. U. vor der Einleitung zu reinigen.

Grundwassernutzungen und Oberflächenwasserversickerungen sind im Falle vorhandener Altlasten nicht zulässig.

Von den Stadtwerken Uslar wird empfohlen, das gesamte Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken der Ahle zuzuleiten.

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 egm Erdgas Mitteldeutschland sichergestellt. Von der egm wird darauf hingewiesen, daß in der Wiesenstraße Erdgasversorgungsleitungen vorhanden sind.

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 Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,7548 ha
davon sind

Mischgebiet	0,1387 ha
Gewerbegebiet	0,8985 ha
Verkehrsfläche	0,3527 ha
Grünfläche	0,3649 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 75

"Wiesenstraße-Nord"

vom 18.2.2004 bis einschließlich 19.3.2004

öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 11. Juli 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor