

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -)
(§§ 1 bis 11 der Bauartungsverordnung - BauVO -)

	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 9)	
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 4)	1
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2, 4 und 6)	2
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4)	3
	Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5, 7 und 9)	

1. Im Sondergebiet 1 sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Sortimente zulässig:
 - Möbel
 - Getränke
 - Bodenbeläge, Tapeten und Farben
 - Arbeitsbekleidung und Arbeitschuhe
 - Kfz - Zubehör und Kfz - Zersieder

Im Sondergebiet sind innerstatte-relevante Sortimente als Randsortimente mit einem Anteil von max. 8 % an der Verkaufsfäche zulässig (gem. § 11 BauVO).

Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
2. Im Sondergebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Sortimente zulässig:
 - Möbel
 - Nahrungsmittel

Lebensmittelmax. Verk.-Fl. 2.000 m² inclusive Vorratskammer, max. Geschöff. 2.500 m²

Diskountmarkt, max. Verk.-Fl. 800 m², max. Geschöff. 1.200 m²

Im Sondergebiet sind innerstatte-relevante Sortimente als Randsortimente mit einem Anteil von max. 8 % an der Verkaufsfäche zulässig (gem. § 11 BauVO).

Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Büro- und Verwaltungsbetriebe zulässig.
3. Im Sondergebiet 3 sind Einzelhandelsbetriebe für folgende Sortimente zulässig:
 - Möbel
 - Baustoffhandel / Baumarkt
 - Gartengeräte / Gartenartikel

Im Sondergebiet sind innerstatte-relevante Sortimente als Randsortimente mit einem Anteil von max. 8 % an der Verkaufsfäche zulässig (gem. § 11 BauVO).

Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
4. Als innerstatte-relevant gelten folgende Sortimente:
 - Textil / Bekleidung
 - Schuhe (außer Arbeitschue)
 - Uhren / Schmuck
 - Photo / Optik
 - Drogerie- und Parfümerieartikel, Arzneimittel, Gesundheitsartikel, Accessoires
 - Braune und weiße Ware (Unterhaltungselektronik, Ton- trieger, Computer / Elektrophongerate)
 - Kunstgewerbliche Artikel
 - Haushaltswaren / Wohnbedarf
 - Spielwaren
 - Schreibwaren, Büroartikel, Bücher
 - Büro- / Informationstechnik
 - Sportartikel, Camping, Fahrräder, Jagdartikel
 - Lampen, Leuchten

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-

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)

Präambel

Siegel

Erster Bürgermeister Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Stadtdirektor

Planunterlagen

bertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30569 Hannover, Löhnerweg 15

6. Im Sondergebiet 2 sind Konzessionäre nur als Backer und Fleischer zulässig. Deren Verkaufsfäche ist in der max. zulässigen Verkaufsfäche enthalten. (§ 11 BauNVO).

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind je 15 lfdm Pflanzstreifen 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (I. oder II. Größenordnung) und 5 heimische Großsträucher anzupflanzen und zu erhalten.
9. Im Bereich des Bebauungsplanes darf die Höhe der baulichen Anlagen 171 m ü. NN nicht überschreiten (gemäß § 18 BauNVO).

Öffentliche Auslegung

bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den

Stadtdirektor

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem ver-
ändert geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der
Entscheidung zugestimmt.

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

Satzungsbeschluss

Die Stadt hat den Bebauungsplan, — Änderung, nach Prüfung der Bedenken der Antragsteller gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2018 als Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

den

Städtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Mängel der Abwägung

LEGENDE DER DARSTELLUNGSWEISE

	Bebauung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsgrenze
	Gartenland
	Grünland
	Höhenlinie über NN (siehe Übersichtskarte 1:5000)
	Graben
	Böschung
	Wald
	Gehölze
	Bäume

Übersichtsplan

CONCLUSIONS

WIESENSTRASSE

M 1:1000

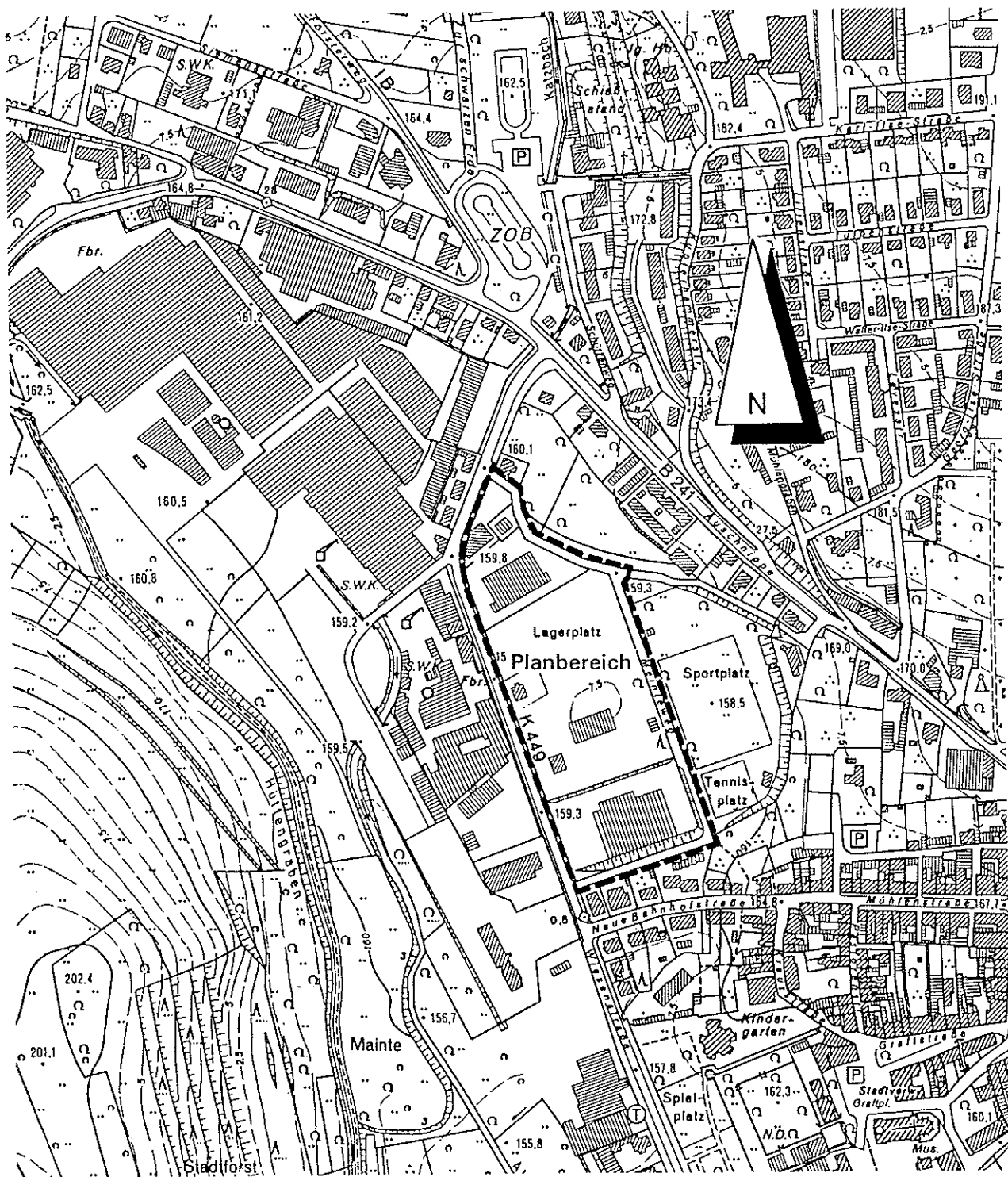
ORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN
FASSUNG

44-71335-18A

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 6.7.1999	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	erneut gemäß § 3 (2) BauGB
	gem. § 10 (1) BauGB	gem. § 10 (3) BauGB	

STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 68 "WIESENSTRASSE - OST"



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Uslar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Wiesenstraße - Ost" für die Kernstadt beschlossen.

Gleichzeitig hat der Rat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 "Wiesenstraße - Ost" und des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wiesenstraße - West" eine Veränderungssperre gemäß der §§ 14 ff BauGB beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Kernstadt Uslar zwischen der Wiesenstraße (K 449), der Straße Auschnippe (B 241) und der Mühlenstraße. 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 20 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12. und 14. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die 16. und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind durch Beschluß festgestellt und von der Bezirksregierung genehmigt.

Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.12.2000 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und mit Bekanntmachung vom 12.1.2001 wirksam.

2.2 Natur und Landschaft

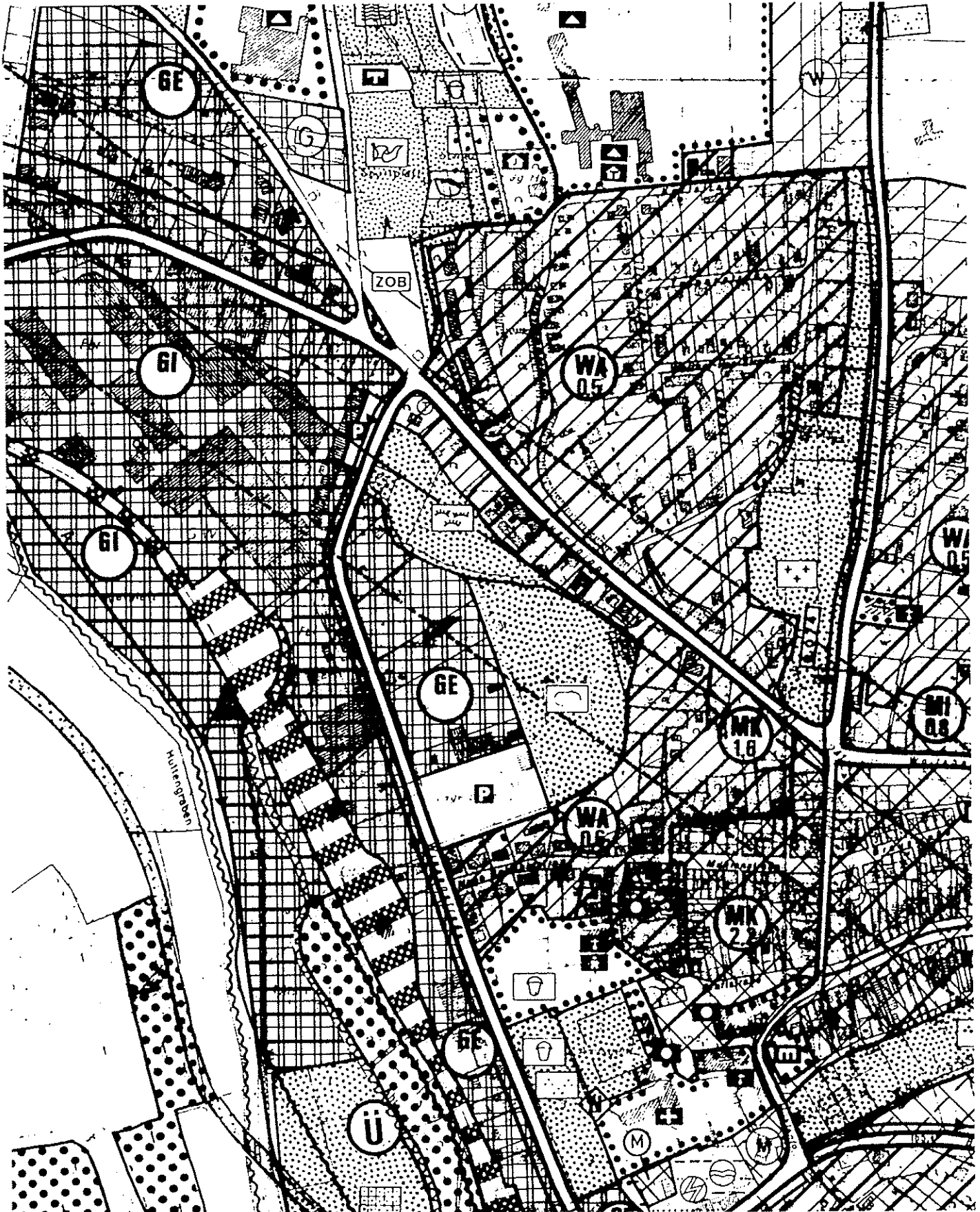
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich der Kernstadt Uslar. Die Flächen werden zu einem Teil für den großflächigen Einzelhandel und gewerblich genutzt. Bauliche Anlagen sind gemäß § 34 BauGB möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, soweit die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

Zur Gestaltung des Stadtbildes sollen Maßnahmen zur Bepflanzung festgesetzt werden.

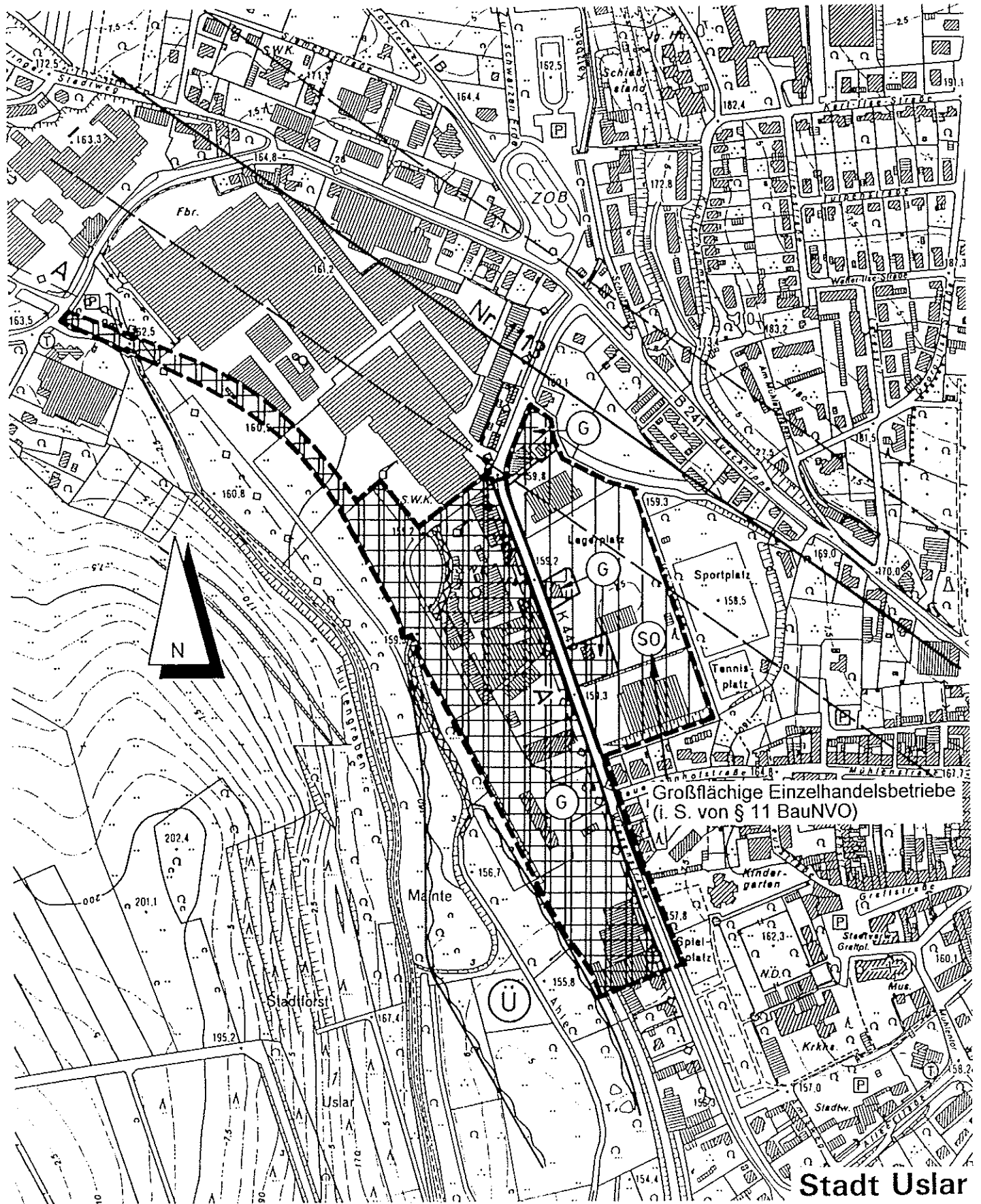
2.3 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 20 Änderung, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 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, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und eine ausreichende Versorgung sicherzustellen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Mittelzentrum Uslar hat in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Einzelhandelsbetriebe, die die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und des gehobenen Bedarfs sicherstellen. So zeigt eine Untersuchung aus dem Jahr 1992 auf, daß verschiedenen Warensortimente nicht ausreichend angeboten werden und häufig Kaufkraft in das Oberzentrum nach Göttingen abwandert. Um die Kaufkraft verstärkt in Uslar zu halten, wird es notwendig, ein verbessertes Warenangebot in Uslar zu erhalten, für das zusätzliche Verkaufsfläche bereitgestellt werden soll.

Für die Stadt Uslar gibt es verschiedene Untersuchungen und Gutachten zur Einzelhandelssituation. Diese Gutachten sprechen auch je nach Ersteller verschiedene Empfehlungen aus. In Auswertung der objektiven Aussagen aller Studien hat der Rat der Stadt Uslar die städtebauliche Planung an der Wiesenstraße beschlossen.

Unter anderem unter Berücksichtigung der bestehenden Situation in Angebot und Nachfrage hat auch der Landkreis Norheim als zuständige Raumordnungsbehörde den Planungen zugestimmt. Nach deren Stellungnahme zu den vorgelegten Entwürfen der Bauleitpläne sind die ausgewiesenen Verkaufsflächen für die Stadt Uslar raumordnerisch vertretbar.

Der Innenstadtbereich von Uslar läßt aufgrund seiner vorhandenen kleinteiligen Bebauung eine Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen nicht zu oder nur mit starken Eingriffen in die historische Bausubstanz, die im Rahmen der Sanierung zum Teil dem heutigen Wohn- und Geschäftsstandard angepaßt worden ist. Diese Bausubstanz muß erhalten bleiben und kann nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgegeben werden. Eine gegensätzliche Entscheidung würde zu einem Identitätsverlust der Stadt führen und sich negativ auf den Fremdenverkehr auswirken.

Um den notwendigen Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche zu decken, wurde auf der Grundlage einer Standortanalyse eine Empfehlung abgegeben, die der Stadt empfiehlt, sich auf die Entwicklung eines oder mehrerer Einzelhandelsstandorte in Innenstadtnähe zu konzentrieren.

Betrachtet man den Innenstadtbereich, so konzentrieren sich die Verkaufsflächen bzw. die Geschäftsstandorte auf den Bereich zwischen "Neustädter Platz", "Mauerstraße", "Pastorenstraße" und "Wolfhagen". Dieser Bereich läßt zwar noch eine Entwicklung von Verkaufsfläche zu, die jedoch insbesondere für innenstadtrelevante Warensortimente erhalten werden soll.

Für die erweiterte Versorgung muß Fläche im Nahbereich gefunden werden.

Der Bereich nördlich des "Wolfhagen" ist kleinteilig und baulich genutzt und läßt eine großflächige Entwicklung nicht zu. Im Bereich der "Stiftstraße" besteht ein Lebensmittelmarkt, der jedoch nicht erweiterungsfähig ist.

Östlich des "Neustädter Platzes" befinden sich kleinteilige Wohn- und Grundstücksstrukturen, die auch hier keine großflächige Entwicklung zulassen. Außerdem bestehen hier auch städtebauliche Bedenken, in die gewachsene Struktur einzugreifen. Der Bereich zwischen "Bella Clava" und "Mauerstraße" ist durch den Martinsbach und den innerörtlichen Grünbereich geprägt, der zu erhalten ist. An der "Bella Clava" sind die Flächen baulich genutzt, u.a. mit einem Discountmarkt im Ostteil. Für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsflächen stehen hier und im Nahbereich keine Bauflächen zu Verfügung, da diese für die innenstadtnahe mehrgeschossige Wohnbebauung genutzt werden sollen. Der Bereich westlich der "Mühlentor-Straße" wird durch die öffentlichen Gebäude Kirche, Rathaus, Krankenhaus, Museum und Kindergarten geprägt, die eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ebenfalls nicht zulassen. Der Bereich zwischen "Mühlenstraße" und "Auschnippe" wird im Einmündungsbereich "Kurze Straße / Auschnippe" durch einen Lebensmittelmarkt und weiterhin im Osten durch kleinteilige und mittlere Grundstücksverhältnisse geprägt, die die Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes nicht ermöglichen. Die Mittellage wird durch die vorhandene Sportanlage und ganz westlich zu der Wiesenstraße durch einen Baumarkt, Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und gewerbliche und aufgegebene gewerbliche Anlagen geprägt. Der Bereich zwischen "Auschnippe" und "Eschershäuser Straße" wird vorwiegend durch den Friedhof und angrenzende kleinteilige Grundstücks- und Gebäudeverhältnisse geprägt. In diesem Bereich ist es städtebaulich nicht wünschenswert, eine großflächige Einzelhandelsentwicklung vorzunehmen.

Zu den aufgezeigten Flächen bietet sich alternativ das Gewerbegebiet am Ortsrand an, welches keine Verbindung zur Innenstadt besitzt und so als gesonderter Einzelhandelsschwerpunkt betrachtet werden muß.

Betrachtet man die einzelnen Bereiche, so befinden sich ein Lebensmittelmarkt an der "Stiftstraße", ein Discountmarkt an der "Bella Clava" und ein Lebensmittelmarkt an der Ecke "Auschnippe/Kurze Straße", die alle nicht erweiterungsfähig sind. Im Bereich der "Wiesenstraße" sind bereits die Ansätze für die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten vorhanden und es steht im Umfeld durch die aufgegebenen Gewerbeflächen ausreichend Fläche zur Verfügung. Die Entfernung zur Innenstadt erscheint noch vertretbar, da die Innenstadt auf kurzem Weg (zwischen 300 und 400 m Fußweg) erreicht werden kann. Diese Fläche ist durch die "Wiesenstraße" (K 449) verkehrsmäßig gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden, so daß zusätzliche Straßenbaumaßnahmen nicht notwendig werden.

Aufgrund der vorhandenen Verkaufsfläche und der zur Verfügung stehenden Erweiterungsfläche und einer guten verkehrlichen Anbindung und der geringen Entfernung zur Innenstadt, erscheint der Standort für die Entwicklung für großflächige Einzelhandelsunternehmen optimal.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden, hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Wiesenstraße Ost" beschlossen.

Da die Zielsetzung des Bebauungsplanes auf der Basis des § 34 BauGB unterlaufen werden kann, hat der Rat für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 67 und Nr. 68 gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung wird ein Sondergebiet für Einzelhandels-, Büro- und Verwaltungsbetriebe gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Sondergebietssnutzung ist gewählt worden, um vorrangig den großflächigen Einzelhandel unterzubringen. Da der großflächige Einzelhandel auf die angrenzenden Bereiche erhebliche Auswirkungen hat, sind die Nutzungsfestsetzungen nur in einem Sondergebiet differenziert festzusetzen. Das Sondergebiet wird im Rahmen der textlichen Festsetzung in seiner Nutzung näher bestimmt.

Die Bereiche um die Gebäude Wiesenstr. 24, 28 und 34 werden gewerblich genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Nachbarschaft werden diese Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Nutzungsbeschränkung aufgrund der Nachbarschaft ist vorgenommen worden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für die 3 Sondergebiete ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß der großflächige Einzelhandel, Einzelhandel und die weiteren zulässigen Nutzungen sich auf eine Ebene beschränken. Soweit noch Nutzungen wie Büros oder Verwaltungen im Obergeschoß vorgesehen werden, sind diese bis zu 2/3 der überbauten Grundfläche möglich, ohne daß diese als Vollgeschoß gewertet werden und mit ihrer Fläche nicht auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen sind.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Damit wird ein Mittelwert zwischen der Wohn- und Gewerbegebietsnutzung gewählt.

Im Sondergebiet 2 ist insbesondere der großflächige Einzelhandel vorgesehen und aufgrund der überbaubaren Fläche auch möglich. Aufgrund der raumordnerischen Beurteilung vom Landkreis sind Verkaufsflächen nur in begrenztem Umfang vertretbar. So werden im Sondergebiet 2 zwei Verbrauchermärkte zugelassen, von denen einer mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche und 2.700 m² Geschoßfläche und ein weiterer mit 860 m² Verkaufsfläche und 1.400 m² Geschoßfläche errichtet werden darf. Die darüber hinausgehende Geschoßfläche ist bei Ausnutzung der max. Verkaufs- und Geschoßfläche nur für die weiteren Nutzungen (Büro-, Verwaltungsbetriebe u.a.) verwendbar.

In den Gewerbegebieten ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zweigeschossige Bebauung zugelassen worden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß bei zweigeschossiger Bauweise weniger Grundfläche versiegelt werden soll. Diesbezüglich ist die Geschoßflächenzahl mit gleicher Größe wie die Grundflächenzahl festgesetzt worden.

Auf die Festsetzung der Bauweise ist grundsätzlich verzichtet worden, da insbesondere im Sondergebiet mit großen Gebäuden gerechnet werden muß, für die die Festsetzung der Bauweise nur eine Behinderung darstellt.

In den Gewerbegebieten ist die bauliche Entwicklung aufgrund der Größe der überbaubaren Fläche begrenzt, so daß auch hier die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich wird.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig mit Baugrenzen begrenzt worden.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Sondergebietes sowie der Gewerbegebiete ist über die vorhandene Wiesenstraße (K 449) gesichert. Der Meinteweg führt um das Sonder- und Gewerbegebiet herum. Aufgrund der angrenzenden Wohngebäude insbesondere in den Einmündungsbereichen soll der Meinteweg nicht für Zu- und Abfahrten zum Sonder-

gebiet genutzt werden. Der vorhandene Baumarkt hat eine Zufahrt zum Meinteweg, die Bestandsschutz genießt, jedoch nicht weiter ausgebaut werden sollte. Für das ausgewiesene Sondergebiet 2 wird ein zu- und abfahrtsfreier Bereich festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplatzflächen dargestellt. Diese sind lediglich vorrangig zu erstellen. Im übrigen ist ein Einstellplatznachweis gem. § 47 Nds. Bauordnung und Rd. Erl. Richtzahlen zu erbringen.

Die Anordnung der Stellplätze vor den neu zu errichtenden Märkten ist so gewählt, daß zumindest auch der schon bestehende Lebensmittelmarkt von den neuen Stellplatzflächen erreicht werden kann. Daher können diese Einkaufsstätten ohne weiteres Befahren der Wiesenstraße erreicht werden. Der ebenfalls dort ansässige Baumarkt kann ohnehin nur über die Wiesenstraße erreicht werden, da eine Zufahrt vom Meinteweg nicht besteht und die bestehende Ausfahrt nur für Lieferfahrzeuge geöffnet wird.

Von Seiten des Kreisstraßenbaues wird angemerkt, daß, falls neue Zufahrten zur K 449 angelegt werden sollen, dies im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Uslar vorzunehmen ist.

Von Seiten der Polizei wird darauf hingewiesen, daß die Zufahrten zu den verschiedenen Einkaufsmärkten breit genug angelegt werden sollten, damit der Verkehrsfluß auf der Wiesenstraße durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt wird.

3.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Ostgrenze des Sondergebietes 2 ist zur Einbindung des Baugebietes in das Stadtgebiet ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die in dem Bereich genehmigten Einstellplätze genießen Bestandsschutz. Bei der Verlegung oder Aufhebung der Einstellplätze ist der Pflanzstreifen dann zu ergänzen.

3.7 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1 bis 4 allgemein

Das ausgewiesene Sondergebiet für großflächige Einzelhandels-, Büro- und Verwaltungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften muß nicht nur in der Verkaufsfläche begrenzt werden, sondern auch in seinem zum Verkauf anzubietenden Warensortiment, um die Innenstadt in ihrer Funktion als Einkaufszentrum zu erhalten. Wie bereits dargelegt, soll der zweite Versorgungsschwerpunkt nicht in Konkurrenz zur Innenstadt treten, sondern soll die Versorgungslücken füllen, die aufgrund der mangelnden Verkaufsfläche in der Innenstadt vorhanden sind. Dabei können sich in der Versorgung mit Lebensmitteln oder anderen Waren des täglichen Bedarfs Verschiebungen ergeben, die sich auch in der Innenstadt bemerkbar machen können. Dennoch ist der Innenstadt ein Warensortiment vorbehalten, welches die Innenstadt in ihrer geschäftlichen Nutzung erhält.

Im großflächigen Einzelhandel wie auch Einzelhandel ist es erforderlich, bestimmte Sortimente, die als innenstadtrelevant gelten, mit anzubieten, da die Verbraucher diese Artikel erwarten. So ist es z.B. notwendig, ein kleines Sortiment an Schreibwaren und anderen innenstadtrelevanten Artikeln anzubieten, die jedoch nicht in breiter Qualitätsauswahl angeboten werden können, sondern nur den einfachen Grundbedarf abdecken. Die 8 % der Verkaufsfläche ermöglicht den Verbrauchermärkten ihr Warenangebot mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausreichend zu ergänzen.

Eine Reduzierung würde zu unververtretbaren Einengungen führen, die auch dem Verbraucher gegenüber nicht zu vertreten sind. Die Erweiterung über 8 % ermöglicht den Verbrauchermärkten das innenstadtrelevante Warensortiment punktuell so zu erweitern, daß es erhebliche Auswirkungen auf einzelne Branchen in der Innenstadt haben wird. Es ist nicht anzunehmen, daß der Verbrauchermarkt auf die breite Palette einfacher innenstadtrelevanter Sortimente verzichtet und dafür ein Sortiment in größerer Qualitätsauswahl anbietet. Hierfür bietet ein Verbrauchermarkt nicht das entsprechende Umfeld, so daß diese Möglichkeit außer Betracht bleiben kann.

zu Nr. 1

Im Sondergebiet 1 werden die Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe auf die Warensortimente Möbel, Getränke, Bodenbelag, Tapeten und Farben, Arbeitsbekleidung und Arbeitsschuhe, Kfz, Kfz-Zweiräder und Kfz-Zubehör begrenzt. Da im großflächigen Einzelhandel zu dem Grundsortiment noch verschiedene Randsortimente angeboten werden, wird mit der Festsetzung dem Bedürfnis Rechnung getragen, daß innenstadtrelevante Sortimente nur als Randsortimente mit max. 8 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Unter Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind die innenstadtrelevanten Sortimente definiert. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Es ist richtig, daß im Sondergebiet 1 der Verkauf von Lebensmitteln zukünftig ausgeschlossen wird. Der bestehende Markt (derzeit als Rewe-Markt genutzt) genießt jedoch Bestandsschutz und hat somit keine Nachteile. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist für Lebensmittel nur im Sondergebiet 2 möglich. Dies ist notwendig, um ein konzentriertes, großflächiges und nachfrageorientiertes Angebot zu ermöglichen. Der angesprochene Markt kann im übrigen aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht mehr erweitert werden. Der Bebauungsplan stellt somit keine Einschränkung der bestehenden Nutzung dar.

zu Nr. 2

Im Sondergebiet 2 stehen die großen Erweiterungsflächen für die Neubebauung zur Verfügung. Hier soll die Erweiterung der Verkaufsfläche vorrangig erfolgen. Da die Verkaufsflächen nicht beliebig entwickelt werden können, ist in Abstimmung mit der Regionalplanung eine Begrenzung auf das regionale Umfeld erfolgt.

Das Sondergebiet 2 wird für zwei Verbrauchermärkte in zwei Verkaufsflächen aufgeteilt. So sind 2.000 m² Verkaufsfläche nur für den großflächigen Verbrauchermarkt vorgesehen, während der 2. Verbrauchermarkt mit 860 m² Verkaufsfläche zugelassen wird. Zusätzlich zu dem zulässigen Warensortiment dürfen innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 8 % der Verkaufsfläche auch innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden. In den großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden Randsortimente geführt, die eine Abrundung des Warenangebotes darstellen. Betrachtet man die zulässige Verkaufsfläche in diesem Bereich so können bei 2.000 m² Verkaufsfläche 160 m² Verkaufsfläche für Randsortimente genutzt werden. Eine Erweiterung dieser Verkaufsfläche würde dazu führen, daß das Warenangebot so umfangreich angeboten wird, daß es nicht mehr als Randsortiment betrachtet werden kann. Damit sind jedoch alle negativen Auswirkungen auf die Innenstadt verbunden, so daß der mögliche Rahmen der zulässigen Randsortimente mit 8 % ausreichend ausgeschöpft ist.

Für die Nutzung als Möbelmarkt trifft die maximale Verkaufsflächenbegrenzung nicht zu. Hier setzt die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl die Obergrenze fest. Der Möbeleinzelhandel ist kein innenstadtrelevantes Sortiment und kann im Sondergebiet uneingeschränkt zugelassen werden. Wenn auch derzeit nicht der Bedarf besteht, könnte es sich ergeben, daß ein Küchenstudio oder ein Möbelmitnahmemarkt entsteht. Da die Mitnahmemöbel nur mit dem Auto abtransportiert werden können, sind diese Waren nicht als innenstadtrelevant anzusehen.

Zu den Nutzungen als großflächiger Einzelhandel sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Büro- und Verwaltungsbetriebe zugelassen. Diese Nutzungen werden zugelassen, um die zulässige Geschoßfläche ausreichend nutzen zu können.

zu Nr. 3

Die Fläche des vorhandenen Baumarktes wird als Sondergebiet für die Warensortimente Möbel, Baustoffhandel, Baumarkt, Gartencenter/Gartenartikel ausgewiesen. Auch hier werden 8 % der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente zugelassen.

Zu der Verkaufsflächennutzung sind Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, um auch eine gewisse Gleichbehandlung der Sondergebiete zu gewährleisten.

zu Nr. 4

Der Begriff innenstadtrelevante Sortimente ist von der Größe der Orte abhängig. So hat der Lebensmittelmarkt in einem kleinen Ort eine Ortskernrelevanz, während in den Großstädten die Lebensmittelmärkte den Wohngebieten angegliedert sind. In der Stadt Uslar hat sich im Innenstadtbereich ein Geschäftsbereich entwickelt, der im Rahmen der Stadtsanierung verbessert und aufgewertet wurde. Mit der Schaffung eines weiteren Einzelhandelsschwerpunktes soll die Innenstadt keinen Schaden erleiden. Dabei kann nicht vermieden werden, daß in einzelnen Geschäftsbereichen eine Umstrukturierung des Warensortimentes erfolgen muß, um die Umsätze zu halten bzw. zu verbessern.

Für die Stadt Uslar sind die in der Festsetzung aufgeführten Warensortimente innenstadtrelevant und dürfen nur in begrenztem Maße als Randsortimente geführt werden. Somit wird die Innenstadt als Einzelhandelsschwerpunkt gesichert.

zu Nr. 5

Gewerbegebiete in der Nachbarschaft von großen Einzelhandelsbetrieben können dazu genutzt werden, weitere Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, um die große Käuferzahl im Umfeld mit zu nutzen. Diese uneingeschränkte Nutzung ist nur vertretbar, wenn der Einzelhandel nicht in seinen Sortimenten eingeschränkt ist. In diesem Fall bietet das Gewerbegebiet eine Umgehung der Sortimentsbeschränkung durch ergänzende Einzelhandelsgeschäfte, welches auf jeden Fall verhindert werden muß, da die städtebauliche Erhaltung mit dem Erhalt der geschäftlichen Situation der Innenstadt verbunden ist. Um den Erhalt der Innenstadt zu sichern, wird das Gewerbegebiet in der Nutzung begrenzt.

Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet wird der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren ausgeschlossen. So können Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Waren erstellt werden oder Großhandelsbetriebe oder Versandhäuser ohne Sortimentsbegrenzung.

In den beiden weiteren Gewerbegebieten ist der Einzelhandel sowie der Handel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Durch die Größe der beiden Flächen ist auch ein Großhandel in diesen Flächen nicht zu verwirklichen oder nur begrenzt. Um hier spätere Umnutzungsanträge zum Einzelhandel auszuschließen, ist der Großhandel ausgeschlossen worden.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Produkte, die durch die vorhandenen Betriebe auf der Westseite der Wiesenstraße erzeugt oder veredelt werden.

Beispiel: Würde ein Holzverarbeitender Betrieb unter anderem Spielwaren herstellen, dürfte er seine Erzeugnisse auch im Gewerbegebiet verkaufen.

zu Nr. 6

In den großflächigen Einkaufsmärkten ist es üblich, daß Konzessionäre in dem Verkaufsraum aufgenommen werden. So werden außer Fleischer und Bäcker auch Blumengeschäfte, Zeitschriften u.a. gern als Konzessionäre aufgenommen. Durch die Aufnahme von Konzessionären wird das Warenangebot (z.B. Blumen, Zeitschriften u.a.) wesentlich erweitert, welches nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Um hier deutlich zu machen, daß durch Aufnahme von Konzessionären das innenstadtrelevante Warensortiment erweitert wird, sind nur Fleischer und Bäcker zugelassen, die zu einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt unbedingt notwendig sind. Mit dieser Festsetzung soll der Ausschluß von innenstadtrelevanten Warensortimenten verfestigt und gesichert werden. Als Randsortiment innerhalb der 8 % sind Blumen oder Zeitschriften innerhalb des Verbrauchermarktes möglich.

Diese Festsetzung ist nur auf das Sondergebiet 2 begrenzt, da nur im Nahrungsmittelbereich die Märkte mit mehreren Konzessionären arbeiten.

Im Bereich des Baumarktes oder Getränkemarktes sind diese Verkaufsflächenaufteilungen nicht üblich und müssen daher nicht beschränkt werden.

zu Nr. 7

Für den ruhenden Verkehr ist es notwendig, eine größere Anzahl an Stellplatzfläche bereitzustellen. Diese großflächigen Stellplätze beeinträchtigen das Stadtbild sowie das gesamte Umfeld, wenn sie nicht eine Mindestbegrünung aufweisen. Um hier eine Mindestbepflanzung sicherzustellen, ist das Anpflanzen eines Laubbaumes je 5 Stellplätze festgesetzt worden.

zu Nr. 8

Entlang des Meinteweges ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der das Sondergebiet zur Ostseite eingrünen soll. Dies trägt dazu bei, die Gebäude harmonisch in das Stadtbild einzubinden. Durch die Textliche Festsetzung wird lediglich die Pflanzdichte bestimmt. Mit je angefangenen 15 lfdm Pflanzstreifen ein Laubbaum und 5 Großsträucher anzupflanzen, ist eine minimale Begrünung erfolgt, die das Maß des Zumutbaren nicht übersteigt.

zu Nr. 9

Wie aus der Deutschen Grundkarte zu entnehmen ist, bewegen sich die Wiesenstraße und der Meinteweg in einer Höhe von 158 m - 160 m ü NN. Da die festgesetzte Geschosßzahl im Gewerbegebiet wie im Sondergebiet nicht ausreicht, um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen, wird eine maximale Bauhöhe festgesetzt. Durch die großflächige Bebauung im Sondergebiet besteht die Möglichkeit weitere Geschosßflächen in Obergeschossen zu erstellen, die nicht als Vollgeschosß zu werten sind und somit keine Anrechnung auf die Geschosßflächenzahl erhalten. Dies kann zu Gebäudehöhen führen, die das Umfeld stören und erheblich belasten. Daher wird für das Plangebiet eine nicht zu überschreitende Bauhöhe festgesetzt. Der Höhenunterschied im gesamten Planbereich beträgt ca. 2 m. Dieser Unterschied ist relativ gering, so daß eine allgemeine Höhenfestsetzung getroffen wird. So können Gebäude im niedrigsten Bereich maximal 13 m und im höchsten Bereich 11 m hoch gebaut werden. In der Wiesenstraße sind zwei Höhepunkte dargestellt worden, welche aus der Grundkarte entnommen worden sind.

zu Nr. 10

Im Sondergebiet ist die Geschosßflächenzahl mit Hinsicht auf die möglichen beabsichtigten Märkte sehr gering gehalten. Durch die erforderlichen Einstellplätze und ihre Zufahrten wird die zulässige Geschosßfläche für Gebäude reduziert. Da der Anteil der notwendigen Einstellplätze je nach Nutzung unterschiedlich ausfällt, soll aus städtebaulicher Sicht die Erstellung von Einstellplätzen keine Auswirkung auf die zulässigen Gebäude haben. Somit ist die Festsetzung getroffen worden, daß die Einstellplätze nicht auf die Grund- und Geschosßflächen anzurechnen sind.

zu Nr. 11

Im Bereich des Sondergebietes 1 und 3 sowie im Gewerbegebiet ist die Ableitung des Oberflächenwassers bereits geregelt bzw. genehmigt. Lediglich durch das Sondergebiet 2 wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Somit beschränkt sich die Festsetzung nur auf das Sondergebiet 2.

Durch die geplante Versiegelung wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers vergrößert, zumal die Fläche 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 einen erheblichen Schaden bei Flora und Fauna an. Um diesen Schaden zu vermeiden, darf im Bereich des Sondergebietes 2 das Oberflächenwasser nur in dem Umfang abgeleitet werden, wie es bei landwirtschaftlicher Nutzung anfällt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wird davon ausgegangen, daß 15 L/sek/ha Wasser anfallen. Diese Wassermenge fällt heute bereits an und wird 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.

Geht man davon aus, daß bei 40 % Versiegelung ein Wasseranfall von 7,0 L/sek/1.000 m² entsteht, müssen 5,5 L/sek/1.000 m² zurückgehalten werden. Die Wassermenge wird auf 20 Min. Rückhalte berechnet. Das ergibt eine Wassermenge von 6.600 L. Die Rückhaltmenge kann dadurch reduziert werden, daß die zulässige Versiegelung nicht ausgenutzt wird. Auf eine Versickerung von Regenwasser muß aufgrund der vorhandenen Altlast verzichtet werden.

Bei der Ermittlung des Rückhaltevolumens sollte berücksichtigt werden, daß auch eine ausreichende Sicherheit vorgesehen wird, damit bei außergewöhnlichen Regenfällen das Aufnahmevermögen ausreichend bemessen ist.

Durch die gering festgesetzte Wasserabgabe werden die Regenwasserkanäle in der Wiesenstraße nicht stärker belastet.

3.8 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 großflächigen Einzelhandels entsprechend zu steuern und nicht eine weitergehende Neubebauung zu ermöglichen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind Anpflanzfestsetzungen getroffen worden.

3.9 Immissionsschutz

Das ausgewiesene Sondergebiet wird im Westen durch ein vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet, im Norden durch Gewerbegebiet und Grünanlage, im Osten durch Sportplatz und Tennisplatz und im Süden durch ein allgemeines Wohngebiet begrenzt. Durch den vorhandenen genehmigten Baumarkt ist das Immissionsproblem im Rahmen des Bauantrages abgehandelt worden. Durch das anschließende Sondergebiet wird das allgemeine Wohngebiet nicht weiter belastet, zumal der Meinteweg nicht als Zufahrt für Kunden zugelassen ist. Der als Ausnahme zugelassene Andienungsverkehr ist auf die Tageszeit begrenzt und stellt keine besondere Mehrbelastung dar. Zur Zeit dient der Meinteweg bereits der Andienung des Baumarktes sowie des Rewe-Marktes und ist auch für den Kundenverkehr befahrbar. Somit besteht bereits eine gewisse Grundbelastung.

Die Wohngebäude an der Wiesenstraße befinden sich in einem vorbelasteten Wohngebiet. Die Wiesenstraße ist eine klassifizierte Kreisstraße mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen. Aufgrund der baulichen Entwicklung gemäß § 34 BauGB hat sich der Ziel- und Quellverkehr verändert bzw. hat zugenommen, unabhängig von der allgemeinen Verkehrszunahme. Diese Verkehrsbelastung wird auch weiter zunehmen, da das Verkehrsaufkommen im gesamten Bundesgebiet weiterhin ansteigt. So muß davon ausgegangen werden, daß das Wohngebiet durch die vorhandene Straße entsprechend vorbelastet ist.

Das geplante Sondergebiet wird zwar zusätzliche Käuferschichten anziehen, die die Wiesenstraße zum Einkaufen nutzen werden. Durch Verbindung von zwei Verbrauchermärkten in direkter Nachbarschaft werden zusätzliche Fahrten durch das Stadtgebiet und somit auch über die Wiesenstraße vermieden. Durch die Verbrauchermärkte Aldi und Lidl sind Fahrten im Stadtgebiet zwischen den Märkten, um die Angebote dieser Märkte zu nutzen, nicht zu vermeiden. Die Verbindung beider Märkte an der Wiesenstraße wird sich verkehrsberuhigend auf das Verkehrsaufkommen auswirken. Die geplanten Verkehrsflächen werden über die vorhandene Wiesenstraße erschlossen. Die Wiesenstraße wird nicht erweitert, was deutlich macht, daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht wesentlich ansteigen wird. Da sich das Verkehrsaufkommen ausschließlich auf die Verkaufszeit - Tagesstunden begrenzt, sind Störungen in der Ruhezeit - Nachtzeit nicht zu erwarten.

3.10 Hinweise

Von der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, daß über einen Teil des Plangebietes die Richtfunkverbindung Nr. 1113 für den Fernmeldeverkehr verläuft. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Desweiteren befinden sich im Plangebiet unterirdische Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, daß Beeinträchtigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Ausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz 61, Postanschrift: Altendorfer Str. 43, 37574 Einbeck, Tel. (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 Neuanträge von Zufahrten sind im Detail rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Bei Bauanträgen bitte 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, deshalb vor Beginn der Baumaßnahmen den Kundenbezirk 19 in Uslar unter der Telefon-Nr. 05571-92490 zu benachrichtigen, damit eine genaue Lagebestimmung erfolgt.

Von Seiten des ZVSN (Zweckverband Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen) wird auf folgendes hingewiesen.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs von ÖPNV-Haltestellen, womit die ÖPNV-Anbindung dieses Gebietes räumlich gewährleistet ist. Sowohl der ZOB als auch weitere Haltestellen in der Innenstadt sind aufgrund der kurzen Entfernungen fußläufig erreichbar. Direkt wird das Gebiet heute allerdings lediglich durch einige Kurse der Buslinie 214 in der Wiesenstraße angefahren. Um das Ziel einer Verkehrsvermeidung und -verlagerung zum ÖPVN zu erreichen, d.h. die Nutzungshäufigkeit der ÖPNV in Uslar zu erhöhen, regt der ZVSN an, die Erschließungswirkung künftig durch eine verbesserte Busbedienung des Bereiches Wiesenstraße zu erhöhen, z.B. durch die Einbeziehung in einen künftigen Stadtverkehr; hierbei bietet der ZVSN - in Zusammenarbeit mit den betroffenen Verkehrsunternehmen - gern seine Unterstützung an und verweist dazu auf die Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise bei der Stadtbusplanung in seinem Schreiben vom 07.08.98.

Von Seiten der Bezirksregierung Braunschweig, Dez. Denkmalpflege, wird darauf hingewiesen, daß beim Bau des Sportplatzes, am Abfall zur Ahle, eine archäologische Fundstreuung/Grab entdeckt worden ist. Daher ist im Umfeld mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet ist mindestens 3 Wochen vorher rechtzeitig dem Bezirksarchäologen, Herrn Dr. Geschwinde (Tel. 0531/484 - 1305) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Northeim anzuzeigen, damit vor Ort eine archäologische Bodenkontrolle erfolgen kann.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Im südlichen Planbereich befindet sich eine Altlast "ehemaliger Eisteich". Die genaue Begrenzung des ehemaligen Eisteiches ist nicht bekannt. Somit sind die Flächen mit einem Zeichen gekennzeichnet, in denen sich die Altlast befindet. Grundsätzlich sind Altlasten von Überbauungen freizuhalten. Im Rahmen des Bauantrages des Baumarktes ist die Altlast untersucht worden.

Ergebnis der vom Ing.-Büro Erdbaulager Göttingen durchgeführten Untersuchung ist:

- Die Ablagerungen befinden sich in einem Teich, der keine direkte Verbindung mit dem Grundwasser hat.
- Hinsichtlich der Feststoffe/Boden besteht weder ein deutlicher Sanierungs- noch ein Handlungsbedarf; es befindet sich in diesem Bereich lediglich ein einzelner kleinräumiger Schadensherd.
- Der Anfangsverdacht einer markanten und flächenhaften Belastung des Bodens hat sich laut Gutachten nicht bestätigt.
- Das Stauwasser füllt die künstliche Auffüllung des ehemaligen Teiches auf. Es wird ausschließlich von direkt versickernden Niederschlagswässern gespeist; die Entwässerung findet über den südlichen Rand des ehemaligen Teiches statt.
- Aufgrund der Belastungen des Stauwassers besteht Sanierungs- und Handlungsbedarf.
- Das unter dem Teich befindliche eigentliche Grundwasser ist als gespannt zu bezeichnen, so daß keine diesbezüglichen Belastungen hier auftreten.

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchung und der genehmigten Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, daß auf der Basis weiterer Untersuchungen eine Überbauung möglich ist.

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

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 W 405 (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 Baugebiet 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 brandschutztechnischer Sicht wird der Einbau von Überflurhydranten empfohlen.

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 aus den bebauten Bereichen dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Wiesenstraße zugeleitet. Das anfallende Regenwasser aus dem Sondergebiet 2 wird nur in dem festgesetzten Umfang abgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

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 Einzelhandelsbauten die Integration von Solar Kollektoren 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.

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. umgelegt.

4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	3,5052 ha
davon sind	
Sondergebiet:	2,7410 ha
Gewerbegebiet:	0,4209 ha
Verkehrsfläche:	0,3406 ha

5. Anregungen und Abwägungen aus dem Beteiligungsverfahren

5.1 Anregungen

Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange sowie von einigen Bürgern wird die Ausweisung eines Sondergebietes zum Zweck der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte im Hinblick auf die Wirkung auf die örtlichen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe als nicht vertretbar gesehen. Es wird angezweifelt, daß sich eine Verlagerung der Kaufkraft zu Gunsten des Standortes Uslar ergibt. Außerdem wird eine Verschlechterung der Arbeitsplatzsituation durch den großflächigen Einzelhandel gesehen.

5.2 Abwägungen

Der Stadt liegen verschiedene Analysen über die örtlichen Einzelhandelssituation vor, nach der ein größerer Kaufkraftabfluß vorhanden ist. Durch ein verbessertes und den künftigen Anforderungen entsprechendes Lebensmittelangebot kann die Kaufkraft besser in Uslar gebunden werden.

Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist daher notwendig, zukunftsweisend und sinnvoll.

Die Zahl der Mitbewerber wird sicherlich steigen, was aber auch nicht durch Nichtausweisung zu verhindern wäre. So besteht die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe in Misch- oder Gewerbegebieten zu errichten. Diese Ansiedlungen könnten, ohne daß ein größerer Einfluß durch die Stadt Uslar möglich ist, erfolgen. Die Konzentration der Flächen an der Wiesenstraße bedeutet erhebliche Einflußnahmemöglichkeiten durch die Stadt Uslar. So ist u.a. die drastische Begrenzung des Warenangebotes mit innerstädtischer Relevanz nur auf diesem Wege möglich. Andererseits ist die Bauleitplanung nicht das Instrument, unliebsame Konkurrenz auszuschließen.

Wenn bereits über Umsatzrückgänge in den letzten Jahren geklagt wird, muß das nicht allein an der schwindenden Kaufkraft liegen, sondern an verschiedenen Faktoren, die das Verhalten der Käufer dahingehend beeinflussen, daß sie Märkte aufsuchen, die ein breitgefächertes Angebot aufweisen, welches in Uslar nicht vorhanden ist. Es wird dabei nicht verkannt, daß in der Innenstadt eine gewisse Umstrukturierung eintreten wird, die jedoch aufgrund der Nachfragesituation ohnehin eingetreten wäre, da das Verbraucherverhalten es erzwungen hätte. Die Entwicklungen an der Wiesenstraße haben hierauf sicherlich nur einen sehr geringen Einfluß.

Durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels an der Wiesenstraße wird nicht die Peripherie der Stadt verstärkt. Der geplante Bereich liegt so dicht am Zentrum, daß eine Verbindung gesehen wird, die langfristig entwickelt werden kann. Eine Existenzbedrohung des gesamten Einzelhandels in der Innenstadt wird nicht gesehen, zumal innenstadtrelevante Waren weitgehend ausgeschlossen sind.

Wie bereits dargelegt, können sich größere Einzelhandelsbetriebe in den Misch- und Gewerbegebieten der Stadt ansiedeln, ohne daß ein größerer Einfluß möglich ist. In diesem Fall soll großflächiger Einzelhandel gezielt im Nahbereich der Innenstadt angesiedelt werden, zumal sich die Möglichkeit bietet, die vorhandenen Versorgungslücken zu füllen. Daß dabei der Einzelhandel weiter unter Konkurrenzdruck kommt, kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei wird die Grundstruktur der Innenstadt nicht in Frage gestellt.

Durch den großflächigen Einzelhandel werden die Einkaufsströme, wie richtig festgestellt, verändert. Deshalb ist es richtig, die Einkaufsbedingungen in der Innenstadt zu verbessern und das Warenangebot auf den neuen Wettbewerb, der schon heute auch ohne zusätzliche Verkaufsflächen in der Wiesenstraße erkennbar ist, abzustimmen. Hierbei wird die Stadt auch im Rahmen der Sanierung weiter tätig sein.

Zum dargelegten Umsatzrückgang, der mit der zunehmenden Zahl der Arbeitslosen begründet wird, muß festgestellt werden, daß es Aufgabe des Einzelhandels ist, auf diese veränderten Marktsituationen zu reagieren. Die Stadt hat die Aufgabe, eine den zeitgemäßen Anforderungen an ein Mittelzentrum entsprechende Versorgung sicherzustellen. Durch die Veränderung im Wettbewerb, die durch die Ausweisung an der Wiesenstraße eintritt, wird der Einzelhandel in der Innenstadt neue Impulse erhalten, die zu einer Verbesserung führen können. Die Stadt ist für Verbesserungen der Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich offen und zum Dialog bereit.

Das Positionspapier wird zur Kenntnis genommen und in die Beratungen über die weitere Stadtentwicklung einfließen.

Zwischen der Wiesenstraße und dem direkten Stadtzentrum gibt es über den Meintweg bereits eine fußläufige Verbindung. Diese Verbindung kann sicherlich noch ansprechender gestaltet werden. Auch die Mühlenstraße selbst kann über verkehrsregelnde Maßnahmen zu einer besser angenommenen Verbindungsstraße in das Stadtzentrum ausgestaltet werden.

Die Umsatzrückgänge im Einzelhandel können nicht darauf zurückgeführt werden, daß die Kaufkraft in Uslar wesentlich abgenommen hat und die Bürger nicht mehr in der Lage sind, den Konsum der letzten Jahre zu halten. Der Stadt liegen verschiedene Einschätzungen vor, nach der durch den Verbrauchermarkt wesentliche Kaufkraft, die heute in das Umland fließt, in Uslar gebunden wird, bzw. ein zukünftig verstärkt zu erwartender Kaufkraftabfluß gebremst wird. Daß diese Angebotsvergrößerung auf den Einzelhandel in der Innenstadt gewisse Auswirkungen zeigt, ist unvermeidbar. Die Stadt ist jedoch bemüht, wie es die differenzierten Festsetzungen im Bebauungsplan zeigen, die innenstadtrelevanten Waren auf ein Minimum zu begrenzen. So stellt der wesentliche Teil der geplanten Verkaufsfläche eine bessere Versorgung mit Lebensmitteln dar, die der heutigen und insbesondere zukünftigen Nachfragesituation entspricht. Die Innenstadt wurde im Rahmen der Sanierung attraktiv ausgebaut, um sie als Versorgungsbereich zu erhalten und zu fördern. Dennoch kann ein Mittelzentrum es sich nicht leisten, auf großflächige Einzelhandelsbetriebe zu verzichten, die insbesondere die Güter des täglichen Bedarfs anbieten. Hier ist die Änderung der Versorgungsstruktur zu berücksichtigen, da sonst die Kaufkraft auf Dauer abfließt, was nur schwer zu korrigieren ist.

Aufgrund der noch relativ geringen Erweiterung eines bereits bestehenden Verbrauchermarktes sind Strukturänderungen im Bereich der Innenstadt kaum zu erwarten, insbesondere eine Abnahme der Verkaufsfläche. Ein Strukturwandel innerstädtischer Verkaufsflächen ist derzeit schon zu beobachten, da das veränderte Einkaufsverhalten Anpassungen und Veränderungen der Geschäftsinhaber erfordert. Die bestehenden Einkaufsstrukturen werden zwar geändert, jedoch nicht zerstört, so daß die Versorgungsfunktion im Einzelhandel weiter erhalten bleibt und noch verbessert wird.

In der beispielhaften Aufzählung werden die bestehenden Märkte REWE und LIDL in der Wiesenstraße nicht erwähnt. Die Lage dieser Märkte ist zumindest mit der des EXTRA- und des ALDI-Marktes vergleichbar. Die Entfernung zum Rathaus als zentraler Punkt der Innenstadt sind nahezu gleich. Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird somit kein neues Einkaufszentrum geschaffen, sondern lediglich eine aus Sicht des Betreibers wirtschaftlich notwendige Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes zugelassen. Durch die bereits angeführten Sortimentsbeschränkungen ist dieser Markt nahezu ausschließlich als Lebensmittelmarkt zu führen.

Da es sich wie in den Planungsunterlagen zu entnehmen ist, lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, ist eine Etablierung nicht notwendig. Der Marktbetreiber ist entsprechend bekannt.

Ein existenzbedrohender Einfluß des vergrößerten Verbrauchermarktes auf Betriebe in der zentralen Innenstadt wird durch die drastischen Sortimentsbeschränkungen für das neue Sondergebiet vermieden. Das mögliche Angebot innenstadtrelevanter Artikel ist so klein gehalten, daß eine Beeinträchtigung der Geschäfte im engen Kernbereich der Stadt Uslar nicht erfolgen soll.

Die Stadt Uslar ist seit vielen Jahren gerade im Rahmen der Stadtsanierung bemüht, die zentrale Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt zu stärken. Hier haben sich bereits positive Veränderung bemerkbar gemacht. Dieses Ziel steht auch weiter im Vordergrund des städtischen Handelns. Es kann jedoch nicht dazu führen, daß die Bauleitplanung als Konkurrenzschutz mißbraucht wird. Gerade durch diese Planung ist es erst möglich, die ohnehin schon jetzt zulässigen Marktbauten (in geringeren Größen) mit innenstadtschützenden Sortimentsbeschränkungen zu belegen.

Jedes Einzelhandelsgeschäft muß die nach den baurechtlichen Anforderungen erforderlichen Einstellplätze (gemäß § 47 NBauO und der Rd. Erl. Richtzahlen für Einstellplätze) vorweisen. Eine Anfahrtsmöglichkeit besteht zu jedem Betrieb. Für den Bereich der Fußgängerzone ist die Stadt Uslar bemüht, ausreichend Stellplätze in ansprechender Nähe vorzuhalten. Erst vor kurzem wurden weitere Parkplätze direkt an der Fußgängerzone angelegt. Daher kann nicht allein die Parkmöglichkeit entscheidend für einen Kundenzulauf sein. Vielmehr ist die Zufriedenheit des Kunden mit dem Angebot und der Bedienung entscheidend für die Wahl der Einkaufsstätte.

Wenn durch den vergrößerten Markt Kunden aus dem Umland der Stadt Uslar nach Uslar kommen, kann sich dies durch ergänzende Einkäufe in der Innenstadt nur positiv für die Entwicklung des Einzelhandels auswirken.

Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 68 "Wiesenstraße - Ost"
vom 10.12.1998 bis einschließlich 12.1.1999
öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 68 "Wiesenstraße - Ost"
vom 1.3.1999 bis einschließlich 16.3.1999

erneut öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar gemäß § 9 Abs. 8
BauGB beschlossen.

Uslar, den 06.07.1999

gez. Dr. Weinreis
Bürgermeister

gez. Johanning
Der Stadtdirektor
in Vertretung

Anlagen

Abwägung nach § 3 (2) BauGB

Anlage zur Abwägung nach § 3 (2) BauGB

Abwägung nach § 3 (3) BauGB

Landkreis Northeim, 11.1.1999

Gegen die Planung bestehen seitens des Jugendamtes keine Bedenken. Den Bestimmungen des NSPPG zur Einplanung von Kleinkinder- und Kinderspielplätzen wird entsprochen. Vom NSPPG werden Kinderspielplätze u.a. nicht gefordert in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

Unter der Voraussetzung, dass es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes um derzeit uneingeschränkt überbaubare Flächen im sog. Innenbereich handelt, werden aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken erhoben. Die Grünfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 68 wird begrüßt. Ich rege an, aufgrund des zwischenzeitlich bekanntgewordenen konkreten Bauvorhabens REWE-Markt die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf die trapezförmige Fläche, die sich nach Nordwesten anschließt, auszudehnen. Bei entsprechender zeichnerischer Festsetzung geht anrechenbare Grundstücksfläche auch nicht verloren. Der zeichnerisch dargestellte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt könnte demnach den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden.

Zur Begründung führe ich an, dass der bislang vorgesehene Pflanzstreifen in großem Umfang für eine Zufahrt und Rampe in Anspruch genommen wird, da die textliche Festsetzung Nr. 10 aus meiner Sicht nicht konkret genug gefasst ist. Üblich sind bis zu 8 m breite Einfahrten bei gewerblichen Objekten.

Ich weise darauf hin, dass verordnete Naturdenkmale in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden sind.

Aus Sicht der Abfallwirtschaft handelt es sich im südlichen Planbereich (ehemaliger Eisteich) um eine Altlast. Eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist aus meiner Sicht schon aus Gründen der Amtshaftpflicht notwendig. In der Begründung müßte zusätzlich dargestellt werden, welche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke vorhanden sind. Die Stellungnahme vom 9.9.1998 bleibt inhaltlich voll bestehen.

Aus wasserrechtlicher Sicht halte ich meine nachgereichte Stellungnahme vom 14.9.1998- Az.: 602 4301 F20 - aufrecht.

Stellungnahme:

Keine Anregungen.

Der Pflanzstreifen wird um ca. 15 m nach Nordwesten verlängert. Der Anregung wird damit entsprochen.

Auf die textliche Festsetzung Nr. 10 wird verzichtet, da für das Sondergebiet 2 keine Zufahrt zum Meinteweg für das geplante Bauvorhaben benötigt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine genaue Abgrenzung ist nicht möglich, da das Ausmaß der Altlast nicht bekannt ist.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 14.9.1998 ist nicht nachvollziehbar. Wäre die Begründung gelesen worden, hätte festgestellt werden können, daß die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt und die Ableitung des Abwassers und dessen Reinigung gewährleistet ist.

Die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken ist festgesetzt, so daß die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle nicht überschritten wird.

Dies ist alles in der Begründung enthalten.

Wegen der o.g. Altlastenproblematik kann in belasteten Bereichen keine Versickerung von Niederschlagswässern stattfinden, auch in Stellplatzbereichen dürfen keine Oberläufe der Mulden versickern.

Der Hinweis auf Versickerung von Regenwasser wird in der Begründung gestrichen.

Bezirksregierung Braunschweig, Dez. Denkmalpflege, 6.1.1999

Bebauungspläne Nr. 67 "Wiesenstr.-West" u. Nr. 68 "Wiesenstr.-Ost" gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege habe ich gegen die o. g. Planungen keine denkmalpflegerischen Bedenken vorzubringen, aber folgender Hinweis ist zu beachten.

Beim Bau des Sportplatzes ist am Abfall zur Ahle eine archäologische Fundstreuung/Grab entdeckt worden. Daher ist im Umfeld mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 3 Wochen vorher rechtzeitig dem Bezirksarchäologen Herrn Dr. Geschwinde (Tel. 1 305) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Northeim anzuzeigen, damit vor Ort eine archäologische Bodenkontrolle erfolgen kann.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Industrie- und Handelskammer, 14.12.1998

Wir verweisen noch einmal auf unsere Stellungnahme vom 09.09.98. Unter besonderer Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses des Verwaltungsausschusses vom 26.11.98 (DS 412) ergänzen wir unsere Stellungnahme wie folgt:

Grundsätzlich ist der Abwägung vom 26.11.1998 nichts weiter hinzuzufügen. Alle dort abgehandelten Gesichtspunkte werden erneut in das Verfahren eingebracht.

Im Sondergebiet SO 2 will die Stadt u. a. einen Lebensmittelmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche zulassen. Wir haben begründet, weshalb dieses Vorhaben mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt Uslars zur Folge haben dürfte. Wir machen deshalb auch darauf aufmerksam, daß wir vom Landkreis Northeim aufgefordert wurden, zu dem Bauantrag für dieses Vorhaben Stellung zu nehmen. Auch in dieser Stellungnahme haben wir begründet, weshalb wir negative Auswirkungen von dem Planvorhaben erwarten und uns deshalb gegen die Genehmigung ausgesprochen haben.

Der Landkreis Northeim hat der Stadt Uslar zum Neubau des SB-Marktes eine erneute raumordnerische Beurteilung gegeben. Danach wird von seiten der IHK die Stadt Uslar als Grundzentrum eingestuft. Die Stadt Uslar ist jedoch nach dem Landesraumordnungsprogramm ein Mittelzentrum, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen sind. Mit dem geplanten Verbrauchermarkt soll die vorhandene Lücke in der Versorgungsstruktur für Artikel des entsprechenden Bedarfs der Region geschlossen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Versorgungsstruktur in der Nachbarschaft werden aus Sicht der Raumordnung nicht gesehen.

Im übrigen weisen wir darauf hin, daß es maßgeblich der Food-Anteil des Verbrauchermarktes ist, der sich mit seiner für Uslarer Verhältnissen weit überdurchschnittlichen Angebotsfläche mehr als nur unwesentlich auf die Innenstadt auswirken würde. Die geplante Begrenzung des Non-Food-Anteils auf 8% der Verkaufsfläche (wir haben diese Beschränkung als wettbewerbswidrig kritisiert und halten unsere diesbezüglichen Bedenken weiter aufrecht) wird sich auf die Innenstadt nicht positiv auswirken. Eher ist das Gegenteil zu erwarten, denn die mit der 8 %-Festsetzung "erzwungene" Tiefe und Breite des Food-Sortiments im geplanten neuen Markt wird von den wesentlich kleineren Innenstadtbetrieben nicht annähernd gleichwertig angeboten werden können.

Grundsätzlich stellen wir noch einmal fest, daß die bauleitplanerische Einflußnahme der Stadt auf die Anzahl, Größe und Lage von Einzelhandelsbetrieben nicht darauf zielen darf, den Wettbewerb zu beeinflussen. Darin stimmen wir überein. Wettbewerbsneutral kann sie dennoch nie wirksam werden. Ziel muß aber allein sein, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Einzugsbereich neuer Einzelhandelsvorhaben zu sichern. Genau darauf richtet sich unsere Empfehlung, von der Festsetzung bzw. Genehmigung eines städtebaulich unverträglichen SB-Lebensmittelmarktes mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche abzusehen.

Der Feststellung der Stadt, wonach von einem solchen Markt auch deshalb keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten seien, weil er - entgegen unserer Einschätzung - noch als "zentrumstnahe" eingestuft werden könne, widersprechen wir. Eine Entfernung von rd. 500 m zwischen dem neuen Markt und der Innenstadt sichert in einer Kleinstadt keine Kopplungseffekte mit Geschäften in der Innenstadt. Diese Feststellung gilt um so mehr, als das intensiv verkehrsberuhigte Stadtzentrum Uslars für den schnellen und bequemen Versorgungseinkauf motorisierter Kunden heute eher Probleme aufwirft. Ein mit Stellplätzen optimal ausgestatteter, verkehrlich ungehindert zu erreichender und deutlich von der Innenstadt abgesetzter Lebensmittelmarkt im SO 2 wird schon deshalb für erhebliche Kaufkraftumlenkung aus der Innenstadt sorgen.

Die Feststellung der Stadt, wonach unsere Anregung, zumindest auf den Discountmarkt zu verzichten, leerlaufe, weil dieser Markt "heute an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet errichtet werden könne", markiert das städtebauliche Kernproblem: Die Stadt könnte sehr wohl wirksam Einfluß darauf nehmen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben abseits der Innenstadt im Sinne einer klar formulierten und für alle Beteiligten

Die 8%-Non-Food-Anteile an der Verkaufsfläche können nur ein sehr begrenztes Angebot darstellen, welches in Qualität und Auswahl einem Fachgeschäft nicht gleichgesetzt werden kann. So kann auf dieser Verkaufsfläche nur Massenware angeboten werden, während Waren für gehobene Ansprüche von den Fachgeschäften in großer Auswahl bereitgehalten werden.

Durch die geringe Entfernung zur Innenstadt mag zwar heute noch kein Kopplungseffekt entstehen. Dieser wird jedoch im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung angestrebt und kann sich kurzfristig ergeben.

Eine wesentliche Kaufkraftumlenkung stellt dieser Bebauungsplan nicht dar. Durch die vorhandene Verkaufsfläche ist bereits die Kaufkraft in diesem Bereich gebunden, so daß lediglich eine Ergänzung bzw. eine Erweiterung erfolgt. Hier wird kein neuer Markt auf der grünen Wiese erstellt, sondern ein vorhandener Markt aufgegeben, der auf vergrößerter Verkaufsfläche ein größeres Warensortiment anbietet.

nachvollziehbaren städtebaulichen Zielsetzung bauleitplanerisch zu lenken. Wir halten dies auch für längst überfällig (vgl. unsere Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes). Andere Kommunen machen es der Stadt erfolgreich vor.

Die Stadt führt abschließend an, daß sie die untere Landesplanungsbehörde frühzeitig beteiligt habe und die Behörde dem Bebauungsplan Nr. 68 und darin geplanten Verkaufsflächen bereits zugestimmt habe. Diese Abstimmung erfolgte allerdings nicht unter der für Einzelhandelsgroßprojekte vorgeschriebenen gleichzeitigen frühzeitigen Beteiligung der IHK. Deshalb kann die Stellungnahme des Landkreises auch nur als eine Ersteinschätzung ohne Detailkenntnis zu erwartender Kaufkraftverschiebungen eingestuft werden. Sie ist keinesfalls zu bewerten als Rechtfertigung "weiterer Verkaufsflächen (in Uslar) auszuweisen, um Einkaufsfahrten nach Göttingen, Northeim u. a. zu reduzieren".

Wie bereits anfangs dargelegt, hat der Landkreis Northeim eine weitere positive Stellungnahme abgegeben.

Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden..

Handwerkskammer, 25.11.1998

Wir teilen Ihnen mit, daß gegen die Ausführung der obigen Pläne weiterhin Einwendungen erhoben werden. Wir beziehen uns daher auf unser Schreiben vom 8. September 1998, das inhaltlich weiterhin Gültigkeit hat.

Bezugnahme auf das Schreiben vom 8.9.1998:

Auf die Abwägung vom 28.10.1998, Drucksache Nr. 0412, wird Bezug genommen. Der Abwägung ist nichts weiter hinzuzufügen.

Privat, 5.1.1999

Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Es ergeben sich für unser Gebäude in der Wiesenstraße, das z. Zt. als Getränkemarkt vermietet ist und früher als Kiosk, Bäckerei und Gaststätte genutzt wurde, massive Nutzungseinschränkungen. Wir möchten daher für dieses Gebäude im Rahmen eines Bestandsschutzes auch weiterhin die Möglichkeit haben, es als Einzelhandelsgeschäft nutzen zu können.

Anmerken möchten wir noch, daß durch diese Einschränkungen ein freier Wettbewerb in unserer Marktwirtschaft nicht gegeben ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die derzeitige Nutzung des Gebäudes als Getränkemarkt nicht angetastet. Das Gebäude wie auch die genehmigte Nutzung genießen Bestandsschutz. Lediglich bei einem vollständigen Umbau, einer Umnutzung oder nach einer längeren Nutzungsunterbrechung sind die Nutzungsbeschränkungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Diese Beschränkungen sind städtebaulich notwendig, um die Beschränkungen in den Sondergebieten 1 und 2 nicht durch Gewerbegebiete im Nachbarbereich zu unterlaufen. So muß der innenstadtrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um das städtebauliche Gleichgewicht zwischen der Innenstadt und den Randlagen sicherzustellen. Um die Nutzungsmöglichkeit nicht zu sehr zu begrenzen, wird der Großhandel in dem Gewerbegebiet zugelassen und der Ausschluß nur auf den innenstadtrelevanten Einzelhandel begrenzt.

Die ehemalige Nutzungen als Gaststätte oder Bäckerei sind in dem Gewerbegebiet weiter möglich. Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

Privat, 9.1.1999

Gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Wiesenstraße - Ost" erheben wir hiermit Einspruch.

Begründung

Gemäß der öffentlichen Auslegung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Gewerbegebiet östlich der Wiesenstraße ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Für den Planbereich weist dieser Bebauungsplan eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (Sondergebiete 1 - 3) aus, sowie die restlichen Flächen als Gewerbegebiet.

Um angebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Uslar zu vermeiden, soll in dem Plangebiet der Handel mit innenstadtrelevantem Sortiment stark eingeschränkt werden. Was unter innenstadtrelevantem Sortiment zu verstehen ist, ist in Ihrer Planung erschöpfend dargelegt. In den Sondergebieten 1 - 3 soll besagtes Sortiment als Randsortiment auf max. 8% der jeweiligen Verkaufsflächen beschränkt sein. Dagegen soll in den Gewerbegebieten gemäß Ihrer Planung der Handel mit innenstadtrelevantem Sortiment gänzlich ausgeschlossen sein.

Ende 1998 haben wir den Laden in der Wiesenstraße 34, gegenüber dem jetzigen REWE - Lebensmittelmarkt, erworben. Dieser ist zur Zeit an die Firma REWE vermietet und wird von dieser bekanntlich als Getränkemarkt genutzt. Unser Laden befindet sich ausweislich Ihrer Planungen im als Gewerbegebiet bezeichnenden Planbereich.

In Ihrem Bebauungsplan ist bereits berücksichtigt, dass die Firma REWE im Sondergebiet 2 einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2000 m² plant und der jetzige im Sondergebiet 1 befindliche Lebensmittelmarkt spätestens mit Fertigstellung des neuen Marktes als Getränkemarkt genutzt wird. Zu diesem Zeitpunkt und nach Ablauf des noch bestehenden Mietvertrages wäre die Anmietung unseres Ladens seitens der Firma REWE zwecks Nutzung als Getränkemarkt nicht mehr erforderlich.

Die Beschränkung unseres Ladens auf den Handel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten stellt für uns eine unbillige Härte dar. Mit dieser Einschränkung ist ein wirtschaftliches Betreiben der Gewerbeimmobilie auf Dauer nicht gewährleistet. Sie beschneidet uns über Gebühr in unserer wirtschaftlichen Entfaltung und schränkt zudem die allgemeine Niederlassungsfreiheit und den Wettbewerb in nicht vertretbarem Ausmaß ein.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, daß Handelsbetriebe (Großhandel) in dem bezeichneten Gewerbegebiet zugelassen werden. Der innenstadtrelevante Einzelhandel muß ausgeschlossen bleiben. Dies wird damit begründet, daß durch den großflächigen Einzelhandel in der Nachbarschaft eine große Käuferzahl angezogen wird. So besteht der Reiz, die Fläche dazu zu nutzen, ergänzende Artikel anzubieten, um dem Käufer den Weg in die Innenstadt zu ersparen. Gerade dieses soll vermieden werden, um die gerade sanierte Innenstadt nicht zu entvölkern und die Versorgungsstrukturen nicht zu stören. Der Getränkemarkt mit seiner genehmigten Nutzung genießt Bestandsschutz. Das Gewerbegebiet muß aufgrund der veränderten Rahmensituation im Einzelhandelsbereich begrenzt bleiben (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die weitergehenden Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

Die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wiesenstraße - Ost“ in Sondergebiete und Gewerbegebiete ist für uns nicht schlüssig dargelegt. Bei Ihrer Planungsbegründung wird dieser Bereich als späteres Sondergebiet und gewerbliche Baufläche dargestellt. Es wird dabei aber nicht berücksichtigt, dass auf den gewerblichen Flächen bereits Einzelhandelsbetriebe betrieben werden, denen man das Warenangebot nicht auf ein minimales Segment beschränken kann. Es ist auch nicht nachvollziehbar und stellt die Gleichbehandlung der Betroffenen in Frage, wenn die sog. großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet innenstadtrelevante Sortimente anbieten können, zwar beschränkt als sog. Randsortimente, andererseits bei denjenigen Handelsbetrieben aber diese Sortimente gänzlich ausschließt, deren Standort nach der vorliegenden Planung nun im Gewerbegebiet liegen soll.

In Ihrer Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 wird der Planbereich als der Kernstadt Uslar zugehörig bezeichnet. Nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung. Handelsbetriebe sind in Gewerbegebieten nicht der Regelfall und werden in § 8 (BauNVO) nicht besonders erwähnt, sondern fallen allgemein unter die Bezeichnungen "Gewerbebetriebe aller Art" bzw. "Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Eine Einschränkung der Angebotssortimente von Handelsbetrieben sehen die §§ 7+8 (BauNVO) nicht vor. Der § 1(5) (BauNVO) kann nicht angewandt werden, da er nur die Beschränkung von Nutzungsarten vorsieht.

Aus vorstehenden Gründen beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Wiesenstraße - Ost". Wir beantragen, dass unsere zur Zeit als Getränkemarkt genutzte Einzelhandels-Immobilie von den Einschränkungen befreit wird, keine innenstadtrelevanten Sortimente anbieten zu können. Hilfsweise beantragen wir für obige Immobilie Bestandsschutz für alle Arten von Handelswaren, wie bei Ihrer Planung für den SB-Discountmarkt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wiesenstraße-West" vorgesehen.

Privat, 11.1.1999

Das Haus Wiesenstraße 2 -ehemals als repräsentatives Wohnhaus am ruhigen Stadtrand gelegen- wird bereits seit Jahren durch den zunehmenden Verkehr auf der Wiesenstraße in seinem Charakter als Wohnhaus beeinträchtigt. Durch die geplante Ausweisung von Gewerbegebieten wird der Verkehr auf der Wiesenstraße weiter zunehmen und die Wohnqualität des Hauses Wiesenstraße 2 massiv

Das Wohnhaus Wiesenstraße 2 befindet sich nicht in ruhiger Wohnlage, sondern im Eckbereich Allee-Straße / Wiesenstraße. Beide Straßen sind wichtige Verkehrsverbindungen inner halb der Stadt und haben ein beträchtliches Verkehrsaufkommen. Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre hat sich der Ziel- und Quellverkehr verändert, unabhängig von der allgemeinen Verkehrszunahme. Diese

geschädigt. Das Haus müßte, um es weiterhin als Wohnhaus nutzen zu können, lärmgeschützt werden und der zur Wiesenstraße hin liegende Wohn- und Schlafbereich nach hinten verlegt werden. Die sich dadurch ergebenden Umbaukosten sind unzumutbar, weil sich keine Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzung ergibt, es sei denn, die Stadt Uslar übernimmt diese Kosten oder mietet das Haus zur gewerblichen Nutzung an

Verkehrsbelastung wird auch weiter zunehmen, da das Verkehrsaufkommen im gesamten Bundesgebiet beständig zunimmt. So muß davon ausgegangen werden, daß das Wohnhaus durch die Ecklage bereits vorbelastet ist.

Das geplante Sondergebiet wird zwar zusätzliche Käuferschichten anziehen, die die Wiesenstraße zum Einkaufen nutzen werden. Durch den zweiten Verbrauchermarkt werden zusätzliche Fahrten durch das Stadtgebiet vermieden, da in der Wiesenstraße ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie ein ALDI- und ein LIDL-Markt angesiedelt sind bzw. werden. Durch die vorhandenen Verbrauchermärkte sind Einkaufsfahrten im Stadtgebiet üblich, um die verschiedenen Angebote nutzen zu können. Diese Konzentration mindert die Fahrten und trägt zur Verkehrsberuhigung im Stadtgebiet bei. Die geplanten Verkaufsflächen werden über die vorhandene Wiesenstraße erschlossen. Die Wiesenstraße wird nicht erweitert, was deutlich macht, daß das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht wesentlich ansteigen wird. Da sich das Verkehrsaufkommen ausschließlich auf die Tagesstunden begrenzt (Verkaufszeit 8⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr), sind Störungen in der Ruhezeit - Nachtzeit nicht zu erwarten.

Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

Privat, 11.1.1999

Zu dem ausliegenden Bebauungsplan möchte ich als zukünftige Kundin des REWE-Marktes und des geplanten ALDI-Marktes folgendes anregen:

In dem Bebauungsplan sind die Flächen für Stellplätze vorgegeben und festgelegt.

Als Kunde finde ich es wichtig, daß eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen vorhanden ist, die auch für Frauen gut anzufahren sind. Der Parkplatz sollte auch einfach gegliedert und gut zu übersehen sein.

Ebenfalls sollten die Parkplätze für den REWE-Markt und den ALDI-Markt zusammenhängend, als eine Einheit erstellt werden.

Durch die vorgegebene Lage der Stellplätze wird der Bereich stark gegliedert und ist nicht so zusammenhängend. Durch weitere Parkplätze im Bereich hinter den Häusern Wiesenstraße 24 und 28 kann die Parkfläche zusammenhängend angelegt werden.

Da die Grundstücke Wiesenstraße 24 und 28 als Gewerbegebiete ausgewiesen sind, kann Lärmbelästigung kein Thema sein

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Stellplatzflächen werden verbunden und hinter Haus Nr. 24 ergänzt.

Privat, 11.1.1999

Für den o.g. Bebauungsplan sind, zwischen dem bestehenden Wohnhaus Wiesenstraße 28 und in Richtung Meinteweg, keine Parkplätze vorgesehen.

Hiermit rege ich an, die Fläche als Stellplätze auszuweisen. Dieses würde dem Kunden eine verbesserte Parkmöglichkeit einräumen.

Eine zusätzliche Lärmbelästigung ist, wegen dem großen Abstand zwischen Parkplatz und Wohnhaus, nicht gegeben.

Ich rege hiermit an, dieses zu berücksichtigen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Stellplatzflächen werden verbunden und hinter Haus Nr. 24 ergänzt.

Privat, 21.12.1998

1. Grüngürtel am Meinteweg im Bereich der Flurstück, 38/5 und 39/4:

Für einen reibungslosen Verkehrsfluß auf dem Grundstück ist es zweckmäßig, den Anliefer- und den Kundenverkehr zu trennen.

Eine praktische Lösung ist die Anlieferung über den Meinteweg, wie es auch schon beim Hagebau-Markt erfolgt. Hierzu ist es erforderlich, den Grüngürtel für eine im Mittel 10 m breite Zufahrt zu durchbrechen, weil die heute üblichen 40 t-Fahrzeuge diese Breite benötigen.

Aufgrund des Bauantrages ist eine Zufahrt vom bzw. zum Meinteweg nicht vorgesehen. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wird die eingeräumte Ausnahme -textliche Festsetzung Nr. 10- ersatzlos gestrichen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

2. Auf dem Flurstück 39/6 (im B-Plan 39/4), siehe beiliegende Pläne, sind Pkw-Einstellplätze bis an die östliche Grundstücksgrenze Wiesenstraße Nr. 28 erforderlich, um für den geplanten SB-Markt geordnetes Parken zu ermöglichen; siehe unseren Plan P 446.5.3 zu meinem Bauantrag vom 08.09.1998.

Die Stellplatzfläche wird entsprechend erweitert.

3. Pkt. 11 der textlichen Festsetzungen:

Die vorgesehene Rückhaltung ist unzumutbar, die vorgesehene Versickerung vermutlich problematisch wegen des hohen Grundwasserstandes. Der tiefer liegende Sportplatz steht dann bei anhaltenden Regenfällen noch schneller unter Wasser.

Nach Auskunft der Stadtwerke Uslar als Betreiber der Abwasserbeseitigung ist ein sofortiges Ableiten des Regenwassers von den Grundstücken nicht möglich. Somit muß die Rückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen werden. Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Altlast nicht möglich.

Es muß also das anfallende Regenwasser in den Straßenkanälen abgeleitet werden. Regenwasserkanäle sind in der Wiesenstraße und im Meinteweg vorhanden.

Ebenfalls ein ausreichend dimensionierter Sammler ist erst vor wenigen Jahren über meine ehemaligen Grundstücke, heute Baugebiet "Wiesenstraße West" bis in den Vorfluter Ahle verlegt worden.

Wie aus der Festsetzung hervorgeht, nimmt die Stadt das Regenwasser in begrenztem Umfang ab. Das bei Starkregen anfallende Wasser muß auf den Grundstücken zurückgehalten werden, damit es über längere Zeit gestreckt abläuft. Die Rückhaltung kann durch Behälter unter den Stellplätzen oder durch Staukanäle erstellt werden.

Ich hoffe, daß Sie diese Bedenken und Anregungen bei der Verabschiedung dieses Bebauungsplanes berücksichtigen werden.

Ein Verzicht ist nicht möglich, da die Untere Wasserbehörde bereits dargelegt hat, daß eine Erhöhung der Einleitungsmengen für die Stadtwerke nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Anregungen werden, soweit nicht berücksichtigt, zurückgewiesen.

Privat, 11.1.1999

Durch unsere Innung haben wir von dem oben genannten B-Plan gehört. Als "örtliches" Unternehmen möchten wir hierzu unsere Stellungnahme abgeben:

1. Grüngürtel am Meinteweg im Bereich der Flurstücke 38/5, 39/4 und 41/35.

Für einen reibungslosen Verkehrsfluß auf dem Grundstück ist es zweckmäßig, den Anliefer- und den Kundenverkehr zu trennen.

Eine praktische Lösung könnte darin bestehen, daß Durchfahrten für die Anlieferung über den Meinteweg, wie es auch schon beim Hagebau-Markt erfolgt, zugelassen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den Grüngürtel für eine im Mittel mindestens 8 m breite Zufahrt zu durchbrechen, weil die heute üblichen Anlieferungsfahrzeuge diese Breite benötigen.

2. Nach Durchsicht des Bebauungsplanes ist uns aufgefallen, daß die Fläche hinter dem Grundstück Plessmann, Hausnummer 28 und Hausnummer 24, als nicht überbaubar durch Schraffur gekennzeichnet wurde.

Da für die Entwicklung dieser Flächen des Bebauungsplanes Parkplatzflächen dringend benötigt werden, um die Wiesenstraße und den Meinteweg vom "ruhenden Verkehr" freizuhalten, sollte auch die von uns farbig angelegte Fläche zum Parken freigegeben werden.

3. Die Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwasser, siehe Punkt 11 der textlichen Festsetzung, kann auch dadurch erreicht werden, daß im Bereich der reinen Parkfläche Ökopflaster angeordnet wird und nur das Regenwasser der Dachflächen ohne größeren Nachweis den Kanälen zugeführt wird.

Dieses werden Ihre Planer bei der Dimensionierung der neuen Regenwasserkanäle- und Sammler berücksichtigt haben.

Wir hoffen, daß Sie diese Bedenken und Anregungen bei der Verabschiedung dieses Bebauungsplanes berücksichtigen werden.

Privat, 11.1.1999

Als Investoren, die auch im Kreis Northeim und Altkreis Uslar tätig sind, möchten wir unsere

Aufgrund des Bauantrages ist eine Zufahrt vom bzw. zum Meinteweg nicht vorgesehen. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wird die eingeräumte Ausnahme -textliche Festsetzung Nr. 10- ersatzlos gestrichen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Stellplatzfläche wird entsprechend erweitert.

Eine Versickerung des Regenwassers von den Stellplätzen über Öko-Pflaster ist nicht möglich, da der Untergrund durch Altlasten belastet ist.

Aufgrund des Bauantrages ist eine Zufahrt vom bzw. zum Meinteweg nicht vorgesehen. Um

Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan Nr. 68, geändert am 26.11.1998, geben:

1. Grüngürtel am Meinteweg im Bereich der Flurstücke 38/5, 39/4, 41/35.

Für einen reibungslosen Verkehrsfluß auf dem Grundstück ist es zweckmäßig, den Anliefer- und den Kundenverkehr zu trennen.

Eine praktische Lösung könnte darin bestehen, daß Durchfahrten für die Anlieferung über den Meinteweg, wie es auch schon beim Hagebau-Markt erfolgt, zugelassen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den Grüngürtel für eine im Mittel 10 m breite Zufahrt zu durchbrechen, weil die heute üblichen 40 t-Fahrzeuge diese Breite benötigen.

2. Nach Durchsicht des Bebauungsplanes ist uns aufgefallen, daß die Fläche hinter dem Grundstück Plessmann, Hausnummer 28, als nicht überbaubar durch Schraffur gekennzeichnet wurde.

Da für die Entwicklung dieser Flächen des Bebauungsplanes Parkplatzflächen benötigt werden, um die Wiesenstraße und den Meinteweg vom "ruhenden Verkehr" freizuhalten, sollte auch die von uns farbig angelegte Fläche zum Parken freigegeben werden.

3. Die Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwasser kann auch dadurch erreicht werden, daß im Bereich der reinen Parkfläche Ökopflaster angeordnet wird und nur das Regenwasser der Dachflächen ohne größeren Nachweis auf die Regenwasserkanäle der Wiesenstraße und des Meinteweges verteilt wird.

Wir hoffen, daß Sie die Bedenken und Anregungen bei der Verabschiedung dieses Bebauungsplanes berücksichtigen werden.

Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wird die eingeräumte Ausnahme -textliche Festsetzung Nr. 10- ersatzlos gestrichen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Stellplatzfläche wird entsprechend erweitert.

Eine Versickerung des Regenwassers von den Stellplätzen über Öko-Pflaster ist nicht möglich, da der Untergrund durch Altlasten belastet ist.

**Industrie- und Handelskammer Hannover -
Hildesheim, 9.9.1998**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es u. a., die Kaufkraft verstärkt in Uslar zu halten und dazu Vorsorge für ein verbessertes Warenangebot im Stadtgebiet zu treffen. Hierbei folgt die Stadt der Empfehlung einer uns unbekannten und nicht näher bezeichneten Standortanalyse, wonach sich die Stadt Uslar " auf die Entwicklung eines oder mehrerer Einzelhandelsstandorte in Innenstadtnähe (...) konzentrieren (solle)."

Nach Prüfung von Alternativen hält die Stadt Uslar den Standort Wiesenstraße-Ost aus verkehrlicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht sowie unter dem Aspekt der möglichen Entwicklungsspielräume wie auch der Entfernung zur Innenstadt als Standort für großflächigen Einzelhandel für geeignet.

Durch Festsetzungen zu innenstadtrelevanten Sortimenten und Festschreibung der Verkaufsflächenobergrenze wird versucht, negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu beschränken bzw. zu vermeiden. Nach den textlichen Festsetzungen soll neben Neuansiedlungen von Märkten mit den Sortimenten Möbel/Bodenbelag/Tapeten/ Farben, Arbeitsbekleidung und Arbeitsschuhe, Kfz-Zubehör und Kfz-Zweiräder sowie Nahrungs- und Genußmittel (Discounter) Vorsorge für eine Verlagerung und Erweiterung sowohl des vorhandenen Rewe-Supermarktes als auch des Rewe-Getränkemarktes getroffen werden. Daneben dürfte auch eine geringfügige Erweiterung der Flächen des Hagebaumarktes möglich sein.

Sondergebiet 1

Die Festsetzung für das Sondergebiet 1 bedeutet rechtlich den Ausschluß des dort ansässigen Lebensmittelmarktes. Dagegen bestehen Bedenken; denn eine städtebauliche Rechtfertigung für diesen

Für die Stadt Uslar gibt es verschiedene Untersuchungen und Gutachten zur Einzelhandelssituation. Diese Gutachten sprechen auch je nach Ersteller verschiedene Empfehlungen aus. In Auswertung der objektiven Aussagen aller Studien hat der Rat der Stadt Uslar die städtebauliche Planung an der Wiesenstraße beschlossen. Unter anderem unter Berücksichtigung der bestehenden Situation in Angebot und Nachfrage hat auch der Landkreis Northeim als zuständige Raumordnungsbehörde den Planungen zugestimmt. Nach deren Stellungnahme zu den vorgelegten Entwürfen der Bauleitpläne sind die ausgewiesenen Verkaufsflächen für die Stadt Uslar raumordnerisch vertretbar.

Es ist richtig, daß im Sondergebiet 1 der Verkauf von Lebensmitteln zukünftig ausgeschlossen wird. Der bestehende Markt (derzeit als Getränkemarkt genutzt) genießt jedoch Bestandsschutz

Eingriff in das Eigentumsrecht liefert die Begründung nicht; in benachbarten Teilen des Plangebietes werden ähnliche Betriebe ausdrücklich zugelassen.

Sondergebiet 2

In dem Sondergebiet soll neben einem "Lebensmittelmarkt" mit einer max. Verkaufsfläche (VF) von 2.000 m² ein "Discount-Markt" mit max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Da als Discount-Markt nach unseren Informationen (nur) ein "Lebensmittel-Discounter" gemeint ist, sollte dies auch entsprechend festgesetzt werden. Andernfalls wäre die vermutlich unerwünschte Ansiedlungsmöglichkeit für Discounter anderer (Non-Food-) Warenbereiche gegeben.

Die Festsetzung "Lebensmittel-Discount-Markt" für den 2.000 m² - Lebensmittelmarkt empfehlen wir durch "Verbrauchermarkt" zu ersetzen. Laut Definition ist ein Verbrauchermarkt ein "Einzelhandelsgeschäft mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet". Ein Lebensmittelmarkt ist dagegen keine als solche abgrenzbare, eindeutig definierte Betriebsform.

Ziel der Festsetzung des Lebensmittel-Discounters (wie von uns definitionsgemäß empfohlen, eines "Verbrauchermarktes") mit 2.000 m² VF im SO 2 könnte vernünftigerweise nur die Ansiedlung bzw. Standortsicherung eines in dieser Größenordnung wettbewerbsfähigen und damit der Versorgung der Bevölkerung dauerhaft wirkungsvoll dienenden Einzelhandelsbetriebes sein. Die Festsetzung, wonach der Verbrauchermarkt aber (nur) max. 8 % seiner Verkaufsfläche von 2.000 m² für innenstadtrelevante Sortimente bereithalten darf, würde diesen Betrieb im Wettbewerb erheblich benachteiligen; denn betriebstypisch liegt der durchschnittliche Anteil, teilweise auch innenstadtrelevanter, haushaltsnaher Non-Food-Sortimente bei Verbrauchermärkten der geplanten Größe bei ca. knapp 40 %. Entweder sollte also auf die 8 %-Beschränkung ersatzlos verzichtet werden oder sie müsste auf den für Verbrauchermärkte betriebstypischen Wert von ca. 40 % angehoben werden. Wir raten zum Verzicht.

und hat somit keine Nachteile. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist für Lebensmittel nur im Sondergebiet 2 möglich. Dies ist notwendig, um ein konzentriertes, großflächiges und nachfrageorientiertes Angebot zu ermöglichen. Der angesprochene Markt kann im übrigen aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht mehr erweitert werden. Der Bebauungsplan stellt somit keine Einschränkung der bestehenden Nutzung dar.

Das Sondergebiet 2 wird in zwei Verkaufsflächen aufgeteilt.

So sind 2.000 m² Verkaufsfläche nur für Lebensmittel vorgesehen, während der Discountmarkt auf 800 m² Verkaufsfläche Waren des täglichen Bedarfs anbietet (Getränke, Backwaren, Süßwaren, Lebensmittel u.a.). Der Discountmarkt wird daher noch ergänzend erklärt mit „Waren des täglichen Bedarfs“.

Die Festsetzung wird in "Verbrauchermarkt" geändert, um die eindeutige, abgrenzbare Betriebsform des künftigen Marktes zu definieren.

Die 8% innenstadtrelevante Sortimente sind mit dem Betreiber abgestimmt und sollen nicht auf 40% erweitert werden. Hierdurch würde Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen, die dort ein ausreichendes Angebot besitzt.

Die Verträglichkeit der zugelassenen Verkaufsflächen wird aufgrund der engen Begrenzung gesehen. Es ist nicht nachvollziehbar, die große Verkaufsfläche für Non-Food-Waren bis zu 40% zu erweitern und auf den Discountmarkt zu verzichten. Ziel ist es, das Lebensmittelangebot entsprechend den Käufererwartungen an ein modernes Mittelzentrum wie Uslar reichhaltiger zu gestalten, wodurch mehr Verkaufsfläche benötigt wird. Allein die heute übliche Verbreiterung der Gänge und die gewünschte größere Sortimentstiefe und eben nicht die größere Sortimentsbreite erfordern größere Verkaufsflächen. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche für Non-Food-Waren auf 40% kann nicht akzeptiert werden.

Insgesamt läßt sich zu den geplanten Festsetzungen im Plangebiet feststellen, daß die Art und Größe der insgesamt zulässigen Vorhaben (Verbrauchermarkt, Discounter, Getränkemarkt) nicht erwarten läßt, daß Kaufkraft, die derzeit z. B. nach Göttingen oder Holzminden abfließt, tatsächlich in bemerkenswertem Umfang in das Stadtgebiet zurückgeholt werden könnte. Es ist vielmehr von einer Umlenkung der Kaufkraft im Stadtgebiet zu Lasten vergleichbarer, allerdings durchweg kleinerer Anbieter auszugehen. Betroffen wären u. a. der Helco-Markt und der Extra-Markt; beide haben wegen ihrer zentrumsnahen Lage besondere Bedeutung für die Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit der Uslarer Innenstadt.

Wir empfehlen daher, zumindest auf die zusätzliche Ansiedlung eines Discounters im Plangebiet zu verzichten oder aber den Verbrauchermarkt auf eine Größenordnung von etwa 1.500 m² zu reduzieren. Die sich dann nach unseren Berechnungen noch ergebenden Kaufkraftumlenkungseffekte von ca. 1,4 Mio. DM (2.000 m² Verbrauchermarkt ohne zusätzlichen Discount) bzw. 4,6 Mio. DM (1.500 m² Verbrauchermarkt + 800 m² Neuansiedlung Discount) wären noch als verträglich einzustufen.

Möbelsortiment im Plangebiet

Es wird nicht begründet, ist aber auch nicht aus sich selbst heraus erklärbar, weshalb im gesamten Plangebiet bzw. dessen drei Teilgebieten Möbele Einzelhandel (mit Ausnahme der Festsetzung zu innenstadtrelevanten Sortimenten) uneingeschränkt zulässig sein soll. In Ermangelung von Angaben über die mögliche maximal zu realisierende Verkaufsflächengröße für Möbelangebote können wir keine Hinweise zu möglichen Auswirkungen geben, auch nicht dazu, inwieweit die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente ausreichend Wirkung zeigen kann.

Abschließende Bemerkungen

Zusammenfassend stellen wir, wie bereits zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes fest, daß insbesondere der Bebauungsplan Nr. 68 (neben dem zeitgleich im Verfahren befindlichen Bau-

Es kann nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, die Konkurrenzsituation einzelner Handelsbereiche zu steuern. Die städtebauliche Verträglichkeit ist aus Sicht der Stadt Uslar gegeben. Sicherlich wird der neue Markt ein entscheidender Mitstreiter im Wettbewerb der Einkaufsmärkte sein. Dies kann und soll über die Bauleitplanung jedoch nicht eingeschränkt werden. Die Aufgabe einzelner Einkaufsstätten aufgrund von Umstrukturierungen der Betreiber erfolgt ohnehin nach deren marktstrategischen Überlegungen, die Planung an der Wiesenstraße hat hierauf keinen Einfluß. Auch die Wiesenstraße muß noch als zentrumsnahe Lage eingestuft werden. Lediglich die Straßenbezeichnung "Wiesenstraße" begründet noch keine Lage auf der sog. "grünen Wiese".

Mit der Ansiedlung eines der heutigen und vor allem künftigen Nachfragesituation entsprechenden Marktes wird sicherlich der Kaufkraftabfluß, der bei einem solchen, nicht in Uslar zu findenden Angebot zukünftig größer wäre, gebremst. Die Attraktivität Uslars als Einkaufsstadt in der Region würde zudem deutlich erhöht, da zwar das in Uslar jetzt bestehende, jedoch nicht das geplante Angebot auch in den Nachbargemeinden anzutreffen ist.

Der ansiedlungswillige Discounter könnte im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten bereits heute an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Uslar errichtet werden. Hierauf hätte die Stadt Uslar keinen Einfluß. Mit der Einbindung in die Planungen an der Wiesenstraße können die Einkaufsstätten konzentriert werden und die Verkehrsbelastung in der Stadt für Fahrten zwischen den Märkten reduziert werden.

Der Möbele Einzelhandel ist kein innenstadtrelevantes Sortiment und kann im Sondergebiet uneingeschränkt zugelassen werden. Wenn auch derzeit nicht der Bedarf besteht, könnte es sich ergeben, daß ein Küchenstudio oder ein Möbelmitnahmemarkt entsteht. Da die Mitnahmemöbel nur mit dem Auto abtransportiert werden können, sind diese Waren nicht als innenstadtrelevant anzusehen.

Wie bereits zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt, hat die Bauleitplanung nicht die Aufgabe, Konkurrenz im Einzelhandel auszuschließen. Soweit die ausgewiesenen Verkaufsflächen

ungsplan Nr. 67) mit seiner reichhaltigen Palette an Festsetzungen Vorsorge sowohl für Kaufkraftsicherung als auch zum Schutz vor Nachteilen für die Innenstadt treffen soll. Dennoch bietet er u. E. nur Scheinsicherheit. Ihm fehlt vor allem die Einbettung in ein Gesamtkonzept. Erster Schritt dazu wäre eine flächendeckend für das Stadtgebiet und seine Versorgungsstandorte aufgestellte Stärken-Schwächen-Analyse. Darauf aufbauend wäre ein vom Rat verbindlich zu beschließendes Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels aufzustellen. Und erst auf dieser Grundlage könnte nachvollziehbar und für alle Beteiligten und Betroffenen kalkulierbar über Einschränkungen oder Öffnungen für den Einzelhandel in Bebauungsplänen entschieden werden.

über den örtlichen Bedarf hinausgehen, benötigen diese eine Überprüfung der Regionalplanung. Diese Abstimmung hat die Stadt durchgeführt. Die Zustimmung des Landkreises für die Verkaufsfläche liegt vor. Im übrigen hat die Stadt nicht nur dafür Sorge zu tragen, daß der Einzelhandel geschützt wird, sondern daß die Bevölkerung ausreichend mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs versorgt wird unter Beachtung, daß große Einkaufswege vermieden werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist es gerechtfertigt, weitere Verkaufsflächen auszuweisen, um Einkaufsfahrten nach Göttingen, Northeim u.a. zu reduzieren.

Landkreis Northeim, 18.3.1999

Aus verkehrlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben. Die verkehrliche Erschließung ist über die Kreisstraße 449 gegeben. Neue Zufahrten sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt, der Polizei und der Verkehrsbehörde festzulegen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird angemerkt, dass das Flurstück 41/38 gemäß des in Kopie beigefügten Baulastenverzeichnisses von Uslar, Baulastenblatt Nr. 289, mit einer Fläche von ca. 400 qm für die Herstellung von 19 Einstellplätzen belastet ist.

Die Einstellplätze befinden sich teilweise an der östlichen Grundstücksgrenze zum Meinteweg.

Dieser Bereich ist im B-Plan-Entwurf zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Des Weiteren darf in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrt angelegt werden.

Diese geplanten Festsetzungen widersprechen § 92 NBauO und damit geltenden öffentlichen Recht. Sie sind daher für den Bereich der Einstellplätze (s. beigefügte Kopie) auszunehmen.

Hinweis:

Die geplanten Festsetzungen können lediglich dann bestehen bleiben, wenn die erforderlichen Einstellplätze vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes an anderer Stelle nachgewiesen werden und die Baulasterklärung entsprechend abgeändert wird.

Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die o.a. Änderung der Baulast der Zustimmung der hiesigen Bauaufsichtsbehörde bedarf und eine Zustimmung nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn ein Alternativstandort in der Nähe des Baulastbegünstigten nachgewiesen werden kann. Ansonsten wird auf die Möglichkeit der Ablösung der Einstellplätze gem. § 47 a NBauO verwiesen.

Stellungnahme:

Keine Anregung.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Baulast über 19 Einstellplätze an der Grenze zum Meinteweg haben Bestandsschutz, auch wenn der Bebauungsplan in diesem Bereich einen zu- und abfahrtsfreien Bereich festsetzt. Die Baulastenfläche kann jedoch nicht dazu genutzt werden, Zufahrten zum Sondergebiet zu schaffen. Damit wird die Nutzung der Baulast geändert, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind. Somit bildet die belastete Fläche eine Sonderstellung.

Auch der Pflanzstreifen kann aufgrund der Baulast nicht verwirklicht werden. Die Bepflanzung muß für diesen Bereich ausgenommen werden. Da die Bepflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme notwendig ist, kann auf die Anlage des Pflanzstreifens in diesem Bereich verzichtet werden. Erst wenn die Baulast aufgehoben wird, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Ein Widerspruch zum § 92 NBauO wird nicht gesehen, zumal die Nutzung bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt war. Diese Nutzung hat solange Bestand, wie sie eingetragen bleibt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen. Diese geplante Nutzung läßt sich erst dann verwirklichen, wenn die Baulast aufgehoben wird. Hier kann vergleichsweise angeführt werden, daß, wenn ein Gebäude nicht in der überbaubaren Fläche steht, es nicht einbezogen, anderenfalls auch nicht abgerissen werden muß. Es genießt Bestandsschutz wie auch die Stellplätze, die eine bauliche Anlage darstellen.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden unter der Voraussetzung, dass es sich beim Geltungsbereich beider Bebauungspläne um derzeit uneingeschränkt überbaubare Flächen im sog. Innenbereich handelt, Bedenken nicht erhoben. Hinweis: Verordnete Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Meine mit Schreiben vom 14.09.1998, Az. 602 4301F20, abgegebene wasserwirtschaftliche Stellungnahme gilt vollinhaltlich weiter.

**Niedersächsisches Landesamt für Ökologie,
25.11.1998**

Das Niedersächsische Landesamt für Ökologie ist aufgrund von Fachgesetzgebungen lediglich im Aufgabenbereich des Dezernates Binnenfischerei als Träger öffentlicher Belange anzusehen. Aus Sicht des fischereikundlichen Dienstes werden zu den vorliegenden Planungen keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Eine weitere Zuständigkeit des NLO ist in diesem Verfahren nicht gegeben; die fachlichen Belange werden in diesem Fall vom zuständigen Gewerbeaufsichtsamt und der zuständigen unteren oder oberen Naturschutzbehörde sowie der Dienststelle des regionalen Gewässerkundlichen Landesdienstes bei der Bezirksregierung wahrgenommen.

**Industrie- und Handelskammer Hannover -
Hildesheim, 9.3.1999**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hätten mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt Uslars. Darauf haben wir bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung hingewiesen. Mit Nachdruck tragen wir deshalb unsere Anregungen und Bedenken erneut vor und verweisen auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen.

PreussenElektra Netz, 11.3.1999

Von der erneuten öffentlichen Auslegung des im Betreff genannten Bebauungsplanes haben wir Kenntnis genommen.

Wir teilen Ihnen hierdurch mit, daß unsere Stellungnahme vom 12.01.1999 -TLI/0m/Br- weiterhin unverändert ihre Gültigkeit behält.

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 14.9.1998 ist nicht nachvollziehbar. Wäre die Begründung gelesen worden, hätte festgestellt werden können, daß die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt und die Ableitung des Abwassers und dessen Reinigung gewährleistet ist.

Die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken ist festgesetzt, so daß die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle nicht überschritten wird.

Dies ist alles in der Begründung enthalten.

Keine Anregungen.

Die Anregungen und Bedenken sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4(1) BauGB abgewogen. Neue Gesichtspunkte sind nicht vorgetragen worden. Auf die bereits mitgeteilte Abwägung wird Bezug genommen.

Keine Anregungen.

egm Erdgas Mitteldeutschland GmbH, 9.3.1999

Vielen Dank für Ihre Informationen. Zum Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.

Bitte beachten Sie weiterhin die Ihnen vorliegende Stellungnahme vom 7. August 1998.

Die Hinweise zur Gasversorgung sind berücksichtigt.

Privat, 15.03.99

Sehr geehrter Herr Meistering,
für die Abstimmung des B-Planes mit meinen Planungen danke ich Ihnen und Ihren Mitarbeitern. Die Regelung im Pkt. 11 der Textlichen Festsetzungen kann ich jedoch nicht akzeptieren. Hierzu habe ich in einem separaten Schreiben meine Bedenken angemeldet.

Zum Punkt 11 der textlichen Festsetzungen melde ich schwerwiegende Bedenken an.

Diese Regelung würde zwangsläufig die Erstellung von Rückhaltebecken oder - rohren erforderlich machen.

Das halte ich für unzumutbar!

Regenwasserkanäle sind in der Wiesenstraße und im Meinteweg vorhanden.

Weiterhin ist ein ausreichend dimensionierter Sammler vor kurzer Zeit über meine Grundstücke, heute Baugebiet "Wiesenstraße West", bis in den Vorfluter Ahle verlegt worden.

Eine ausführliche Begründung folgt, sobald ich mich von Sachverständigen zu diesem Thema habe beraten lassen.

Auf die Festsetzung Nr. 11 kann nicht verzichtet werden. Wie aus der Begründung hervorgeht, kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert an die Vorfluter abgegeben werden. Wenn dies in der Vergangenheit auch so durchgeführt wurde, ist dies heute nicht mehr möglich. Die Untere Wasserbehörde hat u.a. gefordert, daß nicht mehr Regenwasser als bisher abgeleitet wird.

Für die Stadt drängt sich die Frage auf, dieser Forderung durch eine zentrale oder dezentrale Regenwasserrückhaltung nachzukommen. Da in diesem Bereich keine öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen und die Regenwasserrückhaltung weitgehend nur für ein Objekt notwendig wird, erscheint es zweckmäßiger, eine dezentrale Rückhaltung festzusetzen. Im übrigen kann im Rahmen der Baumaßnahme die Regenwasserbewirtschaftung kostengünstiger durchgeführt werden, als wenn die Stadt ein Regenwasserrückhaltebecken anlegt. Die Festsetzung ist notwendig, um Schäden in Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.