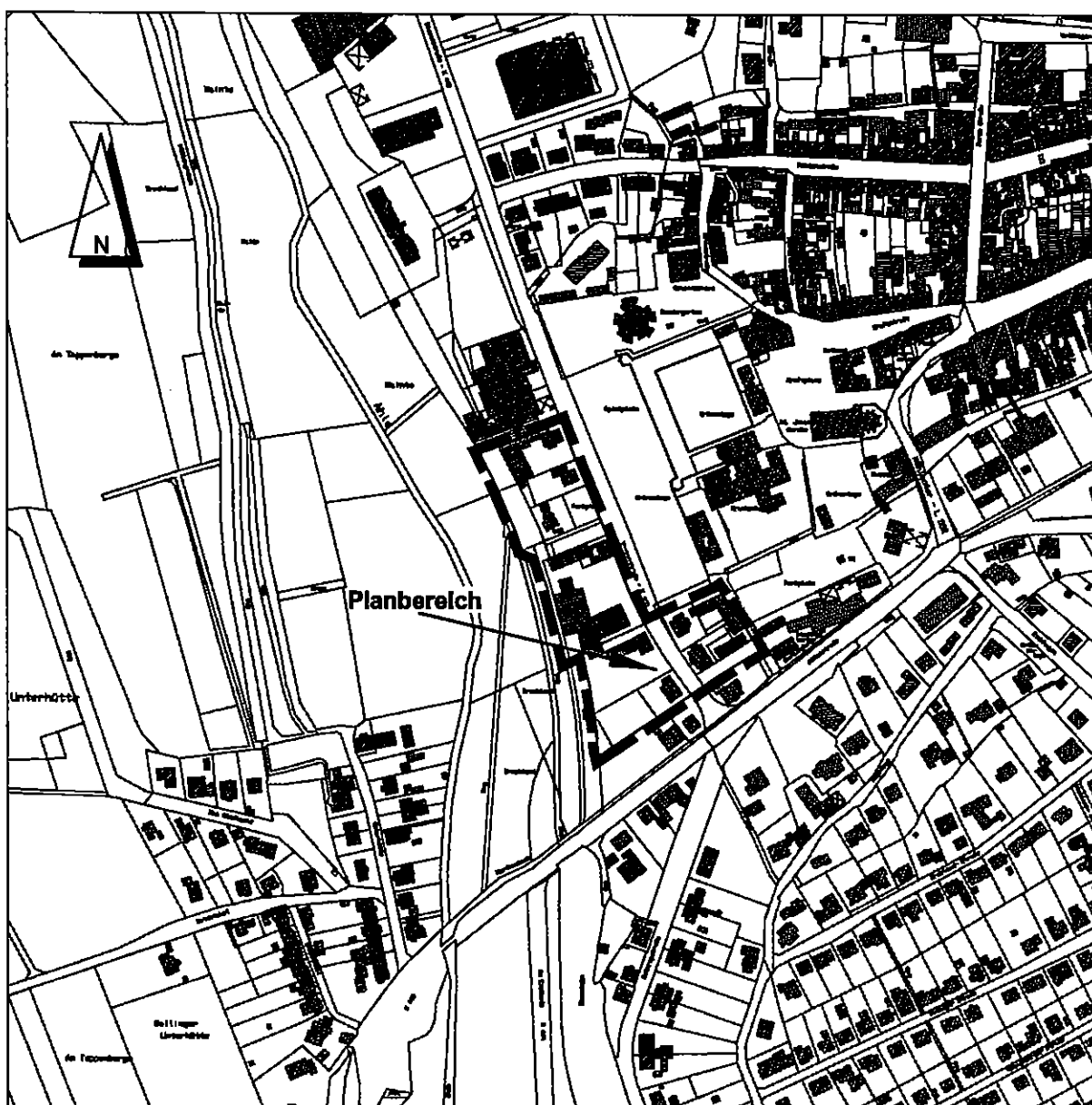


gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 3 (3) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	
bearbeitet am: 24.10.2003 / RO	bearbeitet am: 08.01.2004 / RO	bearbeitet am: 01.07.2004 / RO	bearbeitet am: 12.07.2005 / RO	_____	

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 3 (3) BauGB
12.7.2005	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „WIESENSTRASSE – SÜD“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der VA der Stadt Uslar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Wiesenstraße - Süd“ für die Kernstadt Uslar beschlossen.

1.2 Planbereich

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan Wiesenstraße Süd soll der Einzelhandel im Gewerbegebiet begrenzt werden, um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wurde und der am 15.9.1978 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist. Mit der Bekanntmachung am 22.12.1978 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

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

Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der Bebauungsplan wird durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Diese wird parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

Inzwischen ist die 25. Flächennutzungsplanänderung in Teil 1 und Teil 2 getrennt worden. Der 2. Teil betrifft den Bebauungsplan Nr. 78.

Die Stadt Uslar hat in der Zwischenzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes betrieben. Dieser wurde am 15.12.2005 durch Beschluss vom Rat festgestellt. Da der neue Flächennutzungsplan die Änderungen ersetzt, wird auf die Genehmigung der 25. Änderung verzichtet und die Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes abgewartet.

Der neue wirksame Flächennutzungsplan stellen den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dar.

2.3 Natur und Landschaft

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

2.4 Umweltbericht

Für die geplante bauliche Maßnahme ist nach dem UVP – Gesetz (Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung) keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da die Grundfläche von 20.000 m² für den Bau eines Stadtbauprojektes nicht erreicht bzw. überschritten wird. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt (siehe Hinweise).

Ausschnitt Flächennutzungsplan einschließlich der wirksamen Änderungen,
M. 1:5.000



Auszug aus der 25. Änderung 2. Teil des Flächennutzungsplanes, M. 1:5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete nachhaltige Entwicklung sicherzustellen. Dabei sollen die Nutzungen ausgeschlossen werden, die insbesondere zu einer Entlastung der Geschäftsflächen in der Innenstadt führen.

Der Einzelhandel der Innenstadt von Uslar besteht vorwiegend aus lokalen Einzelhändlern und nicht aus weltweit agierenden Handelsketten und reagiert auf Kaufkraftverluste sehr sensibel. Die Auswirkungen können von Geschäftsverlagerung bis zur Aufgabe führen; diesem kann durch gezielte Maßnahmen entgegengewirkt werden. So befindet sich die Stadt in dem Spannungsfeld einerseits die Grundversorgung der Bevölkerung durch preisgünstige Handelsketten zu ermöglichen aber andererseits den lokalen Einzelhandel in der Innenstadt vor Kaufkraftzwang zu schützen. Zwar ist die Bauleitplanung nicht ein Instrument Einzelhandel von Konkurrenz zu schützen, doch ist es Aufgabe des Städtebaus die Entleerung der Innenstädte aufzuhalten und durch gezielte Maßnahmen entgegen zu wirken. Auf dieser Basis ist ein regionales Einzelhandelskonzept Südniedersachsen von dem Büro CIMA erstellt worden, welches der Stadt Uslar als Zwischenbericht Analysephase vorliegt. Das Gutachten gibt der Stadt Uslar explizite Anregungen.

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

Des weiteren bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere Maßnahmen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Flächennutzungsplan und die 25. Änderung 2. Teil stellen den Bereich westlich der Wiesenstraße als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

Für den Teil westlich der Wiesenstraße wird aus der gemischten Baufläche ein Mischgebiet entwickelt, zumal die Fläche handwerklich, gewerblich und zum Wohnen genutzt wird. Beim Gewerbe handelt es sich hierbei um nicht störendes Gewerbe.

Der Bereich östlich der Wiesenstraße bis zum Amtsweg wird durch Wohngebäude geprägt. Aus der Darstellung der Wohnbaufläche wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im südlichen Teil des Mischgebietes ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Bauweise ist mit offene Bauweise ausgewiesen.

Im nördlichen Teil des Mischgebietes ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Auf die Festlegung der Bauweise ist verzichtet, da es die vorhandene gewerbliche Nutzung erheblich behindert (Einhaltung der Grenzabstände, max. 50 m lange Gebäude).

Im allgemeinen Wohngebiet ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine bis zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Bauweise ist als offene Bauweise vorgeschrieben, in der die vorhandenen Bauformen zulässig sind.

Die überbaubare Fläche ist in allen drei Baugebieten mit Baugrenzen großzügig festgesetzt worden. Lediglich an der Nordgrenze des Plangebietes ist die überbaubare Fläche nicht geschlossen worden. Hier stößt die Baugrenze an die Grenze des Planbereiches. Damit soll erreicht werden, daß über die Planbereichsgrenze oder an die Grenze gebaut werden kann.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Misch- und des allgemeinen Wohngebietes wird durch die vorhandenen Straßen (Wiesenstraße und Amtsweg) sichergestellt.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg ist von der Wiesenstraße zur ehemaligen Bahntrasse – heute Fernradwanderweg – ausgewiesen, um eine kurze Verbindung zur Innenstadt anzubieten.

3.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist ein Pflanzstreifen in den Baugebieten zur Abgrenzung zum Fernradwanderweg festgesetzt worden. Dieser Streifen ist je nach Möglichkeit 3,0 bzw. 5,0 m breit ausgewiesen worden. Die Pflanzdichte wird über die textliche Festsetzung Nr. 6 festgelegt.

3.6 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Im Mischgebiet sind nach BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Durch den vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkt an der Wiesenstraße nördlich des Plangebietes ist ein Bedürfnis geweckt, auch diese Bereiche an der Wiesenstraße für Verkaufsflächen zu nutzen. Dies führt dazu, Verkaufsflächen aus der Innenstadt in diese Bereiche zu verlagern. Andererseits würden neue Verkaufsflächen Konkurrenz bringen, welches zur Veränderung des Kaufverhaltens führt. Um diese Entwicklung zu vermeiden, die weitgehend auf Kosten des Einzelhandels in der Innenstadt geht, wird der Einzelhandel im Umfeld des Einzelhandelsschwerpunktes ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, wobei die Verkaufsfläche 30 % der betrieblichen Geschosßfläche nicht übersteigt. Mit der Ausnahme können Handwerks- und Produktionsbetriebe ihre Produkte an Endverbraucher veräußern, wodurch keine Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel entsteht.

zu Nr. 2

Im Mischgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Cafes und Eisdielen nicht zulässig. Kioske sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

zu Nr. 3

Die Höhe der baulichen Anlagen ist insbesondere durch gewerbliche bauliche Anlagen nicht durch die Geschößzahl bestimmt. Um Hochbauten wie Hochregallager zu vermeiden, wird die zulässige Höhe der Gebäude auf 169 m ü. NN begrenzt. Das Gelände des Mischgebietes liegt bei ca. 156 m ü. NN, so daß Gebäude bis 13 m möglich sind.

Das Mischgebiet hat diese Festsetzung erhalten, um eine gewisse Gleichbehandlung für die westliche Seite der Wiesenstraße zu erhalten.

zu Nr. 4

Die Anlage von Stellplätzen ohne Grünanteil stellt einen erhöhten Eingriff in den Naturhaushalt dar. Um diesen Eingriff zu minimieren bzw. auszugleichen, ist die Anpflanzung eines Laubbaumes bei der Anlage von 5 Stellplätzen im Flächenverband festgesetzt worden.

zu Nr. 5

Der Pflanzstreifen entlang der Westgrenze des Plangebietes soll eine Trennung zwischen Wanderweg und Mischgebiet sicherstellen. Mit der festgesetzten Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern (15 lfdm 1 Laubbaum und 3 Großsträucher) wird die geplante optische Trennung erreicht.

3.7 Natur und Landschaft - Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

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

3.8 Immissionsschutz

Mit dem Mischgebiet ist die Wohnruhe der vorhandenen Wohngebäude ausreichend berücksichtigt.

Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf.

3.9 Öffentlicher Personennahverkehr

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

3.10 Archäologische Bodendenkmalpflege

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

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

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

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

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

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

3.11 Hinweise

Von Seiten 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 bittet das Straßenbauamt darum, beteiligt zu werden.

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

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

Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Northeim wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet zum Teil im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Ahle liegt (Hochwasserereignis ca. HQ 15 – 20). Überschwemmungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Ein Anspruch auf Schadenersatz besteht nicht. Überschwemmungsgebiete sollten freigehalten werden.

Von der Stadt Uslar wird festgestellt, daß die Festlegung des Überschwemmungsgebietes bereits vor dem Bau der Eisenbahn erfolgt ist. Der danach erstellte Bahndamm schützt das Plangebiet vor möglichen Überschwemmungen, die aufgrund dessen hier nicht zu erwarten sind.

Hierzu wird vom Landkreis ergänzend verdeutlicht, dass die Überschwemmungsgefährdung sich weniger aus den Hochwässern der Ahle als aus dem Martinsbach ergibt.

Aus dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan geht hervor, dass für den Martinsbach zwischen Uslar und Vahle sowie für die Ahle zwischen Kammerborn und Uslar je zwei Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen sind, die die Hochwassergefahr für die Stadt Uslar durch den Martinsbach mindern sollen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

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

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

4.3 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Uslar hat die Abwägung der Forderung, dass durch zusätzliche Ableitung des Niederschlagswassers eine Abflussverschärfung nicht eintreten darf, wie folgt vorgenommen:

Beim Anschluss des Regenwasserkanals an den Vorfluter ist die beantragte Einleitermenge von der erschlossenen Fläche ausgegangen. Damit hat die beantragte Einleitermenge den noch zu versiegelnden Bereich mit berücksichtigt.

Wenn jedoch davon ausgegangen wird, dass die derzeit eingeleitete Wassermenge nicht weiter erhöht werden darf (bezogen auf l / min), dann muss für jede zusätzliche Versiegelung eine Regenwasserrückhaltung geschaffen werden. Dies müsste auch im Bereich nach § 34 BauGB durchgesetzt werden, um eine Gleichbehandlung zu erreichen.

Da aus Sicht der Stadt dies nicht möglich ist, wird empfohlen, eine Regenwasserrückhaltung unabhängig von dem Bebauungsplan an der Ahle vorzusehen, um die Überschwemmungsgefahr zu mindern.

Wie aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hervorgeht, sind am Oberlauf der Ahle zwei Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, die die Hochwassergefahr für die Stadt Uslar mindern sollen.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

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

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

Aus Sicht der Regionalplanung sollen gemäß D 3.5 RROP Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Verwendung regenerativer Energien in die Planung einbezogen werden.

So ist z. B. in Gewerbe- und Industriebauten die Integration von Solarkollektoren besonders gut möglich.

Die Versorgung mit Gas wird von der EAM Kassel sichergestellt. Von der EAM wird darauf hingewiesen, daß in der Wiesenstraße Erdgasversorgungsleitungen vorhanden sind.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Spielplatznachweis (gemäß Nds. Gesetz über Kinderspielplätze)

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von bis zu 6 Jahren sind gemäß § 2 (1) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Es wird auf den Kinderspielplatz im Stadtpark verwiesen, der an der Wiesenstraße liegt. Dieser deckt den Bedarf von 2 % der Geschoßfläche von 74 m². In diesem Wert ist das Mischgebiet mit 50 % Wohnanteil eingerechnet.

4.6 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

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

Die Kosten für Strom- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Fernmeldenetz werden direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	1,7209 ha
davon sind	

allgemeines Wohngebiet	0,2726 ha
Mischgebiet	1,3546 ha
Verkehrsfläche	0,0937 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 78
"Wiesenstraße-Süd"
vom 18.02.2004 bis einschließlich 19.03.2004
öffentlich ausgelegen.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 78
"Wiesenstraße-Süd"
vom 01.11.2004 bis einschließlich 02.12.2004
erneut öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den 20. Sep. 2006

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Siegel