

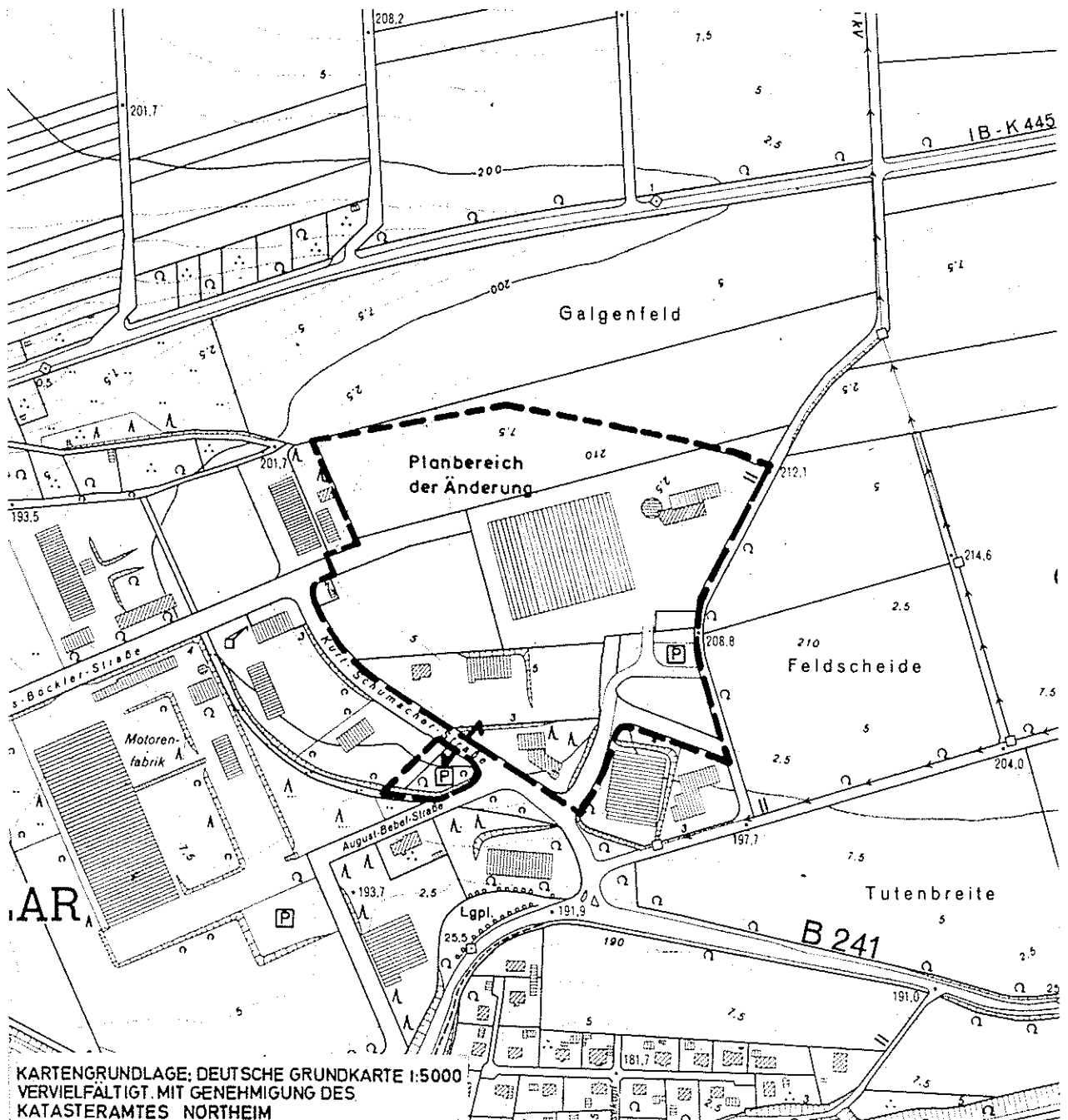
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 19.8.87	gem. § 2 (5) BBauG	gerh. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A I "INDUSTRIEGELÄNDE"

2. ÄNDERUNG



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt Uslar. Der Planbereich der 2. Änderung wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Träger 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.

Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 22.3.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 13. Mai 1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

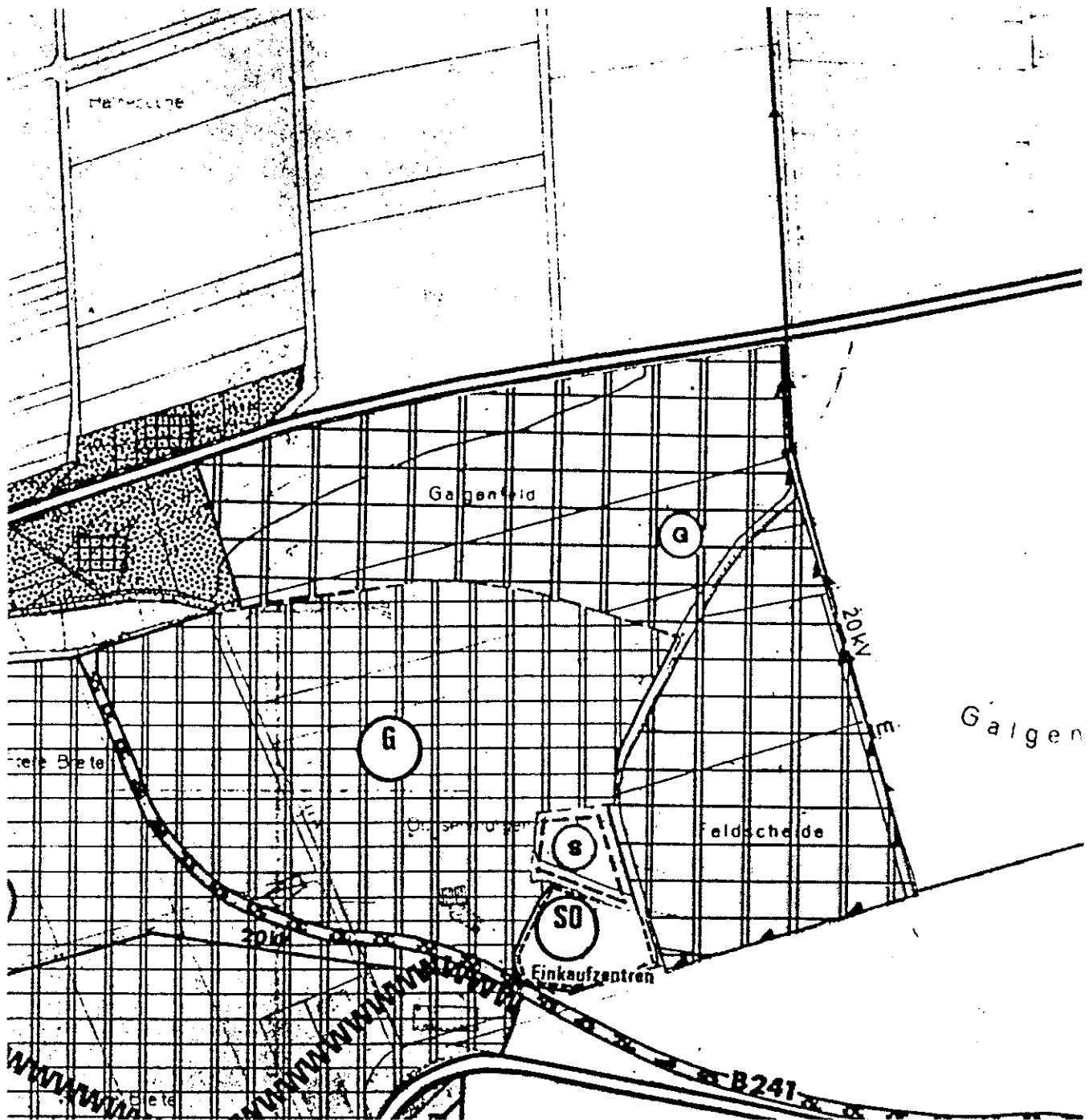
Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist am 20.8.1987 durch Beschluß festgestellt.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung (rechtsgültiger Bebauungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Jahr 1969 den Bebauungsplan Nr. 14 "Industriegelände" aufgestellt. Dieser Plan wurde überarbeitet und durch die Bebauungspläne Nr. 14 A I und 14 A II ersetzt, die am 31.05.1976 und 17.07.1972 von dem Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt worden sind.

Auszug aus den Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



2.3. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Auf eine Gebietsbeschreibung wird verzichtet, da der überwiegende Teil des Änderungsbereiches für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen worden ist und sich als Großbaustelle darstellt.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für die Umsiedlung eines mittleren Betriebes aus einer beengten Lage eines Ortsteiles der Stadt wird eine größere zusammenhängende Industriegebietsfläche benötigt. Die Stadt Uslar hat nur im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegelände" freie Flächen zur Verfügung. Diese sind jedoch durch die Straßenplanung so aufgeteilt, daß eine zusammenhängende Fläche in der benötigten Größe nicht angeboten werden kann. Würde man jedoch auf einige Straßen verzichten, die bei einer derartigen Nutzung ohnehin überflüssig sind, dann könnte eine entsprechende Fläche angeboten werden. Um den Betrieb am Ort zu halten und die damit verbundenen Arbeitsplätze, hat der Rat die Änderung des Bebauungsplanes am _____ beschlossen. Ziel der Änderung ist es, Verkehrsfläche aufzuheben und eine zusammenhängende bebaubare Fläche auszuweisen. Desweiteren ist der Antrag gestellt, das Sondergebiet zur Erweiterung des Möbelmarktes nach Norden zu vergrößern. Der Antrag soll im Rahmen der Änderung mit berücksichtigt werden.

Durch eine weitere Industrieansiedlung wurde es erforderlich, das Industriegebiet nach Osten zu erweitern. Um hier die Grundstücksbegrenzung nicht auf die Planbereichsgrenzen festzuschreiben, sind die Bauflächen so anzuordnen, daß ein in den Planbereich übergreifendes Bauen möglich wird.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Antrag gestellt, den Parkplatz Ecke Kurt-Schumacher-Straße / August-Bebel-Straße aufzuheben und als Industriegebiet auszuweisen. Im öffentlichen Bereich stehen eine Vielzahl von Parkplätzen zur Verfügung, so daß sich für die Stadt nicht die Notwendigkeit ergab, diesen Platz auszubauen. Auch bei vollständiger Ausnutzung des Industriegeländes werden sämtliche Parkplatzflächen nicht benötigt, weil gem. Nds. Bauordnung die Betriebe für ihre Bediensteten ausreichende Stellplatzflächen zur Verfügung stellen müssen. Damit ist das Bedürfnis Parkflächen im öffentlichen Bereich zu nutzen, auf ein geringes Maß gefallen. Dieser Anforderung werden die Parkplätze beiderseits der Fahrbahn entlang der Industriestraßen gerecht. Der Parkplatz kann somit problem-

los aufgehoben werden. Durch die Änderung wird eine Gewerbefläche geschaffen, die für einen kleinen Betrieb ausreichend ist. In dem Änderungsbereich ist ein Teil des benachbarten Grundstücks mit einbezogen, damit die überbaubare Fläche zusammengezogen werden kann. Dies ist deshalb zweckmäßig, um der kleinen Fläche die Möglichkeit der Aufstockung zu geben.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt einschließlich der wirksamen Änderungen weisen für den Bereich der 2. Änderung eine gewerbliche Baufläche wie auch eine Sonderbaufläche aus. Hieraus und aus der Vorgabe des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird für den wesentlichen Teil Industriegebiet und ein sonstiges Sondergebiet - Möbelmarkt entwickelt.

Die ausgewiesene Parkplatzfläche wird als uneingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan setzte für den Bereich des Industriegebietes eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 fest. Mit der Änderung sollte die zulässige Baumasse nicht vergrößert werden, somit werden die Baumassenzahlen von 6,0 beibehalten. Die Grundflächenzahl wurde von 0,7 auf 0,8 erhöht, um zu erreichen, daß die mögliche Baumasse sich mehr in der Ebene als in die Höhe entwickelt.

Für das neu ausgewiesene Sondergebiet wurde die gleiche bauliche Ausnutzung zugelassen wie im Nachbarbereich. Dies wird auch damit begründet, daß sich die Gebiete zwar in zwei Bebauungsplänen befinden, jedoch zusammengehören und auch Bebauungsgrenzen überbauend bebaut werden sollen. Die zulässige Geschößzahl ist 11-geschossig, die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Geschößflächenzahl ist mit 1,6 ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen als eine größere zusammenhängende Fläche begrenzt, die an die Planbereichsgrenze stößt. Damit soll eine möglichst große Flexibilität der Anordnung der Gebäude erreicht werden. Außerdem wird die Überbauung der Planbereichsgrenze ermöglicht.

Im sonstigen Sondergebiet wurde die überbaubare Fläche auch mit Baugrenzen begrenzt. Aufgrund der beabsichtigten Überbauung der Planbereichsgrenze wurde die überbaubare Fläche bis an die Planbereichsgrenze herangeführt.

Für das neu hinzugekommene Industriegebiet sind die Grund- und Baumassenzahlen in gleicher Höhe festgesetzt worden wie in der Nachbarschaft.

3.4. Verkehr

Mit der Aufhebung der Straßenfläche wird das Verkehrskonzept für die spätere Erweiterung und den beabsichtigten Anschluß an die K 445 aufgegeben. Da aber letztlich auf eine Erweiterung des Industriegebietes wie auch eines Anschlusses an die K 445 nicht verzichtet werden kann, muß eine Alternative entwickelt werden. Der beigefügte Erschließungsentwurf zeigt eine mögliche Verkehrsführung auf. Auf dieser Basis wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 38 "Industriegelände Südost" entworfen, der parallel zur Änderung aufgestellt wird.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend große Parkplätze ausgewiesen. Ein Wendeplatz wird nicht notwendig, da die Weiterführung der Industriestraße durch den Bebauungsplan Nr. 38 bis an die Kreisstraße K 445 sichergestellt wird.

3.5. Grünflächen

Mit der Ausweisung einer größeren Parkplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 38 in unmittelbarem Anschluß an diese Fläche, wird die Notwendigkeit, jede Freifläche für Parkplätze zu nutzen, von diesem Plan genommen. Diese Grünfläche soll als Ruhezone ausgebaut werden, um der arbeitenden Bevölkerung außerhalb der Betriebsgrundstücke einen Erholungsbereich anzubieten.

3.6. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 2 Das Industriegebiet in einem sehr kleinen Teilabschnitt und das Sondergebiet werden für einige Zeit den Ortsrand bilden. Um einen mit Grün gestalteten Ortsrand und einen guten Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, ist ein Pflanzstreifen festgesetzt worden, der mit hochwertenden standortheimischen Bäumen und Großsträuchern bepflanzt werden muß. Dieser Pflanzstreifen wird lückenlos in dem Bebauungsplan Nr. 38 weitergeführt.

Nr. 3 Damit auch eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet sein wird, ist eine Bepflanzung von hochwerdenden Laubbäumen je 1000 qm Grundstücksfläche festgesetzt worden.

Nr. 4 Gem. Nds. Bauordnung werden je nach Betriebsgrößen und Beschäftigten eine entsprechende Anzahl PKW-Einstellplätze gefordert. Um zu vermeiden, daß dadurch große unbegrünte Asphalt- bzw. Betonflächen entstehen, sind je 5 errichtete Einstellplätze ein hochwerdender standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Nr. 5 Das sonstige Sondergebiet soll ausschließlich der Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes dienen. Mit der stark begrenzten Nutzungsmöglichkeit des Sondergebietes soll erreicht werden, daß sich keine anderen Märkte wie Lebensmittelmarkt in diesem Bereich ansiedeln und so einen erheblichen negativen Einfluß auf die Geschäftssituation und damit verbunden auch auf die städtebauliche Situation ausüben.

Zu dem Möbelmarkt sind noch die Anlagen der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen zugelassen.

Als Ausnahme sollen, soweit es gewünscht und notwendig wird (evtl. aus Sicherheitsgründen), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Nr. 6 Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht von vornherein bekannt, wie sich das Industriegebiet in Zukunft aufteilt. Um jedoch eine Gliederung durch Grünzonen zu erhalten, ist eine Festsetzung getroffen worden, die einen Pflanzstreifen von 3 m entlang der Grenze zum Nachbarn vorsieht. Somit werden die Betriebe durch 6 m breite Pflanzgürtel gegliedert.

3.7. Hinweis zur Bepflanzung

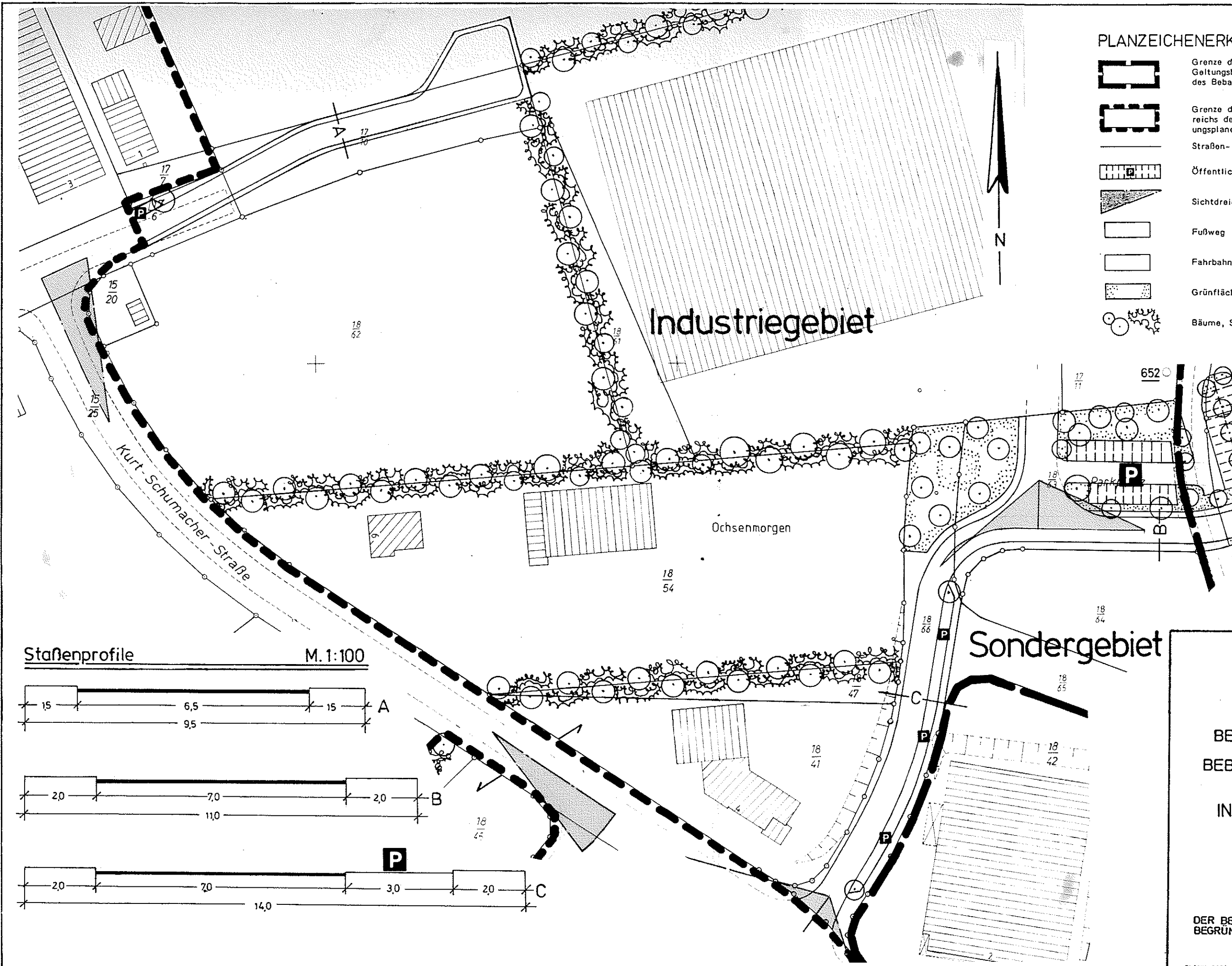
Sämtliche Pflanzfestsetzungen setzen das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest. Daraus ist zu interpretieren, daß die Pflanzen so in den Boden eingebracht werden müssen, daß sie sich nach Form und Art entsprechend entwickeln können. Außerdem ist die notwendige Wasserzufuhr durch offene Baumscheiben oder durch technische Maßnahmen zu gewährleisten.

3.8. Immissionsschutz

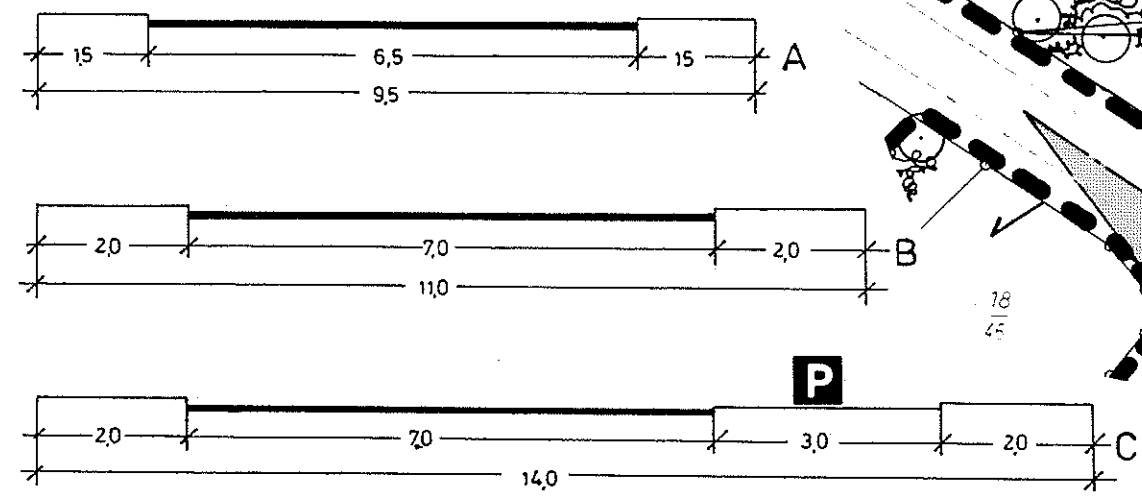
Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Industrie- bzw. Sondergebiet grenzt an die freie Landschaft und an weitere Industrie- bzw. Sondergebietsflächen an.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Straßen- und Freiflächengrenze
- Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreiecksflächen
- Fußweg
- Fahrbahn
- Grünflächen
- Bäume, Sträucher



Streifenprofile M. 1:100



KARTENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK
VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES
KATASTERAMTES NORTHEIM

USLAR

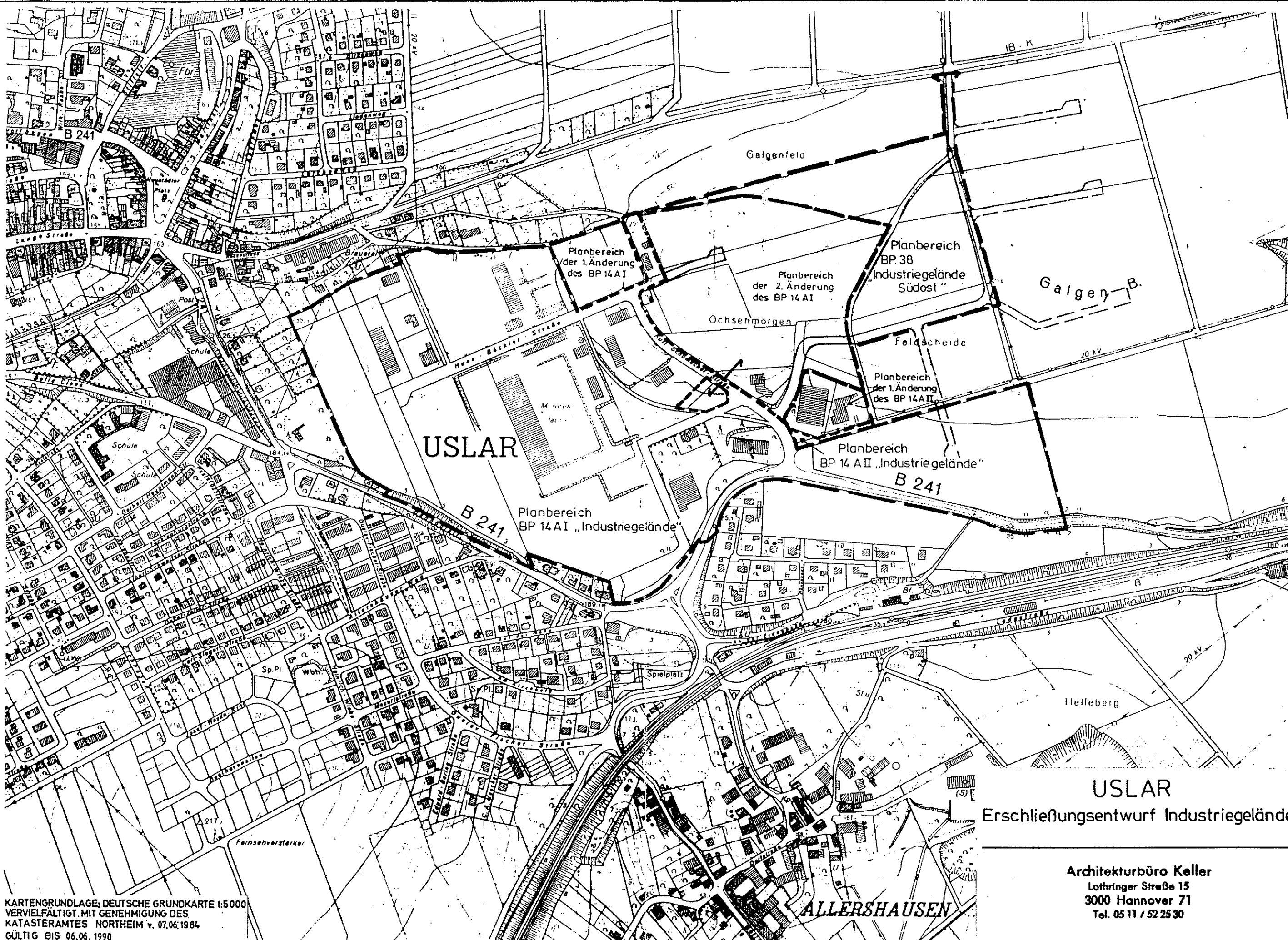
BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.14AI

INDUSTRIEGELÄNDE
2. Änderung

M.1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
BEGRÜNDUNG I.S. VON §9 ABS. 8 BBAUG.

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LÖTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71



KARTENGRUNDLAGE: DEUTSCHE GRUNDKARTE 1:5000
VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES
KATASTERAMTES NORTHEIM v. 07.06.1984
GÜLTIG BIS 06.06.1990

USLAR

Erschließungsentwurf Industriegelände

Architekturbüro Keller
Lothringer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 52 25 30

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

- 4.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 4.12 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG).
- 4.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 4.14 Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

4.2. Ver- und Entsorgung

- 4.21 Die Trink- und Löschwasserversorgung im Planbereich wird, soweit nicht vorhanden, noch ausgebaut und von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt W 505 (Entw. 77) zu beachten. Der Bedarf ist mit $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l/min.}$ umzusetzen.

- 4.22 Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die örtliche Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

4.23 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Es ist darauf zu achten, daß keine belasteten Wässer aus dem Gewerbegebiet in Gewässer oder Vorfluter gelangen können (z.B. über Regenwasserkanäle).

Zur Verminderung bzw. Vermeidung des Oberflächenwasserabflusses werden nachfolgende Empfehlungen gegeben, die bei Neuerstellung oder Änderung baulicher Anlagen Beachtung finden sollen.

Durch die Bebauung und Pflasterung des Gebietes wird die Oberfläche so versiegelt, daß kein Regenwasser mehr in den Boden versickern kann. Damit wird der Bereich der Grundwasserbildung entzogen. Außerdem werden durch das abgeleitete Regenwasser die Bäche und Flüsse überlastet, die in vermehrtem Maße zu Hochwasser neigen. Mit gezielten Maßnahmen auf den Grundstücken können diese nachteiligen Auswirkungen reduziert werden.

Die Gestaltung der Park- und Einstellplätze sollte anstatt einer durchgehenden Asphalt- bzw. Betondecke, in Pflaster mit Fugenvegetation, Betongrassteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke hergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung sollte nicht auf kurzem Weg in die Oberflächenkanalisation geleitet werden. Es sollte dazu genutzt werden, um eine evtl. notwendige Löschwasserreserve als Wasserfläche ständig auf- bzw. nachzufüllen, die Grünstreifen zu bewässern und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, das überschüssige Wasser im Boden zu versickern.

Unter Berücksichtigung dieser Anregungen wird der Wasserhaushalt des Gebietes durch eine Bebauung nicht gestört. Zur Reduzierung des Regenwassers aus den Dachabläufen besteht auch noch die Möglichkeit der Dachbegrünung.

4.24 Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Evtl. 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.

4.25 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Eine Erdgasversorgung des Industriegeländes ist möglich und kann über eine Ortsnetzerweiterung vorgenommen werden. Versorgungsträger ist die SN-Gas (Gasversorgung Südhannover-Nordhessen).

4.3. Einstellplätze

Einstellplätze müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	-	DM
Befestigung (Straßenausbau mit Entwässerung)	50.000,--	DM
Straßenbeleuchtung		DM
Grünflächen (öffentlich)	30.000,--	DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	80.000,--	DM
Zuschüsse	-	DM
Erschließungsbeiträge 90 %	45.000,--	DM
Gemeindeanteil 10 %	5.000,--	DM

Die Kanalkosten (Regen- und Schmutzwasserkanal) entfallen, da bereits vorhanden.

Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

4.5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Absatz 8 BBauG).

Die vorliegenden Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Der Ausbau des Wendeplatzes wird kurzfristig nicht betrieben. Kleinere Maßnahmen werden je nach Bedarf durchgeführt.

4.6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,6456 ha

Gesamtfläche = Bruttobaugebiet

Erschließungsflächen

Grünanlage	0,0845 ha
Straßenfläche	0,4045 ha
Parkplatzfläche	0,1190 ha
Gesamt	<u>0,6080 ha</u> =====

Das Nettobauland beträgt mithin 7,0376 ha

davon sind

SO - Gebiet 0,3420 ha

bei einer Geschoßfläche von 5472 m²

entspricht einer mittleren Geschoßflächenzahl von 1,6

GI - Gebiet 6,6956 ha

bei einer Baumasse von 401.736 m³

entspricht einer mittleren Baumassenzahl von 0,6

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 A I "Industriegelände" 2. Änderung

vom 03. 07.1987 bis 04.08.1987

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

Uslar, den 20. Aug. 1987

gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor

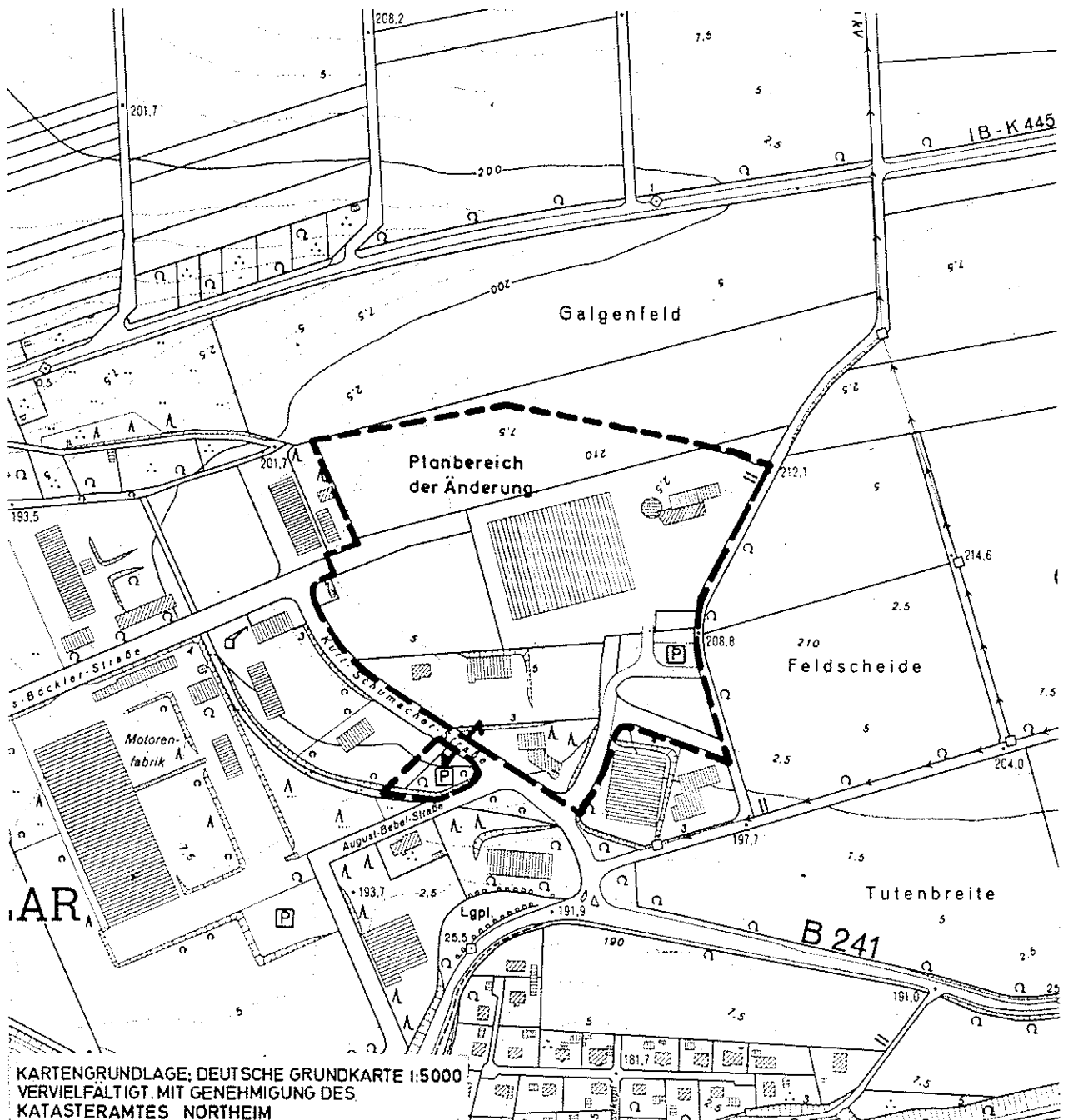
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung: 19.8.87	gem. § 2 (5) BBauG	gerh. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
	gem. § 11 BauGB	gem. § 12 BauGB	

STADT USLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A I "INDUSTRIEGELÄNDE"

2. ÄNDERUNG



1. AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt Uslar. Der Planbereich der 2. Änderung wird wie auf dem Deckblatt i.M. 1 : 5000 dargestellt begrenzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Oktober 1975 einen Entwicklungsplan und Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit den Träger 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.

Mit Beschluß vom 11.12.1979 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 19.9.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 24.10.1980 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 29.4.1980 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde am 22.3.1983 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 13. Mai 1984 im Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht.

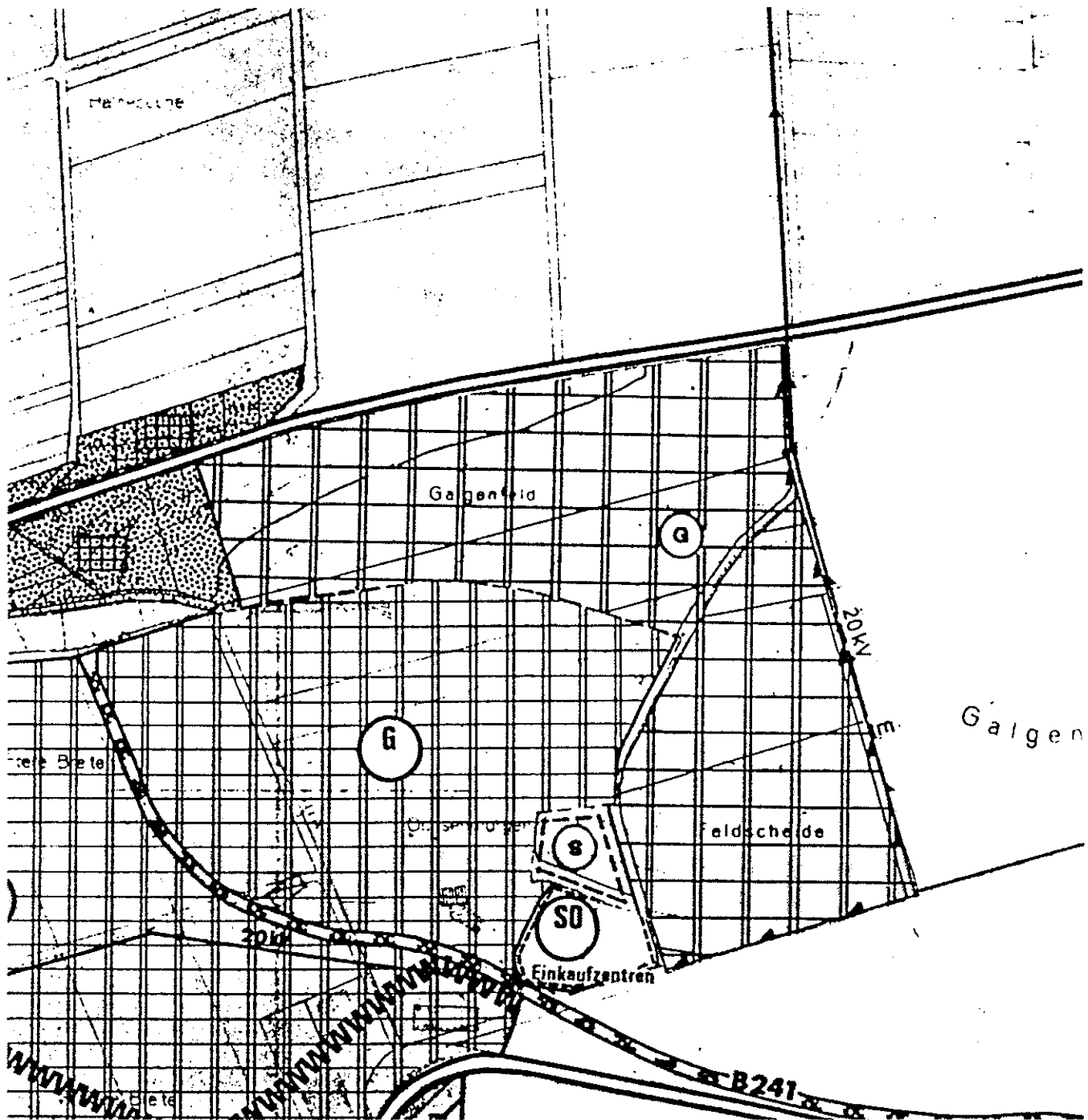
Mit Beschluß vom 27.3.1984 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist zur Zeit noch im Aufstellungsverfahren.

Mit Beschluß vom 26.9.1985 hat der Rat der Stadt Uslar die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese ist am 20.8.1987 durch Beschluß festgestellt.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung (rechtsgültiger Bebauungsplan)

Der Rat der Stadt Uslar hat im Jahr 1969 den Bebauungsplan Nr. 14 "Industriegelände" aufgestellt. Dieser Plan wurde überarbeitet und durch die Bebauungspläne Nr. 14 A I und 14 A II ersetzt, die am 31.05.1976 und 17.07.1972 von dem Regierungspräsidenten in Hildesheim genehmigt worden sind.

Auszug aus den Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



2.3. Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Auf eine Gebietsbeschreibung wird verzichtet, da der überwiegende Teil des Änderungsbereiches für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen worden ist und sich als Großbaustelle darstellt.

3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für die Umsiedlung eines mittleren Betriebes aus einer beengten Lage eines Ortsteiles der Stadt wird eine größere zusammenhängende Industriegebietsfläche benötigt. Die Stadt Uslar hat nur im Bereich des Bebauungsplanes "Industriegelände" freie Flächen zur Verfügung. Diese sind jedoch durch die Straßenplanung so aufgeteilt, daß eine zusammenhängende Fläche in der benötigten Größe nicht angeboten werden kann. Würde man jedoch auf einige Straßen verzichten, die bei einer derartigen Nutzung ohnehin überflüssig sind, dann könnte eine entsprechende Fläche angeboten werden. Um den Betrieb am Ort zu halten und die damit verbundenen Arbeitsplätze, hat der Rat die Änderung des Bebauungsplanes am _____ beschlossen. Ziel der Änderung ist es, Verkehrsfläche aufzuheben und eine zusammenhängende bebaubare Fläche auszuweisen. Desweiteren ist der Antrag gestellt, das Sondergebiet zur Erweiterung des Möbelmarktes nach Norden zu vergrößern. Der Antrag soll im Rahmen der Änderung mit berücksichtigt werden.

Durch eine weitere Industrieansiedlung wurde es erforderlich, das Industriegebiet nach Osten zu erweitern. Um hier die Grundstücksbegrenzung nicht auf die Planbereichsgrenzen festzuschreiben, sind die Bauflächen so anzuordnen, daß ein in den Planbereich übergreifendes Bauen möglich wird.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Antrag gestellt, den Parkplatz Ecke Kurt-Schumacher-Straße / August-Bebel-Straße aufzuheben und als Industriegebiet auszuweisen. Im öffentlichen Bereich stehen eine Vielzahl von Parkplätzen zur Verfügung, so daß sich für die Stadt nicht die Notwendigkeit ergab, diesen Platz auszubauen. Auch bei vollständiger Ausnutzung des Industriegeländes werden sämtliche Parkplatzflächen nicht benötigt, weil gem. Nds. Bauordnung die Betriebe für ihre Bediensteten ausreichende Stellplatzflächen zur Verfügung stellen müssen. Damit ist das Bedürfnis Parkflächen im öffentlichen Bereich zu nutzen, auf ein geringes Maß gefallen. Dieser Anforderung werden die Parkplätze beiderseits der Fahrbahn entlang der Industriestraßen gerecht. Der Parkplatz kann somit problem-

los aufgehoben werden. Durch die Änderung wird eine Gewerbefläche geschaffen, die für einen kleinen Betrieb ausreichend ist. In dem Änderungsbereich ist ein Teil des benachbarten Grundstücks mit einbezogen, damit die überbaubare Fläche zusammengezogen werden kann. Dies ist deshalb zweckmäßig, um der kleinen Fläche die Möglichkeit der Aufstockung zu geben.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Stadt einschließlich der wirksamen Änderungen weisen für den Bereich der 2. Änderung eine gewerbliche Baufläche wie auch eine Sonderbaufläche aus. Hieraus und aus der Vorgabe des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird für den wesentlichen Teil Industriegebiet und ein sonstiges Sondergebiet - Möbelmarkt entwickelt.

Die ausgewiesene Parkplatzfläche wird als uneingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

3.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan setzte für den Bereich des Industriegebietes eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 fest. Mit der Änderung sollte die zulässige Baumasse nicht vergrößert werden, somit werden die Baumassenzahlen von 6,0 beibehalten. Die Grundflächenzahl wurde von 0,7 auf 0,8 erhöht, um zu erreichen, daß die mögliche Baumasse sich mehr in der Ebene als in die Höhe entwickelt.

Für das neu ausgewiesene Sondergebiet wurde die gleiche bauliche Ausnutzung zugelassen wie im Nachbarbereich. Dies wird auch damit begründet, daß sich die Gebiete zwar in zwei Bebauungsplänen befinden, jedoch zusammengehören und auch Bebauungsgrenzen überbauend bebaut werden sollen. Die zulässige Geschößzahl ist 11-geschossig, die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Geschößflächenzahl ist mit 1,6 ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen als eine größere zusammenhängende Fläche begrenzt, die an die Planbereichsgrenze stößt. Damit soll eine möglichst große Flexibilität der Anordnung der Gebäude erreicht werden. Außerdem wird die Überbauung der Planbereichsgrenze ermöglicht.

Im sonstigen Sondergebiet wurde die überbaubare Fläche auch mit Baugrenzen begrenzt. Aufgrund der beabsichtigten Überbauung der Planbereichsgrenze wurde die überbaubare Fläche bis an die Planbereichsgrenze herangeführt.

Für das neu hinzugekommene Industriegebiet sind die Grund- und Baumassenzahlen in gleicher Höhe festgesetzt worden wie in der Nachbarschaft.

3.4. Verkehr

Mit der Aufhebung der Straßenfläche wird das Verkehrskonzept für die spätere Erweiterung und den beabsichtigten Anschluß an die K 445 aufgegeben. Da aber letztlich auf eine Erweiterung des Industriegebietes wie auch eines Anschlusses an die K 445 nicht verzichtet werden kann, muß eine Alternative entwickelt werden. Der beigefügte Erschließungsentwurf zeigt eine mögliche Verkehrsführung auf. Auf dieser Basis wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 38 "Industriegelände Südost" entworfen, der parallel zur Änderung aufgestellt wird.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend große Parkplätze ausgewiesen. Ein Wendeplatz wird nicht notwendig, da die Weiterführung der Industriestraße durch den Bebauungsplan Nr. 38 bis an die Kreisstraße K 445 sichergestellt wird.

3.5. Grünflächen

Mit der Ausweisung einer größeren Parkplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 38 in unmittelbarem Anschluß an diese Fläche, wird die Notwendigkeit, jede Freifläche für Parkplätze zu nutzen, von diesem Plan genommen. Diese Grünfläche soll als Ruhezone ausgebaut werden, um der arbeitenden Bevölkerung außerhalb der Betriebsgrundstücke einen Erholungsbereich anzubieten.

3.6. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecksflächen festgesetzt worden. Diese Festsetzung gewährleistet ein Mindestmaß an Einsicht in die angrenzende Verkehrsfläche und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Nr. 2 Das Industriegebiet in einem sehr kleinen Teilabschnitt und das Sondergebiet werden für einige Zeit den Ortsrand bilden. Um einen mit Grün gestalteten Ortsrand und einen guten Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, ist ein Pflanzstreifen festgesetzt worden, der mit hochwertenden standortheimischen Bäumen und Großsträuchern bepflanzt werden muß. Dieser Pflanzstreifen wird lückenlos in dem Bebauungsplan Nr. 38 weitergeführt.

Nr. 3 Damit auch eine allgemeine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet sein wird, ist eine Bepflanzung von hochwerdenden Laubbäumen je 1000 qm Grundstücksfläche festgesetzt worden.

Nr. 4 Gem. Nds. Bauordnung werden je nach Betriebsgrößen und Beschäftigten eine entsprechende Anzahl PKW-Einstellplätze gefordert. Um zu vermeiden, daß dadurch große unbegrünte Asphalt- bzw. Betonflächen entstehen, sind je 5 errichtete Einstellplätze ein hochwerdender standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Nr. 5 Das sonstige Sondergebiet soll ausschließlich der Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes dienen. Mit der stark begrenzten Nutzungsmöglichkeit des Sondergebietes soll erreicht werden, daß sich keine anderen Märkte wie Lebensmittelmarkt in diesem Bereich ansiedeln und so einen erheblichen negativen Einfluß auf die Geschäftssituation und damit verbunden auch auf die städtebauliche Situation ausüben.

Zu dem Möbelmarkt sind noch die Anlagen der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen zugelassen.

Als Ausnahme sollen, soweit es gewünscht und notwendig wird (evtl. aus Sicherheitsgründen), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Nr. 6 Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht von vornherein bekannt, wie sich das Industriegebiet in Zukunft aufteilt. Um jedoch eine Gliederung durch Grünzonen zu erhalten, ist eine Festsetzung getroffen worden, die einen Pflanzstreifen von 3 m entlang der Grenze zum Nachbarn vorsieht. Somit werden die Betriebe durch 6 m breite Pflanzgürtel gegliedert.

3.7. Hinweis zur Bepflanzung

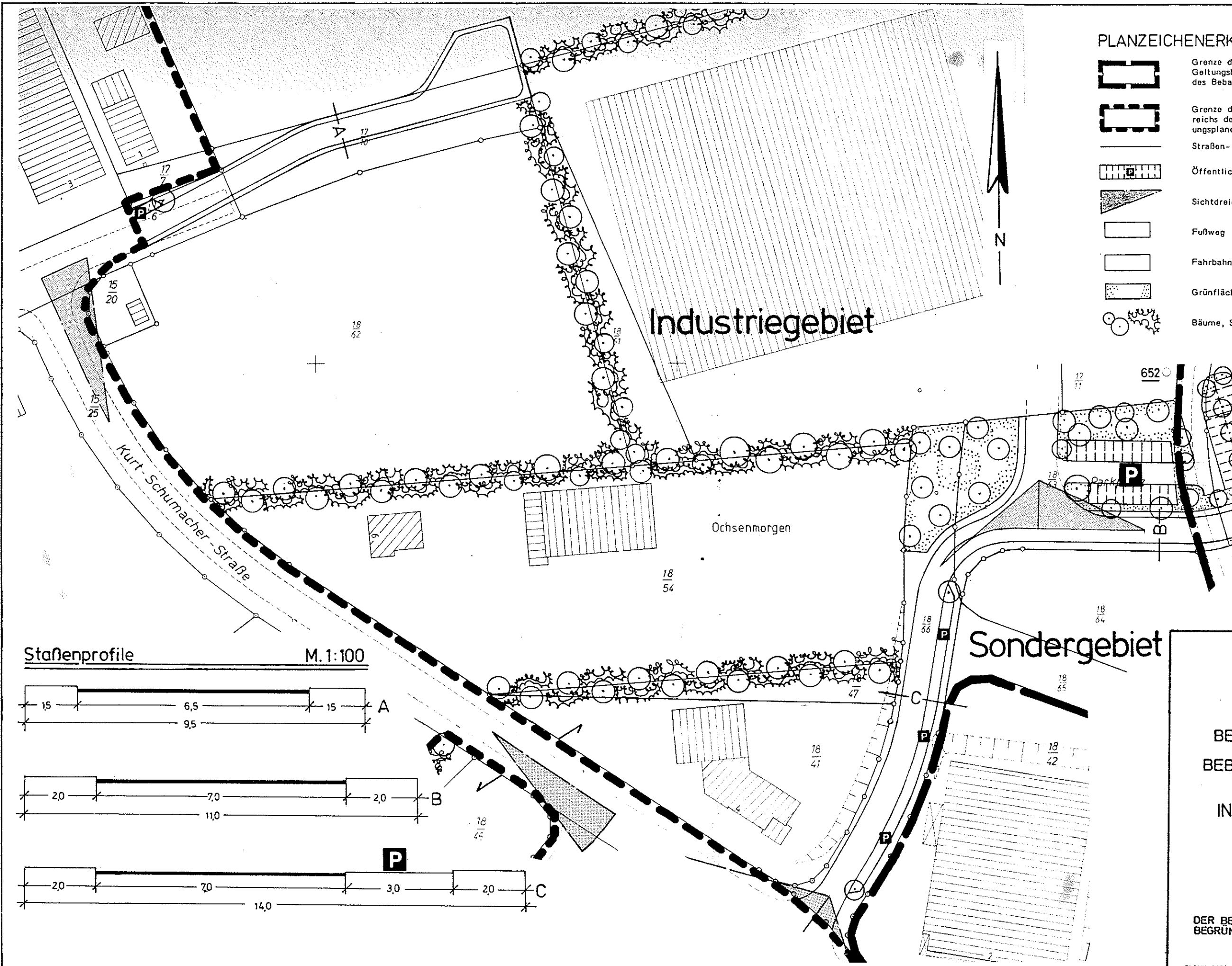
Sämtliche Pflanzfestsetzungen setzen das Anpflanzen und das Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest. Daraus ist zu interpretieren, daß die Pflanzen so in den Boden eingebracht werden müssen, daß sie sich nach Form und Art entsprechend entwickeln können. Außerdem ist die notwendige Wasserzufuhr durch offene Baumscheiben oder durch technische Maßnahmen zu gewährleisten.

3.8. Immissionsschutz

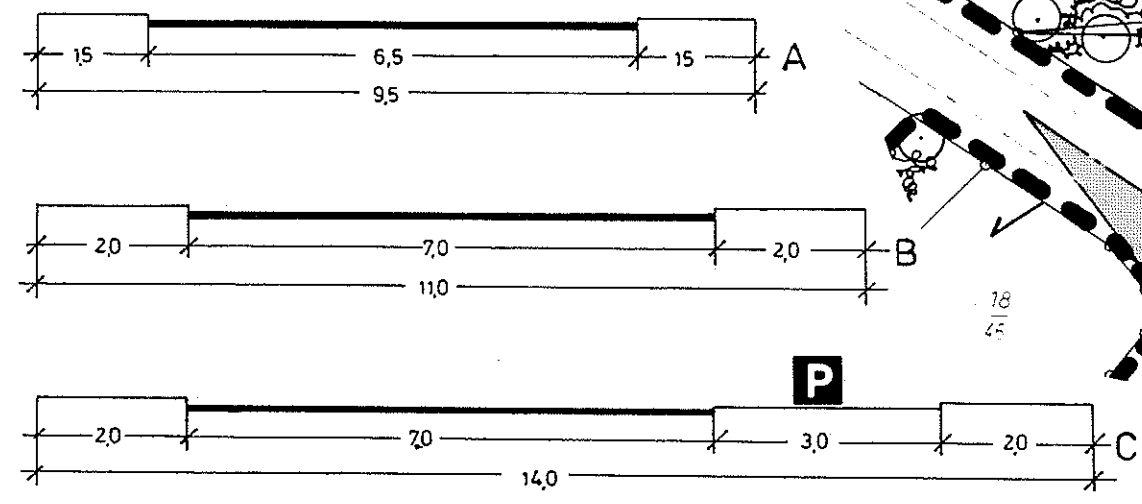
Probleme des Immissionsschutzes treten nicht auf. Das Industrie- bzw. Sondergebiet grenzt an die freie Landschaft und an weitere Industrie- bzw. Sondergebietsflächen an.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Straßen- und Freiflächengrenze
- Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreiecksflächen
- Fußweg
- Fahrbahn
- Grünflächen
- Bäume, Sträucher



Streifenprofile M. 1:100



KARTENGRUNDLAGE FLURKARTENWERK
VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES
KATASTERAMTES NORTHEIM

USLAR

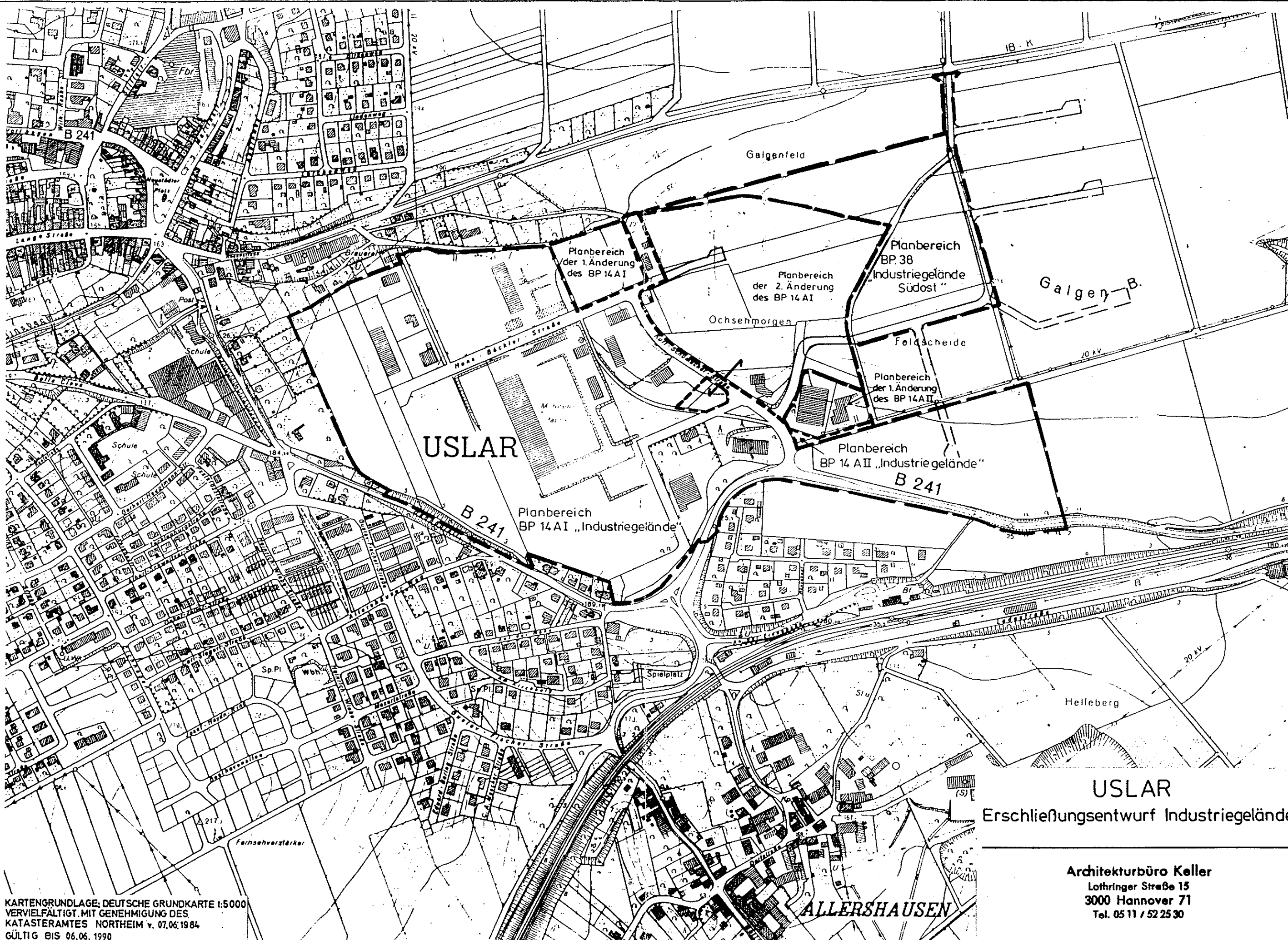
BEBAUUNGSENTWURF
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.14AI

INDUSTRIEGELÄNDE
2. Änderung

M.1:1000

DER BEBAUUNGSENTWURF IST TEIL DER
BEGRÜNDUNG I.S. VON §9 ABS. 8 BBAUG.

PLANUNGSBÜRO L. KELLER LOTHINGERSTRASSE 15 3 HANNOVER 71



KARTENGRUNDLAGE: DEUTSCHE GRUNDKARTE 1:5000
VERVIELFÄLTIGT MIT GENEHMIGUNG DES
KATASTERAMTES NORTHEIM v. 07.06.1984
GÜLTIG BIS 06.06.1990

USLAR

Erschließungsentwurf Industriegelände

Architekturbüro Keller
Lothringer Straße 15
3000 Hannover 71
Tel. 05 11 / 52 25 30

4. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

4.1. Bodenordnung

- 4.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).
- 4.12 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG).
- 4.13 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BBauG).
- 4.14 Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

4.2. Ver- und Entsorgung

- 4.21 Die Trink- und Löschwasserversorgung im Planbereich wird, soweit nicht vorhanden, noch ausgebaut und von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt W 505 (Entw. 77) zu beachten. Der Bedarf ist mit $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l/min.}$ umzusetzen.

- 4.22 Die Abwasser werden im Trennsystem zur zentralen Kläranlage geleitet. Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die örtliche Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

4.23 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags- und Grundwasser wird unter Beachtung der wasserrechtlichen Erlaubnis dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Es ist darauf zu achten, daß keine belasteten Wässer aus dem Gewerbegebiet in Gewässer oder Vorfluter gelangen können (z.B. über Regenwasserkanäle).

Zur Verminderung bzw. Vermeidung des Oberflächenwasserabflusses werden nachfolgende Empfehlungen gegeben, die bei Neuerstellung oder Änderung baulicher Anlagen Beachtung finden sollen.

Durch die Bebauung und Pflasterung des Gebietes wird die Oberfläche so versiegelt, daß kein Regenwasser mehr in den Boden versickern kann. Damit wird der Bereich der Grundwasserbildung entzogen. Außerdem werden durch das abgeleitete Regenwasser die Bäche und Flüsse überlastet, die in vermehrtem Maße zu Hochwasser neigen. Mit gezielten Maßnahmen auf den Grundstücken können diese nachteiligen Auswirkungen reduziert werden.

Die Gestaltung der Park- und Einstellplätze sollte anstatt einer durchgehenden Asphalt- bzw. Betondecke, in Pflaster mit Fugenvegetation, Betongrassteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke hergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung sollte nicht auf kurzem Weg in die Oberflächenkanalisation geleitet werden. Es sollte dazu genutzt werden, um eine evtl. notwendige Löschwasserreserve als Wasserfläche ständig auf- bzw. nachzufüllen, die Grünstreifen zu bewässern und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, das überschüssige Wasser im Boden zu versickern.

Unter Berücksichtigung dieser Anregungen wird der Wasserhaushalt des Gebietes durch eine Bebauung nicht gestört. Zur Reduzierung des Regenwassers aus den Dachabläufen besteht auch noch die Möglichkeit der Dachbegrünung.

4.24 Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

Evtl. 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.

4.25 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt. Eine Erdgasversorgung des Industriegeländes ist möglich und kann über eine Ortsnetzerweiterung vorgenommen werden. Versorgungsträger ist die SN-Gas (Gasversorgung Südhannover-Nordhessen).

4.3. Einstellplätze

Einstellplätze müssen gem. NBauO bei Bauantrag in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden.

4.4. Der Gemeinde bzw. Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden im Endzustand die folgenden Kosten geschätzt:

Erwerb und Freilegung	-	DM
Befestigung (Straßenausbau mit Entwässerung)	50.000,--	DM
Straßenbeleuchtung		DM
Grünflächen (öffentlich)	30.000,--	DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	80.000,--	DM
Zuschüsse	-	DM
Erschließungsbeiträge 90 %	45.000,--	DM
Gemeindeanteil 10 %	5.000,--	DM

Die Kanalkosten (Regen- und Schmutzwasserkanal) entfallen, da bereits vorhanden.

Die Kosten für die Stromversorgung werden direkt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. erhoben und sind kostenmäßig nicht erfaßt.

Das Gleiche trifft für das erforderliche Fernmeldenetz und die Wasserversorgung zu.

4.5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffende Maßnahmen und die vorgesehene Finanzierung (§ 9 Absatz 8 BBauG).

Die vorliegenden Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Der Ausbau des Wendeplatzes wird kurzfristig nicht betrieben. Kleinere Maßnahmen werden je nach Bedarf durchgeführt.

4.6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,6456 ha

Gesamtfläche = Bruttobaugebiet

Erschließungsflächen

Grünanlage	0,0845 ha
Straßenfläche	0,4045 ha
Parkplatzfläche	0,1190 ha
Gesamt	<u>0,6080 ha</u> =====

Das Nettobauland beträgt mithin 7,0376 ha

davon sind

SO - Gebiet 0,3420 ha

bei einer Geschoßfläche von 5472 m²

entspricht einer mittleren Geschoßflächenzahl von 1,6

GI - Gebiet 6,6956 ha

bei einer Baumasse von 401.736 m³

entspricht einer mittleren Baumassenzahl von 0,6

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 A I "Industriegelände" 2. Änderung

vom 03. 07.1987 bis 04.08.1987

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

Uslar, den 20. Aug. 1987

gez. Leipold
Ratsvorsitzender

gez. Meistering
Stadtdirektor