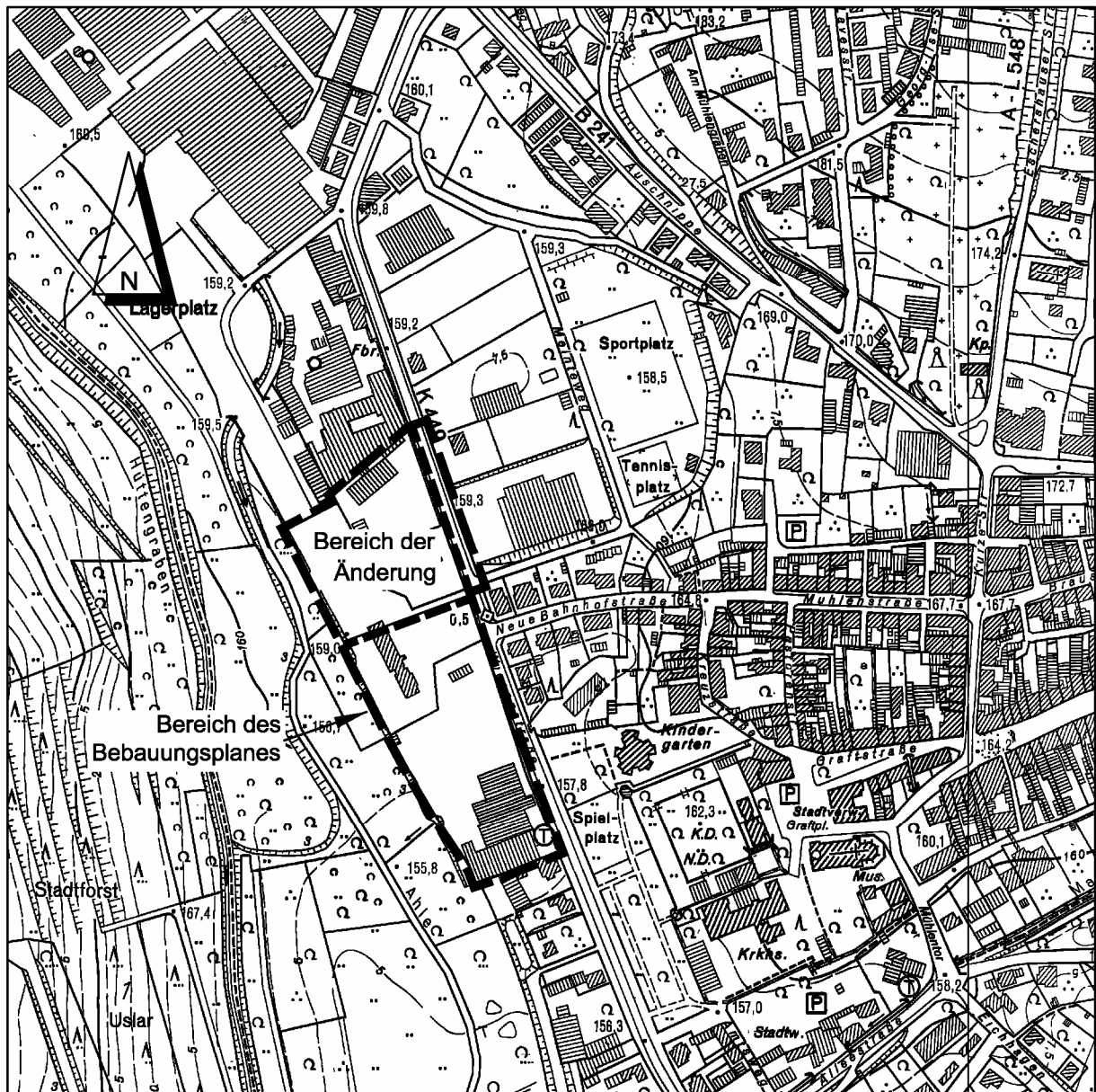


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gemäß § 4 (1) BauGB gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
25.9.2003			

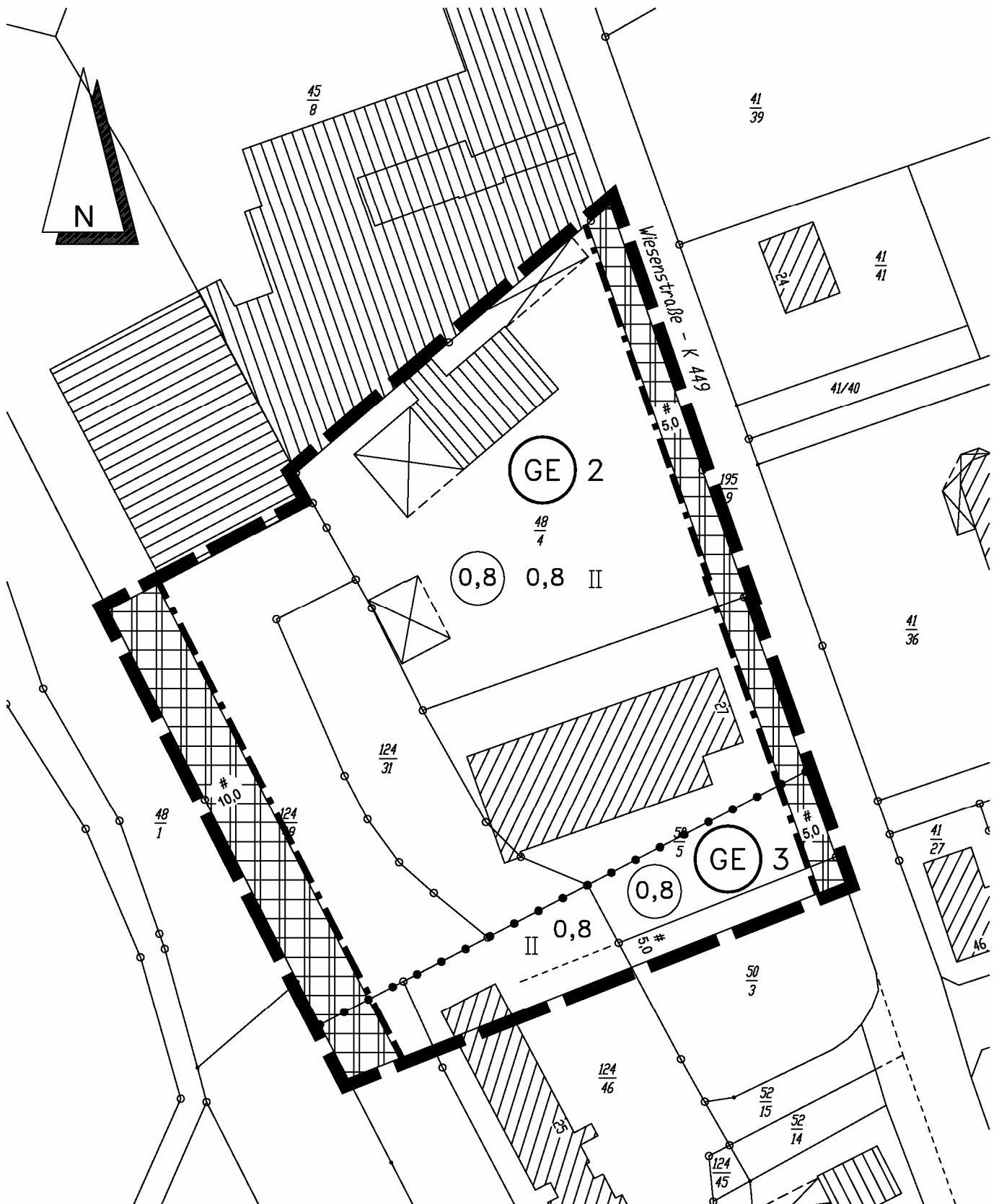
STADT USLAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „WIESENSTRASSE - WEST“
1. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 67 „Wiesenstraße – West“

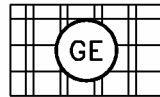
1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

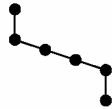
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

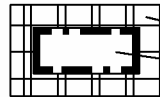
SONSTIGE PLANZEICHEN



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)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO GE 2 und GE 3 wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dahin gegliedert, daß nur das Wohnen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen sind.
Zulässig sind:
Gewerbebetriebe und Anlagen aller Art,
öffentliche Betriebe
Anlagen für sportliche Zwecke
soweit sie die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete einhalten.
2. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb verbunden sind und die Verkaufsfläche nicht 30 % der betrieblichen Geschoßfläche übersteigt.
Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Kfz-Gewerbe.
3. Im Gewerbegebiet GE 2 ist ein nicht innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetrieb bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig (gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO). Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente mit einem Anteil von max. 8 % an der Verkaufsfläche zulässig (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO).
4. Als innenstadtrelevant gelten folgende Sortimente:
Textil / Bekleidung (gesamtes Textilsortiment)
Schuhe (außer Arbeitsschuhe)
Uhren / Schmuck
Photo / Optik
Drogerie- und Parfümerieartikel, Arzneimittel,
Geschenkartikel, Accessoires
Braune und weiße Ware (Unterhaltungselektronik,
Tonträger, Computer / Elektrogroßgeräte)
kunstgewerbliche Artikel
Haushaltswaren / Wohnbedarf
Spielwaren
Schreibwaren, Büroartikel, Bücher
Büro- / Informationstechnik
Sportartikel, Camping, Fahrräder, Jagdartikel
Lampen, Leuchten
5. Im Gewerbegebiet GE 2 darf die Höhe der baulichen Anlagen 172 m ü. NN und im Gewerbegebiet GE 3 169 m ü. NN nicht überschreiten (gemäß § 18 BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 67, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Uslar, den 25.9.2003

Siegel

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.4.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den 25.9.2003

gez. Meistering
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Vermessungsgesetz vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07 / 2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Katasteramt Northeim, den 04.07.2006

gez. Ingo Wiesner

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2003

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.6.2003 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.6.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 2.7.2003 bis 4.8.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uslar, den 25.9.2003

gez. Meistering
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Uslar, den

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

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

Uslar, den

Stadtdirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.9.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uslar, den 25.9.2003

gez. Meistering
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschuß

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

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Uslar, den

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschuß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 29.04.2005 rechtsverbindlich geworden.

Uslar, den 15. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den 15. Juni 2006

gez. Meistering
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uslar, den

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Uslar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wiesenstraße - West“ für die Kernstadt am 30.4.1998 beschlossen. Dieser wurde von Rat der Stadt am 21.3.2002 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 17.5.2002 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Beschluß vom 29.4.2003 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Uslar die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wiesenstraße – West“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Kernstadt Uslar zwischen der Wiesenstraße (K 449) und der ehemaligen Bahntrasse. Der Planbereich der 1. Änderung betrifft nur den nördlichen Teilbereich und wird wie auf dem Deckblatt dieser Begründung i.M. 1:5.000 dargestellt begrenzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

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

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

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

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

Der Rat bzw. VA der Stadt hat die Aufstellung von 24 Änderungen des Flächennutzungsplanes beschlossen. Davon sind die 1. - 12. und 14. – 21. Änderung durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Die übrigen Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der Bebauungsplan Nr. 67 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der wirksamen 20. Änderung entwickelt.

2.3 Natur und Landschaft

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde in einem Gebiet aufgestellt, in dem bauliche Anlagen nach § 34 BauGB zugelassen sind. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Somit hat der Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen zum Inhalt.

Für die 1. Änderung bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Rechtsgrundlage, so daß auch für die Änderung, soweit der zulässige Eingriff nicht erhöht wird, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

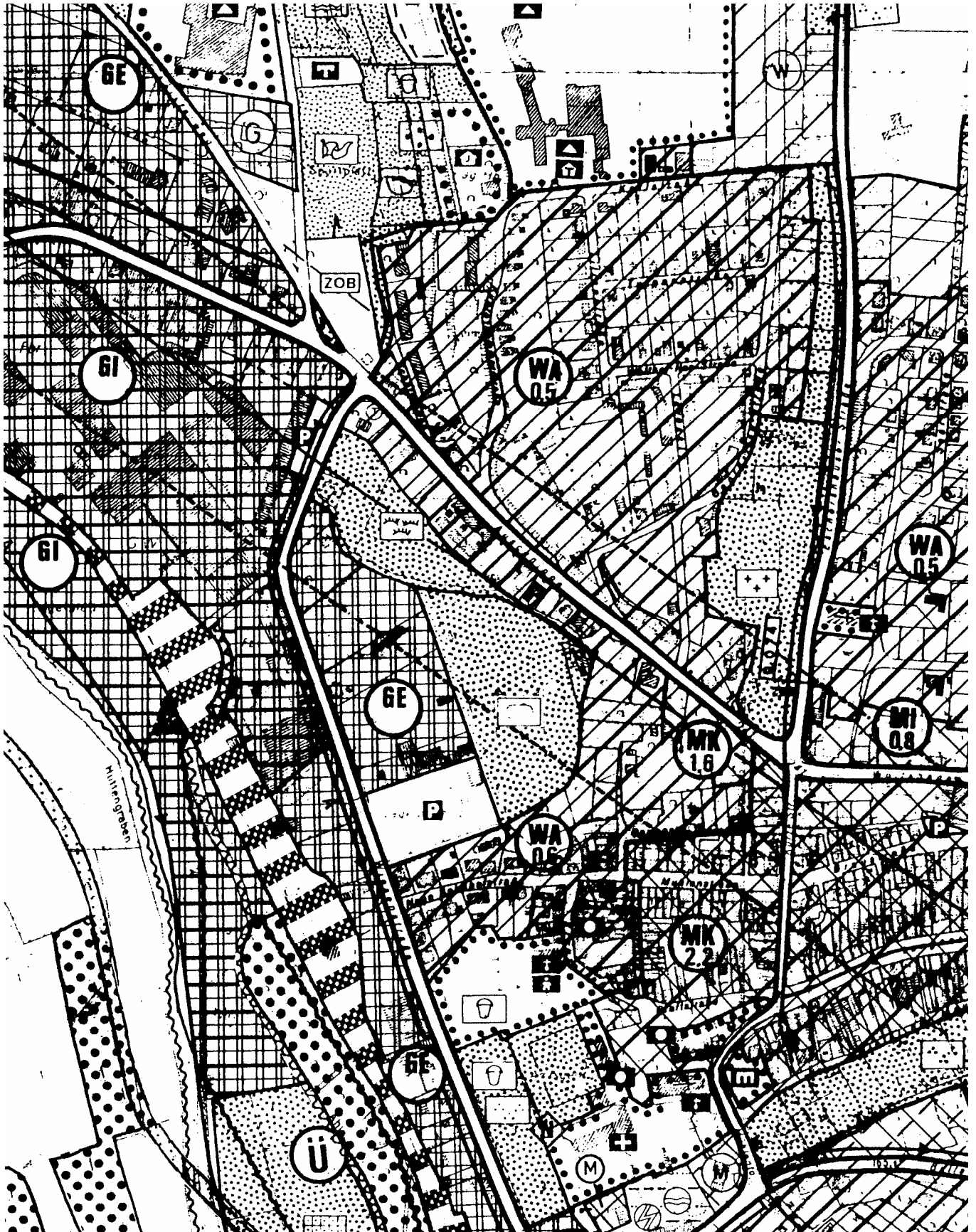
2.4 Umweltbericht

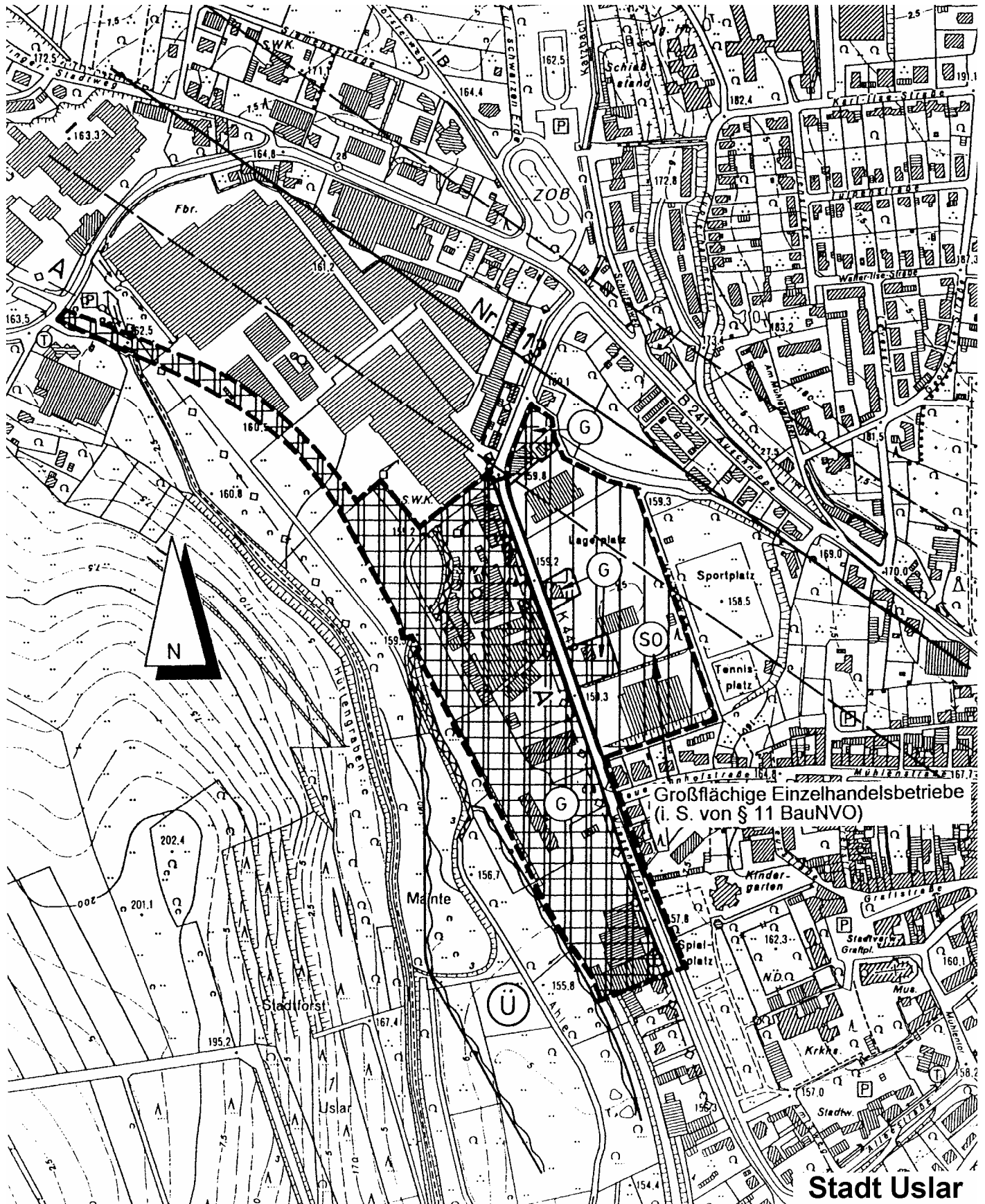
Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 67 wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchgeführt.

2.5 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete berührt. An die Westgrenze des Planbereichs grenzt teilweise das Überschwemmungsgebiet der Ahle an. Wie aus der Darstellung im Flächennutzungsplan zu entnehmen ist, berührt das Überschwemmungsgebiet der Ahle nicht das Plangebiet. Auch eine beabsichtigte Freilegung der Ahle wird das Plangebiet nicht berühren.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1:5.000





3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 hat die Stadt die Sicherstellung einer geordneten nachhaltigen Entwicklung zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt von Uslar betrieben. Inzwischen haben sich die Eigentumsverhältnisse sowie die baulichen Entwicklungen so geändert, daß der Bebauungsplan angepaßt werden soll. So ist beabsichtigt, die zulässige Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Sortimente neu zu erstellen und das vorhandene Marktgebäude abzubauen und an der Stelle Einstellplätze zu errichten. Das vorhandene Autohaus will sich in nördliche Richtung erweitern, wodurch der Bereich der 1. Änderung vollständig ausgenutzt ist. Da hierdurch lediglich eine Verschiebung der Verkaufsfläche erfolgt und keine Erweiterung, hat der Rat der Stadt Uslar die 1. Änderung beschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt unverändert erhalten. Lediglich die Begrenzungen der Gewerbeflächen GE 1 – GE 3 werden verändert bzw. aufgehoben.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung Geschößzahl II und Grund- und Geschößflächenzahl 0,8 bleiben unverändert.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird weiter verzichtet. Die überbaubare Fläche wird weiter mit Baugrenzen begrenzt und ist nicht verändert worden.

3.4 Verkehr

Die Verkehrsflächen werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

3.5 Textliche Festsetzungen

zu Nr. 1

Die Einschränkung des Gewerbegebietes auf nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen wird auf die Fläche des gesamten Änderungsbereiches erweitert. Das Gewerbegebiet GE 1 wird aufgegeben.

zu Nr. 2

Die textliche Festsetzung wird dahin geändert, daß das Gewerbegebiet GE 1 herausgenommen wird. Das Gewerbegebiet GE 3 ist nach Norden erweitert worden.

zu Nr. 3

Die textliche Festsetzung bleibt unverändert. Lediglich wird das Gewerbegebiet 2 auf das Gewerbegebiet 1 erweitert, mit einer Verringerung durch das Gewerbegebiet 3.

Durch die vorgenommene Änderung wird auf der vergrößerten Fläche GE 2 die gleiche Verkaufsfläche zugelassen, die der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits zuläßt. Der vorhandene Lidl-Markt wird die Verkaufsfläche nach Norden verlagern mit gleichzeitiger Erweiterung auf 800 m². Der vorhandene Markt wird abgebrochen. Die verbleibende unbebaute Fläche (GEZ) wird für den Stellplatzausbau benötigt. Somit kann das Gewerbegebiet 1 bedenkenlos aufgehoben werden. Um zu vermeiden, daß der vorhandene Markt weiter genutzt wird, ist in dem Gewerbegebiet nur ein Einzelhandel bis max. 800 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da im Nahbereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen ist. Dieser hat für den Einzelhandel anziehende Wirkung und kann dazu führen, daß dadurch die Innenstadt, welche durch Fördermittel saniert ist, entleert wird. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes hat die Stadt deutlich gemacht, daß der großflächige Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 800 m² beginnt. Somit sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² in Gewerbegebieten zulässig, soweit sie nicht durch Festsetzungen eingeschränkt werden. Diese Einschränkungen sind nur in Gewerbegebieten städtebaulich notwendig, wenn ein großer Nahversorger im Randbereich liegt und für einen Kundenstrom sorgt. Dies nutzen gern Einzelhandelsbetriebe, um ihre Waren ohne großen Werbeaufwand den Kunden anzubieten. Ziel der Stadt ist es jedoch, die Innenstadt als Geschäftszentrum zu erhalten und nicht durch eine derartige Entwicklung veröden zu lassen. Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es einer differenzierten Festsetzung, um den innenstadtrelevanten Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen.

zu Nr. 4

Die innenstadtrelevanten Sortimente bleiben unverändert.

zu Nr. 5

Aus der textlichen Festsetzung ist das GE 1 herausgenommen worden. Die zulässigen maximalen Bauhöhen bleiben unverändert erhalten.

3.6 Natur und Landschaft - Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Durch die Änderung wird die bauliche Nutzung - der Versiegelungsgrad unverändert beibehalten. Somit führt die Änderung nicht zur Erhöhung des Eingriffes. Eine Ausgleichsmaßnahme ist daher nicht erforderlich.

3.7 Immissionsschutz

Die Begrenzung des Gewerbegebietes auf Anlagen, die die Lärmrichtwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten, ist auf das gesamte Gewerbegebiet erweitert worden. Durch die Änderung wird die Lärmentwicklung im Gewerbegebiet weiter reduziert.

3.8 Hinweise

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

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

Von Seiten des Straßenbauamtes werden folgende Hinweise vorgetragen:

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

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

Geplante Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

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

Bei Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen ist zu beachten:

- Die Anlage muss blendfrei sein.
- Die Form der Anlage darf nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Kennzeichen führen.
- Die Farben der Anlage dürfen nicht in den DIN-Farben der amtlichen Verkehrszeichen gehalten sein, sondern müssen sich deutlich von ihnen abheben.
- Die Sichtverhältnisse im Straßenverkehr dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Änderung vorhandener Zufahrten und 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 egm Erdgas Mitteldeutschland GmbH 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 Seiten des ZVSN (Zweckverband Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen) wird auf folgendes hingewiesen:

Der Plan 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 ÖPNV 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.

Vom Landkreis Northeim wird darauf hingewiesen, daß, auch wenn der Planbereich nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Ahle liegt, Überschwemmungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

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 Lidl-Marktes sowie beidseitig der ehemaligen Bahnhofszufahrt (Hausmüllablagerung) bekannt. Dem Landkreis Northeim als zuständiger Abfallbehörde liegen entsprechende Untersuchungen vor.

Des weiteren 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.

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

Vom Landkreis wird darauf hingewiesen, daß Grundwassernutzungen und Oberflächenentwässerungen wegen vorhandener Altlasten ausgeschlossen sind.

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.

Es ist darauf zu achten, daß kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in Gewässer bzw. Vorfluter geleitet werden darf (z. B. über Regenwasserkanäle). Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist u. U. vor Einleitung zu reinigen.

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

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Northeim durchgeführt.

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

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Uslar sichergestellt.

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

Die Versorgung mit Gas wird von der egm Erdgas Mitteldeutschland sichergestellt. Von der egm wird darauf hingewiesen, daß in der Wiesenstraße Erdgasversorgungsleitungen vorhanden sind.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen.

4.5 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

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

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

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

4.6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der 1. Änderung hat eine Gesamtgröße von	1,1659 ha
davon sind	
Gewerbegebiet	1,1659 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67

"Wiesenstraße-West"

vom 2.7.2003 bis einschließlich 4.8.2003

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Uslar beschlossen.

Uslar, den 25.9.2003

gez. Kaiser
Bürgermeister

gez. Meistering
Stadtdirektor