

— *Halage zur Verfügung des Landkreises
Sondershausen vom 14.07.97, Az. 64/622-21* —

STADT BAD HARZBURG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 443 „Tenniszentrum-West“

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 439 „Tenniszentrum“

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Bestehender Rechtszustand
- 2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, Baugrenzen
 - 5.4. Verkehrsflächen
 - 5.5. Grünflächen
 - 5.6. Sonstige Festsetzungen
- 6. Ver- und Entsorgung
- 7. Bodenordnende Maßnahmen
- 8. Kosten der Durchführung

1. Bestehender Rechtszustand

In seinem größeren südlichen Teilbereich ist der Bebauungsplan „Tenniszentrum-West“ Bestandteil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tenniszentrum“ aus dem Jahr 1977. Der nördliche Teilbereich ist bisher nicht beplant.

Soweit er Bestandteil des neuen Bebauungsplanes „Tenniszentrum-West“ ist, wird der Bebauungsplan „Tenniszentrum“ aufgehoben.

2. Veranlassung und städtebauliche Ziele

In Bad Harzburg herrscht seit Jahren ein starker Mangel an ausgewiesenen Gewerbegebieten. Dieses hat in der Vergangenheit zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Ansiedlung neuer Betriebe bzw. bei der Umsiedlung vorhandenen Gewerbebetriebe geführt. Es sind auch aufgrund des Gewerbeflächenmangels bereits Betriebe aus Bad Harzburg abgewandert. Da Bad Harzburg als ausgewiesenes Mittelzentrum verpflichtet ist, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen und dieses am Gewerbeflächenmangel ganz wesentlich scheitert, stellt sich die Verpflichtung, kurz und mittelfristig ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dieses wird auch in einem Marketing-Gutachten des Büros Fried & Partner festgestellt, in dem kurzfristig die Ausweisung von ca. 70 ha Gewerbeflächen gefordert wird.

Für diesen Bedarf wird im wesentlichen das Gewerbegebiet „Bad Harzburg-Nord“ derzeit planungsrechtlich ausgewiesen.

Darüber hinaus ist es aber auch dringend notwendig, kleinere rascher zu überplanende Erweiterungsflächen zu aktivieren. Dies ist bereits im Fall der Bebauungspläne „Badestraße-Ost“, „Am Zauberberg“ und „Ellernwiesen-West“ geschehen. Neben der raschen Überplanbarkeit haben diese Flächen auch den Vorteil, daß sie relativ innenstadtnah liegen, was für einige gewerbliche Betriebe von hoher Standortbedeutung ist. Gleiches trifft auch auf die hier überplante, noch nicht gewerblich genutzte Fläche zu.

Deshalb ist die zügige Ausweisung des Gewerbegebietes „Tenniszentrum-West“ dringend notwendig.

Gleichzeitig erscheint es sinnvoll, in einem Teilbereich der vorhandenen Gewerbefläche die Ausnutzungsziffern zu erhöhen, um hier eine intensivere Nutzung zu ermöglichen und das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung attraktiver zu gestalten. Hierdurch soll auch ein weiterer Entwicklungsdruck gewerblicher Bauvorhaben auf Flächen im Außenbereich zugunsten einer intensiveren Nutzung in diesem seit langem gewerblich genutzten Gebiet minimiert werden.

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern entspricht auch dem Wunsch der ansässigen Unternehmen.

Für eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung spricht auch die verkehrsgünstige Lage, die vorhandene Erschließung, die Topographie sowie die Tatsache, daß der größte Teil der Fläche und vor allem die bisher nicht genutzte Fläche im Besitz der Stadt Bad Harzburg ist.

Für den südlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches, der bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und genutzt worden ist, wird eine Überplanung notwendig, da sich aufgrund eines Schallgutachtens des TÜV Hannover herausgestellt hat, daß hier die zulässigen Emissionswerte geringfügig geändert werden müssen.

Insgesamt soll durch den Bebauungsplan „Tenniszentrum-West“ eine bestehende ausgewiesene Gewerbefläche geändert und eine neue Gewerbefläche ausgewiesen werden. Dadurch sollen rechtlich und städtebaulich geordnete Verhältnisse zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in dem Bereich geschaffen werden. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum-West“ notwendig.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der größere südliche Teil des Plangeltungsbereiches ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier ist eine Geschoßflächenzahl von 0,25 ausgewiesen.

Der nördliche Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Aufschüttungen“ ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan in seinem größeren Teil als Art der Nutzung Gewerbegebiet mit einer Geschoßflächenzahl bis zu 0,4 ausweist und auf die Aufschüttungsfläche zum Teil umfaßt, weicht er vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab.

Auf eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird verzichtet, da derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum-West“ auch der gesamte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg neu aufgestellt wird und hier die beabsichtigte konkrete Bauleitplanung enthalten ist.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

In der in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 BauGB (Trägerbeteiligung) als erstem Schritt der Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführten Umwelterheblichkeitsprüfung sind die folgenden drei Bereiche herausgefiltert worden, auf die näher eingegangen werden muß:

Altlastenverdacht

Die Fläche umfaßt in weiten Teilen das Gelände der ehemaligen Mathildenhütte. Diese Fläche einschl. der Aufschüttungsflächen ist als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Landkreises eingetragen worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum-West“ sind zahlreiche Gutachten über Bodenbelastungen und den Altlastenverdacht erstellt worden. Diese Gutachten sind abschließend in einer Untersuchung der Preussag AG Metall, Bergbauberatung, ausgewertet und vertiefend untersucht worden. Dieser Bericht stellt fest, daß eine Belastung aus dem Betrieb der ehemaligen Mathildenhütte nicht festzustellen ist, obwohl die Böden selbst zum Teil belastet sind. Es bestehen gegen eine gewerbliche Nutzung aus Sicht des Gutachters keine Bedenken.

Es werden allerdings Hinweise für die zukünftige Bebauung gegeben.

Im einzelnen wird in der Bewertung und Handlungsempfehlung des Gutachtens das folgende ausgeführt:

„Der Eintrag von Nitrat wird durch landwirtschaftliche Düngung auf den östlich, im Anstrom des Pegels Bol liegenden Ackerflächen verursacht. Durch die im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Bo2) liegenden Auffüllungen wird das Nitrat durch chemische Reduktion zu Nitrit und Ammonium umgewandelt und teilweise in der Halde festgelegt. Der südliche Teil des Untersuchungsgebietes (Bo5, Bo6 und Bo7) hat einen geringeren Einfluß auf die Nitrifikation.

Der Nitratedeintrag sollte durch angemessene Düngung der im Anstrom liegenden Ackerflächen minimiert werden.

Der nachgewiesenen IR-KW Belastungen sind auf einen Emitenten außerhalb des Untersuchungsgebietes zurückzuführen. Es sollten im östlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiet die Öltanks überprüft werden. Das Gelände sollte zusätzlich durch Begehung auf oberflächlich vorhandene Ölverschmutzung überprüft werden. Außerdem sollte gegebenenfalls das Kanalisationsystem (Einzugsgebiet) auf mögliche Leckagen überprüft werden.

Um Aussagen über die zeitliche Belastungsentwicklung der IR-KW's zu erhalten, sollten die Pegel vierteljährlich auf IR-KW untersucht werden, bis die Herkunft der Kontamination ermittelt ist.

Auf allen untersuchten Flächen ist der natürliche Untergrund durch inhomogene Auffüllungen überlagert. In diesen Auffüllungen ist mit erhöhten Metallbelastungen zu rechnen. Das Vorhandensein größerer andersartiger Ablagerungen außer den gefundenen Schlacken, Aschen und Bauschutt ist aufgrund der gezielten Bodenuntersuchungen und der Befunde der Grundwasseruntersuchungen nicht zu erwarten.

Bei dem gefundenen Schlamm im Bereich der Gasreinigung kann von einer eng begrenzten Ausdehnung ausgegangen werden, da in den Nachbarsondierungen kein weiterer Schlamm aufgeschlossen wurde.

Bei der Bebauung sollte auf größere Erdbewegungen verzichtet werden. Sofern das anfallende Aushubmaterial organoleptisch unauffällig ist, sollte dieses auf dem Gelände verbleiben. Organoleptisch unauffällige Aushubmassen, die nicht auf dem Gelände verbleiben können, sind aufgrund der bekannten Schwermetallbelastung gezielt auf Metalle zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten organoleptisch auffällige Ablagerungen wie z.B. Schlämme aus der Gichtgasreinigung angetroffen werden, sind diese getrennt vom übrigen Bodenaushub in gedichteten Containern für eine ordnungsgemäße Entsorgung zu sammeln. Die Aushubarbeiten sollten dabei gutachterlich begleitet werden. Der für die Entsorgung auffälliger Aushubmassen erforderliche Parameterumfang ist in Abhängigkeit vom organoleptischen Befund festzulegen.

Aufgrund der inhomogenen Auffüllungen sollten größere Erdbewegungen, insbesondere Tiefgründungen, gutachterlich begleitet werden.

Gegen eine Bebauung im Rahmen einer gewerblichen Nutzung bestehen aus Sicht des Gutachters keine Bedenken, zumal dadurch eine teilweise Flächenversiegelung stattfindet und somit der Niederschlagswassereintritt verringert wird.“

Zur Frage möglicher Folgewirkungen von Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet liegt eine weitere Stellungnahme des Gutachters vor, in der folgendes ausgeführt wird:

„Die Emittenten der Grundwasserbelastung durch Nitrat und IR-KW liegen im Anstrom des Untersuchungsgebietes. Erforderliche Maßnahmen zur Grundwassersanierung müssen am Eintragsort der Schadstoffe ansetzen. Zunächst muß der Emittent für IR-KW lokalisiert werden.. Dann sind Maßnahmen zur Verhinderung des weiteren Eintrags durchzuführen. Die Nitratbelastungen sind auf landwirtschaftliche Düngung auf den im Anstrom liegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen zurückzuführen. Hier muß der Nitratreintrag durch angemessene Düngung auf den entsprechenden Ackerflächen minimiert werden.

Diese Maßnahmen zur Grundwassersanierung hätten keinen Einfluß auf die Gebäude im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Grundwassersanierung, die eine Absenkung des Grundwasserspiegels zur Folge hätten, könnten in den Teilbereichen wo die Auffüllungen von schluffigem Material unterlagert sind, Senkungen verursachen. Maßnahmen dieser Art, z.B. Grundwasserabsenkungen und Aufbereitung der abgepumpten Wässer, werden aufgrund des jetzigen Kenntnisstandes über die Grundwassersituation im Planungsgebiet als nicht sinnvoll eingestuft.“

Hieraus wird deutlich, daß mögliche Sanierungsmaßnahmen keinen Einfluß auf die Bebauung haben.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß ohnehin auf den Aufschüttungsflächen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage grundbautechnischer Gutachten besondere Vorkehrungen gegen mögliche Senkungen getroffen werden müssen.*

Möglicherweise notwendig werdende Maßnahmen zur geregelten Ableitung der Oberflächengewässer können im Baugenehmigungsverfahren und ggf. in wasserrechtlichen Verfahren geklärt werden.

Da im Gewerbegebiet eine Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Personal möglich ist und diese Nutzung u.U. mit einer Gartennutzung verbunden wird, wird der Begründung ein Merkblatt über die Gartennutzung auf schwermetallbelasteten Böden beigelegt.

Eingriffsregelung

Mit der Einführung des neuen § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Eingriffsregelung auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen vollständig abzuhandeln. Dies geschieht wie folgt:

A. Bewertung des Eingriffs

Bestand

Der derzeitige Zustand der Fläche stellt sich für den Bereich des **Naturhaushaltes** wie folgt dar: Das Gelände ist zum großen Teil bereits bebaut bzw. versiegelt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar ist es mit der niedrigsten Wertstufe 4 ausgewiesen. D.h., daß der Naturhaushalt stark eingeschränkt ist. Es ist die o.a. Bodenbelastung als starke Vorbelastung zu nennen. Es handelt sich gerade im Bereich der neu ausgewiesenen Bauflächen überwiegend um relativ neue Aufschüttungsflächen ohne großen Bewuchs. Es ist auch festzustellen, daß eine Belastung durch die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Altlastengutachten ermittelt wurde.

Die Bestandsaufnahme für den Bereich des **Landschaftsbildes** ergibt folgende starken Vorbelastungen:

Hier ist die vorhandene Bebauung des Baugebietes selbst und der Nachbarschaft (Tennishalle) zu nennen.

Auch die unmittelbar westlich geplanten Windräder des ersten Windparks in der Stadt Bad Harzburg sind hier aufzuzählen.

Auch die Halden, die sich unmittelbar westlich anschließen und zum Teil in der Landschaft sehr auffällig sind, müssen aufgeführt werden.

Darüber hinaus stellt auch das gesamte Gelände der Kläranlage, das zukünftig noch erweitert werden wird, einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Auch die Verkehrsflächen der Bundesstraße 4/Autobahn 395 und der Bundesstraße 6 sowie die Bahnlinie Bad Harzburg-Vienenburg, zerschneiden die Landschaft und beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Letztendlich sind auch die vorhandenen Hochspannungsleitungen als Negativum anzumerken.

Insgesamt stellt sich die Situation so dar, daß das Gelände bereits sowohl was das Landschaftsbild als auch was den Naturhaushalt angeht, sehr stark vorbelastet ist.

Geplant ist dagegen im Bereich der bestehenden Bebauung lediglich eine Intensivierung der rechtlich zulässigen Nutzung gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand und im nördlichen Bereich die Ausweisung einer relativ kleinen zusätzlichen gewerblichen Baufläche. Es gehen hiervon praktisch keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt aus. Zu nennen wäre hier



allenfalls die stärkere Versiegelung des Bodens, die mit einer geringeren Versickerungsrate des Regenwassers verbunden ist.

Eine gewisse negative Auswirkung auf das Landschaftsbild wird durch die weiter nach Norden vorrückende Bebauung ausgelöst.

Minimierung

Die geringen Eingriffe werden wie folgt minimiert:

Es wird ein ausreichender Abstand der Bauflächen von der Radau eingehalten. So wird die gesamte Böschung, die in ihrer geringsten Breite 5 m, überwiegend aber wesentlich breiter, bis zu 20 m breit ist, mit dem vorhandenen Bewuchs durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Darüber hinaus sind auch oberhalb der Böschungsflächen bauliche Anlagen in 5 m Entfernung zur Oberkante der Böschung nicht zulässig.

Auch die abgestufte und trotz der Intensivierung für eine gewerbliche Baufläche nach wie vor niedrige Ausnutzung mit Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 stellen eine Minimierung dar.

Durch das Erhaltungsgebot des dichten Böschungsbewuchses zur Radau, wird eine Eingliederung in die Landschaft nach Westen problemlos erreicht.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen stellen darüber hinaus einen ausreichenden Ausgleich für die geringen Eingriffe her:

Durch Pflanzgebote an den Randbereichen des Plangeltungsbereiches und auf den Baugrundstücken wird der Naturhaushalt aufgewertet.

Durch die Randbepflanzung wird eine Eingliederung in das Landschaftsbild sichergestellt.

Damit ist der Ausgleich für die geringfügigen Eingriffe hergestellt.

Ersatzmaßnahmen entfallen daher.

Lärmbelastung

Zur Beurteilung des Bereiches Lärm liegen zwei Schallgutachten vor. In einem Gutachten des TÜV Hannover werden Vorschläge für die Ausweisung flächenbezogener Schalleistungspegel gemacht. Diese Vorschläge werden in den Bebauungsplan übernommen (s. Punkt 5.1).

In einem zweiten Gutachten des Büros Heidemann/Braun aus Braunschweig wurden zusätzlich die mit der gewerblichen Nutzung und der zukünftig intensivierten Nutzung des Tenniszentrums verbundenen Verkehrslärmbelastungen untersucht.

Diese Untersuchung hat bereits in das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum“, das die Erweiterung des Tenniszentrums planungsrechtlich vorbereitet hat, Eingang gefunden.

Im Ergebnis wird folgendes festgestellt:

„Schlußfolgerungen allgemein“

Wesentliche (wahrnehmbare) Pegelerhöhungen sind allgemein im begrenzten Zeitraum von 16.00 - 17.00 Uhr zu erwarten, das nur noch dem Bestandsschutz unterliegende Gebäude Tennisweg 1 ausgenommen.

Das erhöhte Angebot in den sportlichen Aktivitäten wird hinsichtlich des erzeugten Verkehrsaufkommens nicht zu wesentlichen Änderungen der Immissionswege führen.

Schlußfolgerungen für die vorhandene Bebauung

Die wesentliche (wahrnehmbare) Erhöhung der Immissionspegel, ergibt sich an den, der Haupterschließungsstraße unmittelbar zugewandten Hausfronten. Die Abschirmung in den Wohnwegen bewirkt zum einen die Verringerung der Pegelerhöhung zum anderen die Unterschreitung der Planungssollwerte. Die den Straßen zugewandten Grundstücksseiten enthalten auch keine schützenswerten Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Freisitze, so daß der Schutz der Innenräume allein von Belang ist. Ausreichender Schallschutz muß aber bei einer erforderlichen Schallschutzklasse 2 der Fenster schon wegen des heute verwendeten Standards hinsichtlich der Wärmedämmung bei dem geringen Alter der Häuser vorausgesetzt werden.

Zur besonderen Belastung des Gebäudes Tennisweg 1 muß dagegen vorgeschlagen werden, Gebäude oder Grundstück einer dem Gebiet entsprechenden gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Schlußfolgerungen für die geplante Bebauung

Der ausreichende Schallschutz der Umfassungsbauteile muß auch hier vorausgesetzt werden. Bei der konkreten Planung ist von vornherein darauf zu achten, daß Haus, Stellung und Grundstücksnutzung bewirken, daß die schützenswerten Außenwohnbereiche abgeschirmt sind.“

Es geht aus dem Gutachten hervor, daß bei Einhaltung der aus Wärmeschutzsicht schon zwingend notwendigen Vorgaben eine Einhaltung der Schallwerte in der benachbarten Wohnbebauung möglich ist. Auch bei der westlich des Tennisweg noch möglichen Wohnbebauung ist die Einhaltung der Schallwerte ohne weiteres machbar. In einem ergänzenden Gutachten zur Berücksichtigung der in den Stundensätzen nicht erfaßten Fahrten wurde festgestellt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 „von keinem Beurteilungswert erreicht“ werden (Heidemann/Braun, 1992).

Da im Bestand auf den belasteten Flächen keine schützenswerten Außenwohnbereiche vorhanden sind und darüberhinaus die Prognosewerte des Gutachtens lediglich an zwei Meßpunkten eine minimale (nicht hörbare) Überschreitung der Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung beinhalten, kann die Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005, die bereits heute schon überschritten werden, in der Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftförderung und der bereits ansässigen Betriebe akzeptiert werden.

Von daher kann die Planung wie beabsichtigt durchgeführt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Gebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dabei wird die südliche Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Einschränkung erfolgt aufgrund des o.a. schalltechnischen Gutachtens des TÜV Hannover.

In diesem Gutachten werden die folgenden Werte festgelegt:

55 dB(A) am Tag und
40 dB(A) in der Nacht.

Diese Ausweisungen liegen etwas unter den bisherigen: Bisher waren die Schallemissionen auf die eines Mischgebietes beschränkt. Dies hätte Emissionswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ermöglicht. Die Übernahme dieser geringfügig veränderten Emissionswerte erscheint allerdings problemlos. Die Werte sind auch von dem dort ansässigen Getränkehandelsbetrieb ohne weiteres einzuhalten, da dieser Betrieb ohnehin nur in den Tageszeiten Emissionen verursacht.

Für das übrige Gewerbegebiet werden entsprechend der Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht festgesetzt. Dies entspricht für

den Tageswert der Einstufung eines Gewerbegebietes lt. DIN 18005; für die Nacht liegen diese Werte etwas darunter.

Durch diese Ausweisungen wird die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht bzw. bestehende Gewerbebetriebe abgesichert und gleichzeitig die Wohnruhe in der benachbarten Wohnbebauung garantiert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im südlichen Teil bleibt die zurückhaltende Ausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bestehen.

Im zentralen Bereich wird die Grundflächenzahl von bisher 0,2 auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl von bisher 0,25 auf 0,4 angehoben. Damit soll eine intensivere Nutzung des Gebietes ermöglicht werden.

Im Norden auf der Fläche mit dem weitesten Abstand zur Wohnbebauung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Im südlichen und zentralen Bereich sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Ausweisung ermöglicht sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine ausreichende Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung.

Im nördlichen Bereich wird auf eine Ausweisung von Vollgeschossen zur Regelung der Höhenentwicklung verzichtet. Um hier in der Randlage des Gebietes zur Landschaft eine, dieser exponierten Lage nicht angemessene Höhenentwicklung zu verhindern, wird hier die absolute Höhe der Gebäude festgelegt. Bei einer Festlegung der höchstzulässigen Höhe auf 219 m ü.N.N. wird bei einer vorhandenen Geländehöhe zwischen 208 ü.N.N. bis zu 210 m ü.N.N. hier die Gebäudehöhe auf höchstens 11 m beschränkt. Eine gewerbliche Nutzung erscheint dabei allerdings immer noch möglich.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Damit soll eine höchstzulässige Gesamtlänge der Gebäude von 100 m ermöglicht werden, um einer gewerblichen Nutzung entgegenzukommen.

Die Baugrenzen werden großzügig ausgewiesen, um möglichst große zusammenhängende Bauflächen zu schaffen. Um allerdings Rücksicht auf die Böschung zur Radau im Westen und die Wohnbevölkerung bzw. das Tenniszentrum im Osten zu nehmen, wird hier die Baugrenze entsprechend zurückgenommen.

5.4. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen Straße „Tennisweg“ aus. Dabei werden sowohl die bereits vorhandenen Betriebe als auch ggf. Betriebe auf der nördlichen Erweiterungsfläche durch Privatzuwegungen erschlossen. Diese Lösung wird als gut geeignet angesehen, da sie im Bestand lediglich den (funktionierenden) Ist-Zustand festschreibt und für den Erweiterungsteil noch nicht feststeht ob überhaupt mehrere Betriebe angesiedelt werden oder ob nur ein einzelner Betrieb die Fläche nutzt. Eine privatrechtliche Erschließung ist aber auch bei mehreren Nutzern möglich, wie sich an anderer Stelle im Stadtgebiet (B.-Plan „Am Zauberberg“) zeigt. Auf der anderen Seite können durch diese Lösung sowohl für die Betriebe, als auch für die Stadt Kosten gespart werden.

Die Straße „Tennisweg“ steht selbstverständlich auch dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung, so daß die Nutzung der nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin möglich ist.

Auf die Ausweisung weiterer Parkplätze wird verzichtet, da es sich gezeigt hat, daß die vorhandenen Parkplätze nicht vollständig genutzt werden und lediglich wenige neue Betriebe sich ansiedeln können.

Die privaten Einstellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen.

5.5. Grünflächen

Zur Eingrünung der Parkplätze am Tennisweg werden hier Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft werden im Norden und Osten Pflanzstreifen bzw. Flächen zum Erhalt des vorhandenen Bewuchses festgesetzt.

Zur Eingliederung in die Landschaft zum Schutz der Radau werden im Westen Flächen zum Erhalt des vorhandenen Bewuchses und neue Pflanzstreifen festgesetzt.

Zur inneren Begrünung wird eine textliche Festsetzung in dem Plan aufgenommen, nach der im Gewerbegebiet je 150 m² nicht überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen ist.

5.6. Sonstige Festsetzungen

Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen werden mit einem Leitungsrecht belegt.

6. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt, soweit noch nicht geschehen, durch den Anschluß an die betreffenden Leitungsnetze.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

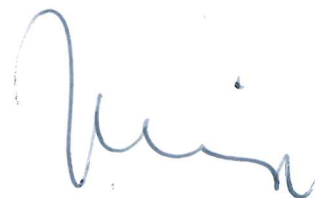
8. Kosten

Die Kosten werden in der Anlage aufgeführt.

Bad Harzburg, den 03. 09. 1996



Homann
Bürgermeister



Voigt
Stadtdirektor