

Stadt Bad Harzburg

Datum: 11.07.2000

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

“An den Weiden“

Begründung

Inhalt:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Schallschutz
5. Naturschutzfachliches Gutachten
6. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
7. Ausweisungen des Bebauungsplanes
8. Versorgung und Entsorgung
9. Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Für das Plangebiet existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1981.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ein Teilbereich ist als Grünfläche ausgewiesen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt von der Bahnlinie 1901 Braunschweig - Bad Harzburg (vormals Bahnlinie 235) im Westen, der Bahnlinie 1934 Bad Harzburg - Oker (vormals Bahnlinie 240), einer Kleingartenfläche sowie dem Bebauungsplan "Radauberg Süd" im Süden, dem Bebauungsplan "Radauberg" im Osten und der K 30 im Norden.

Der Anlaß für die Planänderung ist ein Antrag des Grundstückseigentümers.

Der Antragsteller führt aus, daß für die im Originalplan vorgesehene Ausweisung als Altenwohn- bzw. Altenpflegeheim an dieser Stelle kein Bedarf besteht.

Er sieht dagegen sehr wohl die Möglichkeit für eine Wohnnutzung im Ein- bzw. Zwei-Familien-Hausbaus.

Die Ausweisung als Altenwohn- bzw. Pflegeheim wurde im Originalplan aufgrund eines konkreten Bauvorhabens aufgenommen. Dieses Vorhaben ist später allerdings nicht verwirklicht worden.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Errichtung eines solchen Heimes an diesem Standort im nachhinein auch als nicht angebracht.

Vor allem die Entfernung zu den Kureinrichtungen, die sich in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) im Stadtteil Bad Harzburg befinden, aber auch die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten, besonders des täglichen Bedarfs, in der näheren und weiteren Umgebung lassen die Errichtung einer solchen Einrichtung als unrealistisch erscheinen.

Daß dagegen eine sonstige Wohnnutzung in dieser Ortsrandlage durchaus angenommen wird, zeigt die gute Akzeptanz des benachbarten Baugebietes "Radauberg".

Da für eine solche Nutzung im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung eine gute Realisierungsmöglichkeit besteht und auf der anderen Seite sich das Wohnungsangebot in Bad Harzburg in den letzten Jahren verknapp hat, bietet sich die Änderung der Art der Nutzung des Gebietes in "Allgemeines Wohngebiet" an.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich hier lediglich um eine Änderung des Bebauungsplanes in der Art der Nutzung, nicht aber beim Maß der Nutzung handelt, erscheint eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht notwendig.

Es soll hier allerdings auf die Lärmemissionen, die durch die Bahnstrecken 240 und 235 der Bundesbahn verursacht werden, eingegangen werden.

Hierzu liegt ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros W. Lühning vor, das im Ergebnis eine Überschreitung der Grenzwerte DIN 18005 besonders für die Immissionspunkte entlang der Bahnstrecke 1901 feststelle.

Um hier die zulässigen Grenzwerte einzuhalten, wird folgende Empfehlung gegeben:

“Lärmschutzwände oder -wälle von mehr als 4 m Höhe scheiden aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht aus. Lärmschutzwände oder -wälle von 4 m Höhe ergeben Pegelminderungen von lediglich 3,2 bzw. 4,9 dB(A), d.h. eine gerade wahrnehmbare Lärminderung. Aus diesem Grund und wegen der im Verhältnis dazu hohen Kosten (rd. 1.400,00 DM lfdm. Lärmschutzwand) sollte auf aktiven Lärmschutz verzichtet werden. Durch passiven Lärmschutz - Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (entspricht den Mindestanforderungen der Lärmschutzverordnung) - ist eine ausreichende Schutzwirkung erreichbar, die durch bauliche Maßnahme (bevorzugte Ausrichtung der lärmempfindlicheren Räume zur Ostseite, Garagen zwischen Bebauung und Bahnlinie) noch verstärkt werden könnte“.

Es wurden auch Bodenuntersuchungen bezüglich einer möglichen Schwermetallbelastung durchgeführt. In diesem Gutachten des Erdbaulabors Göttingen wird unter dem Punkt Bewertung folgendes ausgeführt:

“Die Bewertung der Analysenergebnisse erfolgt auf der Basis der indikativen Richtwerte des ‘Leitfadens Bodensanierung (1988)’, der sogenannten ‘Holländischen Liste’, die mit steigendem Gefährdungspotential folgende Kategorien ausweist:

Kategorie A:	Referenzwert	- unbedenklich
Kategorie B:	Untersuchungskategorie	- tolerabel
Kategorie C:	Sanierungskategorie	- nicht tolerabel

Auf dieser Basis kann festgestellt werden, daß die Blei- und Zink-Gehalte von 3 Bodenproben in die Kategorie B einzuordnen sind.

Bei der Bewertung der Analysenergebnisse sind aber noch einige weitere Faktoren zu berücksichtigen:

I. Die Sedimente im Harzvorland besitzen sehr verbreitet erhöhte Schwermetall-Gehalte, vorwiegend in der Kombination Zink, Blei und Cadmium.

II. Die untersuchten Schwermetalle werden im Untergrund, z.B. infolge Fällungs-, Sorptions- und Ionenaustauschvorgängen meist schnell abgeschieden und stellen im allgemeinen kein weitreichendes Grundwassergefährdungspotential dar.

III. Die sehr unterschiedlichen Gehalte in den untersuchten Proben lassen räumlich keine eindeutige Verteilung erkennen. Die Unterschiede können vermutlich darauf zurückgeführt werden, daß von den gewonnenen Bodenproben nur sehr geringe Mengen analysiert werden und letztlich die materialspezifische Heterogenität widerspiegeln.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, daß die Untersuchungsergebnisse

keinen Sanierungsbedarf

bezüglich der Belastungen mit Blei, Zink und Cadmium aufzeigen.

Zur Bewertung einer gärtnerischen Nutzung können ergänzend die Schwellenwerte des “Mindestuntersuchungsprogramms Kulturboden“ (Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen, 1988)“ herangezogen werden.

Die Schwellenwerte für weitergehende Untersuchungen überschreiten bei Cadmium 2 und bei Zink 3 Bodenproben, wobei Zink vorrangig im Hinblick auf Wachstumsdepressionen von Bedeutung ist.

Bei einer gärtnerischen Nutzung wird daher vorsorglich empfohlen, etwa 50 cm unbelasteten Mutterboden zusätzlich aufzufüllen und ggf. die Pflanzen auf ihre Schwermetallgehalte zu untersuchen.

Für eine Deponieklassifizierung von Bodenaushub sind ggf. die Schwermetallgehalte im Eluat zu ermitteln. Es wird daher empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich zu reduzieren und das Aushubmaterial auf dem Gelände für Profilierungsmaßnahmen zu belassen.

Das Gefährdungspotential aus Staubemissionen während der Baumaßnahmen ist wegen der Korngrößenzusammensetzung und Feuchte des Bodens sowie der analysierten Schwermetallgehalte nicht als kritisch zu beurteilen.

Konkrete Maßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu regeln wären, werden vom Gutachter also nicht vorgeschlagen.

Mit einer gärtnerischen Nutzung wird im Rahmen der vorgesehenen Bebauung nicht gerechnet. Sollte dennoch eine gärtnerische Nutzung durchgeführt werden, so kann die Empfehlung 50 cm unbelasteten Mutterboden aufzufüllen im Rahmen der Baugenehmigung durchgesetzt werden. Dies gilt auch für die Empfehlung, den Bodenaushub soweit wie möglich zu reduzieren und das Aushubmaterial auf dem Gelände für Profilierungsmaßnahmen zu belassen.

4. Schallschutz

Zur Verringerung der Immissionen ist für den Bereich des Bebauungsplanes Mathildenhütte auf der Westseite des Flurstückes $\frac{1}{4}$ eine Wallanlage von 2,50 m über Schienenoberkante vorgesehen. Für die Schallabschirmung ist es vorteilhaft, wenn deren Beugungskante (Kronenkante) möglichst noch am Verkehrsweg liegt. Aus diesem Grund wird bahnseitig eine Wallneigung 1:1,5 vorgesehen. Die Wallneigung zum Baugebiet kann variabel gestaltet werden.

Die Kronenbreite des Walles soll mindestens 1 m betragen. Der "Wall" beginnt seitlich der Straße "Mathildenhütte" und endet südöstlich des Bebauungsplanes am Fuße des Dammkörpers der Bahnlinie "Bad Harzburg - Oker". Die Gesamtlänge beläuft sich auf rund ca. 50 m.

Im Bereich des vorhandenen Baumbestandes wird der Lärmschutzwall durch Schallschutzwände unterbrochen.

Durch den vorgesehenen akuten Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles von $\geq 2,50$ m Höhe werden die Immissionspegel um bis zu 5,2 dB(A) gesenkt. Die Lärmpegel liegen mit max. 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005. In Verbindung mit der Einhaltung der Vorgaben für Fenster, Außenwände, Decken etc. entsprechend den DIN 2719, DIN 4100 und DIN 4109 sowie den Anforderungen aus der Wärmeschutzverordnung kann ein optimaler Lärmschutz der Wohnhäuser erreicht werden.

5. Naturschutzfachliches Gutachten

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Aussagen des Naturschutzfachlichen Gutachtens des Grundstückes Mathildenhütte (Bad Harzburg), aufgestellt von Dr. Wilfried Bintzer (1999) berücksichtigt.

Insbesondere wurden die auf der Böschung westlich des Grabens sowie die direkt am Graben stehenden größeren Bäume von der Überplanung ausgenommen (8 m breiten Schutzstreifen vom Böschungsfuß in Richtung Westen).

Des weiteren blieb der an der Nordostecke des Grundstückes befindliche kleine Pionierwaldbereich sowie der südliche Birken-Pionierwald von der Planung unangetastet.

Die Flächen vor der Schallschutzwand werden mit Sträuchern und einzelnen Bäumen bepflanzt, ebenso der nördliche Rand des Birken-Pioniergehölzes.

6. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Plangeltungsbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 sowie für den östlichen Bereich eine Grünfläche festgelegt. Der Bebauungsplan legt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet fest. Im zentralen Bereich ist ein Erhaltungsgebot zum Erhalt des Baum- und Strauchbestandes vorgesehen.

Obwohl die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche als WA überplant wird, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da durch das oben genannte Erhaltungsgebot eine Grünfläche in etwa gleicher Größe gesichert wird und die Abweichung vom Flächennutzungsplan geringfügig ist.

7. Ausweisungen des Bebauungsplanes

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches wird den Planungszielen entsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Sowohl das Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschößflächenzahl von 0,70 sowie die abweichende Bauweise bleiben entsprechend dem Originalplan erhalten.

Die innere Erschließung des Grundstückes erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Ausweisung von Flächen für Garagen bzw. Stellplätze.

Außerdem werden die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die Freihaltezone entlang der K 30 ausgewiesen.

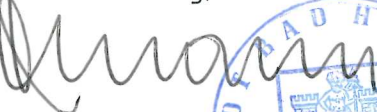
8. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

9. Kosten

Es entstehen für die Stadt Bad Harzburg keine Kosten durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes an den Weiden.

Bad Harzburg, den 11.07.2000



Homann

Bürgermeister

