

Bebauungsplan „ehemaliges Sägewerk Koch“

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Stübchenbruche“
und teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz Waldhöhe“

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und städtebauliche Ziele der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Inhalte der Planung
6. Versorgung und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten für die Stadt Bad Harzburg

1. Bestehender Rechtszustand

Für den westlichen Teil des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz Waldhöhe“ überplant. Dieser Bebauungsplan wird für den durch den Bebauungsplan „ehemaliges Sägewerk Koch“ überplanten Teilbereich aufgehoben. Dieses Verfahren wird gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „ehemaliges Sägewerk Koch“ durchgeführt.

Es wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Im Stübchenbruche“, in dem die Bebauung z. T. abweichend vom Bebauungsplan erfolgt ist, in den Bebauungsplanbereich mit einbezogen. Auch hierbei wird das Verfahren zur Aufhebung dieses Teilstücks gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Koch“ durchgeführt.

Im Südwesten sind einige bereits bebaute Grundstücke in den Plangeltungsbereich aufgenommen worden, für die kein Bebauungsplan existiert.

Da die große bisher unbeplante Freifläche als „Außenbereich im Innenbereich“ angesehen werden muß, wird die Überplanung des Gebietes zur Vorbereitung der Bebauung notwendig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg weist für die Flächen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 aus.

2. Anlaß und städtebauliche Ziele der Planung

Es soll die Fläche des ehemaligen Sägewerkes Koch einschließlich des dazugehörigen Gartens und eine benachbarte Wiesenfläche überplant werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesstraße 6 (Ilseburger Straße), im Osten durch die Bebauung westlich der Bodestraße, im Süden und Südosten durch die Bodestraße selbst, im Südwesten durch die Stübchentalstraße sowie im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Stübchenbruche“ begrenzt.

Der Anlaß für die Planung ist in erster Linie die Tatsache, daß sich in Bad Harzburg eine städtebauliche Situation darstellt, die aus zweierlei Gründen die Ausweisung von Bauflächen für Geschosswohnungsbau dringend notwendig macht: Erstens ist in Bad Harzburg nach wie vor ein eklatanter Wohnungsmangel festzustellen, der bereits zu einem erheblichen Anstieg der Mieten und infolge hiervon der Bodenpreise geführt hat. Zum anderen muß festgestellt werden, daß die Wirtschaftskraft der Stadt Bad Harzburg ganz wesentlich von der Entwicklung des Wohnungsbaus abhängt (s. Marketing-Gutachten des Instituts Dr. Helmut Fried & Partner).

Da über die angesprochenen Flächen hinaus im Stadtteil Bad Harzburg, der für den Wohnungsbau besonders interessant ist und in dem auch eine besonders starke Nachfrage hierfür besteht, praktisch keine Fläche für einen Geschosswohnungsbau vorhanden ist, Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser aber in anderen Stadtteilen ausgewiesen werden können und das angesprochene Gutachten die Bedeutung des Wohnungsbaues gerade im Zusammenhang mit den Erholungseinrichtungen des Stadtteils Bad Harzburg herausstellt, kommt der Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemaliges Sägewerk Koch“ für die Entwicklung der Stadt Bad Harzburg eine besondere Bedeutung zu.

Auf der anderen Seite bietet sich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Geschosswohnungsbau hier geradezu an, da sowohl im Bereich des Bebauungsplanes „Im Stübchenbruche“ im Westen als auch in der westlich gelegenen und in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Bebauung bereits Geschosswohnungsbau (zwei- bis viergeschossig) vorhanden ist und dies ebenso im Südwesten (zwei- bis dreigeschossig) und Westen (zweigeschossig) der Fall ist.

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird auf einer größeren Fläche die Möglichkeit der Schaffung eines Altenwohnheimes offengehalten, da hierfür ein konkretes Interesse besteht. Zum einen muß festgestellt werden, daß aufgrund der allgemeinen aber gerade auch der speziellen demographischen Entwicklung in Bad Harzburg der Anteil der älteren Menschen ständig steigen wird und von daher hier zukünftig eine größere Nachfrage, als in Bad Harzburg ohnehin

schon vorhanden ist, zu erwarten sein wird. Zum anderen gibt es hier einen konkreten Bauinteressenten, der ein entsprechendes Objekt verwirklichen will.

Das Grundstück des ehemaligen Sägewerkes Koch, und die benachbarten Flächen liegen seit Jahren mehr oder weniger brach.

Lediglich ein Teilbereich des ehemaligen Sägewerkes Koch (eigentliche Betriebsfläche) ist an eine Baufirma verpachtet. Da diese Fläche von allgemeinen Wohngebieten umgeben ist, kann die derzeitige Nutzung hier langfristig nicht als günstige Lösung angesehen werden. Der Betrieb selbst ist auch bestrebt, umzusiedeln. Es ist bereits eine Ausweichfläche vorgesehen.

Die bisherigen Eigentümer der Grundstücke wollen diese Grundstücke auch einer Bebauung zuführen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende Ausweisungen vor:

Allgemeines Wohngebiet/Geschoßflächenzahl: 1,0.

Der Flächennutzungsplan hat die Festlegungen „allgemeines Wohngebiet“ mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6.

Damit liegt eine Abweichung vom Flächennutzungsplan vor, die in einem parallel verlaufendem Änderungsverfahren korrigiert wird.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Bad Harzburg führt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Muster des Nds. Städtetages durch. Dabei wird in einem ersten Schritt im Rahmen des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Im nachfolgend durchgeführten zweiten Schritt werden notwendige Untersuchungen und Gutachten in diese erste Untersuchung eingearbeitet.

Gleichzeitig wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung abgehandelt.

Vorbelastung

Das Gelände des ehemaligen Sägewerkes (Betriebsfläche) gilt als Altlastenverdachtsfläche. Bei der durchgeführten Altlastenuntersuchung ist festgestellt worden, daß in einem kleinen Teilbereich im Einfahrtsbereich von der Stübchentalstraße her im Areal einer ehemaligen Betriebstankstelle kleinflächig mit belastetem Boden gerechnet werden muß.

Zu berücksichtigen ist hier auch die Lärmbelastung, die von der Bundesstraße 6 (Ilsenburger Straße) ausgeht. In einem Schallschutzgutachten des Büro Heidemann/Braun aus Braunschweig wurden auch entsprechend hohe Emissionspegel ermittelt.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Klima

Hier werden minimale negative Auswirkungen durch die allerdings räumlich stark begrenzte Verstärkung des sog. Stadtklimas durch die zunehmende Bebauung erwartet.

Boden

Hier gehen von der durch die Bebauung verursachten weiteren Versiegelung erhebliche negative Auswirkungen auf den Bereich Boden aus. Es muß allerdings berücksichtigt werden, daß im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes schon versiegelte Flächen vorhanden sind.

Positive Auswirkungen gehen im Falle der Altlastensanierung für den Bereich der ehemaligen Betriebsfläche durch die Sanierung aus. Hierzu führt das Gutachten der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH vom 28.04.1994 folgendes aus:

„Der im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Einfahrtsbereich des ehemaligen Sägewerkes angetroffene Mineralölschaden besitzt eine extrem kleinflächige Ausdehnung, die (max.) auf einer Fläche von rd. 25 - 30 m² abgeschätzt werden kann.

Der Anteil der im Schadensbereich angetroffenen ökotoxikologisch relevanten Monoaromaten ist gering. Ob dies auf den primären Eintragstoff (Diesel statt Benzin) oder auf Zeit bedingte Abbau- oder Umlagerungsprozesse zurückzuführen ist, ist nicht bestimmbar.

Der sehr kleine Schaden liegt bezüglich der geplanten Bebauung in einem Bereich, der nach jetzigem Kenntnisstand nicht von den Tiefbaumaßnahmen (Gebäude) betroffen sein wird. Wegen der geringen Ausdehnung und somit geringen Gesamtschadstoffmenge empfehlen wir, keine Sanierung vorzunehmen, da - dies zeigten die Sondierungen A - D - offensichtlich kein relevanter Transport in Randbereiche des Herdes stattfindet und wegen der Tiefe des Schadens bei einer im Zuge der Baumaßnahmen erfolgenden Versiegelung kein Gefährdungspotential besteht.

Sollte sich die Planung diesbezüglich ändern, so empfehlen wir, in die Ausschreibung für die Baumaßnahme eine Eventualposition für den Aushub und die Entsorgung von mineralölverunreinigtem Boden einzubringen. Die Trennung von belasteten und unbelasteten Boden wäre ggf. sehr leicht organoleptisch möglich. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Schadens kann auf weitere Detailuntersuchungen mittels Sondierungen verzichtet werden.“

Da das belastete Gebiet im geplanten Einfahrtsbereich des Baugebietes liegt, ist davon auszugehen, daß entgegen der Ausführungen des Gutachtens dennoch eine Sanierung durchgeführt werden wird.

Grundwasser

Durch die Bodenversiegelung gehen minimale negative Auswirkungen auf das Grundwasser aus.

Oberflächenwasser

Hier werden durch die Renaturierung der Teiche positive Auswirkungen erwartet.

Tier- und Pflanzenwelt/Landschaft

Durch die Bebauung von Grünflächen und die teilweise Vernichtung von Baum- und Strauchbewuchs gehen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Gleichzeitig geht durch die Bebauung eine möglicherweise negativ zu beurteilende Veränderung des Stadtbildes vor sich, da die Grünfläche z.T. einer Baufläche weichen muß.

Diese Auswirkungen müssen auch im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes abgehandelt werden.

Zunächst muß festgestellt werden, daß die Eingriffe durch die folgenden Gesichtspunkte **minimiert** werden:

Vorbelastungen:

- Die Flächen sind z.T. schon bebaut oder sonstig versiegelt.
- Im Fall der Altlastenteilfläche besteht eine Vorbelastung.
- Die gesamte Fläche befindet sich inmitten einer bereits vorhandenen, größtenteils mehrgeschossigen flächendeckenden Bebauung.

Maßnahmen

- Im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung der Bau unterirdischer privater Einstellplätze als Tiefgaragen begünstigt.
- Die Wasserflächen und der zentrale Bewuchs werden ausgespart.
- Zahlreiche vorhandene Einzelbäume werden geschützt.
- Die vorhandenen Hecken werden geschützt.

Durch die folgenden Maßnahmen kann ein **Ausgleich** bzw. **Ersatz** für die verbleibenden Eingriffe erfolgen:

Pflanzgebote

- Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze
- Einzelbäume auf den privaten Grundstücken durch eine textliche Festsetzung
- Heckenpflanzung an den öffentlichen Parkplätzen
- Heckenpflanzung auch an den privaten Einstellplätzen
- Sanierung der Altlastenfläche
- Renaturierung der Teiche
- Schaffung neuer Streuobstwiesen
- Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen

Insgesamt wird damit ein Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe geschaffen.

Dies geht auch aus dem Gutachten vom Planungsbüro Dr. Wilfried Bintzer hervor, das im folgenden zitiert wird:

Eingriffsbilanzierung

„Laut Bebauungsplan hat der geplante Eingriff folgende Auswirkungen:

Erhalten bleiben die Baumreihen der Abschnitte 22, 19 und 10 samt Gebüsch und Unterwuchs. Von Abschnitt 11 sollen die größeren Bäume erhalten werden, der Strauch- und Krautwuchs muß weichen. Unbeeinträchtigt bleiben auch der Teich (20), der Bereich mit den großen alten Bäumen (18), die Birkenallee (178) sowie ein kleiner Teil der westlichen Grünlandfläche. Schließlich bleibt ein Teil von Abschnitt 4 erhalten. Es handelt sich um einen schmalen Streifen an der Grenze zur Stübchentalstraße mit jungen Exemplaren von *Acer platanoides*.

Zerstört werden jedoch die am höchsten bewerteten Flächen der Pionierwälder und Kahl-schlagfluren (Abschnitte 7, 8, 13, 14, 15) sowie die kaum weniger wertvollen Ruderalfluren der Abschnitte 5 und 16. Hier muß allerdings der Hinweis eingeschoben werden, daß diese Flächen zwar wertvoll aber in keiner Weise geschützt sind. Auch die Stelle auf der östlichen Grünlandfläche mit der Rote-Liste-Art *Colchicum autumnale* und der Obstbaumbestand auf der westlichen Wiesenfläche werden zerstört.

Neu hinzukommt am Nordrand der östlichen Wiesenfläche im Kontakt zur B 6 ein Streifen, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Des weiteren ist geplant, an zwei neu anzulegenden Parkplatzbereichen mehrere einheimische Einzelbäume zu pflanzen.

Mit diesen Neupflanzungen lassen sich die negativen Eingriffe allerdings nicht ausgleichen.

Zusammenfassend ergibt sich, daß die von der Baumschutzordnung geschützten Bäume weitgehend im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Unter den zu erhaltenden Flächen befinden sich allerdings nicht die für den Naturschutz am wertvollsten Gebiete des Untersuchungsgebietes sondern bis auf Abschnitt 18 eher weniger wertvolle. Es besteht aber die Möglichkeit, die zu erhaltenden Flächen naturnäher zu gestalten und somit im Wert zu heben. Hierfür bietet sich zum Beispiel der Teich an. Durch Abflachung des Ufers, Errichtung von sumpfigen Bereichen und einer Nutzungsänderung (Verzicht auf Fischbesatz) könnte dies erreicht werden.

Auch der Wert der neu zu gestaltenden Flächen läßt sich positiv beeinflussen, um so den Verlust der wertvollsten Bereichen weiter zu kompensieren. So sollte man versuchen, auf Einheitsgrün, Kurzschnittrasen und fremdländische Gehölze zum Teil oder auch ganz zu verzichten, um

statt dessen Grünland in Form von zwei- oder dreischürigen Wiesen zu bewirtschaften, an Gehölzen einheimische Gewächse anzupflanzen und spontan auftretende Arten nicht sofort zu beseitigen sondern zu dulden.

Empfohlene Ausgleichsmaßnahmen

Hier sollen nun einige Maßnahmen angefügt werden, mit denen die Eingriffe im Rahmen einer zukünftigen Bebauung ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Wie in der Eingriffsbilanzierung ausgeführt wurde, werden die am wertvollsten eingestuften Bereiche (Pionierwälder, Kahlschlagfluren) vollständig beseitigt, weniger wertvolle Flächen dafür erhalten. Daher sollten neben der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die verbleibenden Bereiche außerdem ökologisch aufgebessert werden. Daneben sind aber auch für die neu überplanten Flächen Auflagen vorgesehen.

Ich schlage folgende Maßnahmen vor:

Anlage einer Streuobstwiese

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Obstbäume ließe sich auf einer gut 500 m² großen Fläche nördlich des größeren Teiches eine Streuobstwiese anlegen. Es handelt sich momentan um Grünland, das mit einigen jungen Bäumen bepflanzt ist. Es sollte je 75 m² ein hochstämmiger Obstbaum gesetzt werden. Ich schlage vor, zwei Apfelbäume, zwei Kirschbäume und je einen Pflaumen- und Birnbaum anzupflanzen.

Auch der etwa 700 m² große Rasenbereich um den kleineren Teich bietet sich für die Anlage einer Streuobstwiese an. Hier wäre Platz für weitere sieben oder acht hochstämmige Obstbäume.

Die Grünflächen müssen extensiv in Form von zwei- oder dreischürigen Wiesen (Streuwiesen) gepflegt werden.

Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Pionierwälder und Kahlschlagfluren sind nicht möglich. Hier sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die die Folgen des Eingriffes mindern sollen:

Beseitigung der Fichten und Umpflanzung des Gebietes mit einheimischen Sträuchern

Hierzu ist ein Gebiet vorgesehen, welches südlich des größeren Teiches liegt und von etlichen großen Bäumen bewachsen ist. Zunächst sollten die jungen Fichten im südwestlichen Teil dieses Gebietes beseitigt werden, da sie hier standortfremd sind. Anschließend sind um diese Baumgruppe herum einheimische Sträucher zu pflanzen, um auf diese Weise ein abgeschlossenes, weitgehend ungestörtes Gebiet zu schaffen. Sofern nicht bereits Sträucher vorhanden sind (Ostseite des Gebietes), ist alle ein bis zwei Meter ein Strauch zu pflanzen. Ich schlage hierzu folgende Arten vor:

Sambucus nigra	Corylus avellana
Sambucus racemosa	Cornus mas
Crataegus laevigata	Cornus sanguineum
Lonicera xylosteum	Viburnum opulus
Prunus spinosa	Rosa canina
Carpinus betulus	Sorbus aucuparia

Anpflanzung von einheimischen Sträuchern

Die zu erhaltenden schmalen Streifen mit schützenswertem altem Baumbestand können dadurch aufgewertet werden, daß man einheimische Sträucher (s.o.) davor oder darunter anpflanzt. Dadurch schafft man Unterholz, welches Vögeln und anderen Tieren Nahrung und Versteckmöglichkeiten bietet. Entlang der B 6 dienen die Sträucher zudem dem Lärmschutz.

Im Falle des Absterbens einer Hybrid- oder Säulen-Pappel ist diese durch einen anderen Laubbaum (s.u.) zu ersetzen.

Anpflanzung von 79 einheimischen Laubbäumen; Umpflanzung der neu zu schaffenden Parkflächen mit Hecken

Der Bebauungsplan sieht vor, daß je 350 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Dadurch werden zusätzlich 79 Laubbäume gesetzt. Hierzu bieten sich folgende Arten an:

Acer platanoides	Quercus robur
Acer Pseudo-platanus	Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica	Tilia cordata
Betula pendula	Salix caprea

Außerdem ist vorgesehen, Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,5 m hohen Hecke zu umpflanzen.

Als zusätzliche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bieten sich folgende Maßnahmen an:

Renaturierung der beiden Wasserflächen

Es sollte versucht werden, durch Anlegen von Flachwasserbereichen (Abflachung der Ufer) und sumpfigen Stellen naturnahe Röhricht- und Sumpfbiotope zu schaffen. Die Teiche sollten dann sich selbst überlassen werden und keiner Nutzung (Angeln, Baden) mehr unterliegen.

Begrünung von Flachdächern

Zur Vergrößerung der vegetationsbestandenen Fläche sollten Flachdächer mit standortgerechter Vegetation begrünt werden. Zu begrüßen wäre hierbei die Anlage von Wiesenflächen.“

Die beiden folgenden vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden allerdings nicht in den Bebauungsplan übernommen:

- Die angesprochene Form der Grünlandpflege läßt sich nicht im Bebauungsplan realisieren, da die Festsetzung derartiger Handlungsanweisungen in bodenrechtlichen Regelungen in höchstem Maße rechtsunsicher ist und eine solche Pflege im besiedelten Bereich praktisch auch schwer durchsetzbar ist.
- Die Begrünung von Flachdächern wird nur für Tiefgaragen vorgesehen, da für den Wohnungsbau ohnehin mit dem Bau von geneigten Dächern zu rechnen ist und die Anlage von Dachbegrünungen auf anderen Gebäuden, z.B. Garagen, aus Kostengründen den Bauherren nicht auferlegt werden soll.

Bei der Bewertung und Abwägung des Eingriffs und der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen muß auch berücksichtigt werden, daß es sich bei der überplanten Fläche um die praktisch einzige für einen Geschoßwohnungsbau geeignete Fläche im Stadtteil Bad Harzburg handelt. Die Bedeutung dieser Baufläche ist bereits unter Punkt 2 dieser Begründung aufgeführt worden. Ein Verzicht bzw. eine starke Einschränkung der Bauflächen würde praktisch einen mehr oder weniger weitgehenden Verzicht auf weiteren Geschoßwohnungsbau im Stadtteil Bad Harzburg und damit - unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des Geschoßwohnungsbau für Bad Harzburg - eine wesentliche Schwächung der Wirtschaftskraft des Mittelzentrums Bad Harzburg bedeuten. Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes sind im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung in die Gesamtabwägung über den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Dabei werden sie gleichrangig zu anderen Belangen gewichtet. Ein Vorrang der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes ist auch durch die Neuregelung des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gegeben. Unter diesem Aspekt wäre in der Abwägung sogar ein Vorrang des Wohnungsbau vor möglicherweise nicht ausgeglichenem bzw. nicht ersetzttem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festzustellen.

Somit ist das Vorhaben einerseits in der Abwägung als vorrangig anzusehen, andererseits aber festzustellen, daß die vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die vorgesehenen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen adäquat abgehandelt werden.

Die Umsetzung der oben aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit sie nicht durch städtische Maßnahmen umgesetzt werden oder als Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden können, werden durch einen städtebaulichen Vertrag, der mit dem jetzigen Grundstückseigentümer abgeschlossen wird, abgesichert.

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers, diese Maßnahmen auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages auf den dafür vorgesehenen Flächen durchzuführen, liegt vor.

Siedlungsraum

Dieser Punkt wird positiv gesehen, da einerseits Wohnraum geschaffen wird, andererseits eine innerstädtische größtenteils bebaute Lage durch die weitere Bebauung abgerundet wird. Dieses wird dazu beitragen, den städtischen Entwicklungsdruck auf geeignete innerstädtische Gebiete zu lenken und den Außenbereich von einer Bebauung weitestgehend freizuhalten. Dieses ist generell positiv im Sinne eines möglichst geringen Landschaftsverbrauchs zu sehen.

Luft

Hier sind minimale negative Auswirkungen durch den zu erwartenden Hausbrand abzusehen.

Lärm

Hier ist in erster Linie die Belastung durch die Bundesstraße 6 festzustellen. Hierzu wird in einem Gutachten des Ingenieurbüros Heidemann & Braun aus dem November 1993 folgendes festgestellt:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 ‘Schallschutz im Städtebau’, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

werden von den Objekten im Einflußbereich der Ilsenburger Straße überschritten.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme ist technisch nicht sinnvoll, da zur Erreichung der Abschirmwerte entsprechende Überstandslängen westlich und östlich des Untersuchungsbereiches angeordnet werden müssen. Dem widerspricht jedoch die Erfordernis der Freihaltung der Sichtfelder an der Einmündung ‘Bodestraße’.

Für die Situation wird deshalb passiver Schallschutz vorgeschlagen. Das durch den Beurteilungspegel vorgegebene Schalldammaß zur Unterschreitung der Orientierungswerte ergibt die Schallschutzklasse 2. Die Fenster dieser SSK, die auch aus Wärmeschutzansprüchen erforderlich sind, sollten mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, um den nötigen Luftaustausch der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten.

Von einer Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche durch die Überschreitung der IGW am Tage ist nur zwischen der Ilsenburger Straße und der geplanten Bebauung auszugehen.

Bei der zukünftigen Bebauung sollten die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche dem Emissionsort abgewandt sein.

Die Bebauungsvorschläge sind technisch umsetzbar.“

Die Forderung nach passivem Schallschutz wird in einer textlichen Festsetzung für die im Schallgutachten als belastete Flächen herausgearbeiteten Gebiete im Bebauungsplan geregelt.

Versorgung und Entsorgung

Hier werden positive Auswirkungen gesehen, da ein Anschluß des Baugebietes kostengünstig und damit auch umweltschonend an das vorhandene Leitungsnetz möglich ist.

Wechselwirkungen

Hier werden keine Auswirkungen prognostiziert.

Unter dem Strich kann das Vorhaben also positiv beurteilt werden.

5. Inhalt der Planung

5.1. Art und Maß der Nutzung

Für das Baugebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die im Westen bereits vorhandene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 bei drei zulässigen Vollgeschossen dem Bestand entsprechend aufgenommen.

Die übrigen Bebauung wird bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl 1,0 mit drei Vollgeschossen ausgewiesen.

5.2. Baugrenzen und Bauweise

Die Baugrenzen werden im bereits bebauten Teil in etwa um die vorhandenen Baukörper gelegt. Dabei werden allerdings Erweiterungsflächen offengelassen.

Im Neubauteil des Planes werden die Baugrenzen eher großzügig ausgewiesen, um hier dem Geschößwohnungsbau entsprechende Freiheiten zu lassen. Allerdings werden durch die Baugrenzen entsprechende Abstände zur benachbarten Bebauung und zu den Grünflächen vorgesehen.

Für den Bereich des bereits vorhandenen Wohnungsbaues wird dem Bestand entsprechend eine Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern festgelegt.

Für den neuen Wohnungsbau wird überwiegend eine offene Bauweise festgelegt.

Im Bereich an der Ilsenburger Straße wird eine geschlossene Bauweise aus Schallschutzgründen vorgesehen.

Auf der Teilfläche, auf der ein Altenwohnheim gebaut werden soll, wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, um auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zu ermöglichen.

5.3. Verkehrsflächen

Das vorgesehene Baugebiet kann über die bereits vorhandenen Straßen „Bodestraße“ und „Pfungstanger“ erschlossen werden.

Dazu wird auch die im Bebauungsplan „Am Sportplatz Waldhöhe“ ursprünglich einmal vorgesehene Stichstraße im Norden der Bodestraße als private Grundstücksfläche in das allgemeine Wohngebiet aufgenommen, um hier eine Erschließung der Privatgrundstücke auch von der nördlichen Bodestraße zu ermöglichen. Diese Stichstraße ist damit auch Teil der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz Waldhöhe“.

Für ein im Kerngebiet liegendes Wohngebäude wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung festgesetzt.

Für die neue Bebauung werden entlang der öffentlichen Straßen entsprechende Parkplätze ausgewiesen.

Hinzu kommt, daß die privaten Einstellplätze auf den Privatgrundstücken zusätzlich ausgewiesen werden müssen.

5.4. Grünflächen

Im zentralen Bereich wird der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs einschließlich eines großen Teiches erhalten. Die vorhandenen Hecken werden ebenfalls erhalten. Es werden zahlreiche Einzelbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Darüber hinaus werden zahlreiche neue Bäume über eingezeichnete Einzelstandorte und eine textliche Festsetzung als zu pflanzen festgelegt. Die vorhandene Hecke wird im Nordosten sinnvoll erweitert. Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Einstellplätze müssen, soweit sie oberirdisch gebaut sind, mit Heckenpflanzungen umgrenzt werden. Siehe zum Punkt Grünflächen auch die Abhandlung der Eingriffsregelung unter Punkt 4.

Um den entstehenden Bedarf an Flächen für einen Kinderspielplatz abzudecken, wird der unmittelbar nordwestlich am Planbereich liegende vorhandene Kinderspielplatz im Planbereich vergrößert, so daß für das neue Baugebiet und die umgebenden Baugebiete ein ausreichend großer Kinderspielplatz entsteht.

5.5 Sonstige Ausweisungen

Die vorhandenen Wasserflächen werden planungsrechtlich aufgegriffen und entsprechend festgesetzt (s. auch unter Punkt 4 die Abhandlung der Eingriffsregelung).

6. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluß der entsprechenden Leitungen an die vorhandenen Leitungsnetze der Leitungsträger sichergestellt.

Zum Bereich des vorbeugenden Brandschutzes ist festzustellen, daß hiermit den vorhandenen Feuerlöschteichen und dem Leitungsnetz der Stadt Bad Harzburg eine ausreichende Feuerlöschkapazität zur Verfügung steht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig, da die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke einer Bebauung zuführen wollen und von daher privat weiterveräußern wollen.

8. Kosten für die Stadt Bad Harzburg

Kosten für die Stadt Bad Harzburg entstehen nicht.

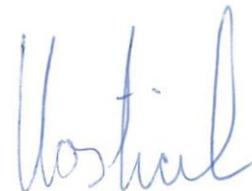
Vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.1995 beschlossen.

Bad Harzburg, 14.06.1995

STADT BAD HARZBURG



Homan
Bürgermeister



Kostial
Stellv. Stadtdirektor