

## **Bebauungsplan „Sophienhöhe“ der Stadt Bad Harzburg**

### **B e g r ü n d u n g**

#### Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortskernes der Stadt Bad Harzburg, es umfasst das Grundstück des aufgelassenen Schullandheimes „Sophienhöhe“. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um ungenutzte Brachflächen, um kleinere Baum- und Buschbestände in den Randbereichen sowie um das leer stehende Gebäude des ehemaligen Landschulheimes „Sophienhöhe“ mit geringfügigen vorhandenen Flächenbefestigungen. Teile des eingeebneten Hangbereiches wurden bisher als heiminterner Hartplatz mit wassergebundener Decke genutzt.

In nördlicher Richtung reicht das Plangebiet an die Bundesstraße B 6 (alt) – Ilsenburger Straße heran. In westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Ilsenburger Stieg“ von der Wohnbebauung am „Ilsenburger Stieg“ getrennt. In östlicher Richtung grenzen die Gärten der Wohnbebauung der Gemeindestraße „An den Wolfsklippen“ an das Plangebiet. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Ilsenburger Stieg“ von den Waldflächen des Nationalparks Harz getrennt. In den Böschungsbereichen entlang der Straßen „Ilsenburger Stieg“ und „Ilsenburger Straße“ sind Bäume und Sträucher vorhanden.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Der Betrieb des Schullandheimes „Sophienhöhe“ wurde vor geraumer Zeit eingestellt. Das Plangebiet, welches sich ausschließlich über das Grundstück des Schullandheimes erstreckt, konnte keiner ähnlich gearteten Nutzung mehr zugeführt werden. Weitere Versuche, eine Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu etablieren, scheiterte an der topographisch anspruchsvollen Geländegliederung, den daraus resultierenden Kosten und der demnach geringen Nachfrage. Nach einer Veräußerung der Gesamtgrundstücksfläche einschließlich der Bestandsimmobilie des Schullandheimes trat der neue Grundstückseigentümer an die Stadt Bad Harzburg heran, um dort ein Pflegeheim mit Außenanlagen zu errichten. Die erforderlichen Investoren- und Betreiberverträge liegen bereits vor.

Die Ansiedlung eines Pflegeheimes im Bereich „Sophienhöhe“ ist geeignet, um die innerstädtische Situation im Bereich Ilsenburger Straße/Ilsenburger Stieg dauerhaft aufzuwerten und eine drohende Verwilderung des Grundstücksbereiches abzuwenden. Gleichzeitig stellt die arbeitskräfteintensive, wirtschaftliche Verwertung der Immobilie ohne finanzielle Beteiligung der Stadt Bad Harzburg einen weiteren positiven Aspekt der Umsetzung des Vorhabens dar. Die Verträglichkeit des wohnähnlichen Pflegeheimbetriebes mit der Wohnbebauung ist sichergestellt.

Die Umsetzung des Vorhabens verbindet die Stadt Bad Harzburg mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit der Bauleitplanung soll die Nutzung des Plangebietes nach Aufhebung der bisherigen Nutzung als Schullandheim neu geordnet werden. Hierzu sollen die städtebaulichen Rahmenkriterien eine flexible, vom Vorhaben unabhängige Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen. Weiterhin sollen im Zuge der Bauleitplanung die besondere Lage und die bisherige Bebauung des Plangebietes berücksichtigt werden.

Die Entscheidung der Stadt Bad Harzburg, die Bebauung des Plangebietes zu ordnen, ist alleine unter dem Gesichtspunkt des planerischen Ermessens der Gemeinde gerechtfertigt und als Begründung ausreichend anzusehen. Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einen weiten Spielraum, sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben, eine Bedarfsanalyse in Form eines rechnerischen Nachweises ist laut Baugesetzbuch dafür nicht erforderlich.

## **3. Bestehender Rechtszustand**

Für die Bebauung ist derzeit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - heranzuziehen.

#### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Aufgaben Erholung, Fremdenverkehr, Wohnen und Arbeiten ausgewiesen.

Die Darstellung „W“ und „A“ = Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten (D 1.5.03 im RROP 95 u. a.) wird bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg im Grundsatz bereits aufgegriffen und mit den zu beachtenden Zielvorstellungen für die allgemeine Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung vordringlich. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist stark eingeschränkt (Wertstufe 4). Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine Teilfläche als bestehende Ackerfläche, Entwicklung zu einer ökologisch orientierten Landwirtschaft sowie eine Teilfläche vorhandene Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Versorgungsanlagen und -flächen dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

#### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im parallel aufgestellten Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Die Ausweisung im Bebauungsplan ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu bewerten.

#### **6. Umweltprüfung/Eingriffsregelung**

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Vermeidung:

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um die innerstädtische Fläche einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Minimierung:

Im Hinblick auf die Minimierung wurde für die Entwicklung des Vorhabens ein Standort gewählt, der aufgrund der langjährigen Nutzung im Beherbergungsgewerbe und der innerstädtischen Lage nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt. Derzeit bestehende Laubbaumgruppen erfahren im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Berücksichtigung.

Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bereich der Böschung an der Straße „Ilsenburger Stieg“ wird über die gesamte Länge ein Pflanzstreifen vorgesehen, der mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt wird. Mit der Umwandlung der derzeitigen Brachfläche sowie des Hartplatzes zur Heimbaufläche mit intensiv gepflegter, hausgartenähnlicher Pflanzfläche und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage eines Teiches zur Regenrückhaltung wird ein Teil des Ausgleichs im Plangebiet geschaffen werden. Der Restausgleich wird durch einen Vertrag zwischen Investor und Stadt vertraglich gesichert.

### **Überwachung der Umweltauswirkungen**

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch eine stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

## **7. Inhalt der Planung**

Im ersten Verfahrensschritt wurden zwei Bebauungsvarianten mit Variationen erstellt. Nach Abwägung erster Stellungnahmen und weiterer Diskussion in den städtischen Gremien wurde die zweite Planvariante bevorzugt. Auf der Grundlage dieser Planvariante wurden Fachplanungen in Auftrag gegeben. Das Planungsbüro hat das Plangebiet dargestellt, den Baumbestand aufgenommen und eine Belichtungsstudie erstellt.

Anbindung:

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bisherige Einfahrt von der Straße „Ilsenburger Stieg“ im Kreuzungsbereich mit der „Ilsenburger Straße“. Die Anbindung erfolgt über eine Zufahrt mit abgesenktem Bordstein. Die innere Erschließung des Grundstücks erfolgt privatrechtlich z.B. durch Baulasten, um möglichst viel Flexibilität für die Anordnung der Bebauung zu erreichen.

Grundstück:

Die Grundstücksgröße beträgt rd. 7.520 m<sup>2</sup>, so dass je nach Aufteilung neben dem Pflegeheim zwei oder drei Mehrfamilienhäuser für artähnliche Nutzung, z.B. als Mehrgenerationenhäuser oder betreute Wohnungen mit Serviceanbindung, gebaut werden könnten. Es könnte ebenso eine getrennte private Nutzung auf Teilflächen des Grundstücks realisiert werden. Die Rahmenkriterien werden für eine flexible Bebauung bewusst offen gehalten.

Aufgrund der topographischen Situation ist das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt, den unterhalb im Bereich der Einfahrt liegenden Standort des Schullandheimes, parallel zur „Ilsenburger Straße“, und die oberhalb des Schullandheimes gelegenen, terrassierten Flächen entlang der Straße „Ilsenburger Stieg“. Die Grundstücksfläche ist für die geplante Nutzung überdurchschnittlich bemessen, sie bietet genügend Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für einen nationalparkgerechten Landschaftsübergang.

### Art der baulichen Nutzung:

- Ein allgemeines Wohngebiet dient überwiegend der Wohnnutzung und entspricht der Nachbarschaft. Daneben sind dem Gebiet dienende Läden oder nicht störendes Gewerbe zugelassen, um einen gewissen Spielraum für denkbare Nebennutzungen zu erlauben. Auch werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen, weil sich die Nutzungen in das Ortsbild einfügen. Ausnahmsweise werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um ggf. kleinere Wohnungen für den Fremdenverkehr zu ermöglichen. Daneben werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um kleinere Entwicklungen wie z.B. ein Büro für einen Steuerberater etc. zu ermöglichen. Andere gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen auszuschließen.

### Maß der baulichen Nutzung:

- Mit einer Grundflächenzahl von 0.4 werden ausreichende Flächen für Anpflanzungen gelassen und die Bebauungsdichte an das vorherrschende Ortsbild der Nachbarbebauung angeglichen.
- Im Baugebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig, was dem Ortsbild und der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück entspricht. Der Ausbau eines Dachgeschosses oder des Kellergeschosses als Vollgeschoss ist auf dem Wege der Ausnahme zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht entgegenstehen und z.B. Wohnraum für „Generationenwohnen“ benötigt wird.

### Bauweise:

- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,00 m sind zulässig.

### Grünordnung:

- Für die Versiegelungen auf dem Baugrundstück sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme gewertet.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze zur „Ilsenburger Straße“ ist der vorhandene Laubbaumbestand zu schützen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.
- Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird der Böschungsbereich zum Ilsenburger Stieg mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt, was eine Aufwertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet. Die Baumanpflanzungen für die Versiegelung auf dem Baugrundstück (je angefangene 300 m<sup>2</sup>) können angerechnet werden. Eine Landschaftseinbindung im südlichen Grundstücksbereich zum Nationalpark kann mit einer verstärkten Bepflanzung im Bereich der gärtnerischen Außenanlagen erreicht werden.

## **8. Sonstiges**

### Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung und der Elektrizitätsversorgung sind die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg. Im Einmündungsbereich Ilsenburger Straße / Ilsenburger Stieg befindet sich ein städtischer Schmutzwassersammler. An diesen kann zentral ein Grundstücksanschluss vorgesehen werden. Das Regenwasser kann gedrosselt in einen Graben östlich des Grundstücks eingeleitet werden. Die hydraulischen Grundlagen sind einvernehmlich mit dem Landkreis Goslar – untere Wasserbehörde – abzustimmen.

Für beide, Schmutz- und Regenwassereinleitungen, sind rechtzeitig vor Baubeginn Entwässerungsanträge zu stellen.  
Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar

#### Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet zu 100 % im Löschwasserdeckungsbereich der öffentlichen Wasserversorgung im Stadtgebiet. Zusätzlich wird der Löschwasserbedarf über die geplante Teichanlage im Außenbereich des Pflegeheimes mit einer Löschwasserentnahmestelle abgesichert. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

#### Verkehr und Anbindung

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes bleibt im Bestand der Zufahrt des Schullandheimes bestehen.

#### **Kosten für die Stadt Bad Harzburg**

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Antragsteller übernommen.

#### **Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelange gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Umweltbelange gegenüber Zielen der Stadt Bad Harzburg, das Plangebiet einer geordneten Nutzung zuzuführen, zurückgestellt werden können. Mit der Umwandlung von Brachland und Hartplatzflächen in Bauland mit gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern wird ein Ausgleich im Plangebiet geschaffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit den Maßnahmen im Plangebiet und dem zu schließenden Vertrag ausgeglichen.

Bad Harzburg, den 12.12.2007

S.



A b r a h m s  
Bürgermeister