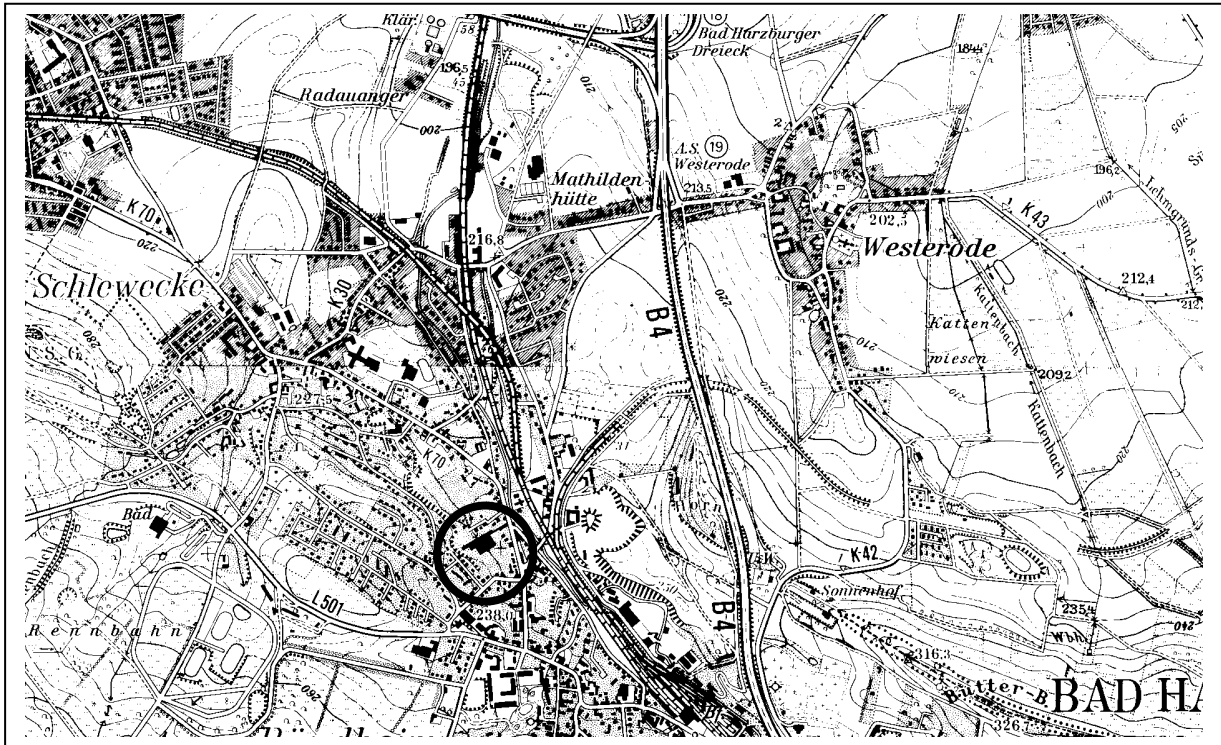


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 227/5 "VOR DEM SCHARENBERG", 5. ÄNDERUNG  
STADT BAD HARZBURG, LANDKREIS GOSLAR**

---



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000,  
3928 (1992), 3929 (1992), 4828 (1992), 4029 (1992), 4128 (1992),  
4129 (1992).

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:

Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung  
– B 5 – 523/ 94

**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT BAD HARZBURG**

**2005/2006**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;  
B. BÜSING, A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER; K. MÜLLER**

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
<b>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 WASSERFLÄCHEN	6
2.3 VERKEHRSFLÄCHEN	7
2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES	7
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	8
2.6 BRANDSCHUTZ	8
2.7 BODENSCHUTZ	8
2.8 IMMISSIONSSCHUTZ	9
<b>3.0 UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
3.1 EINLEITUNG	11
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	11
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	12
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
3.2.1 BESTANDSAUFNAHME	12
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	15
3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN	16
3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	16
3.2.5 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	18
3.3 ZUSATZANGABEN	18
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	18
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	18
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENASSUNG	19
<b>4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>21</b>
<b>6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB</b>	<b>21</b>
<b>7.0 BODENORDNUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND KOSTEN</b>	<b>23</b>
<b>8.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>24</b>

## **BEGRÜNDUNG**

## **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 227/5 "Vor dem Scharenberg", 5. Änderung  
der Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

---

### **1.0 VORBEMERKUNG**

---

#### **1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

---

Die Stadt Bad Harzburg mit ihren im Rahmen der Gemeindegebietsreform eingemeindeten Ortsteilen liegt am nördlichen Harzrand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Goslar.

Nach landesplanerischen Vorgaben <sup>1)</sup> gehört das gesamte Stadtgebiet zum ländlichen Raum. Schwerpunkte der Entwicklung im ländlichen Raum sind beispielsweise der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv ist der ländliche Raum als Wohnstandort dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Stadt Bad Harzburg durch die Nähe zu den anderen Mittelzentren Goslar und Wolfenbüttel sowie die relative Nähe zum Oberzentrum Braunschweig, das über die A 395 kurzfristig erreicht werden kann, gegeben. Darüber hinaus ist auch von Bedeutung, dass die Stadt selbst über eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Seit dem 01.07.2000 gilt die Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und macht somit die regionalplanerischen Vorgaben für das Stadtgebiet <sup>2)</sup>.

Hier ist die Stadt Bad Harzburg (Kernstadtbereich) als Mittelzentrum festgelegt. Sowohl die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" als auch die Aufgaben "Erholung" und "Fremdenverkehr" sind entsprechend zugewiesen. Hierdurch wird dem Prinzip der dezentralen Konzentration Rechnung getragen, indem sowohl die Ausweisung von Bauflächen als auch die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorrangig auf den zentralen Standort ausgerichtet wird. Ziel ist es hierbei zum einen eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erreichen und zugleich dem im Verbandsgebiet teilweise sehr stark zunehmenden Pendlerverkehr zwischen Wohnung und Arbeitsstätte entgegenzuwirken.

Mit den festgelegten Schwerpunktaufgaben "Erholung" und "Fremdenverkehr" wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Stadt zum einen durch Ihre Lage am Harzrand ein vielgenutzter Ausgangspunkt für Unternehmungen Erholungssuchender ist und zum anderen aufgrund ihrer strukturellen Ausrichtung bereits von Alters her ein Fremdenverkehrsort ist. Hierbei werden die Schwerpunkte im Bereich des Kurtouris-

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Änderung/ Ergänzung 2002

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Ergänzung 1999

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

mus bzw. des Gesundheitstourismus gesetzt, die im Hinblick auf die im Bereich des Ostharzes entstandene Konkurrenz besonderer Förderung bedürfen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufgaben als Mittelzentrum neben der Vorhaltung des üblichen Angebotes an zentralen Einrichtungen zusätzlich die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für diesen Bereich vorzuhalten sind.

Traditionell bildet der Fremdenverkehr im weitesten Sinne – gemeint sind damit auch und vor allem die Funktionen als Kurstadt – den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt. Daneben besteht von Alters her bereits ein gewerblich geprägter Bereich im Raum Harlingerode, der mit dem Industriegebiet Oker der Stadt Goslar verbunden ist. In jüngerer Zeit hat die Stadt verstärkt Anstrengungen unternommen, um in diesem Zusammenhang die Stellung der gewerblichen Wirtschaft zu verbessern. Hierzu sind im Stadtgebiet neue Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer bzw. zur Umsiedlung vorhandener Gewerbebetriebe entstanden.

Das Stadtgebiet ist sehr gut in die überörtlichen Verkehrsnetze eingebunden. So besteht zum einen Eisenbahnanschluss über Goslar an die wichtige Strecke nach Göttingen und damit an die überregionale Nordsüdachse der Bahn und gleichzeitig über Vienenburg an die Strecke nach Braunschweig bzw. auch nach Halberstadt. Die straßenverkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum einen durch die Bundesstraße B 6, die von Goslar kommend das Stadtgebiet in Richtung Wernigerode durchquert, und zum anderen durch die Bundesstraße B 4, die als Autobahn A 395 von Braunschweig kommend durch das Stadtgebiet hindurch in den Harz führt. Daneben existieren gute Verbindungen über ein entsprechend ausgebauten Netz an Landes- und Kreisstraßen.

Das Stadtgebiet insgesamt hat rd. 25.000 Einwohner, der von der vorliegenden Planung betroffene Ortsteil Bündheim/ Schlewecke rd. 7.900 Einwohner.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf einer bisher als Sonderbaufläche dargestellten Fläche entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen zu können, wird im Parallelverfahren im Rahmen der 17. Änderung der Flächennutzungsplan der Stadt an die hier vorgetragenen Planungsabsichten angepasst.

## 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Ziel der vorliegenden 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" ist es, einen Teilbereich des Gesamtplangebietes Vor dem Scharenberg an die aktuellen Nutzungsansprüche anzupassen. Im Rahmen einer 3. Änderung war im Geltungsbereich der jetzigen 5. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt worden, um die Ansiedlung eines Discountmarktes als "Nahversorger" für den Stadtteil Bündheim/ Schlewecke zu ermöglichen. Aus verschiedenen Gründen – u. a. rechtliche Bedenken – wurde der Plan jedoch nicht vollzogen.

Nachdem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zwischenzeitlich eine andere Fläche in der Planung ist, sollen durch die vorliegende Planänderung die Möglichkeiten zur Etablierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage erscheint die Situation für eine derartige Nutzung gut geeignet. Eine entsprechende wohnbauliche Ergänzung unterstützt die mittelzentralen Aufgabenstellungen

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

der Stadt. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 17. Änderung im Parallelverfahren an das Planungsziel angepasst.

## **2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG**

---

### **2.1 BAUGEBIETE**

---

Die im Parallelverfahren durchgeführte 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg stellt für den überplanten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet dar. Entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird analog zu diesen Darstellungen innerhalb des Plangebietes eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. in einem Randbereich als Mischgebiet getroffen.

Das Baugebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Bündheim zwischen der Breiten Straße (Kreisstraße K 70) im Westen, der Bäckerstraße im Süden, der Straße im Berggarten im Westen sowie einem ehemaligen Möbeleinzelhandelsbetrieb im Norden. Es umfasst die Flurstücke 141/9, 31/1, 26/4 und 27/15 der Flur 4 sowie die Flurstücke 112/6 und 112/16 der Flur 2 der Gemarkung Bündheim. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier im Sinne der zentralen Aufgaben der Stadt eine Ergänzung des Angebotes an Wohnbaumöglichkeiten vorhalten zu können.

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit offener Bauweise bei maximal zulässigen 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich mit 3 m zur Grundstücksgrenze an den Vorgaben der NBauO.

Ziel dieser Festsetzungen ist es insgesamt, hier einen überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bereich, wie er auch in den südlich und westlich angrenzenden Flächen vorhanden ist, zu etablieren. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit räumt dabei die Möglichkeit ein, hier im Randbereich innerstädtischer Lagen auch zweigeschossige Gebäude im Sinne von "Stadtvillen" zu errichten, die sich in den städtebaulichen Zusammenhang der direkten Umgebung problemlos einfügen lassen. Durch die getroffene Festsetzung ist jedoch auch die Möglichkeit offen gehalten, hier Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

Ungeachtet der Entwicklungsziele soll eine übermäßige Versiegelung der Grundflächen im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes vermieden werden. Aus diesem Grunde macht die Stadt von der Möglichkeit Gebrauch, hier Mindestgrundstücksgrößen (450 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke und 250 m<sup>2</sup> für halbe Doppelhausgrundstücke) festzusetzen.

Von der Möglichkeit, die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäuerichtung) festzusetzen, wird im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Bauherren und die Kleinteiligkeit des Plangebietes insgesamt abgesehen. Zudem ergibt sich durch die Lage der Erschließungsstraße hier kein allzu breites Entwicklungsspektrum.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Um die im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden relativ schmal gehaltene Erschließungsstraße (hier soll ggf. ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden) in ihrer Funktionalität nicht zu beeinträchtigen und zukünftige Möblierungen des Straßenraumes (Bäume, Parkplätze) zu ermöglichen, wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass jeweils nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von insgesamt maximal 5,0 m zulässig ist.

#### - Mischgebiete (MI)

Am Ostrand des Plangebietes wird direkt angrenzend an die Breite Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung, ebenso wie im WA, mit einer maximal zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen bei offener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung wird damit begründet, dass hier zukünftig eine möglichst gute Ausnutzbarkeit dieses besonderen Grundstückes gegeben sein soll. Gleichzeitig tragen die getroffenen Festsetzungen dem Umstand Rechnung, dass sich ein in diesem Bereich errichtetes Gebäude zukünftig in den städtebaulichen Zusammenhang der Gebäude im Bereich der Breiten Straße einpassen soll. Auch hier sind überwiegend zwei- teilweise sogar dreigeschossige Gebäude vorhanden. Um eine gute Einfügung des neuen Gebäudes unter Aufnahme der vorhandene Bauflucht an der Breiten Straße zu erreichen, wird hier eine Baulinie festgesetzt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes wird damit begründet, dass die Breite Straße traditionell die Haupteinkaufsstraße des Ortsteiles Bündheim ist. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet würde diesem Umstand nicht ausreichend Rechnung tragen. Die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude weisen überwiegend typische gemischte Nutzungen, wie sie für ein "ländliches Kerngebiet" typisch sind auf. So befinden sich hier in fast allen Gebäuden im Erdgeschoss Geschäftsräume oder Werkstätten (teilweise sind diese derzeit nicht genutzt), während in den Obergeschossen teilweise Wohnnutzungen untergebracht sind. Um insgesamt den Bereich Breite Straße in dieser typischen Funktion zu erhalten bzw. wiederzubeleben und damit den Stadtteil Bündheim insgesamt zu stärken, wird hier bewusst die Möglichkeit geschaffen, derartige Nutzungen einzubringen.

## 2.2 WASSERFLÄCHEN

---

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung, der sog. Bäcker- oder Füllekuhlenbach. Dieses Gewässer dient überwiegend der Abführung anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich Im Berggarten, Bäckerstraße und teilweise auch von der ehemaligen Bundesstraße B 6 südlich des Plangebietes. Daneben werden die derzeit vorhandenen Weideflächen hier entwässert. Vom Ausbauzustand handelt es sich um einen Entwässerungsgraben mit steilen Uferböschungen der zudem südlich und nördlich des Plangebietes vollständig verrohrt ist.

Um den vorliegenden offenen Gewässerabschnitt zu erhalten bzw. seine Struktur zu verbessern, sind im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zum einen die Ufer von Anbauten freihalten und zum anderen die Unterhaltungspflicht für zukünftige Grundstückseigentümer regeln. Die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes vorzunehmen und jeweils mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

## 2.3 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird von Osten aus der Breiten Straße (Kreisstraße K 70) heraus erschlossen. Die vorgesehene Erschließungsstraße mündet im Westen des Plangebietes in einer für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß Vorgaben der EAE 85/95<sup>3)</sup> ausreichend dimensionierten Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 8,0 m + 1,0 m, die bei langsamer Fahrt problemlos auch für größere Lkw genutzt werden kann. Die Erschließungsstraße selber ist in einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Hier soll zukünftig eine Mischverkehrsfläche zur Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, motorisierter Verkehr) errichtet werden. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, ob hier ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann, da ein Durchfahrtsverkehr ohnehin nicht möglich ist. Dies wird zukünftig im Rahmen der Ausbauplanung ggf. entsprechend berücksichtigt und mit der Polizei entsprechend abgestimmt.

Am Westrand des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/ Radweg" festgesetzt. Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Plangebiet zusätzlich an die Straße Im Berggarten anzubinden, um hier eine bessere Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen. Eine Durchfahrtsmöglichkeit ist im Hinblick auf die geringe Parzellenbreite und die Belange der Wohnruhe des zukünftigen Plangebietes nicht vorgesehen. Es ist jedoch problemlos möglich, hier eine Feuerwehrezufahrt einzurichten bzw. zu gewährleisten.

Um zukünftig Optionen für sinnvolle ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen im Bereich der Breiten Straße zu haben und gleichzeitig die erforderlichen Einfahrtsradien in das neue Baugebiet gewährleisten zu können, wurde ein Teilbereich der Breiten Straße, wie bereits im Urplan, im Geltungsbereich mit erfasst.

### - Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches auf den privaten Baugrundstücken Rechnung zu tragen sein. Dabei sind insbesondere die Vorgaben der NBauO zu beachten. Darüber hinaus ist im Bereich ggf. zu errichtender Stadtvillen vorgesehen, hier entsprechende Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Besucherstellplätze können in einem gewissen Umfang innerhalb der zukünftigen Erschließungsstraße angelegt werden. Im Falle einer Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt, dass zukünftige Stellplatzflächen entsprechend separat markiert werden.

Für den Bereich des Mischgebietes sind ebenfalls Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus können hier, wie für andere Geschäftshäuser im Bereich der Breiten Straße auch, die Parkstreifen an dieser Straße mit in Anspruch genommen werden.

## 2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES

---

Für das Allgemeine Wohngebiet ist davon auszugehen, dass im Bereich von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken für Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehen.

---

<sup>3)</sup> EAE 85/95 Empfehlung zur Anlage von Erschließungsanlagen

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Für ältere Kinder (6 bis 12 Jahre) befindet sich westlich des Plangebietes "Im Troge" ein großzügig dimensionierter Spielplatz. Dieser Spielplatz ist aus allen Teilen des neuen Wohngebietes innerhalb zumutbarer Entfernung über ruhige Seitenstraßen und Fußwege (Im Berggarten, Hopfengarten) erreichbar. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

## 2.5 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die Ergänzung des in der Breiten Straße vorhandenen Verbundnetzes der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH möglich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Bad Harzburg. Das abgeleitete Abwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz (Anschluss in der Breiten Straße) der Kläranlage der Stadt zugeführt und dort gereinigt. Hier besteht eine ausreichende Reserve an Einwohnerequivalenten, so dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen problemlos entsorgt werden können.

Im Hinblick auf das anfallende Regenwasser kann der Bereich des zukünftigen Mischgebietes wie bisher auch (hier befand sich bis vor einigen Jahren eine Bebauung) in den Vorfluter in der Breiten Straße entwässert werden. Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Ableitung des Regenwassers in den vorhandenen Vorfluter (Bach) vorgesehen. Soweit hier die zulässigen bzw. möglichen Abflussmengen überschritten werden, ist vorgesehen zukünftig entweder auf den einzelnen Grundstücken eine entsprechende Rückhaltung vorzunehmen oder eine Kanalarückhaltung im öffentlichen Straßenraum zu erstellen.

Aufgrund vorliegender Bodenuntersuchungen ist festzustellen, dass die Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar. Eventuell anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wieder verwertet werden kann, auf die dafür besonders vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dieses gilt bereits für die Erschließungs- und Bauphase.

## 2.6 BRANDSCHUTZ

---

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Das Mischgebiet kann brandschutztechnisch aus den in der Breiten Straße vorhandenen Anlagen versorgt werden. Für das neue Allgemeine Wohngebiet sind entsprechende Hydranten nach Vorgaben der Feuerwehr so anzulegen, dass die gemäß Arbeitsblatt W 405 erforderliche Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgehalten werden kann.

Weitere Einzelheiten und erforderliche Maßnahmen sind jeweils mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Goslar und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg abzustimmen und festzulegen.

## 2.7 BODENSCHUTZ

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Im Gebiet des Landkreises Goslar treten, teilweise anthropogen, teilweise geogen verursacht, großflächig Schadstoffbelastungen im Boden auf. Um im Rahmen der Bodeninanspruchnahme, beispielsweise durch Bautätigkeiten, auftretende Risiken besser erfassen und erforderliche Entsorgungsvorgänge gezielt steuern zu können, wurde für den Bereich des Landkreises Goslar auf der Grundlage des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (§§ 4 und 5) sowie der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 12 Abs. 10) die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Diese Verordnung regelt auf der Grundlage eines Bodeninformationssystems, welches Auskunft über die flächendeckende Bodenbelastung im Landkreis Goslar gibt, den Umgang mit harztypisch belasteten Böden. Hier sind neben Verzehrempfehlungen vor allem Regelungen für die Entsorgung von anfallendem Bodenaushub und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf durch Belastung betroffenen Grundstücken vorgegeben. Zu diesem Zweck wurden je nach Belastungsgrad einzelne Teilgebiete mit entsprechenden Regelungen zu Untersuchungspflicht, Umgang mit belastetem Boden Entsorgung etc. festgelegt. Nähere Einzelheiten sind der entsprechenden Verordnung zu entnehmen, die von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar bereitgehalten wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung. Die Regelungen der Verordnung sind anzuwenden. Das Plangebiet wurde entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Regelungen der Verordnung und gegebenenfalls die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

## 2.8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt bereits seit der Urfassung des Gesamtbebauungsplanes ein Sondergebiet in dem ursprünglich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Möbel) ansässig war. Bereits bei der Aufstellung des Urplanes war auf der jetzt überplanten Fläche ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um dessen Schutzansprüche gewährleisten zu können wurde damals als Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung eine Fläche im Sondergebiet zur Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung bei Bedarf festgesetzt.

Zur Zeit wird dieser Bereich im Rahmen einer 4. Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf das zulässige Sortiment überarbeitet. Um auch für die neuen Nutzungen ein störungsfreies miteinander der Nachbarschaften gewährleisten zu können, wurde zu der Änderung eine weitere schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt auf der Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung zu dem Schluss, dass eine Be-

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

einträchtigung der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten steht.

Für das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung bedeutet dies, dass Störungen nicht zu befürchten und damit aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Bei Bedarf wäre zudem auf der im Sondergebiet weiterhin festgesetzten Fläche zur Errichtung einer Schallschutzanlage nach dem Verursacherprinzip eine Lärmschutzwand zu errichten.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

### 3.0 UMWELTBERICHT

---

#### 3.1 EINLEITUNG

---

##### 3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

---

Die Stadt Bad Harzburg stellt die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" auf, um in einem Teilbereich des Plangebietes die planerischen Festsetzungen den aktuellen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Im Rahmen einer 3. Änderung war im Plangeltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt worden, um die Ansiedlung eines Discountmarktes als "Nahversorger" für den Stadtteil Bündheim/ Schlewecke zu ermöglichen. Aus verschiedenen Gründen – u. a. rechtliche Bedenken – wurde der Plan jedoch nicht vollzogen.

Nachdem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zwischenzeitlich eine andere Fläche in Planung ist, sollen durch die vorliegende Planänderung die Möglichkeiten zur Etablierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage erscheint die Situation für eine derartige Nutzung gut geeignet. Eine entsprechende wohnbauliche Ergänzung unterstützt die mittelzentralen Aufgabenstellungen der Stadt. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens an das Planungsziel angepasst.

Im Randbereich zur "Breiten Straße" wird die Möglichkeit geschaffen, zur Ergänzung/ Stärkung des noch vorhandenen Angebots an qualifiziertem Einzelhandel ein Geschäftshaus innerhalb eines Mischgebietes zu errichten. Dabei soll unter städtebaulich/ gestalterischen Aspekten die vorhandene Bauflucht aufgenommen werden. Dies wird durch die Festsetzung einer Baulinie im Bebauungsplan gewährleistet.

Durch die geplante Wohnbebauung wird das Angebot an Baugrundstücken im Zentralort des Mittelzentrums ergänzt. Aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 0,71ha.

Die flächebezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Allg. Wohngebiet GRZ 0,3                      rd. 0,51 ha
- Mischgebiet GRZ 0,3                            rd. 0,05 ha
- Erschließung/ Fußweg                        rd. 0,13 ha
- Flächen zum Anpflanzen  
  (im Wohngebiet)                              rd. 0,03 ha
- Grünfläche ohne Zweckbest.                rd. 0,01 ha
- Wasserfläche/ Bach                            rd. 0,01 ha

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

### 3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

---

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>4)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>5)</sup>
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern <sup>6)</sup>

### 3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

---

#### 3.2.1 BESTANDSAUFNAHME

---

##### a) Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft auf Grundlage des Bewertungsmodells nach dem NLÖ geprüft und bilanziert. Grundlage der Prüfung war der rechtskräftige Bebauungsplan "Vor dem Scharenberg", 3. Änderung mit seinen Festsetzungen, da hier § 1 a Abs. 3, letzter Satz BauGB anzuwenden war.

##### - Pflanzen und Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewerblich genutztes Areal (OGG), das insgesamt eine Fläche von rd. 0,71 ha umfasst. Enthalten sind umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen (HFM) und Wiesenansaaten (GMZ) auf einer Teilfläche von rd. 0,26 ha.

Die Auswertung vorhandener Daten des NLWKN (Map-Server Rote Listen, Erhebungen des NLÖ zur Avifauna) ergaben keine besonderen Hinweise. Im Rahmen einer zusätzlichen Begehung konnten keine geschützten bzw. streng geschützten Arten festgestellt werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch vorhandene Verkehrswege, Wohn- und Mischbebauung gekennzeichnet. Offene Feldflur grenzt in keinem Bereich an. Ebenso bestehen keine naturschutzrechtlichen Restriktionen in Form von Schutzgebieten etc.

Während die gewerblich genutzten Bereiche für das Schutzgut von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) für das Schutzgut sind, sind die festgesetzten Grünbereiche der Wertstufe 2 zuzuordnen.

##### - Schutzgut Boden

Der natürliche Boden innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig überformt. Theoretisch zulässig ist eine Versiegelungsrate von rd. 80 %. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ergibt sich eine versiegelbare Fläche in einer Größe von rd. 0,45 ha für die das Schutzgut im Plangebiet von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) ist. Für die in einer Größe von rd. 0,26 ha festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

---

<sup>4)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>5)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>6)</sup> Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Schutzgut der Wertstufe 1 (von besonderer Bedeutung) zuzuordnen.

Der Boden im Plangebiet ist, ebenso wie in weiten Teilen des gesamten Landkreises Goslar teilweise anthropogen teilweise geogen bedingt flächig mit Schadstoffen belastet. Zur Information und zur Regelung des erforderlichen Umgangs mit derartigen Böden hat der Landkreis Goslar die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Hier sind entsprechende Regelungen zur Untersuchungspflicht, Umgang mit belastetem Boden, Entsorgung etc. festgelegt. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung und wurde entsprechend gekennzeichnet. Die jeweiligen Vorgaben sind zu beachten.

#### - Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden von einem Gewässer III. Ordnung (Bach) durchflossen, das sich vor Ort als Entwässerungsgraben mit steilen Uferböschungen darstellt. Der Gewässerlauf ist nördlich und südlich des Plangebietes verrohrt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind struktur- und nutzungsbedingt sowohl das Retentionsvermögen als auch die Grundwassersituation beeinträchtigt. Allerdings besteht, bedingt dadurch, dass der überwiegende Teil des anfallenden Oberflächenwassers abgeführt wird, ein verhältnismäßig geringes Risiko gegenüber Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Aufgrund der durch die getroffenen Festsetzungen zu erwartenden bzw. festgestellten Beeinträchtigungen ist der Bereich der versiegelbaren Flächen im Hinblick auf das Schutzgut von geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dagegen von besonderer Bedeutung (Wertstufe 1).

#### - Schutzgut Klima/ Luft

Nach den vorliegenden Informationen ist der Planbereich dem Freilandklima zuzuordnen. Dabei wird das örtliche Klima durch die Ausprägung der natürlichen baulichen Umwelt beeinflusst. Zwar bilden die unbebauten Flächen grundsätzlich einen klimatischen Ausgleichsraum, sind jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzungsstruktur und der verhältnismäßig geringen Größe in dieser Funktion von untergeordneter Bedeutung.

Bezüglich der Lufthygiene ist der Planbereich durch den zulässigen Besucherverkehr des Sondergebietes sowie dem Verkehr auf der östlich angrenzenden Breiten Straße als vorbelastet anzusehen. Auch als Kaltluftentstehungsgebiet sind die Weideflächen von nachrangiger Bedeutung.

Insgesamt ist das Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

#### - Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist keine naturraumtypische Vielfalt oder Eigenart der Landschaft auf. Es handelt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen um einen Teil der bebauten Ortslage von Bündheim. Der geplante Markt ist als solches ein standardisiertes Bauvorhaben ohne jeglichen regionalen Bezug. Voraussetzungen für ein "Landschaftserleben" sind nicht gegeben.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben jedoch die Schaffung qualitativ hochwertiger Gehölzpflanzungen und ungestörter Freiflächen zur Folge, so dass hier eine Bedeutung für das Schutzgut entsteht.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation und der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung von großen Teilen der Fläche ist das Schutzgut im Bereich der rd. 0,45 ha umfassenden überbaubaren Flächen von geringer Bedeutung (Wertstufe 3), während es im Bereich der rd. 0,26 ha großen Flächen für "Maßnahmen" von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) ist.

#### b) Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert auf. Auch in größerer Entfernung sind derartige Bereiche nicht vorhanden. Bezüglich des Schutzgutes ist das Plangebiet daher ohne Bedeutung.

#### c) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist insgesamt aufgrund der festgesetzten Nutzungsart (Sondergebiet) keine Erholungseignung für die Bevölkerung auf. Eine gewisse Belastung durch Abgase, Hausbrand etc. ist, bedingt durch die Lage im Innenstadtbereich ebenso wenig auszuschließen, wie eine Belastung durch den Fahrverkehr auf dem planungsrechtlich festgesetzten Parkplatz. Allerdings ist im Zusammenhang mit der Aufstellung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen, dass Beeinträchtigungen auf die direkte Nachbarschaft und die im Gebiet arbeitenden Menschen aus der Immissionsbelastung nicht erwachsen.

#### d) Bodenschutz

Das Plangebiet ist, genau wie weite Teile des Landkreises Goslar insgesamt, z. T. geogen, z. T. anthropogen (durch die frühere Bergbautätigkeit) als belastet einzustufen. Um im Rahmen der Bodeninanspruchnahme, beispielsweise durch Bautätigkeiten, auftretende Risiken besser erfassen und erforderliche Entsorgungsvorgänge gezielt steuern zu können, wurde für den Bereich des Landkreises Goslar die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 (gering belastet) der Verordnung. Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich seit langem der landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, ist unter Berücksichtigung der Tabelle 2 aus dem Anhang zum Bodenmanagement Teil 2 dieser Verordnung die Anwendung besonderer Maßnahmen nicht erforderlich. Die Regelungen zur Entsorgung anfallenden Bodenaushubs sind zu beachten.

Besondere Altlasten (im Rahmen der Aufstellung des Urplanes "Vor dem Scharenberg" waren Schlackenreste aus dem Betrieb der ehemaligen Bündheimer Hütte vermutet worden) liegen nicht vor. Hierzu wurde bereits im Rahmen der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes eine historisch deskriptive Untersuchung vorgenommen, die nachweist, dass die damalige Hütte deutlich weiter nördlich gelegen hat und somit Schlackenreste nicht zu erwarten sind. Zum gleichen Ergebnis kommen die im Plangebiet und auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Möbel-Krebs) vorgenommenen Bodenuntersuchungen im Rahmen der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes. Hier wurden keinerlei Schlackenreste festgestellt und auch die vorhandene Schwermetallbelastung in den Bodenproben liegt bis auf Zink unterhalb der zulässigen Grenzwerte für die uneingeschränkte Verwendung des Bodens. Da im Plangebiet ohnehin die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar greift, sind hier keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Im Hinblick auf die gesunden Wohnverhältnisse empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar zusätzlich, alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und in Hausgärten mit einer Bodenüberdeckung (unbelasteter Boden) von mindestens 35 cm zu versehen oder alternativ den Boden in gleicher Stärke auszutauschen. Dies gilt insbesondere für Kinderspielflächen auch in Hausgärten, bei denen zusätzlich im Bereich von Sandspielkisten eine geeignete Grabesperre eingebracht werden sollte.

### 3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

---

Bei Umsetzung der Planung kommt es grundsätzlich zu Auswirkungen auf die überprüften Schutzgüter. Dabei muss zwischen nicht erheblichen und erheblichen Auswirkungen unterschieden werden.

Für die Schutzgüter Luft/ Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter, Mensch sowie für den Teilaspekt Tiere des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Das Plangebiet weist in der Regel für die o. g. Schutzgüter aufgrund der rechtskräftigen Planung keine besondere Bedeutung auf und wird durch die vorliegende Änderung insoweit in seiner Funktion auch nicht wesentlich schlechter (teilweise sogar besser) gestellt.

Für das Schutzgut Mensch wäre grundsätzlich die Möglichkeit einer Beeinträchtigung durch die nördlich angrenzend gelegenen Sondergebietsflächen gegeben. Für das Sondergebiet wurde jedoch bereits im Urplan Vor dem Scharenberg eine Festsetzung getroffen, die die Einhaltung der Vorgaben der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der gesamten Umgebung sicherstellt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in allen angrenzenden Bereichen bereits bei der Aufstellung des Urplanes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war bzw. dass in der näheren Umgebung auch außerhalb des Plangebietes bestehende Wohnbebauung vorhanden ist. Diese Festsetzung sieht bei Bedarf die Erstellung eines Lärmschutzwalles vor, der an der Südgrenze des Sondergebietes zu errichten wäre. Aufgrund der hier bereits erforderlichen Rücksichtnahme – das Plangebiet der vorliegenden Änderung war ursprünglich auch bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt – steht eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse hier nicht zu erwarten. Zu diesem Schluss kommt im Übrigen auch ein Gutachten, das im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet erarbeitet wurde. Hier wird eindeutig festgestellt, dass durch die zukünftig in diesem Bereich zulässigen Nutzungen eine Beeinträchtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete – dies trifft somit auch auf das jetzige Plangebiet (5. Änderung) zu – nicht entstehen kann. Insoweit sind auch für das Plangebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch die aktuelle Planung im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Festsetzungen, da hier eine nicht unerhebliche Fläche an Maßnahmen für die Bepflanzung mit naturnahen Gehölzen entfällt.

Gleichzeitig wird jedoch im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine erhebliche Reduzierung der versiegelbaren Flächen im Hinblick auf die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen planerisch vorbereitet. Hier kommt es daher zu einer erheblichen Aufwertung auf einer vergleichbar großen Fläche.

Insgesamt wird im Plangebiet der gesamte Umweltzustand bewertet und in die Abwägung eingestellt. Unter diesem Gesichtspunkt steht einer rechnerischen Schlechterstellung des Schutzgutes Pflanzen auf einer Fläche von rd. 0,22 ha eine deutliche Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser auf einer Fläche von 0,2 ha entgegen. Hin-

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

zu kommen die Tatsache, dass die planerisch festgesetzte Versiegelung im aktuellen Plan zusätzlich durch die versiegelungsbezogene Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auszugleichen ist, was positiv in die Gesamtbilanz einfließen muss. Unter Würdigung all dieser Gesichtspunkte verbleiben Beeinträchtigungen, die außerhalb des Plangebietes auszugleichen wären, nicht.

Soweit Auswirkungen aus der vorhandenen Bodenbelastung entstehen bzw. vorhanden sind, kann durch die ordnungsgemäße Anwendung der Vorgaben der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis eine Beeinträchtigung zukünftiger Nutzer und Bewohner sicher vermieden werden.

Sofern die vorliegende Planung nicht umgesetzt würde, wird innerhalb des Geltungsbereiches die ursprüngliche Planung umzusetzen sein. Dies würde bedeuten, dass es zu einer vollflächigen Versiegelung mit einem Supermarktgebäude sowie Stellplätzen und Zufahrten kommt. Das Gebiet wäre damit als naturferner Biotoptyp mit geringer Bedeutung einzustufen.

### 3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

---

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten- und netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen die für die vorliegende Planung von Belang sind bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

- ⇒ Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).
- ⇒ Tiere und Pflanzen – Landschaft. Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).
- ⇒ Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

### 3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

---

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Im Rahmen der Prüfung mehrerer Standorte im Stadtgebiet wurde für das Vorhaben der jetzt überplante Raum in Anspruch genommen. Dieser ist aufgrund rechtskräftiger Planungen und damit verbundener Festsetzungen bereits vorbelastet.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Hierdurch kann eine Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter bzw. unbelasteter Bereiche vermieden werden.

- b) Die Festsetzung des Maßes der Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet so gewählt, dass hier hinter dem gemäß BauNVO zulässigen Maß jeweils deutlich zurückgeblieben wird. Damit wird eine zu weitgehende Versiegelung vermieden.
- c) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

- Kompensation:

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden im Rahmen der Umweltprüfung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (1994) angewandt.

Das angewandte NLÖ- Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung gilt indes, dass das gesamte Gebiet durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (Vor dem Scharenberg, 3. Änderung) überplant ist. Insoweit ist § 1 a Abs. 3, letzter Satz BauGB anzuwenden. Im Ergebnis hat sich aus der Eingriffsregelung und der Umweltprüfung ergeben, dass ein Kompensationsbedarf für die einzelnen Schutzgüter **nicht** besteht.

#### Kompensationsmaßnahmen:

##### a) Naturräumliche Schutzgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

##### b) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

##### c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

##### d) Bodenschutz

Grundsätzlich gilt: Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Die vom Landkreis Goslar erlassene Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar ist anzuwenden. Die erforderlichen Maßnahmen sind ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht beplanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

### 3.2.5 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Für die vorliegende Planung gab es grundsätzlich keine wesentlichen Alternativen, da es sich hier um einen bereits rechtskräftig überplanten Raum handelt, der zudem durch seine innerstädtische Lage besonders für die jetzt vorgesehene Bebauung geeignet scheint. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt im Rahmen ihrer zentralen Aufgabenstellung verpflichtet ist, Flächen für Wohnbebauung im Stadtgebiet vorzuhalten. Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche wird zudem eine Ausuferung des Stadtgebietes in die freie Landschaft an anderer Stelle einzelfallbezogen vermieden.

Für die Planung innerhalb des Gebietes bestanden für die Erschließung keine sinnvollen Alternativen. Der Charakter der zukünftigen Bebauung wurde in mehreren Varianten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt, die zukünftig auch alle umsetzbar sind. Die zukünftig tatsächlich entstehende Bebauung wird damit von den zukünftigen Grundstückseigentümern bzw. Investoren abhängen. Die getroffenen Festsetzungen sind somit auch im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften sinnvoll und flexibel und werden aus diesem Grunde weiter verfolgt.

## 3.3 ZUSATZANGABEN

---

### 3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

---

In der Umweltprüfung wurden im Wesentlichen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bewertet. Daneben wurden zusätzlich die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Map-Server des NLWKN, ) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen erfolgte daneben eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. NLÖ- Modell.

### 3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen – Heckenpflanzungen und versiegelungsbezogene Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken - wird im Hinblick auf die Umsetzung innerhalb der

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

ersten Jahre nach Inanspruchnahme der Grundstücke überprüft. Dabei wird ggf. von den Möglichkeiten des § 178 BauGB Gebrauch gemacht. Weiterhin wird die Beachtung der Vorgaben der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar überprüft. Hierbei wird die Stadt ggf. die Unterstützung der Unteren Bodenschutzbehörde in Anspruch nehmen.

### 3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

---

Die Stadt Bad Harzburg stellt die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" auf, um in einem Teilbereich des Plangebietes die planerischen Festsetzungen den aktuellen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Im Rahmen einer 3. Änderung war im Plangeltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt worden, um die Ansiedlung eines Discountmarktes als "Nahversorger" für den Stadtteil Bündheim/ Schlewecke zu ermöglichen. Aus verschiedenen Gründen – u. a. rechtliche Bedenken – wurde der Plan jedoch nicht vollzogen.

Nachdem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zwischenzeitlich eine andere Fläche in Planung ist, sollen durch die vorliegende Planänderung die Möglichkeiten zur Etablierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage erscheint die Situation für eine derartige Nutzung gut geeignet. Eine entsprechende wohnbauliche Ergänzung unterstützt die mittelzentralen Aufgabenstellungen der Stadt. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens an das Planungsziel angepasst.

Aufgrund der Tatsache, dass für das Plangebiet derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist dieser im Sinne des § 1 a Absatz 3 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung als Belang heranzuziehen. Die Prüfung hat dabei ergeben, dass sich unter Berücksichtigung aller Belange und Betrachtung der Gesamtsituation des Umweltzustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben, so dass ein externer Ausgleich nicht erforderlich wird.

Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Änderung werden jedoch Eingrünungsmaßnahmen und versiegelungsbezogene Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die im Rahmen der zukünftigen Überwachung (siehe Pkt. 3.3.2) im Hinblick auf ihre Realisierung geprüft werden.

## 4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

---

### - Wasserwirtschaft

Mit Schreiben vom 22.11.2005 gibt die **Untere Wasserbehörde des Landkreise Goslar** folgende Hinweise:

*Gewässerschutz:* Aus Sicht meiner unteren Wasserbehörde bitte ich folgendes zu berücksichtigen: Der den Planbereich querende Füllekuhlenbach (Gewässer III. Ordnung) wird von der neuen Erschließungsstraße gequert. Die Brücke ist als Anlage am Gewässer den hydraulischen Erfordernissen entsprechend herzurichten und bedarf einer Genehmigung nach § 91 NWG.

Die Oberflächenentwässerung ist im Zuge der weiterführenden Planungen zu konkretisieren. Die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers stellt eine Gewässerbenutzung dar, die grundsätzlich der wasserbehördlichen Er-

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

laubnis bedarf. Diese ist rechtzeitig, vor Erschließungsbeginn, mit den entsprechenden wassertechnischen Nachweisen versehen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen

#### - Verkehr

Mit Schreiben vom 30.03.2006 gibt der **Landkreis Goslar** folgende Hinweise :

Aus kreisstraßenrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen o.a. Planung. Es ist jedoch zu prüfen, ob aufgrund der beabsichtigten Nutzung bauliche Maßnahmen entsprechend der RAS – K 1 an der K 70 zur sicheren Führung der Linksabbieger erforderlich werden. Soweit bauliche Maßnahmen notwendig sind, hat die Kosten hierfür sowie mögliche Kosten der Mehrerhaltung der Veranlasser zu tragen.

Mit Schreiben vom 22.11.2005 führte die Polizeiinspektion Goslar folgendes aus :

Gegen die vorgelegte Planung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" sowie der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus polizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Vor dem endgültigen Ausbau sollte jedoch eine grundsätzliche Planung des Ausbaubereiches gemeinsam mit Polizei und Straßenverkehrsbehörde durchgeführt werden, da die Ausweisung eines "Verkehrsberuhigten Bereiches" eine verkehrsbehördliche Anordnung ist und gemäß StVG, StVO und weiteren Vorschriften ausschließlich der Straßenverkehrsbehörde zusteht und auch gem. § 45 Abs. 9 StVO regelmäßig überprüft und geändert werden kann.

Der hier beigefügte Plan weist in dem "Verkehrsberuhigten Bereich" eine Breite von 6,50 m und mehr auf. Wenn dort nicht mit baulichen Elementen der großräumige Eindruck verändert wird und der Kraftfahrzeugverkehr gezwungen wird, grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit zu fahren, darf eine Beschilderung mit VZ 325/ 326 nicht vorgenommen werden. Die Gefahren für spielende Kinder und Personen, die sich auf diesen Bereichen zu Fuß aufhalten, wäre zu groß. Daher sollten in einem Bauplan die gestalterischen Elemente, eventuelle Einbauten (wie z. B. Bänke, Tischtennisplatten) und Bepflanzung entsprechend vorgegeben werden. Auch die Anlage von gesondert gepflasterten Parkflächen ist erforderlich, da sonst auf dem Bereich nicht geparkt werden darf. Eine ausreichende Anzahl von Parkflächen für Besucher ist dabei vorzusehen.

Bei der Einmündung in die Breite Straße ist beim Ausbau auf ausreichende Sichtdreiecke zu achten.

#### - Brandschutz

Mit Schreiben vom 22.11.2005 weist der **Landkreis Goslar** auf Folgendes hin:

*Brandschutz:* Aus brandschutzrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass für den o. a. Geltungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/ h gemäß den Technischen Regeln "Arbeitsblatt W 405" des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist. Die Anordnung der Hydranten muss der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechen.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

## **5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

---

1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2005 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
2. Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschl. 21.11.2005 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 21.11.2005 im Rathaus stattgefunden.
3. Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg, 5. Änderung" und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.03.2006 bis einschl. 06.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2006 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und hatten Gelegenheit bis zum 06.04.2006 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen dieser Verfahren sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten nicht zu Änderungen der Planung. In einem Teilbereich des Plangebietes wurde ein Planzeichen redaktionell ergänzt.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise werden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht. Änderungen an der Planung waren lediglich in redaktioneller Form durchzuführen.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwander gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

## **6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB**

---

### **Allgemeines:**

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10(4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Ziel der Änderung des Bebauungsplanes:**

Die Stadt Bad Harzburg stellt die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" auf, um in einem Teilbereich des Plangebietes die planerischen Festsetzungen den aktuellen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Im Rahmen einer 3. Änderung war im Plangeltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt worden, um die Ansiedlung

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

eines Discountmarktes als "Nahversorger" für den Stadtteil Bündheim/ Schlewecke zu ermöglichen. Aus verschiedenen Gründen – u. a. rechtliche Bedenken – wurde der Plan jedoch nicht vollzogen.

Nachdem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zwischenzeitlich eine andere Fläche in Planung ist, sollen durch die vorliegende Planänderung die Möglichkeiten zur Etablierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage erscheint die Situation für eine derartige Nutzung gut geeignet. Eine entsprechende wohnbauliche Ergänzung unterstützt die mittelzentralen Aufgabenstellungen der Stadt.

#### **Verfahrensablauf:**

1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2005 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
2. Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschl. 21.11.2005 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 21.11.2005 im Rathaus stattgefunden.
3. Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.03.2006 bis einschl. 06.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2006 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und hatten Gelegenheit bis zum 06.04.2006 Stellung zu nehmen.

#### **Beurteilung der Umweltbelange:**

Die Stadt Bad Harzburg stellt die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Scharenberg" auf, um in einem Teilbereich des Plangebietes die planerischen Festsetzungen den aktuellen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Im Rahmen einer 3. Änderung war im Plangeltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" festgesetzt worden, um die Ansiedlung eines Discountmarktes als "Nahversorger" für den Stadtteil Bündheim/ Schlewecke zu ermöglichen. Aus verschiedenen Gründen – u. a. rechtliche Bedenken – wurde der Plan jedoch nicht vollzogen.

Nachdem für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zwischenzeitlich eine andere Fläche in Planung ist, sollen durch die vorliegende Planänderung die Möglichkeiten zur Etablierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage erscheint die Situation für eine derartige Nutzung gut geeignet. Eine entsprechende wohnbauliche Ergänzung unterstützt die mittelzentralen Aufgabenstellungen der Stadt. Im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens an das Planungsziel angepasst.

Aufgrund der Tatsache, dass für das Plangebiet derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist dieser im Sinne des § 1 a Absatz 3 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung als Belang heranzuziehen. Die Prüfung hat dabei ergeben, dass sich unter Be-

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

rücksichtigung aller Belange und Betrachtung der Gesamtsituation des Umweltzustandes keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben, so dass ein externer Ausgleich nicht erforderlich wird.

Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Änderung werden jedoch Eingrünungsmaßnahmen und versiegelungsbezogene Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die im Rahmen der zukünftigen Überwachung (siehe Pkt. 3.3.2) im Hinblick auf ihre Realisierung geprüft werden.

#### **Abwägungsvorgang:**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Umweltbelange gegenüber allen anderen Belangen gerecht abzuwägen. Aufgrund der vorliegenden Planung und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet bereits rechtskräftig überplant ist, liegt eine Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht vor.

## **7.0 BODENORDNUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND KOSTEN**

---

### - Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet nur einem Grundstückseigentümer gehört.

### - Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die Anschlüsse an die Breite Straße herzustellen sowie die Netze für Wasser, Abwasser und elektrische Energie auszubauen bzw. auf die Grundstücke zu führen. Ggf. können auch Anschlüsse im Bereich der Straße Im Berggarten erfolgen.

Die Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist anzulegen.

Im Bereich der privaten Grundstücke ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt an den vorhandenen Vorfluter (Füllekuhlenbach) abzugeben. Ggf. sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen wie z. B. Kanalrückstau vorzusehen. Im Bereich angrenzend an die Breite Straße kann, wie bisher auch, in den Regenwassersammler in der Breiten Straße entwässert werden.

### - Kosten

Da vorgesehen ist, das gesamte Gebiet von einem Erschließungsträger erschließen zu lassen, werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen. Insoweit wird auf eine Kostenberechnung im Einzelnen verzichtet. Sollten durch einzelne Maßnahmen zusätzliche Kosten entstehen, werden diese über entsprechende Kostenermittlungen nach geltendem Erschließungsbeitragsrecht verteilt bzw. über den Gebührenhaushalt finanziert.

---

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

## **8.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 06.03.2006 bis einschließlich 06.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 25.04.2006 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.04.2006



gez. Abrahms  
(Bürgermeister)