

Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 227/6 "Vor dem Scharenberg" 6. Änderung

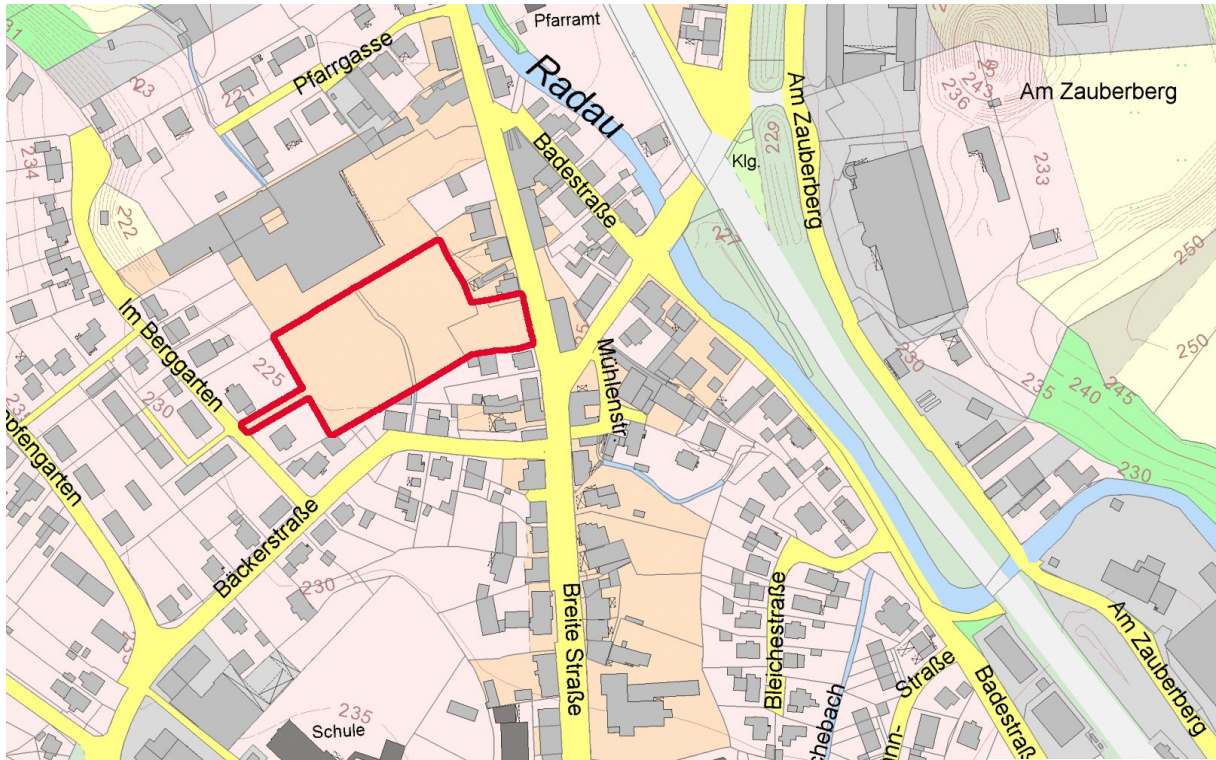


Abbildung 1.: Lage des Geltungsbereichs

© 2005  GLV
LEBENSINFORMATION
LANDWIRTSCHAFT
LIEGENSCHAFTEN

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000
Herausgeber: Landesvermessung+Geobasisinformation Niedersachsen
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911

Frellstedt, den 25.11.2009

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ziel und Anlass der Planung.....	1
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereichs.....	1
1.3	Bestehendes Baurecht.....	2
1.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
2	Planung	3
2.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung.....	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.4	Bauweise.....	4
2.5	Überbaubare Flächen.....	4
2.6	Erschließung.....	4
2.7	Gewässer.....	5
2.8	Fläche mit Bindung für Bepflanzungen.....	5
2.9	Sonstige Festsetzungen der 5. Änderung.....	6
2.9.1	Zu- und Abfahrten der Grundstücke.....	6
2.9.2	Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche.....	6
2.9.3	Schutzstreifen entlang des Bachlaufs.....	6
2.9.4	Anpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.....	6
2.9.5	Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken.....	6
2.9.6	Mindestgrundstücksgröße.....	6
3	Umweltbelange	7
3.1	Fachgesetze und Pläne.....	7
3.2	Schutzgebiete.....	7
3.3	Landschaftliche und naturräumliche Einordnung.....	7
3.4	Bestandsbeschreibung und Konfliktanalyse.....	7
3.4.1	Boden.....	7
3.4.2	Wasser.....	8
3.4.3	Klima/Luft.....	9
3.4.4	Arten- und Lebensgemeinschaften.....	9
3.4.5	Landschaftsbild.....	9
3.4.6	Mensch.....	10
3.4.7	Kultur- und Sachgüter.....	10
3.5	Zusammenfassende Bewertung der Umweltbelange.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.:	Lage des Geltungsbereichs.....	1
Abbildung 2.:	Bebauungskonzept.....	1
Abbildung 3.:	5. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Scharenberg“.....	2

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich.....	2
------------	------------------------------------	---

1 Einleitung

1.1 Ziel und Anlass der Planung

Die Stadt Bad Harzburg, beabsichtigt die Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen im Verbund mit einem Hotel und eines Wohn- und Geschäftshauses in Bündheim an der Breiten Straße zu ermöglichen.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 227/6 „Vor dem Scharenberg“, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet, sowie Verkehrsfläche festsetzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll statt der öffentlichen Verkehrsflächen nun auch Bauflächen festsetzen, sowie die städtebaulichen Werte so anpassen, dass die geplante Bebauung mit größeren Gebäuden ermöglicht wird. Die innere Erschließung des Areals soll ausschließlich privat, von der Breiten Straße aus, erfolgen.



Abbildung 2.: Bebauungskonzept

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Bündheim, zwischen der Straße Im Berggarten und der Breiten Straße und hat eine Größe von 0,7 ha. Es umfasst folgende, nicht bebaute Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Flurstücke	Flur	Nutzung	Geplante städtebauliche Entwicklung
Flurstücke der Breiten Straße	2	Verkehrsfläche	-
112/6		ohne	MI
112/16			WA, MI
26/4, 27/15	4	ohne Nutzung, Gewässer	WA, Wasserfläche
31/1			WA, Wasserfläche, Fußweg
141/9, 142/5		ohne	Fußweg

1.3 Bestehendes Baurecht

Im Geltungsbereich besteht der Bebauungsplan „Vor dem Scharenberg“, dessen 5. Änderung seit dem 27.07.2006 (Abbildung 3) rechtsverbindlich ist.

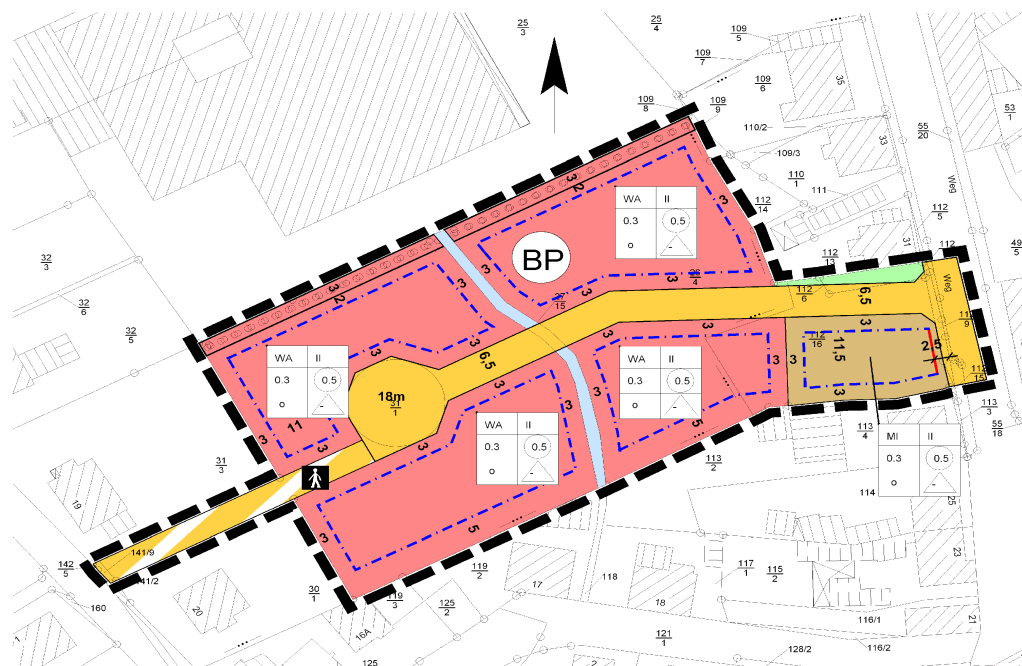


Abbildung 3.: 5. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Scharenberg“

Festgesetzt wurden:

- Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet,
- öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Grünfläche,
- Wasserfläche,
- GRZ 0,3,
- GFZ 0,5,
- Zweigeschossigkeit,
- offene Bauweise,
- Baugrenzen und Baulinie,

sowie textliche Regelungen zu Nutzungsarten, Zufahrten, Bepflanzungen, Maßnahmen am Gewässer und die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB, da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Ebenso wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder ein nach europäischem Recht geschütztes Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) beeinträchtigt.

Dementsprechend können folgende Vereinfachungen des Verfahrens erfolgen:

1. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB, d.h.:

- keine frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB innerhalb angemessener Frist oder Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht

...

2. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

2 Planung

2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die bisher im Plangebiet festgelegte städtebauliche Ordnung soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden, so dass die vorliegende Änderung die entsprechenden Vorgaben des Flächennutzungsplans und der Raumordnung nicht berührt.

Verändert werden soll lediglich die bauliche Dichte und die Bebauungsstruktur. Im Plangebiet sind die Errichtung einer Wohnanlage für Senioren im Verbund mit einem Hotel geplant. Beide Objekte stellen Formen der Wohnnutzung dar und sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie benötigen jedoch größere Baukörper als die bisher geplante private Wohnnutzung mit Eigenheimen.

Im östlichen Teil, direkt an der Breiten Straße, soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert (WA, MI).

Auf den konkreten Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ wird verzichtet, da diese Nutzungen für das Plangebiet einerseits nicht zu erwarten und andererseits ohnehin nicht allgemein zulässig sind. Insofern besteht kein Erfordernis für eine derartige Regelung.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (kurz: Geschossigkeit) sowie eine maximale

Firsthöhe bestimmt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Geltungsbereich mit 0,4 (bisher 0,3) auf einen für Wohngebiete typischen Wert festgesetzt. Damit bleiben ausreichend Freiflächen erhalten um das Gleichgewicht zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu gewährleisten.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird auf maximal 3 und die Firsthöhe auf 236 m NN begrenzt. Die damit ermöglichte Höhe der Gebäude entspricht in etwa der an der Breiten Straße. Die geplante Dreigeschossigkeit in Kombination mit der **maximalen Firsthöhe (FH)** zielt auf eine Bebauung mit einem flach geneigten Dach und einem Vollgeschoss als oberstem Geschoss ab. Diese Bauweise wird im Rahmen des Anlass gebenden Vorhabens angestrebt, da eine gleichartige Aufteilung des obersten und des darunter liegenden Geschosses große wirtschaftliche Vorteile bietet. Ein dreigeschossiger Baukörper mit einem steilen ausgebauten Dach ist nicht zu erwarten. Die Geländehöhe liegt an der Breiten Straße sowie in weiten Bereichen des Plangebietes bei ca. 224 m NN. Zum Graben hin und nach Norden fällt das Gelände teilweise unter 223 m NN ab. Als Niveau der inneren Erschließungswege ist jedoch das der Breiten Straße (224 m NN) anzunehmen. Die bezogen auf dieses Niveau ermöglichte Gebäudehöhe teilt sich grob in drei Geschosse à 3 m und 3 m für den Abstand des EG-Fußbodens zum Gelände sowie das flach geneigte Dach.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit 1,2 festgesetzt, womit die Ausschöpfung der Grundflächenzahl bei einer 3-geschossigen Bauweise ermöglicht wird. Dieses Maß der Bebauungsdichte erscheint für eine zentrale Lage im Ortsteil Bündheim angemessen.

2.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise bleibt unverändert: offene Bauweise.

2.5 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen und einer Baulinie festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenzen und der Baulinie zur Geltungsbereichsgrenze bleibt gegenüber den bisherigen Festsetzungen unverändert. Veränderungen ergeben sich aus den Verzicht auf öffentliche Verkehrsflächen. Nach dem neuen Erschließungskonzept wird durch die Baugrenzen ein 7 m breiter Korridor für die private Erschließung freigehalten. Weiterhin erfolgte eine Anpassung in Bezug auf das Gewässer. Bisher verliefen die Baugrenzen im Abstand von 3 m zum Gewässerflurstück. Nun halten sie diesen Abstand zur eingemessenen Böschungsoberkante des Gewässers. Der Gewässerverlauf entspricht nicht dem Flurstück.

2.6 Erschließung

Die Bebauung des Geltungsbereichs soll durch einen Investor erfolgen, der auch die Erschließung sichert. Die Nutzung soll einheitlich (zumindest für das Allgemeine Wohngebiet) erfolgen. Insofern wird auf eine öffentliche Erschließung verzichtet.

Die Herstellung eines erforderlichen Stichweges mit Wendemöglichkeit ist auf der Ebene des Bauantrags zu konkretisieren. Dabei sind insbesondere die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan weist jedoch bereits eine Erschließungsachse aus, für die Geh- Fahr- und Leitungsrechte einzutragen sind. Diese Regelung soll keine umfassende Erschließungslösung darstellen, den die eigentliche Erschließung erfolgt durch die breite Straße. Von dort aus soll das Anlass gebende Vorhaben (betreutes Wohnen und Hotel) als einheitliche Nutzung das gesamte Allgemeine Wohngebiet und zumindest teile des Mischgebietes in Anspruch nehmen. Insofern sind im Inneren des

Plangebietes nur private Fahrwege erforderlich.

Alle notwendigen Erschließungsmedien (RW- und SW-Kanal, Trinkwasser, elektr. Energie, Gas, Telekommunikation) liegen innerhalb der Breiten Straße vor, so dass die Erschließung von dort aus erfolgen kann.

Zur Straße „Im Berggarten“ erfolgt eine fußläufige Anbindung, die auch als Feuerwehrezufahrt dienen soll. Sie hat eine Breite von 5 m und wird entsprechend ausgebaut.

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend des zu erwartenden Bedarfs sowohl für das Allgemeine Wohngebiet wie auch für das Mischgebiet auf dem entsprechenden Baugrundstück bereitzustellen. Dabei müssen die dem Mischgebiet zuzuordnenden Stellplätze auch im Mischgebiet untergebracht werden. Eine Regelung im Bebauungsplan soll hierzu nicht erfolgen.

2.7 Gewässer

Im Plangebiet verläuft ein offener Graben, der das Areal in eine östliche und eine westliche Hälfte teilt. Er führt nur einen geringen Mittelwasserabfluss, nach Starkregen werden jedoch auch hohe Abflusswerte erreicht. In weiten Abschnitten außerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer verrohrt (Abb. 1).

Der Graben verläuft nicht vollständig innerhalb des „Graben-Flurstücks“. Der tatsächliche Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Das Flurstück des Grabens steht dem Vorhabenträger wie die angrenzenden Flächen des Geltungsbereichs für die Realisierung der geplanten Nutzungen zur Verfügung.

Die Bebauung der durch den Graben geteilten Fläche soll mit einem Gebäudekomplex erfolgen, bei dem zwei größere Gebäude durch einen 7 m breiten überbrückenden Zwischenbau über den Graben hinweg verbunden werden, da das Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhabenträgers eine funktionale Verknüpfung der geplanten Senioren-Wohnanlage und des Hotels vorsieht.

Auf eine Brücke für Fahrzeuge soll verzichtet werden. Eine Zufahrt von der Straße „Im Berggarten“ ermöglicht die Befahrung des westlichen Teils in besonderen Situationen sowie für den Rettungsdienst.

Im Bereich des überbrückenden Gebäudeteils ist die Grabenfläche als Baufläche festgesetzt, wobei die festgesetzte Baufläche größer ist als die tatsächlich zulässige Überbauung. Damit soll ein Gestaltungsspielraum im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden. Eine textliche Festsetzung regelt die Dimension der Gewässerüberbauung:

- Länge: 7m
- Breite: 6 m
- Oberkante des überspannten Gewässerprofils: 224 m NN

Alle baulichen Maßnahmen am Gewässer und in seinem Randbereich sowie Bepflanzungen und Maßnahmen wie Bodenauf- bzw. abtrag unterliegen einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Durch das Beteiligungsverfahren zur B-Plan-Änderung soll eine grundsätzliche Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde beim Landkreis Goslar erreicht werden, die den Rahmen der genehmigungsfähigen Maßnahmen aufzeigt. Details sind im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

2.8 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine drei Meter breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Bisher war hier eine Fläche für Anpflanzungen sowie detaillierte Anforderungen an die Ausführung der Maßnahme festgesetzt. Tatsächlich ist die Fläche bereits fast nahezu vollständig bewachsen. Die vorhandene dichte Hecke steht zum Teil im Geltungsbereich und zum Teil auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Sie besteht überwiegend aus Laubsträuchern, z.T. jedoch auch aus Koniferen.

Durch die Festsetzung erfolgt eine Absicherung der Hecke (soweit sie im Geltungsbereich liegt). Nadelgehölze sollen durch Laubgehölze ersetzt werden und für Nachpflanzungen sind ebenfalls ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.9 Sonstige Festsetzungen der 5. Änderung

Neben den bisher genannten Festsetzungen der 5. Änderung des B-Plans „Vor dem Scharenberg“ enthält der Plan folgende Regelungen.

2.9.1 Zu- und Abfahrten der Grundstücke

In der 5. Änderung wurde die Anzahl der Zu- und Abfahrten auf eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite bis 5 m beschränkt.

Da für Grundstückszufahrten ein Genehmigungsvorbehalt besteht, kann eine Regelung dazu im Bebauungsplan entfallen. Die Festsetzung wird daher nicht in die 6. Änderung übernommen.

2.9.2 Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

Da die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans keine öffentliche Straßenverkehrsfläche enthält, entfallen diesbezügliche Regelungen über Bepflanzungen.

2.9.3 Schutzstreifen entlang des Bachlaufs

Eine Festsetzung zum Schutz eines 3 m breiten Streifens beidseits des Grabens wird in abgeänderter Form übernommen (siehe hierzu Abschnitt 3.4.2). Die Regelung zur Gewässerunterhaltung wird jedoch nicht übernommen, da keine Überlagerung von Festsetzungen mit wasserrechtlichen Bestimmungen erfolgen soll.

2.9.4 Anpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Da der in der 6. Änderung für Anpflanzungen festgesetzte Bereich bereits fast vollständig bewachsen ist, wird die Festsetzung entsprechend abgeändert.

2.9.5 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Aufgrund der geplanten höheren Ausnutzung des Plangebietes entsprechend des Anlass gebenden Vorhabens erscheint die bisher festgesetzte Bepflanzung privater Flächen nicht sinnvoll, da sie die Gestaltungsmöglichkeiten der verbleibenden Freifläche stark einschränken würden. Auf Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke wird, mit Ausnahme der zeichnerisch festgesetzten Fläche, verzichtet.

2.9.6 Mindestgrundstücksgröße

Aufgrund des Anlass gebenden Vorhabens und der im Hinblick darauf geänderten Erschließung (ohne öffentliche Erschließung) geht die Stadt von einer einheitlichen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes aus (ein Baugrundstück). Die bisherige Festsetzung zur Mindestgröße der Grundstücke erscheint in diesem Zusammenhang nicht mehr sinnvoll. Sie entfällt in der vorliegenden 6. Änderung.

3 Umweltbelange

Wie bereits in Abschnitt 1.4 erläutert, werden auf diesen Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a BauGB über das beschleunigte Verfahren angewandt. Hinsichtlich der Umweltbelange sind danach nicht die formalen Vorgaben der Umweltprüfung und des Umweltberichtes anzuwenden. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich in der Abwägung zu berücksichtigende Belange. Hinsichtlich der Eingriffsregelung entfällt im vorliegenden Fall ferner die Ausgleichspflicht.

3.1 Fachgesetze und Pläne

Die Inhalte des Umweltberichtes stützen sich auf die Anforderungen des Baugesetzbuchs i.V. mit dem Bundesnaturschutzgesetz.

Weiterhin sind die Bestimmungen des Niedersächsischem Wassergesetzes hinsichtlich des Grabens zu beachten.

3.2 Schutzgebiete

Schutzobjekte oder -gebiete nach den §§ 24 bis 28 NNatG sowie Teile des europäischen Netzes „NATURA 2000“ sind von der Planung nicht betroffen.

Im Gewässerschonstreifen – bis 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers – besteht ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen nach dem Wasserrecht.

3.3 Landschaftliche und naturräumliche Einordnung

Die Stadt Bad Harzburg liegt am nördlichen Harzrand und ist von dieser Übergangssituation geprägt. Steilgestellte geologische Formationen bedingen ein bewegtes Relief und einen kleinräumigen Wechsel der anstehenden Substrate.

Der Geltungsbereich gehört überwiegend zu einem Niederungsbereich und ist daher relativ eben. Im Osten schließt ein Hang mit starkem Gefälle an, so dass die Straße Im Berggarten ca. 5 m über dem Niveau des Plangebietes liegt.

3.4 Bestandsbeschreibung und Konfliktanalyse

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter der derzeitige Zustand und die durch die Planung zu erwartenden Umweltfolgen beschrieben.

3.4.1 Boden

Im Plangebiet stehen Umlagerungsprodukte der oberhalb anstehenden Gesteine an (Auenlehm, Hanglehm, ehemaliger Teichboden, Geröll). Die feineren Lehme bilden die oberen Schichten während in der Tiefe Kiese (mit Blöcken) anstehen.

Bodenanalysen [Jacobs 2000] zeigen, dass eine für den Naturraum typische Belastung des Bodens vorliegt. Das Stadtgebiet von Bad Harzburg ist Teil des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, für das der Landkreis eine Verordnung zum Umgang mit belasteten Böden erlassen hat. Die Belastungen, die im ganzen Landkreis anzutreffen sind, stammen aus dem tausendjährigen Bergbau dieser Region. Dadurch sind großflächige Schwermetallbelastungen anzutreffen, die anhand der Verordnung nach einheitlichen Maßstäben durch Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden sollen. Um aufwendige Einzeluntersuchungen zu vermeiden hat der Landkreis das Verordnungsgebiet nach vorliegenden Ergebnissen in Teilflächen gegliedert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt demnach im Teilgebiet 4, der am geringsten belasteten Kategorie der vier Teilgebiete. Maßnahmen sind insbesondere für Kinderspielflächen vorgesehen. Weiterhin gibt es Anbau- und Verzehrempfehlungen für private Nutzgärten und Vorschriften zum Verbleib des Bodens, der nicht auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann. Er kann in eine Bauschuttdeponie eingelagert werden.

Eine Abweichung von den vorgegebenen Maßnahmen ist möglich, wenn durch Einzeluntersuchungen eine geringere Belastung nachgewiesen wird, wie dies im festgelegten Teilgebiet unterstellt wird. Nach den vorliegenden Untersuchungen [Jacobs 2000] ist der anstehende Boden der Kategorie Z2 der LAGA-Klassifizierung zuzuordnen. Das Material kann damit auf dem Grundstück wieder eingebaut werden. Ein Bodenüberschuss ist im Rahmen der Baumaßnahmen nach den derzeitigen Planungsüberlegungen nicht zu erwarten.

Auf dem Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, vorgenommen. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme zur Verordnung über das Bodenplanungsgebiet.

Die Gründungseigenschaften des Bodens sind gut, die hydrogeologischen Verhältnisse aufgrund des hohen Grundwasserstandes und zu erwartenden Hangzuzugwassers ungünstig. [Jacobs 2000]

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal (siehe Abschnitt 3.4.7)

Durch die B-Plan-Änderung wird die Grundflächenzahl erhöht, was den zulässigen Umfang der Bodenversiegelung erhöht. Damit würden alle Bodenfunktionen (Lebensraum, Filtration, Retention etc.) auf zusätzlichen Flächen vollständig beseitigt.

3.4.2 Wasser

Der Geltungsbereich wird vom Füllekuhlenbach durchflossen. Er führt das Oberflächenwasser aus dem südlich gelegenen Siedlungsgebiet ab und ist in diesem Bereich überwiegend verrohrt. Von der Bäckerstraße bis zum Plangebiet verläuft der Graben offen, jedoch mit senkrecht verbauten Ufern.

Im Plangebiet ist der Graben unverbaut und weist ein Trapezprofil mit teil flachen Böschungen auf. Der im Rahmen der Unterhaltung anfallende Grabenaushub wurde offensichtlich seitlich abgelagert, so dass hier kleine Wälle entstanden sind.

Nördlich, im Bereich des Einzelhandelsobjektes (Sonderposten, Haustierbedarf), ist der Graben wieder über weitere 70 m verrohrt. Im Anschluss daran durchfließt der Bach Gärten und Wiesen, ist aber auch hier teilweise verrohrt, und mündet nach ca. 1,2 km in die Radau.

Die Mittelwasserführung ist gering, bei Starkniederschlägen kommt es jedoch zu hohen Abflusswerten. Bei solchen Ereignissen wurden in der Vergangenheit tiefer gelegene Teile des Plangebietes sowie das südlich angrenzende Gewerbegrundstück überflutet. Dabei bestand unter Umständen ein gebremster Zufluss in das Einlaufbauwerk am nördlichen Rand

des Geltungsbereichs (Verstopfung des Rechens).

Im Rahmen der B-Plan-Änderung wurde der tatsächliche Verlauf des Grabens in die Planzeichnung eingetragen. Die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades kann zu zusätzlichem Oberflächenabfluss in den Graben führen. Ggf. ist Regenrückhaltung vorzusehen, um den Konflikt nicht zu verschärfen.

Die B-Planänderung sieht weiterhin eine Überbauung des Grabens für einen Verbindungsbau zwischen der Seniorenwohnanlage und dem Hotel vor, indem es entsprechend Baufläche im Bereich des Gewässers festsetzt. Näheres regelt eine textliche Festsetzung. Diese Bebauung kann zu Einschränkungen der Lebensraumqualität und der ökologischen Durchlässigkeit eines Gewässers führen. Im vorliegenden Fall sind Fließgewässerqualitäten oberhalb des Plangebietes sowie im unterhalb angrenzenden Abschnitt quasi nicht vorhanden, so dass eine erhebliche Einschränkung der ökologischen Durchlässigkeit nicht unterstellt werden kann. Eine Beeinträchtigung der Lebensraumqualität ist auf der überbauten Fläche jedoch zu unterstellen.

Der B-Plan stellt die Zulässigkeit dieser Maßnahmen jedoch nicht her, sondern führt durch sein Verfahren lediglich zu einer Abstimmung. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen am Gewässer deren Form und entsprechende Nebenbestimmungen sowie Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Im übrigen Verlauf wird durch eine Festsetzung geregelt, dass 3 m breite Streifen beidseits des Baches unbebaut bleiben.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kommen sowohl der Graben als auch der Regenwasserkanal in der Breiten Straße in Frage. Das Entwässerungskonzept ist mit den zuständigen Stellen abzustimmen und ggf. eine Rückhaltung vorzusehen.

Das Grundwasser steht im Plangebiet hoch an (0,5 bis 1 m unter GOK). Durch die zusätzliche Versiegelung kann die Grundwasserneubildung verringert werden. Die geplante Nutzung birgt keine besonderen Gefahren für das Grundwasser.

3.4.3 Klima/Luft

Das Gebiet ist zur Zeit unbebaut und dient der Kaltluftentstehung (klimatischer Ausgleichsraum). Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht jedoch eine Bebauung des Gebietes vor, so dass durch die nun vorliegende 6. Änderung des B-Plans lediglich der Versiegelungsgrad erhöht wird. Insofern sind die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen dieser Änderung sehr gering.

Erhebliche Immissionsquellen für Luftschadstoffe sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.4.4 Arten-und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist zur Zeit unbebaut. Die ehemalige Wiesennutzung wurde vor längerer Zeit aufgegeben, so dass nur noch eine sporadische Pflege der sich ruderalisierenden Fläche erfolgte. Gehölzbewuchs ist als geschlossene Hecke am nördlichen Rand der Fläche sowie abschnittsweise am Graben und in Form von wenigen Einzelgehölzen in der Fläche vorhanden.

Für die Beurteilung der Umweltfolgen durch die vorliegende Änderung ist dieser Bestand jedoch nicht heranzuziehen, da die Bebauung der Flächen bereits durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt wurde. Insofern ist der vorliegenden B-Plan-Änderung nicht die Biotopumwandlung der tatsächlich vorhandenen Vegetation zuzuschreiben, sondern die der

geplanten Wohngrundstücke. Durch die Erhöhung der GRZ wird gegenüber der bisherigen Festsetzung weniger Freifläche (Gartenfläche) zu Gunsten einer größeren Versiegelung bzw. Bebauung entstehen, was als negative Umweltfolge zu werten ist.

3.4.5 Landschaftsbild

Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes ist ebenfalls nur die Veränderung vom bisherigen Baurecht zu den Festsetzungen der vorliegenden Änderung zu beurteilen.

Die fürs Landschaftsbild relevanten Änderungen liegen in der Erhöhung der GRZ sowie der Erhöhung der Geschossigkeit. Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht die bauliche Dichte, was jedoch von Flächen außerhalb der Geltungsbereichs nur sehr eingeschränkt wahrzunehmen ist.

Mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von II auf III wird der Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude erweitert, durch die nun hinzutretende maximale Firsthöhe wird jedoch auch eine neue Begrenzung eingeführt. Insgesamt ist gegenüber dem bisherigen Baurecht mit einer größeren Höhe der Gebäude zu rechnen, die Erhöhung ist jedoch nicht mit einer ganzen Geschosshöhe (ca. 3 m) zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Ortsbild) sind daher eher begrenzt.

3.4.6 Mensch

Da die Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden soll, verändert sich auch nicht die Schutzwürdigkeit des Plangebietes hinsichtlich etwaiger Immissionen angrenzender Immissionsquellen.

Zum benachbarten Parkplatz wurde 1998 erstmalig ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die diesbezügliche Schall-Immissionsbelastung im Plangebiet darlegt. Danach wurde der Tag-Richtwert der DIN 18005 (55dB(A)) nach den damaligen Ansätzen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die höchste Überschreitung wurde für das westliche Ende der gemeinsamen Grenze mit dem Parkplatz (aufgrund der Vorbelastung von der Breiten Straße) prognostiziert. Ein weiteres Gutachten aus dem Jahre 2005, das nach Umbau des bisherigen Möbelhauses angefertigt wurde, ermittelte Beurteilungspegel von 55 dB(A) für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Änderung. Demnach werden die Richtwerte der DIN 18005 eingehalten. Die Richtigkeit der Schallprognose aus dem Jahr 2009 wurde im Jahr 2009 durch eine Messung für das Grundstück Breite Straße 35 bestätigt. Insofern kann auch für das Plangebiet die Prognose von 2005 als maßgeblich angesehen werden.

Da der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 eine Begrenzung der Firsthöhe entgegengesetzt wird, ist nur eine geringe Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe zu erwarten. Insofern sind auch diesbezüglich keine starken Abweichungen von den vorliegenden Immissionsprognosen zu erwarten.

Selbst eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte in den oberen Geschossen könnte ohne besondere Maßnahmen hingenommen werden, da aufgrund der gängigen Bauelemente (Wände, Fenster) von einem ausreichenden Immissionsschutz der Innenräume ausgegangen werden kann und der Parkplatz nachts nicht genutzt wird.

Im Plangebiet selbst sind keine starken Immissionsquellen zu erwarten. U.u. kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aber auch eine genauere Betrachtung bestimmter Teilflächen in einem Mischgebiet oder sogar in einem Wohngebiet erforderlich werden, wenn z.B. zulässige Anlage wie Stellplätze in einem Bereich konzentriert werden.

3.4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befindet sich ein flacher Hügel, der als prähistorisches Hügelgrab erfasst ist. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist ggf. eine Dokumentation durchzuführen. Der Rahmen hierfür ist mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

3.5 Zusammenfassende Bewertung der Umweltbelange

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans führt durch die angestrebte Verdichtung zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Ortsbild) sind nur gering.

Durch die geplante Überbauung des Grabens sind auch für diesen Bereich Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Bebauung wird im Bebauungsplan jedoch nicht abschließend gesichert, da hierfür ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt besteht.

Bad Harzburg, den 16.12.2009



S.

Abrahms
Bürgermeister