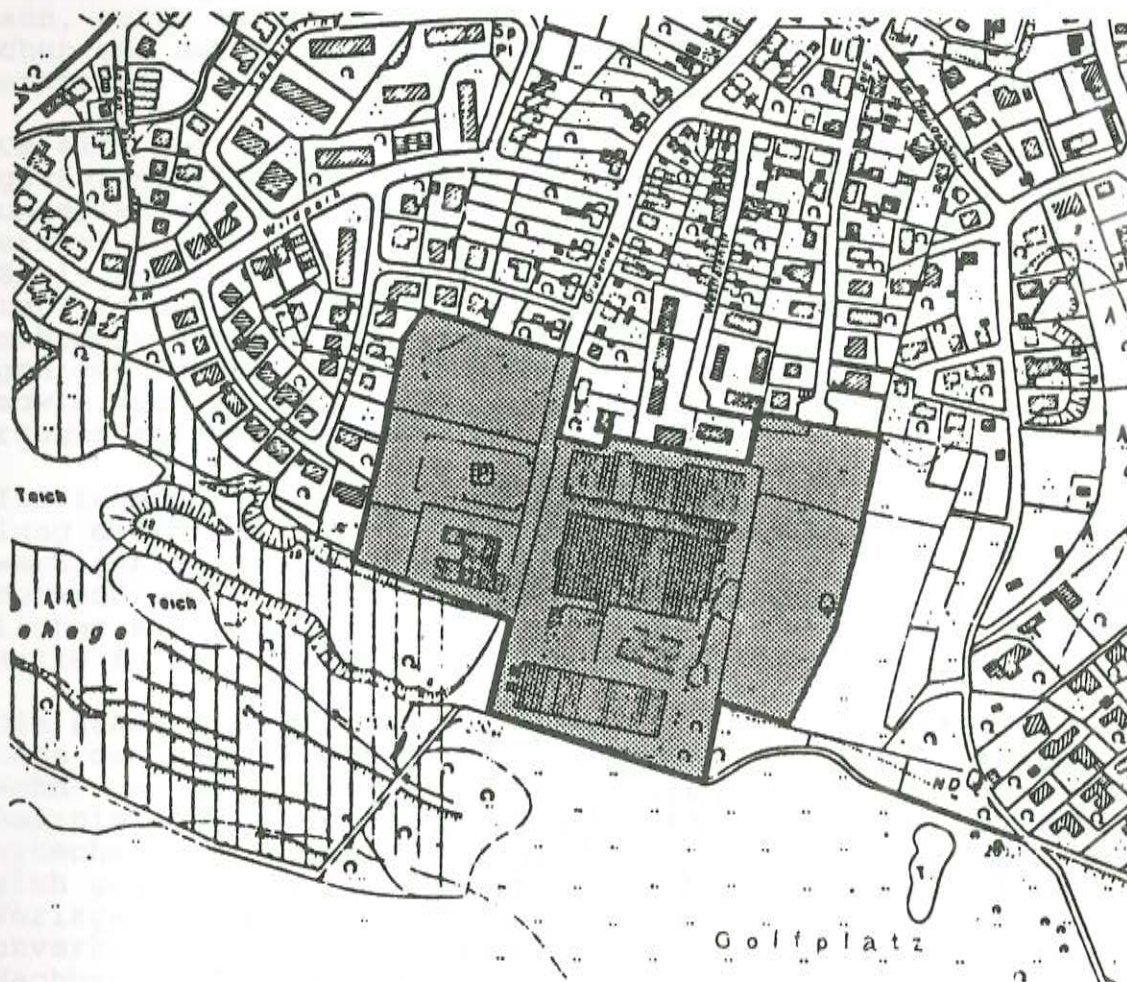


# Stadt Bad Harzburg

## Begründung

### zum Bebauungsplan "Grubenweg Süd"

---



#### Inhalt:

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand
3. Begründung der Festsetzungen
4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

---

Stand vom 24.06.96

## 1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Das am südlichen Ende des Grubenweges gelegene Betriebsgelände der ehemaligen Grube Friederike wurde nach deren Stilllegung weiterhin gewerblich genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt wurde diesem Umstand seinerzeit durch die Darstellung eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Das Gelände und die Betriebsanlagen wurden von einer Firma übernommen, die als Zulieferbetrieb der Automobilindustrie diverse Kunststoffteile produziert und seitdem eine expansive Entwicklung genommen hat. Um den Betrieb den Erfordernissen einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Produktion anzupassen, wurde es notwendig, bestehende Altbaustubstanz abzubauen und durch neue, funktionsgerechte Fabrikationshallen zu ersetzen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, beschloß der Rat der Stadt 1981, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Planverfahren wurde mit einer erstmaligen Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 8. September 1980 eingeleitet. In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplanentwurf mehrmals öffentlich ausgelegt, nachdem Bedenken und Anregungen aus Kreisen der Bevölkerung und von beteiligten Behörden sowie auch veränderte Planungsziele zu mehrfachen Planänderungen geführt hatten.

Inzwischen hatte sich aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Firma ergeben, daß das Betriebsgelände für die notwendigen Baumaßnahmen zu klein und eine Erweiterung dringend notwendig war. Deshalb wurde der Plangeltungsbereich in östlicher Richtung erweitert, um den Bau einer zusätzlichen Halle zu ermöglichen.

Die städtebauliche Ausgangssituation wird bestimmt durch die Lage des Gewerbegebietes inmitten einer Umgebung vorhandener Wohn- und Naherholungsgebiete und stellt damit ein typisches Beispiel einer historisch gewachsenen Gemengelage mit entsprechendem Konfliktpotential dar. Da eine Entflechtung der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen durch eine Verlagerung des bestehenden Betriebes nur unter Aufwendung unverhältnismäßig hoher Kosten möglich wäre, muß die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe als gegeben hingenommen werden und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan situationsgerecht gelöst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im einzelnen folgende Planungsziele verfolgt

- Standortsicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe mit angemessenen Bebauungsmöglichkeiten unter Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zum Schutz benachbarter Wohngebiete.
- Optische Abschirmung und landschaftsgerechte Einbindung der Gewerbebetriebe in die Umgebung durch Festsetzung von Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Verkehrsgerechte Festsetzung von Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Das Plangebiet wird im Süden durch den Golfplatz und das Wildgehege, im Westen durch die Wohnbebauung "Am Lehen", im Norden durch die Wohnbebauung Lehenstieg, Grubenweg, Westfalenstraße und Bergstraße und im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 180/1 und 184 der Flur 6 in der Gemarkung Bündheim begrenzt. Mit der am 26.10.1993 wirksam gewordenen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grubenweg Süd" geschaffen. Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan nunmehr "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE) mit Geschößflächenzahlen von GFZ 0,4 im Westen, GFZ 1,6 im zentralen Bereich und GFZ 1,0 im Osten dar. Zwischen dem Wohngebiet Am Lehen/Lehenstieg und dem Gewerbegebiet Grubenweg-Süd ist anstelle der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche jetzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" dargestellt. Aus diesen Darstellungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.

Der Planbereich westlich des Grubenweges war Bestandteil des mit Verfügung vom 19.03.1970 genehmigten Bebauungsplanes "Bleiche und Sophienwiese", der diesen Bereich als Gewerbegebiet (GE) festsetzte. Durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Braunschweig vom 29.10.1980 wurde dieser Plan als unwirksam festgestellt, so daß rechtsgültige Bebauungspläne innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht bestehen. Im Nordwesten grenzt der seit 1984 rechtsgültige Bebauungsplan "Am Wildpark" an das Plangebiet. Als Randbedingung der Planung ist das südlich an das Plangebiet angrenzende, gesetzlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiet zu beachten.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Bad Harzburger Ortsteils Bündheim und hat eine Größe von rd. 6,0 ha. Das Gelände fällt von Süden nach Nordwesten und Nordosten um ca. 10 bis 12 m. Mit Ausnahme der brachliegenden Grünlandflächen östlich und westlich des Betriebsgeländes der ehemaligen Grube Friederike und der Parkplatzfläche ist das Gebiet intensiv mit gewerblich genutzten Hallen und Betriebsanlagen bebaut.

Um den Zustand von Natur und Landschaft beurteilen zu können und den durch die geplante Erweiterung des Betriebes zu erwartenden Eingriff i.S. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu bewerten und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festlegen zu können, wurde ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnbebauung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wurden.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanes und der Darstellung des Flächennutzungsplanes werden die bereits gewerblich genutzten Grundstücke und die östliche Erweiterungsfläche als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Mit Rücksicht auf die Wohnruhe der benachbarten Wohngebiete wird jedoch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs.4 BauNVO so zu gliedern, daß innerhalb des Plangebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die bezüglich ihres Störungsgrades keine unzumutbaren Belästigungen in den angrenzenden Wohngebieten verursachen. Diese Einschränkung wird durch uneingeschränkte Gewerbegebiete an anderen Stellen der Stadt ausgeglichen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes wurde so vorgenommen, daß die gesamte gewerblich genutzte Fläche in einzelne Teilgebiete (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>5</sub>) mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln unterschiedlicher Höhe unterteilt wurde. Dabei sind in der Nähe der Wohngebiete niedrigere und weiter entfernt höhere Werte festgesetzt, so daß mit einer entsprechenden Verteilung und Anordnung der betrieblichen Anlagen auf dem Gelände eine situationsgerechte, die nachbarschaftlichen Belange der Wohnbevölkerung berücksichtigende Nutzung des Gewerbegebietes gewährleistet werden kann. Die im schalltechnischen Gutachten vom 15.07.1993 erstellte Rasterlärmkarte wie auch diverse Nachmessungen haben gezeigt, daß auch bei einem Nachtbetrieb die nach der TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist sichergestellt, daß die nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte in den benachbarten Wohngebieten eingehalten werden können, ohne den Bestand oder die Erweiterungsmöglichkeit der Betriebsanlagen in Frage zu stellen.

Das am südöstlichen Rand des vorhandenen Betriebsgeländes bestehende Wohnhaus war ursprünglich als Werksleiterwohnung Teil des Grubenbetriebes und als solches in Gewerbe- und Industriegebieten als Ausnahme zulassungsfähig. Durch den infolge der Grubenstillegung erfolgten Verkauf der Flurstücke Nr. 106/92 und 106/21 an eine betriebsfremde Privatperson ist ein eigenständiges Wohngrundstück entstanden, dessen planerische Bestandssicherung angesichts des gewerblichen Umfeldes und der mangelhaften Erschließung aus städtebaulicher Sicht fragwürdig erscheint. Mit der Einbeziehung dieses Grundstückes in die Gewerbegebieten-Festsetzung wird die planerische Absicht einer langfristig vorgesehenen Rückführung dieser Fläche in das Betriebsgelände dokumentiert, da die Festschreibung einer Wohngebietenutzung keine städtebaulich sinnvolle Alternative darstellt. Der vorläufige Fortbestand des Wohnhauses erscheint unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmung, daß Wohnungen

unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, unter den gegebenen Umständen vertretbar, zumal das Gewerbegebiet hinsichtlich zulässiger Immissionen eingeschränkt ist. Da die im Rahmen der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel möglichen gewerblichen Immissionsbelastungen gegebenenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen aufgefangen werden können, wird die Wiedereingliederung des Wohnhauses in das bestehende Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der notwendigen Existenzsicherung des Betriebes und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen als hinnehmbar erachtet.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der bauliche Nutzung wird im bestehenden Gewerbegebiet östlich des Grubenweges auf GRZ = 0,8 und GFZ = 1,6 festgesetzt, um den betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden und den baulichen Bestand zu sichern. Westlich des Grubenweges werden die Grund- und Geschoßflächenzahl mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und das Ortsbild entsprechend niedriger festgesetzt. Auch im östlichen Bereich südlich der Bergstraße wird ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Eine Festsetzung von Geschoßzahlen ist im Bereich der Gewerbegebiete für die vorhandenen und geplanten Hallenbauten unzumutbar, da die tatsächliche Höhe von Hallen und anderen baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Geschoßzahlen nicht eindeutig bestimmt werden kann. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine unbegrenzte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu verhindern, werden Höhenfestsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse unangemessen hohe Baukörper ausschließen. Die Höhenfestsetzungen sind zur besseren Gliederung und städtebaulichen Gestaltung gebietsweise gestaffelt. Untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen, die aus technischen Gründen die Gebäude überragen müssen (wie zum Beispiel Schornsteine), sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da sie im Gewerbegebiet nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich ist. Die betrieblichen Anlagen des hier ansässigen Unternehmens erfordern Gebäudelängen von mehr als 50 m, die bei der Festsetzung einer offenen Bauweise ausgeschlossen wären.

Im Gewerbegebiet östlich des Grubenweges ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen so festgesetzt, daß ein großflächiges, zusammenhängendes Bauareal entsteht, um eine flexible Anordnung der nach betriebstechnischen Erfordernissen auszurichtenden Gebäude zu ermöglichen. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen soll durch ein abschnittsweises Vor- und Zurückspringen der Baugrenze insbesondere entlang des öffentlichen Straßenraumes eine maßstäbliche Gliederung und Staffelung der Baukörper erreicht werden. Westlich des

Grubenweges im Baugebiet GE<sub>5</sub> richtet sich die überbaubare Grundstücksfläche weitgehend nach dem Bestand und bietet eine Erweiterungsmöglichkeit in angemessenem Umfang.

### 3.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Grubenweg und die Silberbornstraße mit Anschluß an die Dr.-Heinrich-Jasper-Straße (B 6) an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die durch die Randlage des Gewerbegebietes bedingte Notwendigkeit, Lkw-Zulieferverkehr und Pkw-Belegschaftsverkehr durch bestehende Wohngebiete führen zu müssen, ist aus städtebaulicher Sicht als ungünstig anzusehen. Die im schalltechnischen Gutachten auf der Grundlage von Verkehrszählungen und Rechenverfahren ermittelte Geräuschbelastung auf dem Grubenweg liegt allerdings in einer Größe, wie sie erfahrungsgemäß in innerstädtischen Bereichen üblich ist. Dabei ist zu bemerken, daß der Gewerbegebietsverkehr zu den ermittelten Verkehrszahlen nördlich der Einmündung "Am Wildpark" nur noch unwesentlich beiträgt. Die Geräuschvorbelastung resultiert in diesem Bereich aus dem allgemeinen Verkehrsaufkommen, wie es auch ohne den Gewerbebetrieb gebietstypisch wäre. Mit der geplanten Erweiterung des Betriebes erhöht sich das Verkehrsaufkommen nicht spürbar. Durch die vorgesehene Verlagerung der Lkw-Fahrten in die Tageszeit verringert sich dagegen die Immissionsbelastung in der Nacht deutlich. Die zu erwartende Pegelerhöhung in der Tageszeit beträgt weniger als 1 dB und liegt damit unterhalb des meßbaren Bereiches.

Eine Konfliktsituation besteht zur Zeit in der Tatsache, daß Lkws, die den Betrieb zum Be- und Entladen anfahren und auf dem Werksgelände mangels Stauraum nicht abgefertigt werden können, so lange auf dem Grubenweg halten, bis sie in das Betriebsgrundstück einfahren können. Um für die Wohnbebauung unzulässige Immissionen, die durch die geplante Betriebserweiterung entstehen könnten, zu vermeiden, wird ein Nachtfahrverbot für Lkws über 7,5 t zul. Gesamtgewicht in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr durch das Zeichen 253 StVO erlassen und ein Halteverbot durch das Zeichen Nr. 283 StVO mit dem Zusatzschild "7,5 t" angeordnet. Damit die Durchgängigkeit der Fahrbahn vor dem Betriebsgelände gewährleistet bleibt, ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 3 m vorgesehen, um an dieser Stelle eine Haltebucht für wartende Lkws in Zwangssituationen anlegen zu können.

Darüberhinaus soll durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-Maßnahmengesetz zwischen dem Betrieb und der Stadt Bad Harzburg vereinbart werden, daß die zum Werksgelände geordneten Lkws, denen keine ausreichende Abstellfläche auf dem Betriebsgrundstück zur Verfügung gestellt werden kann, vorübergehend einen an immissionsschutz- und baurechtlich zulässiger Stelle gelegenen Auffangparkplatz anfahren, von dem aus sie zu gegebener Zeit durch logistische Vorkehrungen auf das Betriebsgelände dirigiert werden können. Mit diesen verkehrslenkenden Regelungen, die durch die Maßgaben der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Braunschweig vom

27.08.93 und Beitrittsbeschuß des Rates der Stadt Bad Harzburg rechtswirksam geworden sind, wird in der bestehenden Gemengelage unter Anwendung des Grundsatzes gegenseitiger Rücksichtnahme ein verbessernder Ausgleich geschaffen, der eine gegenseitige Beeinträchtigung der verschiedenen Nutzungen zukünftig weitgehend vermeidet.

Die westlich des Grubenweges gelegene Fläche zum Abstellen von Pkw wird überwiegend an Werktagen von Mitarbeitern des Betriebes genutzt. Um an Wochenenden und Feiertagen auch der Allgemeinheit für den Besuch der Naherholungsgebiete Golfplatz und Wildgehege zur Verfügung zu stehen, wird die Fläche als öffentlicher Parkplatz festgesetzt und damit einer wirtschaftlich günstigen und sparsamen Doppelnutzung zugeführt. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallemissionspegels sichert die Immissionsschutzansprüche des benachbarten Wohngebietes.

### 3.5 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Stadt ausreichend versorgt. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischer Energie kann durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet werden. Die Trafostation am Süden des Grubenweges ist durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Eine weitere Trafostation soll südlich des Wendeplatzes an der Bergstraße errichtet werden, um die Stromversorgung des Gewerbegebietes sowie der Wohnbebauung Westfalenstraße, Bergstraße und Am Heiligenholz sicherzustellen. Durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgung zu belasten ist, soll die Verlegung von Versorgungskabeln zur Westfalenstraße und zur Straße "Am Heiligenholz" gesichert werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation. Für die schadloose Beseitigung des Oberflächenwassers ist zum Schutz vor Überlastung des Vorfluters eine Regenwasserrückhaltung auf dem bestehenden Betriebsgelände erforderlich. Für den Bereich der östlichen Erweiterungsfläche soll ein Regenwasserrückhaltebecken in naturnaher Gestaltung mit einer Grundfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> auf der privaten Grünfläche am südlichen Ende der Bergstraße angelegt werden und damit einen geregelten Abfluß der hier anfallenden Niederschlagswässer gewährleisten.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Brandschutzes ist auf dem Gelände der Helphos GmbH eine Löschwasserkisterne mit mindestens 100 cbm Inhalt angelegt worden. Darüberhinaus besteht im Brandfalle die Möglichkeit, aus dem ca. 300 m entfernt liegenden Teich im Wildgehege ausreichend Wasser zu entnehmen.

Zur Klärung des vom Landkreis Goslar aufgeworfenen Altlastenverdachts ist durch die Firma Helphos eine historische Recherche in Auftrag gegeben worden. Diese Recherche stellt im Ergebnis fest, daß die betroffenen Flächen westlich und östlich des Grubenweges nach allen vorliegenden Unterlagen nicht belastet sein können. Belastungspunkte können allenfalls auf dem jetzt schon von der Firma Helphos genutzten Gelände vorhanden sein. Diese Fläche ist fast

vollständig überbaut, so daß eine Überprüfung auf Altlasten nur bei Abbruch-, Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen von Einzelgenehmigungen durchgeführt werden könnte.

### 3.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Süden des Plangebietes grenzen wertvolle Grünräume als Bestandteil von Natur und Landschaft im besiedelten Bereich in Gestalt von Wildgehege und Golfplatz an den Plangeltungsbereich. Sie genießen als Landschaftsschutzgebiet besonderen Schutz und werden durch den Bebauungsplan nicht angetastet. Der am südlichen Rand des Gewerbegebietes vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern wird im Interesse der Landschaftspflege in der Übergangszone zum Landschaftsschutzgebiet durch zeichnerische und textliche Festsetzung für die dauernde Erhaltung gesichert.

Die Inanspruchnahme brachliegender Freiflächen für die notwendige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ist für die Verwirklichung des Planungszieles erforderlich und nach sorgfältiger Abwägung aller Belange unumgänglich. Als Ausgleich für diesen unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft wird die bisher unbebaute, nach den ursprünglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Bauerwartungsland (GE-Gebiet) eingeschätzte Fläche westlich des Grubenweges nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit einer baulichen Nutzungsmöglichkeit entzogen. Dieser planerische "Flächennutzungstausch" ist städtebaulich sinnvoll und positiv zu bewerten, da auf diese Weise eine grüne Schutz- und Abstandsfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Wohnbebauung Am Lehen/Lehenstieg erhalten und auf Dauer gesichert wird. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit eines vom Gewerbeverkehr nicht beeinträchtigten, sicheren Zuganges zu den südlich angrenzenden Naherholungsbereichen Golfplatz und Wildgehege. Darüberhinaus kann diese Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht herangezogen werden, soweit diese nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers selbst durchgeführt werden. Die Fläche wird deshalb durch textliche Festsetzung dem Baugebiet GE<sub>4</sub> gemäß § 8a Abs.1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet. Entsprechend den im naturschutzfachlichen Gutachten gegebenen Anregungen soll die Fläche als zweischürige Wiese bewirtschaftet und mit Obstbäumen bepflanzt werden. Die vorgeschlagene Anlage eines als zeitweilig überstauter Sumpfbereich auszubildenden Regenrückhaltebeckens soll nicht hier, sondern auf der privaten Grünfläche südlich der Bergstraße an geeigneter Stelle vorgesehen werden.

Mit der Festsetzung von Grünflächen sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die den gesamten Gewerbekomplex in angemessener Breite umschließen, soll erreicht werden, daß sich die gewerblichen Anlagen besser in die landschaftlich geprägte Umgebung des Wildgeheges, des Golfplatzes und der umliegenden Grünlandflächen einfügen und ein angemessener Schutzabstand sowie eine optische Abschirmung gegenüber benachbarten Wohnbaugebieten hergestellt wird.

Am Ostrand des Plangebietes befindet sich innerhalb der Bepflanzungsfläche eine schöne, dreistämmige Eiche, die wegen ihres Alters, ihrer Seltenheit und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung langfristig gesichert werden soll. Die Baumgruppe ist im Verzeichnis der Naturdenkmale des Landkreises Goslar unter der Nummer GS 144 enthalten und wird als geschütztes Naturdenkmal nachrichtlich in den Plan übernommen. Die beiden großkronigen Weiden am Grubenweg sollen wegen ihrer ortsbildprägenden Wirkung ebenfalls für die dauernde Erhaltung gesichert werden und sind deshalb als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad der gewerblich genutzten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, daß Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung anzulegen sind. Erforderliche Feuerwehrumfahrten sollen als befestigte Grünflächen (Rasengittersteine, Schotterrasen) angelegt werden. Damit soll dafür gesorgt werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf möglichst direktem Wege dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

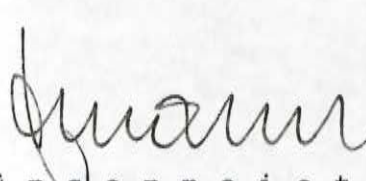
#### 4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die öffentliche Straße "Grubenweg" den Erfordernissen entsprechend zu verbreitern und die öffentliche Grünfläche westlich des Grubenweges anzulegen. Die hierfür notwendigen Flächen sind zu erwerben. Der Kostenaufwand für diese Maßnahmen beträgt ca. 60.000,-- DM und wird im Rahmen der Kostenerstattungssatzung finanziert.

Sofern eine vertragliche Regelung aufgrund freiwilliger Vereinbarungen über die Inanspruchnahme privater Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder Grünfläche nicht möglich sein sollte, können bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) erforderlich werden.

Vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung am 03. September 1996 beschlossen.

Bad Harzburg, den 04.09.1996

  
B ü r g e r m e i s t e r



  
S t a d t d i r e k t o r