

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Harlingerode, Teilbereich II"

- Neuaufstellung -

Inhaltsverzeichnis

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung
 - 4.1. Schadstoffkonzentration in der Luft
 - 4.2. Schwermetallniederschläge
 - 4.3. Schwermetallbelastung im Boden
5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
 - 5.1. Bewertung
 - 5.2. Minimierungsgebot
 - 5.3. Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.4. Ersatzmaßnahmen
 - 5.5. Bilanz
 - 5.6. Abwägung
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.2. Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - 6.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.4. Grünflächen
 - 6.5. Pflanzgebote
7. Versorgung und Entsorgung
 - 7.1. Strom, Wasser, Gas
 - 7.2. Abwasserbeseitigung
 - 7.3. Müllbeseitigung
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet einige bebaute Teilflächen nordöstlich des Heimstättenweges und nordwestlich der Feldstraße ab dem Heimstättenweg sowie eine unbebaute Fläche zwischen der bebauten Ortslage am Heimstättenweg und der Feldstraße sowie dem Sportplatzgelände an der Planstraße. Im Norden wird diese Fläche durch eine Pappelreihe von der freien Landschaft abgegrenzt. Das Gebiet umfaßt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des alten Teilortsbebauungsplanes Harlingerode aus dem Jahr 1955. Dieser Plan ist einem Normenkontrollverfahren unterzogen worden, bei dem festgestellt wurde, daß der Plan formfehlerhaft aufgestellt wurde und damit aufzuheben ist.

Dabei wurde allerdings nicht über das Schicksal der 6 Änderungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der 5. Änderung entschieden. Hier wurde in einem Inzidentverfahren die Nichtigkeit festgestellt.

Unzweifelbar rechtsverbindlich ist der Bebauungsplan "Harlingerode - Ost, Erweiterung" aus dem Jahr 1978.

Um den Anschein einer Rechtssicherheit zu nehmen und die Voraussetzung dafür zu schaffen, mit der Neuaufstellung eine klare rechtliche Grundlage wieder herzustellen, hat der Rat der Stadt Bad Harzburg am 02.12.1986 den alten Bebauungsplan "Harlingerode - Ost" aufgehoben. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Harlingerode - Ost, Teilbereich II" wird der Bebauungsplan "Harlingerode - Ost, Erweiterung" aufgehoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die bereits bebaute Ortslage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Neubaupläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Die Neuaufstellung ist aufgrund des negativen Ergebnisses des Normenkontrollverfahrens und des Inzidentverfahrens erforderlich geworden.

Um diese rechtlich zweifelhafte Situation zu beenden, ist eine neue Rechtsnorm erforderlich.

Ziel der Neuaufstellung ist es die eingetretene Entwicklung weiterhin bauleitplanerisch zu steuern und durch planungsrechtliche Festsetzungen ein geordnetes und abgestimmtes städtebauliches Nutzungs- und Baukonzept auch für die Zukunft sicherzustellen. Über den Geltungsbereich des Urplanes hinaus werden Restflächen an der Bruchstraße mit in die Planung einbezogen, um zu einer flächendeckenden Beurteilungsgrundlage zu kommen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird auch an der im Norden des Plangeltungsbereiches vorgesehenen Neubaupläche festgehalten. Dabei wird für die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ein allgemeines Wohngebiet geplant.

Diese Ausweisung geschieht unter dem Hintergrund der Tatsache, daß in Bad Harzburg ein akuter Bedarf an ausgewiesenen Wohnbauplächen besteht. Das Baugebiet "Radauberg" weist keine freien Baupläche auf und auch das Baugebiet "Radauberg - Süd" wird in kurzer Zeit

besiedelt sein. Da die darüber hinaus zur Verfügung stehenden Bauflächen sehr gering sind und häufig von den Eigentümern für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden, hat sich das Baulandangebot in den letzten Jahren in unzumutbarer Weise verknappt. Dies äußert sich in erster Linie in stark angestiegenen Baulandpreisen. Aber auch zur Behebung des ebenfalls in Bad Harzburg vorhandenen Wohnraummangels ist die Ausweisung von Bauland dringend notwendig. Auch der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren ständig verknappt, so daß ein Neubau von Wohnbebauung dringend notwendig ist.

Von daher hat die Ausweisung dieser Fläche als Wohngebiet für die Stadt Bad Harzburg Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung. Von seiten des betreffenden Landwirtes und der Feldmarkinteressentschaft Harlingerode wurden auch keinerlei Bedenken gegen die geplante Nutzung geäußert. Es muß auch gesehen werden, daß auch in anderen Stadtteilen Bad Harzburgs praktisch nur landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Ausweisung von Bauflächen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens wurde aus formellen und inhaltlichen Gründen der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Harlingerode - Ost" in zwei eigenständige Bebauungspläne "Harlingerode - Ost, Teilbereiche I und II" aufgeteilt.

Der Bebauungsplan "Harlingerode - Ost, Teilbereich I", der die bereits bebaute Fläche südlich der Feldstraße umfaßt, ist bereits rechtskräftig.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf den Bebauungsplan "Harlingerode - Ost, Teilbereich II".

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der bereits bebaute Teilbereich des Bebauungsplanes ist den Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechend als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die unbebaute Fläche zwischen der Bebauung entlang der Feldstraße und der Planstraße allerdings ist entsprechend der augenblicklichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß § 8 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, so daß hier nunmehr ein allgemeines Wohngebiet mit einer entsprechenden Geschoßflächenzahl ausgewiesen wird.

4. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung

4.1. Schadstoffkonzentration in der Luft

Zur Schadstoffbelastung in der Luft kann festgestellt werden, daß die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei den Hüttenbetrieben dazu geführt haben, daß die Grenzwerte der TA-Luft seit Jahren eingehalten werden. Hierzu kann auf die LÜN-Meßergebnisse hingewiesen werden.

4.2. Schwermetallniederschläge

Auch die Situation bei den Schwermetallniederschlägen hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich und anhaltend verbessert. Dies drückt sich vor allem in dem neuesten vorliegenden Bericht des Nieders. Landesamtes für Immissionschutz über die Schwermetallimmissionen im Raum Oker/Harlingerode aus dem Jahr 1989 aus. Hier werden für Harlingerode - Ost (Meßpunkte 10 und 13) die folgenden Werte gemessen: Blei 236 $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{d}$ und Cadmium 4 $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{d}$. Diese gemessenen Werte liegen unter den Immissionswerten der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (Blei IW 1 = 250 $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{d}$ und Cadmium IW 1 = 5 $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{d}$).

Zusammenfassend wird im Jahresbericht des Nieders. Landesamtes für Immissionsschutz für das Jahr 1989 folgende Aussage getroffen: "Im Westen Harlingerodes ist von einer Überschreitung der Immissionswerte auszugehen, während im Osten Harlingerodes wie auch im Vorjahr die Immissionswerte unterschritten werden".

Damit ist eine Situation erreicht, die die Ausweisung einer Wohnbebauung ohne weiteres zuläßt.

4.3. Schwermetallbelastung im Boden

Hierzu liegen zwei Gutachten vor.

In einem Gutachten der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH aus Braunschweig wird eine Belastung der Böden mit Schwermetallen festgestellt. Es werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

"Eine Sanierung des Gesamtgeländes ist nicht erforderlich. Dennoch ergeben sich Nutzungsformen, die den anstehenden Mutterboden unversiegelt einem direkten und wahrscheinlichen Zugriff aussetzen. Dies betrifft die Errichtung von Kinderspielplätzen, Grünanlagen und Gärten mit Nutzpflanzenanbau.

Bei Kinderspielplätzen und Grünanlagen sollte dafür gesorgt werden, daß der jetzt oberflächlich anstehende Mutterboden entweder begrünt wird oder durch andere Maßnahmen (Abdeckung) einem direkten Zugriff entzogen wird.

Bei Hausgärten sollte entweder über behördliche Vorgaben der Anbau von Nutzpflanzen untersagt werden oder die Nutzer auf das Risiko einer Gefährdung durch Schwermetalle informiert werden.

Es ist wegen der damit verbundenen Folgewirkungen, die in keinem Verhältnis zum Gefährdungspotential stehen, nicht sinnvoll bei Baumaßnahmen oder Maßnahmen, die Spielplatzbereiche betreffen, anfallenden Mutterboden einer Deponierung zuzuführen. Vielmehr empfehlen wir Mutterboden, der auf dem untersuchten Gelände anfällt, bei der Errichtung von Grünanlagen oder Spielplätzen als landschaftsgestaltendes Element (Hügel) zu nutzen, mit unbelastetem Boden abzudecken und zu begrünen".

In einem Gutachten des Betriebes für Abfallwirtschaft des Landkreises Goslar wird folgendes festgestellt:

"Die Eluat-Werte für die Mischprobe des Bodens liegen deutlich unter den Grenzwerten der Deponieklasse I b. Daraus läßt sich auf eine 'feste Bindungsform' der im Boden erhaltenen Schwermetalle schließen. Diese Tatsache wird weiterhin durch den insgesamt basi-

schen Charakter des Bodens sowie die geologische Ansprache gestützt.

Die Schwermetallgehalte der Mischproben bewegen sich im Bereich der A-Werte der Holland-Liste.

Bei einer Baumaßnahme im Überschuß anfallender Boden aus allen Bodenschichten kann demnach als unbelastet gelten.

Er kann folglich der

AS-Nr.: 314 14 - Bodenaushub

zugeordnet werden.

In Anlehnung an die Besprechung im MU vom 29.11.1991 'Bewertung von metallbelasteten Böden im Harz' sollten aber eine sinnvolle Verwertung außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Wiedereinbau vor Ort (Einsatz für landschaftsgestalterische Elemente, Lärmschutzwälle, Abdeckungs- oder Begrünungsmaßnahmen etc.) angestrebt werden.

Aufgrund der geringen Eluierbarkeit, des basischen Charakters des Bodens und der geologischen Struktur kann von einer 'festen Bindungsform' der Schwermetalle ausgegangen werden, so daß keine akute Gefährdung von Schutzgütern bei den ermittelten Gehalten von dem Boden ausgeht.

Beim Belassen des Mutterbodens auf dem Gelände und Nutzung als Haus- oder Kleingärten sind Hinweise auf Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Nutzpflanzenanbaus angezeigt".

Dem Gutachten wird im Bebauungsplan wie folgt entsprochen:

- Es ist kein neuer Kinderspielplatz geplant.
- Es werden dieser Begründung Nutzungshinweise für die zukünftigen Grundstückseigentümer beigefügt.
- Der anfallende Bodenaushub soll im geplanten Lärmschutzwall verwendet werden.

5. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

5.1. Bewertung

Da sich für den bereits bebauten Teil des Bebauungsplanes praktisch gegenüber dem bisherigen Zustand nichts ändert, wird er bei der Betrachtung ausgeklammert.

Für den restlichen neuüberplanten Teilbereich ergibt sich aufgrund der Auswertung vorhandener Untersuchungen der folgende Zustand:

Der bisherige Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg, der z.Z. von Grund auf überholt wird, da er in vielen Punkten hinfällig geworden ist, stellt für diese Fläche im Bestand eine Ackerfläche dar. Im südlichen Bereich sind entgegen der heutigen Situation noch Wiesen dargestellt. Darüber hinaus ist die Pappelreihe im Bestandsplan aufgenommen.

Als Planung schlägt der alte Landschaftsplan der Stadt hier eine Ackerfläche sowie eine ergänzte und erweiterte Baumreihe im Norden vor.

Der Landschaftsplan des Büros Werkmeister zur flächenhaften Sanierung der Feldmark Harlingerode sieht in der Planung ebenfalls eine Ackerfläche, diesmal verbunden mit einer Hecke zur vorhandenen Ortslage vor.

Der Entwurf des Landschaftsrahmensplanes des Landkreises Goslar stellt bei der Bestandsaufnahme fest, daß auf dieser Fläche der Naturhaushalt stark eingeschränkt ist. Sie ist mit der Wertstufe 4 in der niedrigsten Wertstufe eingestuft worden.

Für die Planung schlägt der Entwurf des Landschaftsrahmensplanes vor, daß eine Ortsrandeingrünung durchgeführt wird. Darüber hinaus wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit Anbau- und Nutzungsbeschränkungen aufgrund der kontaminierten Böden dargestellt. Es wird weiterhin eine Verbesserung der Fließgewässerstruktur und der Randzonen (Graben im Norden) vorgeschlagen.

Der bisherige Entwurf des neuen Landschaftsplanes der Stadt Bad Harzburg stellt die Ackerfläche sowie die vorhandene Pappelreihe dar.

In der Planung wird vom Landschaftsplaner hier ein Wohngebiet vorgeschlagen.

Es kann festgestellt werden, daß die Fläche fast ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genutzt wird. Die Fläche ist auch optisch von der freien Landschaft durch die Pappelreihe und vor allem durch die umgebende Bebauung und die große Sportplatzanlage abgetrennt. Die Fläche selbst ist optisch als ebene und monotone Fläche für das Landschaftsbild eher negativ einzustufen. Dies wird verstärkt durch die Tatsache, daß kein Ackerrandstreifen vorhanden ist. Negativ schlägt auch die oben beschriebene Schwermetallbelastung zu Buche. Insgesamt muß festgestellt werden, daß sich aufgrund der Nutzung und der Strukturen kein positives Entwicklungspotential auf der Fläche finden läßt.

Aufgrund der oben beschriebenen vorbefindlichen Situation kann ein Eingriff praktisch nur in der zunehmenden Bodenversiegelung gesehen werden. Auch dieser Aspekt ist nicht sehr stark zu werten, da auch die bisherige Nutzung den Boden belastet und für einen relativ hohen Wasserabfluß sorgt.

5.2. Minimierungsgebot

Durch die beiden folgenden Ausweisungen des Bebauungsplanes wird der oben beschriebene Eingriff (Bodenversiegelung) minimiert:

- mit 0,25 wird eine relativ niedrige Grundflächenzahl festgelegt. In vielen vergleichbaren Baugebieten der Stadt ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Hinzu kommt, daß mit der Änderung der Baunutzungsverordnung diese Grundflächenzahl ohnehin zu einer geringeren Nutzung des Grundstückes führt.
- außerdem wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelt, daß Stellplätze und Parkplätze sowie ihre Ausfahrten nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen oder ähnl.) zulässig sind.

Durch diese Festsetzungen wird der ohnehin geringe Eingriff minimiert.

5.3. Ausgleichsmaßnahmen

Es findet ein Ausgleich sowohl durch die Ausweisung einer großen Grünfläche im Bereich des Lärmschutzwalles und eine Heckenpflanzung im Norden des Plangeltungsbereiches als auch durch den hohen Freiflächenanteil (Gärten) im Bereich der Wohnbebauung statt. Die Gärten sind mindestens gleichwertig gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung zu werten. Die Heckenpflanzung und die große Grünfläche im Westen, die beide mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen durchgeführt werden sollen, sind als eindeutige Verbesserung anzusehen. Sie führen dazu, daß die Böden unversiegelt bleiben und praktisch einem naturnahen Zustand zugeführt werden, der sich positiv von der jetzigen Nutzung abhebt.

Geprüft wurde auch, ob Versickerungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken oder im Straßenbereich im Plan vorgesehen werden sollte. Aus dem folgenden Grund wurde hiervon Abstand genommen: Es finden sich im Plangebiet sehr unterschiedliche Bodenschichtungen vor (s. Gutachten des Landkreises Goslar, 4.3), so daß gerade beim Bau von Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken aber auch im Straßenbereich ganz unterschiedliche Anforderungen gestellt würden. Dies würde besonders für die privaten Bauherren zu sehr unterschiedlichen Belastungen führen, die sich praktisch als Ungleichbehandlung äußern würden. Daher wird von dieser Lösung Abstand genommen.

5.4. Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls die Grünfläche im Westen und die Heckenpflanzung anzusehen, da sie nicht nur zur Nichtversiegelung des Bodens führen, sondern durch den hochwertigen geplanten Bewuchs zu einer Steigerung der Artenvielfalt im Plangebiet führen und das Landschaftsbild positiv beeinflussen. Darüber hinaus sind Ersatzmaßnahmen durch die Pflanzung von 70 Großbäumen im Straßenbereich und auf Privatgrundstücken aufgrund von textlichen Festsetzungen vorgesehen.

5.5. Bilanz

Es ist insgesamt aus Sicht des Naturschutzes eine positive Bilanz zu ziehen. So wird der Eingriff durch die Versiegelung zunächst minimiert, dann größtenteils ausgeglichen. Der "verbleibende" Eingriff wird durch die o.a. Maßnahmen mehr als ersetzt. Dies wird auch deutlich in der Tatsache, daß eine Forderung des Entwurfs des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Goslar erfüllt wird, indem der fließgewässerbegleitende Bewuchs am Graben nördlich der Planbereichsgrenze durch die Heckenpflanzung stark verbessert wird. Deutlich wird die positive Bilanz aber auch anhand einer Berechnung der Eingriffsbilanz aufgrund des "Osnabrücker Modells".

Dabei ist die Ackerfläche aufgrund der o.a. negativen Faktoren mit einer relativ niedrigen Bewertungsziffer eingestuft worden. Auch der schmale Straßenseitengraben zwischen der Planstraße und der Ackerfläche ist relativ niedrig eingestuft worden, da er selten Wasser führt und nur mit einem monotonen Grasbewuchs versehen ist. Die Kompensationswerte der Gärten sind, wie in der Modellanleitung beschrieben, eingestuft. Für die Hecken, Grünflächen und Großbäume, die in hochwertiger Art ausgeführt werden sollen, sind

mittlere Werte angenommen worden. Für die vorgesehenen Großbäume ist eine Baumscheibe von 6 m² eingerechnet. Dabei ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Eingriffsbilanz nach dem "Osnabrücker Modell"

1. Eingriffsflächenwert

a) Acker				
34.031 m ²	=	3,4031 ha x 0,6	=	2,04 Werteinheiten (WE)
b) Straßenseitengraben				
585 m ²	=	0,0585 ha x 1	=	<u>0,06 WE</u>
Eingriffsflächenwert			=	<u>2,10 WE</u>

2. Kompensationswert

a) Gärten				
(ohne Baumscheiben für Großbäume und ohne Heckenpflanzung)				
16.023 m ²	=	1,6023 ha x 1	=	1,6 WE
b) Hecke				
825 m ²	=	0,0825 ha x 1,3	=	0,11 WE
c) Grünfläche	=	0,275 ha x 1,3	=	0,36 WE
Lärmschutzwall				
2.750 m ²				
d) Großbäume	=	0,042 ha x 1,2	=	0,05 WE
420 m ²				
				<u>2,12 WE</u>

3. Bilanz

Eingriffsflächenwert	=	2,10 WE
- Kompensationswert	=	<u>2,12 WE</u>
	=	<u>0,02 WE</u>

5.6. Abwägung

Da eine positive Eingriffsbilanz festgestellt werden kann, kann auch in der Abwägung ohne weiteres an der geplanten Wohnbebauung in der vorgesehenen Form festgehalten werden. Aber selbst wenn die Eingriffsbilanz eine leicht negative Tendenz ergeben hätte, wäre aufgrund der relativ geringen Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt (s.o.) und der großen städtebaulichen Bedeutung der Baufläche zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Stadt Bad Harzburg durch Ausweisung von Neubauflächen in der Abwägung der Belange des Wohnungsbaues höher zu gewichten und somit an der Planung festzuhalten.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im bereits bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes wird der Bestand abgesichert. Dabei werden größtenteils die Ausweisungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen. Hier wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 bei der Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und am ursprünglichen Bebauungsplan.

Bei der Überplanung der freien Ackerfläche südlich der Planstraße wird bei offener Bauweise die Eingeschossigkeit festgesetzt, um auch unter Berücksichtigung der Stellung der baulichen Anlagen sicherzustellen, daß hier ein lockerer Übergang zur unbebauten Landschaft erfolgt.

Es sollen hier Einfamilienhäuser entstehen, für die eine verstärkte Nachfrage vorhanden ist. Gleichzeitig soll hierdurch Wohnungsraum an anderer Stelle besonders im Bereich von Mietwohnungen freiwerden.

Zur Beurteilung eines möglichen Konfliktes zwischen dem Sportplatzlärm und der Kreisstraße 46 auf der einen Seite und dem angrenzenden geplanten Wohngebiet sowie der z.T. vorhandenen Wohnbebauung auf der anderen Seite liegt ein Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 13.08.1992 vor.

Im Gutachten wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

"Im Rahmen der vorstehenden Untersuchungen wurden die Immissionsschallpegel ermittelt, die durch die Nutzung der Sportanlagen und durch den Kfz-Verkehr auf der K 46 im beabsichtigten Plangebiet erwartet werden können.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen fassen wir wie folgt zusammen:

- Bei vollständiger Nutzung der in der Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage außerhalb der Ruhezeiten sind Plangebietimmissionsschallpegel zu erwarten, die den zugrunde zu legenden Richtwert von 55 dB(A) stets einhalten oder unterschreiten.
- Bei vollständiger Nutzung der in der Nachbarschaft vorhandenen Sportanlage innerhalb der Ruhezeiten wird in Teilbereichen der Plangebiete der entsprechende Richtwert überschritten. Wir empfehlen daher auf die Nutzung des Sportplatzes 2 während der Ruhezeiten zu verzichten. Unter dieser Voraussetzung ist auch eine Richtwerteinhaltung bzw. -unterschreitung zu erwarten.
- Durch den Kfz-Verkehr auf der K 46 werden im vorgesehenen Gebiet zur Tages- und zur Nachtzeit Immissionsschallpegel verursacht, die die entsprechenden Richtwerte einhalten oder unterschreiten.

Damit bestehen von unserer Seite gegen die vorgesehene Planung der Stadt Bad Harzburg im Bereich des Bebauungsplanes Harlingerode-Ost aus rein schalltechnischer Sicht keine Bedenken."

Da in den genannten Ruhezeiten ohnehin nur der westlich gelegene Sportplatz genutzt wird, sind die Nutzungsbeschränkungen problemlos durchzusetzen.

Bei der Berechnung wurde selbstverständlich auch die Unterbrechung des Lärmschutzwalles im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße eingerechnet. Die hier festzustellende Erhöhung des Lärmes wirkt sich für die angrenzenden Wohngebiete nicht negativ aus.

Für den Lärmschutzwall selbst ist eine Höhe von 4 m vorgesehen.

Im Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Ecke Heimstättenweg/K 46 werden die Richtwerte überschritten. Daher werden hier in einer textlichen Festsetzung passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Mögliche schalltechnische Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße 6 im Norden werden nicht erwartet. Die Berechnungen des neuen Schallimmissionsplanes der Stadt Bad Harzburg aus dem Jahr 1994 auf der Grundlage der neuesten Verkehrszählungen ergeben eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, so daß selbst bei der relativ grobmaschigen Berechnung des Schallimmissionsplanes davon ausgegangen werden muß, daß die Richtwerte eingehalten werden.

Von daher bestehen keinerlei schalltechnische Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 wird für eine aufgelockerte Bebauung gesorgt, die ausreichende Grünflächen vorsieht (s.o.). Die Baugrenzen werden so geführt, daß in den hinteren Grundstücksbereichen zusammenhängende Gartenflächen entstehen.

6.2. Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen "Feldstraße", "Heimstättenweg" und "Planstraße".

Neu erschlossen wird der Planbereich südlich der Planstraße mit einer ringförmigen Erschließung mit Anbindung an die Planstraße und Feldstraße. Der Anschlußknotenpunkt wird verkehrstechnisch so gestaltet und ausgestattet, daß die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Die Ausbaubreite entspricht den Mindestanforderungen der RAST-E.

Auch der landwirtschaftliche Verkehr kann die bereits vorhandenen, und wenn notwendig, auch die geplante neue Erschließungsstraße, wie in der Praxis seit Jahrzehnten üblich, ohne Probleme nutzen.

Dabei ist ein Ausbau als verkehrsberuhigte Zone ohne Trennung von Fußwegen und sonstigen Verkehrsflächen für den Bereich der Neubaustraße vorgesehen. Die notwendigen Parkplätze werden im Straßenraum dezentral angeboten. Dies entspricht dem Ziel einer ruhigen, aufgelockerten Wohnsiedlung mit hohem Wohnwert.

Um einem möglichen Parkdruck bei Sportveranstaltungen entgegenzuwirken, werden an der südöstlichen Seite der Planstraße auf einer Länge von ca. 90 m Parkplätze in Längsrichtung zusätzlich zu den vorhandenen Parkplätzen an den Sportplätzen und zusätzlich zum Parkplatz an der Planstraße südwestlich der Sportplätze vorgesehen.

6.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung sind zwei Leitungsrechte für die Stadt vorgesehen.

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger soll ein Grundstück im Nordwesten des Planbereichs erschlossen werden.

6.4. Grünflächen

Es wird im Bereich des Lärmschutzwalles eine hochwertige Grünfläche entstehen. Der Lärmschutzwall wird in einer sich bewegten Form modelliert.

Da der Lärmschutzwall nur 4 m Höhe hat, bleibt auf der 20 m breiten Fläche genügend Platz, um im Rahmen der Grünflächenausweisung hier einen möglicherweise im Zuge der Umsetzung des Radwegebedarfsplans zu errichtenden Radweg unterzubringen.

Auf einen Spielplatz im Plangeltungsbereich kann verzichtet werden, da vom südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes aus der Spielplatz "Am Güdecken/Ackerstraße" in ca. 400 m Entfernung zu erreichen ist und vom nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes aus der Spielplatz an der Planstraße ebenfalls in 400 m Entfernung zu erreichen ist. Damit wird den Anforderungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze Genüge getragen.

6.5. Pflanzgebote

Durch ein Pflanzgebot an der Grenze des nördöstlichen Plangeltungsbereiches soll erreicht werden, daß eine optische Abschirmung der bebauten Grundstücke zur offenen Landschaft hin erfolgt. Die hier vorhandene unmittelbar angrenzende Pappelreihe kann diese Aufgabe wegen ihres Alters und ihrer großen Baumabstände allein nicht gerecht werden.

7. Versorgung und Entsorgung

7.1. Strom, Wasser Gas

Der bebaute Bereich des Plangebietes ist versorgt mit Strom, Wasser und Gas durch Anschluß an das jeweilige Leitungsnetz der Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg.

Bei der Erschließung des Neubaugebietes südlich der Planstraße wird das jeweilige Leitungsnetz erweitert.

Als Löschwasser steht zum einen das in einer Zisterne in der Feldstraße vorhandene Wasser und zum anderen Wasser aus dem Leitungsnetz der Stadt Bad Harzburg in ausreichender Art und Weise zur Verfügung.

7.2. Abwasserbeseitigung

Wenn nötig, wird durch entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken selbst eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet. Dieses ist bereits gängige Praxis in der Stadt Bad Harzburg. Zusätzlich ist geplant, daß, falls es notwendig wird, das gesamte Kanalnetz in dem neu geplanten Baugebiet so dimensioniert wird, daß es als Regenrückhaltebecken dienen kann. Darüber hinaus existieren konkrete Planungen der Stadt Bad Harzburg ein Regenrückhaltebecken für den Hurlebach nördlich der B 6 zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächen sind bereits angekauft. Die Bauarbeiten können im Rahmen der Auskiesung, für die bereits ein Planfeststellungsverfahren läuft, in nächster Zeit durchgeführt werden.

Der bisher nicht bebaute Bereich wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Die städtische Kläranlage braucht deshalb nicht erweitert zu werden. Die Grenze der Leistungsfähigkeit ist hier nicht erreicht.

7.3. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar soweit dieser gemäß gültiger Satzung verpflichtet ist.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist vorgesehen, die gesamte Fläche des Neubaugebietes durch die Stadt Bad Harzburg zu erwerben.


Falls hier auf privatrechtlicher Ebene keine Lösung gefunden werden kann, wird auf die Instrumente des Baugesetzbuches zurückgegriffen.

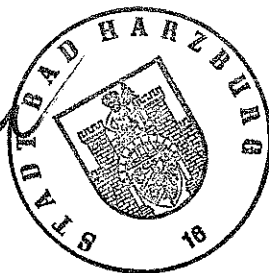
9. Kosten für die Stadt

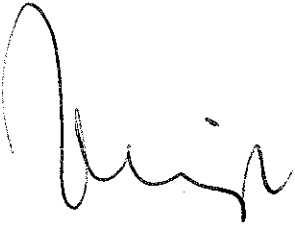
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten sind in der Anlage aufgeführt. Die Deckung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft sichergestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 18.10.1994 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.10.1994


H o m a n n
Bürgermeister




V o i g t
Stadtdirektor

Erschließungsgebiet	
Harligerode Ost, Teilbereich II	
Erschließungsdauer von / bis	Dauer der Bebauung (Jahre)

Zusammenstellung der kommunalen Folgekosten und der damit verbundenen Belastung des Haushalts

	DM
1.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V.m. § 40 BBauG) für	
1.11 Grunderwerb und Freilegung	
1.12 Straßen, Gehwege und Parkflächen	315.100,00
1.13 Grünanlagen, Kinderspielplätze und sonstige Einrichtungen	299.000,00
1.14 Straßenbeleuchtung (Lärmschutzwall)	69.000,00
1.15 Entwässerung der Erschließungsanlagen	207.000,00
1.16	
1.17 Gesamtkosten	890.100,00

	DM
1.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)	
1.21 Kosten der zu schaffenden Wasserversorgungsanlage	
1.22 Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsanlage	
1.23 Sonstige Maßnahmen zur Sicherstellung der Wasserversorgung für Wassererschließung Wasserqualität Wasserspeicherung	
1.24	
1.25 Gesamtkosten	
1.26 Kosten der zu schaffenden Kanalisationsanlage (SW-Kanal)	247.250,00
1.27 Erweiterung des vorhandenen Kanalisationsnetzes	
1.28 Kosten für den Bau einer neuen Kläranlage	
1.29	
1.30 Gesamtkosten	247.250,00

Zusammenstellung der Gesamtkosten

	DM
1.17	890.100,00
1.25	
1.30	247.250,00
Kosten der Erschließungsmaßnahme	1.137.350,00

/b.w.

Aufgliederung der Kosten nach Kostenträgern

	DM
2.11 Gesamtkosten aus 1.17 (Erschließungskosten) aus 1,15 nur 50% anzusetzen	786.600,00
2.12 ./.. Erschließungsbeiträge	707.940,00
2.13 Gemeindeanteil Erschließungskosten	78.660,00
2.21 Gesamtkosten aus 1.25 (Kosten der Wasserversorgung)	
2.22 ./.. Kosten der Hausanschlüsse	
2.23 ./.. Baubeiträge	
2.24 ./..	
2.25 Gemeindeanteil Wasserversorgung	
2.31 Gesamtkosten aus 1.30 (Kanal. Kosten) + 50% aus 1.15	350.750,00
2.32 ./.. Kanalbaubeiträge	150.400,00
2.33 ./.. Kosten der Hausanschlüsse	
2.34 ./..	
2.35 Gemeindeanteil Kanalisation	200.350,00

Zusammenstellung der auf die Gemeinde entfallenden Investitionskosten

	DM
2.13	78.660,00
2.25	
2.35	200.350,00
2.4 Zusammen:	279.010,00

Finanzierung der kommunalen Folgekosten

	DM
3.1 Gemeindeanteil aus 2.4	
<u>Die Kosten werden wie folgt aufgebracht:</u>	
3.11 Allgemeine Deckungsmittel ohne Darlehen	
3.12 Entnahmen aus Rücklagen	
3.13 Darlehen	
3.14	
4.1 Betrag aus 3.13	
4.11 daraus resultierende Mehrbelastung des Haushalts	
4.12 ./.. Mehraufkommen an Gebühren durch zusätzliche EGW	
4.13 ./.. Mehraufkommen an Gebühren durch Gebührenerhöhung	
4.14 Echte jährliche Mehrbelastung des kommunalen Haushalts	