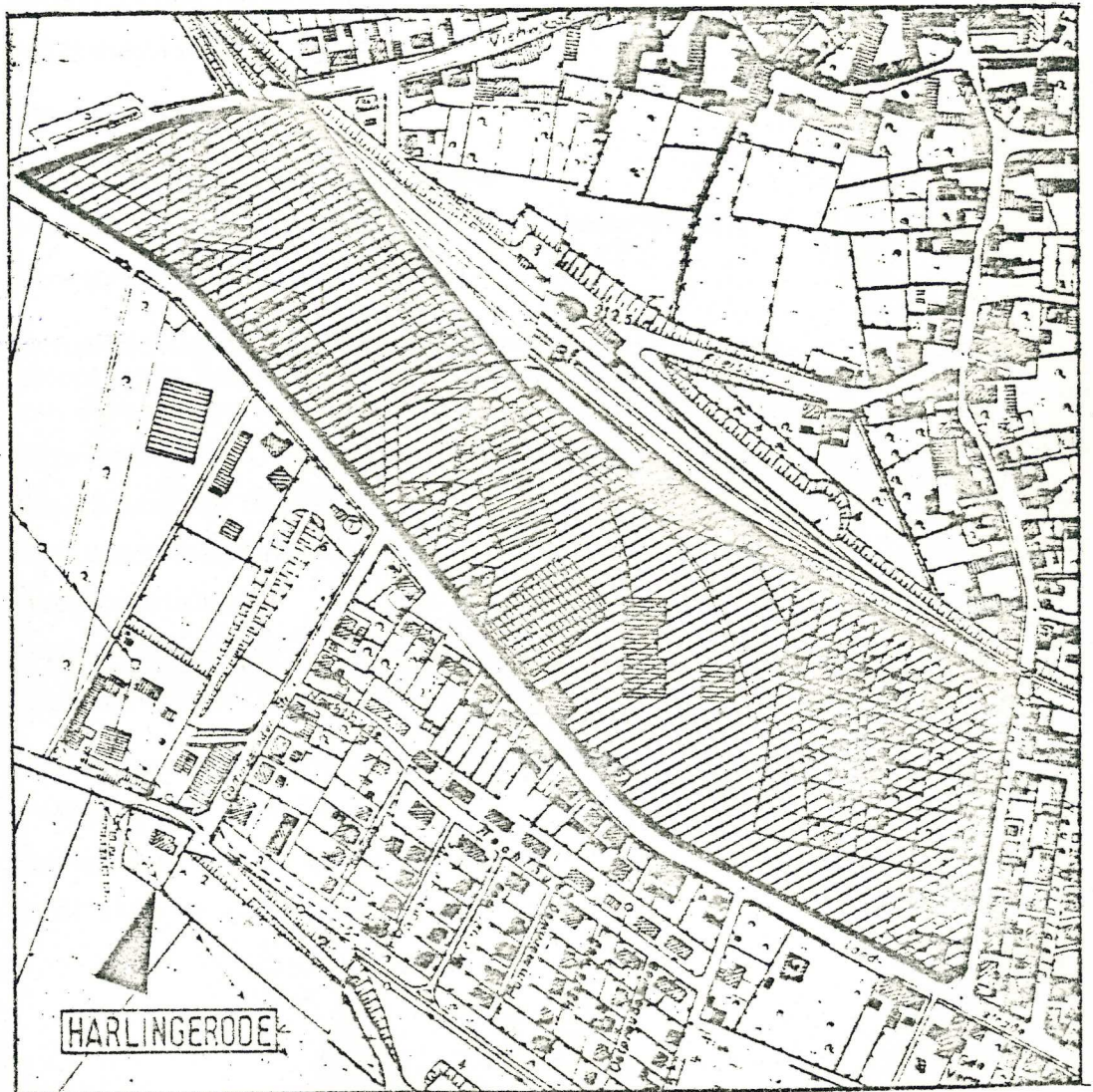


Bad Harzburg Harlingerode

„GEWERBEGEBIET - EHEMALIGES SÄGEWERK“

Begründung
zum Bebauungsplan



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf Harlingerode "Gewerbegebiet - ehemaliges Sägewerk"

INHALTSANGABE	SEITE
1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplans	1
2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	2
3. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4.1 Baugebiete, Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen	6
4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	12
4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.4 Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz	14
5. Versorgung und Entsorgung	15
5.1 Gas, Wasser, Strom	15
5.2 Schmutz- und Regenwasser	15
5.3 Müllbeseitigung	15
6. Flächenbilanz	16
7. Durchführung des Bebauungsplans	16
7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	16
7.2. Überschlägig ermittelte Kosten	17
8. Berücksichtigung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Anregungen und Bedenken von Bürgern und von Gutachtern	18
8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
8.2 Beteiligung der Bürger	21
8.3 Schalltechnisches Gutachten des TÜV, Hannover eV.	21
8.3.1 Aufgabenstellung	21
8.3.2 Zusammenfassung	22
8.3.3 Ergänzung zum Gutachten	23
9. Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	24
9.1 Träger öffentlicher Belange	24
9.2 Anregungen und Bedenken von Bürgern	27
9.3 2. öffentliche Auslegung	28

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat am 27.02.1979 die Aufstellung des Bebauungsplans Harlingerode "Gewerbegebiet - ehemaliges Sägewerk" im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Gelände der Deutschen Bundesbahn,
im Osten durch die "Meinigstraße",
im Süden durch die "Landstraße" (L 501) und
im Westen durch die Straße "Viehweide" (K 46).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteils Harlingerode zu gewährleisten.

Um sicherzustellen, daß sich die Entwicklung innerhalb des Planungsgebiets im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen der übergeordneten Planungen vollzieht und nicht durch zuwiderlaufende andere Maßnahmen gestört wird, ordnete der Rat der Stadt Bad Harzburg eine Veränderungssperre an, die am 21.06.1979 rechtswirksam wurde und zwischenzeitlich außer Kraft getreten ist.

Das Planungsgebiet ist durch das kleinräumliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. Ein Planungsbedürfnis ergibt sich daraus, daß sich in dieser Nutzungsstruktur Wohnen und Gewerbe gegenseitig an einer weiteren Entwicklung hindern. Die brachliegenden Flächen innerhalb der bebauten Ortslage stellen einen Hinweis für die vorhandenen Funktionsstörungen im Planungsgebiet dar.

Die Verpflichtung zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, das Erfordernis des Einfügens sowie das Rücksichtnahmegebot lassen eine Bautätigkeit nicht mehr zu. Um Rechtstatbestände für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu schaffen, ist eine Klärung der widerstreitenden Interessen nur durch einen Bebauungsplan herbeizuführen. Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eine weitere bauliche Entwicklung nicht mehr möglich.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat im Jahr 1978 Vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel veranlaßt, eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz durch-

zuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben bestätigt, daß der Untersuchungsbereich städtebauliche Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 des StBauFG aufweist. Dem Antrag vom 15.05.1979 auf Aufnahme in das Förderungsprogramm konnte bisher dennoch aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht entsprochen werden.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit der Zielsetzung, die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen zu entflechten. Dabei sollen im westlichen Planungsbereich die Gewerbenutzung und im östlichen Teil die Wohnnutzung gesichert werden.

Diese Zielsetzung entspricht dem Landesplanerischen Rahmenprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Braunschweig 1975 vom 13.08.1975, dem Neuordnungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen und dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg.

Das Planungsgebiet liegt in einer Tiefe von 100 - 180 m zwischen dem Bahngelände im Norden und der Landesstraße L 501 im Süden. Durch die unmittelbare Anbindung an eine überörtliche Straße und durch den vorhandenen Gleisanschluß mit einer Laderampe unmittelbar im Anschluß an das Planungsgebiet bestehen sehr günstige Voraussetzungen für die Entwicklung als Gewerbestandort.

Bei der Beurteilung der Nutzungsstruktur im westlichen Teil des Planungsgebiets muß zudem festgestellt werden, daß die gewerbliche Nutzung überwiegt und die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet der vorhandenen prägenden Nutzung gerecht wird.

Durch das Planverfahren an sich tritt dabei für die vorhandenen Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete keine Situationsverschlechterung ein, sondern die vorhandenen Gegebenheiten werden lediglich festgeschrieben.

Zur Verdeutlichung des Abwägungsprozesses Gewerbe - Wohnen ist es erforderlich, an dieser Stelle die Entwicklung des Gebietes zu erläutern.

Im Jahre 1962 wurde das Granitwerk aus dem Stadtgebiet von Bad Harzburg infolge der Neutrassierung der Bundesstraße 4 auf diesen Standort verlagert. Zuvor befand sich auf diesem Gelände die äußerst lärmintensive Eisenerzverladestation der Grube "Hansa" der Harz-Lahn-Erzbergbau AG.

Zu dieser Zeit befanden sich nur 2 Wohnhäuser im Planungsbereich (Landstraße 17 und 41). Für diese bewirkte die Nutzungsänderung eine wesentliche Lärmreduzierung.

Die heute im Gebiet befindliche Wohnbebauung ist im Laufe der letzten 10 Jahre in Kenntnis der nachbarlichen Gewerbenutzung hinzugekommen. Dabei wurden z. B.:

- in 2 Fällen ehemalige Werkswohnungen der Harz-Lahn-Bergbau in private Wohnhäuser umgewandelt.
- Die ehemalige Polizeistation wird jetzt als Wohnhaus genutzt.
- Ein ehemaliger Reifenvulkanisierbetrieb wurde vor 8 - 10 Jahren geschlossen und zu Wohnungen umgebaut.
- Die Sozial- und Büroräume des Sägewerkes wurden ca. 1975 ohne Genehmigung in ein Wohnhaus umgewandelt.

1976 wurde von einem Anlieger ein Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung eines Gebäudes in ein Wohngebäude gestellt. Nach der Genehmigung durch den Landkreis Goslar wurde vom Granitwerk gegen diese Genehmigung geklagt.

Beim Obergerverwaltungsgericht Braunschweig wurde die Klage abgewiesen, mit kurz gefaßter sinngemäßer Begründung:

- Das Gebiet stellt ein Gewerbegebiet dar, in dem die Wohnhäuser als das Gebiet nicht mitprägende "Fremdkörper" anzusehen sind.
- Das Wohnen und Umbauen, soweit keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen, ist nicht zu verwehren, die Bewohner haben jedoch den Lärm der Gewerbetriebe hinzunehmen.
- Für das fragliche Gebiet ist diejenige Lärmbelästigung zumutbar, die für Gebiete gilt, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind.

Das Fehlen eines Bebauungsplanes wirkt sich für viele Betriebe dieses Bereiches investitions-hemmend aus. Es ist in den meisten Fällen nicht möglich, die Vorteile staatlicher Förderungsprogramme in Anspruch zu nehmen, da die genehmigenden Stellen aufgrund der unklaren Rechtssituation ihre Zustimmung verweigern.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung legten die in der unmittelbaren Nachbarschaft der Gewerbebetriebe lebenden Bewohner ihre Interessen dar. Sie sind nicht bereit, ohne finanzielle Unterstützung aus dem Planungsgebiet auszusiedeln, da kaum Aussicht besteht, zu günstigen finanziellen Bedingungen an anderem Ort Eigentum bilden zu können. Der zu erwartende Verkaufserlös der Grundstücke und Wohngebäude würde nur einen Bruchteil der Umsiedlungskosten decken. Deshalb fordern die Bewohner die langfristige Sicherung ihrer Grundstücke für Wohnzwecke.

Die rechtliche Sicherung der Wohnnutzungen neben den Gewerbebetrieben könnte nur durch Festsetzung der zum Wohnen genutzten Baugrundstücke als Mischgebiet erfolgen.

Aus der Sicht einer an mittel- und langfristigen Zielen orientierten städtebaulichen Planung schafft eine solche Konzeption Probleme:

Es würde zwar die Möglichkeit eröffnet, an Gebäuden bauliche Veränderungen vornehmen zu können, jedoch wird die Wohnsituation in Anbetracht der benachbarten Gewerbebetriebe nicht günstiger, und die Bewohner müßten auch weiterhin Immissionen in Kauf nehmen. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets würde das Konfliktpotential von der Ebene der Bauleitplanung lediglich auf die Ebene der Genehmigung einzelner Vorhaben verlagert werden. Die Probleme werden umso größer, je höher einerseits qualitative Anforderungen an die Wohnbedingungen gestellt werden und je mehr sich andererseits die gewerblichen Betriebe baulich und produktionsmäßig ausdehnen.

Die genannten Gründe und die Standortbedingungen sprechen für eine Zurückstellung der Belange der Bewohner zugunsten der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im westlichen Teil des Planungsgebiets.

Finanzielle Entschädigungsansprüche der Bewohner in den GE-Gebieten sind u.E. nicht gerechtfertigt

- a) Aufgrund der zeitlichen Entwicklung und der teilweise rechtlich nicht abgesicherten Umwandlung von Betriebseinrichtungen in Wohnraum.
- b) Durch das Planverfahren an sich tritt keine Situationsverschlechterung ein, der Bestandsschutz des vorhandenen Wohnraums ist gewährleistet.

Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Wohngebiets an der Klagesstraße und Siedlerstraße ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans.

Das Aneinanderstoßen des Gewerbegebiets im westlichen Teil mit den Wohngebieten im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets sowie südlich der Landesstraße L 501 außerhalb des Geltungsbereichs macht es erforderlich, einen Bereich mit eingeschränkten gewerblichen Nutzungen als Pufferzone auszuweisen, in der nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Bereich hat ein Verbrauchermarkt seinen Standort. Er fügt sich in das Konzept der abgestuften Nutzungen ein und soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Südlich daran grenzen Gebäude mit Wohnnutzungen. Soweit sie vom Gewerbegebiet durch den Verbrauchermarkt abgeschirmt sind, sollen die Wohnnutzungen durch die Festsetzung eines Mischgebiets planungsrechtlich abgesichert werden.

Zum Schutz des Wohngebiets an der Klagesstraße und Siedlerstraße vor den Emissionen der gewerblichen Nutzungen wird zusätzlich zu der Nutzungsabstufung eine Zäsur durch einen Grünbereich vorgesehen.

Zusammenfassend sind folgende städtebauliche Ziele den planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde zu legen:

- Entflechtung der sich beeinträchtigenden Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe, durch
 - effektive Nutzung der Standortvorteile für gewerbliche Nutzungen und Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten,
 - bei gleichzeitiger Toleranz der bestehenden Wohnnutzung in den GE 1 und GE_E 1 Gebieten durch Bestandsschutz,
- Stabilisierung der Wohnnutzungen im Bereich der "Klagesstraße" und "Siedlerstraße" durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessenebauliche Erweiterungen auf bereits bebauten Grundstücken und durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage mit einer Wohnnutzung,
- planungsrechtliche Absicherung des Einkaufszentrums,
- Abschirmung des Wohngebiets vom Gewerbegebiet,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen.

3. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Harzburg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 14.03.1977 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können, war es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die den Geltungsbereich des Bebauungsplan betrifft, wurde mit Verfügung vom 21.09.1982 genehmigt.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans weist zwischen der Straße "Viehweide" und der Zufahrt zur Rampe ein Gewerbegebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 aus. Es schließen sich östlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sowie ein Mischgebiet an. Die Geschoßflächenzahl für diese Gebiete beträgt ebenfalls 0,8. Für den östlich angrenzenden Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Harlingerode "Gewerbegebiet - ehemaliges Sägewerk" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg in der Fassung der 6. Änderung entwickelt und setzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzungen neben öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Baugebiete als Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und allgemeines Wohngebiet fest.

Der Bebauungsplan steht also mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 6. Änderung in Einklang.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Baugebiete, Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften in ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet gegliedert.

Die Gliederung ist erforderlich, um einen Abstand von den stärker emittierenden Teilen des Gewerbegebiets zu den Wohngebieten im östlichen Bereich des Planungsgebiets und außerhalb des Planungsgebiets südlich der Landesstraße L 501 zu sichern. Demzufolge sind diejenigen Nutzungen, von denen stärkere Störungen ausgehen, nur im westlichen Teil des Gewerbegebiets zulässig. Im Teil östlich der Straße zur Laderampe der Bundesbahn sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 nur diejenigen in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten gewerblichen Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Hiermit wird der Störungsgrad der Betriebe als besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung der Gliederung zugrunde gelegt.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, da in der Gesamtbilanz alle zulässigen Nutzungen zulässig bleiben.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets westlich der Straße zur Verladerampe erfolgt in Übereinstimmung mit der vorhandenen prägenden Nutzung eines Granitwerks. Der Betrieb hat Maßnahmen ergriffen, die die durch Bearbeitungsmaschinen und den Fuhrpark verursachten Emissionen in den Grenzen hält, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung einzuhalten sind.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen werden den hier bestehenden Wohnnutzungen keine Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Hinblick auf eine Auslagerung der Wohnnutzungen wird die Straße "Viehweide" als Gewerbegebiet überplant. Zur Sicherung der künftigen Erschließung wird auf dieser Straße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, gleichzeitig wurde das Entwidmungsverfahren eingeleitet. Die Straße dient gegenwärtig nur zur Erschließung der bestehenden Wohngebäude und hat keine weitere örtliche oder überörtliche Bedeutung.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet befinden sich gegenwärtig ein Möbellager, ein Betrieb für Papier- und Kunststoffverarbeitung, ein Lagerplatz eines Baunternehmens sowie vier Wohngebäude. Ein Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt oder liegt brach. Von dem papier- und kunststoffverarbeitenden Betrieb sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets hat den Zweck, daß eine Neuansiedlung stärker emittierender Betriebe verhindert und die Weiterentwicklung der Wohnnutzungen ausgeschlossen wird.

Die derzeitig zum Teil brach liegende Fläche östlich der Zufahrt zum Einkaufszentrum, die bislang als Grünzone (früher mit einem Lärmschutzwall) ausgewiesen

war, soll nach Verschiebung des Grünbereichs gegen die Wohnbebauung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Erweiterung des schalltechnischen Gutachtens (vgl. 8.3) hat belegt, daß sich daraus keine unzulässigen Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnbebauung ergeben.

Das Maß der Nutzung des Gewerbegebiets ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen.

Eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m bleibt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 außer Betracht, um betrieblichen Erfordernissen zur Unterbringung technischer Anlagen Rechnung zu tragen.

Die Oberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet und Sondergebiet darf eine Höhe von 219,0 m über NN nicht überschreiten. Betriebstechnischen Erfordernissen entsprechend, läßt die textliche Festsetzung Nr. 3 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung für Schornsteine, Masten, Krane und dergleichen zu. Die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude liegen innerhalb der zulässigen Höhe, Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhenlage ist die Deckeloberkante des Revisionsschachtes in der Straße zur Verladerampe etwa 70 m hinter der Einmündung in die Landstraße. Die Höhenlage der Deckeloberkante beträgt 210,29 m über NN.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig ausgewiesen, um die Gebäude und Anlagen nach betrieblichen Gesichtspunkten optimal anordnen zu können. Dabei sind die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu berücksichtigen. Zur Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der Verladerampe wird auf die Begründung dieser Festsetzung im Sondergebiet verwiesen.

Sondergebiet

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum erfolgt, um den seit 1976 bestehenden Verbrauchermarkt mit einer Geschäftsfläche von ca. 3.600 m² planungsrechtlich abzusichern.

Belastigungen gehen von dem Betrieb selbst nur in geringfügigem Ausmaß aus, sie entstehen jedoch durch den Kundenverkehr auf der ausgedehnten Parkfläche. Die

Festsetzung des Sondergebiets fügt sich entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen in das Konzept der Nutzungsabstufung im Planungsgebiet ein.

Zur Begründung des Maßes der Nutzung wird auf die Begründung zum Gewerbegebiet verwiesen.

Im Sondergebiet wird nach § 9 (1) Nr. 10 BBauG eine von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt, das bedeutet eine Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Dadurch soll sichergestellt werden, daß zusätzlich zu der Straße zur Verladerampe eine zweite Trasse freigehalten wird, über die im Notfall bei Unbefahrbarkeit der Straße zur Verladerampe eine weitere Zugangsmöglichkeit der Flächen an der Bahnstrecke für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge besteht. Von der Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, kann eine Abweichung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies beispielsweise zur Anordnung von Einstellplätzen zweckmäßig ist. Der Zweck der Festsetzung muß jedoch so gewahrt bleiben, daß eine befahrbare Verbindung zwischen der Landesstraße und der Straße zur Verladerampe erhalten bleibt. Eine Breite von 6,0 m über die gesamte Länge der Fläche muß dabei eingehalten werden, da gewährleistet sein muß, daß sich zwei Fahrzeuge ungehindert begegnen können. Die mit dem Festsetzungszweck der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zu vereinbarende Nutzung ist unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzung bestimmt. Sie entspricht der gegenwärtigen Nutzung als innere Erschließungsstraße und Fahrgasse des Parkplatzes für den Verbrauchermarkt. Entschädigungsansprüche durch die Festsetzung gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 12 BBauG sind nicht zu erwarten, da dem Eigentümer keine Vermögensnachteile entstehen und die Festsetzung seinem Interesse dient.

Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebiets zwischen dem Parkplatz des Verbrauchermarkts und der Landesstraße L 501 begründet sich aus dem Ziel, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Gegenwärtig bestehen im Mischgebiet ein Wohngebäude mit einer Arztpraxis und ein pharmazeutischer Betrieb. Emissionen gehen von dem chemischen Labor nicht aus und wurden auch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen von den angrenzenden Nutzungsberechtigten angegeben. Der Betrieb ist in einem Mischgebiet zulässig und schirmt den Gewerbekomplex gut gegen die Wohnbebauung an der anderen Straßenseite ab.

Das Mischgebiet ist von dem Sondergebiet nach einer Auflage durch den Landkreis durch eine Schallschutzwand geschützt.

Die Festsetzung des Mischgebiets korrespondiert mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet, indem die Nutzungen eines Mischgebiets ohne die allgemein zulässigen Wohnnutzungen zulässig sind. Diese beiden Gebiete haben zusammen mit dem Sondergebiet im Sinne der städtebaulichen Konzeption die Funktion einer Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohngebieten.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets dient der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der "Klagesstraße", "Siedlerstraße" und westlichen "Meinigstraße". Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige bauliche Erweiterungsmaßnahmen auf bereits bebauten Grundstücken geschaffen.

Zusätzlich werden bisher brachliegende Flächen in unmittelbarem Anschluß, südlich der bestehenden Wohnbebauung der Wohnnutzung zugeführt. Darunter ist das im Besitz der katholischen Kirche befindliche Flurstück Nr. 16/11, das nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt wird. Es sind Flächen, auf denen nach § 34 BBauG eine Wohnbebauung mit ca. 4 Häusern möglich wäre und durch Aufstellung des Bebauungsplans ein solches bestehendes Recht nicht aufgehoben werden soll.

Die Wohngebietslage an der Siedlerstraße wird dadurch sinnvoll nach Osten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage geschlossen.

Der Grünbereich, als Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohnen wird in gleichmäßiger Breite von 25 m bis zur Landstraße durchgeführt und bildet auch hier einen Schutzstreifen.

Das bestehende Wohngebiet wird im Norden von der Bundesbahnstrecke Goslar-Harzburg tangiert, so daß eine gewisse Beeinträchtigung des Wohnens vorhanden ist. Nach der Schallberechnung für den Streckenabschnitt Eckertal - Oker im Bereich des Bebauungsplans beträgt der Mittelungspegel tagsüber zwischen 6.⁰⁰ und 22.⁰⁰ Uhr 65 dB(A) und nachts zwischen 22.⁰⁰ und 6.⁰⁰ Uhr 53 dB(A) (Stellungnahme der Bundesbahndirektion Hannover vom 12.08.1982). Der errechnete Mittelungspegel ist gültig für einen Bezugsabstand von 25 m von der Achse des nächstgelegenen Gleises und eine Bezugshöhe von 3,5 m über Schienenoberkante bei freier Schallausbreitung.

Die nach der Vornorm, bzw. dem Entwurf DIN 18005 höchstens zulässigen Werte werden somit überschritten. In der genannten Vornorm ist weiter ausgeführt, daß diese Werte z. B. in der Nähe von Verkehrswegen nicht immer eingehalten werden können, jedoch eine Überschreitung um mehr als 10 dB(A) nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden sollte.

Es ist daher zu prüfen, ob bei Neu- oder Umbauten passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume vorgeschrieben werden sollen.

In die Abwägung einbezogen wird hier:

Bei dem Wohngebiet und der Bahnstrecke handelt es sich um seit Jahren bestehende Anlagen, deren Nebeneinander durch die Planung zwar abgesichert werden soll, es tritt dabei für das Wohnen aber keine Verschlechterung der Situation ein.

Da es sich hier um ein bestehendes belastetes Gebiet handelt, ist nach der derzeitigen Rechtsauffassung eine Erhöhung der zulässigen Schallimmissionsbelastung gerechtfertigt. Entsprechend den Ausführungen des Runderlasses des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983 können die Planungsrichtpegel bei einzelnen Bauleitplänen überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist, oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist.

Hinzu kommt, daß Bahngeräusche mit ihrer spezifischen Art einen geringeren Störgrad haben, als andere Verkehrsgereusche gleicher Lautstärke, bzw. es tritt bei Bahngeräuschen ein starker Gewöhnungseffekt ein, der ebenfalls eine gewisse Überschreitung der Planungspegelrichtzahlen rechtfertigt. So wird auch in § 43 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes darauf hingewiesen, daß den Besonderheiten des Schienenverkehrs Rechnung zu tragen ist.

Nicht unerheblich ist in diesem Bereich, daß die drei Züge, die zwischen 22.00 und 6.00 Uhr verkehren, sämtlich vor 24.00 Uhr fahren, d. h. daß nicht nur zwischen den drei Zugfahrten relativ lange Phasen der Ruhe liegen, sondern daß auch anschließend eine bis 6.00 Uhr nicht unterbrochenen Nachtruhezeit folgt.

Möglichkeiten zur Minderung der Schallimmissionen sind:

- a) Errichtung einer Lärmschutzwand, bzw. eines -walles entlang der Bahnlinie. Die Schutzwand müßte beidseitig der Strecke errichtet werden, damit der Schall nicht durch Reflektion in den alten Dorfkern getragen wird und sollte, um wirksam zu sein, an beiden Seiten des Wohngebietes um ca. 100 m verlängert werden.

In Anbetracht der oben geschilderten Lärmsituation und des Kostenaufwandes für eine Lärmschutzwand kann diese Lösung nicht empfohlen werden.

b) Der Einbau von Lärmschutzfenstern als passive Schallschutzmaßnahme.

Diese Maßnahme würde sicherlich eine Reduzierung der Schallimmissionen bewirken, aber auch das Problem des Schutzes von der Ebene der Bauleitplanung auf die Ebene der Bauordnung verlagern. Es müßte unter Umständen bei jedem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob z. B. das vorgesehene Schallschutzfenster am jeweiligen Standort vor der mit der Entfernung zur Bahnlinie abnehmenden Schallbelastung ausreichend schützt. Darüber hinaus bieten diese Maßnahmen keinen Schutz beim Aufenthalt im Freien.

In Abwägung der oben geschilderten spezifischen Schallimmission und des Kostenaufwandes für eine Lärmschutzwand und des Verwaltungsaufwandes bei passiven Maßnahmen am Einzelgebäude, werden keine speziellen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geräuschentwicklung der Bahn führt nicht zu einer unzumutbaren Belastung des bestehenden Wohngebietes.

4.2 Verkehrsflächen ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt vornehmlich über die Zufahrt zur Laderampe der Bundesbahn. Es ist vorgesehen, diese Straße und den Knotenpunkt mit der L 501 für den Lastverkehr auszubauen. Der Bebauungsplan weist eine entsprechend bemessene Verkehrsfläche aus. Aus Gründen der Sicherheit für die Fußgänger auf der L 501 ist innerhalb der Verkehrsfläche eine Mittelinsel auszubilden.

Von der Zufahrt zur Laderampe wird keine Verbindung zum Parkplatz des Verbrauchermarkts geschaffen, da vermieden werden soll, daß der Lastverkehr diese Verbindung als Durchgangsstraße benutzt. Damit jedoch im Notfall bei Unbefahrbarkeit der Straße zur Verladerampe für Rettungsfahrzeuge eine zweite Zufahrtsmöglichkeit besteht, wird im Zuge der Verbindung eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Zur Begründung dieser Festsetzung wird auf die Begründung zum Sondergebiet verwiesen.

Die Straße "Viehweide" wird durch das Gewerbegebiet überplant. Auf Abschnitt 4.1 der Begründung wird verwiesen.

Die im allgemeinen Wohngebiet bereits bebauten Grundstücke werden über die "Meinigstraße", "Klagesstraße" und "Siedlerstraße" erschlossen. Zur Erschließung

der Fläche zwischen Landstraße und den bestehenden Gebäuden wird die Siedlerstraße um ca. 40 m nach Süden verlängert und wird an ihrem Ende ein bisher fehlender Wendeplatz mit 4 Parkplätzen eingerichtet. Eine Verbindung zur L 501 wird nicht hergestellt, um die Folge der Knotenpunkte nicht zu verdichten.

Die Klagesstraße wird nach Westen verlängert, um so eine Verbindung zum Sondergebiet "Einkaufszentrum" herzustellen. Es ist beabsichtigt, dem großen Anteil Radfahrern und Fußgängern aus den Bereich des Ortskerns und dem WA des Planungsbereichs den Weg über die Meinig- und Landstraße zu ersparen. Um den möglichen Pkw-Verkehr zu begrenzen, werden die Siedler-, Klages- und Planstraße als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und soll durch bauliche Maßnahmen der reine Durchgangsverkehr erschwert werden.

Die bestehenden Straßen und die Planstraße haben eine Breite von 5,0 m und 6,0 m. Aufgrund der Anzahl von max. 25 - 30 höchstens 2-geschossigen Wohngebäuden, die über diese Straßen erschlossen werden, ist die Straßenbreite ausreichend. Sie läßt eine Gliederung in Fahrbahn und Gehweg jedoch nicht zu. Eine durchgehende Pflasterung über die gesamte Fahrbahnbreite ist daher zweckmäßig und fördert zugleich im Sinne der Verkehrsberuhigung rücksichtsvolles Fahrverhalten. Darüber hinaus wird der Charakter des in sich geschlossenen Wohngebiets betont.

Öffentliche Stellplätze sind an der Klages- und Siedlerstraße angeordnet. Es sind Flächen für 11 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Das Verhältnis von öffentlichen und privaten nachzuweisenden Einstellplätzen beträgt im Bereich der Wohnstraßen somit ca. 1 : 2,5.

Der Bedarf für die privaten Einstellplätze ist nach baurodnungsrechtlichen Vorschriften auf den jeweiligen Baugrundstücken zu decken.

Sichtdreiecke sind entsprechend der Stellungnahme des Straßenbauamtes Goslar vom 04.08.1982 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Um die Sicht an Knotenpunkten freizuhalten, sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 1,0 m über Fahrbahnoberkante im Bereich der Sichtdreiecke unzulässig.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 5 und 7 bestimmen im einzelnen die durch die Rechte Begünstigten.

Die Sicherung von Überfahrtsrechten für eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke Landstraße 29 und 31 über den Kundenparkplatz des Verbrauchermarkts hat den Zweck, die Anzahl der Grundstückszufahrten an der L 501 zu verringern.

Eine geringfügige Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, kann nur ausnahmesweise zugelassen werden.

Die bestehenden Schmutz- und Regenwasserleitungen im Verlauf der Straße "Viehweide", die eingezogen werden soll, sowie auf dem Flurstück 7/6 werden als mit Leitungsrecht zu belastende Flächen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 ausgewiesen.

4.4 Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz

Die ausgewiesene Grünfläche soll die gewerblichen Nutzungen und den Wohnbereich räumlich voneinander trennen, so daß die Schallimmissionen abgeschwächt werden (vgl. Pkt. 8.3 Schalltechnisches Gutachten). Der Grünbereich dient auch dazu, die Wohnnutzung durch optische Trennung vom Gewerbebereich aufzuwerten. Ein Großteil des Grünstreifens soll auf der für Bauvorhaben ungeeigneten Fläche des ehemaligen Sägewerkgeländes errichtet werden. Aufgrund von Fundamentresten und mit Sägespänen aufgefüllten Hohlräumen ist eine erneute bauliche Nutzung auf dieser Fläche unzweckmäßig.

Ein Kinderspielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. Bei einer in Ansatz zu bringenden Geschoßfläche von ca. 20.000 m² hätte der Spielplatz eine erforderliche Größe von ca. 400 m² und könnte in der geplanten öffentlichen Grünfläche angelegt werden.

Der gesamte Raum Oker/Harlingerode ist als schwermetallbelastetes Gebiet zu bezeichnen. Die Abwägung der vorhandenen Bodenbelastung dieses Raumes, insbesondere der Blei- und Cadmiumstaubimmissionen und der Möglichkeit einen Spielplatz einzurichten, kann im Interesse der Kinder nicht zu einer Spielplatzausweisung führen. Gerade auf einem solchen Platz wird erfahrungsgemäß unverhältnismäßig viel Bodestaub aufgewirbelt, sind Kleinkinder durch das Anfassen und in den Mund stecken von Gegenständen besonders gefährdet.

In der geplanten Grünfläche besteht dennoch Spielgelegenheit, ohne daß es einer besonderen bauleitplanerischen Festsetzung bedarf.

Bestätigt sich in der Zukunft eine Minderung der Belastungswerte, soll ein Spielplatz festgesetzt bzw. angelegt werden.

5. Versorgung und Entsorgung

5.1 Gas, Wasser, Strom

Ausreichende Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Harzburg für Strom, Gas und Wasser sind im Planungsgebiet vorhanden. Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

5.2 Schmutz- und Regenwasser

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über das Trennsystem der Stadt Bad Harzburg.

5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar, soweit dieser gemäß gültiger Satzung hierzu verpflichtet ist. Ausgeschlossene Abfälle (Sonderabfälle) sind durch den Abfallbesitzer selber oder durch einen zugelassenen Dritten zu beseitigen.

6. Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfaßt eine Grundfläche von 10,92 ha

davon sind:

Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Wohnweg
und Gleisanschluß) 0,58 ha

Öffentliche Grünfläche 0,57 ha

(= 10,5 % des Bruttobaugebiets) 1,15 ha

Das Nettobauland beträgt somit 9,77 ha

davon sind:

Gewerbegebiet 3,01 ha

eingeschränktes Gewerbegebiet 2,70 ha

Sondergebiet 1,32 ha

Mischgebiet 0,35 ha

Allgemeines Wohngebiet 2,39 ha

7. Durchführung des Bebauungsplans

7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen und Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die alsbald getroffen werden sollen. Für die geplanten Erschließungsanlagen und die öffentliche Grünfläche muß die Stadt Bad Harzburg private Grundstücksflächen erwerben. Der Grunderwerb wird freihändig durchgeführt. Im Anschluß daran werden die Erschließungsanlagen hergestellt.

7.2 Überschlägig ermittelte Kosten

Für den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen und ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für Entwässerung und Beleuchtung entstehen folgende Kosten:

1. Kosten für Grunderwerb (DM 30,--/m²)

- Knotenpunkt Straße zur Laderampe/L 501	DM	12.000,--
- Planstraße (Verbindung Klagesstraße/L 501), Verlängerung Siedlerstraße (ca. 1.670 m ²)	DM	55.000,--
- öffentliche Grünfläche (5.670 m ²)	DM	<u>170.000,--</u>
	DM	237.000,--

2. Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen

- Verkehrsfläche der Straße zur Verladerampe einschließlich Ausbau des Knotenpunkts (2.900 m ²)	DM	440.000,--
- Wohnstraßen einschl. Parkstände (2.330 m ²)	DM	326.000,--
- Straßenbeleuchtung (190 lfdm)	DM	11.500,--
- Schmutzwasserkanal (190 lfdm)	DM	80.000,--
- Regenwasserkanal (190 lfdm)	DM	72.000,--
- Grünfläche (5.700 m ²)	DM	<u>85.000,--</u>
	DM	1.014.500,--

Es ergibt sich ein Betrag von insgesamt ca. DM 1.25 Mio.

Davon hat die Stadt Bad Harzburg einen Anteil von mindestens 10 % zu tragen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel in Höhe von DM 125000,-- für den Grunderwerb und die Herstellung der Erschließungsanlagen aus dem Gemeindehaushalt kann erwartet werden.

8. Berücksichtigung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) sowie von Anregungen und Bedenken von Bürgern (§ 2 a Abs. 2 BBauG) und von Gutachten bei der Planaufstellung.

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BBauG.

(Dargestellt sind nur die Anregungen und Bedenken, die für die letzte Planfassung relevant sind).

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24.06.1982 hat die Stadt Bad Harzburg gem. § 2 Abs. 5 des BBauG die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Anregungen und Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Harlingerode "Gewerbegebiet - ehemaliges Sägewerk" vorzubringen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde zur Stellungnahme eine Frist bis zum 13.08.1982 gesetzt.

Im Schreiben vom 24.06.1982 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß davon ausgegangen wird, daß die Belange der Träger öffentlicher Belange, die sich nicht innerhalb der gesetzten Frist äußern, durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Es wurden 28 Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten. Davon gaben 12 Träger keine Stellungnahme ab. Es wird davon ausgegangen, daß die Belange dieser Träger nicht berührt werden.

Elf Träger öffentlicher Belange teilten mit, daß aus ihrer Sicht keine Anregungen und Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Anregungen und Bedenken äußerten der Landkreis Goslar, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, die Landwirtschaftskammer Hannover - Landbauaußenstelle Braunschweig, das Wasserwirtschaftsamt Braunschweig und das Straßenbauamt Goslar.

Die Stellungnahmen aus diesem Verfahren, die die Festsetzungen des Bebauungsplans berühren, werden im folgenden als Zusammenfassung dargestellt. Darüber hinaus sind die Anregungen und Bedenken ausführlich behandelt und berücksichtigt und sind in der Planzeichnung und Begründung entsprechend eingearbeitet worden.

Der Landkreis Goslar schlägt vor, keine Bindungen im Bereich der Verkehrsflächen einzugehen und die Siedler-, Klages- und Planstraße nicht als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen.

Dazu folgende Entscheidung:

An den Festsetzungen des verkehrsberuhigten Bereiches wird festgehalten. Die bestehenden Straßen und die Planstraße haben eine Breite von 5 und 6 m. Aufgrund der Anzahl von max. ca. 35 höchstens 2-geschossigen Wohngebäuden ist die Straßenbreite ausreichend. Sie läßt eine Gliederung in Fahrbahn und Gehweg nicht zu. Eine durchgehende Pflasterung über die gesamte Fahrbahnbreite ist daher zweckmäßig und fördert zugleich im Sinne der Verkehrsberuhigung rücksichtsvolles Fahrverhalten. Darüber hinaus wird der Charakter des in sich geschlossenen Wohngebietes betont.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Goslar weist nochmals darauf hin, daß eine Einwilligung zu diesem Planvorhaben (Ausweisung zusätzlicher WA-Flächen) nicht angenommen werden kann. Maßgebend dafür sind die überdurchschnittlich hohen Jahresmittelwerte von Schadstoffkonzentrationen der Luft (Cadmium/Blei. Es ist bekannt, daß die derzeit ermittelten Monatsmittelwerte wesentlich niedriger ausfallen und etwa für das Jahr 1983 unterdurchschnittliche Jahresmittelwerte erwarten lassen. Aber nur dieses letztgenannte langfristige Bewertungskriterium kann eine gültige Bemessungsgrundlage sein.

Deshalb wird vorgeschlagen, daß der vorliegende Bebauungsplan zwar weiterhin die einzelnen Verfahren durchläuft, mit dem Satzungsbeschluß aber solange gewartet wird, bis die Bedenken des Gesundheitsamtes gegenstandslos geworden sind. Da sich eine sinkende Tendenz erkennbar abzeichnet, werden diese Bedenken einer Genehmigung des Bebauungsplanes nicht mehr im Wege stehen.

Dazu folgende Entscheidung:

Die Erweiterung des Wohngebietes westlich der Siedlerstraße wurde zunächst beibehalten, da zu erwarten war, daß die Bedenken des Landkreises infolge sinkender Tendenz der Schadstoffwerte gegenstandslos werden. Zwischenzeitlich wurde auf die Erweiterung des Wohngebietes verzichtet.

Das Straßenbauamt Goslar gibt folgende Stellungnahme ab:

An der L 501 ist die 20 m Anbauverbotszone - gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn - von Hochbauten jeder Art frei-

zuhalten. Diese Forderung, die Anbauverbotszone als Baugrenze in den Bebauungsplan zu übernehmen wird gegenstandslos, wenn die Ortsdurchfahrt im Zuge der L 501 entsprechend dem Antrag der Stadt verlegt wird.

Dazu folgende Entscheidung:

Es wird von ausgegangen, daß in kürze das Verfahren zur Verlegung der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 501 durchgeführt ist und die Ortsdurchfahrt entsprechend verlegt wird. An der Lage der Baugrenzen wird daher festgehalten.

Von der Bundesbahndirektion Hannover werden keine Bedenken geäußert. In der beigefügten Schallberechnung wird jedoch für den Abschnitt der Strecke Eckertal-Oker im Bereich des Bebauungsplanes ein Mittelungspegel von 65 dB (A) tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr und nachts von 53 dB (A) angegeben. Der errechnete Mittelungspegel ist gültig für einen Bezugsabstand von 25 m von der Achse des nächstgelegenen Gleises und eine Bezugshöhe von 3,5 m über Schienenoberkante bei freier Schallausbreitung.

Dazu folgende Entscheidung:

Der errechnete Mittelungspegel ist abwägungserheblich, da die nach DIN 18005 höchstens zulässigen Werte von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts im allgemeinen Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Die Abwägung ist im Abschnitt 4.1 "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Der Landkreis Goslar gibt zu bedenken:

Im Westteil des Plangebietes werden genutzte Wohngebäude mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" überplant. Die dazu in der Begründung zum Bebauungsplan vorgebrachten Erläuterungen sind insofern nicht zufriedenstellend, als sie keine Aussage treffen über Maß und Grad des schützenswerten Wohnens. Notwendigerweise sollte auch auf etwa entstehende Entschädigungsansprüche hingewiesen werden. Die Begründung sollte nachvollziehbar erkenntlich machen, warum die Lösung so und nicht anders ausgefallen ist.

Dazu folgende Entscheidung:

Die Forderungen sind abwägungserhebliche Belange, die Begründung wurde deshalb überarbeitet und erweitert, so daß die Gründe, die zu einer Ausweisung des Gewerbegebietes führten, verdeutlicht sind und der Abwägungsvorgang nachvollziehbar offengelegt ist.

Insbesondere fanden dabei Berücksichtigung das vorliegende Schallgutachten und die Entwicklung des Gebietes in den letzten 20 Jahren.

8.2. Beteiligung der Bürger

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a ABs. 2 BBauG ist in der Zeit vom 03. bis einschließlich 18. März 1981 durchgeführt worden. Eine gemeinsame Erörterung erfolgte am 18. März 1981 im Freizeitzentrum im Stadtteil Harlingerode. Während dieser Veranstaltung legten die in der unmittelbaren Nachbarschaft der Gewerbebetriebe lebenden Bewohner ihre Interessen dar. Sie sind nicht bereit, ohne finanzielle Unterstützung aus dem Planungsgebiet auszusiedeln.

Im Abschnitt 2. städtebauliche Ziele sind die Ergebnisse ausführlich behandelt.

8.3. Schalltechnisches Gutachten des TÜV, Hannover e.V.

Im nachfolgenden wird das Gutachten in seinen wichtigsten Punkten auszugsweise wiedergegeben bzw. zusammengefaßt.

8.3.1 Aufgabenstellung

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplanbereich "Gewerbegebiet - ehemaliges Sägewerk" neben einem Gewerbegebiet und einem eingeschränkten Gewerbegebiet ein Sondergebiet, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Deshalb sollte aus schalltechnischer Sicht untersucht werden, unter welchen Bedingungen ein friedliches Nebeneinander realisiert werden kann. Ziel dieser Untersuchungen war die Ermittlung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die als Emissionsflächen vorgesehenen Gebiete, bei denen die für das Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet geltenden Planungsrichtwerte des Entwurfes bzw. der Vor-norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von tagsüber 60 dB(A) bzw. 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) eingehalten werden können.

Bei diesen Untersuchungen war zusätzlich zu berücksichtigen, daß südlich des vorgesehenen Mischgebietes bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und südlich des vorgesehenen Gewerbegebietes in dem Bebauungsplan "In den Ellernwiesen" eine weitere gewerbliche Nutzung festgesetzt werden soll.

8.3.2 Zusammenfassung

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen führten zu den im Gutachten in Anlage 5 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, bei denen die für die Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte nahezu eingehalten werden können.

Als Nachbarschaft sind hierbei die im beabsichtigten Mischgebiet vorhandenen Wohnhäuser und die Baugrenze im beabsichtigten Allgemeinen Wohngebiet sowie die Grenze des südlich vom beabsichtigten Bebauungsplan vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes angesehen. Es wird empfohlen den folgenden Text in die textliche Festsetzung bzw. Begründung zum beabsichtigten Bebauungsplan zu übernehmen, um die den Berechnungen zugrundeliegenden Randbedingungen festzulegen, wobei die Bezeichnungen der Anlage 5, Blatt 3 des Gutachtens zu entnehmen sind:

Die Gebietsbezeichnungen im TÜV-Gutachten sind z. T. nicht identisch mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, da sie für größere zusammenhängende Bereiche mit gleichem Schalleistungspegel gewählt wurden. Zur Verdeutlichung ist deshalb zusätzlich vermerkt, für welche Flächen die errechneten Werte zutreffen.

1. Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 27143 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um sogenannte "effektive" Schalleistungspegel. Der sogenannte "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß L_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
2. In dem Gewerbegebiet "GE 1" (trifft zu für die Fläche GE 1) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 62 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 47 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieses Gebietes dürfen von den in diesem Gebiet be-

triebenen Anlagen Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und von nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

3. In dem Gewerbegebiet "GE 2" (trifft zu für die Flächen GEE 1 und GEE 2) dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 57 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 42 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieses Gebietes dürfen von den in diesem Gebiet betriebenen Anlagen Beurteilungspegel von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.
4. In dem Gewerbegebiet "GE 3" (trifft zu für eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ellernwiesen") dürfen nur Anlagen und Betriebe mit flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 52 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 37 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieses Gebietes dürfen von den in diesem Gebiet betriebenen Anlagen Beurteilungspegel von tagsüber 55 dB(A) und von nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.
5. In dem Sondergebiet "SO" dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 57 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 42 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieses Gebietes dürfen von den von diesem Gebiet betriebenen Anlagen Beurteilungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Grundsätzlich werden noch folgende Hinweise gegeben, die bei der künftigen Anordnung von Betrieben oder Betriebsteilen auf den z.Zt. vorhandenen Freiflächen des Untersuchungsgebietes berücksichtigt werden können:

1. Generell sollte vermieden werden, daß die lärmintensiven Seiten der Betriebe - Parkplätze, Fertigungshallen mit ihren großen Toren und Fensterflächen, Eingänge, Lieferrantenanfahrten, Be- und Entladezone etc. - zu den beabsichtigten Wohnhäusern zeigen.
2. Im Bereich der Gewerbegebiet "GE 2", "GE 3" und des Sondergebietes "SO" sollte nach Möglichkeit eine geschlossene Bauweise gewählt werden, da diese gleichzeitig zur Abschirmung der auf die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. vorgesehenen Wohnhäuser einwirkenden Geräuschmissionen dienen kann.

8.3.3 Ergänzung zum Gutachten

Aufgrund der neuen Planungsabsichten, die Flächen der gewerblichen Nutzung auszuweiten, sollte überprüft werden, ob dennoch die zulässigen Planungsrichtpegel eingehalten werden können.

Diese ergänzende Untersuchung hat gezeigt, daß an den Immissionsorten 13 bis 15, die im Einwirkungsbereich dieser zusätzlich vorgesehenen Emissionsflächen angeordnet sind, Gesamtschallpegel von

tags	52 bis 55 dB(A) und
nachts	37 bis 40 dB(A)

erwartet werden können.

Damit werden die Planungsrichtpegel für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten, so daß die Festsetzung der zusätzlich vorgesehenen Emissionsflächen aus schalltechnischer Sicht realisiert werden kann.

Für die textlichen Festsetzungen gelten die Ausführungen zum "GE 2" unter Pkt. 8.3.2 im Abschnitt 3.

9. Öffentliche Auslegung, Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

(Dargestellt sind nur die Anregungen und Bedenken, die für die letzte Planfassung relevant sind).

Am 09.02.1983 wurde durch den Rat der Stadt beschlossen, den aufgrund von Anregungen und Bedenken der vorangegangenen Verfahren überarbeiteten Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG erfolgte in der Zeit vom 11. März bis einschließlich 11. April 1983. Während der Auslegungsfrist wurden verschiedene Empfehlungen, Anregungen und Bedenken vorgebracht, die nachfolgend dargestellt sind und zu denen entsprechende Entscheidungen getroffen wurden.

9.1 Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Bedenken äußerten

1. der Landkreis Goslar,
2. das Straßenbauamt Goslar.

1. Stellungnahme des Landkreises Goslar:

- a) Gegen den Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohngebiete Bedenken.

Es stößt auf grundsätzliches Unverständnis, daß im direkten Einwirkungsbereich des Hauptschadstoffemittenten die Erweiterung einer bestehenden Wohngebietsfläche betrieben wird. Es ist eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes beigelegt.

- b) Der zweite Satz der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist wie folgt zu formulieren: "Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile eine größere Höhe beanspruchen, soweit sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen."

- c) Für die textliche Festsetzung Nr. 8 schlage ich folgende Formulierung vor: "Das GE ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. In den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden."

Im Anschluß daran wären die Festsetzungen 8.1 und 8.2 anzuführen.

- d) In seinem nördlichen Bereich erhält das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 2 einen so schmalen Zuschnitt, daß Erweiterungsvorhaben an der Grenze unterschiedlicher Nutzung nur bedingt durchgesetzt werden können. Nach meiner Erkenntnis und der Aussage der Begründung ist kein Grund vorhanden, die Baugebietsfläche SO 1 über die von der Bebauung freizuhaltende Fläche nach Norden auszudehnen. Ich schlage vor, diese überbaubare Fläche dem GE_E 2 zuzuordnen.

- e) Im westlichen Teil des GE 1 wird die ehemalige Straße "Viehweide" eingezogen und in die überbaubare Fläche einbezogen. Es ist erforderlich, für die Grundstücke 16 bis 23 die Zufahrt aus sicherheitstechnischen Gründen als Geh- und Fahrrecht oder anderweitig sicherzustellen.

- f) Die allgemeine Zulässigkeit der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben in den vom Schallgutachten erfaßten Gebieten richtet sich auch nach den jeweiligen Lärmemissionen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit feststellen zu können, wird es erforderlich werden, daß Bauantragsteller künftig Gutachten über die zu erwartenden Schallemissionen ihrer Betriebe einzureichen haben. Diese sind aber nur im Sinne des Gutachtens anzuwenden, wenn anhand einer Schallbestandskarte ermittelt werden kann, in welcher Höhe flächenbezogene Schallemissionen zugelassen werden können. Die Stadt ist aufgefordert, eine solche Erfassung vornehmen zu lassen.

Entscheidungen:

- zu a) Die Erweiterung des Wohngebietes wird beibehalten. Diese Entscheidung wurde durch einen späteren Beschluß aufgehoben.
- zu b) Der Empfehlung wird gefolgt.
- zu c) Der Empfehlung wird gefolgt.
- zu d) Der Plan wird nicht geändert. Die Festsetzungen entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten, d. h. den vorhandenen Nutzungen. Bei einer Änderung müßte auch der Flächennutzungsplan geändert werden, der aber gerade bei seiner voraufgegangenen Änderung die bestehenden Gegebenheiten berücksichtigt hat.
- zu e) Der Empfehlung wird gefolgt.
- zu f) Das TÜV-Gutachten sagt aus, daß bestehende oder sich neu ansiedelnde Betriebe einen bestimmten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten dürfen.

Dieser Schalleistungspegel bezieht sich aber auf die Fläche des eigenen Grundstücks des Emmissionärs, d. h. ein Gewerbebetrieb mit hohem Schalleistungspegel benötigt ein entsprechend großes Grundstück, oder muß "Lärmbaulasten" auf dem Nachbargrundstück eintragen lassen. Es kann nicht nach dem Prinzip gehandelt werden, daß der erste Ansiedler für die Berechnung des Schalleistungspegels das gesamte Plangebiet in Anspruch nimmt und der letzte Betrieb somit keine Geräusche verursachen darf.

Da also der Schalleistungspegel jeweils für ein Einzelgrundstück nicht überschritten werden darf, kann zwangsläufig auch die Gesamtsumme für den Planungsbereich nicht überschritten werden.

Damit erübrigt sich eine Schallbestandskarte.

2. Vom Straßenbauamt Goslar werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

a) Der mit Ihnen abgestimmte geplante Ausbau der Landesstraße 501 darf durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht behindert werden.

b) Im Einmündungsbereich der Viehweide (K 46) in die Landesstraße ist ein Sichtdreieck zu berücksichtigen.

Im Einmündungsbereich der Zufahrt Flurstück 10/4 in die Landesstraße ist ein Sichtdreieck zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zum Warenhaus und im Einmündungsbereich der Klages- in die Meinigstraße sind von Sichtbehinderungen freizumachen, bzw. freizuhalten.

Im Einmündungsbereich der Meinigstraße in die Landesstraße 501 ist das größtmögliche Sichtdreieck zu berücksichtigen.

c) Vom Lärmschutzwall aus darf kein Wasser auf die Landesstraße fließen.

Entscheidungen:

Die Empfehlungen unter a) bis c) werden zur Kenntnis genommen bzw. als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung eingetragen.

9.2 Anregungen und Bedenken von Bürgern

Die CODAN-Bau GmbH gibt folgende Anregungen:

a) Orientierung und Erschließung der Neubaugrundstücke, Reduzierung der Straßenflächen.

Wir würden es als vorteilhaft erachten, die Grundstücke von Osten her zu erschließen. Es ergäbe sich dadurch eine wesentlich kleinere Schleife der Straßenerschließung und damit eine Verminderung der anfallenden Erschließungskosten. Gleichzeitig würde eine Vergrößerung der Grundstückstiefe erfolgen können, sofern der Kinderspielplatz ca. um 100 m nach Norden verlegt wird.

b) Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie hoch die vorgesehene Aufschüttung werden soll. Uns erscheint ein Damm mit einer Fußbreite von 10 m ausreichend.

Entscheidungen:

Die Anregungen der CODAN-Bau GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten, weil die Vorteile der CODAN-Bau-Lösung und die mögliche Vergrößerung der Neubaugrundstücke nur sehr gering ausfallen.

9.3 2. öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 01.06.1983 nach vorangegangenen Beratungen in den Fachausschüssen den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nach verschiedenen Anregungen von Fachbehörden und des Landkreises Goslar wurde am 27.10.1983 der inzwischen gestellte Antrag auf Genehmigung zurückgezogen und der Plan entsprechend dieser Beratungen geändert bzw. überarbeitet.

Diesem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes hat der Rat am 01.02.1984 zugestimmt und die erneute Auslegung beschlossen.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom

16.03.1984 bis einschließlich 16.04.1984.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde die Auslegung nach § 2 a (6) BBauG schriftlich mitgeteilt.

Anregungen und Empfehlungen äußerten der Landkreis Goslar und das Straßenbauamt Goslar.

Den Empfehlungen und Anregungen wurde gefolgt. Sie berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind z. T. redaktioneller Art und führen nicht zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Von den Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Die vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgestellt durch

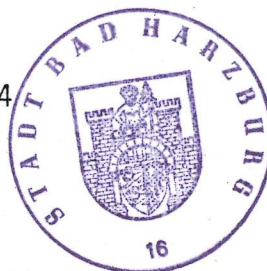
NILEG
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hannover, den 13.06.1984

i. V. Samuland-Fraey i. A. G. Hill

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat der Begründung des Entwurfes am 13.06.1984 zugestimmt.

Stadt Bad Harzburg, den 14. 6. 1984



Wieg
Stadtdirektor

Die Begründung des Entwurfes hat vom 16.03.1984 bis 16.04.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Stadt Bad Harzburg, den 17. 4. 1984



Wieg
Stadtdirektor

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ergänzt. Die Begründung des Entwurfs wird als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG übernommen.

NILEG
Niedersächsische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Hannover, den 13.06.1984

i. V. Samuland-Fraey i. A. G. Hill

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat der Begründung der Satzung am 13.06.1984 zugestimmt.

Stadt Bad Harzburg, den 14. 6. 1984



Wieg
Stadtdirektor



Genehmigt mit Verfügung vom: 18.03.85

Aktenzeichen: 61/622-21

LANDKREIS GOSLAR
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrag

P. Wiese GOSLAR DEN 18.03.85
Unterschrift - Ort Datum -

