

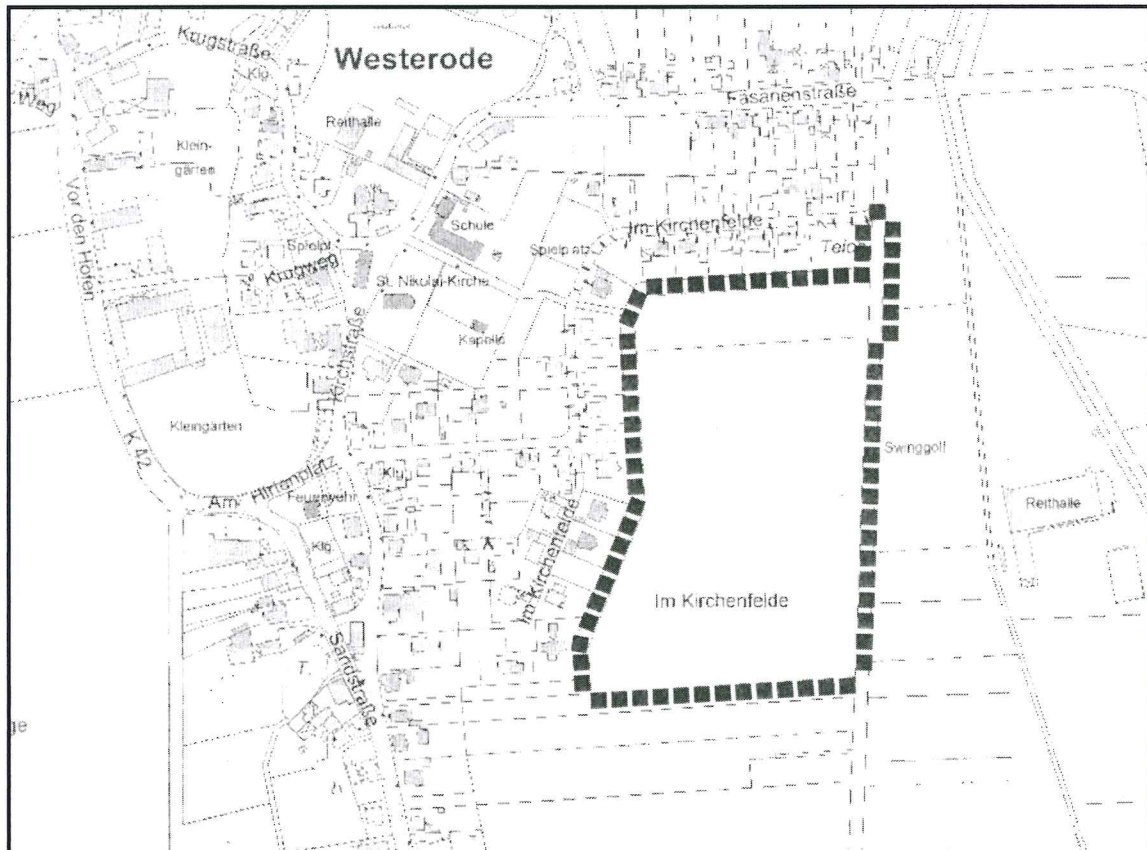
Stadt Bad Harzburg

OT Westerode

Bebauungsplan Nr. 448 "Kirchenfelde - Ost"

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht



AK 5

Übersicht 1:5.000

GLL

Behörden für Geoinformation,
Landentwicklung und
Liegenschaften

NILEG

Norddeutsche
Immobilien-gesellschaft mbH

Urschrift

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeines	3
1.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Erfordernis der Plan- aufstellung	3
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
II.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	4
3.	Lage im Raum	4
III.	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.	Erschließung	5
3.	Grünflächen, Spielplatz	6
4.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzgebote	6
5.	Örtliche Bauvorschrift	7
	5.1 Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile	7
	5.2 Form und Neigung der Dächer	7
6.	Städtebauliche Werte	7
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	9
V.	Umweltbericht	10
1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
	1.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	10
	1.2 Umfang der Umweltprüfung	11
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
	2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	11
	2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	12
	2.3 Schutzgut Boden	17
	2.4 Schutzgut Wasser	18
	2.5 Schutzgut Klima und Luft	19
	2.6 Schutzgut Landschaftsbild	20
	2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
3.	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
	3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	21
	3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
4.	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	22
	4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
	4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
	4.3 Eingriffsbilanz	25
	4.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	25
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
6.	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Planung	26
	Anhang: Externe Ersatzmaßnahme Nr. 9 "An den Weiden"	27
	Verfahrensvermerke	30

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Bad Harzburg stehen aktuell nur noch wenige Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Damit die Stadt ihren Versorgungsauftrag (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) erfüllen kann und um der weiterhin festzustellenden Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen, müssen kurz- bis mittelfristig neue Wohngebiete erschlossen werden.

Hierbei spielt der verkehrsgünstig gut erschlossene und kernstadtnahe Standort Westerode eine wichtige Rolle. Die zu überplanenden Flächen werden in funktionalem Anschluss an das bestehende Baugebiet „Kirchenfelde“ entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ setzt für das Plangebiet daher im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt östlich der bebauten Ortslage von Westerode und umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha, bei der es sich weitestgehend um Ackerflächen handelt.

An das Plangebiet schließen im Norden und Westen Wohngebiete an. Im Süden und Osten folgen landwirtschaftliche Flächen (Weide- und Ackerland). Im südlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Kirchenfelde“ wird derzeit der Bebauungsplan „Kirchenfelde - Süd“ aufgestellt. Dieser dient der weiteren Wohngebietsentwicklung in Westerode. Östlich des landwirtschaftlichen Weges ist der Bebauungsplan „Freizeitzentrum“ aufgestellt worden. Hier befindet sich eine sog. Swin - Golfanlage und Anlagen für den Reitsport. Die Erschließung dieser Anlagen erfolgt nicht über den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weg, sondern über eine Zufahrt von der Fasanenstraße aus. Damit ist die Zuwegung dieser Anlagen mindestens ca. 110 m vom geplanten Wohngebiet entfernt. Immissionsprobleme sind daher nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches eingehalten.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt für das vorgesehene Plangebiet Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs.1 BauNVO dar. Damit ist die erforderliche Entwicklung der Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt gegeben.

2. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Das Planungsgebiet wird im Landschaftsrahmenplan (Landkreis Goslar 1994) als Teil der Bettingeroder und Westeroder Flur zum Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen. Der Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist 1999 aufgestellt worden (Hille / Müller, Zustimmung des Rates der Stadt Bad Harzburg 23.03.1999). Dieser stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Insofern ist eine Übereinstimmung mit der vorliegenden Planung gegeben.

3. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 448 "Kirchenfelde - Ost" liegt am südöstlichen Ortsrand von Westerode. Er schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an der Straße „Im Kirchenfelde“ im Westen und im Norden an, die hier zugleich die Plangeietsgrenze bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4,506 ha.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass den verschiedenen, an diesem Standort sinnvollen und gewünschten Wohnbedürfnissen entsprochen werden kann. Gemäß den Zielvorstellungen der Stadt soll die Bebauung des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dienen. Um die Möglichkeit für das Wohnen ergänzende Nutzungen offen zuhalten, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen werden die wohnfremden Nutzungen eingeschränkt, um damit einerseits ein größeres Verkehrsaufkommen, das nicht mit dem angestrebten minimierten Ausbau der Straße vereinbar ist, innerhalb des Plangebietes auszuschließen und andererseits eine wohnfremde Nutzung nur vereinzelt zuzulassen. So sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da für diese hier kein Bedarf besteht bzw. wegen des zu großen Flächenverbrauchs (Gartenbaubetriebe), der der geplanten Wohnbauentwicklung auf diesem kleinen Standort widersprechen würde.

Um die gewünschte großzügige Einzel- und Doppelhausbebauung sicherzustellen, ist die offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Um an diesem Standort eine unerwünschte städtebauliche Dichte zu verhindern und die innere Durchgrünung zu fördern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt (300 m² für Doppelhaus-, 600 m² für Einzelhausgrundstücke).

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) entsprechend der beabsichtigten Baustruktur mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der festgesetzten maximalen Eingeschossigkeit bestimmt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bei Einzelhausbauweise wird auf 20 % begrenzt.

Um den neu aufzubauenden Ortsrand an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild anzupassen und gestalterisch unerwünschte Gesamtgebäudehöhen auszuschließen, sind maximale Traufhöhen von 4,5 m und maximale Firsthöhen von 8,5 m festgesetzt. Gegenüber den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 444 „Kirchenfelde“ ist die Traufhöhe um 0,5 m erhöht worden. Dadurch soll insbesondere bei dem vorhandenen hängigen Gelände die Einhaltung der Traufhöhe bei in Bad Harzburg üblicherweise realisierten Gebäuden gewährleistet werden.

2. Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes für den Kfz – Verkehr erfolgt ausschließlich über einen zu erstellenden Anschluss an die Straße „Im Kirchenfelde“ und über diese weiter zur Fasanenstraße (Ausbau eines Abschnitts des vorhandenen, landwirtschaftlichen Weges). Der Verkehr kann über die Fasanenstraße (äußere Anbindung), über den Maschweg und die Bettingeröder Straße zur Bundesautobahn A 395 abfließen.

Die Planstraße A schließt an die Straße „Im Kirchenfelde“ an und erschließt ringförmig das Baugebiet. Sie hat durchgängig einen Querschnitt von 7,50 m. Innerhalb dieses Querschnittes können öffentliche Stellplätze, Begegnungsflächen Lkw/Lkw, Feuerwehraufstellflächen, Baumstandorte, Ablagerungsflächen für Schnee und Aufenthaltsflächen geplant werden.

Die Planstrassen B und C verbinden den westlichen Ast der Planstraße A mit dem östlichen. Da sie nur wenige Grundstücke erschließen, erhalten sie einen reduzierten Regelquerschnitt von 5,00 m (Begegnungsfall Pkw / Pkw), der für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend ist.

Die Verkehrsflächen sollen als Mischflächen (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet werden.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Das Plangebiet wird über einen Fuß- und Radweg mit dem bestehenden Baugebiet „Kirchenfelde“ (und - von diesem ausgehend - mit dem Ortskern) verbunden. Diese Fuß- und Radwegtrasse ist mit einer Breite von 3 m (bzw. 5 m im Bereich des bestehenden Baugebietes) festgesetzt.

Zur Verknüpfung mit der geplanten, weiteren Entwicklung von Bauflächen nach Süden wird ein verkehrlicher Anschluss von der Planstraße A im südwestlichen Bereich des Plangebietes bis zur Grenze des Bebauungsplans im Süden festgesetzt.

3. Grünflächen, Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen.

Der Spielplatzbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt sich folgendermaßen:

WA x GRZ 0,3 bei I – Geschossigkeit: $36.834 \text{ m}^2 \times 0,3 = 11.050 \text{ m}^2$ Geschossfläche

davon 2 % = 221 m^2 rechnerischer Netto - Spielplatzflächenbedarf

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist mindestens eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 300 m^2 notwendig. Der Spielplatz in der erforderlichen Größe wird östlich des Schulgeländes in einer ca. 900 m^2 großen öffentlichen Grünfläche realisiert. Diese Fläche ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 444 „Kirchenfelde“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Dorfplatz“ festgesetzt worden. Diese Fläche ist so gestaltet, dass eine Spielplatznutzung in Abstimmung mit der Dorfplatznutzung erfolgen kann. Die Nutzung dieses Dorfplatzes für das Dorffest ist durch den Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“, 1. Änderung auf max. 3 Tage im Jahr begrenzt.

Nördlich der Planstraße A ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der in funktionalem Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken das erforderliche Rückhaltevolumen für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser geschaffen wird.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzgebote

Zur Abgrenzung dieses Siedlungsbereiches gegenüber der geplanten, weiteren Wohnbauentwicklung und zur inneren Durchgrünung ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein 5 m breiter privater Pflanzstreifen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung III. 1). Auf den privaten Baugrundstücken ist zur inneren Durchgrünung eine Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt. Diese Bäume sollen nach der textlichen Festsetzung III. 4 im Bereich der Baugrundstücke, die an den landwirtschaftlichen Weg

angrenzen, in den rückwärtigen Gartenbereichen angepflanzt werden. Damit wird eine Randeingrünung des Baugebietes initiiert.

5. Örtliche Bauvorschrift

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung gemäß § 56 NBauO i.V.m. den §§ 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung des Ortes auf, so dass eine baugestalterische Einfügung in die vorhandene, angrenzende Bebauungsstruktur erfolgt.

Die Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift sollen für die Hausbesitzer einen Rahmen zur Gestaltung der Gebäude aufzeigen, um bei geplanten privaten Maßnahmen die Gestaltung der Bauformen sowie die Materialwahl auf den dörflichen Charakter besser abzustimmen.

5.1 Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile

Aufgrund der Anpassung an die vorherrschende Materialwahl wird festgesetzt, dass Außenwandteile von Hauptgebäuden aus Sicht- und Verblendmauerwerk und Putz in den Farben "rot", "braun" und "weiß-beige" in hellen Farbtönen herzustellen sind. Der Bau von Holzhäusern und die Begrünung von Fassaden sind zulässig. Wenn Holzhäuser gestrichen werden, sollen hierbei braune und gebrochen weiße Farben verwendet werden. Für Wintergärten ist als Außenwandmaterial Glas zulässig.

Als Dachdeckung von Hauptgebäuden sind Dachdeckungsmaterialien (etwa Tonziegel oder Betondachsteine, aber auch Schindeln oder Schiefer) in den Farbbereichen "rot" und "braun" zu verwenden, um in Anpassung an das vorhandene Ortsbild ("schuppige" Oberflächenstruktur der Dachlandschaft) ein einheitliches Bild von Fassade und Dachdeckung zu erzielen.

Zusätzlich sind Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen für zulässig erklärt worden, um hier den Techniken der alternativen Energiegewinnung den notwendigen Raum zu bieten.

5.2 Form und Neigung der Dächer

Als Dachform ist ortstypisch das Satteldach. Zur Vermeidung von störenden und ortsuntypischen Elementen sind als Dachformen der Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Pultdächer sollen - insbesondere zur Verwirklichung besonderer Bauformen etwa zur Solarenergienutzung - ausnahmsweise zulässig sein. Die Dachneigung von 28°-50° zielt auf eine Dachlandschaft, die sich an die Vorgaben aus dem bestehenden Ortsbild anlehnt. Vordringliches Ziel ist die Vermeidung von ortsuntypischen Flachdächern.

Begrünte Dächer dürfen, damit auf eine Schubsicherung verzichtet werden kann, ausnahmsweise eine geringere Neigung aufweisen. Für Wintergärten ist ebenfalls ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 28° zulässig.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden, da in der Regel eine ortsbildprägende Wirkung von ihnen nicht ausgeht.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4,506 ha; davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet		3,683 ha
davon Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 25a) BauGB	0,085 ha	
- Verkehrsflächen		0,709 ha
davon Fuß- und Radwege	0,030 ha	
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „RRB“		0,114 ha

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die entsprechenden Leitungsnetze.

Träger der Müllbeseitigung ist der Landkreis Goslar, soweit dieser gemäß gültiger Satzung dazu verpflichtet ist.

Das Schmutzwasser wird dem Kanalnetz (Fasanenstraße) zugeleitet.

Im Vorfeld der Erschließungsplanung wurde die Möglichkeit der zentralen bzw. dezentralen Oberflächenwasserversickerung untersucht. Hierfür wurden Erkundungen und Untersuchungen zur Beschaffenheit und Durchlässigkeit der Böden durchgeführt. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine dezentrale Versickerungsmöglichkeit nicht gegeben. Nicht zu versickerndes Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Von hier wird das Wasser in den Vorfluter Kattenbach geleitet.

Die Löschwasserdeckung ist nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg für einen kleinen Teilbereich des Plangebiets nicht gesichert. Eine Sicherung ist aber für das Plangebiet generell möglich.

Zur Planung der Löschwasserversorgung ist ein Fachbüro beauftragt worden. Nach derzeitigem Planungsstand ist ein zusätzliches Löschwasservolumen von ca. 100 m³ erforderlich. Dieses Löschwasservolumen könnte auf der Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgehalten werden.

Auf der Grundlage einer abgestimmten Planung werden die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die abschließende Entscheidung über die Art der Löschwasserversorgung wird bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung herbeigeführt.