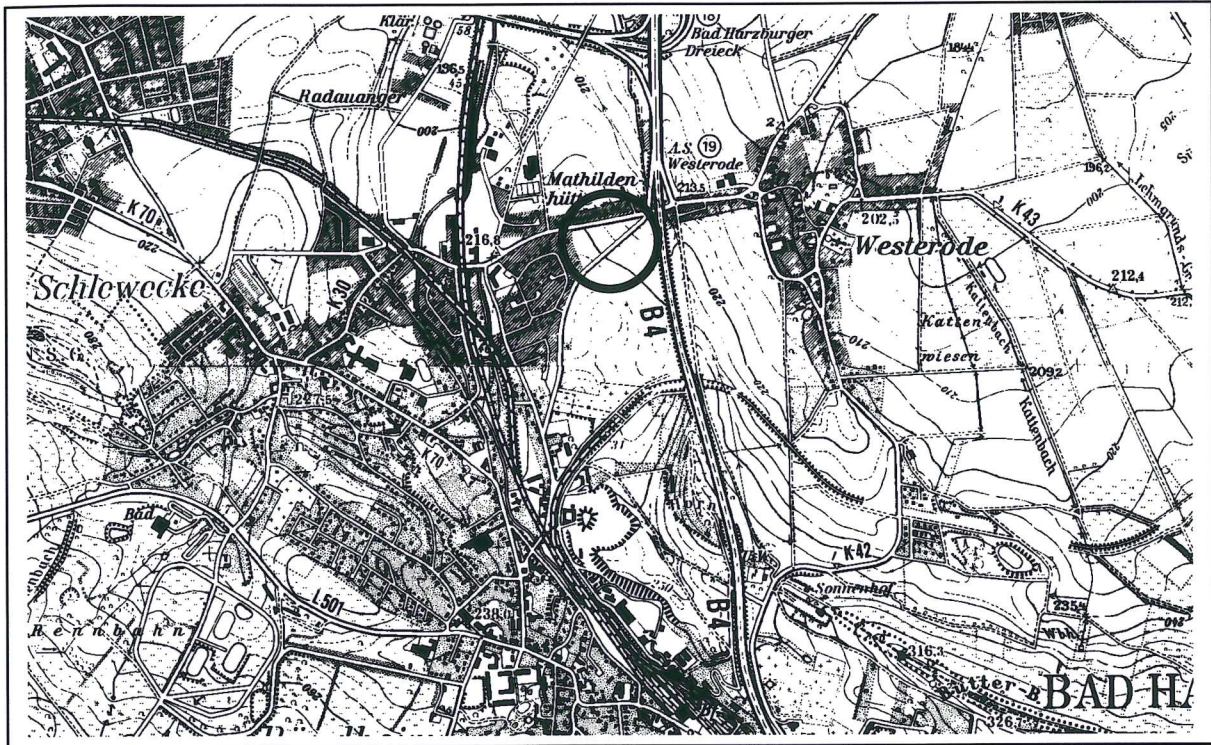


**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLEWECKER STRASSE OST", ZUGL. TEILWEISE
AUFHEBUNG "RADAUBERG"
STADT BAD HARZBURG, LANDKREIS GOSLAR**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000,
3928 (1992), 3929 (1992), 4828 (1992), 4029 (1992), 4128 (1992),
4129 (1992).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung
– B 5 – 523/94

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT BAD HARZBURG

2005/2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER; K. MÜLLER**

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 VORBEMERKUNG	3
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	6
2.1 BAUGEBIETE	6
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	8
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES	9
2.4 VER- UND ENTSORGUNG	9
2.5 BRANDSCHUTZ	10
2.6 BODENSCHUTZ	10
3.0 UMWELTBERICHT	12
3.1 EINLEITUNG	12
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	12
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	13
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
3.2.1 BESTANDSAUFNAHME	13
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	15
3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN	16
3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	17
3.2.5 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	19
3.3 ZUSATZANGABEN	20
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	20
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	20
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENASSUNG	20
4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN	21
5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS	23
6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	23
7.0 BODENORDNUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND KOSTEN	25
8.0 VERFAHRENSVERMERK	26

BEGRÜNDUNG

Stand: § 10 (3) BauGB, Lü
zum Bebauungsplan "Schlewecker Straße Ost", zugl. teilweise Aufhebung "Radauberg"
der Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

1.0 VORBEMERKUNG

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Bad Harzburg mit ihren im Rahmen der Gemeindegebietsreform eingemeindeten Ortsteilen liegt am nördlichen Harzrand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Goslar.

Nach landesplanerischen Vorgaben ¹⁾ gehört das gesamte Stadtgebiet zum ländlichen Raum. Schwerpunkte der Entwicklung im ländlichen Raum sind beispielsweise der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv ist der ländliche Raum als Wohnstandort dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Stadt Bad Harzburg durch die Nähe zu den anderen Mittelzentren Goslar und Wolfenbüttel sowie die relative Nähe zum Oberzentrum Braunschweig, das über die A 395 kurzfristig erreicht werden kann, gegeben. Darüber hinaus ist auch von Bedeutung, dass die Stadt selbst über eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Seit dem 01.07.2000 gilt die Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und macht somit die regionalplanerischen Vorgaben für das Stadtgebiet ²⁾.

Hier ist die Stadt Bad Harzburg (Kernstadtbereich) als Mittelzentrum festgelegt. Sowohl die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" als auch die Aufgaben "Erholung" und "Fremdenverkehr" sind entsprechend zugewiesen. Hierdurch wird dem Prinzip der dezentralen Konzentration Rechnung getragen, indem sowohl die Ausweisung von Bauflächen als auch die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorrangig auf den zentralen Standort ausgerichtet wird. Ziel ist es hierbei zum einen eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erreichen und zugleich dem im Verbandsgebiet teilweise sehr stark zunehmenden Pendlerverkehr zwischen Wohnung und Arbeitsstätte entgegenzuwirken.

Mit den festgelegten Schwerpunktaufgaben "Erholung" und "Fremdenverkehr" wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Stadt zum einen durch Ihre Lage am Harzrand ein vielgenutzter Ausgangspunkt für Unternehmungen Erholungssuchender ist und zum anderen aufgrund ihrer strukturellen Ausrichtung bereits von Alters her ein Fremdenverkehrsort ist. Hierbei werden die Schwerpunkte im Bereich des Kurtouris-

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Ergänzung 1999

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

mus bzw. des Gesundheitstourismus gesetzt, die im Hinblick auf die im Bereich des Ostharzes entstandene Konkurrenz besonderer Förderung bedürfen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufgaben als Mittelzentrum neben der Vorhaltung des üblichen Angebotes an zentralen Einrichtungen zusätzlich die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für diesen Bereich vorzuhalten sind.

Traditionell bildet der Fremdenverkehr im weitesten Sinne – gemeint sind damit auch und vor allem die Funktionen als Kurstadt – den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt. Daneben besteht von Alters her bereits ein gewerblich geprägter Bereich im Raum Harlingerode, der mit dem Industriegebiet Oker der Stadt Goslar verbunden ist. In jüngerer Zeit hat die Stadt verstärkt Anstrengungen unternommen, um in diesem Zusammenhang die Stellung der gewerblichen Wirtschaft zu verbessern. Hierzu sind im Stadtgebiet neue Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer bzw. zur Umsiedlung vorhandener Gewerbebetriebe entstanden.

Das Stadtgebiet ist sehr gut in die überörtlichen Verkehrsnetze eingebunden. So besteht zum einen Eisenbahnanschluss über Goslar an die wichtige Strecke nach Göttingen und damit an die überregionale Nordsüdachse der Bahn und gleichzeitig über Vienenburg an die Strecke nach Braunschweig bzw. auch nach Halberstadt. Die straßenverkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum einen durch die Bundesstraße B 6, die von Goslar kommend das Stadtgebiet in Richtung Wernigerode durchquert, und zum anderen durch die Bundesstraße B 4, die als Autobahn A 395 von Braunschweig kommend durch das Stadtgebiet hindurch in den Harz führt. Daneben existieren gute Verbindungen über ein entsprechend ausgebautes Netz an Landes- und Kreisstraßen.

Das Stadtgebiet insgesamt hat rd. 25.000 Einwohner, der von der vorliegenden Planung betroffene Ortsteil Bündheim/ Schlewecke rd. 7.900 Einwohner.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung tragen zu können, wird im Parallelverfahren im Rahmen der 19. Änderung der Flächennutzungsplan der Stadt an die hier vorgetragenen Planungsabsichten angepasst.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel der vorliegenden Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes zur Versorgung des Stadtteiles Bündheim/ Schlewecke.

Der Stadtteil Bündheim ist neben der Kernstadt Bad Harzburg einer der bevölkerungsstärksten Stadtteile des gesamten Stadtgebietes.

Bedingt durch die Bemühungen der Stadt, ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden, ist die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur im wesentlichen stabil. Im Gegensatz dazu hat sich jedoch die Versorgungssituation für die ansässige Bevölkerung in der jüngeren Vergangenheit recht unterschiedlich entwickelt. Während in der Kernstadt eine gute, flächendeckende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ist – gleiches gilt für den Stadtteil Harlingerode, wo ein großes Einkaufszentrum seit Jahren etabliert ist – hat sich in einigen Stadtteilen die Versorgungssituation erheblich ver-

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

schlechtern. So haben, speziell im Bereich der Stadtteile Bündheim und Schlewecke, im Verlaufe der vergangenen Jahre eine ganze Reihe von Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Grundbedarfs (Lebensmitteleinzelhandel, Schlachter, Bäcker) ihren Betrieb aufgegeben. Dies hat dazu geführt, dass Einkäufe zur Deckung des täglichen Grundbedarfs, speziell im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, in diesen Stadtteilen nicht mehr vor Ort erfolgen können. Dies stellt insbesondere für den Anteil der Älteren in diesem Gebiet eine ganz erhebliche Problematik dar. Um hier mittelfristig Abhilfe schaffen zu können, hat die Stadt in der jüngeren Vergangenheit ein Entwicklungskonzept für den Einzelhandel erarbeitet, das für die Ortsteile Bündheim und Schlewecke die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmitteleinzelhandelbetriebes mit entsprechendem Ergänzungssortiment in der Rolle eines "Nahversorgers" vorsieht. Hiermit wird zudem ein Beitrag zur Verminderung des im Rahmen der Untersuchung zum Entwicklungskonzept festgestellten Kaufkraftabflusses geleistet.

Zentrales Problem im Hinblick auf diesen Ansiedlungswunsch war die Grundstücksfrage. So sind beide Stadtteile in ihrem Zentrum überwiegend bebaut und freie Flächen in der erforderlichen Größe kaum verfügbar. Die jetzt überplante Fläche stellt insoweit einen Kompromiss dar. Sie befindet sich zwar nicht in zentraler, dafür aber in verkehrsgünstiger Lage am Ostrand des Stadtteils Schlewecke. Insoweit sie für den vorgesehenen Zweck auch geeignet. Besonderer Vorteil an diesem Standort ist die leichte Erreichbarkeit aus dem Bereich der Stadtteile Schlewecke und Westerode sowie die direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Bundesstraße B 4 als einem der Hauptverkehrswege im Stadtgebiet.

Die Planung ist ein Ersatz für den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan "Vor dem Scharenberg", 3. Änderung, der im zentralen Bereich des Ortsteiles Bündheim eine entsprechende Marktansiedlung vorsah. Aufgrund verschiedenster Umstände konnte diese Planung jedoch nicht umgesetzt werden, so dass auf den jetzt überplanten Standort ausgewichen wird.

Um im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtische Gesamtentwicklung negative Auswirkungen von vornherein ausschließen zu können, wurde im Vorfeld durch die Stadt und den zukünftigen Investor mit der Industrie- und Handelskammer die für das städtische Umfeld unbedenkliche Größe der zukünftigen Verkaufsflächen und die Auswirkungen des Gesamtvorhabens abgestimmt. Da am vorliegenden Standort eine vergleichbare Einrichtung entsteht, sind auch für diesen Standort keine Bedenken vorgetragen worden. Die Stadt Bad Harzburg hat bereits im Vorfeld eine entsprechende Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als unterer Landesplanungsbehörde vorgenommen. Auch die Industrie- und Handelskammer hat in diesem Zusammenhang keine Bedenken.

Unter diesen Gesichtspunkten ist deutlich, dass auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann.

Im Westteil des Plangebietes wird zur Arrondierung des angrenzenden Baugebietes "Radauberg" in geringem Umfang die Möglichkeit geschaffen, hier zukünftig Wohnbebauung zu etablieren. Damit kommt die Stadt der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen im Stadtgebiet in angemessenem Umfang – als Ergänzung zu anderen Baugebieten – nach.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

Die im Parallelverfahren durchgeführte 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg stellt für den überplanten Bereich ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" dar. Entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird analog zu diesen Darstellungen innerhalb des Plangebietes eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter getroffen.

Das Baugebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Schlewecke zwischen der Schlewecker Straße im Norden und der Westeroder Straße im Süden. Es umfasst das Flurstück 67 sowie Teile des Flurstückes 66/ 3 der Flur 1 der Gemarkung Bündheim. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Westteil des Plangebietes wird südlich der Schlewecker Straße und östlich angrenzend an die vorhandene Bebauung im Bereich "Radauberg" ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier im Sinne der zentralen Aufgaben der Stadt ein Ergänzungsangebot an Wohnbaumöglichkeiten vorzuhalten.

Für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit offener Bauweise bei maximal zulässiger Eingeschossigkeit und einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 festgesetzt. Gleichzeitig sind hier zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen werden insgesamt mit dem Ziel begründet, hier einen überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bereich, wie er auch in dem westlich angrenzenden Baugebiet Radauberg schon vorhanden ist, zu etablieren. Eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen soll im Hinblick auf den zukünftigen Charakter des Wohngebietes und die Lage am Ortsrand ebenso vermieden werden, wie eine übermäßige Höhenentwicklung. Dies ist durch die getroffenen Festsetzungen so gewährleistet.

Um die zukünftigen Grundstückszuschnitte im Hinblick auf die Lage im ländlichen Raum zu klein werden zu lassen, macht die Stadt von der Möglichkeit Gebrauch, hier Mindestgrundstücksgrößen (440 m² für Einzelhausgrundstücke und 220 m² für halbe Doppelhausgrundstücke) festzusetzen.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist zukünftig über private Stichwege als Hinterliegergrundstücke vorgesehen. Die restlichen Grundstücke werden direkt an die Schlewecker Straße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen angebunden. Um die zukünftige Organisation des Verkehrsablaufes in diesem Bereich nicht zu erschweren, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt wird neben der Vermeidung eines übermäßigen Versiegelungsgrades auch dem Vermeidungsgrundsatz des Naturschutzgesetzes Rechnung getragen, da hier das vorhandene Bodenleben soweit als möglich erhalten und die Sicherung einer angemessenen Grundwasserneubildungsrate soweit als möglich gewährleistet wird.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

- Sonstige Sondergebiete (Lebensmitteldiscounter)

Für den östlichen Teil des Plangebietes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt, da im Hinblick auf die heute aktuell erforderlichen Verkaufsflächengrößen eine Einordnung in ein Wohn- oder Mischgebiet im Hinblick auf die Regelvermutungsgrenze für großflächigen Einzelhandel von 700 m² nicht mehr möglich ist. Die vorgesehene Markteinrichtung wird jedoch nicht im eigentlichen Sinne als großflächig einzustufen sein, sondern lediglich die heute aktuell erforderliche Verkaufsfläche mit einem Spielraum zur Betriebserweiterung erhalten. Bei dem vorgesehenen Sortiment handelt es sich nicht um innenstadtrelevante Warengruppen, so dass eine Gefährdung der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe, speziell im Bereich der Zentren von Bündheim und Schlewecke, nicht gegeben ist.

Innerhalb des Sondergebietes ist, wie bereits oben dargelegt, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 950 m² (850 m² + 100 m² Reserve) mit der Funktion eines "Nahversorgers" für die Stadtteile Bündheim, Schlewecke und Westerode zulässig. Dieses Vorhaben deckt sich mit dem Konzept der Stadt Bad Harzburg zur Entwicklung des Einzelhandels ebenso wie mit dem Bedarf vor Ort, da die Versorgungssituation in den genannten Stadtteilen als eher schlecht bzw. mangelhaft einzustufen ist.

Durch die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters sind Randsortimente möglich, die zur Versorgung mit Waren des erweiterten Bedarfs dienen, ohne die im Vordergrund stehende Versorgung mit Lebensmitteln (Grundbedarf) negativ zu beeinflussen.

Als Maß der Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei Eingeschossigkeit festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 bleibt die Festsetzung deutlich hinter den in sonstigen Sondergebieten maximal möglichen 0,8 zurück. Damit wird zum einen eine über das vertretbare Maß hinausgehende bauliche Verdichtung auf dem Grundstück im Hinblick auf die Einordnung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Umgebung gewährleistet. Ebenfalls diesem Ziel dient die Festlegung des maximal zulässigen einen Vollgeschosses. Hiermit soll zukünftig einer übermäßigen Höhenentwicklung im Hinblick auf die Topografie des Geländes (die überbaubare Fläche im Sondergebiet liegt auf einer Kuppe) und der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude (Radauberg im Westen und Schlewecker Straße im Norden) Rechnung getragen werden.

Die angestrebte Funktion ist auch so innerhalb der festgelegten Fläche problemlos umsetzbar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird ebenso verzichtet, wie auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen, da hier aufgrund des gegebenen Grundstückszuschnittes und der Anordnung der überbaubaren Flächen keine wesentlichen Variationsmöglichkeiten bei der Anordnung des zukünftigen Gebäudes gegeben sind.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da die Erschließungsanlagen sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch innerhalb des Sondergebietes als private Verkehrsflächen realisiert werden.

Die Erschließung für alle erfolgt dabei von Norden aus der Schlewecker Straße (Kreisstraße K 30), die hier innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen verläuft.

Um zukünftig eine störungsfreie Abwicklung des Verkehrs gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m und im Sondergebiet nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 10,0 m zulässig sind. Im Hinblick auf zukünftige Einsichtsmöglichkeiten ein- und ausfahrender Fahrzeuge wird zudem im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung aller Arten von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße im Rahmen einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Im Bereich des Sondergebietes wird nachrichtlich ein entsprechendes Sichtdreieck, dessen Flächen von der Bebauung und anderen Nutzungen mit Höhenentwicklung freizuhalten sind, festgelegt.

Die erforderlichen Ein- und Ausfahrtradien sind im Rahmen der jeweils vorzulegenden Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Auf der Nordseite der Schlewecker Straße befindet sich ein durchgehender Fußweg vom Ortsausgang Westerode bis zum Bahnübergang Bahnhofstraße in Schlewecke. Dieser wird derzeit von allen Anliegern genutzt. Dies gilt auch für Anwohner aus dem "Radauberg", die zur Nutzung die Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt queren müssen. Durch die geringe Anzahl der neu hinzutretenden Wohngebäude wird die Anlage eines zusätzlichen Fußweges auf der Südseite der Schlewecker Straße nicht erforderlich. Eine Querung der Straße ist auch hier zumutbar. Dies auch im Hinblick auf die Tatsache, dass in den Stichwegen ausreichend sicherer Warteraum zur Verfügung steht.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches wird ausschließlich durch den Bau privater Stellplätze Rechnung getragen. Im Bereich des Sondergebietes wurde, um die Lage der zukünftigen Stellplätze auch im Hinblick auf das Erfordernis der Beurteilung der immissionstechnischen Situation bereits im Vorfeld des Baus eindeutig festzulegen, die gesamte Fläche zwischen dem eigentlichen Baufeld im Westen und der Grundstücksgrenze im Osten als Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten festgesetzt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist dabei grundsätzlich von der zukünftig tatsächlich errichteten Verkaufsfläche abhängig. Ausgehend von der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 950 m² ist, unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen zur NBauO und der EAR '91³⁾ davon auszugehen, dass für ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, wie es im vorliegenden Fall festgesetzt wurde, ein Einstellplatz je 10 – 20 m² Verkaufsfläche erforderlich ist. Hieraus ergibt sich eine Zahl von im Minimum 48 bis zu maximal 95 erforderlichen Einstellplätzen für das Grundstück. Hierbei unberücksichtigt sind mögliche Einstellplätze für Personal und erforderliche Reservestellplätze für Spitzenwertereignisse, wie beispielsweise das Einkaufen am Freitagnachmittag oder Samstagvormittag. Im vorliegenden Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass ein reibungsloses Abfließen des Verkehrs von der Kreisstraße (Schlewecker

³⁾ EAR '91: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Straße) zu gewährleisten ist, was in der Regel u. a. auch durch kurze Suchzeiten nach einem freien Einstellplatz erreicht werden kann.

Um unter schalltechnischen Gesichtspunkten in jedem Fall korrekte Ergebnisse zu erhalten, wurde im Rahmen der entsprechenden Untersuchungen von der maximal möglichen Zahl von Stellplätzen ausgegangen (siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht).

Um die Errichtung gebietstypischer Nebenanlagen, wie beispielsweise Stellplätze für Einkaufswagen sowie für Wertstoff- und Abfallbehälter innerhalb der Stellplatzflächen zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß NBauO die erforderlichen Einstellplätze und Garagen sowie ggf. Besucherstellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist hier nicht möglich.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES

Für das Allgemeine Wohngebiet ist davon auszugehen, dass im Bereich von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken für Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehen.

Für ältere Kinder (6 bis 12 Jahre) befindet sich südlich des Plangebietes ein großzügig dimensionierter Spielplatz des Baugebietes "Radauberg", der an dessen östlichem Rand liegt. Dieser Spielplatz ist aus allen Teilen des neuen Wohngebietes innerhalb zumutbarer Entfernung erreichbar. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die Ergänzung des in der Schlewecker Straße vorhandenen Verbundnetzes der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH möglich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Bad Harzburg. Das abgeleitete Abwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz (Anschluss in der Schlewecker Straße) der Kläranlage der Stadt zugeführt und dort gereinigt. Hier besteht eine ausreichende Reserve an Einwohnergleichwerten, so dass die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen problemlos entsorgt werden können.

Im Hinblick auf das anfallende Regenwasser ist vorgesehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine jeweils gesonderte Rückhaltung für die einzelnen Grundstücke vorzunehmen und eine Überschusseinleitung in das öffentliche Netz im Rahmen der bisherigen Abflussrate vorzunehmen. Die Details dieser Regelung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils für die einzelnen Grundstücke festzulegen. Für das Sondergebiet ist die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Rahmen eines Regenwasserrückhaltegrabens am Nordrand des Grundstückes vorgesehen. Von hier aus soll das Regenwasser im Rahmen der bisherigen Abflussmengen gedrosselt in den angrenzenden Entwässerungsgraben und in den östlich gelegenen Durchlass eingeleitet werden.

Eine Versickerung innerhalb der Grundstücksflächen des Plangebietes ist nach dem Ergebnis einer vorliegenden Bodenuntersuchung nicht möglich. Es ist jedoch vorgesehen im Bereich des Sondergebietes teilweise in die vorgesehenen Pflanzstreifen und Baumscheiben zu entwässern, um hier die Versorgung der Grünbereiche mit dem er-

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

forderlichen Frischwasser gewährleisten zu können. Eine nennenswerte Entlastung der vorgesehenen Regenwasserrückhaltung wird hierdurch jedoch nicht erfolgen.

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar. Eventuell anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wieder verwertet werden kann, auf die dafür besonders vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dieses gilt bereits für die Erschließungs- und Bauphase.

2.5 BRANDSCHUTZ

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Sollten die vorhandenen Löschwasserhydranten im Bereich der Schlewecker Straße zur Versorgung des Plangebietes nicht ausreichen, sind ggf. erforderliche zusätzliche Hydranten so anzulegen, dass die gemäß Arbeitsblatt W 405 erforderliche Wassermenge von 48 m³/h für das Allgemeine Wohngebiet bzw. 96 m³/h für das Sondergebiet für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgehalten werden können.

Weitere Einzelheiten und erforderliche Maßnahmen sind jeweils mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Goslar und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg abzustimmen und festzulegen.

2.6 BODENSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Im Gebiet des Landkreises Goslar treten, teilweise anthropogen, teilweise geogen verursacht, großflächig Schadstoffbelastungen im Boden auf. Um im Rahmen der Bodennutzungsplanung, beispielsweise durch Bautätigkeiten, auftretende Risiken besser erfassen und erforderliche Entsorgungsvorgänge gezielt steuern zu können, wurde für den Bereich des Landkreises Goslar auf der Grundlage des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (§§ 4 und 5) sowie der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 12 Abs. 10) die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Diese Verordnung regelt auf der Grundlage eines Bodeninformationssystems, welches Auskunft über die flächendeckende Bodenbelastung im Landkreis Goslar gibt, den Umgang mit harztypisch belasteten Böden. Hier sind neben Verzehrempfehlungen vor allem Regelungen für die Entsorgung von anfallendem Bodenaushub und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf durch Belastung betroffenen Grundstücken vorgegeben. Zu diesem Zweck wurden je nach Belastungsgrad einzelne Teilgebiete mit entsprechenden Regelungen zu Untersuchungspflicht, Umgang mit belastetem Boden Entsorgung etc. festgelegt. Nähere Einzelheiten sind der entsprechenden Verordnung zu entnehmen, die von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar bereitgehalten wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung. Die entsprechenden Vorgaben sind zu beachten. Das Plangebiet wurde entsprechend gekennzeichnet.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Regelungen dieser Verordnung und gegebenenfalls die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nichtbepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Stadt Bad Harzburg stellt den o. g. Bauleitplan auf, um im Stadtteil Schlewecke die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/ Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Gleichzeitig wird die Bebauung am "Radauberg" bzw. an der "Schlewecker Straße" um einige Wohneinheiten ergänzt.

Nachdem im Stadtteil Bündheim die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes gescheitert ist, soll die ursprünglich dort vorgesehene maximale Verkaufsfläche nunmehr hier angesiedelt werden. Damit wird sowohl für Bündheim/ Schlewecke als auch für Westerode und Bettingerode im Osten die Versorgung der Bevölkerung deutlich verbessert. Derzeit fehlen hier entsprechende Geschäfte. Mit der Realisierung wird auch die Forderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere in den peripheren Teilen des Stadtgebietes – zumindest teilweise umgesetzt. Die vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 950 m² ist unter Berücksichtigung der Zentralität der Stadt Bad Harzburg raumordnerisch unbedenklich, insbesondere deshalb, weil sie quasi als "Ersatz" für die mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange Zweckverband Großraum Braunschweig, Industrie- und Handelskammer und Landkreis Goslar bereits einvernehmlich abgestimmte Verkaufsfläche im Stadtteil Bündheim, "Breite Straße", dient.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass vorhandene Nutzungen im Bereich "Schlewecker Straße" und "Radauberg" (Wohnen) durch die geplante Marktsituation keine besonderen zusätzlichen Belastungen erfahren werden.

Durch die geplante Wohnbebauung wird das Angebot an Baugrundstücken im Zentralort des Mittelzentrums ergänzt. Aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken (8) sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 1,13 ha.

Die flächebezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Sondergebiet GRZ 0,6 rd. 0,70 ha
- Allg. Wohngebiet GRZ 0,3 rd. 0,43 ha
- Flächen für Maßnahmen
 (im Sondergebiet) rd. 0,08 ha

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾
- Schutz des Bodens ⁵⁾
- Schutz und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmälern ⁶⁾

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTANDSAUFNAHME

a) Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft auf Grundlage des Bewertungsmodells nach dem NLÖ geprüft und bilanziert.

- Pflanzen und Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker. Der Biotoptyp ist ein basenreicher Lehacker (AT). Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten weder artenreiche Ackerrandstreifen noch Gehölze im Plangebiet festgestellt werden. Auch die Auswertung vorhandener Daten des NLWKN (Map-Server, Rote Listen, Erhebungen des NLÖ zur Avifauna) ergaben keine Hinweise. Es wurden auch im Rahmen der Begehung keine gefährdeten Arten oder geschützte bzw. streng geschützte Arten wie z. B. Feldlerche, Wachtel oder Feldhamster festgestellt. Auch Besiedlungsnachweise (z. B. Hamsterbaue) konnten nicht erbracht werden.

Die Umgebung wird im Wesentlichen durch vorhandene Verkehrswege und Wohnbebauung sowie einen kleinen Teilbereich offene Feldflur geprägt. Naturschutzrechtliche Restriktionen in Form von Schutzgebieten etc. bestehen nicht.

Das Plangebiet ist somit insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Wertstufe 3).

- Schutzgut Boden

Der natürliche Boden innerhalb des Plangebietes ist ein Pseudogley. Es handelt sich dabei um ein stauwasserbeeinflusstes, tonig-, schluffiges Bodenmaterial, welches grundsätzlich gute Puffer- und Filtereigenschaften und ein hohes Bindungsvermögen aufweist. Diese natürlichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet jedoch nicht anzutreffen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen fortwährenden Bodenbearbeitung ist der Boden hier stark überprägt. Hinzu kommt der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, der das Risiko der Anreicherung der verwendeten Stoffe und deren Abbauprodukte im Boden beinhaltet. Grundsätzlich besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko.

Der Boden im Plangebiet ist, ebenso wie in weiten Teilen des gesamten Landkreises Goslar teilweise anthropogen teilweise geogen bedingt flächig mit Schadstoffen be-

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁶⁾ Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

lastet. Zur Information und zur Regelung des erforderlichen Umgangs mit derartigen Böden hat der Landkreis Goslar die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Hier sind entsprechende Regelungen zur Untersuchungspflicht, Umgang mit belastetem Boden, Entsorgung etc. festgelegt. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung und wurde entsprechend gekennzeichnet. Die jeweiligen Vorgaben sind zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation ist das Schutzgut im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

- Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keinerlei Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich ein Straßenseitengraben (Gewässer III. Ordnung), der die hier vorbeiführende Kreisstraße K 30 (Schlewecker Straße) entwässert.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ist das Retentionsvermögen wenig beeinträchtigt. Allerdings bestehen aufgrund des bindigen Oberbodens und durch die temporär vegetationslosen Phasen Beeinträchtigungen insoweit, als ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Die Grundwassersituation ist durch die vorhandene Nutzung im Plangebiet (Landwirtschaft) und in Teilen der angrenzenden Feldflur bedingt durch das mit derartigen Nutzungen verbundene Stoffeintragsrisiko (Biozideinsatz) als beeinträchtigt anzusehen. Die im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ungünstige Bindigkeit der Deckschichten des Bodens stellt allerdings einen Vorteil insoweit dar, als sie die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen gering hält.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Bestandssituation und der z. Zt. gegebenen Beeinträchtigungen ist das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

- Schutzgut Klima/ Luft

Nach den vorliegenden Informationen ist der Planbereich dem Freilandklimaraum zuzuordnen. Dabei wird das örtliche Klima durch die Ausprägung der natürlichen baulichen Umwelt beeinflusst. Zwar bilden die un bebauten Flächen grundsätzlich einen klimatischen Ausgleichsraum, sind jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzungsstruktur und der verhältnismäßig geringen Größe in dieser Funktion von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet ist bezüglich der Lufthygiene durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 4, die in einiger Entfernung östlich vorbeiführt und den Verkehr auf der Kreisstraße K 30 (Schlewecker Straße) sowie der Westeroder Straße im Süden deutlich vorbelastet. Für die Bundesstraße B 4 weist die Verkehrsmengenkarte 2000 des Niedersächsischen Landesamtes für Straßenbau eine Verkehrsmenge von rd. 22.000 Fahrzeugen/ Tag aus.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

- Schutzgut Landschaft

Die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart der Landschaft ist im Plangebiet nicht besonders gut ausgeprägt. Es handelt sich hier um einen Bereich ohne naturbetonte Biotoptypen, um einen dörflichen Siedlungsbereich ohne regional- oder ortstypische Bauformen und in Teilen um einen begrünten Ortsrand mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Goslar eingeschränkt. Besondere Beeinträchtigungen bestehen durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen (B 4 im Osten, K 30 im Norden und Westeroder Straße im Süden).

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Insgesamt ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertstufe 3).

b) Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet und seine Umgebung weisen weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert auf. Auch in größerer Entfernung sind derartige Bereiche nicht vorhanden. Bezüglich des Schutzgutes ist das Plangebiet daher ohne Bedeutung.

c) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist aufgrund seiner derzeitigen Nutzung (Acker) keine besondere Erholungseignung für die Bevölkerung auf. Zudem ist der Bereich durch Verkehrslärm, vor allem von der östlich vorbeiführenden Bundesstraße B 4 mit rd. 22.000 Fahrzeugen/ Tag (im Jahr 2.000) bis zu einem gewissen Grade belastet.

Um hier auch im Hinblick auf zukünftige Nutzungen die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Gesamtzusammenhang sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

d) Bodenschutz

Das Plangebiet ist, genau wie weite Teile des Landkreises Goslar insgesamt, z. T. geogen, z. T. anthropogen (durch die frühere Bergbautätigkeit) als belastet einzustufen. Um im Rahmen der Bodeninanspruchnahme, beispielsweise durch Bautätigkeiten, auftretende Risiken besser erfassen und erforderliche Entsorgungsvorgänge gezielt steuern zu können, wurde für den Bereich des Landkreises Goslar die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 (gering belastet) der Verordnung. Aufgrund der Tatsache, dass der Bereich bislang der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, ist unter Berücksichtigung der Tabelle 2 aus dem Anhang zum Bodenmanagement Teil 2 dieser Verordnung die Anwendung besonderer Maßnahmen nicht erforderlich. Die Regelungen zur Entsorgung anfallenden Bodenaushubs sind zu beachten.

Im Hinblick auf die gesunden Wohnverhältnisse empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar zusätzlich, alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und in Hausgärten mit einer Bodenüberdeckung (unbelasteter Boden) von mindestens 35 cm zu versehen oder alternativ den Boden in gleicher Stärke auszutauschen. Dies gilt insbesondere für Kinderspielflächen auch in Hausgärten, bei denen zusätzlich im Bereich von Sandspielkisten eine geeignete Grabesperre eingebracht werden sollte.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Bei Umsetzung der Planung kommt es grundsätzlich zu Auswirkungen auf die überprüften Schutzgüter. Dabei muss zwischen nicht erheblichen und erheblichen Auswirkungen unterschieden werden.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft/ Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch werden keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Das Plangebiet weist in der Regel für die o. g. Schutzgüter keine besondere Bedeutung auf und wird durch das geplante Vorhaben insoweit in seiner Funktion auch nicht wesentlich schlechter gestellt. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch gilt, dass das vorliegende schalltechnische Gutachten die zukünftigen Auswirkungen der Planung im Detail beleuchtet hat. Dabei ist im Ergebnis festzuhalten, dass durch die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung und die Errichtung eines Einkaufsmarktes im Hinblick auf Schallimmissionen aus dem Verkehr keine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 an der zukünftigen neuen Wohnbebauung sowie der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Schlewecker Straße zu erwarten ist. Dies gilt auch für den Parkplatz des zukünftigen Supermarktes, dessen Auslastung großzügig berechnet wurde und ebenfalls keine Überschreitung hervorruft. Lediglich für den Fall einer Anlieferung im Bereich des zukünftigen Supermarktes in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr wäre eine Überschreitung des zulässigen Maximalpegels nicht auszuschließen. Um hier die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sicherstellen zu können, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Einschränkung bezüglich der Zulieferung festgelegt. Gleiches gilt für den Einbau von Lüftungsanlagen im Marktbereich. Diese sind nach dem Stand der Technik unproblematisch, sofern sie nicht in der äußersten Nord-West-Ecke der zukünftigen Bauflächen für den Markt angeordnet werden. Hier wären bei Bedarf entsprechende Einhausungen erforderlich. Hierzu erfolgt ebenfalls eine Festlegung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Soweit Auswirkungen aus der vorhandenen Bodenbelastung entstehen bzw. vorhanden sind, kann durch die ordnungsgemäße Anwendung der Vorgaben der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis eine Beeinträchtigung zukünftiger Nutzer und Bewohner sicher vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehene Nutzung des Plangebietes im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. So kommt es durch die Flächenversiegelungen – insbesondere im Sondergebiet mit seinen Parkplätzen – zu einer mehr oder weniger vollständigen Zerstörung des Bodenlebens. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung verhindert. Die betroffene Fläche umfasst insgesamt 0,89 ha des insgesamt 1,13 ha großen Plangebietes.

Sofern die Planung nicht umgesetzt würde, wird der Geltungsbereich weiterhin im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft genutzt werden. Das Gebiet wäre damit weiterhin als naturferner Biotoptyp mit geringer Bedeutung einzustufen. Der Umweltzustand würde sich insgesamt nicht ändern.

3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten- und netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen die für die vorliegende Planung von Belang sind bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

- ⇒ Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).
- ⇒ Tiere und Pflanzen – Landschaft. Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).
- ⇒ Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Im Rahmen der Prüfung mehrerer Standorte im Stadtgebiet wurde für das Vorhaben der jetzt überplante Raum in Anspruch genommen. Dieser ist aufgrund vorhandener Nutzungen und "Beeinträchtigungen" bereits vorbelastet. Hierdurch kann eine Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter bzw. unbelasteter Bereiche vermieden werden.
- b) Die Festsetzung des Maßes der Nutzung wird sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Sondergebiet so gewählt, dass hier hinter dem gemäß BauNVO zulässigen Maß jeweils deutlich zurückgeblieben wird. Damit wird eine zu weitgehende Versiegelung vermieden.
- c) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

- Kompensation:

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen nicht möglich.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden im Rahmen der Umweltprüfung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (1994) angewandt.

Das angewandte NLÖ- Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Auf der oben dargestellten Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

0,89 ha erhebliche Beeinträchtigung Boden/ Wasser $\times 0,3 =$ rd. 0,27 ha

Für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht ein Kompensationsbedarf von rd. 0,27 ha.

Kompensationsmaßnahmen:

a) Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes werden auf einer Fläche von rd. 0,08 ha Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Pflanzenlisten im Bebauungsplan) vorgenommen. Innerhalb dieser Bereiche wird durch die Gehölze, die Unterbindung des Eintrags von Düngemitteln etc. und die Vermeidung sonstiger Störungen des Bodenlebens durch Bewirtschaftung (mechanisch) eine Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht.

Aufgrund der Situation im Plangebiet ist ein Ausgleich insgesamt innerhalb der Flächen jedoch nicht möglich. Es wird hier der möglichst weitgehenden Ausnutzung der Flächen der Vorzug gegenüber einer intensiveren Durchgrünung gegeben, um so an anderer Stelle Eingriffe vermeiden zu können. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs wird aus diesem Grunde in anderer Form durchgeführt.

Hierzu ist vorgesehen, zwischen der Stadt Bad Harzburg und dem zukünftigen Investor für das Plangebiet eine vertragliche Vereinbarung über die Ablösung des erforderlichen Ausgleiches im Sinne des § 12b NNatG zu schließen. Um hier eine entsprechende Basis zu haben, wurde die Durchführung einer üblichen Ausgleichsmaßnahme (Bepflanzung mit Gehölzen einer entsprechend ermittelten Fläche) berechnet. Ausgehend von einem im Hinblick auf das augenblickliche Preisniveau angemessenen Quadratmeterpreis von 9,50 € für Herstellung/ Flächenerwerb bei einer derartigen Maßnahme ergibt sich im Hinblick auf die zugrundeliegende Fläche eine Ablösesumme von 12.350,00 €.

Diese Summe soll im Rahmen der vertraglichen Regelung zweckgebunden zur Durchführung naturschutzfachlicher Verbesserungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar (Details sind hierzu noch zu regeln) wird als Maßnahme ein Rückbau von Hindernissen im Gewässerbett der Radau im Stadtgebiet von Bad Harzburg vorgesehen. Hier wird bereits im Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen der Stadt Bad Harzburg (im Kirchenfelde) die Durchführung entsprechender Maßnahmen vorbereitet.

Nach Realisierung der Maßnahmen verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf.

b) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

c) Schutzgut Mensch

Wesentliche Belastungen sind im Bezug auf das Schutzgut durch die Planung nicht zu erwarten. Im Hinblick auf mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens eine entsprechende Auflage gemacht.

d) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Die vom Landkreis Goslar erlassene Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar ist anzuwenden. Die erforderlichen Maßnahmen sind ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.5 ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden mehrere unterschiedliche Planungsalternativen/ Standorte im Stadtgebiet im Hinblick auf die Eignung für die vorgesehene Nutzung geprüft. Dabei wurde in einem Fall sogar eine konkrete Planung (Vor dem Scharenberg, 3. Änderung) eingeleitet. Aufgrund verschiedenster Umstände konnte diese jedoch an dem vorgesehenen Standort nicht umgesetzt werden, so dass die vorliegende Planung nunmehr die entsprechende Alternative darstellt. Weitere Varianten konnten, speziell auch unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Harzburg, nicht in die Planung einbezogen werden.

Für die Planung innerhalb des Gebietes bestanden für den Bereich der Wohnbebauung keine sinnvollen Alternativen zur jetzt vorgesehen Erschließung. Im Bereich des Sondergebietes wurden mehrere Möglichkeiten mit verschiedenen Zufahrtsvarianten geprüft. Die jetzt gewählte stellt sich als die für den Betrieb und die vorhandenen Nachbarschaften sinnvollste Lösung dar und wird aus diesem Grunde planerisch weiter verfolgt.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Map-Server des NLWKN,) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen erfolgte daneben eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. NLÖ- Modell.

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigen Kenntnisstand die naturräumlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Zu prüfen sind die ordnungsgemäße Realisierung der vorgesehenen Anpflanzungen sowie die Beachtung der Vorgaben der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Hierbei wird die Stadt ggf. die Unterstützung der unteren Bodenschutzbehörde in Anspruch nehmen.

Daneben wird die Stadt im Rahmen der vertraglichen Verpflichtung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises die vorgesehene Maßnahme im Bereich der Radau umsetzen. Hier sind im Zusammenhang mit den bereits durchgeführten bzw. noch durchzuführenden weiteren Maßnahmen insgesamt zukünftig Erfolgskontrollen vorgesehen.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENASSUNG

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, um zum einen für die Stadtteile Schlewecke, Westerode und Bündheim die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/ Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Da in den genannten Stadtteilen die Versorgung verhältnismäßig schlecht ist und die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes im Stadtteil Bündheim an verschiedenen Belangen gescheitert ist, wird die Umsetzung der Planung nunmehr dringend erforderlich.

Im Zusammenhang mit dieser Planung soll gleichzeitig das Angebot an Wohnbauflächen im Bereich "Radauberg" um einige Baugrundstücke erweitert werden, um hier den gegebenen Bedarf zu decken.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt (Acker) und besitzt überwiegend geringe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturschutzes. Für die sonstigen Schutzgüter (Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter) ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Zum einen befinden sich hier keinerlei Denkmale oder sonstige schützenswerte Kulturgüter und zum anderen ist der Bereich bereits durch Wohnnutzung, Landwirtschaft und Straßenverkehr vorbelastet. In Folge der Planung

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

bzw. der zu erwartenden Realisierung sind erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser anzunehmen.

Der über das sog. NLÖ-Modell ermittelte Kompensationsbedarf beträgt rd. 0,27 ha. Aufgrund der vorgesehenen Ausnutzung des Plangebietes ist dieser Ausgleich überwiegend extern vorgesehen. Hierzu wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung eine Ablösung gemäß § 12b NNatG vorgenommen. Gegenstand des Vertrages wird die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmende Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Gewässers "Radau" für Fische und Amphibien innerhalb des Stadtgebietes durch den Rückbau von entsprechenden Hindernissen wie Staustufen etc. sein.

4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 17.11.2006 gibt die **T-Com** folgende Hinweise:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastrukturniederlassung Nord-west, PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen als private Wege ausgebaut. Diese Flächen müssen aber zur telekommunikationsmäßigen Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung beantragen wir diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG mit Sitz in Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Zur Versorgung des Neubaugebietes müssen auch bereits ausgebaute Wege wieder aufgebrochen werden.

- Grünordnung

Mit Schreiben vom 23.11.2005 gibt der **Landkreis Goslar** folgende Hinweise zur Bepflanzung:

Für die Bepflanzung aller Flächen sollten standortgerechte, heimische Pflanzen aus autochthonem Pflanzgut verwendet werden.

Auch im Bereich der Stellplätze sollten heimische Baumarten verwendet werden. Geeignet sind insbesondere klein- und mittelkronige Baumarten wie:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Im Bereich der Wohnbauflächen sollte auf die Pflanzung großkroniger Laubbäume zugunsten klein- bis mittelkroniger Arten verzichtet werden.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Verkehr

Mit Schreiben vom 19.12.2005 gibt der **Landkreis Goslar** folgende Hinweise:

Es wird empfohlen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Planung darauf auszurichten, dass für die neuen Zufahrten von der K 30 zu der Wohnbebauung die Mindestanforderungen zur Gewährleistung der Haltesicht gemäß RAS-K 1 erfüllbar sind. Durch die unübersichtliche Steigung im Verlauf der "Schlewecker Straße" ist in dem, dem Plangebiet angrenzenden Abschnitt der K 30 eine Zunahme von parkenden Fahrzeugen auf der Fahrbahn zu verhindern. Insofern wird empfohlen, auf den zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken ausreichende Stellplatzflächen vorzuhalten. Ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Regelung durch Verkehrszeichen erforderlich wird.

Für die Zufahrt zum geplanten Verbrauchermarkt ist zu prüfen, ob gemäß RAS – K 1 bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück der K 30 erforderlich werden. Es wäre in jedem Fall wünschenswert, wenn als Mindestausstattung eine Linksabbiegehilfe auf der K 30 berücksichtigt werden würde. Sofern derartige bauliche Anlagen herzustellen sind, ist deren Planung einvernehmlich zwischen dem Landkreis Goslar und der Stadt Bad Harzburg abzustimmen und durch Vereinbarung zu regeln. Ein entsprechender Vereinbarungsentwurf ist rechtzeitig vor Baubeginn von der Stadt dem Landkreis vorzulegen. Dem Landkreis Goslar dürfen durch die erforderlichen Maßnahmen keinerlei Kosten entstehen. Sofern durch die baulichen Maßnahmen Mehrerhaltungsaufwand für den Landkreis als Baulastträger der K 30 entsteht, ist dieser einschl. evtl. Winterdienstaufwand an den Landkreis abzulösen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch im Falle eines aus Gründen der Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erst später erforderlichen Nachbaus vorgenannter Straßenanlagen hierfür vom Landkreis keinerlei Kosten getragen werden und ebenso der Mehrerhaltungsaufwand an den Landkreis abzulösen ist.

Es ist zu gewährleisten, dass die geplante Zufahrt zum Verbrauchermarkt so bemessen wird, dass Lkw (Rechtsabbieger) ohne Benutzung der Gegenfahrbahn von der K 30 abbiegen bzw. in die K 30 in Richtung Osten einbiegen können. Eine Begegnung Pkw/ Lkw muss möglich sein.

Die Zufahrtmöglichkeiten von der K 30 zu dem Verbrauchermarkt sollten auf die geplante eine Zufahrt und auch dieser Stelle beschränkt bleiben. Hierdurch können für die Verkehrsteilnehmer auf der K 30 mögliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im Hinblick auf rechtzeitige Erkennbarkeit, Übersichtlichkeit und Begreifbarkeit vermieden werden. Ebenso spricht gegen eine weitere Zufahrt oder die Verlegung der Zufahrt in Richtung Osten der räumlich kurze Abstand des Knotenpunktes K 30/ "Westeroder Straße". Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist zu erhalten. Im Bebauungsplan ist daher der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festzusetzen.

-Boden

In seinem Schreiben vom 23.11.2005 weist der **Landkreis Goslar** aus der Sicht des Bodenschutzes auf folgendes hin:

Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

(Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen

5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

1. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Die 21.10.2005 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
2. Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschl. 21.11.2005 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 07.11.2005 im Rathaus stattgefunden.
3. Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Schlewecker Str. Ost“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.03.2006 bis einschl. 06.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2006 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und hatten Gelegenheit bis zum 06.04.2006 Stellung zu nehmen.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht. Änderungen an der Planung waren lediglich in redaktioneller Form durchzuführen.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis werden die jeweiligen Einwander gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

Allgemeines:

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10(4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes:

Die Stadt Bad Harzburg stellt den o. g. Bauleitplan auf, um im Stadtteil Schlewecke die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes/ Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Gleichzeitig wird die Bebauung am "Radauberg" bzw. an der "Schlewecker Straße" um einige Wohneinheiten ergänzt.

Nachdem im Stadtteil Bündheim die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes gescheitert ist, soll die ursprünglich dort vorgesehene maximale Verkaufsfläche nunmehr hier angesiedelt werden. Damit wird sowohl für Bündheim/ Schlewecke als auch für Westerode und Bettingerode im Osten die Versorgung der Bevölkerung deutlich verbessert. Derzeit fehlen hier entsprechende Geschäfte. Mit der Realisierung wird auch die Forderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere in den peripheren Teilen des Stadtgebietes – zumindest teilweise umgesetzt. Die vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 950 m² ist unter Berücksichtigung der Zentralität der Stadt Bad Harzburg raumordnerisch unbedenklich, insbesondere deshalb, weil sie quasi als "Ersatz" für die mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange Zweckverband Großraum Braunschweig, Industrie- und Handelskammer und Landkreis Goslar bereits einvernehmlich abgestimmte Verkaufsfläche im Stadtteil Bündheim, "Breite Straße", dient.

Verfahrensablauf:

1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.10.2005 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
2. Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschl. 21.11.2005 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 07.11.2005 im Rathaus stattgefunden.
3. Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Schlewecker Str. Ost“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 06.03.2006 bis einschl. 06.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2006 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden und hatten Gelegenheit bis zum 06.04.2006 Stellung zu nehmen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt (Acker) und besitzt überwiegend geringe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturschutzes. Für die sonstigen Schutzgüter (Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter) ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Zum einen befinden sich hier keinerlei Denkmale oder sonstige schützenswerte Kulturgüter und zum anderen ist der Bereich bereits durch

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

- Kosten

Da vorgesehen ist, das Sondergebiet von einem Erschließungsträger erschließen zu lassen und die Wohnbaugrundstücke jeweils durch den Privateigentümer erschlossen werden, entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Insoweit wird auf eine Kostenberechnung im Einzelnen verzichtet. Sollten durch einzelne Maßnahmen zusätzliche Kosten entstehen, werden diese über entsprechende Kostenermittlungen nach geltendem Erschließungsbeitragsrecht verteilt bzw. über den Gebührenhaushalt finanziert.

8.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 06.03.2006 bis einschließlich 06.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.04.2006 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Bad Harzburg, den ..25..04..2006


.....
(Bürgermeister)

