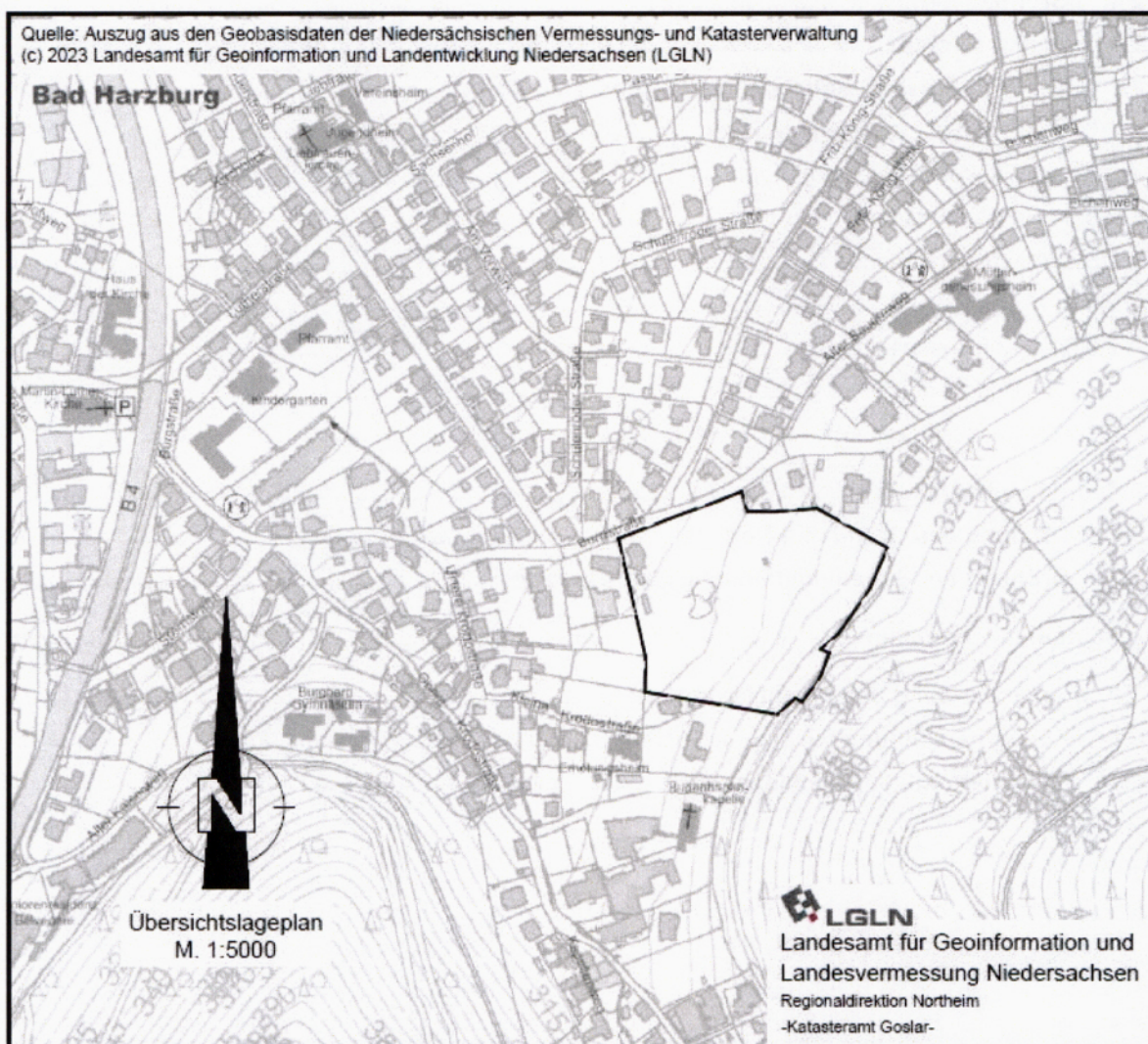


Begründung

zum Entwurf
Bebauungsplan Nr. 71 „Lindenpark“
Stadt Bad Harzburg
Landkreis Goslar



Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar
Tel: 05321/21205
Fax: 05321/29563
E-Mail: info@conterra-goslar.de
Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg
039452/84193
039452/84194

Stand Satzungsbeschluss

Inhalt:

1	Ausgangslage.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass	3
1.2	Bisherige Rechtslage.....	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen	4
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
2.1	Allgemeine Planungsziele	5
2.2	Bauflächen.....	5
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Grünflächen	8
2.5	Denkmalschutz.....	14
2.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	14
2.6.1	Schmutz- und Regenwasser	14
2.6.2	Trinkwasserversorgung.....	14
2.6.3	Stromversorgung	15
2.6.4	Gasversorgung	15
2.6.5	Telefon, TV	15
2.6.6	Abfallbeseitigung.....	15
2.6.7	Bodenschutz	15
2.6.8	Immissionsschutz.....	16
3	Ordnungsmaßnahmen	16
3.1	Ordnung des Grund und Bodens	16
3.2	Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift).....	16
4	Städtebauliche Daten.....	16
5	Kostenberechnung und Finanzierung.....	17
5.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme	17
5.2	Finanzierung der Baumaßnahme.....	17

Begründung der planerischen Festsetzungen

1 Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 10/4 der Flur 20, Gemarkung Bad Harzburg und weist eine Größe von 23.347 m² auf.

Das Gebiet befindet sich im Südosten der Kernstadt von Bad Harzburg. Es grenzt im Norden, Westen und Südwesten an die geschlossene Wohnbebauung der „Burgstraße“ bzw. der „Kleinen Krodostraße“ mit 2 - bis 3 - geschossiger Bebauung. Im Osten und Südosten schließen Waldflächen an.

Es ist gekennzeichnet durch eine gepflegte Parkanlage mit alten Baumbestand, die von der „Burgstraße“ / „Fritz-König-Straße“ gut einsehbar ist. Diese Ansicht soll nicht verändert werden.

Gem. § 1 (3) BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Die Aufstellung des B-Plans ist aufgrund der Größe des Plangebietes erforderlich. Nach den gesamt kommunalen Erfordernissen ist eine neue städtebauliche Ordnung für Wohnnutzung beabsichtigt. Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Planungsanlass ist die als Parkanlage genutzte Fläche mit Respekt auf die bisherige Geschichte als Park städtebaulich verträglichen Wohnnutzung zuzuführen. Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Lindenpark“ eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 23.347 m² in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um hier das Baurecht für eine Wohnbebauung in Form von 3 Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird vom keinem Bebauungsplan erfasst.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt.

Da die geplante Festsetzung mit der Darstellung des F-Planes übereinstimmt, ist sie aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist für die Stadt Bad Harzburg festgelegt, dass sie im Mittelzentralen Verbund mit Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen oberzentrale Teilfunktionen abdeckt. Die im Landesraumordnungsprogramm sind für den Planbereich keine weiteren zu beachtenden Festsetzungen getroffen worden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2008 des Regionalverbandes Braunschweig ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Bad Harzburg bildet mit den Städten Clausthal-Zellerfeld, Seesen und Goslar den mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Diese Mittelzentren sind wichtige Arbeitsmarktstandorte. Sie sind zu sichern und zu entwickeln. Der Bereich Tourismus und Gesundheitsinfrastruktur des mittelzentralen Verbundes hat landesweite Bedeutung.

Der Geltungsbereich der Planung ist im RROP 2008 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Es ist Ziel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Lindenpark“ Baurecht für die Bebauung mit 3 Wohngebäuden in offener 4 – geschossiger Bauweise zu schaffen, die das Plangebiet südlich der „Burgstraße“ in der bisherigen Parkanlage mit Respekt auf die bisherige Geschichte als Park städtebaulich entwickeln. Es ist vorgehen, die Gebäude in 3 Bauabschnitte zu errichten.

Seitens der Stadt Bad Harzburg wird daher die Ausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche für das Plangebiet angestrebt, um Rechtsgrundlage für eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Auf dem Grundstück „Burgstraße 22“ sollen drei Baukörper mit Tiefgarage entstehen. Die Häuser werden ein ortstypisches Satteldach mit Gauben und Erker erhalten. Es entstehen drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden.

Die Häuser werden sich harmonisch in den vorhandenen Park einfügen. Das historische Wegenetz mit Quelfassungen, Bachlauf und Teich bleiben erhalten.

Geplant sind bis zu 60 Wohneinheiten als Mietswohnungsbau.

Im „Lindenpark“ sollen besondere Nachbarschaften gestaltet werden. Diese Nachbarschaften beinhalten Nähe und Distanz. Alle Wohnungen werden barrierefrei gebaut. Diese Wohnungen ermöglichen eine gute Distanz zu anderen Menschen. Es wird Nähe durch die Parkanlagen und die Gemeinschaftseinrichtungen in der Remise erzeugt. Hier gibt es Räume zur Begegnung, eine gemeinsame Werkstatt, ein gemeinsames Wohnzimmer, Räume die Körper und Geist ertüchtigen. Ein Badeteich rundet das Angebot ab. Das Gesamtkonzept unterscheidet sich deutlich von einer Seniorenwohnanlage oder Betreutem Wohnen. Zum einen werden die Kosten deutlich günstiger sein und zum andern sind diese Wohnungen auch für jüngere Menschen bestens geeignet. Die Familienbande lässt in unserer Gesellschaft nach. Durch kreative und verbindende Worte ermöglichen wir Wahlverwandtschaften. Ein heiterer Ort in einer einzigartigen Parklandschaft direkt am Nationalpark.

Motte der Wahlverwandtschaften: „Ein Nachbar bei der Hand ist besser als ein Verwandter über Land“.

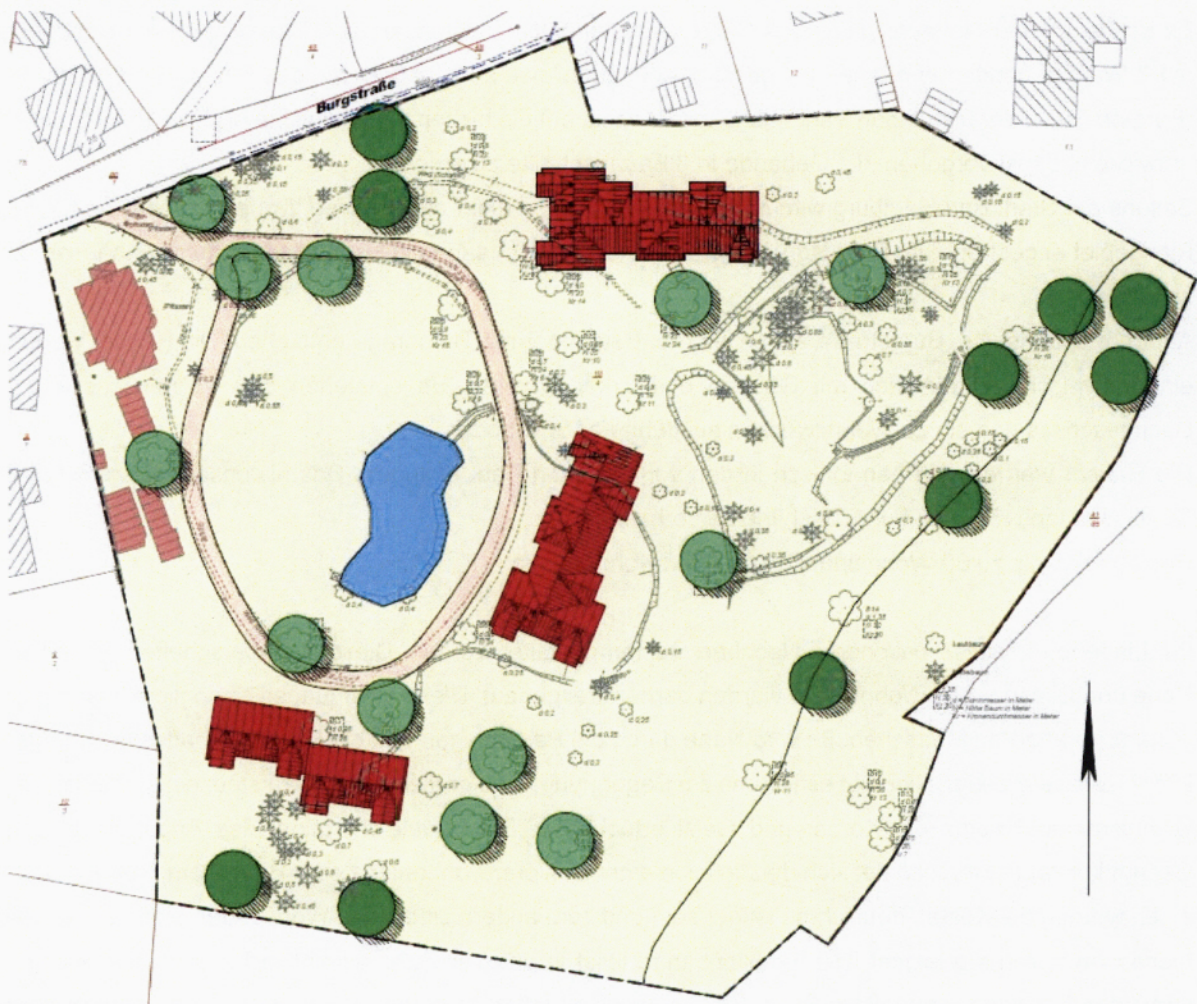
2.2 Bauflächen

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Gemeinschaftsräume für soziale und kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Weitere Nutzungen werden nicht zugelassen.

Städtebaulicher Entwurf



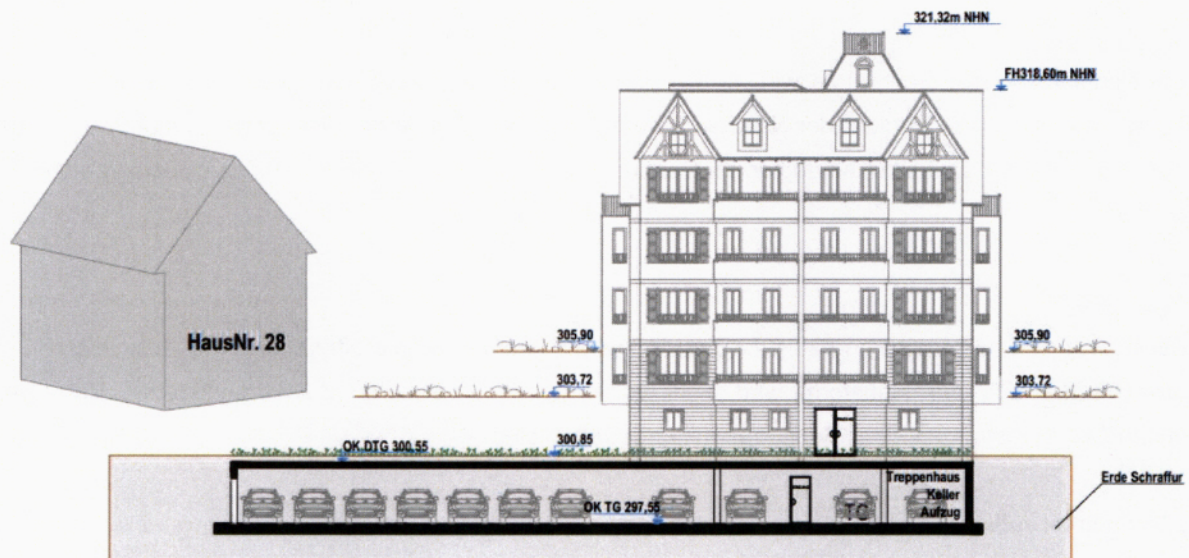
Lageplan



Ansicht / Schnitt Nord

Die Darstellung zeigt das Wohnhaus Burgstraße 28. Die Gebäude Burgstraße 18 und 21 mit den vorhan-

denen 2 Vollgeschossen erreichen fast die gleiche Gebäudehöhe, da diese zum Teil 1- 1,5 m aus dem Gelände herausstehen und übergroße Geschosshöhen im Erdgeschoss bis zu 3,50 m aufweisen. Somit kann festgestellt werden, dass sich die geplanten Wohnhäuser in die Gebäudestruktur der Umgebung einpassen.



Ansicht / Schnitt West

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

- Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt, die im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhe erfolgen soll. Festgesetzt wird eine maximale 4 - Geschossigkeit. Durch eine textliche Festsetzung wird festgesetzt, dass eine 4 - geschossige Bebauung nur zulässig wird, wenn durch den Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken das darunterliegende Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss wird.

Folgende Firsthöhen werden festgesetzt:

Baufeld 1a:	302,00 m NHN
Baufeld 1:	323,00 m NHN
Baufeld 2:	323,00 m NHN
Baufeld 3:	315,00 m NHN

Als Bezugshöhe im Allgemeinen Wohngebiet für die maximale Firsthöhe wird der Deckel des Regenwasserschachtes (BAR00081b0) in der Burgstraße mit einer Höhe von 294,07 m NHN festgesetzt. Das gewählte Höchstmaß gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden.

- Grund- und Geschossfläche

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,35 festgesetzt, die zu einer aufgelockerten Bauweise am zukünftigen Ortsrand beitragen und übermäßige Versiegelungen verhindern soll. Flächen für

Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um 50% überschreiten, so dass den Bauherren ausreichende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung zur Verfügung stehen.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 aufgrund der geplanten 4 - geschossigen Bauweise festgesetzt.

- Baugrenze

Die Festsetzung der Baugrenze wird notwendig, um die überbaubare Grundstücksfläche maximal zu begrenzen und so die Struktur der Nachverdichtung (Größe und Lage der Gebäude) vorzugeben. Dieses wird erforderlich, damit sich die geplanten Gebäude städtebaulich in den umliegenden Bestand einfügen können.

- Bauweise

Bei der Wahl der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Eine Festsetzung der Hausform wird nicht vorgenommen, da durch die vorgegebenen Baufelder ausreichende Instrumente zur Gebäudestruktur getroffen sind.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße „Burgstraße“.

Die bisherige Zufahrt wird für die Baufelder 2 und 3 und den dort geplanten Tiefgaragen benutzt. Für das Baufeld 1 erfolgt die Erschließung über eine gesonderte Zufahrt, da sich hier aus der Topographie städtebaulich positive Aspekte abzeichnen.

Weitere Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

2.4 Grünflächen

Das Büro ALNUS Umwelt & Forst hat mit den Büros Corax GbR und der Natur Beratung Wolfgang Rackow den Bestand des Parks umfassend aufgenommen und bewertet. Daraus folgend wurden Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

A: Schutzmaßnahmen (Auszug des Umweltberichts)

- S 4: Zum Schutz des Baumbestands und der nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Tierarten sind mit jedem Bauantrag verbindliche Bauzeitenpläne und verbindlicher Baustelleneinrichtungspläne vorzulegen.
- S 5 Mit jedem Bauantrag ist eine für eine Umweltbaubegleitung verantwortliche Person zu benennen. Aufgabe der Umweltbaubegleitung ist es sicherzustellen, dass im Baubetrieb sämtliche Schutzmaßnahmen eingehalten und sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umgesetzt werden.
- S 6 Die im Plan 6 als Biotope von besonderer Bedeutung (Biotoptyp DRACHENFELS 2021: PAL – Alter Landschaftspark) dargestellten Areale sind im B-Plan als „privater Landschaftspark von kultureller Bedeutung) festzusetzen und dauerhaft unter Sicherung eines repräsentativen Baumbestands zu erhalten.
- S 7 Zur Pflege des Ortsbildes sind die das Grundstück im Norden begrenzende Mauer mit der historischen Toreinfahrt und dem gusseisernen Zaun dauerhaft zu sichern oder bei unvermeidbaren Umbauten ggf. in ähnlicher Weise zu erneuern.

- S 8 Im Zentrum des Plangebiets sind eine von größeren baulichen Anlagen (> 10 m²) freizuhaltende Wiesenfläche und ein über einen kleinen Bachlauf gespeisten naturnaher Teich (auch Schwimmteich) dauerhaft zu erhalten.
- S 9 Für alte Landschaftsparks typische Elemente wie vorhandene Fußwege, Natursteinmauern, kleine flächige Befestigungen (z. B. Pflasterungen Pavillons) sind mit ortstypischen eher bodensauren Substraten (z. B. Grauwacke, Granitgrus) zu unterhalten oder neu zu errichten.
- S 10 Zum Schutz der heimischen Tierwelt ist es verboten Bäume, Hecken (außer Formhecken) und Sträucher im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober zu fällen, zu roden oder zurückzuschneiden. Ausgenommen von dem Verbot sind Maßnahmen der Gefahrenabwehr nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung.
- S 11 Die im Planwerk verzeichneten 11 Bäume (Tabelle) sind aus Gründen des Artenschutzes und zur Pflege des Ortsbilds dauerhaft, bis zu ihrem natürlichen Zerfall, zu erhalten und vor Beschädigungen und Belastungen aller Art zu schützen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich werdende Kronenreduktionen sind durch die Stadtverwaltung zu genehmigen. Die Stämme dieser Bäume sind als Habitate für besonders geschützte Tierarten mit Mindesthöhen von 3,0 m bis zum natürlichen Zerfall (Umsturz) zu erhalten.

Baum-Nr.	Baumart	Wissenschaftliche Bezeichnung
1	Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>
2	Gemeine Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
4	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
8	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
15	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
17	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
18	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
19	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
30	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
31	Gemeine Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
32	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

- S 12 Unmittelbar vor der Umsetzung von gravierenden Schnittmaßnahmen oder Fällungen an und von Bäumen sind etwaige Baumhöhlen, Spalten und Risse auf Vorkommen der nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Tierarten zu untersuchen und die Eignung der Habitate als Ruhe-, Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätte ist zu prüfen. Werden besonders geschützte Tierarten nachgewiesen oder Habitate mit potentieller Eignung als Ruhe-, Fortpflanzungs- oder Überwinterungsstätte nachgewiesen, ist bezüglich des weiteren Vorgehens Rücksprache mit der Stadtverwaltung zu halten.
- S 13 Wegen der besonderen Bedeutung von starkem Totholz sind sämtliche im Zuge der Baustellenräumung oder zu einem späteren Zeitpunkt im Plangebiet anfallenden Erdstammstücke (bis 6,0 m) an geeigneten Stellen der Parkanlage des Plangebiets bis zum natürlichen Vergang zu belassen.
- S 14 Bei allen Baumaßnahmen ist durch die Umweltbaubegleitung der Baumschutz nach DIN 18920 zu gewährleisten. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit Bäumen bewachsene Flächen entlang der überschirmten Kronenfläche mit verschraubten Bauzäunen gegen ein Befahren und das Ablegen von Baumaterial (Verweis auf Baustelleneinrichtungsplan) zu sichern. Das Anstellen von Baucontainern, Fahrzeugen und Maschinen sowie von Baumaterial ist auch kurzfristig und vorübergehend untersagt.

Wird bauseits im Zuge genehmigter Erdarbeiten den von einer Baumkrone überschirmten Wurzelraum eines Baumes eingegriffen, ist im Vorfeld des Erdbaus das verbleibende Wurzelwerk durch den DIN-gerechten Einbau von „Wurzelvorhängen“ zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

- S 15 Spätestens mit dem Baubeginn sind 25 Nistkästen für Höhlen- und Nischen besiedelnde Brutvogelarten im Plangebiet aufzuhängen.
- S 16 Spätestens mit Abschluss des 3. Bauabschnitts ist auf der Rasenfläche im Zentrum der Bebauung aus Gründen des Artenschutzes ein kombiniertes Schwalben- und Fledermaushaus zu errichten.
- S 17 Vor Baubeginn des 1. Bauabschnitts ist – wie im Plan verzeichnet – ein dauerhaft wasserhaltendes, naturnah zu gestaltendes Kleingewässer, welches vorrangig als Ersatzlaichgewässer für Amphibien dient anzulegen.
- S 18 Vor Baubeginn ist das Bauareal des 1. Bauabschnitts nach dem Baustelleneinrichtungsplans vollumfänglich mit einem temporären Kleintierschutzzaun zu sichern. Spätestens mit Abschluss des 1. Bauabschnitts ist ein dauerhafter Kleintierschutzzaun wie – im Plan verzeichnet – zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- S 19 Bei der Neugestaltung von Grünflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche standortheimische Arten von Halbsträuchern, Sträuchern und kleinen Bäumen gesicherter Herkünfte gemäß der Tab. 32 und standortheimische ausdauernde Stauden zu verwenden. Die Verwendung fremdländischer Arten, die leicht verwildern und sich in den angrenzenden Wald ausbreiten können ist untersagt (z. B. Stauden-Knöterich – *Fallopia spec.*, Schneebeere - *Symphoricarpos albus*, Mahonie – *Mahonia spec.*, Lorbeer – *Prunus laurocerasus*, oder Eschen-Ahorn- *Acer negundo*) ist untersagt.

Artnamen	Wissenschaftliche Bezeichnung
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoroparius</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Ligster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Artnamen	Wissenschaftliche Bezeichnung
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylostea</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolia</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Zweiggriffliediger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>

- S 20 Aus Gründen des Artenschutzes und zwecks Verbesserung des Lokalklimas sind mindestens 20 % der Fassadenflächen neu errichteter Gebäude auf mindestens 50 % der Fläche mit standortheimischen Rankpflanzen zu begrünen (Tab. 33).

Artnamen	Wissenschaftliche Bezeichnung
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Deutsches Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>

Artnamen	Wissenschaftliche Bezeichnung
Wild-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylostea</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>

- S 21 Es ist untersagt, nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Nebenflächen genutzt werden, mit jedwedem Gestein (z. B. Kies oder Schotter) abzudecken. Hiervon ausgenommen sind die Sockel von Gebäudefassaden in Breiten von maximal 50 cm. Diese Flächen sind gärtnerisch naturnah zu gestalten, d. h.: Sie sind mit Gehölzen, Stauden oder Rasen zu begrünen.
- S 22 Aus Gründen des Artenschutzes und zum Schutz der Nacht ist die Außenbeleuchtung nach einschlägigen Handlungsempfehlungen (z. B. NLWKN 2012) auf das zwingend erforderliche Maß (Verkehrssicherungspflicht) zu begrenzen.
- S 23 Anlagenbedingte Tierfallen sind zu vermeiden. Nach dem Abschluss eines Bauabschnitts sind die neu errichteten Elemente auf etwaige Tierfallen (auch Vogelschlag an Fenstern) zu kontrollieren (Umweltbaubegleitung). Erkannte Tierfallen sind umgehend zu beseitigen.

B: Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut „Tiere & Pflanzen“ und dem Schutzgut Boden sind die im Umweltbericht zum B-Plan in Tab. 40 bis Tab. 45 (Plan 7) dargestellten Maßnahmen umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahme A 1 (Tabelle 40): Maßnahme 1, 6, 7 und 8 für das 1. Baufeld

M1: Teilflächen der Flurstücke 65/4, 66/1, 68 und 70/1 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M6: Teilflächen der Flurstücke 56/16, 56/18 und 61/5 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M7: Teilflächen des Flurstücks 93/6 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M8: Teilflächen der Flurstücke 948/12, 48/13 und 56/18 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

Entfernen von nicht standortheimischen Gehölzen und punktuelle Herstellung dichter Unterpflanzung an den Entnahmestellen mit 250 Stück Hainbuche (*Carpinus betulus*) und 50 Stück Strauchweiden (*Salix spec.*) der Güte, Heister 2 x verpflanzt. Die Neupflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 2 (Tabelle 41): Maßnahme 14, 15 und 16 für das 1. Baufeld

M14, M15, M16: Teilflächen des Flurstück 359/11, Flur 4, Gemarkung Bündheim

Entwicklung und Erhalt von extensiv bewirtschafteten Mähwiesen (Pferde, andere Weidetiere) auf einer Fläche von ca. 18.800 m²:

- Herstellung einer ca. 2.500 m² große Versickerungsmulde (Nr. 16)
- Entwicklung einer Streuobstwiese (Nr. 14) mit der Pflanzung von 25 Obstbäume (Kultur-Apple (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) oder Pflaume (*Prunus domestica*) im Sortiment StU 14-16 cm. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Umwandlung einer Intensivweide (Nr. 15) mit einer Fläche von 9.600 m² durch den Verzicht auf mineralische Düngung und eine naturschutzfachlich orientierte extensivierte Beweidung durch Pferde und sonstige Weidetiere zu mittelfristig einen artenreichem mesophilen Grünland.

Ausgleichsmaßnahme A 3 (Tabelle 42): Maßnahme 4, 5, 9, und 10 für das 2. Baufeld

M4: Teilflächen der Flurstücke 56/18 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M5: Teilflächen der Flurstücke 51/8 und 99/10 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M9: Teilflächen des Flurstücks 93/6 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M10: Teilflächen des Flurstücks 93/6 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

Entfernen von nicht standortheimischen Gehölzen, Abtrag von Boden zur Herstellung von Feuchtmulden und punktuelle Herstellung dichter Unterpflanzung in den übrigen Flächen der Entnahmestellen mit 100 Stück Hainbuche (*Carpinus betulus*) der Güte, Heister 2 x verpflanzt. Die Neupflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 4 (Tabelle 43): Maßnahme 2 und 3 für das 3. Baufeld

M2: Teilflächen des Flurstücks 69 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

M3: Teilflächen des Flurstücks 67 der Flur 6, Gemarkung Bündheim

Rückbau von 2 verrohrten Fließgewässern in einer Länge von 75 m und Renaturierung des Fließgewässerabschnittes

Ausgleichsmaßnahme A 5 (Tabelle 44): Maßnahme 17 für das 3. Baufeld

M17: Teilflächen der Flurstücke 335/12 und 335/5, Flur 4, Gemarkung Bündheim

Herstellung einer Randheckenbepflanzung mit 250 Stück Weißdornhecke (*Crataegus spec.*) mit einer Güte, Heister 2 x verpflanzt. Die Neupflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 6 Tabelle 45 Maßnahme 11, 12 und 13 für das 1. - 3. Baufeld

M11, M12, M13: Teilflächen des Flurstücks 106/107, Flur 6, Gemarkung Bündheim

Abdecken der Halden der Erzgrube Friderike im Wildgehege mit im Plangebiet un- bis geringbelastete Mineralböden und humose Oberböden mit organischen Anteilen (Mutterboden) in variablen Stärken von 10 – 30 cm.

Waldabstand

In der Begründung erfolgt eine kurze Zusammenfassung und Abwägung zum Waldabstand. Eine ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Umweltbericht vom 14.02.2025 der ALNUS Umwelt & Forst erläutert und begründet. Im Gutachten ist ausgeführt:

„Wald steht unter dem besonderen Schutz des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG) bzw. des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (Landeswaldgesetz – NWaldLG). Dies gilt insbesondere für die unmittelbare Inanspruchnahme von Wald, die Waldumwandlung, jedoch auch für mittelbare Waldbeeinträchtigungen.

Das RROP (ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG 2008) formuliert als Ziel und Grundsatz zur Frei-raumstruktur und Freiraumnutzung, dass die Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauungen freigehalten werden sollen. Hinsichtlich der Bebauung soll zu den Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden.

Dieser raumordnerische Grundsatz ist der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich. Eine Reduzierung des Abstandes erfordert eine Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Gründen im Rahmen der Abwägung. Der Begründung zum RROP können die tragenden Aspekte des Grundsatzes entnommen werden: „Waldränder schützen als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen und sind Heimstätte für viele aus der Feldflur verdrängte Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Waldränder besitzen zudem wichtige Klima- und Artenschutzfunktionen. Aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erleb-

nisqualitäten sollen Waldränder und ihre Übergangszonen daher grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden [...]“.

Im konkreten Fall erfolgt keine Überplanung von Offenland im Außenbereich nach § 35 BauGB (Neuererschließung), sondern die Bebauung einer dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnenden Parkanlage. Die besonderen ökologischen Funktionen der Waldränder, welche den Grundsatz im RROP tragen, sind daher bisher schon nicht gegeben. Der altbaumreiche Park wird recht intensiv gepflegt. Insbesondere wird die bodennahe Vegetation mehrfach im Jahr zurückgeschnitten, um die Ausbildung eines typischen aus einem kraut- und einen Strauchsaum bestehenden Waldrandes dauerhaft zu unterbinden. Vor Ort wächst daher kein Waldrand, der als Nahtstelle zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen schützt. Eine Schutzfunktion erfüllen hingegen die Altbäume, die jedoch nicht dem Waldrand zuzurechnen sind.

Wie die vegetationskundlichen und zoologischen Erfassungen (Kap. 7.4) zeigen, beheimatet der Park keine aus der Feldflur verdrängten Tier- und Pflanzenarten. Bei den im Park nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um noch weit verbreitete, innerstädtische Bereiche und insbesondere auch Hausgärten besiedelnde Arten (Tab. 9). Eine Umnutzung des dem Wald vorgelagerten Areals hat keine erheblich nachteiligen Folgen für die Arten, insbesondere für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen (Kap. 7.5). Da die an das Plangebiet angrenzenden Innenbereiche regulär bebaut sind, weist der aktuelle Waldrand keine besondere Bedeutung als Leitlinie für wandernde Tierarten (z.B. Amphibien) im Biotopverbund auf.

Der derzeitige Waldrand hat keinen hervorgehobenen Erholungswert. Der südöstliche Rand des Plangebiets ist kaum erschlossen. Hier verläuft ein unbefestigter Fußweg, der nur von Einheimischen, zumeist unmittelbaren Anwohnenden, als Zugang zum angrenzenden Wald genutzt wird.

Das raumplanerische Ziel und der Grundsatz, einen Raum mit einer Tiefe von 100 m grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten, soll nach dem RROP insbesondere in waldarmen Regionen zur Anwendung kommen. Die Stadt Bad Harzburg liegt jedoch nicht in einer waldarmen Region, sondern grenzt im Gegenteil an ihrer gesamten südlichen Stadtgrenze unmittelbar an Wald. Die Wahrung eines Abstands von 100 m von einer Bebauung oder einer sonstigen störenden Nutzung zum Waldrand stellt daher insbesondere hinsichtlich einer Intensivierung der Nutzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB eine unzumutbare Härte dar.

Als gewichtige Gründe, die Bebauung bis auf eine Entfernung von ca. 40 m an den Waldrand (definiert als die südliche Grenze des B-Plans) heranzuführen, sind anzuführen:

1. Indem die Stadt Bad Harzburg zur Schaffung neuen Wohnraums den Innenbereich baulich verdichtet und nicht Bauflächen im Außenbereich neu erschließt, würdigt sie in besonderem Maße den nicht nur in § 1a Abs. 2 BauGB, sondern wesensgleich u.a. auch in § 1 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BNatSchG, in § 1a NAGBNatSchG, § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im RROP (III 1.7) verankerten Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche. Sie räumt unter den Verhältnissen vor Ort dem Boden- und Flächenschutz Vorrang vor den Belangen des Waldes hinsichtlich der Wahrung eines vor Ort nicht zu begründenden höheren Waldabstands von Baugrenzen von mehr als 40 m ein.
2. Die Verdichtung der Bebauung im Plangebiet ist von besonderer Qualität. Es wird zusätzlicher Wohnraum in einem zentrumsnahen Areal geschaffen, das von einem alten Baumbestand geprägt wird, unmittelbar an Wald als Erholungsraum grenzt und so eine besondere Wohnqualität aufweist, die an kaum einen anderen Standort im Stadtgebiet und insbesondere nicht im Außenbereich erreicht werden kann.

Der Umweltbericht setzt sich mit der notwendigen Gefahrenabwehr hinsichtlich mit der Verkehrssicherheit des Waldes, dem Niedersächsischen Nachbarrechtegesetz und der Waldbrandgefahr auseinander.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass der von verschiedene Träger öffentlicher Belange geforderte Mindestabstands von 35 m zwischen Bebauungen und Waldrändern aus Gründen der Gefahrenabwehr eingehalten wird und somit keine Beeinträchtigungen an den benachbarten Wald vorliegen.

2.5 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches befindet sich die als Einzeldenkmal ausgewiesenen Gebäude Burgstraße 20. Bei einer Bebauung im Plangeltungsbereich handelt es sich somit um eine Anlage in der Umgebung eines Baudenkmals im Sinne von § 8 NDSchG, die so gestaltet werden muss, dass dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale nicht beeinträchtigt wird.

Das genannte Denkmal – Burgstraße 20 - wird von dem vorhandenen bestehenden Gebäude der Burgstraße (Remise) abgedeckt. Da dieses Gebäude als künftige Gemeinschaftseinrichtung erhalten bleiben soll, sind Beeinträchtigungen auf das bestehende Denkmal nicht erkennbar.

Im Plangebiet sind archäologische Funde bekannt, v.a. im südlichem Plangebiet sind mehrere Fundstellen aus dem Verhüttungs- aber auch dem Siedlungskontext des Mittelalters bekannt. Bekannte und bislang unbekannte Denkmale sind unbedingt zu schützen. Daher ist bei geplanten Erdarbeiten im Plangebiet eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 13 NDSchG einzuholen.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Die Stadt Bad Harzburg verfügt in der Ortslage über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem. Das Plangebiet kann über den bestehenden öffentlichen Regen- bzw. Schmutzwasserkanal in der „Burgstraße“ ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers stellt für dieses Plangebiet keine Probleme dar.

Das Regenwasser kann nur gedrosselt über Regenrückhaltesysteme in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Vorgaben zur Berechnung der Systeme sind hier rechtzeitig einzuholen.

Die Einleitmenge des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, in Verbindung mit Merkblatt DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ zu ermitteln. Die zulässige Einleitmenge darf laut Vorgabe des Tiefbauamtes der Stadt Bad Harzburg eine Drosselabflussspende wird ein Wert von 3 l/s x ha für den Bemessungsregen $n = 0,1$ (10 jähriges Regenereignis) nicht übersteigen.

2.6.2 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Burgstraße“ zur Verfügung stehen. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die der Harz Energie Netz GmbH.

Löschwasserversorgung:

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich verändert, da um das Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist. Die Stadt Bad Harzburg hat gemäß § 2 Abs. 1

Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Einzugsbereich einer Zisterne (Löschwasserdeckungsplan). Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz unterstützend durch die vorhandene Teichanlage.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten: Für eine geplante 4-geschossige Bebauung muss der 2. Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr oder baulich sichergestellt und erreichbar sein. Bei Ansatz der Drehleiter muss eine Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche nach den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sichergestellt werden. Dies gilt ergänzend auch zur notwendigen Sicherung des 2. Rettungsweges.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Die Zu- und/oder Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach § 4 der NBauO i.v.m. der Richtlinie -Flächen für die Feuerwehr- zu sichern. Hier ist eine Durchfahrtsbreite von 3,00 m (im Radius abweichend) und eine Durchfahrts Höhe von 3,50 m zu gewährleisten. Die lichte Höhe bemisst sich hierbei senkrecht zur Fahrbahn.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Harz Energie Netz GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Burgstraße“.

2.6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Harz Energie Netz GmbH sichergestellt. Eine Versorgung wird für das Plangebiet nicht erforderlich.

2.6.5 Telefon, TV

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Burgstraße“. In den vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen stehen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zur Verfügung.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Kreiswirtschaftsbetriebe des Landkreises Goslar sichergestellt. Für die öffentlichen Erschließungsstraße (Burgstraße) besteht für die Müllentsorgung keinerlei Einschränkungen, da eine Befahrung für ein 3-achsige Müllfahrzeug gegeben ist.

2.6.7 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung der gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwerte für

Kinderspielflächen nach BBodSchV für Arsen >25 mg/kg, Blei > 200mg/kg und Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten sind.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist vor allem im Bereich von Kinderspielflächen mit geeigneten Maßnahmen zu unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere die Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung. In Boden und Materialien des vegetationsfreien Umfeldes dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Vermischung mit höher belastetem Boden kommen kann. Die Umsetzung der Maßnahmen sind in der Anlage 1 der BPG-VO konkretisiert und zu berücksichtigen. Im Übrigen wird auf die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Landkreises Goslar verwiesen.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt oder im Internet (www.landkreis-goslar.de) unter der Rubrik Umwelt / Bodenaushub-Management erhalten.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

2.6.8 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

3 Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Eine Ordnung des Grund und Boden wird nicht erforderlich, da der Investor / Bauträger Eigentümer des Grundstückes wird.

3.2 Ordnung der Bebauung (Örtliche Bauvorschrift)

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.

4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 23.347 m²

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	19.872 m ² = 85,12 %
Wasserfläche	416 m ² = 1,78 %
Private Grünfläche	<u>3.059 m² = 13,10 %</u>
	23.347 m ² = 100,00 %

5 Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. gemeindlicher Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Lindenpark“ nicht erforderlich, da hier die private Erschließung durch den künftigen Grundstückseigentümer / Investor geleistet wird.

Durch den künftigen Grundstückseigentümer / Investor werden ebenfalls auf eigenes Risiko die erforderlichen Planungskosten übernommen, so dass der Stadt Bad Harzburg keine weiteren Kosten entstehen.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Anhang

Umweltbericht vom 07.11.2025 ALNUS Umwelt & Forst

Bad Harzburg, den 27.05.2026



Abrahms

Bürgermeister

