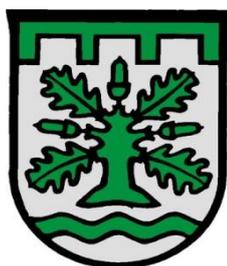


# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „QUARTIER HARZSTRASSE“

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -



GEMEINDE SCHLADEN-WERLA

OT SCHLADEN



Auszug aus der TK25 (unmaßstäblich)

© LGLN 2015

# ABSCHRIFT



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.  
MARKUS HILVERT  
  
M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

## BEGRÜNDUNG

### INHALT

<b>VORBEMERKUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNG ZUM 2. ENTWURF .....</b>	<b>5</b>
<b>1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3 Flächennutzungsplan	6
<b>2 VERANLASSUNG, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
<b>3 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
3.1 Nutzungskonzept	10
3.2 Verkehrserschließung	10
<b>4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
<b>5 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>16</b>
6.1 Nachbarschutz	16
6.2 Immissionen durch die Harzstraße (Verkehrslärm)	16
6.3 Altlasten	18
6.4 Denkmalschutz	24
<b>7 HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
7.1 Schaffung von Retentionsraum	24
<b>8 STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>25</b>
<b>9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>25</b>
9.1 Bodenordnende Maßnahmen	25
9.2 Kosten, Finanzierung	26
<b>10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>26</b>

## VORBEMERKUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat am 09.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Quartier Harzstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 4.510 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet 11.274 x GRZ 0,4 = 4.510 m<sup>2</sup>). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## VORBEMERKUNG ZUM 2. ENTWURF

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzungen wurde zwischenzeitlich aufgrund konkreter Objektplanung festgestellt, dass für die vorgesehenen altengerechten Bauformen im Bebauungsplan geänderte Festsetzungen zur Bauweise sowie höhere Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke erforderlich sind. Um somit diesen Anforderungen an eine flächensparende Bebauung gerecht zu werden, sind sowohl grenzständische Gebäude, als auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) zuzulassen. Mit diesen Änderungen wird u.a. auch dem Ziel des Baugesetzbuches Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Aufgrund der veränderten Festsetzungen nach durchgeführter förmlicher Auslegung ist gemäß Baugesetzbuch eine erneute Beteiligung der berührten Behörden Stellen vorgesehen, die mit Vorlage dieses 2. Entwurfes erfolgt.

## 1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen westlichen Bereich Schladens in städtebaulich integrierter Lage. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Harzstraße (L 615), östlich die Grünstraße. Nördlich grenzen mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaute Grundstücke an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 134/1, 134/2 (teilweise) und 133/2 der Flur 9, Gemarkung Schladen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,28 ha.

### 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird durch den Gebäudebestand der ehemaligen Braunschweigischen Maschinenanstalt GmbH geprägt. Dieser steht jedoch überwiegend leer.

Im südlichen Plangebiet ist ein Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> ansässig, der allerdings seit über einem Jahr leer steht. Prägend sind hier das Marktgebäude und die Stellplatzanlage.

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind vorrangig Wohnnutzungen vorhanden. Einzelne gewerbliche Nutzungen aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie

befinden sich westlich des Geltungsbereiches an der Harzstraße und nördlich an der Marktstraße.

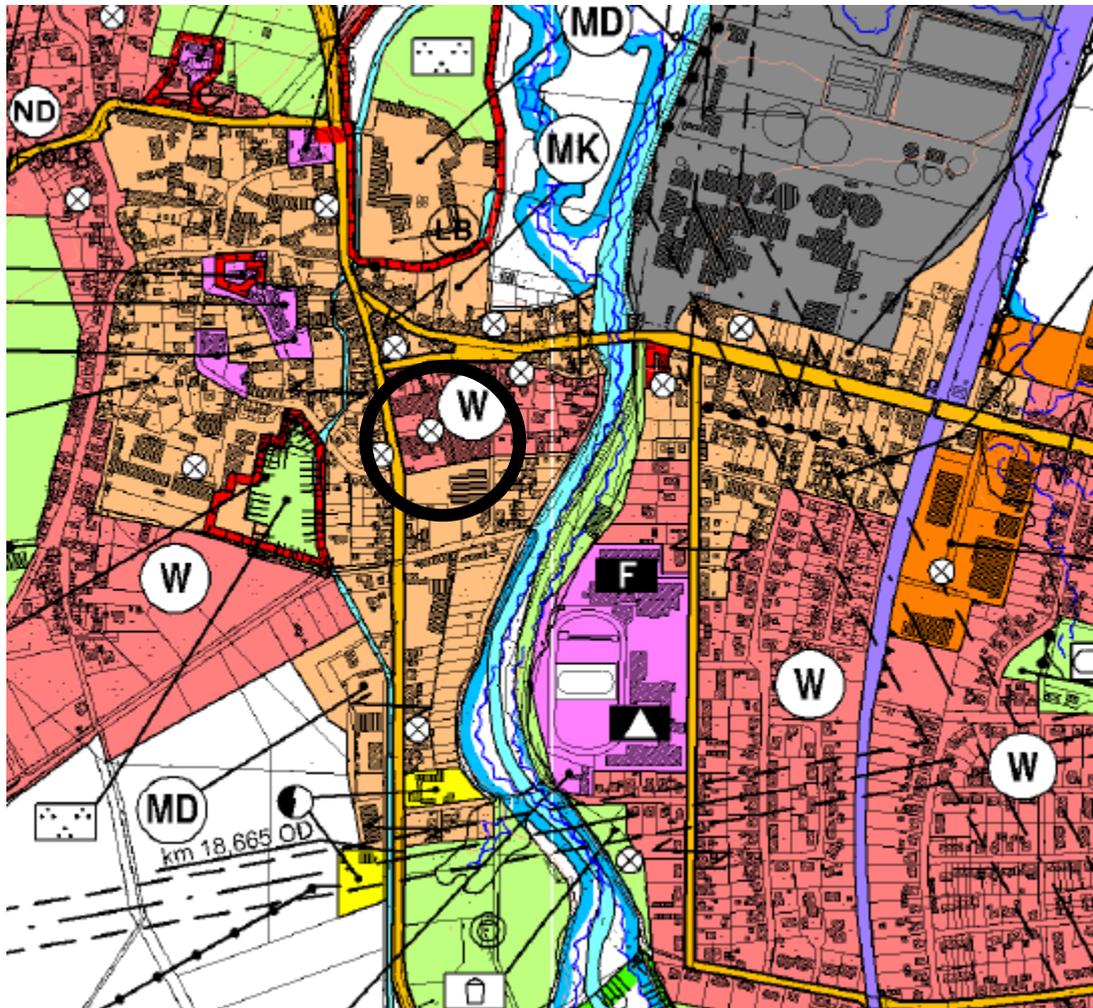
### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schladen stellt im nördlichen Bereich Wohnbaufläche (W) und im Süden gemischte Baufläche(M) dar.

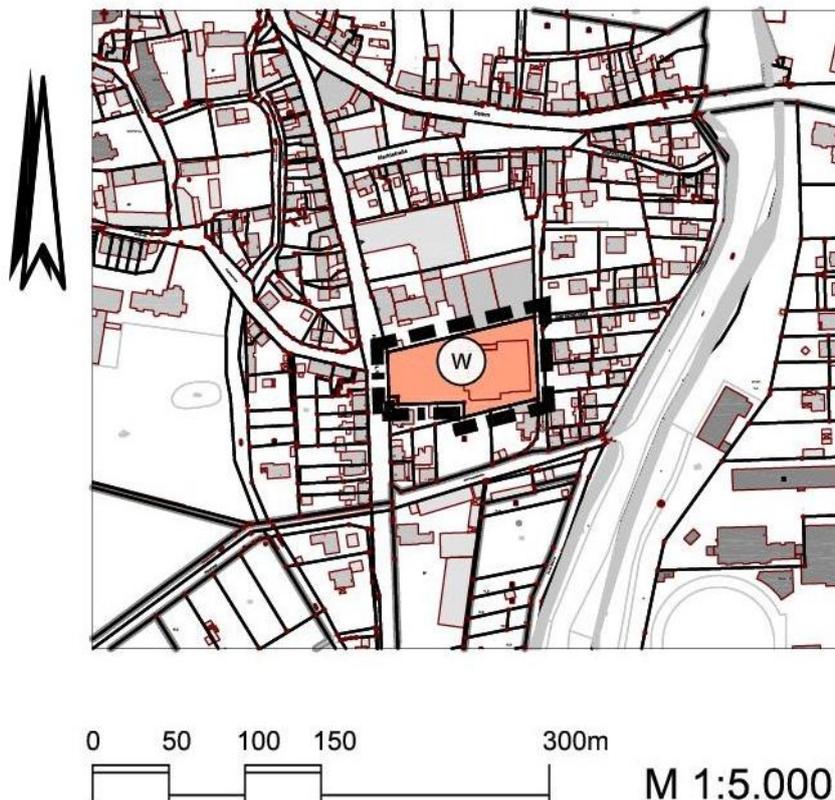
Da der vorliegende Bebauungsplan im Süden ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann er nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes somit nicht mehr mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen, sind diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen (s. folgende Abbildungen). Damit entfällt zwar das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan; allerdings muss die städtebauliche Ordnung insgesamt dennoch gewahrt bleiben.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes von „gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert. Die genauen Abgrenzungen gehen aus der Planzeichnung hervor. Somit bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt.

**Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes - Auszug -  
(unmaßstäblich)**



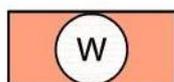
## Zeichnerische Darstellung der Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planbereich



### Planzeichenerklärung

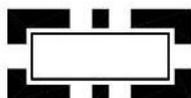
#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Wohnbaufläche

#### 2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 2 VERANLASSUNG, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan „Quartier Harzstraße“ wird mit dem Ziel aufgestellt, eine Nachnutzung des Areals der ehemaligen „Braunschweigische Maschinenanstalt AG“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung. Im Bebauungsplan werden neben der Straßenführung nur großzügige Baufelder ausgewiesen, um eine flexible Entwicklung je nach Bedarf und Marktlage zu gewährleisten. Es können Gartenhofhäuser, Reihenhäuser, Doppel- oder Kettenhäuser als auch Einfamilienhäuser aus planungsrechtlicher Sicht entstehen. Der städtebaulichen Entwurfsplan (s. 11 Bebauungsentwurf) nimmt bereits eine gewünschte Mischung voraus und zeigt eine Möglichkeit der Aufgliederung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, insbesondere,
- Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (hier: Schallschutz),
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

### **3 PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1 Nutzungskonzept**

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht für das gesamte Plangebiet allgemeines Wohngebiet vor. Im südöstlichen Teil ist die Aufteilung in kleinere Grundstückseinheiten als Reihenhäuser vorgesehen. Diese sollen vorrangig für die Errichtung altengerechter Wohnhäuser genutzt werden. Die Erschließung ist über die Grünstraße im Osten sichergestellt.

Im Südwesten und Nordwesten sollen jeweils Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Während im Nordosten Gartenhofhäuser geplant sind, sind im restlichen Plangebiet Doppelhäuser angedacht.

Die Erschließung der innenliegenden Grundstücke wird mittels einer öffentlichen Straße in U-Form von der Grünstraße sichergestellt. Im südlichen Bereich der Planstraße werden öffentliche Parkplätze vorgesehen (s. Bebauungsentwurf).

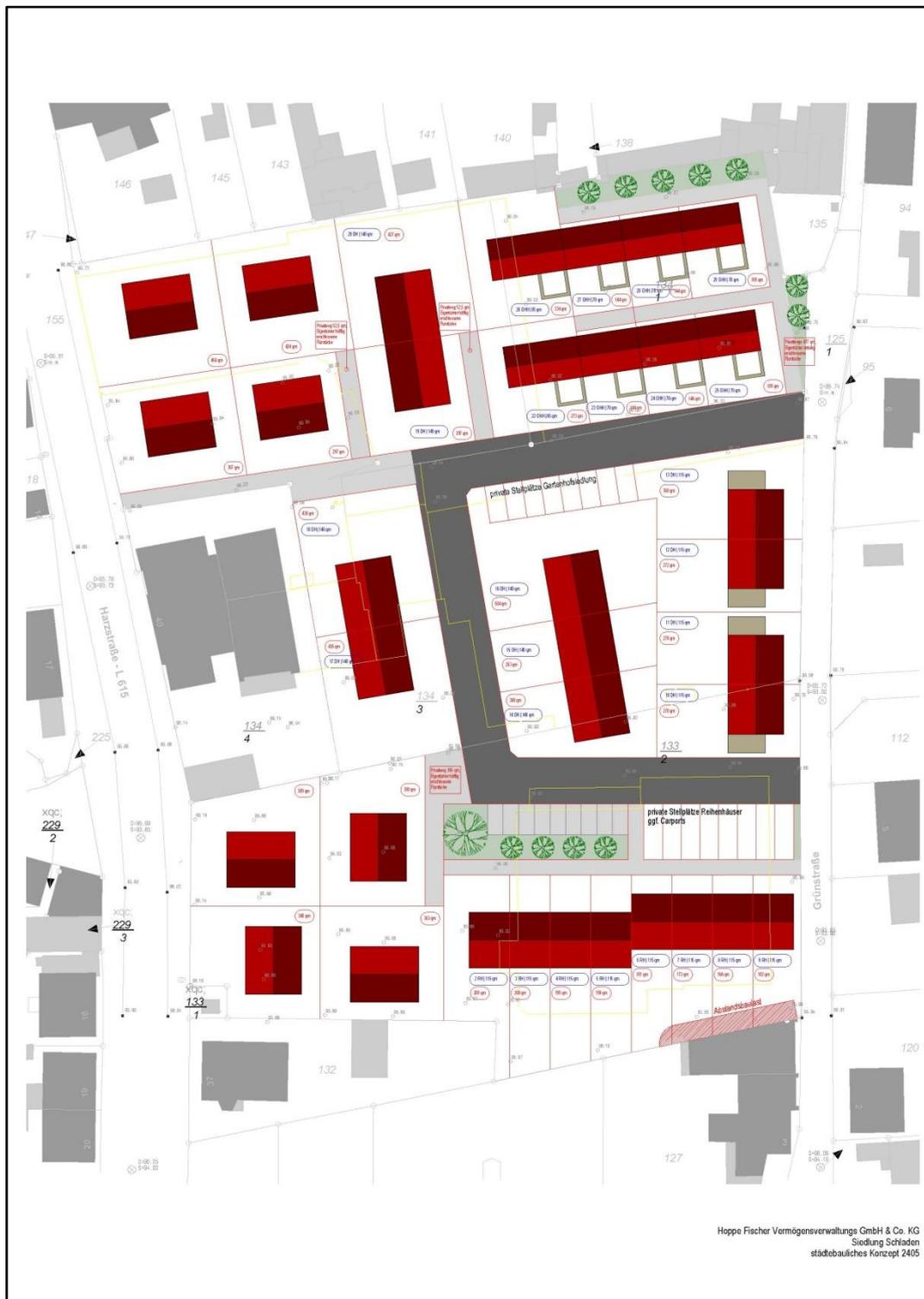
Im nördlichen Bereich ist eine Wegeverbindung von der Planstraße zur Harzstraße für Fußgänger und Radfahrer geplant.

Insgesamt werden hier ruhige Wohnverhältnisse angestrebt.

#### **3.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist einerseits über die Harzstraße (L 615) sichergestellt. Diese bindet das Plangebiet insbesondere an den Ortsbereich westlich der Oker an. Hauptsächlich wird das Plangebiet jedoch mittels einer u-förmigen Planstraße von der Grünstraße aus erschlossen.

## Bebauungsentwurf



Hoppe Fischer Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG  
Siedlung Schladten  
stadtebauliches Konzept 2405

Entwurf: Hoppe Fischer Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (ohne Maßstab, Stand: 24.05.2017)

Bebauungsplan „Quartier Harzstraße“, Gemeinde Schladen-Werla, OT Schladen

Begründung

438BG-07-Abschrift

## 4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „Quartier Harzstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hier sind die folgende gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem unter 3.1 beschriebenen angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes. Durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen entstehen Verkehrsaufkommen, die neben der Harzstraße auch die Grünstraße und die Straße „Am Hauptgraben“ östlich, bzw. südlich des Plangebietes belasten würden. Weiterhin stehen sie den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen entgegen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Trotz der oben genannten Ein-

schränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt gewahrt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse (II) definiert. Hierbei handelt es sich jeweils um Höchstmaße.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Sie dient einer maximalen Ausnutzung des Grundstückes.

Zur Umsetzung der geplanten altengerechten Wohnanlage auf kleinen Grundstücken sowie von Gartenhofhäusern ist es erforderlich, Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu einer Obergrenze von 0,6 zuzulassen. Die maximal zulässige Versiegelung entspricht damit der eines Mischgebietes, liegt jedoch noch unterhalb der bisherigen Versiegelung. Darüber hinaus sind im geplanten Wohngebiet auch Pflanzflächen vorgesehen, durch die der auf den Baugrundstücken erhöhte Versiegelungsgrad im Sinne des Umweltschutzes ausgeglichen wird. Somit können die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens minimiert werden.

Da für die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet zentrale private Erschließungsflächen erforderlich sind, ist für diese Flächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig. Dies gilt ebenso für Flächen für Stellplätze, einschl. Garagen und Carports, weil diese gemäß städtebaulichem Konzept zentral angelegt werden sollen.

Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden so gewählt, um eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur sicherstellen zu können. Weiterhin orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse an der vorhandenen Bebauung westlich der Harzstraße und östlich der Grünstraße.

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie orientieren sich am vorliegenden Nutzungskonzept und sind somit ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass auf die seitlichen Grenzabstände verzichtet werden kann, oder diese verringert werden können. Die Gebäudelängen dürfen - entsprechend der offenen Bauweise - jedoch 55

m nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird wegen der geplanten Bebauungsstruktur (s. Kap. 2.1 Nutzungskonzept, Bebauungsentwurf) erforderlich. Die einzelnen Nutzungseinheiten sind separat zu betrachten und stellen somit jeweils Grenzbebauungen dar, die durch o.g. Festsetzung ermöglicht werden.

#### 4.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

##### Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden für den Geltungsbereich flächendeckende Rasterlärnkarten für verschiedene Höhenlagen (Außenwohnbereiche/Erdgeschosse, 1. Obergeschosse) und Zeitbereiche (Tag, Nacht) erstellt. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung wurde zur Sicherheit jedoch nicht berücksichtigt (freie Schallausbreitung). Die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche auf das geplante Allgemeine Wohngebiet werden gesondert beurteilt (siehe Kapitel 6.2).

Die Lärnkarten zum Verkehrslärm zeigen, dass im Westen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr (55/45 dB(A) tags/ nachts) überschritten werden. Ab einem Abstand von rd. 18 m zur westlichen Grundstücksgrenze werden die Orientierungswerte eingehalten.

Zwar stehen am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes Flächen zur Verfügung, die grundsätzlich für die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walls geeignet wären, jedoch ist dieses aus städtebaulichen Gründen nicht tragbar. Lärmschutzwälle entsprechen nicht dem vorhandenen Ortsbild. Da auch eine Erschließung des Wohngebietes von Westen möglich bleiben soll, würde diese einer Wand hier entgegenstehen. Unterbrechungen der Wand zu Erschließungszwecken beeinträchtigen auch deren Schutzfunktion.

Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** innerhalb des Plangebietes sind deshalb **passive Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund fehlender Detailkenntnisse der künftigen Gebäude noch keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt. Basierend auf den berechneten Außenlärmpegeln wurden die Lärmpegelbereiche I bis IV ermittelt. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ohnehin von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Ge-

räuscheinwirkungen auszugehen. Sie wurden daher nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. An den übrigen Gebäudeseiten sind diese nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist bereits durch entsprechende Erweiterungen der in der Harzstraße und der Grünstraße vorhandenen Bestandsleitungen gegeben.

Versorgungsträger sind:

- WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG (Gas)
- LSW Netz GmbH & Co. KG (Wasser, Abwasser, Elektrizität)
- Deutsche Telekom AG (Telekommunikation)

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die bereitzustellende Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt wird. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt - wie derzeit auch - im Trennsystem (Regenwasser/Schmutzwasser) über die in der Harz- und Grünstraße vorhandene Kanalisation.

Das **Schmutzwasser** wird dabei über das zentrale Kanalisationsnetz der Kläranlage Schladen zugeführt.

## 6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

### 6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden.

### 6.2 Immissionen durch die Harzstraße (Verkehrslärm)

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche wurden für den Geltungsbereich flächendeckende Rasterlärmkarten für verschiedene Höhenlagen (Außenwohnbereiche/Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) und Zeitbereiche (Tag, Nacht) erstellt. Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bebauung wurde zur Sicherheit jedoch nicht berücksichtigt (freie Schallausbreitung).

Die Lärmkarten zum Verkehrslärm zeigen, dass im Westen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr (55/45 dB(A) tags/ nachts) überschritten werden. Ab einem Abstand von rd. 18 m zur westlichen Grundstücksgrenze werden die Orientierungswerte eingehalten.

Wie in Kapitel 3.4 beschrieben, würden für aktiven Schallschutz zwar Flächen zur Verfügung stehen. Dieser ist aus städtebaulicher Sicht jedoch als nicht tragfähig und zweckmäßig anzusehen.

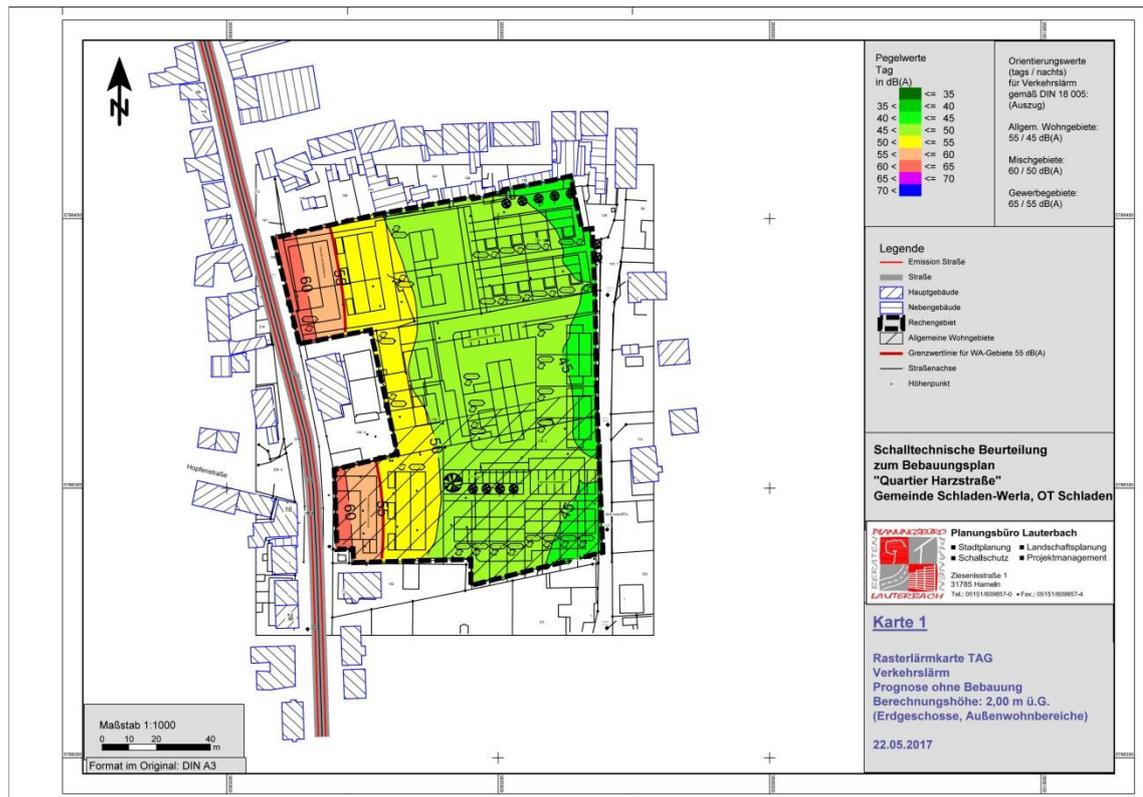
Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** sind deshalb **passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen** vorzusehen. Hierzu sind gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für den Änderungsbereich ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche III und IV anzusetzen sind.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden sind innerhalb des Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen.

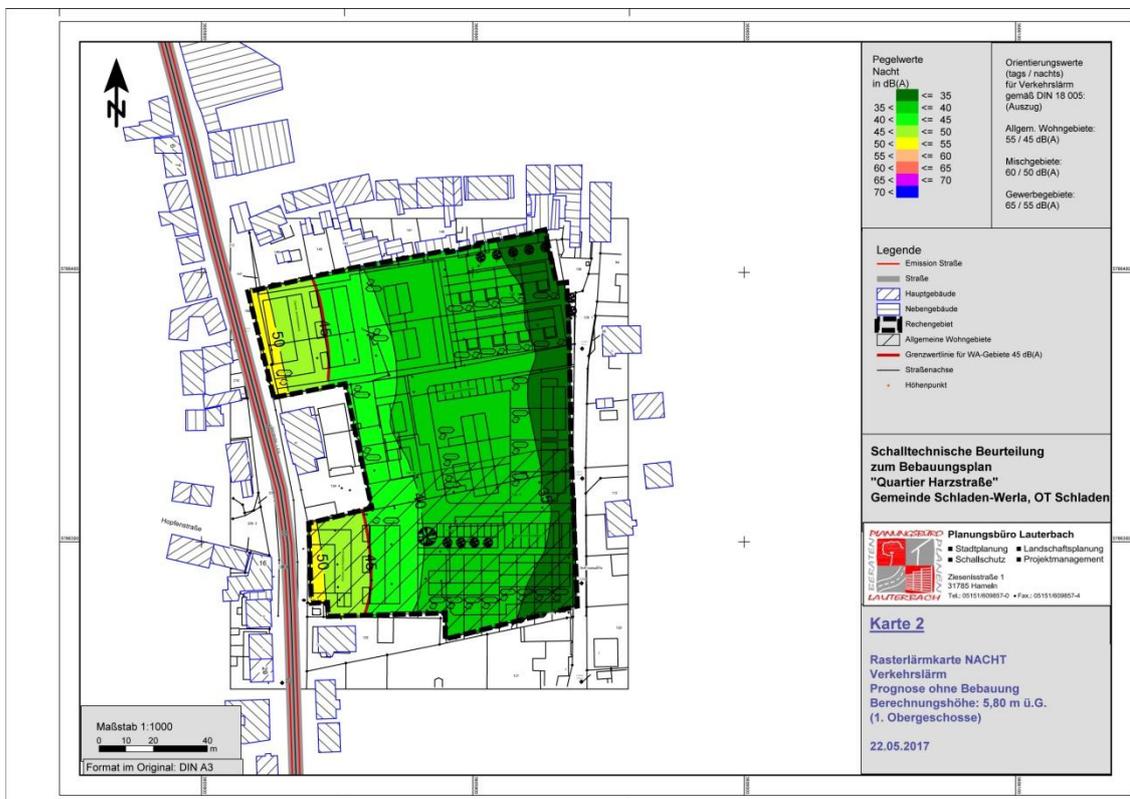
Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen

Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

## Rasterlärmkarte Tag Verkehrslärm



## Rasterlärmkarte Nacht Verkehrslärm

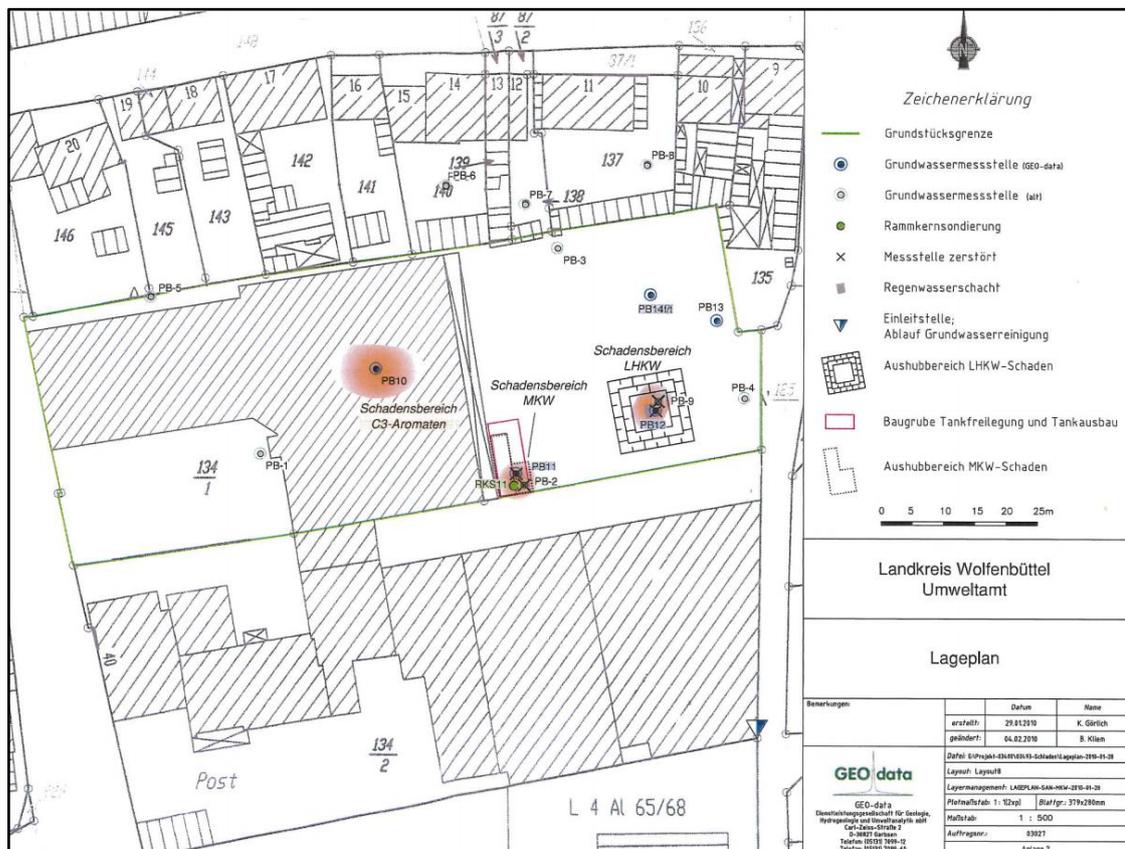


## 6.3 Altlasten

### Nördliches Plangebiet

Im nördlichen Plangebiet (Flurstück 134/1) fanden in der Zeit von 1840 bis 1968 industrielle Nutzungen statt. Hier war die „Braunschweigische Maschinen AG (BMA) Werk I“ ansässig und es wurde u.a. mit wassergefährdenden Stoffen (LHKW, BTXE, C3-Aromaten, MKW) umgegangen. Diesbezüglich haben Altlastenerkundungen stattgefunden und 2010 erfolgten Teilsanierungen der LHKW- und MKW<sup>1</sup>-Schadensbereiche. Es liegen die Berichte zum Grundwassermonitoring und den Sanierungen vor (aufgestellt GEO-data GmbH, Garbsen). Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben.

<sup>1</sup> LHKW=leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe, MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe



**Abb.: Lageplan zur Übersicht der Schadensstellen, aufgestellt: GEO-data, Garbsen, 04.02.2010**

### **Dokumentation zur Sanierung der LHKW-Belastungen (Stand: 23.02.2010):**

Der Schadensbereich der leichtflüchtigen, halogenisierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) befindet sich im östlichen Teil des Grundstückes. Hier befand sich ein Entwässerungsschacht. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten (November 2009) wurde dieser Bereich bis in eine Tiefe von 5,8 m ausgekoffert. Der belastete Boden wurde fachgerecht entsorgt und durch unbelastetes Material ersetzt. Die Kontaminationen beschränkten sich hier auf einen Bereich zwischen 1,5 m (Lage Schacht) und 5,5 m unter Geländeoberkante. Anschließend wurden Kontrollmessungen im Grundwasser durchgeführt. Der Bericht kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

*„Mittels der Bodenaustauschmaßnahme ist der kontaminierte Bereich der LHKW-Belastung nahezu vollständig aus dem Untergrund entfernt worden.*

*Der Sanierungszielwert für das Grundwasser ist erreicht. Die LHKW-Konzentration liegt unter 100 µg/l und in Summe sind über die Grundwasserreinigungsanlage rund 160 g Schadstoff ausgereinigt worden (Sanierungsziel: 95 g). Die Konzentration von Vinylchlorid hat stets unter 1 µg/l gelegen.*

*Bis auf eine Bodenprobe aus der Baugrubensohle sind auch die Zielwerte für die Bodenzonen erreicht worden. In der südöstlichen Grubenecke verbleibt ein LHKW-Gehalt von 3,5 mg/kg. Dieser Wert liegt im Bereich des festgeschriebenen Zielwertes für die gesättigte Zone von 1 bis 5 mg/kg. Aus technischen Gründen ist hier (mit den vorhandenen) Gerätschaften kein weiterer tieferer Bodenaushub mehr möglich gewesen.*

*[...]*

*Zur Nachsorge werden diese Untersuchungen über einen Zeitraum von 3 Jahren insgesamt 4 mal (2 mal in halbjährlichen und danach 2 mal in jährlichem Turnus) wiederholt.“*

### **Dokumentation zur Sanierung der MKW-Belastungen (Stand: 30.04.2010):**

Der Schadensbereich der Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) befindet sich im Bereich eines unterirdischen Tanks im Südwesten der Hofffläche. Dieser Tank war von 1965 – 1992 in Betrieb. An dieser Stelle sind Schadstoffe bis ins Grundwasser gelangt. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden der Boden bis in eine Tiefe von 5,5 m sowie der Tank entfernt. Die Grube wurde anschließend mit unbelastetem Material verfüllt. Die Sanierung dauerte von Dezember 2009 bis Februar 2010. Anschließend wurden Kontrollmessungen im Grundwasser durchgeführt. Der Bericht kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

*Mittels der Maßnahme (Tankbergung und -entsorgung und Bodenaustausch) ist das Sanierungsziel, die Entfernung des Haupteintragsbereiches und der Wurzel der Verunreinigung im Bereich des Domschachtes, erreicht worden. Durch den Eingriff wird eine Schadstoffnachlieferung in das Grundwasser gänzlich unterbunden.*

*Die Wasseranalysen während der Grundwasserhaltung haben weder im Zu- noch im Ablauf Auffälligkeiten gezeigt und lagen stets  $<0,1 \mu\text{g/l}$  für den KW-Index. Der Sanierungszielwert für das Grundwasser wird damit ausnahmslos eingehalten.*

*Ein Teil des kontaminierten Bodens ist außerhalb des Auskofferungsbereiches im Untergrund verblieben. Eine Sanierung dieser Fläche halten wir aufgrund des geringen Schadstoffinhaltes nicht für verhältnismäßig.*

*Es ist zu erwarten, dass die nun durchgeführte Quellensanierung mittelfristig zu einer deutlichen Besserung der Belastung in der gesättigten Zone führen wird. Hierzu werden auch intensivierete mikrobiologische Prozesse beitragen.*

*Für die Überwachung dieser Entwicklung wird ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Eine erste Messung ist Anfang März 2010 erfolgt (vgl. Bericht GEO-data vom 19.03.2010).*

*Zur Nachsorge werden diese Untersuchungen über einen Zeitraum von 3 Jahren insgesamt 4 mal (2 mal in halbjährlichen und danach 2 mal in jährlichem Turnus) wiederholt.“*

### **Bericht zum Grundwassermonitoring (Stand 01.10.2012):**

Zur Kontrolle der Sanierungsmaßnahmen erfolgte ein Grundwassermonitoring. Die messergebnisse zeigen einen deutlichen Rückgang der Schadstoffbelastung im Vergleich zum Jahr 2009 (vor der Sanierung). Auch die Vergleiche zwischen den Messungen 2011 und 2012 zeigen eine abnehmende Tendenz der Belastungen. Der Bericht kommt abschließend zu folgendem Ergebnis

*„Die Sanierungszielwerte für das Grundwasser werden in den bislang untersuchten Proben, in allen bereits erfolgten Monitoringkampagnen, ohne Ausnahme eingehalten.*

*Im randlichen Bereich des Abstromkorridors sind LHKW lediglich nur noch in Spuren nachweisbar. Im zentralen Abstrombereich liegen die LHKW-Konzentrationen zwischen 0,035 mg/l und 0,044 mg/l.*

*Insgesamt hat sich die Situation im Vergleich zur Nullbeprobung im September 2009 und den vorherigen Grundwassermonitoringkampagnen im März und September 2010 in Summe weiter stabilisiert und verbessert.*

*Da die Zielwerte in sämtlichen Monitoringuntersuchungen eingehalten wurden, kann das Grundwassermonitoring gemäß Sanierungskonzept / Sanierungsvereinbarung eingestellt werden.“*

## Einschätzung der Altlastensituation

**BÖKER und PARTNER** 

Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung  
Beratende Ingenieure und Geologen

BÖKER und PARTNER · Wöhlerstraße 42 · 30163 Hannover

Hoppe Fischer Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG  
Jägerstr. 16

**30167 Hannover**

ub/15P329

Hannover, den 17.05.2017

**Bebauungsplanverfahren Grundstück Harzstraße 40 in  
Schladen  
Einschätzung der Altlastensituation für eine Wohnbebauung  
Gespräch mit Hr. Jordan vom 19.04.2017**

PARTNERSCHAFT

Uwe Böker  
Dr. Dieter Cordas  
Dr. Michael Bachmann  
Register Hannover Nr. 67

KONTAKT

Wöhlerstraße 42  
30163 Hannover  
Tel. 0511-336549-0  
Fax. 0511-336549-22  
box@boekerundpartner.de  
www.boekerundpartner.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrter Herr Jordan,

die Thomas Hoppe Immobilien GmbH & Co KG plant die Herrichtung der Fläche für eine Neubebauung mit Wohnhäusern auf dem Grundstück Harzstrasse 40 (Flurstücke 134/1) in Schladen. Dafür muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Wir wurden am 19.4.2017 aufgefordert, eine gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation im Hinblick auf eine Umnutzung zu Wohnzwecken zu erstellen.

Es lagen uns in folgenden Gutachten zur Altlastensituation vor:

1. Dokumentation eines MKW-Schadens auf dem Grundstück Harzstraße 40 in Schladen.- geo-Data, Hannover, vom 30.4.2010
2. Dokumentaion Sanierung LHKW-Schadens auf dem Grundstück Harzstraße 40 in Schladen.- geo-Data, Hannover, vom 23.10.2010
3. Monitoringbericht LHKW- und MKW-Schaden Grundstück Harzstrasse 40 in Schladen,- geo-Data, Hannover, vom 1.10.2012

Zur Klärung der Altlastensituation wurde mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel und dem Gutachter der Fa. geo-Data GmbH am 03.07.2015 ein Abstimmungsgespräch geführt. Im Ergebnis bestätigt der Gutachter den Kenntnisstand in den o.b. Berichten und erklärte, dass keine Hinweise auf weiteren Altlastenverdachtsflächen vorliegen und die festgestellten Altlasten saniert bis auf eine Restfläche sind. Diese Restfläche konnte aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht



Altlasten · Baugrund · Geotechnik · Grundwasser · Gebäudeschadstoffe · Entsorgungsplanung · Ermittlung von Investitionsrisiken  
Sparkasse Hannover IBAN: DE43 2505 0180 0000 0493 79 SWIFT-BIC: SPKHDE2HXXX STEUER-NR. 25/234/76406

Bebauungsplanverfahren Grundstück Harzstraße 40 in Schladen  
 Einschätzung der Altlastensituation für eine Wohnbebauung  
 Gespräch mit Hr. Jordan vom 19.04.2017

**BÖKER und PARTNER**   
 Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung  
 Beratende Ingenieure und Geologen

saniert werden. Die Restsanierung umfasst einen Bodenaustausch von ca. 20 m<sup>3</sup> kontaminierten Boden. Eine weitere punktuelle Bodenkontamination von VOC sollte nach Rückbauarbeiten der Gebäude erkundet und ggf. auch durch Bodenaustausch saniert werden.

Die untere Bodenschutzbehörde sieht aufgrund der derzeitigen Kenntnislage keine Veranlassung für weitere Altlastenuntersuchungen.

Für eine Wohnbebauung sind grundsätzlich die Kriterien für ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB anzusetzen. Hierfür formuliert die BBodSchV einzuhaltende Grenzwerte für den Wirkpfad Boden – Mensch und einer Wohnnutzung in den oberen 30 cm unterhalb von nicht versiegelten Geländeoberflächen. Aufgrund der Vorkenntnisse ist damit zu rechnen, dass nach Rückbau der Bestandsgebäude und Freiflächenversiegelungen diese Grenzwerte nicht eingehalten werden. Die belasteten Böden sind dann bis zur Einhaltung der Grenzwerte abzutragen und zu entsorgen oder mit mindestens 30 cm sauberen Boden (ZO - Boden gemäß LAGA Boden) abzudecken.

Weiterhin ist durch die bekannte Restbelastung auf dem Grundstück mit leichtflüchtigen Schadstoffen (VOC) zu prüfen, ob eine relevante Bodenluftbelastung vorliegt, die zu einer Gebäuderaumlufbelastung in den Wohngebäuden führen kann. Ist dies der Fall, sind Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Bodenluftbelastung oder eine Gebäudesicherung in Form von Gasdrainagen oder Sperrschichten unter der Bodenplatte vorzusehen.

Der Sachverhalt für die o.g. Szenarien, ist sinnvollerweise erst nach Rückbau der Gebäude und der geplanten Sanierung der Restbelastungen im Boden zu ermitteln. Die Ergebnisse und die Vorschläge für die durchzuführenden Maßnahmen sind in einem Gutachten zu dokumentieren und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**BÖKER UND PARTNER**

Dipl.- Geologe Uwe Böker



## **Südliches Plangebiet**

Der Unteren Bodenschutzbehörde sind im südlichen Plangebiet (Flurstück 133/2) keine Altlasten bekannt, jedoch bestand hier bis 1995 eine Gewächshausanlage mit angeschlossenem Heizraum. Kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes können nicht ganz ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **6.4 Denkmalschutz**

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Gemeinde Schladen-Werla oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungstätte ist für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

# **7 HINWEISE**

## **7.1 Schaffung von Retentionsraum**

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einem zukünftig auszuweisenden Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Weddebaches. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Landkreis Wolfenbüttel, untere Wasserbehörde, wurde festgestellt, dass Teilflächen des ÜSGs nicht korrekt abgegrenzt sind. So kann z.B. der Nordosten des Plangebietes wegen der dort vorhandenen Mauer nicht überschwemmt werden. Diese steht dem Fließpfad entgegen. Auch wird der östliche Gebäudeteil der abzureißenden Halle so nicht überschwemmt. Hinsichtlich der Abgrenzung des ÜSGs werden seitens der Unteren Wasserbehörde Änderungen angestrebt, die jedoch nicht vgreifend in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Um die Bebauung in dem Überschwemmungsgebiet zu ermöglichen wurde diesbezüglich von der Hoppe Fischer Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ein Antrag zum „Neubau mehrerer Wohnhäuser im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Weddebaches“ (Mai 2017) gestellt (Ausnahmegenehmigung nach § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz).

Durch den Landkreis Wolfenbüttel, Umweltamt, wurde mit Schreiben vom 15.08.2017 festgestellt, dass eine Ausnahmegenehmigung im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich ist.

Es wurde der Nachweis erbracht, dass sich das Plangebiet bis auf wenige m<sup>2</sup> im Nordwesten nicht mehr im ÜSG des Weddebaches befindet. Lediglich in diesem Teilbereich befindet sich die Geländehöhe mit 95,72 m + NN unter dem Wasserspiegel bei HQ<sub>100</sub> von 95,84 m + NN. Auf den Ausgleich des Retentionsraumverlustes kann, aufgrund der Schaffung von Retentionsraum durch den Abriss des vorhandenen Gebäudes, verzichtet werden.

Zum Schutz vor Hochwassergefahren wird empfohlen, das Gelände im Nordwesten auf das Niveau über Wasserspiegel HQ<sub>100</sub> anzuheben, um somit eine hochwassersichere Bebauung sicherzustellen.

## 7.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in dem Wasserschutzgebiet „Börßum-Heiningen“ Zone III A. Es sind die Verordnungen des Wasserschutzgebietes zu beachten.

## 8 STÄDTEBAULICHE WERTE

### Flächenbilanz

B-Plan "Quartier Harzstraße"	Größe m <sup>2</sup>	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	11.323 m <sup>2</sup>	1,13 ha	88,1 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.254 m <sup>2</sup>	0,13 ha	9,8 %
Öffentliche Parkfläche	113 m <sup>2</sup>	0,01 ha	0,9 %
Weg	66 m <sup>2</sup>	0,01 ha	0,9 %
Verkehrsgrün	90 m <sup>2</sup>	0,01 ha	0,7 %
Geltungsbereich, insgesamt	12.846 m <sup>2</sup>	1,28 ha	100,0 %

## 9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Neustrukturierung der Flurstücke erforderlich. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

## 9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

## 10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 05.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 stattgefunden. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 03.07.2017 und einer Frist bis zum 07.08.2017 stattgefunden. Folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen. (*Kursivtext = Behandlung in der Abwägung*)

### Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung der Behörden

#### **Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel (ALW) mit Schreiben vom 07.07.2017**

1. Alle eingeplanten Verkehrsberuhigungen u.a. Baumpflanzungen müssen so angelegt werden, dass die Durchfahrtshöhe von Müllsammelfahrzeugen 4,00 m nicht eingeschränkt wird.
2. Die Straßenbreite darf 4 m nicht unterschreiten. Bei den Verkehrsberuhigungen (Parkplätzen) ist besonders darauf zu achten, da sonst möglicherweise zurückgebaut werden muss.
3. Die Planstraßen müssen so angelegt werden, dass die Müllfahrzeuge ohne Rangieren den Verlauf der Straße folgen können. Bei geplanten Wendepunkten ist die Umfahrung der Insel sicher zu stellen (parkende Fahrzeuge und Anpflanzungen)
4. Wendehämmer müssen frei von parkenden Fahrzeugen sein (Parkverbot).
5. Der benötigte Durchmesser eines Wendehammers beträgt 22,5 m (ohne Pflanzinsel)
6. Bei geplanten Pflanzinseln (Durchmesser 3 m) ist ein Gesamtdurchmesser eines Wendehammers von 26 m nötig.
7. Die Anlieger von Stichstraßen bzw. zurückliegenden Grundstücken müssen ihre Abfallbehälter an der Planstraße zur Abfuhr bereitstellen. Ggfs. Sammelplätze schaffen. Ein Rückwärtsfahren ist nicht zulässig.
8. Die Fahrbahn muss eine Traglast von mind. 28 t haben.

Ich weise darauf hin, dass das Ziel einer altersgerechten Wohnanlage im Bezug zur Abfallentsorgung nicht berücksichtigt wurde. Im Punkt 5 der Begründung zum B-Plan fehlt die hausnahe Entsorgung des Abfalles völlig und ist somit auch nicht berücksichtigt worden.

*Im Bebauungsplan sind ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen auch zum Befahren durch Müllsammelfahrzeuge ausgewiesen. Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der detaillierten Straßenplanung bzw. der Objektplanungen zu beachten.*

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 07.07.2017**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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 Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

*Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.*

*Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Avacon AG mit Schreiben vom 11.07.2017**

Als Anlage erhalten Sie die bestellten Bestandspläne zu Ihrer Anfrage 534985 vom 03.07.2017. Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.

Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen. Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.

Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:

- a) Link Internetseite Avacon AG <http://www.avacon.de>
- b) Portal direkt <http://www.planauskunftsportal.de/>

*Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.*

*Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Industrie- und Handelskammer Braunschweig mit Schreiben vom 19.07.2017**

In der uns zuvor übersandten Fassung beinhaltete die o.g. Bebauungsplanung noch die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel, das zur Stärkung der innerörtlichen Versorgungsfunktion beigetragen hätte und daher von unserer Seite begrüßt worden war. Die aktuellen Planunterlagen setzen nun den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet fest; das vormals geplante Sondergebiet Einzelhandel ist hingegen entfallen. Auch wenn wir den damit verbundenen Verzicht auf eine Möglichkeit zur Stärkung der innerörtlichen Versorgungsfunktion generell bedauern, bestehen von unserer Seite gegen die aktuelle Fassung der o.g. Bebauungsplanunterlagen keine Bedenken.

*Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 01.08.2017**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Landkreis Wolfenbüttel mit Schreiben vom 03.07.2017**

Zu dem Bebauungsplanentwurf gebe ich die nachfolgenden Anregungen und Hinweise:

Umweltamt

Ich weise darauf hin, dass sich ein geringer Teil des überplanten Gebietes im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Wedde befindet. Durch eine Bestandsvermessung wurde der Nachweis erbracht, dass sich das überplante Gelände bis auf wenige m<sup>2</sup> im Nordwesten nicht mehr im ÜSG des Weddebachs befindet. Es ist daher sicherzustellen, dass das Gelände über den Wasserspiegel des HQ<sub>100</sub> von 95,84 m + NN aufgehört wird.

*Zwischenzeitlich ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz beantragt worden. Durch den Landkreis Wolfenbüttel, Umweltamt, wurde mit Schreiben vom 15.08.2017 festgestellt, dass eine Ausnahmegenehmigung im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich ist.*

*Es wird empfohlen, das Gelände zum Schutz vor Hochwassergefahren im Nordwesten auf das Niveau Wasserspiegel HQ<sub>100</sub> anzuheben.*

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung ergänzt.

Einer Ableitung des Niederschlagswassers ohne Rückhaltung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden, es sei denn, die gemäß Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oker festgesetzte Einleitungsstelle (Aktenzeichen 657-20/22-004 vom 01.04.1968 für die Einleitstellen 1 -6 mit maximaler Einleitmenge von 832 l/s) wird nicht überschritten. Dies ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

*Der Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu führen und vorzulegen.*

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das überplante Gebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Das überplante Gebiet befindet sich in der potentiell mit Schwermetallen belasteten Okeraue. Es ist daher nicht auszuschließen, dass gesundheitliche Bedenken auftreten können. Es sind Schadstoffbelastungen in vorhandenen Materialien sowie im Untergrund vorhanden. Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem (Boden-)Aushub und einer geplanten Nutzung im überplanten Bereich ist die untere Bodenschutzbehörde zu kontaktieren.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B.

Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden. Bei der Wahl der Materialien ist insbesondere die Lage in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen zu beachten. Die Lage des Grundwasserstandes ist bekannt.

Auf einem Teilstück des überplanten Gebietes befindet sich eine Altlast, da hier von mehreren Firmen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Die Altlast wurde erkundet und größtenteils saniert, sofern der Schadensherd zugänglich war. Ein Schadensbereich (C3-Aromaten) befindet sich noch unterhalb eines Gebäudes. Der Schaden muss nach Abriss und vor Sanierung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde weiter eingegrenzt werden. Der Abriss und die weiteren Baumaßnahmen sind daher gutachterlich zu begleiten. (s. hierzu auch Einschätzung der Altlastensituation für eine Wohnbebauung durch das Ing.-Büro Böker und Partner).

*Das Thema Altlasten wurde ausreichend in der Begründung berücksichtigt.*

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Ich weise darauf hin, dass die Anlieger von Stichstraßen und privaten Erschließungen ihre Abfallbehälter an der Planstraße zur Abfuhr bereitstellen müssen.

Weitere Anregungen habe ich nicht vorzubringen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **LSW Land-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 18.07.2017**

Im Plangebiet verlaufen 0,4 kV Strom Kabel, Wasserleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle. Diese bedürfen besonderem Schutz. Werden die bestehenden Gebäude abgerissen, so sind diese Leitungen / Kanäle rechtzeitig vorher zu demontieren. Für den späteren Ausbau der Planfläche müssen die Strom- und Wasserleitungen sowie die Kanäle entsprechend erweitert und umgelegt werden.

Zu Ihrer Information haben wir einen Auszug aus unseren derzeit gültigen Plänen beigefügt.

*Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.*

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 02.08.2017**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Harzstraße“ der Gemeinde Schladen-Werla ist die Straßenbauverwaltung bedingt durch die geplante verkehrliche Erschließung mit Anbindung an die L615 (Harzstraße) betroffen.

Folgendes bitte ich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Soweit nicht eine rückwärtige Erschließung über die im Planbereich vorgesehene Straße erfolgen kann und eine direkte Anbindung an die L 615 erfolgt ist die Anlage der Zufahrten einvernehmlich mit mir abzustimmen.

*Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Regionalverband Großraum Braunschweig mit Schreiben vom 12.07.2017**

Als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung für den Verbandsbereich gebe ich zu der o.g. Bauleitplanung folgenden Hinweis:

Für das Plangebiet des genannten Bauleitplans legt die Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) 2008 für den Großraum Braunschweig ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz fest. Diese Festsetzung ist als Grundsatz der Raumordnung in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

*Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Planung berücksichtigt worden.*

*Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*



Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat diese Begründung in seiner Sitzung am 13.09.2017 gebilligt.

Schladen, den 08.01.2018

gez. Memmert

.....

Bürgermeister