

— Anlage zur Verfügung des Landkreises
Goslar vom 23.07.97, Az. 61/622-21 —

STADT BAD HARZBURG

geändert gem. Verfügung des Landkreises Goslar
vom 23.07.97, Az. 61/622 -21

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

„Am Hopfengarten und Im Troge“

Inhalt:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Versorgung und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten

1. Bisheriger Rechtszustand

Für den Plangeltungsbereich liegen 2 alte Bebauungspläne vor:

Zum einen der „Teilortsbau- zugleich Aufbauplan Am Hofengarten“ aus dem Jahre 1955. Dieser Plan wurde vom Landkreis Wolfenbüttel mit der Verfügung III/31-601/00 vom 03.11.1955 genehmigt und durch den Rat der Gemeinde Bündheim am 28.11.1955 festgestellt. Der nördliche Teil dieses Planes wurde 1957 und 1975 durch den Bebauungsplan „Der Scharenberg“ überplant.

Der westliche Teil des Planes wurde 1960 durch den Bebauungsplan „Am Hofengarten und Im Troge“ erneut überplant. Dieser Plan ist mit Verfügung III/31-601/00 vom 22.02.1960 durch den Landkreis Wolfenbüttel genehmigt und am 29.08.1960 durch den Rat der Gemeinde Bündheim festgestellt worden.

Mit Schreiben vom 01.08.1989 wird vom Landkreis Goslar auf die fehlende Bekanntmachung der beiden Pläne hingewiesen.

Da der Nachweis über die erfolgte Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel nicht zu führen ist, muß davon ausgegangen werden, daß die Pläne nie rechtswirksam geworden sind.

"Daher werden die Pläne in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben und der vorliegende Bebauungsplan neu aufgestellt."

2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Planbereiche der alten Bebauungspläne „Am Hopfengarten und Im Troge“ aus dem Jahr 1960 und „Am Hopfengarten“ aus dem Jahr 1955, soweit dieser nicht durch den Plan aus dem Jahr 1960 und dem Bebauungsplan „Der Scharenberg“ später überplant worden ist.

Der Plangeltungsbereich wird dabei konkret begrenzt von der Straße „Hopfengarten“ im Norden, der „Bäckerstraße“ im Osten, dem Bergrücken der Freifläche „Am Weißen Stein“ im Süden und dem Neubaugebiet „Im Troge-West“ im Westen.

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Dabei sind die Vorgaben der alten Pläne im wesentlichen eingehalten worden.

Das Gebiet ist überwiegend mit einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, versehen.

Im Zentrum des Planbereiches befinden sich drei dreigeschossige Wohnblocks und im Nordosten zwei zweigeschossige Gebäude.

Im östlichen Teilbereich befinden sich eine Tankstelle und ein Gewerbebetrieb.

Die Neuaufstellung wird notwendig, da sich die Originalpläne als rechtsungültig herausgestellt haben.

Durch die Neuaufstellung soll im wesentlichen der vorhandene Zustand belassen und planungsrechtlich abgesichert bzw. der alte Rechtszustand wiederhergestellt werden.

Dabei werden für die Einzel- und Doppelhausbebauung die in Originalplänen vorgesehenen Entwicklungsspielräume in etwa beibehalten.

Der Geschosßwohnungsbau und die gewerbliche Nutzung sollen auf den Bestand festgeschrieben werden.

Insgesamt soll durch den neu aufgestellten Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit wiederhergestellt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist überwiegend im neuen Flächennutzungsplan der Stadt, der bereits vom Rat beschlossen worden ist und derzeit der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt wird, als „Wohnbaufläche“ mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Auch das Mischgebiet im östlichen Teil ist als „gemischte Baufläche“ entsprechend dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung“

Die Stadt Bad Harzburg führt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung durch. Da es sich bei dieser Neuaufstellung aber lediglich um eine Festbeschreibung der bereits vorhandenen Bebauung bzw. von den in den Originalplänen bereits vorgesehenen Erweiterungsflächen, die derzeit auch über § 34 Baugesetzbuch realisierbar wären, handelt, durch die keine neuen Auswirkungen planungsrechtlich vorbereitet werden, wird auf eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

Es ist allerdings festzustellen, daß sich in den Böden des Plangeltungsbereichs ein erhöhter Wert der Schwermetalle Blei und Cadmium befindet. So wurde in einem Gutachten der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik Braunschweig festgestellt, daß sich ein Maximalwert von 360 mg/kg Blei und von 9 mg/kg Cadmium in den untersuchten Böden befindet. Diese Werte liegen im sog. „B-Bereich“ der zur Bewertung häufig angeführten Niederländischen Liste.

Ein akuter Sanierungsbedarf wird in dem Gutachten nicht gesehen. Es handelt sich hier auch um Werte, die im gesamten Vorharzbereich als üblich angesehen werden müssen. Erfahrungen in ähnlich belasteten Gebieten haben gezeigt, daß eine Wohnbebauung hier durchaus möglich ist. Als Beispiel kann hier der Bebauungsplan „Harlingerode-Ost II“ herangezogen werden. Im Bebauungsplan wird die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 notwendige Kennzeichnung für belastete Böden aufgenommen. Außerdem muß im Abwägungsprozeß berücksichtigt werden, daß es sich hier um ein bereits seit Jahren bebautes Gebiet handelt, dessen Grundstückseigentümer und Bewohner mit der Problematik der belasteten Böden vertraut sind und ebenfalls seit Jahren ohne Probleme damit leben. Die in der Niederländischen Liste geforderten „näheren Untersuchungen“, die im übrigen nicht weiter spezifiziert sind, könnten allenfalls die seit Jahren bekannten Bodenbelastungen nur erneut feststellen, ohne weitere Abhilfe schaffen zu können. Im Zusammenhang mit der erstmaligen Feststellung der Bodenbelastung im Raum Oker/Harlingerode durch den flächenhaften Eintrag von Schwermetallen durch die industrielle Nutzung im Nordharzraum ist seinerzeit klargeworden, daß in Wohngebieten wie im Baugebiet „Am Hopfengarten und Im Troge“ lediglich durch eine freiwillige Einhaltung von Anbauempfehlungen durch die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer evtl. mögliche langfristige Gesundheitsgefahren vermieden werden können. Es wird daher auch kein Handlungsbedarf für „nähere Untersuchungen“ gesehen. Dies ist auch in einer verwaltungsinternen Absprache mit dem Landkreis Goslar am 20.11.1990 grundsätzlich geklärt worden. Dabei herrschte Übereinstimmung darüber, daß Belastungen, wie sie im Baugebiet „Am Hopfengarten und Im Troge“ vorfindlich sind, einer Wohnbebauung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Um die Eigentümer und Nutzer zu informieren, werden als Anlage zur Begründung Anbauempfehlungen aufgenommen.

Auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann praktisch entfallen, da, wie oben festgestellt wurde, lediglich die über Jahre praktisch zugrunde gelegte Bauleitplanung in rechtssicherer Form erneut verabschiedet werden soll. Da auch die im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten derzeit praktisch schon über § 34 Baugesetzbuch umsetzbar wären, wird hier kein neuer Eingriffstatbestand vorbereitet.

Zur Frage einer möglichen Verkehrslärmbelastung ist festzustellen, daß ein Gutachten zum benachbarten Bebauungsplan „Hofbreite/Amtsgarten“ nur bedingt heranzuziehen ist, da es sich dabei um unterschiedliche Verkehrsmengen, andere Geschwindigkeiten und vor allem um eine andere Topographie handelt. Die Verkehrsmengen sind im an der L 501 direkt angelagerten Teil des Baugebietes „Am Hopfengarten/Im Troge“ höher, da es im Kreuzungsbereich der L 501 zur Bäckerstraße liegt, Gleichzeitig sind aber die Geschwindigkeiten niedriger. Der gesamte andere Teilbereich des Baugebietes ist im Gegensatz zu dem tieferliegenden Gebiet des Bebauungsplanes „Hofbreite/Amtsgarten“ durch die Kuppe des „Weißen Steines“ von der Schallquelle abgetrennt.

Der Schallimmissionsplan der Stadt hat für den entsprechenden kritischen Teilbereich des Bebauungsplanes, der im wesentlichen die Grundstücke „Im Troge 1, 2, 3, 4, 5 und 6“ umfaßt, Werte ermittelt, die um bis zu 5 dB(A) am Tage und um bis zu 10 dB(A) nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Die Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden dagegen praktisch eingehalten. Hier ist lediglich nachts eine Überschreitung von 1 dB(A) zu registrieren, die aber unterhalb der Hörbarkeitsschwelle liegt.

Zur Beurteilung ist zunächst festzustellen, daß es sich um seit Jahren bebaute und bewohnte Grundstücke handelt, deren Nutzer sich auf die Situation eingestellt haben. Allein von daher erscheint es unverhältnismäßig, hier für die auf den einzelnen Grundstücken geringfügig erweiterten Erweiterungsmöglichkeiten eigenständige Festsetzungen zu treffen. Gleichzeitig muß festgestellt werden, daß das zur Reduzierung des Lärms notwendige Schalldämmmaß der Schallschutzklasse 2 bei Neu- oder Umbauten ohnehin erreicht werden muß, da die zu verwendenden Fenster aufgrund der Wärmeschutzverordnung ein entsprechendes Dämmmaß haben müssen. Von daher ist für den Innenbereich mit Ausnahme von Lüftungssituationen ein ausreichendes Schalldämmmaß zu erreichen. Da es bei den zukünftigen Bauten nicht um völlige Neubauten, sondern um An- oder Umbauten gehen wird, scheint es nicht notwendig, hier entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, um z.B. die Anordnung von Wohnräumen hinsichtlich der Lärmquelle zu regeln. Dieses wird auch durch den teilweise sehr schmalen Zuschnitt der Grundstücke erschwert.

Aufgrund der Tatsache, daß es sich um seit Jahren bebaute Grundstücke handelt und passiver Schallschutz aufgrund der geringen Entfernung der Straße zu den Grundstücken nicht möglich erscheint und auch wirtschaftlich nicht angemessen ist, muß der Verkehrslärm in den Außenbereichen der Grundstücke akzeptiert werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es wird hier im wesentlichen den Festsetzungen der Originalpläne gefolgt.

Daher wird für den überwiegenden Teil des Planbereiches ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grundflächenzahlen von 0,3 sollen die vorhandene aufgelockerte Bauweise erhalten. Dazu soll auch die Ausweisung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen dienen. Es bleiben hier allerdings maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Die Baulinien aus dem Ursprungsplan werden übernommen, da sich entlang dieser Baulinien raumbildende Strukturen entwickelt haben.

Für die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung wird ein zulässiges Vollgeschoß festgesetzt. Die vorhandene zwei- und dreigeschossige Bebauung wird mit den entsprechenden Ausweisungen gesichert.

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der L 501 wird eingehalten. Lediglich auf einem Grundstück innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet sich die Baugrenze in nur 5 m Abstand zur L 501. Es handelt sich dabei allerdings nicht um ein Wohngrundstück, sondern um das Grundstück der vorhandenen Tankstelle. Hier sind die Bauflächen bis auf 5 m an die L 501 herangezogen worden, um die vorhandenen und u.U. zukünftig zu erweiternden Überdachungen in die Baufläche mit aufzunehmen. Hiergegen ist vom Straßenbauamt kein Widerspruch eingegangen.

Für den Geschößwohnungsbau und die gewerbliche Nutzung wird eine offene Bauweise festgelegt. Für den übrigen Plangeltungsbereich wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgeschrieben.

Der vorhandene Kinderspielplatz wird entsprechend ausgewiesen.

Für den östlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit soll einmal dem vorhandenen Gewerbe Rechnung getragen werden und andererseits auf das Ruhebedürfnis der benachbarten Wohnbebauung und der Schule Rücksicht genommen werden.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die bereits vorhandenen Straßen „Hopfengarten“ und „Im Troge“.

Die Parkplatzregelung erfolgt ebenfalls entsprechend der bisherigen Praxis: Parkplätze werden dezentral als „Bordsteinparkplätze“ vorgesehen. Es handelt sich hier um ruhige Anliegerstraßen, bei denen es in der Vergangenheit keine Parkplatzprobleme gegeben hat. Ein gewisser Parkplatzdruck hatte sich im Bereich eines gewerblichen Betriebes im Osten entwickelt, ohne daß hier im Bebauungsplanbereich oder in der Nachbarschaft entsprechende Flächen zur Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung gestanden hätten. Da der Betrieb umgesiedelt wurde und sich derzeit noch kein Nachfolgebetrieb gefunden hat, kann dieses Problem im Rahmen der Nachfolgenutzung durch das Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden, da hier entsprechende private Einstellplätze für die Mitarbeiter, die den Parkplatzdruck im wesentlichen verursacht hatten, gefordert werden können.

Private Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

6. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind durch die vorhandenen Anlagen gesichert.

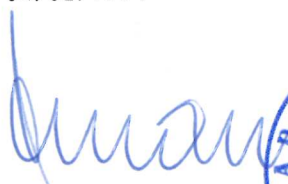
7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Neuaufstellung nicht notwendig.

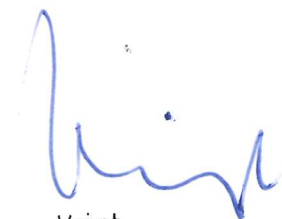
8. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

Bad Harzburg, den 04. 02. 1997



Homann
Bürgermeister



Voigt
Stadtdirektor