

Stadt Bad Harzburg

Begründung zum Bebauungsplan "Schloßpark Bündheim"

für das Stadtgebiet zwischen den Straßen Am Schloßpark,
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße, An der Kirche und Silberbornstraße

Inhaltsverzeichnis

1. Bisherige Rechtsverhältnisse
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
4. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes im Norden "Dorfgebiet" (MD) mit der durchschnittlichen Geschosßflächenzahl GFZ = 0,8, im mittleren Bereich Grünfläche (Parkanlage) und im Süd- und Ostteil "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit der GFZ = 0,8 dar. Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes bisher nicht.

2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Im Plangebiet, das von den Straßen Am Schloßpark, Dr.-Heinrich-Jasper-Straße, An der Kirche und Silberbornstraße umgrenzt wird, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch gewährleistet werden, daß der im Eigentum der Stadt stehende Schloßpark mit den zugehörigen Gebäuden als Erholungs- und Kommunikationsbereich entwickelt und gesichert wird und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Fehlentwicklungen durch entsprechende Rechtsfestsetzungen verhindert werden. Dabei werden im einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhaltung und Sicherung des Schloßparks als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und räumlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit für ein Schützenfest.
- Erhaltung und Sicherung des Schlosses mit Nebengebäuden als Baudenkmal mit Nutzungsmöglichkeit für kulturelle und soziale Einrichtungen.
- Erhaltung des Landesgestütes mit seinen Anlagen als "Dorfgebiet" entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan.
- Erhaltung der umgebenden Wohnbebauung in Struktur und Dichte durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes".

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art und Maß der Nutzung

Im Bereich des Landesgestütes und der nördlich angrenzenden Flächen wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt, um Bestand und Entwicklungsmöglichkeit der erhaltenswerten Anlage auf Dauer zu sichern. Entlang der Dr.-Heinrich-Jasper-Straße hat sich anstelle landwirtschaftlicher Betriebe eine eher städtische Wohnstruktur herausgebildet, die aber mit Rücksicht auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung des Landesgestütes nicht zum WA-Gebiet entwickelt werden soll, sondern unter dem Aspekt, daß ein "Dorfgebiet" i.S. § 5 BauNVO auch dem sonstigen Wohnen dient, in die Festsetzung MD einbezogen bleibt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Bestand. Die auf 2 Vollgeschosse beschränkte Geschößzahl soll im Einzelfall auf 3 Vollgeschosse erhöht werden können, wenn ein im Interesse der Denkmalpflege erhaltenswertes Gebäude eine dreigeschossige Nutzung erlaubt, ohne die äußere Gestalt und das Volumen des Hauses zu verändern. Die zulässige Geschößflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden, um die Bebauungsdichte nicht zu erhöhen.

Der unmittelbare Schloßbezirk, der im Flächennutzungsplan ebenfalls dem Dorfgebiet zugeordnet wurde, soll entsprechend seiner Bedeutung für die Öffentlichkeit als Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung soll jedoch keine Anhebung der Immissionsschutzansprüche gegenüber den Einrichtungen des Landesgestütes bewirkt werden. Der Standort wird hinsichtlich seiner Umweltqualität durch die Nachbarschaft eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes geprägt bleiben.

Der Bereich der vorhandenen Kirche und des Gemeindezentrums wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um den Bestand und eine geringe Erweiterungsmöglichkeit dieser kirchlichen Gebäude und Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Festsetzung des Schloßparkes als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) soll sichergestellt werden, daß diese Anlage der Öffentlichkeit als Naherholungsgebiet dienen und auf Dauer erhalten werden kann. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, daß der Schloßpark mit seinem Baumbestand und dem Bündheimer Schloß insgesamt ein Kulturdenkmal darstellt, das unter Denkmalschutz steht und dementsprechend zu schützen und zu bewahren ist. Um dem Wunsch der Schützengesellschaften, einen kleinen Teilbereich des Parkes für die Veranstaltung von Schützenfesten im Bebauungsplan als Festplatz auszuweisen, dennoch in vertretbarem Umfang Rechnung zu tragen, soll ein Teil der Grünfläche in räumlich und zeitlich eng begrenztem Rahmen für das einmal jährlich stattfindende Schützenfest zur Verfügung gestellt werden. Diese Fläche ist im Plan besonders gekennzeichnet (F). Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß die Benutzung dieses Teils der öffentlichen Grünflächen nur ausnahmsweise für die Aufstellung eines Festzeltes und von Verkaufsständen zugelassen werden darf unter der Voraussetzung, daß durch geeignete Maßnahmen die Bewahrung der Grünflächen und des Baumbestandes vor Dauerschäden gewährleistet ist.

Als Maßnahme zum dauerhaften Schutz der Grünanlagen ist vorgesehen, eine besondere Satzung nach der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) zu erlassen, die im einzelnen regelt, unter welchen Bedingungen die Benutzung der gekennzeichneten Grünfläche für das Schützenfest gestattet werden kann. Dabei sind vor allem folgende Schutzmaßnahmen näher zu bezeichnen:

- zulässige Art und Größe der Fliegenden Bauten
- der Pflanzenbestand darf keinerlei Schaden nehmen (vor allem auch nicht in Form von Wurzelpressungen durch Zugmaschinen und Fliegenden Bauten)

- die Baudenkmale dürfen keinerlei Schäden nehmen
- sämtliche Spuren müssen vom Verursacher beseitigt werden
- von zuständiger Seite wird nach Beendigung des Schützenfestes das Gelände auf Schäden untersucht
- die Genehmigung wird unter dem Vorbehalt erteilt, daß sie bei Auftreten von Schäden zurückgenommen wird.

Die im einzelnen zu stellenden Forderungen insbesondere auch über den zeitlichen Rahmen der Veranstaltung können mangels gesetzlicher Ermächtigungsgrundlage nicht als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und sollen deshalb in einer entsprechenden Satzung geregelt werden.

Der im Schloßpark vorhandene Teich soll als städtebaulich prägendes Element innerhalb der öffentlichen Grünanlage gesichert werden und wird deshalb ebenso wie der Bleichebach als "Wasserfläche" planungsrechtlich festgesetzt. Der schützenswerte Uferbereich des Bleichebaches soll von störender Bebauung freigehalten werden. Deshalb wird durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und sonstige genehmigungsfreie Baulichkeiten nicht errichtet werden dürfen.

Auf Empfehlung der oberen Denkmalpflegebehörde und des Landkreises Goslar werden die aufgrund einer grünpflegerischen Begutachtung als erhaltenswert erkannten Bäume gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB im Plan zeichnerisch und textlich festgesetzt, um ihren Bestand dauerhaft zu sichern. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich allerdings nur innerhalb von Baugebieten, nicht jedoch auf den Grünflächen des in seiner Gesamtheit als Kulturdenkmal geschützten Schloßparkes. Die grundsätzlich wünschenswerte Erhaltung der Lindenallee an der Gestütstraße ist als planungsrechtliche Festsetzung wegen des schlechten Zustandes der Bäume und deren unregelmäßigen und zu dichten Pflanzabständen nicht vertretbar. Anstelle aufwendiger Erhaltungsmaßnahmen soll dieser Baumbestand durch eine fachgerechte Neuanpflanzung einer Lindenallee ersetzt werden.

Die übrigen Baugebiete werden entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als "allgemeine Wohngebiete" (WA) mit auf zwei Vollgeschosse begrenzter Geschosßzahl als Höchstgrenze festgesetzt, um den Charakter des alten Ortskerns zu bewahren und unangemessene bauliche Entwicklungstendenzen auf ein vertägliches Maß zu beschränken. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Das Grundstück Dr.-Heinrich-Jasper-Str. 43, das im Flächennutzungsplan bisher dem MD-Gebiet zugeordnet war, wird entsprechend seiner Nutzung nunmehr dem WA-Gebiet angegliedert.

Die Führung der Baugrenzen richtet sich im wesentlichen nach der vorhandenen Bebauung, läßt jedoch noch angemessenen Entwicklungsspielraum zu.

3.2 Verkehr und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung und Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sichergestellt. Für den durch die Nutzung des Schlosses und der Nebengebäude ausgelösten Stellplatzbedarf ist die Freifläche südlich des Schlosses ausreichend bemessen und soll auf der Grundlage eines Grüngestaltungsplanes entsprechend genutzt werden. Die nördliche Schloßvorfläche soll insgesamt neu gestaltet werden, indem die Kriegerdenkmale versetzt und die vorhandene Trafostation und Gasdruckregelanlage an einen anderen Standort verlegt werden. Besonderes Gewicht soll dabei auf eine fachgerechte Grünplanung gelegt werden, die vor allem die Sicherung erhaltenswerten Baumbestandes gewährleisten wird.

Der durch das einmal jährlich stattfindende Schützenfest ausgelöste Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird im Bebauungsplan nicht abgedeckt, da der Aufwand zur Herstellung von Parkplätzen für diesen Zweck nicht vertretbar erscheint, zumal der zentrale Standort den Besuch des Schützenfestes zu Fuß als zumutbar erscheinen läßt. Die Stellplatzfläche vor dem Schloß und die benachbarten Straßen werden als ausreichend angesehen, in diesem Ausnahmefall den Kfz-Verkehr provisorisch aufzufangen.

3.3 Immissionsschutz

Die Veranstaltung von Schützenfesten inmitten von Wohnbebauung ist heutzutage mit Problemen der Lärmbelästigung behaftet, die zwangsläufig die Frage nach besser geeigneten Standorten aufwirft. Diese Frage wurde bereits im Vorfeld der Planung diskutiert und infolge eingegangener Bedenken und Anregungen abgewogen mit dem Ergebnis, daß der Standort aufgrund seiner zentralen Lage für alle Schützengesellschaften wie für die Besucher im Umfeld der historischen Kulisse am besten geeignet ist und daher langfristig beibehalten und gesichert werden soll. Der Bereich ist gegenüber benachbarter Wohnbebauung nach drei Seiten abgeschirmt, und zwar im Norden durch das Schloß, im Westen durch die Gestütsbauten und im Süden durch den Park. Lediglich im Osten ist eine empfindliche Ruhestörung der Anwohner nicht auszuschließen und auch nicht durch lärmschützende Maßnahmen so einzudämmen, daß die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte annähernd einzuhalten wären. Da die Veranstaltung eines Schützenfestes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, ist die Auffassung vertretbar, daß in diesem Fall das private Interesse an ungestörter Wohnruhe hinter dem öffentlichen Interesse zurücktreten sollte, sofern die Veranstaltung nur an einigen wenigen Tagen im Jahr stattfindet und durch eine Sperrzeit eingegrenzt wird. Diese Auffassung wird in einschlägigen Gerichtsbeschlüssen bestätigt. Die Planung geht davon aus, daß entsprechende zeitliche Einschränkungen für die Veranstaltung von Schützenfesten im Schloßpark durch Satzung geregelt wird.

4. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Zur Herrichtung der Grünfläche nördlich des Schlosses ist es erforderlich, die vorhandene Trafostation und die Gasdruckregelanlage zu verlegen.

Die voraussichtlichen Kosten betragen überschläglich

95.000,-- DM.

Die Deckung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltwirtschaft sichergestellt.

Weitere bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

Der Rat der Stadt hat die Begründung am 14. März 1989 beschlossen.

Bad Harzburg, 14. März 1989

Der Stadtdirektor

