

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hofbreite/Amtsgarten"

Inhaltsverzeichnis:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Versorgung und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet umfaßt die Flächen des ehemaligen Teilorts- zugleich Aufbauplanes "Hofbreite" aus dem Jahre 1959 des ehemaligen Teilortsbauplanes "Amtsgarten" aus dem Jahre 1956 und des Bebauungsplanes "Am Langenberg" aus dem Jahre 1962.

Im Rahmen eines geplanten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes "Hofbreite" wurde die Rechtsungültigkeit der drei Pläne aufgrund von Formfehlern festgestellt.

Für den ehemaligen Bebauungsplan "Hofbreite" fehlen der Feststellungsbeschluß und die Bekanntmachung des Planes.

Im Fall des Bebauungsplanes "Amtsgarten" fehlt der Feststellungsbeschluß durch den Rat der ehemaligen Gemeinde Schlewecke.

Beim Bebauungsplan "Am Langenberg" fehlen die Unterlagen über die ortsübliche Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung.

Um für die Grundstückseigentümer wieder geordnete und rechtlich eindeutige Verhältnisse zu schaffen, ist daher die Neuaufstellung des Planes notwendig.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Die Neuaufstellung der Bebauungspläne wird erforderlich, da sich die Originalpläne als rechtsungültig herausgestellt haben.

Um einen unnötigen Planungs- und Verwaltungsaufwand zu vermeiden, bietet sich die Zusammenfassung der drei neu aufzustellenden Pläne zu einem Plan an.

Die Neuaufstellung soll auch dazu genutzt werden, den Plan in einigen Punkten den realen Verhältnissen und heutigen Anforderungen anzupassen. So wird der Planbereich geringfügig erweitert, um drei Wohngebäude, die im Originalplan "Hofbreite" nicht vorgesehen waren, in den Geltungsbereich des Planes mit aufzunehmen, um auch für diese Grundstücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Außerdem wird in den neuen Plan die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hofbreite" integriert. Im Süden des Planbereiches wird auf einem 2.029 m² großen Grundstück die Baugrenze erweitert, um für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zu schaffen.

Diese Änderung ist städtebaulich gewollt, da sie eine nicht mehr benötigte Freifläche einer sinnvollen Nutzung zuführt. Gleichzeitig wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Bad Harzburg, eine Eigenentwicklung der einzelnen Stadtteile zu fördern, entsprochen.

Hiermit soll einem Entwicklungsdruck auf Flächen im Außenbereich entgegengewirkt und eine brachliegende vollerschlossene Fläche zugunsten der Erhaltung ökologisch wertvoller Flächen am Stadtrand einer Bebauung zugeführt werden. Außerdem wird eine bisher bestehende Benachteiligung des Grundstückseigentümers gegenüber den Nachbargrundstücken bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung aufgehoben.

Durch die Neuaufstellung der Bebauungspläne soll weiterhin für den gesamten Planbereich eine Anpassung an heutige Wohnstandards ermöglicht werden.

Insgesamt soll der neu aufgestellte Plan zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen, den Bestand absichern und maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird begrenzt von der L 501 im Süden, dem Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet Langenberg im Westen, dem Bebauungsplanbereich "Am Langenberg-Heisenkamp" im Norden, der Grünfläche einer ehemaligen Gärtnerei und dem Ortskern des Stadtteils Schlewecke im Osten.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als "allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Ein Teilstück im Osten ist als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Geschosßflächenzahl von 0,4, für das Dorfgebiet eine Geschosßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Das entspricht den Ausweisungen des Bebauungsplanes, so daß hier dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen wird.

Lediglich für eine kleine Fläche im Westen des Planbereichs weist der Flächennutzungsplan "Fläche für die Landwirtschaft" aus. Diese Fläche wird allerdings seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern ist den benachbarten Baugrundstücken zugeschlagen worden.

Da es sich hier außerdem um eine flächenmäßig sehr geringe Abweichung vom Flächennutzungsplan handelt, kann der Bebauungsplan trotz dieser Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Weiteren Festsetzungen soll im wesentlichen den Originalplänen sowie den realen Gegebenheiten gefolgt werden. Darüber hinaus soll u.a. durch eine großzügigere Festsetzung der Baugrenzen eine Anpassung an heutige Wohnungsstandards ermöglicht werden.

Am Ostrand des Plangeltungsbereiches wird der Bebauungsplanbereich um ein Grundstück erweitert. Für dieses Grundstück war bereits einmal eine Baugenehmigung erteilt worden, die zwischenzeitlich abgelaufen ist und auch auf Grundlage des § 34 nicht erneuert werden kann.

Da das geplante Bauvorhaben (Einfamilienhaus) städtebaulich gut in den Plan einzugliedern ist, wird das betreffende Grundstück in den Bebauungsplanbereich aufgenommen. Es wird im Grunde genommen eine etwas zurückliegende Baulücke östlich der Verbindungsstraße von der Unteren zur Oberen Hofbreite geschlossen. Die vorgesehene Pflanzfläche kann weitestgehend erhalten werden. Aufgrund der Hanglage und der etwas zurückgesetzten Bebauung erscheinen auch die nachbarlichen Interessen nicht berührt. Darüber hinaus muß festgestellt werden, daß die Grundstückseigentümerin aufgrund der seinerzeit erteilten Baugenehmigung davon ausgehen mußte, daß für das Grundstück ein Baurecht besteht. Dieses Baurecht soll nun gerade durch die Aufnahme des Grundstücks in den Bebauungsplan auch tatsächlich realisiert werden.

Der größte Teil des Plangebietes wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Lediglich ein kleines Teilstück im Osten wird als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Dies entspricht der baulichen Umgebung sowie den Ausweisungen im Flächennutzungsplan.

Für den an der L 501 liegenden Bereich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Einzelgutachten im Zusammenhang mit der Erstellung des neuen Generalverkehrsplanes der Stadt Bad Harzburg durchgeführt worden. Dieses Gutachten stellt - wie zu erwarten war - eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei der überwiegenden Zahl der Gebäude fest. Zu möglichen Lärmschutzmaßnahmen stellen die Gutachter folgende dar:

"Aufgrund der Topographie (überwiegende Dammlage der L 501) ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme nur technisch und wirtschaftlich sinnvoll, wenn sie ebenfalls auf dem Damm geführt wird. Dem widerspricht jedoch ein dichter erhaltenswerter Baumbestand entlang der Straße, eine zu geringe Bankettbreite sowie die Erfordernis der Freihaltung der Sichtfelder in der Einmündung der Straße "Bohlweg". Die Durchführbarkeit einer solchen Maßnahme ist somit nicht gegeben. Für die vorgegebene Situation wird deshalb passiver Schallschutz vorgesehen.

Der Anspruch auf Schallschutz kann hier nur grundsätzlich angegeben werden. Ein tatsächliches Anspruchsentgelt besteht nur bei nicht ausreichender Schallschutzklasse der Fenster.

Bei vorhandener Bebauung muß die erforderliche Maßnahme, sei es durch konstruktive Ergänzung des vorhandenen Fensters mit Dichtungen oder Scheibenersatz, sei es durch vollständigen Ersatz des Fensters, im einzelnen festgelegt werden.

Bei zukünftiger Bebauung sollten die schutzbedürftigen Räume dem Emissionsort angewandt sein bzw. auf Fenster mit entsprechender Schallschutzklasse geachtet werden."

Darüber hinaus wurde in der Untersuchung festgestellt, daß an den von der L 501 abgewandten Gebäudeseiten keine Überschreitungen der Schallschutzrichtwerte und Grenzwerte zu befürchten sind.

Es wurde auch festgestellt, daß eine Überschreitung der Verkehrslärmschutzverordnung lediglich bei einem kürzeren Abstand als 33 m zur L 501 zu erwarten ist. Daraufhin wird die Baugrenze im südlichen Bereich auf diesen Mindestabstand zugeschnitten. Lediglich im südwestlichen Bereich wird dieser Abstand durch den vorhandenen Gebäudeabstand unterschritten. Hier muß der vorhandenen Situation Rechnung getragen werden.

Die Grundstücke, auf denen die Richtwerte der DIN 18005 überschritten werden, werden im Baugebiet WA 1 zusammengefaßt. Für dieses Baugebiet gilt eine textliche Festsetzung, durch die passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 vorgeschrieben werden.

Es muß dabei auch festgestellt werden, daß in einem Streifen von 33 m Breite entlang der L 501 die Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht eingehalten werden können, so daß hier Abstriche für die Einrichtung von Außenanlagen gemacht werden müssen. Es läßt sich dieses aber aufgrund der vorhandenen Situation nicht ändern. Ebenfalls läßt es sich nicht ändern, daß auch im übrigen Baugebiet auf den meisten Grundstücken in den Außenbereichen die Richtwerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können. Hier muß auch im wesentlichen auf die vorhandene Situation abgezielt werden, da alle Grundstücke bereits bebaut sind. Auf zwei Grundstücken wird von der Ausweisung der überbaubaren Flächen her eine Bebauung mit einem zweiten Gebäude ermöglicht. Hier reichen die Flächen allerdings aus, um ruhebedürftige Außenanlagen (Terrassen o.ä.) an der von der L 501 abgewandten Seite zu errichten. Dieses ist zwar städtebaulich nicht optimal, da diese Anlagen dabei nicht an der Südseite der Gebäude, sondern an der Nordseite liegen, ist aber aufgrund der Situation nicht zu ändern.

Bei den passiven Schallschutzmaßnahmen wird es sich in aller Regel um den Einbau von Schallschutzfenstern handeln. Hierzu ist folgendes sicherzustellen:

Es handelt sich nahezu ausschließlich um bereits vorhandene Gebäude. Hier ist auch davon auszugehen, daß die Eigentümer ohnehin in der Regel die notwendigen Schallschutzfenster bereits errichtet haben. Darüber hinaus ist festzustellen, daß der Bereich auch in den Geltungsbereich des Schallschutzfensterprogrammes der Stadt Bad Harzburg fällt, so daß die Eigentümer hier für den eventuell notwendig werdenden Bau weiterer Schallschutzfenster die entsprechenden Mittel mit 40 % bezuschußt bekommen können.

Für den auf einem Grundstück vorgesehenen Neubau muß durch die Zurodnung der schutzbedürftigen Räume nach Nordosten bzw. durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit einer entsprechenden Schallschutzklasse und mit Lüftung abgesichert werden, daß die Orientierungswerte eingehalten werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß weitergehende Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Tatsache, daß es sich um ein seit Jahrzehnten bebautes Gebiet handelt, nicht durchführbar sind und auch nicht notwendig werden.

Die angesprochenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden in einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Neu-, An- bzw. baugenehmigungspflichtigen Umbauten ist die textliche Festsetzung zum Schallschutz auf allen im WA 1 liegenden Grundstücken zu beachten.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,3 im allgemeinen Wohngebiet und GRZ = 0,4 im Dorfgebiet) sollen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Die Bauverbotszone von 20 m zur L 501 wird eingehalten. Auf die im alten Plan enthaltene Baulinie wird verzichtet, da praktisch alle Grundstücke bereits bebaut sind und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten nicht unnötig reglementiert werden sollen.

Um die vorhandene aufgelockerte und der Lage im Stadtrandbereich entsprechende Bebauung zu sichern, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diesem Ziel entspricht auch die vorgesehene Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoß im allgemeinen Wohngebiet. Im Dorfgebiet wird die vorhandene zweigeschossige Bebauung durch die Ausweisung von zwei zulässigen Vollgeschossen aufgegriffen.

Ein alter Stollen der ehemaligen Grube Hansa wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird in einer textlichen Festsetzung festgelegt, daß vor einer evtl. Bebauung dieser Fläche der Bauherr eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchführen muß.

Im Plangebiet existiert bereits ein Kinderspielplatz.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Kohlweg, Bohlweg, Untere Hofbreite, Am Hang, Hangweg, Kirchenbrink, Heisenkamp, Obere Hofbreite und Amtsgarten.

Die Parkregelung erfolgt ebenfalls entsprechend der bisherigen Praxis: Neben dem Parkplatz Ecke Bohlweg/Am Hang werden die erforderlichen Parkplätze dezentral durch Bordsteinparkplätze nachgewiesen. Es handelt sich hier durchweg um ruhige Anliegerstraßen. Parkprobleme hat es bisher nicht gegeben.

Da keine wesentliche Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen ist, ist auch kein zusätzlicher Parkbedarf abzusehen.

Private Parkplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da mit der Neuaufstellung keine wesentliche Änderung in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung verbunden sind, kann auf eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Der Gehölzbestand im südlichen Teil des Grundstücks "Obere Hofbreite Nr. 1" wird im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Nach einer Erhebung des zuständigen Landkreises Goslar (Untere Naturschutzbehörde) handelt es sich hierbei teilweise um ein gemäß § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschütztes Biotop. Hierfür wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch vorgesehen. Dabei wird in einer textlichen Festsetzung geregelt, daß die Kalktrockenrasenfläche dauerhaft zu erhalten und von einer Verbuschung freizuhalten ist.

Gemäß der Feststellung des Landkreises Goslar ist der restliche Teil der entsprechenden Fläche als Wald einzustufen und nicht automatisch durch das Naturschutzgesetz geschützt. Hier wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch (Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbewuchses) vorgenommen. Die textliche Festsetzung hierfür wird um die Aussage ergänzt, daß Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen durchzuführen sind. Dies entspricht einer Anregung der Bezirksregierung Braunschweig.

In einer textlichen Festsetzung wird das vorhandene Bachbegleitgrün Am Mühlenbach gesichert.

Zur Eingriffsregelung ist darzulegen, daß davon ausgegangen werden muß, daß die Eingriffsregelung hier im wesentlichen überhaupt nicht greifen kann, da ja, was den gesamten Bebauungsplan anbetrifft, die Bauflächen und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber den Ursprungsplänen praktisch nicht verändert wurde.

Die geringfügigen neuen Bauflächen werden durch die ebenfalls neu aufgenommenen Erhaltungsgebote an den Bachläufen ausgeglichen.

Die Böden sind auf Schwermetalle untersucht worden. Dabei sind Werte von 590 mg/kg Blei und 17,0 mg/kg Cadmium in einem Meßpunkt ermittelt worden. Die anderen untersuchten Böden liegen weit unter diesen Werten, aber noch im "B-Bereich" der Niederländischen Liste.

In dem Gutachten wird festgestellt, daß ein akuter Sanierungsbedarf nicht besteht. Darüber hinaus ist festzustellen, daß es sich hier um Belastungen handelt, die im gesamten Vorharzgebiet als üblich angesehen werden müssen. In anderen Baugebieten hat sich gezeigt, daß eine Wohnbebauung mit einer solchen Belastung durchaus vereinbar ist. In einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch wird im Bebauungsplan auf die Belastung hingewiesen. Außerdem muß im Abwägungsprozeß berücksichtigt werden, daß es sich 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 nach der Kategorie der Niederländischen Liste geforderten "näheren Untersuchungen", die im übrigen nicht weiter spezifiziert sind, könnten allenfalls die seit Jahren bekannte Bodenbelastung nur erneut feststellen, ohne weitere Abhilfe schaffen zu können. Im Zusammenhang mit der erstmaligen Feststellung der Bodenbelastung im Raum Oker/Harlingerode ist seinerzeit klar geworden, daß in Wohngebieten wie dem Baugebiet "Hofbreite/Amtsgarten" 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 Absprache mit dem Landkreis Goslar vom 20.11.1990 grundsätzlich geklärt worden. Seinerzeit herrschte Übereinstimmung darüber, daß Belastungen, wie sie im Baugebiet "Hofbreite/Amtsgarten" vorfindlich sind, einer Wohnbebauung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Als Information für mögliche zukünftige Bauherren werden Anbauempfehlungen als Anlage zur Begründung beigelegt. Bei Bodenausbauarbeiten wird die Beteiligung des Amtes für Abfallwirtschaft des Landkreises Goslar notwendig, da es sich bei den Böden aufgrund der Schwermetallbelastung objektiv um Abfall handelt und eine ordnungsgemäße Entsorgung gesichert werden muß. Die ermittelten Werte auf dem vorhandenen Kinderspielplatz sind lt. Gutachten unbedenklich.

6. Versorgung und Entsorgung

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

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

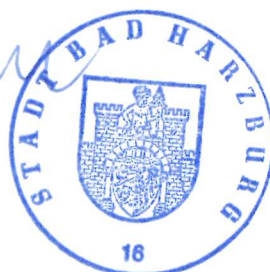
8. Kosten der Durchführung

Es entstehen keine Kosten.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung in seiner Sitzung am 14.03.1995 beschlossen.

Bad Harzburg, 15.03.1995


Homann
Bürgermeister




Voigt
Stadtdirektor

Geändert gemäß Verfügung vom 08.12.1995 und Ratsbeschuß vom 25.01.1996.

Bad Harzburg, 26.01.1996



Homann
Bürgermeister



Voigt
Stadtdirektor