

STADT BAD HARZBURG

2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Langenberg - Heisenkamp"

B e g r ü n d u n g :

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Inhalt der Planung
4. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Für den Plangeltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1969, der im Jahr 1974 geändert wurde. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist die Tatsache, daß es bei konkreten Bauvorhaben aufgrund der Ausweisungen des Planes zu Schwierigkeiten kommt.

So sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise vor. Ein Aneinanderbauen benachbarten Gebäude ist nur mit Garagen zulässig.

Ein solches Aneinanderbauen der Gebäude mit Garagen bzw. anderen Nebengebäuden ist in der Vergangenheit auch vielfach durchgeführt worden.

Aufgrund erhöhter Ansprüche an Wohnungsgrößen bietet sich heute an, diese Garagenanbauten durch Umbau auf unproblematische und billige Art und Weise in Wohnraum umzuwandeln.

Da dies aufgrund der Lage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Im Plangeltungsbereich ist mit Schwermetallbelastungen wie sie im gesamten Vorharzraum üblich sind zu rechnen. In unmittelbarer Nähe wurde im direkt östlich angrenzenden Baugebiet Hofbreite/Amtsgarten ein Bleiwert oberhalb des "A-Wertes" und ein Cadmiumwert oberhalb des "B-Wertes" der sogenannten Hollandliste ermittelt. Allerdings werden diese Werte nur leicht überschritten.

Es ergibt sich hieraus trotzdem weder ein weiterer Handlungsbedarf noch etwa eine Verhinderung der beabsichtigten Planung:

Eine solche Belastung ist im gesamten Vorharzraum üblich und ist auch in der Vergangenheit in diesem und vielen ähnlich gelagerten Wohngebieten vorhanden gewesen. Hieraus zu folgern, daß keine weitere Wohnbebauung bzw. eine leichte Intensivierung der vorhandenen Nutzung nicht möglich sind, hieße praktisch jede weitere Entwicklung der Stadt Bad Harzburg (und anderer Städte) zu stoppen. Auf der anderen Seite ist die Schwermetallbelastung der Bevölkerung seit Jahren bekannt, und sie weiß z.B. durch Verzicht auf den Gartenanbau bestimmter Pflanzen hiermit umzugehen.

Es ist aber auch festzustellen, daß in den Gärten in der Regel kaum noch ein Nutzpflanzenanbau stattfindet, sondern diese Gärten als Erholungsgärten genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 vorsorglich gekennzeichnet.

Der Begründung wird eine Empfehlung zum Gartenanbau beigefügt.

Es wird aber auch festgestellt, daß sich mit der beabsichtigten Planänderung keine wesentliche Ausweitung der Wohnnutzung etwa durch Neuzuzüge verbindet, sondern daß lediglich für die vorhandene Bevölkerung eine Anpassung an heute übliche Wohnraumstandards erfolgen sollen.

Da keinerlei Hinweise auf etwaige höhere, von der üblichen flächendeckenden Belastung nach oben abweichende Werte vorliegen (etwa durch Schlackenablagerungen o.ä.), besteht auch keine Notwendigkeit für weitere Untersuchungen, da diese nur aufgrund konkreter Hinweise für eine mögliche Gefährdung erfolgen müssen.

Solche konkreten Hinweise liegen nicht vor. Die flächendeckende Bodenbelastung dagegen ist seit Jahren bekannt und wie oben abgehandelt mit einer Wohnnutzung vereinbar.

3. Inhalt der Planung

Um das Planungsziel umzusetzen, wird die offene Bauweise mit der dazugehörigen textlichen Festsetzung gestrichen und durch die Festsetzung von Doppelhäusern ersetzt. Damit wird ein Aneinanderbauen auch mit Wohnräumen ermöglicht.

Im Südwesten des Plangeltungsbereiches wird eine neue Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen aufgenommen, die dem vorhandenen Bestand entspricht.

4. Sonstiges

Aus der Planänderung ergeben sich keine Änderungen für die Ver- und Entsorgung; es werden keine bodenordnende Maßnahme notwendig und es entstehen keine Kosten.

Vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.1993 beschlossen.

Bad Harzburg, den 01. September 1993

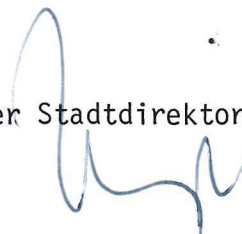
Der Bürgermeister



H o m a n n



Der Stadtdirektor



V o i g t