

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 227 - "Vor dem Scharenberg" -

Inhaltsverzeichnis:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - a) Art der Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise und bebaubare Fläche
 - d) Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - e) Ver- und Entsorgung
 - f) Kinderspielplatz
 - g) Müllbeseitigung
 - h) Textliche Festsetzungen Nr. 3 + 4
 - i) Sonstiges
5. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung
 - a) Schadstoffkonzentration in der Luft
 - b) Schwermetallniederschläge
 - c) Schwermetallbelastung im Boden
6. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
7. Kosten der Durchführung

Mit Kopfgaben unter Auflagen

Genehmigt mit Verfügung vom: 08.11.1985

Aktenzeichen: 61/622-21

LANDKREIS GOSLAR
DER OBERKREISDIREKTOR
im Auftrag

Pieper

GOSLAR 08.11.85

Unterschrift

Ort Datum

Siegel



1. Bisheriger Rechtszustand

Das geplante Sondergebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Möbelhandel" ausgewiesen. Das geplante Wohngebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich der Stadt Bad Harzburg und ist bisher unbeplant, d.h., es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung

Bereits die ehemalige selbständige Gemeinde Bündheim beabsichtigte für den Planbereich und darüberhinaus einen Bebauungsplan aufzustellen mit der Absicht, ein vielfältiges Angebot an Bauplätzen zu schaffen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Durch die Gebietsreform Anfang der 70-er Jahre kam die Planung zum Erliegen.

Erst seit dem Jahre 1978 wurde auf Initiative der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH die Planung wieder in Angriff genommen. Die Baugesellschaft beabsichtigte auf dem Flurstück 26/3 Reihenhäuser zu erstellen. Hinzu kam die Absicht der Fa. Möbel-Krebs auf dem eigenen Nachbargrundstück zur Existenzsicherung eine umfangreiche Möbelhauserweiterung vorzunehmen.

Während zwischenzeitlich die Gesamtfläche als Gewerbefläche für die Möbelhauserweiterung ausgewiesen werden sollte, das Vorhaben aber an den Besitzverhältnissen scheiterte, ist künftig im Einvernehmen mit den Eigentümern vorgesehen, die Gesamtfläche z.T. als Gewerbefläche (Sondergebiet - Möbelhandel -) und z.T. als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) auszuweisen.

Das Wohngebiet wird separat erschlossen, da eine gemeinsame Erschließung über das Grundstück der Möbelhandelsfirma nicht in Betracht kommt, da sie nicht funktionsgerecht wäre und weil durch den Besucher- und Zuliefererverkehr eine erhebliche Belästigung bzw. Gefährdung des Durchgangsverkehrs eintreten würde. Ohnehin hat die Firma Mühe, auf ihrem Grundstück die erforderlichen Einstellplätze nach NBauO unterzubringen.

Durch das Festsetzen eines Sondergebietes - Möbelhandel - wird nachträglich die zwischenzeitlich erfolgte Möbelhauserweiterung abgesichert, was im Rahmen der Wirtschaftsförderung Bestandspflege bedeutet.

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt wird das Grundstück der Möbelhandelsfirma nicht als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE), sondern als "Sondergebiet" mit der besonderen Zweckbestimmung "Möbelhandel" ausgewiesen. Damit wird weitestgehend Rücksicht genommen auf die ringsum ausgewiesene bzw. vorhandene Wohnnutzung und sichergestellt, daß die gewerbliche Nutzung auf den Möbelhandel beschränkt bleibt, unabhängig von den Besitzverhältnissen.

Mit dem zusätzlichen Angebot von Wohnhausgrundstücken soll dem Bedarf an günstig gelegenen Grundstücken entsprochen werden.

Für das Vorhaben gibt es aber eine Reihe weiterer guter Gründe:

- a) Eine weitestgehend brachliegende nutzlose Fläche wird einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt.

- b) Ein Teil eines Innenbereiches des Stadtteiles Bündheim wird mit einer Bebauung aufgefüllt zugunsten wertvoller Ackerflächen am Stadtrand.
- c) Der Planbereich liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe vorhandener Infrastrukturenrichtungen und die städtische Straßenreinigung und die Müllabfuhr haben keine langen Anfahrtswege.

Hinzu kommt die preisregulierende Wirkung bei einem großen Angebot an Bauplätzen.

Zur Abrundung des Geltungsbereiches sind die bereits bebauten Grundstücke entlang der Breite Straße mit in die Planung einbezogen worden.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg z.T. als "Sondergebiet" und z.T. als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Insofern wird dem Gebot des § 8 Abs. 2 BBauG in vollem Umfang Rechnung getragen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Art der Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der bebaute und der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Das Gebiet der Möbelhandelsfirma wird als "Sondergebiet - Möbelhandel -" festgesetzt. Damit wird weitestgehend Rücksicht genommen auf die ringsum ausgewiesene bzw. vorhandene Wohnnutzung und sichergestellt, daß die gewerbliche Nutzung auf den Möbelhandel beschränkt bleibt unabhängig von den Besitzverhältnissen.

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung für die zwischenzeitlich realisierte Möbelhauserweiterung mußte ein Schallgutachten beigebracht werden.

Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, daß ein ausreichender Schutz einer möglichen Wohnnachbarschaft südlich des Betriebsgeländes nur dann erzielt werden kann, wenn entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe geschlossene Lärmschutzeinrichtung errichtet wird. Deshalb wird eine Fläche für die erforderliche Lärmschutzeinrichtung textlich festgesetzt.

Dabei wird der Empfehlung des Landkreises nicht gefolgt, durch eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung die Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung näher zu konkretisieren, weil die vorgesehene textliche Festsetzung eindeutig ist und es bei einer zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung zu Mißverständnissen kommen könnte, weil es hierbei zu einer Überlagerung mit der Fläche für ein Pflanzgebiet kommen würde.

Die aus dem TÜV-Gutachten resultierenden empfohlenen bzw. erforderlichen Maßnahmen beinhalten auch den Hinweis auf eine anzulegende großzügige

Begrünung entlang der Grenze zum Wohngebiet. Diese Maßnahme hält man für erforderlich, um den Lärmschutz wirksamer zu gestalten. Deshalb wird empfohlen, durch ein Anpflanzungsgebot auf diese Maßnahme zur Lärminderung einzugehen.

Dieser Empfehlung wird insofern gefolgt, als entlang der Grenze zum Wohngebiet eine Fläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgelegt wird. Dabei enthält das Pflanzgebot fast ausschließlich Bäume und Sträucher, die das ganze Jahr über belaubt und deshalb schalltechnisch wirksam sind.

Um die Lärmschutzeinrichtung auf eine Höhe von 2 m begrenzen zu können, was aus optischen Gründen unbedingt anzustreben ist, wird für die geplante Wohnnachbarschaft die eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Darüberhinaus war zunächst vorgesehen, der Ausschluß von Fenstern an der Nordseite im Dachgeschoß. Um jedoch eine weitestgehend unbeschränkte Wohnnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung (Nr. 4) geändert, damit generell Fenster für Abstell- und Nebenräume und schallgedämmte Konstruktionen für Aufenthaltsräume zulässig sind. Als Grundlage ist hierbei abzustellen auf das vorliegende Schallgutachten.

Die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung sind nicht in die Zusammenstellung der kommunalen Folgekosten aufgenommen worden, weil sie vom Lärmemittler (Möbelhandelfirma) zu übernehmen sind. Da das geplante Bauvorhaben der Möbelhandelfirma zwischenzeitlich realisiert worden ist, ist eine entsprechende verpflichtende Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen worden.

b) Maß der baulichen Nutzung

Es wurden Werte festgesetzt, die beim Wohnbereich abgestellt sind auf die vorhandene umgebende städtebauliche Struktur.

Das Sondergebiet erhält Festsetzungen, die zwar höher liegen, wobei aber auch dem vorgenannten Grundsatz Rechnung getragen wird.

c) Bauweise und bebaubare Fläche

Entlang der Breite Straße wird die zweigeschossige Bauweise festgesetzt und dabei abgestellt auf die vorhandene Bebauung.

Der dahinter liegende Bereich wird eingeschossig ausgewiesen.

Um im eingeschossigen Sondergebiet bauliche Anlagen zu ermöglichen, die auch länger als 50 m sind, wird hier die "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt.

Die bebaubaren Flächen, ausschließlich mit Baugrenzen abgegrenzt, ermöglichen genügend Spielraum. Durch die nichteingeschränkte offene Bauweise ist eine vielfache Anzahl verschiedener Bauvorhaben möglich.

Während zunächst entlang der Breite Straße ein Abstand der bebaubaren Fläche von 2 m vorgesehen war, wird jetzt davon Abstand genommen, weil ein Abrücken von der derzeitigen Straßengestalt ohne Not städtebaulich bedenklich wäre. Die Breite Straße vermittelt durch die unmittelbar am Fußweg gelegene Geschäftszone einen Vorstadtcharakter, der die Urbanität Bündheims nicht unwesentlich mitbestimmt. Dem sollte auch die Lage der Baugrenzen Rechnung tragen.

d) Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Das Sondergebiet liegt direkt an der Breite Straße und ist somit erschlossen.

Das geplante Wohngebiet hinter der vorhandenen straßenseitigen Bebauung wird durch eine neue Erschließungsstraße in Form einer Wohnstraße erschlossen.

Dabei wird dieser "verkehrsberuhigte" Bereich im Sinne des Zeichens Z 325 StVO ohne bauliche Trennung von Geh- und Fahrwegen ausgebaut, um dem Baugebiet zum einen ein hohes Maß an Wohnqualität zu geben und zum anderen eine knapp bemessene kostensparende Erschließung zu ermöglichen.

Die gemeinsam von Fußgängern und Fahrzeugen genutzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen sowohl dem gebietsbezogenen Verkehr als auch dem Aufenthalt der Bewohner dienen und nach den Gestaltungsgrundsätzen der RAF-E Ziff. 5.1.3 hergerichtet werden.

Für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Breite Straße ist ein Teilabbruch von Haus-Nr. 29 erforderlich. Das Haus wird von der Denkmalpflegebehörde als Baudenkmal eingestuft. Dennoch wird an der vorgesehenen Anbindung festgehalten, weil

- alternative Anbindungsmöglichkeiten nicht bestehen (hier sind umfangreiche Untersuchungen angestellt worden),
- die Möglichkeit der Anbindung an die Straße "Im Berggarten" für den Fahrzeugverkehr entfällt wegen zu starkem Gefälle,
- das Haus Nr. 29 aus zwei Teilen besteht und deshalb ein Teilabbruch konstruktiv möglich wäre,
- der abzubrechende Teil soweit schon zerstört ist, daß eine Renovierung wirtschaftlich nicht vertretbar wäre,
- der Grundstückseigentümer bereit ist, den zu erhaltenden Teil nach abgeschlossener Planung zu renovieren, so daß der Erhalt zumindest eines Teiles des Baudenkmals gewährleistet wäre
- und die Stadt die Ausweisung der Wohnbauflächenhöher einstuft als die vollständige Erhaltung einer Bauruine, die vom Verfall bedroht wäre.

Unter diesen Umständen wurde von der Oberen Denkmalpflegebehörde (Bezirksregierung Braunschweig) einem Teilabbruch zugestimmt. Die Zustimmung vom 13. 7. 1984 liegt schriftlich vor.

Der Zahl von 15 geplanten bis 24 möglichen Wohneinheiten stehen im Bereich der neuen Erschließungsstraße 6 öffentliche Parkplätze gegenüber.

Der Bedarf der vorhandenen Bebauung wird abgedeckt durch die vorhandenen Parkplätze im Bereich der Breite Straße (Parkstreifen).

Auf Empfehlung des Landkreises sind diese Parkplätze nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen worden, durch Ausdehnung des Geltungsbereiches bis auf Straßenmitte.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung bestehen nur begrenzte Sichtmöglichkeiten an der Einmündung der Planstraße in die Breite Straße. Die Situation wird verschärft durch den entlang der Straße führenden Parkstreifen. Deshalb werden nach Herstellung der Planstraße drei Parkplätze nach Norden und zwei nach Süden im Parkstreifenbereich aufgegeben. Ohnehin wird die Anbindung der Straße in technischer Hinsicht zu gegebener Zeit abgestimmt mit dem Straßenbauamt Goslar als Träger der Straßenbaulast für die L 501.

Für das Sondergebiet (Möbelhandel) ist der Nachweis besonderer öffentlicher Parkplätze nicht erforderlich, da durch die realisierte großflächige Ausweisung von Stellplätzen unmittelbar in Straßennähe dem ruhenden Verkehr in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Die Stellplätze sind so gelegen, daß sie immer zugänglich sind.

e) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt - soweit nicht schon vorhanden - durch Anschluß an das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde Kanalnetz.

f) Kinderspielplatz

Im Planbereich ist die besondere Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird.

In ca. 500 m Entfernung liegt im Baugebiet "Im Troge" eine Sand-, Ball- und Gerätespielfläche für Kinder bis zu 12 Jahren. Diese Spielfläche ist sicher über Fußgängerwege und Nebenstraßen zu erreichen.

Außerdem soll die gemeinsam von Fußgängern und Fahrzeugen genutzte öffentliche Verkehrsfläche sowohl dem gebietsbezogenen Verkehr als auch dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Die Wohnbereichsstraße soll durch Anpflanzung geeigneter Bäume gegliedert und durchgrünt werden, um den Wohncharakter der Straße mit Spielmöglichkeit für Kleinkinder hervorzuheben. Das bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich:

- Der Kinderspielplatz wird in den städtischen Lebensbereich - die Straße - gerückt,
- die Kinder stehen permanent unter sozialer Kontrolle und lernen eher soziales Verhalten,
- die gleichmäßige Versorgung einzelner Wohngebiete mit Spielflächen wird ermöglicht usw.

Deshalb ist die Einrichtung von Wohnstraßen der weitaus geeignetste Weg, das Bedürfnis nach Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche zu befriedigen. Hinzu kommt, daß für Kleinkinder Spielmöglichkeiten auf den Freiflächen der Grundstücke vorhanden sind.

g) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar, soweit dieser gemäß gültiger Satzung hierzu verpflichtet ist. Ausgeschlossene Abfälle (Sonderabfälle) sind durch den Abfallbesitzer selber oder durch einen zugelassenen Dritten zu beseitigen.

h) Textliche Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5

Für den bereits realisierten Neubau eines Möbellagers auf den Flurstücken 33/1, 32/1, 27/14, 24 und 25/1 war ein Schallgutachten erforderlich.

Aus dem Gutachten geht hervor, daß ein ausreichender Schutz einer möglichen Wohnnachbarschaft südlich des Betriebsgeländes (S0) nur dann erzielt werden kann, wenn entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe geschlossene Lärmschutzeinrichtung errichtet wird. Hierbei wurde eine eingeschossige Bauweise der Wohngebäude unterstellt, die bis auf einen Abstand von ca. 5 m an das Betriebsgebäude herangeführt werden.

Würden dagegen zweigeschossige Wohnhäuser oder eingeschossige Wohnhäuser mit nach Norden weisenden Fenstern in den Dachgeschossen zugelassen werden, für das derzeit nicht bebaute Gebiet, so müßte die Höhe der Lärmschutzeinrichtung spürbar vergrößert werden.

Deshalb sind die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 erforderlich.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 5 wird verwiesen auf die Ausführungen unter 4. a) dieser Begründung.

i) Sonstiges

Durch das Plangebiet fließt der Füllekuhlenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Er entspringt in den Gestütswiesen und dient z.T. zu deren Entwässerung. Weiterhin nimmt er Regenwasser auf von der B 6, der Bäckerstraße, der Straße "Im Berggarten" und der Scharenbergstraße. Weiterhin dient er zur Wiesenentwässerung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Auf eine besondere Ausweisung (Festsetzung der Wasserfläche) wird verzichtet, um im Bedarfsfall eine Verrohrung (wie auf dem Nachbargrundstück bereits geschehen) vornehmen zu können.

Vom Landkreis wird befürchtet, daß es sicherlich zu einer ungewollten baulichen Verdichtung im Bereich der Straße "Im Berggarten" kommen könnte, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bis an die Straßen "Im Berggarten" bzw. "Bäckerstraße" ausgedehnt wird.

Dazu wird festgestellt, daß diese Befürchtung nicht geteilt wird, weil die befürchtete bauliche Verdichtung auf der Rechtsgrundlage des § 34 BBauG keineswegs eintreten muß, wenn die vorhandene Rechtsgrundlage konsequent Anwendung findet. Abgestellt auf die Rechtsgrundlage des § 34 BBauG sind nicht planerische Festsetzungen verbindlich, sondern ausschließlich die vorhandene Bebauung zum Zeitpunkt der Prüfung eines konkreten Bauantrages.

Das Nichteinbeziehen der Bebauung entlang der Straße "Im Berggarten" und der Bäckerstraße in den Bebauungsplan ist auch deshalb nicht erforderlich, weil sämtliche Grundstücke bereits bebaut sind und deshalb kein Planungserfordernis besteht.

5. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung

a) Schadstoffkonzentration in der Luft

Was die Schadstoffbelastung in der Luft anbetrifft, kann festgestellt werden, daß die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei den Hüttenbetrieben dazu geführt haben, daß die Grenzwerte in der TA-Luft eingehalten werden.

b) Schwermetallniederschläge

Aus einem ersten Bericht des Institutes der Arbeitsmedizin - Immissions- und Strahlenschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt zur Immissionsbelastung durch Niederschläge ist zu entnehmen, daß die Bleiniederschlagsbelastung nach der Sanierung um etwa die Hälfte, die Cadmium-Niederschlagsbelastung um etwa 1/3 im Bereich von Schlewecke zurückgegangen ist.

Für den Zeitraum Januar bis Juni 1982 wurde über dem nordwestlichen Teil Schleweckes eine mittlere Bleiniederschlagsbelastung von $350 - 400 \text{ mg/m}^2 \times \text{d}$ und eine mittlere Cadmium-Niederschlagsbelastung von $14 - 15 \text{ mg/m}^2 \times \text{d}$ gemessen. Der östlich gelegene Bereich "Radauberg" weist eine um etwa 1/3 geringere Belastung auf. Gemessen wurde 1982 am Radauberg eine Bleiniederschlagsbelastung von $249 \text{ mg/m}^2 \times \text{d}$ und eine Cadmium-Niederschlagsbelastung von $11 \text{ mg/m}^2 \times \text{d}$. Ein abschließender Bericht über Wertung der Niederschlagsbelastung liegt noch nicht vor.

Für den Bereich des Bebauungsplanes gibt es bisher keine neuen Meßergebnisse. Grundsätzlich muß jedoch festgestellt werden, daß im Gegensatz zum Baugebiet "Radauberg", das Baugebiet "Vor dem Scharenberge" im Hinblick auf die Schadstoffbelastung weitaus günstiger gelegen ist, was die Entfernung und die Himmelsrichtung zur Hütte anbetrifft. Deshalb kann sicherlich hier in diesem Bereich mit deutlich günstigeren Belastungswerten gerechnet werden.

Für die Bewertung anhand von Grenzwerten, den sogenannten Immissionswerten, sind Immissionskenngrößen, die für den Jahresdurchschnitt rechtsverbindlich sind, verbindlich. Sie liegen bei Blei bei $300 \text{ mg/m}^2 \times \text{d}$ und bei Cadmium bei $7,5 \text{ mg/m}^2 \times \text{d}$.

Verglichen mit den letzten Meßwerten am Radauberg liegt beim Blei ohnehin keine Überschreitung mehr vor und die Überschreitung beim Cadmium dürfte - wenn überhaupt - nur geringfügig sein.

Die Messungen am Radauberg werden durch das Institut fortgeführt. Es wird davon ausgegangen, daß neue Werte sich nicht wesentlich unterscheiden werden.

c) Schwermetallbelastung im Boden

Im Planbereich "Radauberg" sind aus unterschiedlichen Tiefen Bodenproben gezogen und auf Blei und Cadmium untersucht worden. Die Durchschnittswerte betragen $5,4 \text{ mg}$ Cadmium und 377 mg Blei je kg Boden.

Von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt der Landwirtschaftskammer Hannover in Hameln, wo die Analysen vorgenommen wurden, wird festgestellt, daß die Gehaltswerte von der in der Nordharzregion typischen natürlichen Grundbelastung bis in einen Bereich reichen, der durch Erzverarbeitungsstätten beeinflusst wurde.

Die gemessenen Gehaltswerte liegen oberhalb der Toleranzgrenzwerte der Klärschlammverordnung von 3 mg und 100 mg je kg Boden. Die Verhältnisse im Planbereich "Vor dem Scharenberg" dürften sicherlich etwas günstiger sein, wobei jedoch die Grenzwerte kaum erreicht werden.

Die Untersuchungs- und Forschungsanstalt kommt zu dem Ergebnis, daß die gemessenen Werte nicht gegen eine Ausweisung eines Neubaugebietes sprechen.

Aus den gemessenen Werten ist zu entnehmen, daß die Schadstoffbelastung sich in erster Linie im Krumbereich nahe der Oberfläche befindet. Diese Verhältnisse werden sich verändern, wenn Erdarbeiten der Erschließungsmaßnahmen und die Einzelbaumaßnahmen selbst durchgeführt werden. Dazu kommt, daß bei heutigen bebauten Wohngrundstücken, wenn überhaupt, nur noch geringfügige kleingärtnerische Nutzflächen angelegt werden, während der überwiegende Bereich z.T. bebaut, z.T. mit Platten für Plätze und Wege abgedeckt und z.T. mit Rasen angelegt wird. Das bedeutet, daß der überwiegende Planbereich der Emission entzogen sein wird.

Ist es erforderlich, daß im Zusammenhang mit der Durchführung privater bzw. öffentlicher Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schwermetalbelasteter Mutterboden abgefahren werden muß, so wird dieser verhältnismäßig schwach belastete Boden im Bereich der Hütte für Aufforstungsmaßnahmen, die von der Gesellschaft für Bodenverbesserung, Rekultivierung und Begrünung durchgeführt werden, Verwendung finden. So ist bereits auch mit dem angefallenen Boden im Baugebiet "Radauberg" umgegangen worden. Von der Begrünungsgesellschaft wird das Vorgehen begrüßt, weil auf diese Art und Weise nachweislich bessere Anpflanzungsergebnisse erzielt werden. Außerdem wird auf diese Art und Weise weitestgehend § 39 BBauG berücksichtigt.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne eines Umlegungsverfahrens nicht erforderlich. Die Erschließungsflächen werden von der Stadt erworben, hergerichtet und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Sollten sich Schwierigkeiten ergeben, wird zurückgegriffen auf die Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz.

Entsprechend den Erläuterungen unter 4. d) (Verkehrsflächen) ist für die Herstellung der Erschließungsstraße ein Teilabbruch von Haus Nr. 29 erforderlich.

Dafür ist die Bereitschaft des betroffenen Grundstückseigentümers gegeben.

Die Zustimmung der oberen Denkmalpflegebehörde liegt vor.

7. Kosten der Durchführung

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten sind in der Anlage aufgeführt.

Die Deckung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft sichergestellt.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 9. Juli 1985 die Begründung mit der zugehörigen Anlage beschlossen.

Bad Harzburg, 9. Juli 1985

Warka

Bürgermeister



Kunze

Stadtdirektor