

STADT BAD HARZBURG

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 227/2

„VOR DEM SCHARENBERG“

2. Änderung

STADT BAD HARZBURG, Bauamt, 15.03.2000

Bebauungsplan der Stadt Bad Harzburg, Gemarkung Bündheim 2. Änderung „Vor dem Scharenberg“

Begründung

1. Bestehende Situation

1.1 Geltungsbereich, Istzustand

Auf dem Grundstück in der Gemarkung Bündheim, Flur 4, Flurstücke 31/1, 26/4 und 27/15 sowie der Flur 2, Flurstück 112/16 soll ein Discount - Markt errichtet werden, der als Verbrauchermarkt der Versorgung des Gebietes dient und damit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Die mit dem Bebauungsplan „Vor dem Scharenberg“ aus dem Jahr 1985/1986 vorgesehene Wohnbebauung wurde bislang nicht realisiert bzw. wurde diese wegen des hohen Ankaufswertes der Grundstücke bis heute nicht in Erwägung gezogen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bündheim der Stadt Bad Harzburg, westlich der Breiten Straße (K70) und östlich der Straße Im Berggarten. Es wird im Norden durch die gewerblichen Flächen eines Möbelhauses und im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Bäckerstraße begrenzt.

Das Gelände ist unbebaut und wird von einem offenen Gewässer (Bäckerbach, Füllekuhlenbach) in Nord-Süd-Richtung durchflossen, welches als Gewässer 3. Ordnung einzustufen ist. Der teilweise überalterte Baumbestand aus Pappeln und Obstbäumen soll, sofern nicht im Rahmen der Grünordnung ein zwingender Erhalt vorgesehen ist, durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Topografisch steigt das Gelände nach Süden hin an, hierbei ist im westlichen Bereich des Grundstückes ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen als im östlichen Teil. Nach geschichtlicher Überlieferung hat dieses östliche Areal zu einer Fischteichanlage des Mittelalters gehört, die um 1800 trockengelegt und danach als Wiese / Weide genutzt wurde.

1.2 Bisheriger Rechtszustand

Der Wirkungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde bereits von der Urfassung des Bebauungsplanes „Vor dem Scharenberg“, rechtsverbindlich seit dem 07.03.1986, überplant und ist hierin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Einschränkend ist festgelegt, dass in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen vorhanden sein dürfen. Sonstige Nutzungsausschlüsse sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden. Neben der offenen Bauweise und einer eingeschossigen Bebauung beinhaltet der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,45. Als Erschließungsanlage war eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen, die zwischen den Gebäuden Breite Straße 29 und 31 an die damalige L 501 angebunden war. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht vollzogen worden, weil offenbar im unmittelbaren Einflussgebiet zwischen Gewerbe und Wohnen eine Bebauung oder Erschließung nicht zu befriedigenden Bedingungen durchgeführt werden konnte.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes stehen, insbesondere durch die vorgegebenen Baugrenzen und die ursprünglich geplante Erschließung, dem Vorhaben des Investors entgegen. Der vorliegende Bebauungsplan soll, unter weitestgehender Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen, die rechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Verwirklichung der Maßnahme schaffen. Die Durchsetzung des geplanten Verbrauchermarktes ist Ziel und Zweck der Planung und steht im Einklang mit den Interessen der Stadt Bad Harzburg.

1.3. Anlass der Planung

Nachdem es in fast 14 Jahren nicht gelungen ist, den Planbereich mit einer allgemeinen Wohnbebauung zu besiedeln, gibt es nunmehr seit Anfang 1999 einen Investor, der auf dem gesamten Grundstück einen Discount-Markt als Nahversorger einschließlich Stellplätze errichten will. Hierbei sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes weitestgehend beibehalten werden.

Eine gutachterliche Untersuchung über die Notwendigkeit von zusätzlichen Verkaufseinrichtungen insbesondere vor dem Hintergrund eines permanenten Kaufkraftabflusses in die Mittelzentren der Nachbargemeinden hat ergeben, dass im Bereich Bündheim noch Kapazitätsbedarf besteht, so dass die geplante Ansiedlung auch im Einklang mit den entwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Bad Harzburg zu sehen ist. Da Flächen für großflächige Verbrauchermärkte nur in Harlingerode zur Verfügung stehen, soll mit einer zusätzlichen Ausstattung an Nahversorgern auch ein Einkaufen im wohnungsnahen Umfeld sichergestellt und Kaufkraft intensiver an die Stadt gebunden werden.

Im Zuge der Erarbeitung einer 1. Planfassung wurden auch die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die hierbei vorgebrachten Anregungen sind zum großen Teil in die Planung eingeflossen. Über die nicht berücksichtigten Äußerungen wurde ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Mit den Bürgern wurde am 03.01.2000 ein Erörterungstermin durchgeführt, zu dem 12 Anwohner und Betroffene anwesend waren. Die vorgebrachten Bedenken bzw. Anregungen wurden protokolliert und abgewogen.

2. Planungsinhalt

2.1 Allgemeine Planungsziele

Das ca. 0.6 ha große Grundstück, westlich der Breiten Straße Bündheims gelegen, stellt im besiedelten Bereich eines der letzten großflächigen Grundstücke in zentraler Lage dar, die mit der geplanten Nutzung versehen werden können. Da die Stadt selbst kaum großflächige Einkaufszentren beherbergt, liegt der Schwerpunkt in der ausreichenden Ausstattung mit Nahversorgern im Umfeld der Wohnbebauung. Durch die Größe des Marktes bleiben die Kriterien des allgemeinen Wohngebietes gewahrt, so dass grundstücksrechtliche Spannungen aus der geplanten Nutzung nicht erwartet werden. Der Flächenutzungsplan der Stadt Bad Harzburg entspricht der vorgesehenen Entwicklung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche und steht der beabsichtigten Planänderung nicht entgegen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist folgendes festgesetzt: WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der bestehende Bebauungsplan setzt bereits ein allgemeines Wohngebiet fest, welches schon heute die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines wohnungsnahen Versorgungsmarktes schafft, so dass diese Nutzungsart auch weiterhin bestehen bleiben kann. Hierdurch werden auch die Grenzen gegenüber großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestimmt, die sich nach der ständigen Rechtsprechung um 700 m² Verkaufsfläche herausgebildet haben. Diese Grenzen werden durch das geplante Vorhaben eingehalten, so dass die Zulässigkeit im WA-Gebiet gegeben ist. Nachträgliche Erweiterungen sind durch die enge Fassung der aktuellen Baugrenzen nahezu ausgeschlossen.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl, das Verhältnis zwischen bebauter und befestigter Fläche und Grundstücksfläche, ist mit GRZ 0,4 festgelegt und entspricht damit den zulässigen Höchstwerten des § 17 der BauNVO. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, weil bei dem geplanten Gebäude die GRZ ausreicht, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

2.4 Vollgeschosse, Bauweise (§§ 20 und 22 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt gegenüber dem Urbebauungsplan unverändert und beträgt weiterhin 1 Vollgeschoss. In Verbindung mit dem vorgesehenen flach geneigten Satteldach und der gegebenen Topografie fügt sich das Gebäude in die Umgebung ein und entspricht damit den gestalterischen Erfordernissen der unmittelbaren Umgebung.

Die Festlegung der offenen Bauweise begrenzt die Gebäudelänge auf höchstens 50 m und stellt außerdem den nach der Bauordnung einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken sicher. Weitergehende Regelungen sind zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

2.5 Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Die festgelegten Baugrenzen mit Abmessungen von 30 m in der Breite und etwa 51 m in der Länge sind ausreichend, um das geplante Gebäude in der westlichen Teilfläche des Flurstücks 31/1 zu platzieren. Die seitlichen Spielräume sollen es ermöglichen, innerhalb der bewegten Topografie des Geländes den Baukörper in begrenztem Umfang verschieben und gleichzeitig die Möglichkeiten baulicher Erweiterungen auf ein untergeordnetes Maß beschränken zu können. Die seitlichen Grenzabstände zu den Nachbarn, ohnehin durch die offene Bauweise vorgegeben, berücksichtigen mit 3,00 bis 5,00 m auch die sich besonders im südlichen Grundstücksteil aus der Geländeformation ergebende Absenkung des Gebäudes unter das vorhandene Niveau um ca. 1,20 m.

2.6 Stellplätze und Zufahrten

Die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße mit beiderseitiger Bebauung und Anbindung an die Breite Straße entfällt und weicht einem Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen. Bei der Ermittlung der Anzahl sind Verkaufsstätten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO berücksichtigt worden, wonach sich ein Bedarf von einem Einstellplatz je 10-20 m² Verkaufsnutzfläche ergibt. Nach den Ausführungsbestimmungen zur NBauO stellen die zu Grunde gelegten Richtzahlen für notwendige Einstellplätze einen durchschnittlichen Bedarf (1 EP je 15 m² VKF) dar, der den tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen ist. Im vorliegenden Fall sind neben diesem Bedarf auch Reserven für Kundenspitzenzeiten und Fremdparker berücksichtigt worden, die sich auf Erfahrungen verschiedener Betreiber in vergleichbaren Lagen gründen. Hinzu kommt die besondere örtliche Lage des Marktes im uneinsehbaren hinteren Grundstücksteil, verbunden mit dem in der Breiten Straße nicht verfügbaren Stauraum im Einflussbereich der Westeröder Straße, die eine Überdimensionierung rechtfertigt.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Breite Straße, zwischen den Häusern Nr. 27 und 31. Hierbei ist berücksichtigt, dass das Gebäude Breite Straße 29 abgebrochen wird und dadurch eine annähernd 30 m breite Grundstückszufahrt entsteht. Hinsichtlich der Fahrgeometrie ist sichergestellt, dass beim Einbiegen in bzw. Abbiegen aus der Kreisstraße 70 jeweils kein Gegenfahrstreifen der K 70 in Anspruch genommen werden muss. Diese Anforderungen werden durch entsprechend bemessene Kurvenradien sichergestellt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Ein- und Ausfahrt durch Einbau eines Fahrbahnteilers im Einmündungsbereich des Grundstücks zu trennen, um die Verkehrsabläufe auf der Breiten Straße im Bereich der Einmündung Westeröder Straße übersichtlicher zu gestalten.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt seitens der Stadtwerke Bad Harzburg und durch das städtische Tiefbauamt. Die vorhandenen Leitungsquerschnitte bei der Trinkwasserversorgung und der Regenwasserkanalisation erlauben allerdings keine uneingeschränkte Beanspruchung bzw. Einleitung.

Hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser (Vorbeugender Brandschutz) sind 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten (insgesamt 96 m³), für die das Trinkwassernetz nicht ausreichend dimensioniert ist. Es muss daher eine Löschwasserzisterne mit entsprechendem Volumen vorgesehen werden, die sinnvollerweise unter dem nicht unterkellerten Gebäude untergebracht werden soll.

Die Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Kanal der Breiten Straße erfordert eine Rückhaltung, da die Grenzen der Kapazitäten nahezu erreicht sind. Rechnerisch darf nur noch die Menge eingeleitet werden, die dem Istzustand entspricht. Grundsätzlich soll der westlich des Bäckerbaches (Füllekuhlenbach) gelegene Teil des Grundstücks direkt in den Vorfluter eingeleitet werden, während

der östliche Bereich gedrosselt (Rückhaltung) dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt wird. Die ursprünglich geplante Versickerung kann bei den aus dem Bodengutachten ersichtlichen Grundwasserständen nicht angewandt werden. Die Einleitung der Oberflächenwässer des Parkplatzes erfolgt durch eine schilfgepufferte Rückhaltemulde, um so mögliche Schadstoffe aus der Parkplatznutzung zurückhalten und vorreinigen zu können.

3. Immissionsschutz

3.1 Lärm

Der Investor hat zur Ermittlung der Auswirkungen des Kunden- und Lieferverkehrs auf die unmittelbare Nachbarschaft ein Lärmgutachten durch einen anerkannten Gutachter aus Garbsen (Ing.-Büro Bonk und Partner) anfertigen lassen. Die Ergebnisse zeigen, dass bis auf zwei Bereiche die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten werden (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)). Eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand ist dagegen an der Ostgrenze des Parkplatzes (Rückseite der Gebäude Breite Straße 31, 33 und 35 erforderlich, da es hier, durch die Vorbelastung des benachbarten Möbelmarktes, ohne Schutzeinrichtung zu einer Überschreitung der Richtwerte kommt. Als zweite Lärminderungsmaßnahme schlägt der Gutachter für die Giebelseite des Gebäudes Breite Straße 27 vor, die geplante Achse der Grundstückszufahrt 12 m bis 15 m nach Norden zu verschieben, um so den Schallpegel an der Gebäudeaußenwand unter die zulässigen Richtwerte zu senken.

Bei der Belieferung sowie den damit verbundenen Be- und Entladevorgängen ist zu berücksichtigen, dass in der Nachtzeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr ein erhöhtes Ruhebedürfnis besteht, welches in den gesetzlich vorgegebenen Nachtwerten festgelegt ist. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, durch Vereinbarungen mit dem Betreibers sicherzustellen, dass in den Ruhezeiten keine Belieferungen sowie Be- und Entladevorgänge zulässig sind.

Das Gutachten wird Bestandteil dieser Begründung.

4. Grünordnung

Für den Bereich der Grünordnung liegt ein Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Hille und Müller aus Braunschweig vor, der die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt im Verhältnis zum bereits vorhandenen Bebauungsplan dokumentiert. Aus der Untersuchung geht hervor, dass die neue Planung gegenüber der Bestandsplanung einen Ausgleichsüberschuss beinhaltet, so dass unmittelbare Ausgleichsmaßnahmen nach der geltenden Rechtslage nicht erforderlich sind. Die im Grünordnungsplan zusätzlich gemachten Vorschläge zu Durchgrünung des Baugrundstückes sind in den wesentlichen Punkten als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Vorschläge mit empfehlendem Charakter werden im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich Erfordernis geprüft und im Einzelfall als Auflage aus dem Grünordnungsplan heraus festgelegt. Hierzu ist jedoch zunächst die Vorlage des Bauentwurfes notwendig, um die Einzelmaßnahmen konkretisieren zu können.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

5. Bodendenkmal

Im Zusammenhang mit dem beauftragten Bodengutachten wurde in der Deutschen Grundkarte auf dem Baugrundstück ein Symbol für ein Hügelgrab vorgefunden, dessen Existenz bislang offenbar übersehen oder dem bekanntermaßen keine Bedeutung beigemessen wurde. Auf Grund einer Information bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Goslar wurde das in der Region zuständige Landeamt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie, in Goslar verständigt, welches die vorhandene Geländeanomalie besichtigte.

Aus der Örtlichkeit lässt sich zwar keine eindeutige Aussage zum Vorhandensein einer derartigen Anlage treffen, es ist jedoch beabsichtigt, im Zuge der Erdarbeiten eine Sondierungsgrabung unter fachlicher Aufsicht durchzuführen, um Aufschlüsse über die Entstehung der Geländeehebung zu erlangen. Weitergehende Maßnahmen werden dann vor Ort entschieden, der Zeitraum einer totalen Dokumentation wird mit ca. 5 Arbeitstagen angegeben und ist im Bauablauf ggf. zu berücksichtigen.

Goslar, den 15.03.2000,
aufgestellt:



Dipl.-Ing. B. Schüddekopf

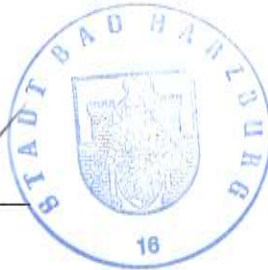
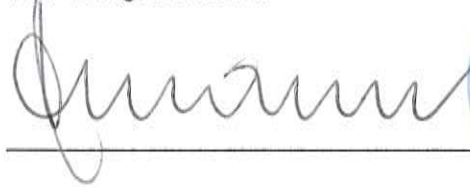
6. Präambel und Ausfertigung der Begründung, Verfahrensvermerke

6.1 Präambel und Ausfertigung der Begründung

Aufgrund des § 8 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diese Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 227 / 2 „Vor dem Scharenberg“, 2. Änderung, beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.09.2000

Der Bürgermeister



6.2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 227 / 2 "Vor dem Scharenberg", 2. Änderung, wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Bernd Schüddekopf, Architekt, Von-Eckenbrecher-Weg 10, 38642 Goslar.

Goslar, den 15.03.2000

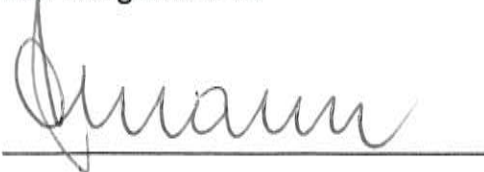


Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.09.1999 dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Bad Harzburg, den 03.09.1999

Der Bürgermeister



Beschluss über die Begründung

Der Rat der Stadt hat die Begründung entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 227 / 2 „Vor dem Schärenberg“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am 19.09.2000 beschlossen.

Bad Harzburg, den 20.09.2000

Der Bürgermeister

