

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 236 - "Messinghütte" -  
der Stadt Bad Harzburg

### Inhalt:

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 Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.2 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr
  - 4.3 Wasserflächen
  - 4.4 Grünflächen
5. Versorgung und Entsorgung
  - 5.1 Strom, Gas, Wasser
  - 5.2 Abwasserbeseitigung
  - 5.3 Müllbeseitigung
6. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
7. Kosten für die Stadt
8. Beteiligungsverfahren
  - 8.1 Frühzeitige Trägerbeteiligung
  - 8.2 Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB
  - 8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
  - 8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

## 1. Bisheriger Rechtszustand

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist der gesamte Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## 2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

### 2 a) Veranlassung für die Planung

Zwischen der Scharenbergstraße, der Breiten Straße und südöstlich der Straße Messighütte liegt ein ca. 3,5 ha großer grüner innerstädtischer Bereich, der sich hinzieht bis an die Bebauung der Pfarrgasse.

Während der südöstliche Bereich genutzt wird (Ostgärten, Heuwiesen usw.), liegt der nordwestliche Bereich seit Jahren völlig brach.

Bereits die ehemalige selbständige Gemeinde Bündheim beabsichtigte, für diesen Bereich und darüber hinaus 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 70er Jahre - kam die Planung zum Erliegen.

Erst seit dem Jahre 1980 wurde auf Initiative der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbG die Planung wieder in Angriff genommen.

Die Baugesellschaft beabsichtigte, auf den Flurstücken 10 und 44 Reihenhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mietwohnungen zu erstellen.

Die Stadt wurde gebeten, einen Bebauungsplan aufzustellen zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme.

Die Gründe für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens waren:

- eine weitestgehend brachliegende nutzlose Fläche würde einer sinnvollen Nutzung zugeführt
- ein Teil eines Innenbereiches des Stadtteiles Bündheim würde mit einer Bebauung aufgefüllt zugunsten der Erhaltung wertvoller Ackerflächen am Stadtrand
- der Planbereich liegt verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen, was verbunden wäre mit kurzen Anfahrtswegen für Straßenreinigung und Müllabfuhr.

## 2 b) Städtebauliche Ziele der Planung

Die Gründe für die Einleitung sind auch identisch mit den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes.

Heute ist der Rat zu der Erkenntnis gelangt, daß Bad Harzburgs heutige Existenz ganz wesentlich auf dem landschaftlichen Potential dieses Raumes basiert.

Um die Lebensfähigkeit der Stadt als Kur- und Ferienort zu bewahren, müssen alle Planungs- und Baumaßnahmen auf den Schutz, die Pflege und der Erhaltung dieser natürlichen Grundlagen ausgerichtet bzw. auf ihre Verträglichkeit und Vereinbarkeit hin untersucht werden.

Aus dieser Erkenntnis heraus und der Tatsache, daß zwischenzeitlich in anderen Bereichen der Stadt zahlreiche Wohnbaugrundstücke ausgewiesen worden sind, bei denen kaum Nachfrage besteht, wird vom ursprünglichen Planungsziel abgerückt zugunsten der Erhaltung einer innerstädtischen Grünfläche.

Folgerichtig wurde die Grünfläche beiderseites des Füllekuhlenbaches im Bebauungsplanentwurf, der in der Zeit vom 2. November bis einschl. 2. Dezember 1987 öffentlich auslag, als private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte auch eine Absicherung der seltenen Flora, besonders der schützenswerten Pfeiffen-Graswiesen erfolgen.

Zur Absicherung der Grünfläche, insbesondere der Fläche westlich des Füllekuhlenbaches, wurde zusätzlich von § 28 Nieders. Naturschutzgesetz Gebrauch gemacht und diese Fläche als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Auf Empfehlung der Bezirksregierung in Form einer Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten die Grünfläche insgesamt aus dem Bebauungsplanbereich herausgenommen, da nicht erkennbar wäre, wie sich die geplante Schutzsatzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen würde. Damit wird auch den Bedenken eines Grundstückseigentümers Rechnung getragen, die sich gegen die Festsetzung der Grünfläche im Bebauungsplan richten.

Dadurch reduziert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die bebauten Grundstücke entlang der Breiten Straße und der Pfarrer-Hackethal-Straße.

Ziel der Planung ist hier die Erhaltung und Absicherung der vorfindlichen städtebaulichen Struktur und Schaffung eines Parkplatzes zur Verbesserung der Parksituation in der Breiten Straße.

Mit der rückwärtigen Begrenzung der bebaubaren Flächen wird eine bauliche Entwicklung in die angrenzenden Grünflächen hinein verhindert.

## 3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen. Die ursprünglich vorgesehene Änderung entfällt.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das bebaute Gebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei wird keine Ausnahme ausgeschlossen, um die augenblicklich nach § 34 Baugesetzbuch bestehenden Möglichkeiten zu erhalten, zumal die Breite Straße auch nach der Herabstufung zur Kreisstraße eine Hauptverbindungsstraße bleibt.

Es wird durchweg im Allgemeinen Wohngebiet eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt, um den Charakter dieses alten innerstädtischen Bereiches zu bewahren und unangemessene bauliche Entwicklungstendenzen auf ein erträgliches Maß zu beschränken.

Diesem Zweck dient auch die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Bei der überwiegenden Anzahl der Grundstücke läßt das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu.

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

Während zunächst entlang der Breiten Straße ein Abstand der bebaubaren Fläche von 2,00 m vorgesehen war, wird jetzt davon Abstand genommen, weil ein Abrücken von der derzeitigen Straßengestalt ohne Not städtebaulich bedenklich wäre.

Die Breite Straße vermittelt im Abschnitt nordwestlich des ehemaligen Marktplatzes durch die unmittelbar am Fußweg gelegene Geschäftszone - durchsetzt mit Wohnbebauung - einen Vorstadtcharakter, der die Urbanität Bündheims nicht unwesentlich mitbestimmt. Dem sollte auch die Lage der Baugrenzen Rechnung tragen.

Charakteristisch und prägend in diesem Straßenabschnitt sind die Freiräume zwischen der zweigeschossigen Bebauung. Damit tritt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern nachdrücklich in Erscheinung.

Um diese städtebauliche Ordnung zu erhalten und abzusichern, wird die Baugrenze sägezahnartig zurückgenommen.

Einer besonderen Betrachtungsweise unterliegt der Bebauungsplanabschnitt angrenzend an den ehemaligen Marktplatz der Gemeinde Bündheim.

Der Marktplatz wurde erst vor wenigen Jahren zum "Dorfanger" umgebaut bzw hergerichtet und ausgeschmückt mit einem Denkmal, was rückschließen läßt auf die vergangene Hüttenzeit (Bleiabbau).

Diese mit vielen Anpflanzungen angelegte Grünanlage findet ihre Fortsetzung in den südwestlich angrenzenden Wohngrundstücken. Vor der Bebauung befindet sich eine unterschiedlich breite Vorgartenfläche mit einer entsprechenden Bepflanzung.

Um dieses Erscheinungsbild zu erhalten und dauerhaft abzusichern, wird die Vorgartenfläche freigehalten von jeglicher Bebauung, auch von Garagen und Nebenanlagen.

Durch Baulinien werden die Wohngebäude fixiert, wobei aber auch wieder die vorhandene Kleinteiligkeit der Bebauung durch sägezahnartige Ausbuchtungen der bebaubaren Fläche abgesichert wird.

#### 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Breite Straße, einer Landstraße.

Im Zuge der Errichtung der B 6 neu ist in Kürze mit einer Herabstufung zur Kreisstraße zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Übergabe ist ein angemessener vorheriger Ausbau erforderlich, ein Ausbau, der zwischenzeitlich bereits durchgeführt wird und bei dem weitere Parkmöglichkeiten im Straßengebiet (Längsparken) geschaffen werden sollen, wie dies bereits gegenüber dem Markthotel der Fall ist.

Zudem wird an zentraler Stelle ein weiterer Parkplatz ausgewiesen mit 10 Stellplätzen.

Die Anbindung der Parkplätze an die Breite Straße wird in technischer Hinsicht zu gegebener Zeit abgestimmt mit dem Straßenbauamt Goslar bzw. Landkreis Goslar als Träger der Straßenbaulast der L 501.

Die privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

#### 4.3 Wasserflächen

Der Füllekuhlenbach ist ein Gewässer 3. Ordnung nach dem Nds. Wasser-gesetz.

Der Bachverlauf des Füllekuhlenbaches ist ein prägendes Element des Landschaftsbildes. Er wird durch die Festsetzung der Wasserfläche planungsrechtlich abgesichert.

#### 4.4 Grünflächen

Um den öffentlichen Parkplatz herum wird die nichtbenötigte Restfläche als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Damit soll zumindest teilweise eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch die Parknutzung verhindert werden.

### 5. Versorgung und Entsorgung

#### 5.1 Strom, Gas, Wasser

Das Plangebiet ist versorgt mit Strom, Gas und Wasser durch Anschluß an das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg.

#### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

#### 5.3 Müllbeseitigung

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

## 6. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Grundstück, das als öffentlicher Parkplatz ausgebaut werden soll, ist bereits vor längerer Zeit der Stadt zum Kauf angeboten worden. Die Kaufverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluß.

Auf Zwangsmittel nach BBauG braucht deshalb nicht zurückgegriffen werden.

## 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.

## 8. Beteiligungsverfahren

### 8.1 Frühzeitige Trägerbeteiligung

Aus dem Jahr 1972 liegt für den gesamten Bereich ein Bodengutachten in Form einer Baugrundvorerkundung vor, aus dem hervorgeht, daß der Wasserspiegel durchweg in Spatenstichtiefe liegt. Deshalb wurden schon frühzeitig aufgrund dieser problematischen Wasserverhältnisse und der angeblich schützenswerten Flora in dem Bereich das Wasserwirtschaftsamt und der Landkreis Goslar zur Planung gehört.

Vom Landkreis wurde zusätzlich das Nds. Landesverwaltungsamt - Abt. Naturschutz in Hannover - eingeschaltet.

Sowohl vom Landkreis wie auch vom Wasserwirtschaftsamt wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

### 8.2 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Baugesetzbuch

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt in der Zeit vom 28. Juni bis einschl. 19. Juli 1982.

Dazu wurden im Rathaus drei Alternativentwürfe mit einer Erläuterung öffentlich ausgelegt.

Die Anhörung der Bürger erfolgte am 19. Juli 1982.

Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer sind durchweg für eine durchgehende bauliche Nutzung ihrer Grundstücke von der Breiten Straße bis an die Scharenbergstraße, während einzelne - außerhalb des Planbereiches wohnende Mitbürger - den grünen Innenbereich so zu belassen wünschen.

### 8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch

Mit Anschreiben vom 26.02.1987 wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gaben drei ihre Stellungnahmen ab.

Hinweise, Anregungen und Bedenken äußerten der Landkreis Goslar, die Bezirksregierung Braunschweig und das Straßenbauamt Goslar.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus diesem Verfahren, die die Festsetzung des Bebauungsplanes berühren, lassen sich wie folgt zusammen fassen:

- die Fläche westlich des Füllekuhlenbaches sollte aus dem Bebauungs-

plan herausgenommen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, weil sich der Bebauungsplan und die geplante Landschaftsschutzsatzung ergänzen.

- Die Festsetzung einer Grünfläche steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Der Flächennutzungsplan wird geändert im Parallelverfahren.

- Die Grünfläche sollte beiderseits des Füllekuhlenbaches bis an die Pfarrer-Hackethal-Straße erweitert werden.

Die Grünfläche wird nicht erweitert. Durch die zusätzliche Aufnahme einer textlichen Festsetzung werden aber Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den Uferzonen ausgeschlossen.

- Die Baugrenzen entlang der Breiten Straße sollten zurückgenommen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, mit Hinweis auf die Ausführungen unter 4.1 dieser Begründung.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Marktplatzes sollten auch Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Der Anregung wird gefolgt.

- Die Kosten für die neue Einmündung an die L 501 gehen im vollen Umfang zu Lasten der Stadt Bad Harzburg. Die im Planentwurf eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Der Hinweis auf die Kostenübernahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden freigehalten.

#### 8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 2. November 1987 bis einschl. 2. Dezember 1987. Während dieser Zeit sind nachfolgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden:

Stellungnahme der Bezirksregierung Braunschweig, Obere Naturschutzbehörde:

Als Obere Naturschutzbehörde halte ich zur Umsetzung ihrer insgesamt begrüßenswerten Absichten eine Herausnahme derjenigen Flächen aus dem Bebauungsplan für notwendig, für die ein Schutzverfahren nach Naturschutzrecht vorgesehen ist. Dies erscheint mir zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten für angezeigt, da ich nicht erkennen kann, wie sich die geplante Schutzsatzung mit den Festlegungen des Bebauungsplanes ergänzen soll. Ich empfehle vielmehr die vorgesehenen Einschränkungen der Nutzung dieser Fläche allein über naturschutzrechtliche Festsetzungen zu regeln.

Dazu folgende Entscheidung des Rates:

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird die Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Von Herrn Rechtsanwalt Marquard im Auftrage von Herrn Hellmund wurden folgende Bedenken geltend gemacht:

Offensichtlich aufgrund politischer Entscheidungen wird seit ca. 1 Jahr das Planungsziel verfolgt, die vorhandene Wiesenfläche als private Grünfläche zu erhalten, während es in den früheren Jahren darum ging, eine brachliegende Fläche planerisch zu gestalten. Durch Ausweisung der Grünfläche wird die städtebauliche Struktur der Breiten Straße weder gefestigt, noch gestört. Sie wird auch nicht zu allgemeinen Erholungszwecken zur Verfügung stehen. Es wird insbesondere bezweifelt, daß die relativ geringe Grünfläche das Kleinklima der Stadt entsprechend positiv beeinflusst. Auch die Absicherung einer angeblich seltenen Flora wird in einem derartig begrenzten Gebiet innerhalb eines bebauten Stadtkernes kaum eine ausreichende Begründung darstellen. Insgesamt vermag die Begründung zu dem Bebauungsplan den Umschwung in der bisherigen planerischen Entwicklung nicht zu erklären.

Befremden muß auch, daß die vorgezogene Bürgerbeteiligung am Anfang der Planung als ausreichend angesehen wird, obwohl doch heute ein vollkommen geänderter Entwurf vorliegt. Zutreffend ist festgehalten, daß die betroffenen Grundstückseigentümer durchweg die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke wünschen. Diesem auch noch heute geltenden Interesse wird der Bebauungsplanentwurf nicht im geringsten gerecht. Die Interessen der beteiligten Grundstückseigentümer sind offensichtlich unberücksichtigt geblieben. Lediglich die ökologischen Gesichtspunkte sind maßgebend für den Bebauungsplanentwurf. Es wird darauf hingewiesen, daß der Begründung nicht zu entnehmen ist, daß eine eingehende Untersuchung der Grünfläche bzw. der ökologischen Situation erfolgt ist. Es wird davon ausgegangen, daß die in der Begründung ausgeführte Fauna und Flora auch in dem Umkreis von Bad Harzburg anzutreffen ist. Einzelne Pflanzen können nicht vor dem Aussterben geschützt werden, wenn innerhalb eines Stadtgebietes eine Grünfläche ausgewiesen wird, die naturbelassen zu bleiben hat.

Der Bebauungsplanentwurf stellt insofern eine Fehlentwicklung dar. Der Schutzzweck ist mit dem Bebauungsplanentwurf zu weit ausgedehnt. Er umfaßt eine Grünfläche, die weit größer bemessen ist, als der eigentliche Feuchtbereich. Für den geplanten Schutzzweck wäre es ausreichend, wenn die Grünfläche auf das natürliche Feuchtgebiet beschränkt würde. Des weiteren wird verwiesen auf die Stellungnahmen zum Landschaftsbestandteil "Mëssinghütte".

Dazu folgende Entscheidung des Rates:

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird die Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der Bebauungsplan wird reduziert auf die durchweg bebauten Grundstücke entlang der Breiten Straße und der Pfarrer-Hackethal-Straße, d. h. auf die Flächen, die im Bebauungsplanentwurf bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Damit entfallen alle Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme von Flächen in einen Bebauungsplan besteht nicht. Praktisch bleibt damit die Bebaubarkeit der Wiesenfläche ausgeschlossen. Das Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung entfällt.

Vom Landkreis Goslar wurden verschiedene Hinweise redaktioneller Natur vorgebracht. Sie werden durchweg in der Planzeichnung berücksichtigt bis auf die deckungsgleiche Festsetzung von Baugrenze und Straßenbegrenzungslinien entlang der Breiten Straße. Gemäß 6.2 der Planzeichenverordnung von 1981 entfällt die Straßenbegrenzungslinie, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

Vom Wasserwirtschaftsamt Göttingen wird angemerkt:

- Über die Erfassung von Altablagerungen durch das Altlastenprogramm des Landes ist über diesen Standort bisher nichts bekannt.
- Wenn es sich bei dem Bebauungsgebiet um den Standort eines ehemaligen Hüttenbetriebes handelt, ist die Situation des Untergrundes und des Grundwassers unbedingt gutachtlich zu erfassen, bzw. zu untersuchen. Es bedarf der besonderen Klärung, in welchem Maße Schlackenablagerungen und Untergrundverunreinigungen durch Schwermetall und Kohlenwasserstoffverbindungen vorhanden sind.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden der für den Bereich der Stadt Bad Harzburg zuständigen Abfallbeseitigungsbehörde, dem Landkreis Goslar, zugeleitet.


Des Weiteren wird ausgeführt, daß seit ca. des Endes des 16. Jahrhunderts keine weitere Hüttentätigkeit mehr stattgefunden hat. Zu keinem Zeitpunkt gab es Anhaltspunkte, die auf ein eventuell vorhandenes Altlastenproblem hingewiesen hätten. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß eine Grundwasserverunreinigung und eine Bodenkontamination nicht vorliegt.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Stadt Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 13. Juni 1988

Der Stadtdirektor  
in Vertretung

  
S i n k e m a t