

ANLAGE DER VERFÜGUNG
LANDKREIS GOSLAR
AZ.61/622-21 VOM 03.02.93

Stadt Bad Harzburg

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Harlingerode-Ost I"

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
 - 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.5 Pflanzgebote
5. Versorgung und Entsorgung
 - 5.1 Strom, Wasser, Gas
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung
 - 7.1 Schadstoffkonzentration in der Luft
 - 7.2 Schwermetallniederschläge
 - 7.3 Schwermetallbelastung im Boden
8. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsteil Harlingerode und umfaßt z.T. den Geltungsbereich des alten Teilortsbebauungsplanes Harlingerode aus dem Jahre 1956 sowie angrenzende beplante Flächen. Der alte Teilortsbebauungsplan ist einem Normenkontrollverfahren unterzogen worden mit dem Ergebnis der Feststellung einer formfehlerhaften Aufstellung und damit der Aufhebung einer alten Rechtsnorm.

Nicht entschieden wurde über das Schicksal der sechs Änderungen des Bauungsplanes mit Ausnahme der 5. Änderung.

Hier wurde in einem Inzidentverfahren die Nichtigkeit festgestellt.

Unzweifelhaft rechtsverbindlich ist der Bauungsplan "Harlingerode-Ost" - Erweiterung aus dem Jahre 1978.

Um den Anschein einer Rechtssicherheit zu nehmen und die Voraussetzung dafür zu schaffen, mit der Neuaufstellung eine klare rechtliche Grundlage wieder herzustellen, hat der Rat der Stadt Bad Harzburg am 2. Dezember 1986 den alten Bauungsplan "Harlingerode-Ost" aufgehoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist der Geltungsbereich des Bauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und eine kleine Teilfläche nördlich der Bahnlinie als Grünfläche.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Die Neuaufstellung ist erforderlich aufgrund des negativen Ergebnisses des Normenkontrollverfahrens und des Inzidentverfahrens.

Im Normenkontrollverfahren wurde mit entschieden über das Schicksal der sechs Änderungen des alten Teilortsbebauungsplanes.

Um diese rechtlich zweifelhafte Situation zu beenden, ist eine neue Rechtsnorm erforderlich.

Ziel der Neuaufstellung ist es, die eingetretene Entwicklung weiterhin bauleitplanerisch zu steuern und durch planungsrechtliche Festsetzungen ein geordnetes und abgestimmtes städtebauliches Nutzungs- und Bauungskonzept auch für die Zukunft sicherzustellen.

Über den Geltungsbereich des Urplanes hinaus werden Restflächen, an der Bruchstraße gelegen, mit in die Planung einbezogen, um zu einer flächendeckenden Beurteilungsgrundlage zu kommen.

3. Entwicklung des Bauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bahnstrecke Bad Harzburg - Goslar, die Bruchstraße, die Feldstraße und die bebauten Grundstücke westlich der Herderstraße.

Soweit die Fläche im Plangebiet mehr oder weniger baulich genutzt wird, ist sie im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt mit einer mittleren GFZ von 0,6. Damit ist der Bauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Die wesentliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden die für nichtig erklärte 5. Änderung und die aufzuhebende Planung "Harlingerode-Ost-Erweiterung". Insofern werden diese Festsetzungen in den neuen Plan weitestgehend übernommen, um eine kontinuierliche, städtebauliche Weiterentwicklung gewährleisten zu können. Das Baugebiet wurde maßgeblich nach diesen Festsetzungen bebaut. Und es ist heute festzustellen, daß sich das Planungskonzept, das sich dahinter verbirgt, bewährt hat.

Dabei wird unter Berücksichtigung der neuen Baunutzungsverordnung die Geschosflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise mit der Grundflächenzahl gleichgesetzt.

Entsprechend werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um die das Plangebiet prägende Nutzungsstruktur zu erhalten, werden im gesamten Planbereich durch textliche Festsetzungen einheitlich ausgeschlossen die Nummern 4 und 5 des § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der Zielvorgabe im Flächennutzungsplan.

Für eine kleine Fläche des WA wird in einer textlichen Festsetzung geregelt, daß Erweiterungen der vorhandenen baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Hier wird die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 0,8 bei offener Bauweise und zweigeschossiger Bebauung festgelegt.

Diese Ausweisungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung eines bestehenden, das Wohngebiet nicht störenden, Gewerbebetriebes, der aufgrund vorgenommener Investitionen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht ausgelagert werden kann.

Dem Betrieb soll damit seine weitere Existenz unter Berücksichtigung gewisser maßvoller baulicher Erweiterungen ermöglicht werden.

Aufgrund der Tatsache, daß sich der Betrieb bereits seit Jahren in das Wohngebiet eingepaßt hat, werden keine nachbarlichen Konflikte erwartet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung lassen Erweiterungsmöglichkeiten zu. Diese Möglichkeiten sind aber bewußt eingeschränkt bei den Bauflächen mit dreigeschossiger Bauweise. Hier soll keine weitere Massierung erfolgen.

Da sich die dem Ursprungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption im großen und ganzen gut bewährt hat, werden auch die im Plan vorgesehenen Baulinien, wo immer möglich, beibehalten. Dies geschieht auch dann, wenn sich eine von diesen Baulinien abweichende Bebauung ergeben hat, um zumindest zukünftig den planerischen Grundgedanken des Ursprungsplans verwirklichen zu können.

Neu überplant, d.h. mit einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bebauten Grundstücke unmittelbar östlich der Bruchstraße, um hier durchgängig zu einer einheitlichen Rechtsgrundlage zu kommen, einer Rechtsgrundlage für eine harmonische städtebauliche Weiterentwicklung. Die Festsetzungen erfassen den Bestand und sichern Erweiterungsmöglichkeiten. Im wesentlichen wird das vorhandene Ordnungsprinzip aufgegriffen und festgeschrieben.

In zwei Teilbereichen mit schmalen aber sehr langen Grundstücken wird eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht, um eine angemessene bauliche Nutzung auch dieser ungünstig geschnittenen Grundstücke sicherzustellen. Dabei bleibt eine ausreichend bemessene innere Durchgrünung erhalten.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bruchstraße, Ackerstraße, Ringstraße, Raabestraße, Lönsstraße, Feldstraße, die Wilhelm-Busch-Straße und durch die Straße Am Güdecken.

Durchweg handelt es sich um vorhandene Straßen. Insofern wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs abgestellt auf die heutige Situation.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit die Wilhelm-Busch-Straße nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, wird sie zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Damit wird ebenfalls der hier seit Jahren herrschenden Situation Rechnung getragen. Eine Veränderung bzw. ein weiterer Ausbau ist nicht beabsichtigt. Soweit dies nötig ist, werden zugunsten hinterliegender Grundstücke bzw. Gebäude Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Harzburg festgesetzt.

4.4 Grünflächen

Die Fläche nördlich der Bahnlinie und westlich des Bolzplatzes wird als Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht der hier seit Jahren vorhandenen Nutzung, an der festgehalten werden soll.

Eine Bebauung dieser Grundstücke wäre städtebaulich nicht als vertretbar anzusehen. Es entstünde die Gefahr, daß in dieser als Außenbereich anzusehenden Lage eine Art Splittersiedlung entsteht. Der Abschluß der bebauten Ortslage ist eindeutig in der Bebauung nördlich der Wilhelm-Busch-Straße zu sehen. Außerdem wäre eine Bebauung praktisch unmittelbar an der Eisenbahnlinie aus lärmschutzrechtlicher Sicht ohne aufwendige Lärmschutzmaßnahmen kaum genehmigungsfähig. Auch von daher bietet es sich aus städtebaulichen Gründen an, diese Flächen als Grünflächen zu belassen und damit einen optisch gelungenen Übergang zur freien Landschaft vorzusehen.

Soweit die Fläche sich im städtischen Eigentum befindet, wird sie als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der besonderen Bestimmung "Parkanlage" und soweit sie Privatfläche ist, wird sie als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kleingärten" festgesetzt. Um die vorbefindliche Belastung der Böden zu berücksichtigen, wird die Nutzung auf "Kleingärten mit der Zweckbestimmung zu Erholungszwecken" eingeschränkt.

5. Versorgung und Entsorgung

5.1 Strom, Wasser, Gas

Der bebaute Bereich des Plangebietes ist versorgt mit Strom, Wasser und Gas durch Anschluß an das jeweilige Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH.

5.2 Abwasserbeseitigung

Wenn nötig, wird durch entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken selbst eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.

Darüber hinaus plant die Stadt Bad Harzburg die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens für den Hurlebach nördlich der B 6. Die hierfür notwendigen Flächen sind bereits angekauft. Die Bauarbeiten für dieses Regenrückhaltebecken werden begonnen, sobald alle verfahrensrechtlichen und finanziellen Fragen geklärt sind.

Der bebaute Bereich ist angeschlossen an das städtische Kanalnetz. Die städtische zentrale Kläranlage braucht deshalb nicht erweitert werden. Die Grenze der Leistungsfähigkeit der Anlage wird keineswegs erreicht.

5.3 Müllbeseitigung

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

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

7. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung

7.1 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 seit Jahren schon eingehalten werden. Dazu wird verwiesen auf die LÜN-Meßergebnisse, die in monatlichen Abständen veröffentlicht werden.

7.2 Schwermetallniederschläge

Die Situation bei den Schwermetallniederschlägen hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Dies drückt sich vor allem im neuesten vorliegenden Bericht des Nieders. Landesamt für Immissionsschutz über die Schwermetallimmission im Raum Oker/Harlingerode aus dem Jahr 1989 aus.

Hier werden für Harlingerode-Ost (Meßpunkte 10 und 13) die folgenden Werte gemessen: Blei $236 \text{ ug/m}^2/\text{d}$ und Cadmium $4 \text{ ug/m}^2/\text{d}$. Diese gemessenen Werte liegen unter den Immissionswerten der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft: Blei IW 1 = $250 \text{ ug/m}^2/\text{d}$ und Cadmium IW 1 = $5 \text{ ug/m}^2/\text{d}$.

So wird im Jahresbericht des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz für das Jahr 1989 folgende Aussage getroffen: "Im Westen Harlingerodes ist von einer Überschreitung der Immissionswerte auszugehen, während im Osten Harlingerodes wie auch im Vorjahr die Immissionswerte unterschritten werden."

Damit ist eine Situation erreicht, die die Ausweisung einer Wohnbebauung ohne weiteres zuläßt.

7.3 Schwermetallbelastung im Boden

Westlich des Planbereiches im mittleren Güdecken wurden 1984 Bodenproben gezogen und durch die Lufa Hameln auf Schwermetalle untersucht.

Die Durchschnittswerte betragen 234 mg Blei je kg Boden und $7,98 \text{ mg}$ Cadmium je kg Boden. Auch diese Werte sind vergleichbar mit den untersuchten Bodenproben im Baugebiet Radauberg. Die Durchschnittswerte betragen hier 377 bzw. $5,4 \text{ mg}$ je kg Boden.

Von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt wurde seinerzeit festgestellt, daß die Gehaltswerte von der in der Nordharzregion typischen natürlichen Grundbelastung bis in einen Bereich reichen, der durch Erzbearbeitungsstätten beeinflusst wurde.

Die gemessenen Gehaltswerte liegen oberhalb der Toleranzgrenzwerte der Klärschlammverordnung von 3 mg beim Cadmium und 100 mg beim Blei je kg Boden.

Die Werte liegen im "B-Bereich" der sogenannten Niederländischen Liste.

Eine Gefährdung könnte allenfalls durch starken und regelmäßigen Verzehr bestimmter Gartenbauprodukte erfolgen. Dies dürfte auch aufgrund der o.a. Tatsachen in erster Linie die Kleingärten betreffen. Die Tatsache einer möglichen Belastung von Gartenbauprodukten ist dabei in Bad Harzburg und vor allem in den am stärksten betroffenen Ortsteilen Harlingerode und Göttingerode seit langem bekannt. Es liegen bereits seit geraumer Zeit Empfehlungen über die gärtnerische Nutzung vor. Es wird an dieser Stelle noch einmal auf die Untersuchungen und Anbauempfehlungen verwiesen, die in der Informationsreihe "Reinhaltung der Luft" durch den Nieders. Sozialminister und dem Nieders. Minister für Bundesangelegenheiten in den Jahren 1979 bis 1985 herausgegeben worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß in weiten Teilen des Vorharzbereiches und damit auch im Stadtgebiet der Stadt Bad Harzburg mit entsprechenden Schwermetallgehalten gerechnet werden muß und die langjährige Praxis gezeigt hat, daß eine Wohnnutzung auch mit Gartenanbau auf solchen Böden möglich ist.

Hinzu kommt, daß für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Bad Harzburg keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung stehen und auch bei anderen entsprechend großen Bauflächen in anderen Stadtteilen vergleichbare Belastungen vorhanden sind.

Die Belastung wird durch die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Ist es erforderlich, daß im Zusammenhang mit der Durchführung privater bzw. öffentlicher Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schwermetallbelasteter Mutterboden abgefahren werden muß, so wird dieser, verhältnismäßig schwach belastete Boden, im Nahbereich der Hütte für Aufforstungsmaßnahmen, die von der Gesellschaft für Bodenverbesserung, Rekultivierung und Begrünung durchgeführt werden, Verwendung finden.

Die Ausweisung eines Wohngebietes muß auch im Zusammenhang mit der Umweltsanierung gesehen werden.

Zum einen hat diese Umweltsanierung insofern schon einen Erfolg gezeitigt, als durch Verringerung der Produktion und Verbesserung der Filter die Schwermetallbelastung in der Luft und in den Niederschlägen erheblich reduziert sind und unter den Grenzwerten liegen. Dies ist in den Abschnitten 7.1 und 7.2. bereits dargelegt worden. Von daher gehen für den Plangeltungsbereich keine Gefahren aus.

Die weitere Umweltsanierung zielt auf eine Stilllegung der emitierenden Halden sowie der ebenfalls emitierenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen Harlingerodes. Von den hier entstehenden Stäuben ist auch in allererster Linie die westliche Bebauung des Stadtteils Harlingerode betroffen, so daß aus dieser Sicht gegen eine Bebauung im Osten Harlingerodes keine Bedenken bestehen.

Der der Umweltsanierung zugrunde liegende Landschaftsplan Oker/Harlingerode stellt das Prinzip der Landschaftsplanung mit einer Kammerung und Immissionsschutzpflanzungen dar. Dabei ist es nicht unbedingt notwendig, daß die Pflanzungen exakt an dem hier vorgesehenen Ort stattfinden. Im konkreten Fall ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Nordosten des Planbereiches vorgesehen. Darüber hinaus wird auf dem Lärmschutzwall eine dichte Bepflanzung vorgesehen, die in idealer Weise als Immissionsschutzpflanzung wirken kann.

8. Kosten für die Stadt

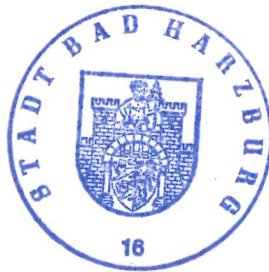
Es entstehen keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 20.10.1992 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, den 21. Oktober 1992



H o m a n n
Bürgermeister



V o i g t
Stadtdirektor