

Stadt Bad Harzburg

**Begründung zur
Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 444 "Kirchenfelde", 1. Änderung**

N I L E G

Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH

in der Nord/LB Gruppe

Stand: Januar 2004

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Erfordernis der Plan- aufstellung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
II. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1. Art der Nutzung	3
2. Grünflächen, Spielplatz, Dorfplatz	3
3. Städtebauliche Werte	4
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	4
1. Kosten für die Stadt Bad Harzburg	4
2. Immissionsschutz	4
3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	4
4. Bodenschutz	5
Hinweis, Verfahrensvermerke	6

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Bad Harzburg plant für die Ortschaft Westerode einen von der Allgemeinheit nutzbaren Dorfplatz.

Auf diesem Platz sollen Dorffeste der Dorfgemeinschaft gefeiert werden, für die bisher innerhalb Westerodes keine befriedigenden räumlichen Möglichkeiten bestanden. Nach den bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass dieser Platz maximal an drei Tagen im Jahr für ein Dorffest genutzt wird. Dieser Platz soll mit der dort im Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“ bereits festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zusammen als Einheit überplant werden.

Die für die Planung vorgesehenen Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“ als allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt (Flurstücke 55/13 und 55/30). Um dort einen Dorfplatz zu ermöglichen, muss daher der Bebauungsplan geändert werden.

Das Änderungsverfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da lediglich zwei bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstücke des bestehenden Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von 1.443 m² eine Nutzungsänderung erfahren sollen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“ 1. Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt östlich der bebauten Ortslage von Westerode und umfasst eine Fläche von ca. 0,238 ha, bei der es sich um bisher nicht bebaute Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 444 „Kirchenfelde“ handelt.

II. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

1. Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Dorfplatz“ festgesetzt. Damit kann das städtebauliche Ziel der Schaffung eines Dorfplatzes in funktionaler und gestalterischer Abstimmung mit dem bereits festgesetzten Spielplatz des Baugebietes „Kirchenfelde“ planerisch umgesetzt werden.

2. Grünflächen, Spielplatz, Dorfplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen.

Der Spielplatzbedarf für den Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“ ist auf einer ca. 900 m² großen öffentlichen Grünfläche nachgewiesen. Wenn östlich des Baugebietes „Kirchenfelde“

neue Wohnbauflächen erschlossen werden, soll deren zusätzlicher Spielplatzbedarf auch an diesem Standort nachgewiesen werden.

Im direktem Anschluss an diesen Spielplatz soll eine Fläche so hergerichtet werden, dass sie für gelegentliche Dorfveranstaltungen genutzt werden kann. Zum bestehenden, nördlich angrenzenden Baugrundstück soll auf der öffentlichen Grünfläche zur Abschirmung eine begrünte Verwallung realisiert werden.

Die Flächen erhalten insgesamt die Zweckbestimmung „Spielplatz / Dorfplatz“, da dieser begrenzte Standort sowohl für einen dauerhaft angelegten Spielplatz als auch für den Dorfplatz genutzt werden soll. Hierbei ist geplant, dass bei einer Nutzung als Dorfplatz die Freiflächen des Spielplatzes vorübergehend mit genutzt werden können. Dieses erscheint hinnehmbar, da die Dorfplatznutzung zeitlich sehr eng begrenzt wird. Der Planung des Spielplatzes wird im Einklang mit den Erfordernissen der Dorfplatznutzung erfolgen.

3. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,238 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Dorfplatz“ 0,238 ha

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Stadt Bad Harzburg

Die Stadt Bad Harzburg bedient sich bei der technischen und finanziellen Abwicklung der Planung eines Erschließungsträgers.

Die gesamten Planungs- und Herstellungskosten für den Bereich des Spielplatzes werden vom Erschließungsträger übernommen. Dieser stellt auch das entsprechende Grundstück für den Spielplatz und für den Dorfplatz zur Verfügung.

2. Immissionsschutz

Die Stadt Bad Harzburg geht davon aus, dass der Dorfplatz maximal an drei Tagen im Jahr genutzt wird. Diese maximale Nutzungsfrequenz ist in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“, 1. Änderung entsprechend festgelegt. Die Nutzung des Dorfplatzes unterliegt den Bestimmungen der Freizeitlärmrichtlinie, die für diese Nutzung eine Betrachtung im Sinne der TA Lärm fordert. Die Auswirkungen dieses Platzes werden aus Sicht des Immissionsschutzes hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen als unbedenklich eingeschätzt, da die zu erwartenden Schallereignisse nur sehr selten auftreten und die zulässigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm nach Nr. 6.3 von tags 70 dB(A) und nachts von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Daher kann man diesen Schallimmissionen einen Ausnahmecharakter zubilligen. Zudem ist die Durchführung von Dorffesten im dörflichen Bereich herkömmlich und sozial adäquat.

3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für den Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“ ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Im Rahmen der Behandlung der Belange von Natur und Landschaft ist weiterhin eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden.

Diese Bilanzierung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die auftretenden Beeinträchtigungen durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert worden sind. Die rechnerische Kompensationsbilanz weist einen leichten Überschuss von 300 m² aus. Damit konnte der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete auf einer Fläche von 1.443 m² in öffentlichen Grünflächen umgewandelt. Damit ist auf diesen Flächen eine geringere Versiegelung zu erwarten. Durch die Planänderung werden auch alle anderen Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht stärker beeinträchtigt. Daher geht die Stadt Bad Harzburg davon aus, dass die Belange von Natur und Landschaft auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 444 „Kirchenfelde“ ausreichend beachtet sind.

4. Bodenschutz

Der Landkreis Goslar hat in seiner Stellungnahme vom 10.12.2003 darauf hingewiesen, dass im überplanten Bereich hohe Schwermetallbelastungen zu erwarten sind. Der Prüfwert für Blei für Kinderspielplätze (nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, BBodSchV) wird überschritten. Daher wird das gesamte Plangebiet mit der Randsignatur 15.12 der Planzeichenverordnung 1990 (Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet werden. Zusätzlich wird innerhalb der Fläche die Bezeichnung „BP“ aufgenommen werden. Weiterhin soll eine nachrichtliche Übernahme der „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ erfolgen.

Die Stadt Bad Harzburg muss im Rahmen der städtebaulichen Planung den Grundsatz der Daseinsvorsorge berücksichtigen. Daher ist es erforderlich, Maßnahmen zum Bodenschutz durchzuführen. Eine Nutzung der Kinderspielflächen muss ohne Gefährdung möglich sein. Folgende Maßnahmen sollen daher bei der Realisierung des Bebauungsplans umgesetzt werden:

- a) Unbebaute Bereiche sind mit einer 35 cm starken Bodenüberdeckung zu versehen bzw. der Boden muss in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Der Austausch bzw. die Überdeckung ist in geeigneter Weise zu dokumentieren.
- b) Unterhalb von Sandkisten ist eine Grabesperre einzubauen.
- c) Aushubboden, der auf dem Grundstück verbleiben soll, ist mit einer Bodenüberdeckung nach a) zu überdecken.

Nicht wieder zu verwendender Aushubboden (Überschussboden) ist als Abfall im Sinne des § 3 des Kreislauf- und Abfallgesetzes anzusehen. Mit diesem Boden ist nach der Entsorgungshierarchie dieses Gesetzes umzugehen. Eingriffe in den Boden sind möglichst gering zu halten oder es sind sinnvolle Maßnahmen zur Verwertung des Überschussbodens zu suchen. Der Landkreis Goslar hat hierzu seine Mithilfe angeboten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Teilgebiet 4 der „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“. Danach kann Boden grundsätzlich in allen Teilgebieten außerhalb von Anlagen, jedoch außerhalb von Kinderspielflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen verwendet werden.

Hinweis

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

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden ausgearbeitet von der

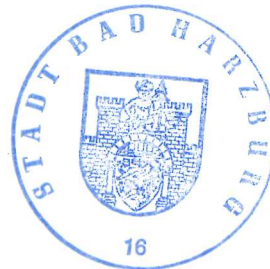
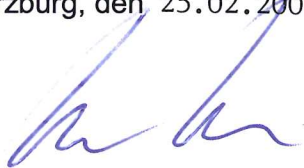
Hannover, im Januar 2004

NILEG · Norddeutsche
Immobilien-gesellschaft mbH

in. 02 *in A. Preilly*

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 24.02.04 beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.02.2004



Bürgermeister