

Bebauungsplan Nr. 248/III „Schlewecker Trift, Teilbereich III“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung
5. Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Südosten durch die Gebäudereihe nordwestlich der Bahnhofstraße, im Süden durch die Gebäudereihe nördlich der Breiten Straße, im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Es ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist in engem Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Schlewecker Trift I und II zu sehen, die nördlich gelegene Flächen überplanen. Ein im Nordosten des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Schlewecker Trift III gelegenes Flurstück war ursprünglich Bestandteil der Gesamtplanung für die Bebauungsplanbereiche Schlewecker Trift I und II und mußte nur aufgrund eines benachbart liegenden Biotopes von den Planbereichen abgetrennt werden.

Im Aufstellungsverfahren für die beiden o.g. Pläne hat sich durch ein Angebot eines Grundstückseigentümers an der Bahnhofstraße die Möglichkeit ergeben, direkt von der Bahnhofstraße aus über eine neue Zufahrtsstraße die dahinter liegenden Grundstücke zu erschließen.

Daher wurde der Bebauungsplanbereich Schlewecker Trift III wie oben dargestellt zugeschnitten.

Im übrigen gelten die gleichen Aufstellungsgründe wie für die Teilbereiche Schlewecker Trift I und II:

In Bad Harzburg herrscht nach wie vor ein starker Mangel an Baugrundstücken sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Geschößwohnungsbau. Das zeigt sich an zahlreichen Anfragen im städtischen Bauamt und der Liegenschaftsabteilung nach derartigen Grundstücken. So ist in dem Teilbereich I des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift“ bereits eine Nachfrage festzustellen, die die Zahl der möglichen Baugrundstücke über das Doppelte übersteigt. Eine Untersuchung der LBS (LBS-Schriftenreihe Band 14) legt dar, daß für den Landkreis Goslar und damit auch für Bad Harzburg landesweit gesehen ein entsprechender „Wohnungsmarktdruck“ vorliegt. Verstärkt wird diese Tatsache noch durch den durch die Fertigstellung der A 395/ Bundesstraße 4 in Richtung Braunschweig wesentlich verbesserten Anschluß an den Großraum Braunschweig, aus dem ein weiterer Nachfragedruck zu registrieren ist. Dies hat sich auch beim Baugebiet „Harlingerode-Ost II“ gezeigt, wo ein Jahr nach Erschließungsbeginn praktisch alle Baugrundstücke verkauft worden waren.

Hinzu kommt aber auch, daß in einem Marketinggutachten, das als Grundlage für die Stadtentwicklung der Stadt Bad Harzburg dient, eindeutig ermittelt worden ist, daß dem Faktor „Wohnen“ für die Stadt Bad Harzburg in der Zukunft eine entscheidende Rolle zukommen wird, so daß es Aufgabe der Stadtplanung ist, hier entsprechend attraktive Baugebiet auszuweisen. Auch hierzu soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlewecker Trift III“ beitragen.

Der Standort des Baugebietes ist aus den folgenden Gründen für die o.g. Ziele ideal geeignet:

1. Die Flächen sind leicht nach Südosten geneigt und verfügen z.T. über einen attraktiven Blick über die Stadt Bad Harzburg.
2. Die verkehrliche Anbindung an das Straßennetz kann unproblematisch über vorhandene Straßen erfolgen.
3. Es befinden sich mit den Kindertagesstätten Bahnhofstraße, Deilich und Harlingerode drei Kindertagesstätten in der Nähe.

4. Die Hauptschule in der Bahnhofstraße, die Grundschule Harlingerode, die Orientierungsstufe Deilich und die Schule für Lernbehinderte in Harlingerode sind auf kurzem Weg fußläufig, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV zu erreichen.
5. Da der Hauptradweg der Stadt von Harlingerode in das Stadtzentrum entlang der Breiten Straße unmittelbar am Baugebiet entlang geführt ist, kann ein Anschluß an das Baugebiet „Schlewecker Trift III“ auf kurzem Weg erfolgen.
6. Die Anbindung an den ÖPNV ist dadurch hervorragend möglich, daß die Buslinien von Bad Harzburg nach Harlingerode/Goslar und von Bad Harzburg nach Westerode/Bettinerode das Plangebiet tangieren und Haltestellen in 200 bis 300 m Entfernung vom Zentrum des Plangebietes vorhanden sind.
7. Die Eigentümer haben sich mit einer Überplanung der Flächen einverstanden erklärt.
8. Nachbarschaftsprobleme mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb konnten in Absprachen mit dem Betrieb, der Landwirtschaftskammer Hannover und der Stadt durch entsprechende Abstände geregelt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt weist hier eine Wohnbaufläche aus, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung/Eingriffsregelung

Die Stadt Bad Harzburg führt bei Bebauungsplanverfahren von größerem Umfang eine freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung durch.

Im ersten Schritt wird dabei eine sog. „Umwelterheblichkeitsprüfung“ durchgeführt, durch die herausgefiltert werden soll, wo möglicherweise größere Probleme vorhanden sind und eine tiefere Untersuchung notwendig wird.

Dabei kann im wesentlichen auf die Erhebung für die Bebauungsplanbereiche „Schlewecker Trift I und II“ zurückgegriffen werden.

Im einzelnen ist folgendes Auszuführen:

Luft/Lärm

Hier werden keine bzw. allenfalls minimale negative Auswirkungen durch die weitere Bebauung prognostiziert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der kurzen Erschließung von der Bahnhofstraße her kann davon ausgegangen werden, daß weder im Baugebiet selbst noch in der Nachbarschaft unzumutbare Lärm- bzw. Luftbelästigungen zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von Immissionen vom benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb werden entsprechende Abstände eingehalten und Heckenpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken im Bebauungsplan vorgesehen.

Klima

Auch hier sind durch die Ausdehnung der Bebauung allenfalls minimale negative Veränderungen zu erwarten.

Boden

Hier wird durch die Versiegelung des Bodens eine geringe negative Wirkung prognostiziert, die aber durch die Minimierungsmaßnahmen (siehe unten) verringert wird.

Es ist mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle im Bereich des B.-Wertes der „Holland-Liste zu rechnen. Es wird der Begründung daher ein Merkblatt des Landkreises Goslar zum Umgang mit dieser Belastung beigelegt.

Wasser

Auch hier sind nur geringe negative Auswirkungen durch die Versiegelung des Bodens zu erwarten.

Tier- und Pflanzenwelt

Hier sind ebenfalls lediglich minimale bz. geringe Auswirkungen zu erwarten, da nur derzeit intensiv landwirtschaftlich bzw. kleingärtnerisch genutzte Flächen überplant werden, deren Wert für den Naturhaushalt bereits heute gering ist (siehe unten).

Landschaft

Hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da nur eine „Lücke“ zwischen der bestehenden Bebauung und dem Bebauungsplan „Schlewecker Trift II“ geschlossen wird.

Siedlungsgefüge

Hier sind große positive Auswirkungen zu erwarten, da der Standort aus vielerlei Sicht ideal in das Siedlungsgefüge der Stadt Bad Harzburg paßt (siehe oben).

Ver- und Entsorgung

Auch hier sind große positive Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich ideal in das Leitungsnetz der Stadt eingebunden werden kann.

Über diese freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung hinaus ist gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes die Eingriffsregelung im Bebauungsplan abschließend abzuhandeln. Hier kann folgendes ausgeführt werden:

Bewertung

Über das Plangebiet liegen bereits ausreichende Aussagen vor, so daß aufgrund der im folgenden aufgeführten Erhebungen eine hinreichend konkrete Bestandsaufnahme gemacht werden kann:

Der bisherige Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg, der derzeit neu aufgestellt wird, stellt in seiner Bestandsaufnahme hier eine Siedlungsfläche fest. Lediglich ein Teilstück im Nordosten wird als Ackerfläche dargestellt.

Der Entwurf des neuen Landschaftsplanes der Stadt stellt hier in der Bestandsaufnahme keine Besonderheiten fest. Im Planungsentwurf des neuen Landschaftsplanes ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar stellt in seiner Bestandsaufnahme fest, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt ist und weist die niedrigste Wertstufe 4 aus. Als Planung ist hier z. T. Ackerfläche und z. T. eine Baufläche vorgesehen. Hierzu ist anzumerken, daß praktisch im gesamten Landschaftsrahmenplan keine Neubaufäche vorgesehen ist, so daß die sehr wenig differenzierte Darstellung der Ackerflächen nicht von vornherein als Hinderungsgrund für eine Bebauung gesehen werden kann.

Aufgrund der o.g. Einstufungen des Plangebietes kann festgestellt werden, daß das Plangebiet als Ackerfläche bzw. Kleingartenfläche intensiv genutzt wird und einen sehr geringen Stellenwert für den Naturhaushalt besitzt.

Minimierungsgebot

Durch die folgenden im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen werden die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert:

Mit einer textlichen Festsetzung wird erreicht, daß durch wasserdurchlässige Pflasterungen und der Stellplätze und Zufahrten die Versiegelung des Bodens minimiert wird. Hierzu trägt auch die niedrige Grundflächenzahl bei.

Ausgleichsmaßnahmen

Die nach diesen Minimierungsmaßnahmen noch verbleibenden Eingriffe werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

- Heckenpflanzungen,
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenbereich

Über diese Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Bilanz

In der Bilanzierung kann festgestellt werden, daß die wie dargestellt lediglich geringen bis kleinen Eingriffe nach Minimierung durch die Ausgleichsmaßnahmen nahezu kompensiert werden, so daß die Eingriffsregelung abgehandelt ist.

Abwägung

Da die Eingriffe wie oben dargestellt nahezu kompensiert werden, ist auch in der Abwägung festzustellen, daß der Bebauungsplan eingriffsregelungsgerecht aufgestellt werden kann.

Selbst für den Fall, daß eine leichte Unterkompensation festgestellt werden müßte, wäre in der Abwägung dem Bebauungsplan Vorrang zu geben, da andere in die Abwägung einzubeziehende Belange (Infrastruktur, Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaftlichkeit, Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und anderes) derartig positiv gewichtet werden müssen, daß eine leichte Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gerechtfertigt wäre.

5. Inhalt der Planung

Hier wird generell ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einem zulässigen Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Hiermit soll dem Planungsziel entsprechend die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in gleichzeitig wirtschaftlich nutzbarer aber auch aufgelockerter Bauweise erfolgen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Baugrenzen sind so geschnitten, daß die Baukörper einigermaßen variabel gestellt werden können, gleichzeitig jedoch auch eine bestimmte Grundstruktur entlang der Erschließungsstraßen mit verbleibenden Freiflächen zwischen den Gebäudereihen und der Möglichkeit der Südostrichtung der Gebäude verbleiben.

Das Baugebiet wird zunächst mit einer Stichstraße von der Bahnhofstraße aus erschlossen, die in einem Wendehammer endet. Von diesem Wendehammer aus ist die Möglichkeit offengehalten, später einmal über die derzeit noch dazwischen verbleibenden Freiflächen eine Verbindung zum Bebauungsplangebiet „Schlewecker Trift II“ zu schaffen, falls es nach einer möglichen Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes einmal zu einer weiteren Überplanung der betreffenden Flächen kommt. Von dieser Stichstraße aus wird eine weitere Stichstraße nach Nordosten geführt, von der die übrigen Flächen erschlossen werden. Drei Hinterliegergrundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durchweg als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die öffentlichen Parkplätze werden im Straßenraum untergebracht.

Die privaten Einstellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Zur Eingrünung und als Abgrenzung zur umgebenen Bebauung wird ein 2 bis 5 m breiter Pflanzstreifen um das Baugebiet gelegt. Dieser ist als Heckenpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Durch eine textliche Festsetzung wird die Pflanzung von Großbäumen auf Privatgrundstücken vorgesehen.

Die Anlage eines Spielplatzes kann entfallen, da dieser im Planbereich I des Bebauungsplangebietes „Schlewecker Trift“ bereits vorgesehen ist.

3. Sonstiges

Der Brandschutz wird bei der Erschließung des Baugebietes in Absprache mit der Feuerwehr entweder durch Versorgung aus dem Leitungsnetz oder durch Zisternen sichergestellt.

In einer **örtlichen Bauvorschrift** über Gestaltung werden Regelungen zur Dachneigung, zu Materialien und Farben der Dächer und Fassaden sowie zur Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Damit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden, ohne die Gestaltungsfreiheit über Gebühr einzuschränken.

Im einzelnen wird folgendes geregelt:

Es werden geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 28 ° bis 50 ° vorgeschrieben. Hierdurch soll der Bau von Flachdächern verhindert werden, ohne zu stark in die gestalterischen Freiheiten der Bauherren einzugreifen.

Um keine überdimensional hohen Bauten entstehen zu lassen, wird die Firsthöhe auf höchstens 9,50 m festgesetzt. Auch hier wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet, um die Baufreiheit nicht über Gebühr einzuschränken.

Um ein einigermaßen einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten werden die Materialien und Farben der Außenwände und Dächer geregelt. Auch hier ist es lediglich das Ziel, Auswüchse wie etwa Kunststoffassaden zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Gestaltung bzw. Zulässigkeit von Garagen und Wintergärten - gerade auch im Verhältnis zu den sonstigen Vorschriften der Satzung - geregelt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die Leitungsnetze der Stadt und der Stadtwerke. U.A. hierzu wird die Kläranlage der Stadt bis zum Jahr 2000 erweitert.

Für den Bereich der Regenwasserentwässerung ist darauf hinzuweisen, daß im Bebauungsplan-gebiet aufgrund einer Berechnung der Tiefbauabteilung der Stadt ein Rückstauvolumen von ca. 100 m³ geschaffen werden muß (Stand: Februar 1997).

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

8. Kosten

Aufgrund einer Grundsatzentscheidung des Rates werden Erschließungsmaßnahmen grundsätzlich nur noch durch Erschließungsvertrag mit Dritten geregelt und durch einen Erschließungsträger auf eigene Rechnung durchgeführt, so daß der Stadt keine Kosten entstehen.

Vom Rat der Stadt in seiner öffentlichen Sitzung am 14. 07. 1998 beschlossen.

Bad Harzburg, den 15. 07. 1998



Bürgermeister
Homann

