

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ostwärts der Sachsenbergstraße“

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 i.V.m. § 13 a BauGB

Begründung

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Bad Harzburg im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Ostwärts der Sachsenbergstraße“ und umfasst die Grundstücke beiderseits der Pastor-Eyme-Straße sowie die Grundstücke Sachsenbergstraße 21 und 18 und Fritz-König-Straße 26 und 22.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ausgangspunkt für die Planung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers, auf dem sehr großen Grundstück ein zweites Wohngebäude „in zweiter Reihe“ zu errichten. Die Ausweisung des Bebauungsplanes sieht eine solche Möglichkeit auf den durchweg sehr großen Grundstücken entlang der Pastor-Eyme-Straße - mit Ausnahme von 2 noch einmal deutlich größeren Grundstücken - im östlichen Bereich nicht vor.

Angesichts der Tatsache, dass hier auf relativ einfache Art und Weise und kostengünstig Bauland entwickelt werden kann, ohne dass eine nicht mehr erwünschte städtebauliche Dichte entsteht, ist dieser Anlass dahingehend aufgegriffen worden, dass für die gesamten Baureihen beiderseits der Pastor-Eyme-Straße eine entsprechende Möglichkeit geschaffen werden soll.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung weiterer Bauungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung in einer zentralen und gleichzeitig ruhigen und sonnigen Lage Bad Harzburgs. Die Möglichkeit, auf ähnlich günstige Art vergleichbares Bauland in gleichwertiger Lage zu schaffen, gibt es kaum, so dass hier die Gelegenheit zur Innenentwicklung genutzt werden soll.

Um unnötigen Aufwand zu vermeiden, werden die Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur vereinfachten Bauungsplanaufstellung als Innenentwicklung genutzt. Von einer Umweltprüfung wird dementsprechend abgesehen. Gem. § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Bauungsplanänderung zu erwarten sind als im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtskräftige Bauungsplan „Ostwärts der Sachsenbergstraße“ weist auf den Grundstücken entlang der Pastor-Eyme-Straße überwiegend ein reines Wohngebiet aus. Lediglich 4 Grundstücke im Kreuzungsbereich zur Sachsenbergstraße sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind die Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sowie die Bauflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist überwiegend mit 1 1/2 ausgewiesen, was nach heutiger Definition einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss entspricht. Ein Teil des damals vorhandenen Gebäudebestandes ist mit höheren Geschossigkeiten ausgewiesen. Die Geschossflächenzahl variiert dementsprechend zwischen 0,2 und 0,7.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Goslar ist das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar) für den Zweckverband Großraum Braunschweig und das Landesraumordnungsprogramm 1994 des Landes Niedersachsen heranzuziehen. Beide Pläne weisen Bad Harzburg als Mittelzentrum aus. Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird die Zweckbestimmung für das Mittelzentrum u.a. mit der Aufgabe „Wohnen“ definiert.

Von daher werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

5. Inhalt der Planung

Die Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

1. Die Baufläche wird bis auf eine Linie von 5 m zur hinteren Nachbargrenze auf den jeweiligen Grundstücken erweitert, so dass eine zweite Baulinie entstehen kann.
Gleichzeitig wird die zur Straßenseite hin festgesetzte und auch weitgehend eingehaltene Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt, da ansonsten die zukünftig rückwärtig errichteten Gebäude von der Baulinie abweichen würden.
2. Die Geschossigkeit wird überwiegend dem heutigen Definitionsstand entsprechend als ein Vollgeschoss festgesetzt. Ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgegriffen.
3. Um die gewünschte städtebauliche Verdichtung realisieren zu können, wird im zentralen Bereich einheitlich eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt; ansonsten werden auch hier die vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

1. „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO)

Im „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind Hinweise und Regelungen zum Umgang mit dem Boden im Planungsgebiet erlassen.

Im Planungsgebiet sind hohe Schadstoffgehalte (Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg, Blei 200 mg/kg bis 400 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollen.

Aus den Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich in die Begründung zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muß nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos ect.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
 2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
 3. Aushubboden (Keller, Fundamente Ver- und Entsorgungsleitungen ect.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen.
 4. Bodenaushub von Ihrem Grundstück, der nicht auf diesem wieder verwendet wird, ist entsprechend § 8 i.V.m. Anlage 1 § 15 der o.a. Verordnung zu entsorgen.
- Für alle neuen Baumaßnahmen die im Plangebiet erfolgen ist ein Nachweis über den Umgang mit den Bodenflächen und dem Bodenaushub zu führen und auf Verlangen der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

2. Denkmalschutzgesetz Niedersachsen (DSchG, NI)

Bei den Villen auf den Grundstücken Fritz-König-Str. 22 und 26 handelt es sich um Einzeldenkmale im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

7. Sonstiges

Kosten für die Stadt Bad Harzburg entstehen nicht.

Bad Harzburg, den 25.09.07



Abrahms
Bürgermeister

