

Bebauungsplan

„Verlängerte Goethestraße“

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und städtebauliche Ziele der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Versorgung und Entsorgung
7. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Das Plangebiet umfaßt ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück westlich der Goethestraße zwischen der Bebauung am oberen Sonnenweg und dem Feldweg in der Verlängerung der Goethestraße, das im Westen bis zur Sendeanlage der Telekom reicht.

Es besteht kein Bebauungsplan.

Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg im kleineren östlichen Teilbereich als Erweiterungsfläche für das Krankenhaus und im sonstigen Teilbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2. Anlaß und städtebauliche Ziele der Planung

Die Stadt Bad Harzburg hat als ausgewiesenes Mittelzentrum im Landkreis Goslar die Aufgabe, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und zumindest die planungsrechtlichen Vorgaben dafür zu erarbeiten. Ein Marketinggutachten des Büros Fried & Partner hat belegt, daß dem Sektor „Wohnen“ für die weitere Entwicklung der Stadt Bad Harzburg eine erhebliche Bedeutung zukommt und sogar an erster Stelle steht. Diese Erkenntnis, die zudem von einer sehr starken Nachfrage nach Wohnbauland gerade im Bereich von Einfamilienhausgrundstücken in guten Lagen im Stadtteil Bad Harzburg gestützt wird, hat dazu geführt, daß die Entwicklung von entsprechenden Baugebieten als ein Kernpunkt der Stadtentwicklungspolitik gesehen werden muß. Auf dieser Grundlage ist im Jahr 1999 in einer Grundsatzentscheidung des Rates festgelegt worden, daß Wohngebiete für verschiedene Bevölkerungsschichten in den Stadtteilen Harlingerode, Westerode, Bettingerode, Bad Harzburg, Eckertal, Schlewecke und soweit möglich auch Göttingerode ausgewiesen werden sollen.

Aufgrund der Tatsache, daß praktisch der gesamte östliche, südliche und soweit nicht durch die Bebauung des Stadtteils Bündheim begrenzt, auch der westliche Randbereich des Stadtteils Bad Harzburg von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie dem Nationalpark Harz eingegrenzt wird, ergeben sich Erweiterungsmöglichkeiten lediglich im Norden im Bereich des Butterberges. Von früheren großräumigen Planungen der 70er Jahre, die den gesamten westlichen Butterberg umfassen sollten, ist die Stadt Bad Harzburg zwischenzeitlich abgerückt: Es soll nun für den hochwertigen Wohnbedarf eine relativ kleine Fläche in Verlängerung der Goethestraße ausgewiesen werden. Die Fläche bietet die folgenden Vorteile:

- Das Gelände ist geneigt, aber gut bebaubar.
- Es handelt sich um eine sehr gut gelegene Südhanglage.
- Die Lage ist vergleichsweise zentral.
- Sie ist einfach anzubinden.
- Da das Gelände faktisch zu allen Seiten bereits eingegrünt ist, ist eine Einbindung in das Stadtbild sehr gut möglich.
- Letztendlich hat der Eigentümer seine Bereitschaft zur Überplanung erklärt.

Hinzu kommt, daß mit einer Erweiterung des Krankenhauses realistischerweise nicht gerechnet werden kann. Zumal auf dem Gelände selbst noch Raum für u.U. notwendige Erweiterungen gegeben ist.

Gleichzeitig ist festzustellen, daß der Fläche aus Sicht des Naturschutzes keine besondere Bedeutung zukommt.

Von daher bietet sich eine Überplanung des Gebietes an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie unter Nr. 1 dargelegt, sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Fläche andere Darstellungen als eine Wohnnutzung enthalten.

Von daher wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

4. Eingriffsregelung

Ein Gutachten des Büros Dr. Binzer hat ergeben, daß die Fläche mit Ausnahme der umgebenden Gehölzstreifen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Gehölzstreifen im Bebauungsplan als zu schützen enthalten sind, teilweise nachgepflanzt werden soll und darüber hinaus auch die Hausgärten entsprechend begrünt werden, kann nicht von einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesprochen werden. Auch die Tatsache, daß sich nördlich das Landschaftsschutzgebiet Butterberg anschließt, spricht nicht gegen die Ausweisung, da durch den vorhandenen Feldweg und die im Bebauungsplan darauf anschließende Gehölzfläche ein 12 – 15 m breiter Abstand, der überwiegend dicht bepflanzt ist, vorgesehen ist. Von daher kann für das Landschaftsschutzgebiet keine Beeinträchtigung gesehen werden.

Im Landkreis Goslar gibt es vornehmlich im Harz und in Teilen des Harzvorlandes erhebliche Schwermetallbelastungen, welche insbesondere aus früherer Bergbau- und Hüttentätigkeit entstanden sind. Aufgrund des neuen Bodenschutzrechtes hat sich die Stadt Bad Harzburg dieses Problems angenommen und den Planbereich im Herbst 1999 auf Schadstoffgehalte im Oberboden (0 – 0,35 m) gutachterlich analysieren lassen. Die Bodenanalyse brachte den Aufschluss, dass der für die konkrete Bodennutzung relevante Schadstoffanteil der geplanten Ausweisung nicht entgegensteht. Eine Prüfwertüberschreitung im Hinblick auf die geplante Nutzung liegt nicht vor. Lediglich der gemessene Cadmiumgehalt im Oberboden ist geringfügig erhöht, so dass bei einem Anbau von Nutzpflanzen im eigenen Garten die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Kreisgesundheitsamtes zu beachten sind.

5. Inhalt der Planung

Als Art der Nutzung wird der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse umfaßt ein Vollgeschoß als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl von 0,25 und die Ausweisung einer offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern soll eine relativ lockere Bebauung vorzeichnen.

Darüberhinaus werden in einer textlichen Festsetzung Mindestgrößen von 600 m² für Einzelhausgrundstücke und 300 m² für Doppelhausgrundstücke festgesetzt.

Die Baugrenzen ermöglichen nur auf relativ tief geschnittenen Grundstücken eine größere Bautiefe als 15 m.

Die Grundstücke Goethestraße 20, 22 und 24 werden in den Plangeltungsbereich aufgenommen, um die Grundstücke, die unmittelbar an den Außenbereich der Stadt Bad Harzburg angrenzen, eindeutig planungsrechtlich abzusichern. Hier sind die Ausweisungen so gefaßt, daß der Bestand abgesichert wird und Erweiterungen möglich sind.

Als Verkehrsflächen werden die Goethestraße als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien sowie die Verlängerung der Goethestraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326; siehe Regelquerschnitt in der Anlage), ebenfalls mit Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

Der Verbindungsweg zum Sonnenweg und der vorhandene Feldweg in Verlängerung der Goethestraße, soweit er gleichzeitig zur Erschließung des Gebäudes Goethestraße 24 dient werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen.

Der vorhandene Gehölzstreifen unmittelbar südlich des Feldweges in Verlängerung der Goethestraße wird zuzüglich einer 5 m breiten „Pufferzone“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung ausgewiesen. Zum Westen hin wird das Plangebiet mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen eingegrünt. Da an diesem Pflanzstreifen unmittelbar ein kleiner Fahrweg und daran wiederum unmittelbar eine große Gehölzreihe angrenzt, erscheint diese Ausweisung auch vollkommen ausreichend. Letztendlich wird die vorhandene Gehölzreihe im Süden durch die Ausweisung eines Erhaltungsgebotes mit 4 m Tiefe ebenfalls geschützt. Hierzu ist festzustellen, daß dieser Gehölzstreifen zum Teil auf den südlich daran angrenzenden Privatgrundstücken liegt, so daß die o.g. Tiefen ohne weiteres ausreichen.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten ist ein Bebauungsentwurf entwickelt worden, der beispielhaft eine mögliche Bebauung aufzeigen soll.

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes für die ca. 38 Baugrundstücke kann verzichtet werden, da einerseits die umgebende Natur und Landschaft als Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen und andererseits der vorhandene Kinderspielplatz in der Kantstraße in 700 m Entfernung, erreichbar über wenig befahrene Straßen, als ausreichende Spielmöglichkeit angesehen werden kann.

6. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann wie folgt gesichert werden:

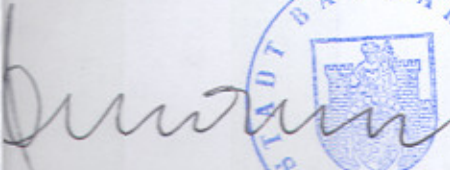
- Der Schmutzwasserkanal wird an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser wird im Westen über ein Regenrückhaltebecken und einen neuen Kanal zum Vorfluter abgeleitet; im Osten wird es in einem Speicherbecken zunächst gespeichert und erst abgeleitet, wenn die unterliegenden Kanäle belastbar sind. Damit wird erreicht, daß sowohl die Vorfluter als auch die unterliegenden Kanäle nicht überlastet werden.
- Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Hierzu ist der vorhandene Stromverteiler am Ende der Goethestraße im Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Müllentsorgung obliegt dem Landkreis Goslar. Zur Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge wird ein Wendehammer mit 21 m Durchmesser am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen. Da bislang nur ein provisorischer Wendehammer am Ende der bisherigen Goethestraße vorhanden ist, ist dies sogar eine Verbesserung für die Entsorgungssituation.
- Der Löschwasserbedarf wird auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Löschwasserdeckungsplanes durch den Bau einer Zisterne gedeckt.

7. Kosten

Da der Bebauungsplan durch einen privaten Erschließungsträger umgesetzt werden soll, entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

Bad Harzburg, den 11. Juli 2000

Bürgermeister


Homann

