

STADT BAD HARZBURG

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bëbauungsplanes "Campingplatz Wofstein"
Teilbereich südlich B 6
der Stadt Bad Harzburg

I N H A L T :

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß, städtebauliche Ziele und Begründung der Festsetzungen
3. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Der Bereich des Bebauungsplanes "Campingplatz Wolfstein" nördlich der B 6 ist am 11.08.1980 von der Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden.

Er wurde rechtsverbindlich mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises am 15.09.1980.

Der Bereich südlich der B 6 befindet sich im Aufstellungsverfahren. Er ist durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 BBauG als Sondergebiet - Ferienhäuser - ausgewiesen.

2. Planungsanlaß, städtebauliche Ziele und Begründung der Festsetzungen

Das Grundstück südlich der B 6 ist in den Bebauungsplan einbezogen worden, weil es im Außenbereich der Stadt Bad Harzburg liegt und demzufolge jede bauliche Maßnahme zu prüfen war nach § 35 BBauG und dabei sehr schnell festgestellt werden mußte, daß der Rahmen des Bestandschutzes sehr eng auszulegen ist. Die Einbeziehung erfolgte auch nach Konsultation des betroffenen Grundstückseigentümers, dessen Planungen - wenn überhaupt - nur auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung Realisierungschancen besitzen.

Tatsächlich ist das Grundstück mit einem ehemaligen Wirtshaus "Am Wolfstein" bebaut, was heute zum Teil als Nachtbar betrieben wird. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine Brandruine eines ehemaligen Nebengebäudes. Das Grundstück ist bis auf die Nordseite ringsum von Hochwald umgeben.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung "Ferienhäuser" wird abgestellt auf die Ausweisung im Flächennutzungsplan. Der vorgesehene Nutzungsrahmen beschränkt sich aber nicht nur auf Ferienhäuser, sondern auch auf Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Wohnungen für Personal.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird es kaum möglich sein, den gesamten Nutzungsrahmen voll auszuschöpfen. Doch es sollte dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben, von welchen Möglichkeiten er tatsächlich Gebrauch macht. Damit wird auch Rücksicht genommen auf die anhaltend schwierige wirtschaftliche Situation, die heute mehr denn je Flexibilität erfordert.

Mit der Ausweisung einer zusätzlichen bebaubaren Fläche sollen in beschränktem Umfang Ferienhäuser mit Ferienwohnungen in landschaftlich reizvoller Lage ermöglicht werden.

Damit wird im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes neben dem Erholungsziel "Campen" auch das "Erholen" in Ferienwohnungen ermöglicht, d.h., es wird eine breitere Erholungsmöglichkeit geschaffen, die in vollem Einklang steht mit der Ausweisung Bad Harzburgs im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, um eine optische Massierung der baulichen Anlagen zu verhindern.

Während in der ursprünglichen Planfassung fast das gesamte Grundstück mit einer bebaubaren Fläche versehen war, mußte aufgrund der Bedenken der Forst die bebaubare Fläche erheblich zurückgenommen werden. Von der Forst, die auf Einhaltung eines 30 m-Sicherheitsabstandes besteht, wird auf die Erhaltung des Waldes und der Waldränder als öffentlicher Belang hingewiesen. Diese Auffassung wird von der Bezirksregierung geteilt.

Bei dem 30 m-Abstand handelt es sich um ein Richtmaß, was angestrebt werden soll. Bei den einzelnen Planungen ist zu differenzieren und im einzelnen zu entscheiden, wobei auch insbesondere die vorhandene bauliche Situation zu berücksichtigen ist.

Wollte man gänzlich den Forderungen der Forst nachkommen, bliebe praktisch keinerlei bebaubare Fläche mehr übrig. Die privaten Belange blieben völlig unberücksichtigt. Insofern stellt die jetzige Lösung einen abgewogenen Kompromiß dar. Bauliche Erweiterungen werden nur dort ermöglicht, wo vom angrenzenden Wald die geringste Gefahr ausgeht (bekanntlich kommen die schweren Stürme aus westlicher Richtung). Dennoch wird ein Abstand von 13 m eingehalten.

Um eine Überfrachtung der Freiflächen (Flächen außerhalb der bebaubaren Flächen) mit baulichen Anlagen zu vermeiden, werden Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluß wird auch verhindert, daß das sensible Landschaftsbild (Wolfsklippen, Hochwaldsaum) beeinträchtigt wird. Damit wird im verstärkten Maße den Bedenken der Forst Rechnung getragen.

Auf einen verbindlichen Grünordnungsplan wird verzichtet, weil er für die Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Die Fläche, im Außenbereich gelegen, ist umgeben von Hochwald. Auf der südlichen rückliegenden Teilfläche wachsen zahlreiche Birken-, Eschen-, Weiden- und Eichensämlinge heran, die einen organischen Übergang zum Hochwald bewirken.

Eine wirksame Abschirmung der vorhandenen baulichen Anlagen und geplanter neuer Hochbaumaßnahmen zur B 6 hin durch eine zweckmäßige Bepflanzung kann praktisch nicht funktionieren, weil der notwendige Abstand zwischen Bebauung und Straße nicht vorhanden ist.

Aus rein optischen Gründen sollte die vorhandene Grünordnung durch zusätzliche Anpflanzungen lediglich ergänzt werden. Hier ist abzustellen auf standortgerechtes Buschwerk, um die Zu- und Ausfahrt zur B 6 hin sicher und verkehrsgerecht ausbilden zu können.

Die vorbeiführende Ilsenburger Straße bzw. B 6 ist eine Bundesstraße und demzufolge ist eine 20 m-Bauverbotszone einzuhalten. Bei der vorliegenden Planung ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger ein Kompromiß erzielt worden, wonach der Abstand zum befestigten Fahrbahnrand auf 15 m verringert wurde.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von Norden her über die B 6.

Die privaten Einstellplätze werden im Planbereich auf der bebaubaren Fläche entsprechend den Richtzahlen nach NBauO nachgewiesen. Das zusätzliche Ausweisen öffentlicher Parkplätze ist nicht erforderlich.

Der Planbereich ist versorgt mit Strom, Gas und Wasser und angeschlossen an das städtische Kanalnetz.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

3. Kosten der Durchführung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

Der vom Rat der Stadt Bad Harzburg am 27. 11. 1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Campingplatz Wolfstein" - Teilbereich südlich der B 6 - wurde mit Verfügung vom 21. 3. 1985 vom Landkreis Goslar genehmigt, jedoch nur mit der Maßgabe: "Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig."

Der Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt wurde gem. der §§ 6 und 11 BBauG am 3. 3. 1987 gefaßt.

Der Beitrittsbeschluß bedeutet eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Unter diesen Umständen ist es erforderlich, eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG durchzuführen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 2. 6. 1987 bis einschließlich 2. 7. 1987.

Während dieser Zeit sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Lediglich vom Landkreis Goslar wurde empfohlen, die textliche Festsetzung Ziff. 3 zu unterteilen in 3.1 und 3.2. Der Empfehlung wird gefolgt und die textliche Festsetzung redaktionell geändert.

Bad Harzburg, 1. August 1987


Stadtdirektor

