

Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk Koch“

2. Änderung

**B e g r ü n d u n g**

Inhalt:

- 1. Bestehender Rechtszustand
- 2. Anlaß und Ziel der Planung
- 3. Inhalt der Planänderung
- 4. Sonstiges

## 1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk Koch“ ist seit dem 12. Februar 1996 rechtskräftig. Er wurde bisher einmal geändert.

## 2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist der Antrag der Eigentümergemeinschaft Junicke und Bening, die die Vermarktung eines Teilbereiches des Baugebietes durchführt, die Baugrenzen an zwei Stellen aufzuweiten, um die vorgesehene Einfamilienhausbebauung sachgerecht durchführen zu können. Dabei soll gleichzeitig die Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse deruziert und auf die öffentlichen Parkplätze im südlichen Bereich der Bodestraße verzichtet werden.

Im wesentlichen entsteht der Änderungsbedarf dadurch, daß nicht, wie bei Planaufstellung ursprünglich gedacht, eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgenommen werden soll, sondern die Ausweisungen des Bebauungsplanes dahingehend genutzt werden sollen, eine Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Diese Art der Bebauung ist mit dem Bebauungsplan prinzipiell vereinbar. Da auf der einen Seite festzustellen ist, daß die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, Mehrfamilienhäuser zu schaffen, in der konkreten Lage nicht am Markt durchzusetzen ist und auf der anderen Seite eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Bereich „ehem. Sägewerk Koch“ festzustellen ist, ist die beabsichtigte Änderung positiv zu sehen. So gibt es z.Z. praktisch keinen Markt für Mietwohnungen und in benachbarten Baugebieten (Stübchenbach) ist auch keine Nachfrage nach Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dagegen ist seit Jahren eine sehr große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken festzustellen. Gerade aus dieser Nachfrage resultiert die Zielsetzung der Stadt Bad Harzburg, durch Ausweisung von Bauflächen für Neubürger, die Wirtschaftskraft der Stadt und der Region zu stärken, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und der mittelzentralen Funktion der Stadt gerecht zu werden. Von daher entspricht die Bebauungsplanänderung der allgemeinen Zielsetzung der Stadtentwicklung. Da sich für die geplante Bebauung andere Grundstückszuschnitte ergeben als für den angedachten Geschoßwohnungsbau, sind auch die Aufweitungen der Baugrenzen - bei sonst gleichen Ausweisungen - als durchaus sinnvoll und nachvollziehbar anzusehen. Die Reduzierung der Geschossigkeit ergibt sich aus den geänderten Planungszielen. Da durch den entfallenden Geschoßwohnungsbau wesentlich weniger Wohneinheiten entstehen sind die öffentlichen Parkplätze entbehrlich.

## 3. Inhalt der Planänderung

Die Baugrenzen werden im Südosten aufgeweitet.

Gleichzeitig wird zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben.

Die öffentlichen Parkplätze entfallen. An ihrer Stelle wird ein drei Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der die entfallende Eingrünung der Parkplätze ersetzt.

Die Festsetzung zum Lärmschutz entfällt; es wird dazu auf die gutachterliche Stellungnahme in der Anlage verwiesen.

## 4. Sonstiges

A) Die Planänderung entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

- B) Aufgrund der lediglich geringfügigen Erweiterung der Baugrenze bei Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl und der Ausweisung eines Pflanzstreifens kann auf die Abhandlung der Eingriffsregelung verzichtet werden.
- C) Es werden keine Kosten für die Stadt Bad Harzburg durch die Planänderung verursacht.
- D) Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.
- E) Der Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage des neuen, in Aufstellung befindlichen Löschwasserdeckungsplanes nachgewiesen.
- F) 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 Bodenschutzrechtes hat sich die Stadt Bad Harzburg dieses Problems angenommen. Es ist davon auszugehen, dass der Boden im Planbereich mit bis zu 200 – 400 mg/kg an Blei und bis zu 3 – 7 mg/kg mit Cadmium belastet ist. Dieser Schadstoffanteil steht für die konkrete Bodennutzung der geplanten Ausweisung nicht im Wege. Aufgrund der erhöhten Werte wird empfohlen, die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Kreisgesundheitsamtes zu beachten.

Bad Harzburg, den 12. Dezember 2000



Homann

