

Bebauungsplan Nr. 56 „ehemaliger Güterbahnhof“

zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne „Rathaus/Gymnasium“ und „Am Zauberberg“

Begründung:

Inhalt:

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

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan umfaßt die nachstehenden Flurstücke:

Gemarkung Bad Harzburg, Flur 31, Flurstücke 20/10, 20/15 (teilweise), 20/13, 19, 20/7, 21/2, 22/3 (teilweise), 23/3 (teilweise) und 20/4.

Es handelt sich dabei um das Grundstück des städtischen Parkdecks, eine nordöstlich davon befindliche Böschung westlich der Straße „Am Güterbahnhof“, die Fläche der Kiesverladung, brachliegende Bahnflächen östlich der Kiesverladeanlage am Bahnhof Bad Harzburg nordöstlich der an das städtische Parkdeck anschließenden Gleise, das Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs sowie die dazwischen liegenden Gleise. Darüber hinaus ist die Straße Am Güterbahnhof im genannten Bereich sowie der Gehwegbereich der Herzog-Julius-Straße vor dem Parkdeck mit einbezogen.

Der größte Teil dieser Fläche ist unbeplant und im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen, Gewerbefläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Es sind Teilflächen des Bebauungsplanes „Rathaus/Gymnasium“ (Bereich des städtischen Parkdecks) sowie des Bebauungsplanes „Am Zauberberg“ (Straße Am Güterbahnhof, Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs) in den Plangeltungsbereich mit einbezogen.

Daher dient das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof“ gleichzeitig für die Teilaufhebung der Bebauungspläne „Rathaus/Gymnasium“ und „Am Zauberberg“.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg wurde festgelegt, daß – unter Einbeziehung des Parkdecks – die nördlich davon liegende Brachfläche, die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs sowie die dazwischen liegenden Gleise für ein Einzelhandelsprojekt überplant werden sollen. Hier soll ein Einzelhandelszentrum für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel (SB-Warenhaus) geschaffen werden. Gleichzeitig soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um das Verwaltungsgebäude der Firma Telge & Eppers auf derzeitigen Bahnflächen ansiedeln zu können.

Eine wesentliche Voraussetzung ist, daß der Bahnbetrieb auch zukünftig gewährleistet bleibt; diese ist - in Absprache mit der Bahn - durch die Planung berücksichtigt.

Da nun die Vorabstimmung über den Investor zwischen der DB Immobilien AG, den Kur- und Wirtschaftsbetrieben sowie der Stadt Bad Harzburg abgeschlossen ist, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die vorgesehene Fläche ihrer Ausweisung im Bebauungsplan entsprechend im Flächennutzungsplan als Fläche für Parkplätze, Fläche für Bahnanlagen, gemischte Baufläche und Gewerbefläche dargestellt ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden eigens für den Bebauungsplan mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend geändert.

Hier ist anzumerken, daß die Änderung im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen erst dann in Kraft treten kann, wenn die Deutsche Bahn AG die Flächen förmlich entwidmet hat. Das Entwidmungsverfahren soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen, so daß rechtzeitig zum Satzungsbeschluß die Entwidmung erfolgt, ist und der Flächennutzungsplan auch in diesem Bereich wirksam ist.

4. Eingriffsregelung

Die Flächen sind bis auf minimale Randbereich intensiv genutzt und ohne jeglichen Bewuchs, so daß kein erheblicher Eingriff vorbereitet wird und die Eingriffsregelung nicht weiter abgehandelt zu werden braucht.

5. Altlastenverdacht

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurde die Frage des Altlastenverdachtes angesprochen.

Bodenuntersuchungen haben eine Belastung mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen ergeben.

Z.Z. wird eine Konzept zum Umgang mit diesen Böden im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen erstellt.

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung gem. §9 (5), Nr. 3 BauGB aufgenommen.

6. Inhalt der Planung

Art der Nutzung

Zur Sicherung des geplanten SB-Warenhauses wird ein Kerngebiet festgesetzt. Dabei werden Tankstellen und sonstige Wohnungen ausgeschlossen.

Die Verkaufsfläche wird dabei auf 4500 m² festgesetzt, um das Plangebiet nicht zu überlasten. In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen, die den Investor zu folgenden Sortimentsbeschränkungen verpflichten: Maximal 35% Lebensmittel, maximal 7% Drogerie, mindestens 10% Textil.

Für das vorgesehene Verwaltungsgebäude der Firma Telge & Eppers wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die verbleibenden Gleise sowie die für Kiesverladung notwendigen Flächen werden, da sie insgesamt als Bahnanlagen eingestuft werden müssen, als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen.

Maß der Nutzung

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Kerngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,8, im Kerngebiet mit 1,0, die Geschosßflächenzahl im Gewerbegebiet mit 1,2 und im Kerngebiet mit 2,0 festgelegt.

Im Rahmen der Umsetzung des Planes ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde bezüglich einer Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes vorzunehmen.

Bauweise, Baugrenzen

Um die vorgesehenen Baukörper unterbringen zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze wird zum einen so gezogen, daß sie den vorgesehenen Baukörper des Einzelhandelsprojekts sowie den Bau des Verwaltungsgebäudes einschl. Erweiterungsmöglichkeiten und das vorhandene Parkdeck umfassen. Gleichzeitig werden die Baugrenzen im Bereich zwischen dem Parkdeck und dem vorgesehenen Einzelhandelsprojekt auch über die Flächen für Bahnanlagen gezogen, um für die Zukunft die Möglichkeit nicht zu verbauen, hier oberhalb der vorhandenen Bahnanlagen auf Obergeschossen weitere Nutzungen (Parken/Einzelhandel) unterzubringen. Dies wird in einer textlichen Festsetzung geregelt.

Dabei ist festzustellen, daß sowohl durch die auf den vorgesehenen Kerngebietsflächen, als auch durch die eben genannte Option einer Nutzung über den verbleibenden Gleisen der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist eine entsprechende Regelung aufgenommen worden.

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der Straße Am Güterbahnhof und Herzog-Julius-Straße (Gehweg) werden entsprechend dargestellt. Ebenso wird das vorhandene Parkdeck und die auf einem Speditionsbetrieb vorhandenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche/Ladefläche) dargestellt. Ergänzt wird diese Ausweisung durch die Ausweisung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsgrünfläche.

Das Baugebiet wird über die „Herzog-Julius-Straße und die Straße „Am Zauberberg“ an das städtische Straßennetz angeschlossen. Hierzu liegt ein Verkehrsgutachten mit folgenden Ergebnissen vor:

- Die Parkmöglichkeiten erscheinen für das Vorhaben ausreichend bemessen.
- Die Straße „Am Güterbahnhof“ kann den Verkehr mühelos aufnehmen.
- Es wird an der Einmündung in die „Herzog-Julius-Straße“ eine Lichtsignalanlage als notwendig erachtet.

Hierzu sollen im Rahmen der Umsetzung Detailuntersuchungen erarbeitet und Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden geführt werden.

7. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Goslar. Dabei sind die Müllsammelbehälter so bereitzustellen, daß die Müllsammelfahrzeuge ungehindert an den Bereitstellungsplatz heranfahren können.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg abgedeckt.

Bad Harzburg, den 11. Juli 2000


Bürgermeister

