

# Bebauungsplan Nr. 56 „Ehemaliger Güterbahnhof“

## 1. Änderung

### Begründung

#### Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Raumordnung
4. Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

### 1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ ist seit dem Jahr 1999 in Kraft. Ein Teil der Änderungsfläche ist als Bahnfläche gewidmet. Hier wird parallel zum Änderungsverfahren ein Entwidmungsverfahren notwendig.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Ursprünglich sollte auf den Änderungsflächen die Ansiedlung von Büro- und Betriebsflächen der Firma Telge & Eppers, die mit einer auf dem als Bahnfläche ausgewiesenen Gebiet befindlichen Rampe Kies verlädt, angesiedelt werden. Im Bebauungsplan wurden dementsprechend Gewerbeflächen für die zukünftigen Betriebsbereiche und Fläche für Bahnanlagen für die auf dem als Bahngelände gewidmeten Gebiet stehende Rampe ausgewiesen.

Es ergibt sich allerdings aufgrund neuer Entwicklung aus zweierlei Sicht ein Änderungsbedarf:

- a) Die Kiesverladerampe wird an einem nordwestlich vom jetzigen Standort befindlichen Bereich verlagert, wodurch für die Ausweisung als Bahnfläche kein Bedarf mehr besteht.
- b) Das im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar neben dem Änderungsbereich liegende Selbstbedienungswarenhaus konnte bisher durch die benachbarte Planung die im Bebauungsplan vorgesehene maximale Verkaufsflächenzahl von 4.500 m<sup>2</sup> nicht ausnutzen. Durch die aufgrund der Verlagerung der Laderampe im Nachbarbereich sich ergebende geänderte Situation sollen hier nun weitere Verkaufsflächen in erster Linie für einen Getränkemarkt geschaffen werden.  
Gleichzeitig wird aber an dem Plan festgehalten, in diesem Bereich auch die Büroräume der Firma Telge & Eppers anzusiedeln.

Um diese geänderte Nutzungsansprüche planungsrechtlich abzusichern, wird die Ausweisung eines Kerngebietes notwendig.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Raumordnung

Der Flächennutzungsplan stellt analog zum Bebauungsplan für den Änderungsbereich z.T. Flächen für Bahnanlagen und z.T. gewerbliche Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geändert.

Eine raumordnerische Beurteilung bezüglich der Einzelhandelsflächen wird nicht notwendig, da die im Bebauungsplan bereits vorgesehene Verkaufsflächenzahl von 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beibehalten wird.

### 4. Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Hier ist nach wie vor die Aussage des Ursprungsbebauungsplanes anzuwenden, nach der die Flächen bis auf minimale Randbereiche bereits jetzt intensiv genutzt werden und ohne jeglichen Bewuchs sind, so dass kein erheblicher Eingriff vorbereitet wird und die Eingriffsregelung nicht weiter abgehandelt zu werden braucht.

Da es sich bei der Planänderung nach der Art der Nutzung und dem Ausmaß der überplanten Fläche gemäß Anlage zum UVPG weder um ein UVP-pflichtiges noch auf ein daraufhin zu prüfendes Projekt handelt, wird eine UVP nicht durchgeführt.

### 5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird ein Kerngebiet ausgewiesen.

Analog zum benachbarten Kerngebiet werden Grundflächenzahlen von 1,0 und Geschossflächenzahlen von 2,0 ausgewiesen.

Die Baugrenze wird nach Südwesten ausgedehnt, um den geplanten Baukörper aufnehmen zu können.

#### 6. Sonstiges

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die Leitungsnetze der Stadtwerke GmbH der Stadt Bad Harzburg sowie der Kanalnetze der Stadt Bad Harzburg erfolgen.

Das notwendige Löschwasseraufkommen wird gem. Löschwasserdeckungsplan durch eine Zisterne am Bahnhofsvorplatz gedeckt.

Für die Müllabfuhr ist der Landkreis Goslar zuständig.

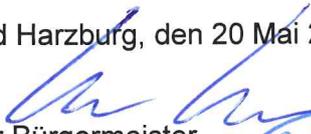
Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

Aufgrund der Erfahrungen seit Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes ist nicht davon auszugehen, dass verkehrslenkende oder –technische Massnahmen notwendig werden. Falls sich allerdings später dennoch die Notwendigkeit solcher Massnahmen herausstellt, kann auf den bestehenden städtebaulichen Vertrag zurückgegriffen werden, der eine Regelung für diesen Fall vorsieht.

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens ist davon auszugehen, dass für die Verbringung des Bodenaushubs im Einzelfall mit der zuständigen Behörde eine Abstimmung durchzuführen ist.

Bad Harzburg, den 20 Mai 2003

  
Der Bürgermeister

