STADT BAD HARZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „BLANKENBURGER STRASSE – WEST“

Begründung

Inhalt:

1. Planungsrechtlicher Zustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt des Planes
6. Versorgung und Entsorgung
7. Kosten

Juni 2000

1. Planungsrechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine Fläche westlich der Blankenburger Straße zwischen der vorhandenen Gaststätte und der im Süden folgenden Bebauung.
Die Fläche ist z.Z. planungsrechtlich dem Außenbereich der Stadt Bad Harzburg zuzuordnen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt als Bauerwartungsland ausgewiesen, da auch dem Stadtteil Eckertal eine gewisse Eigenentwicklung aufgezeigt werden soll.
Generell wird die Aufstellung des Bebauungsplanes aus den folgenden Gründen positiv gesehen:

- Sie entspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes.
- Es wird ohne großen Erschließungsaufwand Bauland geschaffen.
- Sie entspricht der Grundsatzentscheidung des Rates, gleichzeitig in verschiedenen Stadtteilen kleinere Bauflächen auszuweisen.
- Die nach wie vor starke Nachfrage nach Bauland in Bad Harzburg kann besser befriedigt werden.
- Der Stadtteil Eckertal wird „abgerundet".

Konkreter Anlaß für die Aufstellung des Planes ist zum einen die Diskussion um die Ausweisung von Wohnbauflächen in Bad Harzburg, die u.a. auch die o.a. Fläche im Ergebnis als zukünftiges Bauland erbracht hat, und zum anderen der konkrete Antrag des Grundstückseigentümers, des Forstamtes Altenau, auf Überplanung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg überwiegend als Wohnbauland dargestellt. Insoweit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der bisherige öffentliche Parkplatz im nördlichen Plangeltungsbereich der z.T. als Wohnbauland, z.T. als Einstellplatz für die benachbarte Gaststätte überplant wird, ist im Flächennutzungsplan als öff. Verkehrsfläche dargestellt.
Dieser Parkplatz war dem Grenzübersichtspunkt an der früheren innerdeutschen Grenze zugeordnet. Nach Wegfall der innerdeutschen Grenze ist die Notwendigkeit dieses Parkplatzes entfallen. Da im gesamten Straßenbereich der „Blankenburger Straße" zahlreiche öffentliche Einstellplätze vorhanden sind, wird er auch für die Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen Einstellplätzen nicht benötigt. Durch Änderung der Halteverbotregelung könnten diese Prkplätze ohne jedes Problem auch noch ausgeweitet werden, falls es sich später einmal als notwendig erweist.
Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist geringfügig, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht notwendig wird.

4. Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme

Es handelt sich bei der Fläche fast ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Land. Lediglich in einem ca. 6 m breiten Streifen im Nordosten der Flächen, angrenzend an dieBlankenburger Straße, befindet sich ein kleiner Gehölzstreifen.
Insgesamt ist die Fläche daher nicht als hochwertig einzustufen.

Minimierung

Eine gewisse Minimierung der zukünftigen Eingriffe wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezogen auf die Stellplätze vorgesehen, indem nur Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen oder ähnl.) zugelassen werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen aber ggf. auch des Gehölzstreifens (der sich zwar außerhalb der eigentlichen Baufläche befindet, aber durch Nebengebäude, Zufahrten, Stellplätze o.ä. überbaut werden kann) möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 3 ausgeglichen. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird geregelt, daß je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden muß.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechter Gehölzen mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen zur freien Landschaft im Westen. Diese Festsetzungen, verbunden mit den Regelungen des Bauordnungsrechtes über die Begrünung von Grundstücken, die im Prinzip außerhalb der Bauflächen private Gärten entstehen lassen werden, führen zum Ausgleich der Eingriffe (siehe auch Bilanz in der Anlage).

Aus Sicht des Bodenschutzes ist auf der Grundlage einer Untersuchung der Materialprüfanstalt für nichtmetallische Werkstoffe Clausthal-Zellerfeld vom 15. 09. 1999 festzustellen, dass leicht erhöhte, für die Region typische Schwermetallgehalte in den Böden vorliegen. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung- und Altlastenverordnung für Wohnen (400 mg/kg Boden) werden allerdings deutlich unterschritten (s. Anlage). Aus Vorsorgegründen ist der Anbau von Nahrungspflanzen in den Gärten unter Beachtung der Anbau- und Verzehrempfehlungen des Gesundheitsamtes des Landkreises Goslar vorzunehmen. Es wird empfohlen, im Außenbereich für Kleinkinder gut abgegrenzte Grabespielbereiche mit unbelastetem Sand oder Boden anzulegen, da der Prüfwert für Kinderspielflächen bei 200 mg Blei/kg Boden liegt.
Aus Sicht der Abfallwirtschaft ist festzuhalten, daß bei anfallendem Bodenaushub die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten sind.

5. Inhalt des Planes

Der Zielsetzung, Wohnbauland zu schaffen, entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bei einem zulässigen Vollgeschoß der umgebenden Bebauung entsprechend ausgewiesen.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der Nachfrage, die sich im wesentlichen auf Einzel-, gelegentlich aber auch auf Doppelhäuser bezieht. Reihenhäuser werden in Bad Harzburg überhaupt nicht nachgefragt und würden auch nicht dem Erscheinungsbild des Stadtteils Eckertal entsprechen.
Die Baugrenzen sollen die im Stadtteil im wesentlichen vorhandene straßenbegleitende Bebauung aufgreifen und Freiflächen im Westen der Grundstücken konzentrieren.
Im Norden wird eine Fläche für private Stellplätze ausgewiesen, die für die anliegende Gaststätte gedacht sind.
Zu den Ausweisungen für die Begrünung wird auf die Nr. 4 verwiesen.
Die Baugrundstücke werden über die vorhandene Blankenburger Straße erschlossen. Hier muß lediglich die Pflasterung des Fußwegen komplettiert werden.

6. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Blankenburger Straße. Die Kapazität der Klärteiche für den Stadtteil Eckertal ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend.
Die Löschwasserversorgung wird auf Grundlage des Löschwasserdeckungsplans der Stadt Bad Harzburg gesichert.

7. Kosten

Kosten entstehen nur durch die Fußwegpflasterung. Diese Kosten werden über einen Erschließungsertrag auf den Investor bzw. die Bauherren übertragen werden. Daher entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

Bad Harzburg, den 11. 04. 2000

H o m a n n
Bürgermeister

STADT BAD HARZBURG
16