

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 239 "Golfplatz"

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

1. Bisherige Rechtsverhältnisse
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
 - 3.1 Grünflächen
 - 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.4 Ruhender Verkehr
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Geh- und Leitungsrechte
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Kosten der Durchführung

1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes als "Grünfläche" Golfplatz dargestellt.

Für das geplante Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung "Golf" muß im Parallelverfahren (14. Änderung) der Flächennutzungsplan geändert werden.

Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes bisher nicht.

Der überwiegende Planbereich liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Harz". Für die Bauflächen ist ein Ausnahmeverfahren durchzuführen, was z.Z. kurz vor seinem Abschluß steht.

2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Das Gelände des Golfplatzes ist für die Stadt Bad Harzburg von stadtbildprägender Bedeutung. Es liegt inmitten des Stadtgebietes und ist besonders auffallend durch seine große gepflegte Grünfläche in hängigem Gelände.

Natürlich stellt der Golfplatz als spezielle Sportanlage einen hohen Freizeitwert dar. Vor allem aber wird das Golfplatzgelände mit dem angrenzenden Wildgehege von Einheimischen und Kurgästen für ausgedehnte Spaziergänge benutzt und man hört nicht selten die Meinung, daß das Golfplatzgelände der "eigentliche Kurpark" der Stadt Bad Harzburg ist.

Deshalb ist es erforderlich, alle Möglichkeiten zu nutzen, das landschaftlich reizvolle Golfplatzgelände in seiner vorhandenen Charakteristik auf Dauer zu erhalten, unabhängig von den jeweiligen Besitzverhältnissen.

Zwar ist der Golfplatz zum großen Teil Landschaftsschutzgebiet und damit einer generellen baulichen Nutzung entzogen, doch auch im Landschaftsschutzgebiet sind gewisse Veränderungen möglich, die sich nachteilig auf die Umgebung auswirken könnten.

Fast der gesamte Planbereich befindet sich im Bergsenkungsgebiet der ehemaligen Zeche Friederike, die im Jahre 1956 den Erzabbau eingestellt hat. Eine gutachtliche Stellungnahme des Institutes für Markscheidewesen der Technischen Universität Clausthal vom 23. November 1972 führt aus, daß sich der Baugrund seit 1956 weitgehend konsolidiert hat und sich an allen gemessenen Festpunkten seit 1967 keine Bewegungen mehr gezeigt haben. Trotzdem können in diesem Gebiet Senkungen und Einbrüche nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so daß eine Sicherung der geplanten Gebäude (z.B. Gründung auf Zerrplatten) unerläßlich ist. Außerdem sollte bei jeder baulichen Maßnahme das zuständige Bergamt eingeschaltet werden.

Der südliche Teil des Golfplatzgeländes liegt in der Heilquellenschutzzone III B. Da das Verfahren zur Aufstellung eines Heilquellenschutzgebietes eingestellt worden ist, kann auch keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erfolgen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Grünflächen

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der überwiegende Planbereich als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Golfanlage" ausgewiesen. Bauliche Nebenanlagen sind hier nur insofern zulässig, als sie für die Durchführung des Golfspieles unbedingt erforderlich sind.

Die vorhandene Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches, die nicht durch den Golfspielbetrieb in Anspruch genommen wird, wird in ihrer vorhandenen Eigenart durch die Festsetzung "Grünfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" abgesichert. Damit wird aber auch gleichzeitig verhindert, daß in diesen Bereich hinein Nutzungen einziehen, die die natürliche Eigenart der Landschaft und den Golfspielbetrieb beeinträchtigen könnten. Zum großen Teil wird die vorhandene private Grünfläche landwirtschaftlich (Heuernte) genutzt. Diese Nutzung bleibt auch künftig generell zulässig.

Soweit die ausgewiesenen Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet liegen, sind die Ziele des Bebauungsplanes und des Landschaftsschutzgebietes aufeinander abgestimmt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bebauten Grundstücke mit baulichen Anlagen für die Unterbringung von Geräten für den Golfspielbetrieb, für die Golfplatzpflege, für die sanitären Einrichtungen und einer Restaurationseinrichtung für den Aufenthalt und für den Besucherberkehr werden als Sondergebiet - Golf - ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, daß jede störende Nutzung ausgeschlossen wird.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird abgestellt auf die vorhandene Situation, damit eine übermäßige Massierung und Erweiterung ausgeschlossen wird.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Rücksicht auf die exponierte Lage am Rande zur freien Landschaft darf bei offener Bauweise nur eingeschossig gebaut werden. Um zu verhindern, daß dennoch bei entsprechender Dachausbildung übermäßig hohe Gebäude entstehen, wird die Firsthöhe begrenzt.

Die Baugrenzen werden so geführt, daß bauliche Erweiterungen in beschränktem Umfang möglich sind, die erforderliche Fläche für Stellplätze aber nicht zugebaut werden kann.

3.4 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen für das Golfplatz-Café und für die Pflege- und Caddystation wurden insgesamt 30 Stellplätze gefordert und nachgewiesen. Deshalb ist es nicht erforderlich, darüberhinaus weitere Parkplätze auszuweisen. Ohnehin hat sich bisher auch nicht herausgestellt, daß in diesem Bereich zusätzlicher Parkraum erforderlich ist. Ohnehin stehen für Besucher und Spaziergänger des Golfplatzgeländes Parkplätze am Grubenweg und an der Silberbornstraße zur Verfügung.

Die im Baugenehmigungsverfahren geforderten Stellplätze werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Sondergebiet - Golf - ist versorgt mit Wasser, Gas und Strom durch Anschluß an das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH. Das Regen- und Schmutzwasser wird in das städtische Entwässerungsnetz (Trennsystem) eingeleitet.

3.6 Geh- und Leitungsrechte

Der nicht nur von Kurgästen, sondern auch gern von Einheimischen genutzte Rundwanderweg "Golfplatz", der zum großen Teil unmittelbar um das Gelände führt, z.T. aber auch das Golfplatzgelände quert, wird mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Damit wird sichergestellt, daß auch der nichtgolfspielende Besucher oder Einheimische diesen sehenswerten Landschaftsbestandteil, der in Bad Harzburg als eigentlicher Kurpark gilt, jederzeit aufsuchen darf.

Die durch das Plangebiet führenden öffentlichen Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Harzburg belastet, um jederzeit notwendige Wartungs- und Reparaturarbeiten unproblematisch durchführen zu können.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Da durch den Bebauungsplan bodenrechtlich nichts verändert werden soll, sind insofern auch bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

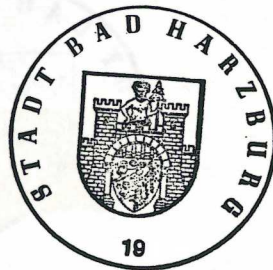
5. Kosten der Durchführung

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

Die Begründung hat gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 27. 12. 1984 bis 28. 1. 1985 öffentlich ausgelegen.
Sie wurde in der Sitzung am 12. 3. 1985 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, 12. März 1985

Darka.
Bürgermeister



Unge
Stadtdirektor

Unter Auflagen

Genehmigt mit Verfügung vom: 14.04.1986

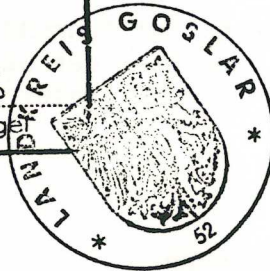
Aktenzeichen: 61/622-21

LANDKREIS GOSLAR
DER OBERKREISDIREKTOR
im Auftrag

Pöppel

Goslar, den 14.04.1986

Unterschrift - Ort Datum - Siegel



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die ~~vor-~~umstehen-
de ~~Abschrift/Ablichtung~~ mit der vorgelegten Urschrift/
~~Ausfertigung/beglaubigten/einfachen/Abschrift/Ablichtung~~
der/des Begründung zum Schanungplan

Nr. 239 "Golfplatz" v. 12.3.1985

(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

(Behörde)

erteilt



Bad Harzburg, den 29.5.1986

Stadt Bad Harzburg

A. Kießner

