

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 242 - "Badestraße Ost"
der Stadt Bad Harzburg

Inhalt:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - 4.3 Pflanzgebot
5. Versorgung und Entsorgung
 - 5.1 Strom, Gas, Wasser
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
7. Kosten für die Stadt

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Bad Harzburg und ist bisher unbeplant, d.h., es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist der gesamte Planbereich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung

Die Deutsche Bundesbahn ist seit Jahren bemüht, sich von allen nicht mehr benötigten Grundstücken und Grundstücksteilen zu trennen, so auch vom Gelände zwischen der Badestraße und den Gleisanlagen, wo sich einmal die Werkstatt und die Drehscheibe des Bahnhofes befanden.

Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 5 000 m², die der Stadt zum Teil kostenlos zur Übereignung angeboten worden ist, jedoch unter der Bedingung, daß die Stadt hier eine Teilfläche als Parkplatz herichtet und daß dabei für Bedienstete der Deutschen Bundesbahn ca. 15 Dauerparkplätze reserviert werden. Zudem werden vier Parkplätze für Schwerbehinderte gefordert.

Außerdem soll hier eine öffentliche Parkfläche für ca. 80 Stellplätze ausgewiesen werden. Diese Parkplätze sind für Berufspendler, die mit den Zügen der Deutschen Bundesbahn von Bad Harzburg aus pendeln, gedacht.

Während annähernd die Hälfte der Fläche für den Parkplatz benötigt wird, soll der übrige Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Nach wie vor besteht in Bad Harzburg ein Bedarf an günstig gelegenen Gewerbegrundstücken für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Auch wenn die vorgesehene Gewerbefläche begrenzt ist, besteht doch die Möglichkeit, ein bis zwei Betriebe hier neu ansiedeln zu können.

Um eine klare geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf der Grundlage eines Schallgutachtens werden die Immissionsschutzansprüche der straßenseitig gegenüberliegenden Wohnbebauung berücksichtigt und entsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel in die Planung eingebracht.

Das Bebauungsplangelände liegt unmittelbar neben den Gleisanlagen, d.h., es ist unmittelbar einsehbar von den Fahrgästen der Deutschen Bundesbahn.

Deshalb kommt der Gestaltung dieses Bereiches besondere Bedeutung zu. Der Anspruch wird gelöst durch eine entsprechende Grüneinfassung bzw. Grünabschirmung mit großen und kleinen Gehölzen.

Zudem wird der Parkplatz mit Großgrün gegliedert.

Im einzelnen werden folgende Planungsabsichten verfolgt:

- Schaffung eines Parkplatzes für die Allgemeinheit als Ersatz für verlorengegangene Parkmöglichkeiten auf dem Wiener Wald-Grundstück
- Schaffung von Parkplätzen für Schloß und Schloßpark
- Schaffung von Parkplätzen für Bundesbahnbedienstete und Schwerbehinderte
- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der straßenseitig gegenüberliegenden Wohngebäude
- Zuführung von brachliegenden Flächen für sinnvolle neue Nutzungen
- Ausweisung von Pflanzflächen zur optischen Abgrenzung des Plangebietes zu den Gleisanlagen.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als "Fläche für Bahnanlagen" ausgewiesen. Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die Wohnruhe des benachbarten Wohngebietes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO so zu gliedern, daß innerhalb des Plangebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die, bezüglich ihres Störungsgrades, sich einfügen. Das Einfügen wird geregelt durch die textliche Festsetzung Nr. 1 in der Planzeichnung. Danach dürfen im Gewerbegebiet "GE 1" nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber max. 55 dB(A)/m² und von nachts max. 36 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.

Diese Einschränkung wird durch uneingeschränkte Gewerbegebiete an anderen Stellen der Stadt ausgeglichen.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden Werte festgesetzt abgestellt auf das südwestlich angrenzende Baugebiet.

Um eine bauliche Massierung zu vermeiden, werden keine Höchstwerte nach § 17 BauNVO gewählt.

Das gleiche Ziel wird verfolgt bei der Festlegung der Geschossigkeit und der Bauweise.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 8,00 m über Erdgeschoßfußboden beschränkt, um in dieser städtebaulich schwierigen Situation keine überdimensional hohen Gebäudefronten entstehen zu lassen, die praktisch auch nicht durch eine entsprechende Eingrünung zufriedenstellend abgeschirmt werden könnten.

Die bebaubare Fläche wird großzügig ausgelegt, um dem Gewerbe eine größtmögliche Entfaltungsfreiheit zu sichern.

Eine kleine Fläche, auf der eine Weichen-Heizungsanlage der Bundesbahn steht, wird als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Badestraße, einer Gemeindestraße.

Es werden auf dem öffentlichen Parkplatz ca. 80 Stellplätze für die Allgemeinheit geschaffen.

Der Parkplatz soll zunächst einmal der potentiellen Bahnkundschaft zur Verfügung stehen.

Ein Parkplatz hier an der Einmündung der Kantor-Schünemann-Straße dürfte auch für Besucher des Schlosses und des Schloßparkes (Schützenfest) in zumutbarer Entfernung liegen.

Außerdem werden 15 zweckgebundene Stellplätze für Bundesbahnbedienstete geschaffen.

Die Emissionswirkung der Park- bzw. Stellplätze sind in einem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover vom 20.06.1986 umfassend abgehandelt worden. Hier ist festgestellt worden, daß durch die geplanten Park- bzw. Stellplätze der Richtwert von 40 dB(A) um max. 3 dB(A) überschritten wird. Dieses Maß kann toleriert werden.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der baulichen Umsetzung des Parkplatzes und der Gewerbefläche nicht über Gebühr einzuschränken, wird der genaue Standort der Grundstückszufahrten nicht festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung wird allerdings die Anzahl und maximale Breite der Zufahrten festgesetzt.

Die Zufahrt auf den Parkplatz wird so gestaltet, daß ein Betanken der Weichen-Heizungsanlage weiterhin möglich ist.

4.3 Pflanzgebot

Gewerbegrundstücke machen in der Regel optisch nicht den besten Eindruck, weil die wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht.

Deshalb ist es zwingend geboten, durch das Festsetzen eines Pflanzgebotes eine optische Eingrünung zum Bahnkörper zu erzielen.

Wo im Hinblick auf die geplante Elektrifizierung genügend Abstand gehalten werden kann, werden große Gehölze festgesetzt. Wo der Abstand geringer ist, werden entsprechend niedrigere Gehölze gewählt.

Es besteht die Absicht, den Parkplatz gänzlich mit Grünstreifen aufzuteilen. Auf die Festsetzung im Bebauungsplan soll aber absichtlich verzichtet werden, um verschiedene Varianten offenzuhalten.

Die privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

5.1 Strom, Gas, Wasser

Das Plangebiet ist versorgt mit Strom, Gas und Wasser durch Anschluß durch das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar, soweit dieser gem. gültiger Satzung verpflichtet ist. Ausgeschlossene Abfälle (Sonderabfälle) sind durch den Abfallbesitzer selber oder einen zugelassenen Dritten zu beseitigen.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Grundstück, das als öffentlicher Parkplatz ausgebaut werden soll, ist der Stadt zum Nulltarif angeboten worden. Auf Zwangsmittel nach BBauG braucht deshalb nicht zurückgegriffen werden.

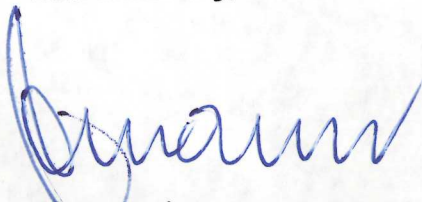
Es besteht die Absicht, den Parkplatz zunächst im bestehenden provisorischen Zustand zu belassen, um die Akzeptanz zu prüfen.

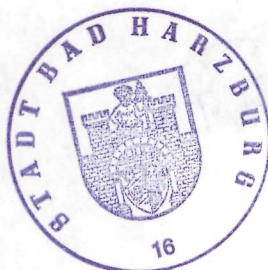
7. Kosten der Durchführung

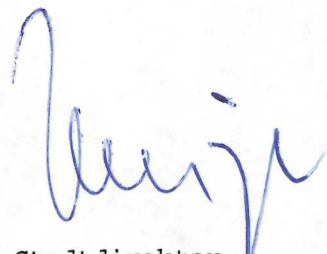
Es entstehen keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 23. 10. 1990 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, 24. 10. 1990


Bürgermeister




Stadtdirektor