

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. **363** "Gewerbegebiet/ehemaliges Sägewerk"

1. Änderung der Stadt Bad Harzburg

1. Bisheriger Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet/ehemaliges Sägewerk" ist mit Verfügung vom 18.03.1985 genehmigt worden. Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 Bundesbaugesetz im Amtsblatt für den Landkreis Goslar am 10.05.1985 bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan am 10.05.1985 rechtsverbindlich.

2. Anlaß und Ziel der Planänderung

An der Nahtstelle zwischen dem Wohngebiet an der Klages- und Siedlerstraße und dem Gewerbegebiet westlich davon ist im verbindlichen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone ausgewiesen. Sie soll die gewerblichen Nutzungen und den Wohnbereich räumlich voneinander trennen, so daß die Schallimmissionen abgeschwächt werden. Die Grünfläche dient auch dazu, die Wohnnutzung durch optische Trennung vom Gewerbegebiet aufzuwerten.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes, d.h. beim Ankauf des Geländes für die Anlage des Grünstreifens aus dem Flurstück 16/19 ergaben sich unüberbrückbare Schwierigkeiten.

Der angebotene Quadratmeterpreis (Schätzwert des Gutachterausschusses) steht in keinem Verhältnis zu den Vorstellungen des Grundstückseigentümers. Dennoch war und ist eine Verständigung möglich auf der Grundlage einer reduzierten Grünfläche.

Während ursprünglich der Grünstreifen von 25 m auf 10 m reduziert werden sollte, konnte abschließend ein für die Stadt Bad Harzburg akzeptabler Kompromiß erzielt werden:

Der Grünstreifen wird lediglich um 5 m reduziert. Es verbleibt eine Breite von 20 m. Damit wird sichergestellt, daß die Pufferzone weiterhin wirksam und ein wesentliches städtebauliches Ziel erhalten bleibt.

Es sind aber auch andere städtebauliche Aspekte, die bei der Planänderung von Bedeutung sind.

Das Gewerbegrundstück Flurstück 16/19 wird als Lagerplatz einer Hoch- und Stahlbetonbaufirma genutzt. Es befindet sich in einem völlig verwahrlosten Zustand.

Können die Grundstücksverhandlungen zum Abschluß gebracht werden, siedelt die Baufirma aus in das Neubaugebiet "Ellernwiesen". Es kann damit gerechnet werden, daß das Grundstück abgeräumt und hergerichtet wird für die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes. Daran ist der Stadt sehr gelegen.

Ohne die angestrebte Änderung müßte zur Durchsetzung des Bebauungsplanes ein Enteignungsverfahren eingeleitet werden.

Dadurch bliebe es vorläufig bei den unhaltbaren Zuständen im Innenbereich des Stadtteiles Harlingerodes, was nicht akzeptiert werden kann.

Durch ein zusätzliches verbales Pflanzgebot wird sichergestellt, daß ein vollständiger Grünflächenausgleich erfolgt.
Auf Anregung des Landkreises wird nachträglich die Art und Weise der Bepflanzung des Grünstreifens festgesetzt, weil dem Grünstreifen große Bedeutung aus der Sicht des Städtebaus zur Trennung von Gewerbe und Wohnen zukommt.

Um festzustellen, wie sich die Reduzierung des Grünstreifens schalltechnisch auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet auswirken würde, wurde beim TÜV Hannover ein ergänzendes schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, daß der Immissionsschallpegel den Richtwert um bis zu 2 dB(A) überschreitet. Diese Feststellung ist so nicht mehr zutreffend, weil der Grünstreifen jetzt nur noch unwesentlich reduziert wird.

Es wird davon ausgegangen, daß der Immissionsschallpegel den Richtwert - wenn überhaupt - um höchstens 1 dB(A) überschreitet.

Nach Abwägung ist diese Überschreitung hier an dieser Stelle zu tolerieren, zumal ausschließlich der Nutznießer der Planänderung davon betroffen ist, und zwar auch nur mit einem geringen Teil seines Grundstückes.

Auf dem Grundstück Klagesstraße 7 a befindet sich das Bürogebäude der Baufirma.

Auf Empfehlung des Landkreises Goslar wird die Pflanzdichte auf 20 m² bezogen und die Pflanzung der Gehölze in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art festgesetzt.

3. Kosten der Durchführung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Mehrkosten.

Der Rat der Stadt hat die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet/ehemaliges Sägewerk am 09.02.1988 beschlossen.

Bad Harzburg, 10. Februar 1988

Der Stadtdirektor

V o i g t

ANLAGE DER VERFÜGUNG v. 10.06.1988
AZ. 61/622-21 LANDKREIS GOSLAR

