

**Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord
sowie der örtlichen Bauvorschrift
zugleich Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit
örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

B E G R Ü N D U N G

Inhalt:

1. Planungsrechtlicher Zustand
2. Planungsanlaß und Planungsziel
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen

1. Planungsrechtlicher Zustand

Das Plangebiet wird begrenzt von der Bundesstraße 6 im Süden, der Kreisstraße 46 im Westen und Norden sowie der Böschung zum Radautal im Osten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist es als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt ist es als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2. Planungsanlaß und Planungsziel

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gibt es folgende Anlässe:

2.1 Verschiedene Ausweisungen, die aus dem Grünordnungsplan übernommen wurden, haben sich in der Praxis als nicht durchführbar erwiesen:

- die Versickerung
- die Pflanzung auf den Privatgrundstücken
- die Fassadenbegrünung in der örtlichen Bauvorschrift.

2.2 Für einen Teilbereich soll auf Grundlage neuer Ratsbeschlüsse eine geänderte Art der Nutzung, nämlich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, vorgesehen werden. Hierzu wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die notwendige raumordnerische Beurteilung durchgeführt.

2.3 Die Straßenführung soll im südöstlichen Teilbereich optimiert werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche mit einer Baumassenzahl von 5,0 dar.

Im Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Baumassenzahl gleich, es wird allerdings im zentralen südlichen Bereich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Diese Ausweisung erfolgt auf der Basis des Ergebnisses einer raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis Goslar.

Daher wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Da aufgrund von Maßgaben der Bezirksregierung Braunschweig ohnehin eine Ergänzung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist, kann die für den Bebauungsplan notwendige Änderung in dieses Verfahren eingearbeitet werden.

4. Eingriffsregelung

4.1 Die Übernahmen der Aussagen zur Grünordnung aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan haben zu Problemen geführt, da die aufgrund der textlichen Festsetzungen nunmehr notwendigen Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken zu einer großen Anzahl zu pflanzender Bäume und Sträucher führt, ohne daß hierfür Mindestgrößen festgesetzt sind. Dies führt in der Praxis dazu, daß Bäume und Sträucher in kleinstmöglicher Pflanzgröße auf viel zu engem Raum gepflanzt werden, um dringend benötigte gewerbliche Nutzfläche zu sparen. In der Folge hat ein großer Teil dieser zu eng gesetzten Pflanzen keine langfristige Überlebenschance.

Konkret hat der beauftragte Grünordnungsplaner rechnerisch und zeichnerisch dargestellt,

daß für eine sachgemäße Pflanzung der im Originalbebauungsplan vorgesehenen Pflanzen 24,3 %, d.h. fast ein Viertel der Grundstücksfläche, für die Durchsetzung der Grünordnung zur Verfügung stehen müßte (siehe Anlage).

Dieses ist auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücken aber in der Praxis nicht zu akzeptieren und führt zu o.g. negativen Umsetzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Daher werden die textlichen Festsetzungen insofern geändert, als deutlich weniger Pflanzen gefordert werden, dafür aber Mindestgrößen festgesetzt werden. Dieses hat folgende Vorteile:

- auch unter Berücksichtigung der eigentlichen Nutzung des Plangebietes kann die Gehölzpflanzung sachgemäß durchgeführt werden, da hierfür lt. Berechnung und Darstellung des Planers nur 9,0 % der Grundstücksfläche benötigt werden. Damit haben die Pflanzen aber auch eine langfristige Überlebenschance.

Es wird darüber hinaus durch die festgesetzten Mindestgrößen gewährleistet, daß relativ schnell ein positiver Effekt für das Landschaftsbild durch die rascher groß werdende Begrünung erreicht wird.

Um diese verminderte Kompensation auszugleichen werden zwei Ausweisungen neu aufgenommen:

- Änderung der Festsetzung im nördlichen Bereich des Hanges zum Radautal mit der Zielrichtung der Entfernung des dortigen Fichtenbewuchses und der Anpflanzung standortgerechter Gehölze.
- Erweiterung des Plangeltungsbereiches in diesem Bereich in Richtung Osten bis zum Feldweg entlang der Bahnlinie Bad Harzburg-Vienenburg mit der Festsetzung einer extensiv zu nutzenden Streuobstwiese mit Wildobstbäumen.

Diese Festsetzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt worden.

- 4.2 In der örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, daß mindestens 30 % der laufenden Meter Außenwandlänge der Außenwände der Gebäude mit Rankgewächsen zu bepflanzen sind. In der Praxis zeigt sich, daß diese Festsetzung teilweise nicht umsetzbar ist, da Fassadenflächen mehr oder weniger stark aus Glas gestaltet werden. Daher wird die textliche Festsetzung wie folgt geändert:

„Mindestens 30 % der laufenden Meter Außenwandlänge von nicht durch Fenster unterbrochenen Außenwänden der Gebäude sind mit einheimischen standortgerechten Rankgewächsen der Arten Geißblatt, Knöterich, Waldrebe, Kletterrose, Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie in einem Pflanzabstand von 3 m bis 5 m zu begrünen“.

Da bei den Außenwänden, die durch Fenster unterbrochen sind, ohnehin eine gegliederte und damit lebhaftere Fassade vorhanden ist, kann hier auf die Pflanzung verzichtet werden. Festzustellen ist allerdings noch einmal, daß eine Pflanzung an Fassaden mit Fenstern nicht sinnvoll erscheint, da hier die für die Bepflanzung zur Verfügung stehende Fassadenfläche zu gering bzw. gar nicht vorhanden ist.

- 4.3 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich, die der Versickerung dienen sollen, sind nicht durchführbar. Ein im Rahmen der Erschließungsplanung in Auftrag gegebenes Bodengutachten stellt klar fest, daß die Böden absolut nicht versickerungsfähig sind. Daher würde ein Festhalten an dieser Festsetzung bedeuten,

daß der Bebauungsplan - zumindest in diesem Teilpunkt - von vornherein undurchführbar wäre. Daher muß auf die Festsetzung verzichtet werden.

Dieses ist auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß das Regenwasser ja zunächst in einem offenen Regenwasserrückhaltebecken gesammelt wird und dort verdunsten kann, zu akzeptieren. Im Zusammenhang mit der Abhandlung der Eingriffsregelung ist festzuhalten, daß aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit der Böden auch schon bisher davon auszugehen ist, daß das Regenwasser, sofern es nicht im landwirtschaftlich genutzten Oberboden durch Pflanzen verbraucht wird - was gerade bei starken Regenfällen kaum der Fall ist - , oberflächlich abfließt und für die Grundwasserbildung nicht zur Verfügung steht. Von daher ändert sich am derzeitigen Zustand praktisch nichts.

5. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan bleibt über weite Teile unverändert. Lediglich folgende Änderungen werden aufgenommen:

- 5.1 Im zentralen südlichen Bereich wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. In einer textlichen Festsetzung werden dazu die Sortimente geregelt.
- 5.2 Die Ausweisungen zur Grünordnung werden wie unter Nr. 4 dargestellt geändert.
- 5.3 Im Südosten wird die Straßenführung geändert, um die Flächen für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu schaffen und der Tatsache Rechnung zu tragen, daß in erster Linie relativ kleinteilige Gewerbeflächen nachgefragt werden.
- 5.4 Da sowohl der Baumarkt als auch der Möbel-Selbstabholmarkt diese Farben haben, wird die örtliche Bauvorschrift um den Farbton 9002 („grauweiß“) erweitert. Gleichzeitig wird die örtliche Bauvorschrift im Rahmen der Neuaufstellung in den Bebauungsplan integriert. Da sich an der Begründung nichts ändert, wird die Begründung der ursprünglichen örtl. Bauvorschrift dieser Begründung als Anlage beigefügt.

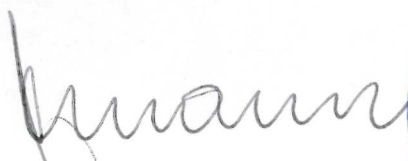
6. Ver- und Entsorgung

Hier ändert sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bis auf die wegfallende Versickerung nichts. Festzuhalten ist hierbei, daß sowohl der Regenwasserkanal als auch das Regenrückhaltebecken für die aufzunehmenden Mengen ausreichend dimensioniert sind.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig, da die für die Umsetzung des Bebauungsplanes benötigten Flächen von der Stadt gekauft werden.

Bad Harzburg, den 14. 07. 1998


Bürgermeister
Homann

