

B e g r ü n d u n g
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Am Zauberberg"
der Stadt Bad Harzburg

Inhalt:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Veranlassung und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.4 Wasserflächen
 - 4.5 Pflanzangebote/Verkehrsgrün
5. Versorgung und Entsorgung
 - 5.1 Strom, Gas, Wasser
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Flächenbilanz
7. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
8. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Bad Harzburg.
Es ist bisher unbeplant.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist es als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

2. Veranlassung und städtebauliche Ziele

Der Planbereich zwischen dem Bahngelände, der B 6, der Geissmarstraße und dem Steilhang im Osten ist schon von jeher gewerblich geprägt. Das Gebiet ist aufzuteilen in zwei Teilbereiche. Zum einen in den Teilbereich nordwestlich der Einmündung der Straße Am Güterbahnhof und zum anderen in den Teilbereich südöstlich der Straße Am Güterbahnhof.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind primär die Straßenverhältnisse in der Straße Am Güterbahnhof und vor allem in der Straße Am Zauberberg. Die Straßen befinden sich zum großen Teil im Eigentum der Stadt und teilweise im Besitz verschiedener Gewerbebetriebe, die auch gleichzeitig Anlieger sind. Die Straßenflächen sind z.T. gewidmet, z.T. handelt es sich aber um private Straßenflächen.

In erster Linie ist es aber der Ausbauzustand, der zum Handeln veranlaßt. Die Verhältnisse sind katastrophal. Die Straßen sind über weite Strecken unbefestigt und haben Schlaglöcher.

Ein sachgerechter Ausbau ist dringend erforderlich; ein Ausbau, der den Erfordernissen gerecht wird, und für den zunächst die erforderliche Fläche erworben werden muß. Die Stadt hat längst damit begonnen.

In einer ersten schriftlichen Anfrage hat sich die generelle Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer herausgestellt, private Straßenflächenanteile an die Stadt zu veräußern.

Die Schaffung geordneter Erschließungsanlagen ist erforderlich für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Es ist denkbar ungünstig, wenn bei Gewerbeansiedlungsvorhaben die Unwägbarkeiten von notwendigen Baulasten im Spiele sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betreibt die Stadt auch Wirtschaftsförderung. Es werden Voraussetzungen geschaffen, die das Ansiedeln von weiteren Gewerbebetrieben wesentlich erleichtern werden. Dazu gehören neben geordneten Erschließungsverhältnissen auch klare Festsetzungen, die kurzfristige Entscheidungen ermöglichen.

Eine städtebauliche Beurteilung auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch führt immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten und Resignation.

Außerdem stehen in Bad Harzburg z.Z. kaum ausgewiesene Gewerbeflächen zur Verfügung, so daß die Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet auch aus der Sicht der Stadtentwicklung sinnvoll ist.

Im einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- planungsrechtliche Erfassung des Bestandes in Anlehnung an den wirksamen Flächennutzungsplan auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage für die weitere Entwicklung vorhandener Gewerbenutzungen und Regelung privater und öffentlicher Interessen im Planverfahren
- Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage als Voraussetzung und Anreiz für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe
- Schaffung geordneter Erschließungsverhältnisse
- sachgerechter Ausbau der Straßen Am Zauberberg und Am Güterbahnhof
- Entlastung der Kreuzung Breite Straße/Dr.-Heinrich-Jasper-Straße durch den Ausbau der Erschließungsstraße.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbegebiet dar mit einer Geschößfläche von 0,8.

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzungen Gewerbegebiete mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 fest. Die Gewerbefläche wird gegliedert in eingeschränktes und uneingeschränktes Gewerbegebiet. Der Planbereich unmittelbar an der Kreuzung Herzog-Julius-Straße/Ilsenburger Straße wird aufgrund der hier vorhandenen wohnbaulichen Nutzung als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen.

Für diesen Teilbereich wird eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesene ehemalige Abtragungsfläche ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für Abgrabungen" dargestellt. Für diesen Teilbereich wird der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert.

Weiterhin wird die im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes geplante neue Zufahrt von der Westeroder Straße in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen. Für diese Zufahrt werden Flächen der stillgelegten Bahnstrecke Bad Harzburg/Eckertal benötigt, die im Flächennutzungsplan z.Z. als "Flächen für Bahnanlagen" dargestellt sind.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es handelt sich bei dem Bebauungsplanbereich um ein zentrumsnah gelegenes, bereits größtenteils mit Gewerbebetrieben besiedeltes Gebiet.

Die Festsetzung der Art der Nutzung wird somit mit der Sicherung des Bestandes ebenso wie mit der Fortentwicklung des gewerblich geprägten Gebietes begründet.

Zur Erweiterung des Gewerbegebietes eignet sich vor allen

Dingen das Gebiet der ehemaligen Abtragungsfläche im nordwestlichen Teil des Planbereiches:

Gegenüber der ursprünglichen Planung wird der noch bestehende Kieskegel am westlichen Rand der Grube ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Fläche kann allerdings erst nach Beendigung des Kiesabbaus als Baugebiet herangezogen werden.

Um für die hierdurch entfallenden "Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" einen gewissen Ausgleich zu erreichen, werden an anderer Stelle des Baugebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Die Eingliederung dieser Fläche in das Baugebiet stellt sich aus verschiedenen Gründen als vorteilhaft dar:

Es wird vermehrt Gewerbefläche geschaffen. Dies ist bei dem derzeitigen Mangel an ausgewiesenen Gewerbegebieten in Bad Harzburg als ein vorrangiges Ziel des Planes zu sehen.

Die Stichstraße kann beidseitig genutzt werden.

Es ergeben sich auch günstigere Grundstückszuschnitte.

Um den beabsichtigten Lärmschutz zu erreichen, bleibt allerdings der westliche Teil des Kieskegels als Lärmschutzwall bestehen. Dieser "natürliche" Wall wird eine Höhe von ca. 8 m über der Geländeoberkante der Gewerbeflächen haben.

Eine landwirtschaftliche Nutzung läßt sich nur durch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand wieder herstellen, da hierzu die durch den Bodenabtrag entstandene Grube wieder aufgefüllt werden müßte.

Auch für eine Grünflächennutzung, etwa als Naherholungsgebiet, ist das Gebiet ungeeignet. Es liegt in einer landschaftlich uninteressanten Lage und ist zudem von Wohngebieten aus nur auf dem Weg durch das vorhandene Gewerbegebiet zu erreichen.

Dagegen bietet sich die Nutzung als Gewerbegebiet in idealer Weise an. Der Bereich schließt sich direkt an die bestehende Gewerbenutzung an, so daß ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entsteht. Das Gebiet ist auf kurzem Wege von der B 4 aus zu erreichen. Diese Verbindung soll entsprechend dem Bebauungsplan durch eine neue Anbindung der Straße Am Zauberberg an die Westeroder Straße noch verbessert werden.

Außerdem ist das Gelände ideal von der Wohnbebauung westlich der Bundesbahnstrecke abgeschirmt. Zum einen wirkt der Bahndamm selbst wie ein Lärmschutzwall, und zum anderen ist das Gelände Am Zauberberg durch seine vertiefte Lage von der Umgebung nahezu vollständig abgeschirmt, so daß hier mit keinen Nutzungskonflikten gerechnet werden muß.

Die Baugebiete werden in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan fast durchgehend als Gewerbegebiete festgesetzt. Bis auf den Bereich an der Herzog-Julius-Straße ist eine Einschränkung nicht erforderlich, weil sich im Nordosten der Außenbereich anschließt und im Südwesten das Bahngelände, was eine Pufferzonenfunktion übernimmt für die allgemeinen Wohngebiete an der Badestraße. Im nordwestlichen Bereich, wo das Bahngelände schmaler wird, übernimmt der Bahndamm wie ein Schallschutzdamm in idealer Weise diese Funktion. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen bzw.

Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

Die Fläche des Grundstücks des ehemaligen "Sesamwerkes" im Norden des Plangeltungsbereiches ist im Altlastenkataster des Landkreises Goslar als Altstandort im Sinne des § 18 Abs. 3 NAbfG registriert. Aus der derzeitigen Kenntnis, daß in dem Werk Stahlkonstruktionen hergestellt wurden, ergibt sich lt. Aussage des Landkreises Goslar ein Kontaminationsverdacht. Dieser Kontaminationsverdacht kann im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren u.U. Bodengutachten erforderlich machen. Ggf. sind darauf aufbauend Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Daher wird die betreffende Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gekennzeichnet.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen stellt einen begrenzten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Dieser Eingriff wird durch folgende Maßnahmen im Sinne des § 10 Nds. Naturschutzgesetz ausgeglichen:

Der Gehölzbestand auf den Hangflächen im Bereich Am Zauberberg wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert.

Es werden an verschiedenen Flächen im Bereich Am Zauberberg - aber auch entlang der Straße "Am Zauberberg" und an der Radau Flächen zum Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes bzw. zum Anpflanzen neuer Sträucher und Bäume festgesetzt.

An den Straßen "Am Zauberberg" und "Am Güterbahnhof" wird, wo immer es die Straßenbreite möglich macht, Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Entlang der Radau wird ein Pflanzstreifen von 3,00 m Breite festgesetzt.

Insgesamt wird damit den Belangen des Naturschutzes im Rahmen der Ausweisung eines Gewerbegebietes ausreichend Rechnung getragen. Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden ausgeglichen.

Aus grünordnerischer Sicht wird eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand erreicht.

Der Bereich, der unmittelbar an die Herzog-Julius-Straße angrenzt, wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die Wohnruhe der benachbarten Misch- und Wohngebiete wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO so zu gliedern, daß innerhalb des an der Herzog-Julius-Straße gelegenen Plangebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die bezüglich ihres Störungsgrades einem Mischgebiet entsprechen und demnach keine unzumutbaren Belästigungen in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten verursachen können.

Diese Einschränkung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch uneingeschränkte Gewerbegebiete ausgeglichen.

Im südöstlichen Zipfel des Plangeltungsbereiches befinden sich drei Wohngrundstücke. Deshalb wird dieser Bereich, der zudem auch noch einen Malerbetrieb beherbergt, als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt. Sie orientieren sich an der Ausweisung im Flächennutzungsplan, an den Höchstzahlen in § 17 BauNVO und an den Werten im angrenzenden Bebauungsplangebiet "Rathaus/Gymnasium".

Damit sollen günstige Voraussetzungen geschaffen werden für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Bauweise und die Geschossigkeit orientieren sich am Bestand, am städtebaulichen Maßstab und an den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet "Rathaus/Gymnasium".

Im Eckbereich Herzog-Julius-Straße/Ilsenburger Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um die räumliche Begrenzung an der Kreuzung Herzog-Julius-Straße/Ilsenburger Straße zu sichern.

Die bebaubaren Grundstücksflächen - abgegrenzt mit Baugrenzen - sollen möglichst großzügige Verwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Um Beeinträchtigungen der Radau zu vermeiden, und um eine leichte Zugänglichkeit des Radauufers bei Instandsetzungsarbeiten sicherzustellen, bleibt ein mindestens 5 m breiter Geländestreifen beiderseits der Radau unbebaubar, auch für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Die vorhandenen Überbauungen sind durch den Bestandschutz abgesichert.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über die Westeroder Straße, die Straßen Am Zauberberg und Am Horn und von Südwesten über die Herzog-Julius-Straße und Straße Am Güterbahnhof.

Die Anbindung im Nordwesten wird durch eine neue Zufahrt zur Westeroder Straße noch verbessert.

Eine neue Zufahrt ist einer möglichen Erweiterung der vorhandenen Zufahrt durch den Abriß der Bahnbrücke vorzuziehen, da sich die jetzige Zufahrt unmittelbar vor dem beschränkten Bahnübergang in der "Westeroder Straße" befindet. Außerdem sind durch den Bahndamm ausreichende Sichtverhältnisse nicht gegeben. Die geplante neue Anbindung steht einer evtl. Wiederbenutzung der Bahnstrecke Bad Harzburg/Eckertal nicht entgegen, da auch hier ein beschränkter Bahnübergang oder eine neue Bahnüberführung möglich sind.

Die Straßen Am Zauberberg, Am Horn und Am Güterbahnhof sind gegenwärtig nur z.T. ausgebaut und befinden sich in einem katastrophalen Zustand. Der Straßenzug wird den heutigen und künftigen Anforderungen nicht gerecht und soll daher funktionsgerecht ausgebaut werden.

Für das Erweiterungsgelände Am Zauberberg wird eine Erschließungsstraße gebaut.

Für den Schwerlastverkehr ist eine Fahrbahnbreite von 6,5 m erforderlich.

Diese Zielvorgabe kann in einigen Bereichen, so z.B. bei der Esso-Umschlagstation nicht realisiert werden, weil hier der notwendige Platz fehlt. Die Firma Esso kann auf die Stellplatzfläche für den Umschlag bzw. Abfüllvorgang nicht verzichten. Es kommt hier deshalb zu einer Straßeneinengung (Fahrbahnbreite nur noch 4,00 m), die aber den positiven Effekt haben wird, zu einer Verkehrsberuhigung beizutragen. Zu einer ähnlichen Einengung kommt es im Bereich des Güterbahnhofs. Hier wird Platz benötigt für den Güterumschlag, insbesondere für das Langholz des hier ortsansässigen Holzgroßhandelsbetriebes.

Bad Harzburg, den 31.08.93


Bürgermeister




Stadtdirektor