

STADT BAD HARZBURG

BEBAUUNGSPLAN "AM ZAUBERBERG"

1. Änderung

B e g r ü n d u n g

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Am Zauberberg" ist in zwei Teilbereichen in den Jahren 1990 und 1993 rechtskräftig geworden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2. Anlaß und städtebauliches Ziel der Planung

Das Plangebiet umfaßt das Gelände einer ehemaligen Kies- und Sandgrube im Nordwesten des Plangeltungsbereichs.

Diese nicht mehr genutzte Fläche war im Bebauungsplan als kleine gewerbliche Erweiterungsfläche für die Stadt Bad Harzburg vorgesehen.

Da aufgrund der kleinteiligen Gewerbestruktur in Bad Harzburg eine starke Nachfrage nach relativ kleinen gewerblichen Bauflächen zwischen 3.000 und 4.000 m² besteht, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich eine innere Erschließung durch eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen, die die Aufteilung der ca. 2 ha großen Fläche für ca. 5 Betriebe ermöglicht hätte.

Nunmehr interessiert sich eine Bietergemeinschaft aus 4 Betrieben für diese Fläche, die die Gemeinschaft unter sich aufteilen will. Diese Betriebe können die Fläche so aufteilen, daß eine innere Erschließung mit einer öffentlichen Erschließungsstraße nicht notwendig wird, da drei der Betriebe bereits an die Straße "Am Zauberberg" angrenzen und der 4. Betrieb über einen mitzukaufenden Stichweg an die selbe Straße anschließen kann (siehe Übersichtsskizze in der Anlage).

Damit wird die relativ aufwendige öffentliche Erschließung, die auch mit Kosten für die Stadt Bad Harzburg verbunden wäre, unnötig.

Gleichzeitig dient das Vorhaben auch dem Ziel des Bebauungsplanes, ansässiges Gewerbe zu sichern und Raum für umsiedlungswillige Betriebe zu schaffen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da sich bei der Ausweisung der Art der Nutzung (Gewerbegebiet) gegenüber dem Ursprungsplan nichts ändert und auch im Flächennutzungsplan der Stadt hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist, ist auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zauberberg" aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg entwickelt.

Inhalt des Planes

An den wesentlichen Ausweisungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ändert sich nichts:

Es wird ein uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Bei zwei Vollgeschossen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,8 festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung wird die Höhe der Gebäude auf 12 m begrenzt.

Um gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von bis zu 100 m festgesetzt.

Durch Baugrenzen werden großzügige Bauflächen aufgeteilt, wobei auch eine innere Durchgrünung durch die Baugrenzen vorgesehen wird (zwischen dem alten und neuen Gewerbegebiet).

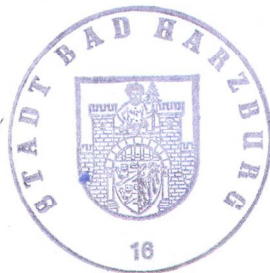
Durch Pflanzgebote bzw. Erhaltungsgebote wird das Baugebiet stark eingegrünt.

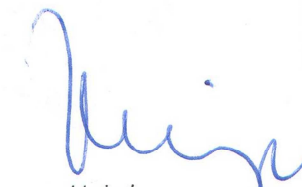
Eine Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt, da sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine wesentliche Änderung ergibt. Da die Straßenverkehrsflächen, die praktisch eine 100%ige Versiegelung beinhaltet hätten, entfallen und durch Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ersetzt werden, ist hier sogar, was den Grad der Versiegelung angeht, eine leichte Verbesserung für die bisher als Straßenverkehrsflächen überplanten Flächen zu sehen.

Die Versorgung und Entsorgung kann durch Anschluß an die jeweiligen Leitungsnetze der Stadt Bad Harzburg gesichert werden. Mehrkosten gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan entstehen für die Stadt Bad Harzburg nicht.

Bad Harzburg, den 03.05.1995


Homann
Bürgermeister




Voigt
Stadtdirektor

„Am Zauberberg“

Grundstücksaufteilung

