

Der Bebauungsplan „Am Zauberberg Nord“
Flächkraft vom 6. März
zweites Mal geändert

Bebauungsplane „Am Zauberberg Nord“

Begründung

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist
eine Änderung des Status
des Gebietes nach dem Planungs-

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Am Zauberberg“ ist seit dem 12. Oktober 1993 rechtskräftig. Er wurde mit Rechtskraft vom 6. März 1996 zum ersten Mal und mit Rechtskraft vom 15. März 1999 zum zweiten Mal geändert.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist der Antrag zweier Grundstückseigentümer der Firma Reichel und der Firma Trenkel, den Bebauungsplan im Bereich der aneinandergrenzenden Betriebsgrundstücke zu ändern und den Plangeltungsbereich in ein unmittelbar nördlich angrenzendes landwirtschaftliches Grundstück zu erweitern.

Eigentlicher Anlaß dafür ist die zwingende Notwendigkeit für die Firma Trenkel, ihre Betriebsgebäude zu erweitern, um weiter am Standort der aufgrund früherer wirtschaftlicher Zwänge sehr verengt worden ist, bestehen zu können. Hierfür dient im wesentlichen die Aufweitung des Plangeltungsbereiches nach Norden. Gleichzeitig bietet es sich an, im Rahmen dieser Änderung die Grundstücksgrenzen zwischen den beiden benachbarten Firmen zu arrondieren, um hier zu praxisgerechteren Grenzziehungen zu kommen und auch der Firma Reichel mehr nutzbare Betriebsfläche zu ermöglichen.

Da die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bad Harzburg nach wie vor nicht befriedigend ist und die Stadt die höchste Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk zu verzeichnen hat, ist die Förderung der ansässigen Wirtschaft aus wirtschaftspolitischer und arbeitsmarktpolitischer Sicht von sehr großer Bedeutung. Von daher sollte dem Wunsch nach geringfügiger Erweiterung des Gewerbegebietes entsprochen werden, zumal die Betriebe Ausgleichsflächen aus Sicht des Naturschutzes zur Verfügung stellen wollen.

Da der Planbereich aufgeweitet wird, wird die Aufhebung des Ursprungsplanes für die überplanten Flächen und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Zauberberg-Nord“ notwendig.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Baugebiet im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes und die beabsichtigte geringfügige Erweiterung des gewerblichen Baugebiets eine gewerbliche Baufläche dar. Für die damit verbundene Ausweisung von Pflanzflächen stellt er die Darstellung „Schutzpflanzung“ dar.

Von daher ist die Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird voll und ganz Rechnung getragen, da die durch die Ausweisung der Baugrenzen und die damit verbundene Beschneidung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzflächen und Pflanzstreifen sowie die Ausweitung der gewerblichen Baufläche in die benachbarte landwirtschaftliche Fläche hinein vorbereiteten Eingriffe durch Reduzierung der Bauflächen an anderer Stelle und Neuschaffung von Pflanzflächen in diesem Bereich in mindestens gleichem Umfang Ausgleich geschaffen wird. Gleichzeitig wird die in den Bebauungsplanbereich mit einbezogene landwirtschaftliche, brachliegende Fläche, die nicht für Bauzwecke benötigt wird, in das Erhaltungsgebot des Bebauungsplanes mit einbezogen, was einer planungsrechtlichen Aufwertung der Fläche gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet, die eine landwirtschaftliche Nutzung jederzeit ermöglicht hat.

5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend, werden die Baugrenzen im Bereich der beiden Betriebe verändert und gleichzeitig das Pflanzgebot im zentralen Bereich der ehemaligen Kiesgrube den heutigen Grundstücksgrenzen entsprechend aufgeweitet.

Wie oben dargelegt, wird die hinzukommende nicht baulich zu nutzende Fläche in das Erhaltungsgebot des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

6. Sonstiges

Kosten für die Stadt entstehen nicht.
Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

Der Löschwasserbedarf wird auf Grundlage des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt gedeckt.

Anfallender Bodenaushub ist im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu behandeln.

Bad Harzburg, den 11.04.2000



H. Homan
H o m a n n
Bürgermeister