

1. Änderung des Bebauungsplanes
„Verlängerte Goethestraße“

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

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

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Verlängerte Goethestraße“ ist seit dem 22. März 2001 rechtskräftig.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar nordwestlich an die vorhandene Bebauung des „Butterberges“ im Stadtteil Bad Harzburg an und stellt eine potentielle Erweiterung des Siedlungsgebietes der Stadt Bad Harzburg dar.

Der Eigentümer, das Land Niedersachsen, versucht seit dem Jahr 2001 vergeblich einen Erschließungsträger für die Realisierung der Maßnahme zu finden.

Als ein Haupthindernis dafür ist die Tatsache anzusehen, dass ein zwischen ca. 8m bis ca. 15 m breiter Streifen entlang der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Ziel der Ausweisung war es, den vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs mit etwa 5 m Breite zu erhalten und von diesem Bewuchs ausgehend in Richtung Süden (in Richtung Baugrundstücke) einen weiteren etwa 5 m breiten Pufferstreifen vorzusehen, um das Baugebiet sowohl von dem nördlich verlaufenden Fußweg als auch von dem darauf nördlich folgenden Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet abzugrenzen und eine „Pufferzone“ zu den genannten Schutzgebieten zu bilden. Diese Grünflächenausweisung war und ist damit wesentlicher Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Mit der 1. Änderung wird nun eine alternative Lösung für die Umsetzung dieses Grünstreifens vorgesehen, die sowohl die naturschutzfachliche Funktion dieses Grünstreifens erhält als auch zur Kostensenkung der Erschließungsmaßnahme bzw. zur Verbesserung der Einnahmesituation des Erschließungsträgers beitragen kann.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung als öffentliche Grünfläche entfallen und stattdessen diese Flächen den privaten südlich davon angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden und in gleicher Ausdehnung wie bisher auf diesen Grundstücken als Flächen zum Erhalt von Baum- und Strauchbewuchs ausgewiesen werden. Diese Lösung hat folgende Vorteile:

- Durch die Pflicht zum Erhalt des Baum- und Strauchbewuchses bleibt die erstrebte „Pufferwirkung“ erhalten. Eine Bebauung in diesem Bereich auch mit Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- Der Erschließungsträger bzw. Eigentümer kann diese Flächen als private Grundstücksflächen mit veräußern.
- Damit wird gleichzeitig den in den vergangenen 2 Jahren von Bauinteressenten vorgetragenen Wünschen nach größeren Grundstücken gerade in diesem nördlichen Bereich des Baugebietes Rechnung getragen.
- Für die Stadt Bad Harzburg fallen die Kosten für die Pflege der vorhandenen geplanten öffentlichen Grünflächen zukünftig weg.

Von daher soll der Bebauungsplan geändert werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da das Bebauungsplangebiet im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und die Festsetzung des Erhaltungsgebotes überlagernd auf dem allgemeinen Wohngebiet erfolgt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Eingriffsregelung/UVP

Aufgrund des geringen Änderungsumfanges ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig.

Auch eine neuerliche Abhandlung der Eingriffsregelung erscheint nicht notwendig, da sich am Umfang der Kompensationsmaßnahmen durch die Umwidmung nichts ändert.

Zwar wird sich auf den nördlichen Baugrundstücken durch Hinzuschlagen der Flächen des Erhaltungsgebotes die tatsächliche Ausnutzung geringfügig erhöhen, da diese Flächen jetzt auf die Grundflächenzahl angerechnet werden können. Da aber im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich der Regenrückhaltebecken und der weiteren Erhaltungs- bzw. Pflanzgebote umfangreiche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind und die Wertigkeit der Flächen relativ gering anzusetzen ist, erscheint diese äußerst geringe zusätzliche Versiegelung als derartig geringfügig, dass sie im Rahmen der bisherigen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert wird.

5. Enthalt der Planung

Dem Ziel der 1. Änderung entsprechend wird der bisherige Streifen im Norden des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes mit der Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ in ein Erhaltungsgebot zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher umgewandelt.

6. Sonstiges

Weitere Änderungen ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Bad Harzburg, den 08. November 2005

Der Bürgermeister


Abrahms

