

2. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Goethestraße“

(vereinfachtes Verfahren
gem. § 13 BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nordwestlich an die vorhandene Bebauung des „Butterberges“ in Bad Harzburg an und ist eine Erweiterung des Stadtgebietes. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet angrenzend an das Plangebiet heran.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Land Niedersachsen als Eigentümer der Grundstücke, bzw. die für den Verkauf beauftragte Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften hat mit Vermarktung der Baugrundstücke begonnen. Dabei hat sich frühzeitig bei den ersten Verkaufsgesprächen abgezeichnet, dass sich die Interessenten größere Baugrenzen wünschen. Die o. g. Behörde hat darauf hin die Stadt Bad Harzburg gebeten den Bebauungsplan nochmals gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die Stadt Bad Harzburg ist an einer schnellen Vermarktung interessiert und stimmt daher zu. Auch weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und aufgrund der geringen Änderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Daneben kann eine frühe und absehbare „Aufweichung“ mit Befreiungsanträgen im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden und der Käufer/Bauherren hat vor seinem Kauf des Baugrundstückes eine ausreichende Rechtssicherheit für seine Hausplanungen. Damit würde einerseits die Vermarktung erleichtert und andererseits kann sich der Käufer/Bauherr auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen langfristig verlassen und nicht nachträgliche Befreiungen der Nachbarschaft hinnehmen müssen. Es wird somit frühzeitig für alle Bauherren eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen und wie o. g. die „stückweise Auflösung“ des Bebauungsplanes vermieden.

Weil sich die Änderungen lediglich auf die Vergrößerungen und Begradigungen von Baugrenzen beziehen und andere Festsetzungen wie z. B. die Grundflächenzahl nicht verändert werden, bleibt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung unberührt. Mit den Baugrenzen wird lediglich dem Bauherrn eine größere Baufreiheit für die Gebäudeanordnung eingeräumt. Sonstige Festsetzungen werden nicht verändert.

3. Bestehender Rechtszustand

Für die Bauleitplanung wählt die Stadt Bad Harzburg das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB, weil alle Voraussetzungen für dessen Anwendung erfüllt werden und aufgrund der einfachen Planungssituation unbedenklich angewendet werden kann. Außerdem ist die Anwendung des § 13 BauGB möglich, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte sonst obligatorische Verfahrenselemente, die im „Normalverfahren“ gefordert werden.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter, so dass auf die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind - in der Bekanntmachung zur Auslegung sowie auf die Überwachung nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann. Ebenso wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Verlängerte Goethestraße“ wurde im 22. März 2001 rechtskräftig. Die 1. Änderung der Bebauungsplanes „Verlängerte Goethestraße“ wurde am 24. November 2005 rechtskräftig.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Goethestraße“ wurde vom Rat der Stadt Bad Harzburg am 14.03.2006 gefasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auch eine neuerliche Abhandlung der Eingriffsregelung erscheint nicht notwendig, da sich am Umfang der Kompensationsmaßnahmen durch die Vergrößerung und Begradigung von Baugrenzen nichts an der Grundflächenzahl und somit an der zulässigen Versiegelungshöhe ändert. Mit den neuen Baugrenzen wird lediglich der Standort für das Wohnhaus flexibler und somit mehr Baufreiheit geschaffen.

5. Inhalt der Planung

Dem Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Goethestraße“ entsprechend wird die bisherige nördliche Baugrenze, entlang der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, nach Norden verschoben, so dass ein Anstand von 2 m zur Pflanzfläche verbleibt. Der Anstand von der Baugrenze zur Pflanzfläche ist ausreichend und entspricht dem vorhandenen Abstand im westlichen Bereich des Plangebietes.

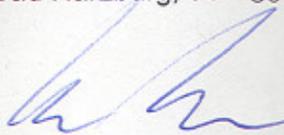
Daneben wird die Baugrenze nördlich der Erschließungsstraße verändert. Die bisher gestaffelte Baugrenze wird parallel und im Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße angeordnet und begradigt. Ebenso wird die gestaffelte Baugrenze auf den südlichen Baugrundstücken begradigt und eine durchgängige Bautiefe von 20 m geschaffen. Sonstige Änderungen werden nicht vorgenommen.

6. Sonstiges

Bodenschutz:

Nach den Informationen des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ können im gesamten Landkreis Goslar Schwermetallbelastungen im Oberboden vorkommen. So kann für das Planungsgebiet eine Einstufung zum Teilgebiet 4 der BPG-VO vorgenommen werden. Dabei können Bleigehalte von 200 - 400 mg/kg oder Cadmiumbelastungen von 2,0 - 10,0 mg/kg auftreten. Im Umgang mit Böden sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Aufgrund der Einstufung zum Teilgebiet 4 sind die Angaben und Maßnahmen der Verordnung anzuwenden. Der Bauherr kann sich vor Beginn seiner Planungen nähere Informationen beim Landkreis Goslar im Amt für Wasser- und Bodenschutz einholen.

Bad Harzburg, den 30.05.2006


Abrahms
Bürgermeister

