

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 befindet sich im Stadtkern von Bad Harzburg. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Schmiedestraße. Östlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Mühlengraben. Westlich wird der Geltungsbereich durch bebaute Mischgebietsflächen begrenzt. Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an, die mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut sind. Von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen 47, 48, 49/1.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planungen ist die Verdichtung der vorhandenen Bebauung an der Schmiedestraße. Durch die Verlegung der hinteren Baugrenze in nördliche Richtung, wird die Möglichkeit geschaffen, einen Baukörper zu errichten. Durch die Lage der derzeitigen Baugrenze, besteht diese Möglichkeit auf dem westlichen Grundstück nicht. Die weiterhin geplante Erhöhung der Geschoßflächenzahl dient der sinnvollen Ausnutzung der bebauten Flächen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden. Das Erfordernis von innerstädtischen barrierefreien Wohnungen ist weiterhin sehr hoch. Durch die Verdichtung der Bebauung können die vorhandenen Infrastrukturen genutzt werden und es wird keine Fläche im Außenbereich dafür in Anspruch genommen. Dies entspricht dem § 1 a Abs. 2 BauGB in dem auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m².

3. Bestehender Rechtszustand

Die Änderungsfläche befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 46/5 „Radau“. Hier ist die Änderungsfläche als Mischgebietsfläche mit einer zulässigen Anzahl von III Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Es ist eine vordere und eine hintere Baugrenze festgesetzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine Mischgebietsfläche mit GFZ 1,2 enthalten.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen im Änderungsbereich werden entsprechend der vorhandenen Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, weil keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter bestehen. So dass auf eine 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.

5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die bebaubare Fläche der Grundstücke geringfügig vergrößert. Die Verlegung der nördlichen Baugrenze von der vorhandenen Gebäudekante in den rückwärtigen Bereich ermöglicht die Errichtung eines hinteren Gebäudeteiles. Die Grundflächenzahl 0,6 bleibt unverändert erhalten, die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls. Die Geschossflächenzahl wird zur besseren Ausnutzung der zulässigen Geschosse von 1,0 auf 1,2 erhöht.

6. Sonstiges

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei > 2.000 mg/kg, bezogen auf das Nutzungsszenarien auszugehen. Auch für die Parameter Arsen und Zink ist mit hohen Werten (Arsen oberhalb des Prüfwertes für Wohngebiete) zu rechnen. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall zu klassifizieren. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen und Vorgaben der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“ ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzes anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.“

Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Niederschlagswasser

Mit Sicht auf die immer öfter eintretenden lokalen Starkregenereignisse und den daraus resultierenden Überschwemmungen im Stadtgebiet ist eine Regenrückhaltung als bauliche Maßnahme in die Überlegen der Planung einzubeziehen. Daher sollten bei den baulichen Planungen zum Neubau der Hinterbebauung auch Rückhaltungsmöglichkeiten z. B. in Form eines Stauraumkanals vorgesehen werden. Weiterhin sollte überlegt werden, ob nicht eventuell der Bestand der befestigten Flächen, wenn auch nur Teilbereiche, in die Rückhaltungsmöglichkeit mit angeschlossen werden kann.

Boden

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Abfallentsorgung

Folgende Hinweise sind zu beachten: Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Unvermeidbare Abfälle wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG, mit dem entsprechend den vorstehend genannten Grundsätzen des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen ist. Die Verwertung muss ordnungsgemäß und schadlos, die Beseitigung gemeinwohlverträglich sein. Zu beachten ist dabei insbesondere das Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass Überschussboden nicht in Gebiete gebracht werden darf, die geringere Schwermetallbelastungen aufweisen. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist daher nur innerhalb des Teilgebietes 1 zulässig.

Sofern bei der Baumaßnahme Bodenaushub anfällt, der nicht auf dem Grundstück wiederverwendet wird, ist dieser entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt zu entsorgen.

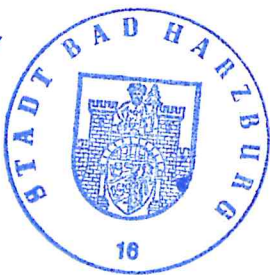
Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erhalten Sie beim Landkries Goslar, Fachdienst Umwelt.

Gewässerschutz

Eine Bebauung, die innerhalb eines Streifens von 3 m Abstand des an den Geltungsbereich angrenzenden Mühlengrabens erfolgen soll, ist hinsichtlich wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Anforderungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Goslar frühzeitig abzustimmen.

Bad Harzburg, den 15.07.2020


Abrahms
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Stadt Seesen:</u> Belange der Stadt Seesen werden von den Planungen zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 "Radau" nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Polizeiinspektion Goslar:</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Katasteramt Goslar:</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVermG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Goslar:</u>	

Belange der Straßenbauverwaltung sind von der Aufstellung des B-Planes nicht betroffen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Kampfmittelbeseitigungsdienst:</u> Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden. Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Lufbilder zum Zweck der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Nieders. Verwaltungskostengesetz auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für die Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können. <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Die derzeit vorliegenden Lufbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist entsprechend örtlicher Kenntnisse nicht von Kampfmitteln betroffen gewesen. Auf Grund dessen ist nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Daher wird von einer Luftbildauswertung kein Gebrauch gemacht.
<u>Landkreis Goslar:</u> Zu o. a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: <u>Bodenschutz:</u> Die Ausführungen in der Begründung zu Ziff. 6 Bodenschutz sind zu ergänzen bzw. zu korrigieren: Bezogen auf den Parameter Blei > 2.000 mg/kg ist von einer Überschreitung für	<u>Bodenschutz:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung ergänzt und korrigiert.

sämtliche Nutzungsszenarien auszugehen. Auch für die Parameter Arsen und Zink ist mit hohen Werten (Arsen oberhalb des Prüfwertes für Wohngebiete) zu rechnen. In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen „BP“ erklärt, aber noch nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Überwachung der Abfallentsorgung

Gegen die Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten: Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Unvermeidbare Abfälle wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG, mit dem entsprechend den vorstehend genannten Grundsätzen des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen ist. Die Verwertung muss ordnungsgemäß und schadlos, die Beseitigung gemeinwohlverträglich sein. Zu beachten ist dabei insbesondere das Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass Überschussboden nicht in Gebiete gebracht werden darf, die geringere Schwermetallbelastungen aufweisen. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist daher nur innerhalb des Teilgebietes 1 zulässig. Sofern bei der Baumaßnahme Bodenaushub anfällt, der nicht auf dem Grundstück wiederverwendet wird, ist dieser entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt zu entsorgen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren erhalten Sie bei Lisa-Sophie Winkel in meinem Fachdienst Umwelt unter der Tel.-Nr. 05321/76-693.

Gewässerschutz

Ich weise darauf hin, dass eine Bebauung, die innerhalb eines Streifens von 3 m Abstand des an den Geltungsbereich angrenzenden Mühlengrabens erfolgen soll, hinsichtlich wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Anforderungen mit der unteren Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen ist.

Die Planungen, zur Entwässerung anfallenden Niederschlagswasser Rückhaltungen zu schaffen, werden begrüßt.

Redaktionelles

In der Planzeichnung ist die Nutzungsschablone zu ergänzen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit empfehle ich, den gesamten Geltungsbereich des Urplans Radau in die Planzeichnung aufzunehmen und den Geltungsbereich der 10. Änderung gesondert kenntlich zu machen.

Das Planzeichen wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Überwachung der Abfallentsorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden in die Begründung unter Punkt 6 aufgenommen.

Gewässerschutz

Der Hinweis zur Bebauung des Gewässerrandstreifens wird in die Begründung unter Punkt 6 aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Redaktionelles

Die Nutzungsschablone wird in den Plan aufgenommen. Der Geltungsbereich des Gesamtplanes wird in die Übersichtskarte übernommen, nicht jedoch in die Gesamtplanung.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Bürgerstellungnahme Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes bin ich nicht einverstanden. Der B-Plan greift in vielfältiger Weise jetzt oder in absehbarer Zeit in meine Rechte und Interessen als Eigentümer sowie in die Rechte und Interessen der Bewohner des Hauses Schmiedestraße 12 ein. Die Änderung der hinteren Baugrenze sowie die Änderung der GFZ auf 1,2 und die damit verfolgte Bauverdichtung, beeinflusst die Wohnqualität des Wohnhauses Schmiedestraße 12. Hier ist insbesondere von einer Lichtbeeinträchtigung (Beschattung des Grundstücks) sowie von einer erhöhten Verkehrsdichte auszugehen. Dies wird voraussichtlich mit einer vermehrten Lärm- und Abgasbelastung einhergehen. Derzeit wird das Wohnhaus Schmiedestraße 14 lediglich von 3 Personen bewohnt/genutzt. Eine Bebauungsverdichtung durch einen evtl. Umbau/Anbau/Zusammenlegung der Grundstücke 14 und 16 und einer ggfs. gewerblichen Nutzung wird die Bewohner- und Nutzerzahl deutlich erweitern. Eine barrierefreie Bebauung/Bauverdichtung ist auch ohne Verlegung der Baugrenze und Erhöhung der GFZ möglich. Bei der derzeit vorhandenen Bebauung ergibt sich bereits eine erhöhte Wohndichte durch die Grundstücke 41, 57/9 und 86 der Flurkarte. Die derzeit vorhandene Grünfläche sollte als Ausgleichsfläche bestehen bleiben. Durch die geplante Änderung ist für das Grundstück Schmiedestraße 12 zudem eine Beeinträchtigung der Persönlichkeitsrechte der jeweiligen Bewohner bei der Nutzung des Grundstücks zu erwarten und kann nicht akzeptiert werden.	Die Befürchtungen hinsichtlich der Bebauung und dem dadurch befürchteten Eingriff in die Persönlichkeitsrechte sind nicht nachvollziehbar. Auch bisher wäre eine III-geschossige Bebauung bis zur nördlichen Gebäudeecke des Hauses Nr. 12 direkt an der Grundstücksgrenze bereits möglich gewesen. Ab Mitte des Grundstücks Nr. 14 wäre auch jetzt bereits eine Bebauung um weitere 7,0 m in nördliche Richtung als III-geschossig zulässig gewesen. Damit ändern sich die Verhältnisse für das Nachbargrundstück nur unwesentlich. Die GFZ wurde auf 1,2 erhöht, um die zulässige Grundflächenzahl in der durch Verschiebung der Baugrenze entstandenen Fläche anhand der Geschosse gleichmäßig ausnutzen zu können. Eine Lichtbeeinträchtigung kann nicht erkannt werden, da die erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen entsprechend der Nds. BauO einzuhalten sind. Die erhöhte Verkehrsdichte ist im Rahmen der möglichen Baumaßnahmen nachvollziehbar. Danach ist nicht mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit kann die Beeinträchtigung als zeitlich begrenzt angesehen werden. Die Verdichtung der Bebauung ist in Innenstädtischen Bereichen durch das Baugesetz gefordert, um Außenbereichsflächen nicht neu zu versiegeln und um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Inwieweit sich die Bewohner- und Nutzerzahl verändert ist erst bei Bauantragstellung ersichtlich und nicht abhängig von der Bauleitplanung. Die derzeit vorhandene Grünfläche ist keine Ausgleichsfläche. Sie ist als nicht bebaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan erhalten und bleibt es auch. Eine Einschränkung von Persönlichkeitsrechten kann auf Grund der, im Rahmen der Kommunalen Planungshoheit zulässigen Veränderungen im Bebauungsplan nicht erkannt werden.
Anwaltliche Stellungnahme für Nachbarn: Hiermit zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht an, dass wir mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen beauftragt sind. Sie stellen zur Änderung des Bestehenden Bebauungsplanes 46 „Radau“ einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (im Folgenden B-Plan)	Die Vollmacht zur Wahrnehmung der Interessen wird zur Kenntnis genommen.

auf. Mit Schreiben vom 12.01.2020 hat die Mandantin Einwände erhoben. Den Einwänden ist bisher nicht in ausreichender Weise abgeholfen worden. Im Ergebnis erweist sich das gewählte vereinfachte Verfahren als unzulässig. Kein Planerfordernis: Der B-Plan dient, wie sein Name es bereits ausdrückt, der Innenentwicklung. Verhindert werden soll die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Gleichwohl muss ein gesondertes Planerfordernis vorhanden sein. Ein solches ist hier nicht ersichtlich. Das Plangebiet ist schon jetzt als Mischgebiet festgesetzt. Damit ist nehmen Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung in nicht unerheblichem Umfang möglich und gegeben. Das Plangebiet ist in sich geschlossen und nutzt die vorhandenen bebaubare Fläche durch eine langjährige gewachsene Bebauung aus. Die jetzt vorgegebene hintere Baugrenze ist sie schon einmal geschaffen worden und dient der Belichtung und Durchlüftung der Bebauung und damit der Gesundheit der Bewohner. Das Erfordernis einer Änderung der Planung aus Gründen der Innenentwicklung ist damit nicht ersichtlich. Die Initiative zur Planänderung ging so auch nicht vom Plangeber aus, sondern von einem privaten Investor, der zur besseren wirtschaftlichen Profitabilität seines Bauvorhabens (Wohngemeinschaften, Tagespflege, altengerechtes Wohnen) eine Vergrößerung des Baufeldes wünscht. So sie in Nr. 2 der Begründung zur Aufstellung des B-Planes ausführen, dass durch die erneute Verlegung der Bebauungsgrenze „die Möglichkeit geschaffen wird, einen Baukörper zu errichten“, ist dies unzutreffend. Auch nach dem jetzigen Bebauungsplan ist eine Bebauung möglich, nur eben nicht in einem solchen Umfang, welcher eine maximale wirtschaftliche Wertschöpfung durch den Investor gewährleistet. Die maximale Wertschöpfung jedoch ist kein zulässiger Planungsgrund. Das Planaufstellungsverfahren ist erst nach der Mitteilung des Investors (E-Mail des Planungsbüros vom 15. August 2019) begonnen worden. Bis dahin wurde offenbar kein Erfordernis gesehen ausgerechnet ganz isoliert an einer einzigen Stelle die Bebauungsgrenze zu verschieben. Soweit sie auf das Erfordernis „von innerstädtischen barrierefreien Wohnungen“ verweisen, trägt auch dieser Grund nicht. In unmittelbarer Nachbarschaft ist bereits eine Altenwohnanlage errichtet worden. Auch anderswo im Stadtgebiet gibt es Einrichtungen dieser Art. Hinzu tritt das allgemeine Problem von Leerstadt und sinkenden Immobilienpreisen in der Stadt Bad Harzburg. So wäre es zur planerischen Entwicklung erheblich sinnvoller, Leerstandbereiche aufzuarbeiten und dort gegebenenfalls auch Wohnungen zu schaffen, wie sie nun geschaffen werden sollen. Damit stellt sich die Planung jetzt nicht als ein Instrument der Innenentwicklung dar, sondern lediglich als ein Mittel die Beschränkungen im Baugenehmigungsverfahren auszuhebeln. Eine Bebauung wie geplant, wäre nämlich auch unter Ausschöpfung möglicher Befreiungen nicht genehmigungsfähig.	Zum Plananlass/-erfordernis: Ein privates Investitionsinteresse allein kann zwar den Anstoß zu Planungsüberlegungen geben, ausschlaggebend für ein Planerfordernis ist das kommunale, öffentliche Interesse an der Planung. Hier ist den Gemeinden als Plangeber ein erheblicher Spielraum gegeben. In diesem Fall liegt ein öffentliches Interesse für die Stadt Bad Harzburg eindeutig vor: Seit Mitte der 1990er Jahre fährt die Stadt eine klare Strategie, um Bürger zu halten und Neubürger zu gewinnen. Diese Strategie ist auf zwei Zielgruppen ausgerichtet: Junge Familien und Altersruheständler. Gestützt wird sie wesentlich durch die Bauleitplanung indem Wohngebiete für Familien und für entsprechende Seniorenwohnanlagen ausgewiesen werden. Dauerhaft anhaltende Wanderungsgewinne und eine entgegen allen Prognosen stabile Bevölkerungszahl bestätigen den Erfolg dieser Strategie, die daher fortgeführt werden soll. Wirtschaftlicher Hintergrund ist die abgesicherte Erkenntnis, dass die Wirtschaftskraft der Stadt ganz wesentlich von der Anzahl der ansässigen Wohnbevölkerung abhängt. In diese Entwicklung passt sich das geplante Vorhaben ideal ein, da seniorengerechter Wohnraum in einer attraktiven Lage geschaffen werden soll. Damit ist ein Planungserfordernis eindeutig festzustellen. Bebauungsplan der Innenentwicklung: Hier geht die Einwendung von einer völlig falschen Grundauffassung der Innenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung aus, indem in der Einwendung im Rahmen der Innenentwicklung praktisch ein Festhalten am Status Quo gefordert wird. Richtig ist allerdings das Gegenteil: Die Innenentwicklung soll ja gerade Veränderung, nämlich eine Intensivierung der zulässigen Nutzung ermöglichen. Diesem Anspruch wird die Änderung des Bebauungsplans durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl ebenso gerecht wie einem weiteren Ziel der Innenentwicklung, Bodenversiegelung nicht zu forcieren, indem die Grundflächenzahl beibehalten wird. Weiter soll die Innenentwicklung auch dazu dienen, Entwicklungsdruck von Außenbereichsflächen zu nehmen. Dazu trägt die Bebauungsplanänderung ebenfalls bei. Die Notwendigkeit, hier Druck vom Außenbereich zu nehmen ist auch für Bad Harzburg evident da immer wieder und gerade auch ganz aktuell von Investorenseite Entwicklungsperspektiven für
---	---

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 a BauGB dient jedoch nicht der Aushebelung bauordnungsrechtlicher Beschränkungen zur wirtschaftlichen Optimierung der Investition eines Investors. Planungsfehlgebrauch Das Planaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB ist zwar vereinfacht. Es ist jedoch nicht ohne jegliche Erwägungen durchzuführen. Eine vertiefte Abwägung öffentlicher Belange ist nicht zu verlangen, der Plangeber hat aber in jedem Fall mögliche Auswirkungen ins Auge zu fassen, zu erkennen und zu bewerten. Unsere Mandantin hat zurecht darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Situation nach Errichtung der geplanten baulichen Anlage völlig unberücksichtigt geblieben ist. Geschaffen werden soll eine neue Wohnfläche von 1.000 m². Geplant zwei große Wohngemeinschaften, sechs Wohneinheiten, Plätze für die Tagespflege und Büroräume. Es ist daher mit erheblichen Verkehren zu rechnen, welche es bisher nicht gibt. Dies betrifft den Verkehr durch die Bewohner, Besucher, Lieferanten und andere Verkehre (Rettungswagen – auch zu Nachtzeiten –, An- und Abfahrten für die Tagespflege etc.) Offenbar gibt es als Zuwegung nur die bisherige Möglichkeit hinzu dem Grundstück unserer Mandantin. Ob eine Zuwegung über die Hintergrundstücke geschaffen werden soll, ist hier nicht bekannt. Gleichwohl betrifft auch dies die bisherige Zuwegung, da die Praxis zeigt, dass sich Verkehre den einfachsten Weg suchen. Da es auf dem Baugrundstück keine Wendemöglichkeit geben wird, ist mit einem Durchgangsverkehr von einer Zuwegung zur anderen zu rechnen. Weiter ohne jede Berücksichtigung sind zu schaffende Stellplätze. All dies ist auch im vereinfachten Verfahren zu Erwägung. Dies ist nicht geschehen. Damit ist die Überplanung hier im Wege des vereinfachten Verfahrens zum einen nicht möglich und zum anderen ist auch dieses Verfahren fehlerbehaftet. Das Verfahren ist aufzuheben. Der Investor mag ein geeignetes Grundstück an anderer Stelle finden, oder sein Bauvorhaben den örtlichen Gegebenheiten anpassen.	Außenbereichsflächen in Bad Harzburg hinterfragt werden. Vom Einwender wird die aktuelle Immobiliensituation in Bad Harzburg falsch eingeschätzt: Wohnungsleerstände kommen allenfalls in einzelnen Immobilien mit Investitionsstau in Randlagen vor; in der Innenstadt des Stadtteils Bad Harzburg dagegen nicht. Im Gegenteil, obwohl in den letzten Jahren dort im Wohnungsbau, gerade auch für Senioren, stark in zahlreichen Projekten investiert worden ist, ist die Nachfrage nach wie vor stark. Damit einher geht ein kontinuierlicher Anstieg der Immobilienpreise in den letzten Jahren. Von daher ist die Planänderung als Innenbereichsentwicklung als das richtige Instrument anzusehen, zumal bereits weitere Vorhaben in den vergangenen Jahren planungsrechtlich erfolgreich mit diesem Instrument vorbereitet wurden. Nachbarbelange: Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die Planänderung kann nicht gesehen werden. Zum einen werden durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhe und die zu überbauende Fläche nicht verändert, zum anderen wird zwar die Baugrenze nach Norden verschoben aber damit eben nicht näher an die benachbarten Gebäude in der Schmiedestraße herangezogen. Hier regelt der Bebauungsplan den Abstand zwischen den Gebäuden nicht, so dass auch nach der Planänderung die Abstandsregelungen nach der Niedersächsischen Bauordnung maßgeblich sind. Eine unzumutbare Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse durch die nach Norden verschobene Baugrenze ist nicht zu erwarten, da damit ja gerade die sonnenabgewandte Seite des Nachbargrundstücks betroffen ist. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine Aussagen zu den zu erwartenden Verkehrsmengen getroffen werden, da der Bebauungsplan die verschiedensten Wohnformen und Wohnungsgrößen zulässt. So kann nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens entschieden werden. Denkbar sind allerdings natürlich Möglichkeiten, hier eine Intensivierung der Nutzung ohne unzumutbare Nachbarbeeinträchtigungen durch Verkehr vorzunehmen, so z. B. durch Schaffung von notwendigen Einstellplätzen auf benachbarten Grundstücken. Auch hierfür gibt es aktuell und in der gleichen Straße Beispiele. Von daher sind unter dem Strich Nachbarinteressen nicht unzumutbar berührt.
---	--