

Abrundungssatzung Nr. 1
für den Stadtteil Bad Harzburg

B E G R Ü N D U N G

Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 für den Stadtteil Bad Harzburg umfaßt Grundstücke im Norden des Stadtteils am Südhang des Butterberges. Es werden dabei verschiedene Flurstücke nordöstlich des Schützenweges umfaßt.

Planungsrechtlicher Zustand

Für den Geltungsbereich der Abrundungssatzung existiert kein Bebauungsplan. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im planreifen neuen Flächennutzungsplan der Stadt als allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Die Einordnung zum Innenbereich ist bei einem Flurstück gegeben, bei den anderen zweifelhaft.

Anlaß der Planung

Anlaß der Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, für die betreffenden Grundstücke eine Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB aufzustellen, um hier eine Bebaubarkeit im Stil der Umgebungsbebauung zu ermöglichen. Er verweist darauf, daß der Landkreis Goslar dies vorgeschlagen hat.

Ziel der Planung

Das Grundstück ist, wie oben festgestellt, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1976 und im planreifen neuen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Überplanung durch einen Bebauungsplan scheiterte allerdings in der Vergangenheit daran, daß damals die Erschließung über den Privatweg Jägerstieg nicht gesichert werden konnte. Darüber hinaus war die Fläche bei einer Überplanung mit einem Bebauungsplan immer in einem größeren Zusammenhang gesehen worden, so daß auch Argumente des Naturschutzes und des Stadtbildes, die gegen die größere Bebauung sprachen, auf diese Fläche angewandt wurden.

Mit dem Instrument der Abrundungssatzung könnte nun eine Bebauung ermöglicht werden, ohne daß diese Probleme hereinspielen. Für diesen Weg spricht folgendes:

- Es ist seit 20 Jahren Planungswille der Stadt, hier eine Bebauung zu ermöglichen.
- Da durch die Abrundungssatzung die Fläche formal in den sog. Innenbereich der Stadt integriert wird, richtet sich die zulässige Bebauung nach Art und Maß der Nutzung gemäß § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Da hier eine aufgelockerte Bebauung vorherrscht, ist damit ausgeschlossen, daß eine zu massive Bebauung auf dem Grundstück genehmigt werden kann. Das Einfügen in die umgebende Bebauung ist also gesichert.

- Da als Voraussetzung für eine Baugenehmigung die Erschließung gesichert sein muß, wird das Problem der Erschließung auf den Eigentümer übertragen. Eine öffentlich-rechtliche Lösung ist nicht notwendig.
- Der mit der Abrundungssatzung verbundene Planungsaufwand ist gering.

Entscheidend ist, daß auf diesem Weg auf schnellem Wege Bauland für eine nach Art und Maß der Nutzung der Umgebung angepaßte Bebauung in attraktiver Lage Bad Harzburgs geschaffen werden kann.

Inhalt der Satzung

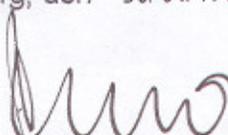
Wesentlicher Inhalt der Satzung ist die rechtseindeutige Abgrenzung der Grenze zwischen dem Innenbereich des Stadtteils Bad Harzburg und dem angrenzenden Außenbereich, um damit die angesprochenen Flächen eindeutig dem Innenbereich zuzordnen.

Dabei ist die aus der Sicht des Naturschutzes wertvolle Schlucht westlich des Sonnenweges aus dem Satzungsbereich ausgespart worden, um sie dauerhaft zu sichern.

Im Satzungsbereich werden Baufenster ausgewiesen, um die zukünftige städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Die Erschließung erfolgt in Form einer Privatstraße. In diesem Zusammenhang wird von der Telekom darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes 6 Monate vor Baubeginn die Koordinierung erfolgen muß.

Bad Harzburg, den 30.09.1997


Homann
Bürgermeister




Voigt
Stadtdirektor