

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Wildpark"
gem. § 13 Baugesetzbuch

1. Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Am Wildpark" ist durch den Landkreis Goslar mit Verfügung vom 12.07.1984 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

2. Veranlassung und Art und Zweck der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Flurstücke 135/21, 135/22, 135/23, 135/24, 135/25 und 135/26 im Flur 6 der Gemarkung Bündheim, d.h. auf einen Teilbereich innerhalb des Plangeltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich an der Straße Am Lehen war und ist bisher ausgewiesen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und sollte durch die spezielle Festsetzung "abweichende Bauweise" - in Baugebieten mit der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten - mit fünf Reihenhäusern bebaut werden.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß kaum Nachfrage nach Reihenhäusern besteht. (vorhandene Reihenhäuser sind z.Z. praktisch nicht veräußerbar); demgegenüber jedoch die augenblickliche und auch zukünftig zu erwartende Marktlage auf dem Bausektor eindeutig die Tendenz nach freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise erkennen läßt. Somit wird die Stadt Bad Harzburg von der Grundstückseigentümerin gebeten, den Bebauungsplan zweckentsprechend zu ändern.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar. Sie schafft die Voraussetzung, daß flexibler auf das Marktgeschehen reagiert werden kann. Sie berührt nicht die Grundzüge der normierten Ordnung im Planbereich. Die vorhandene städtebauliche Situation wird geprägt durch das freistehende Einfamilienhaus. Mit der Planänderung kann hier nahtlos angeschlossen werden.

Für die Flurstücke 135/22 bis /26 werden Voraussetzungen geschaffen, die sicherlich auch die Zustimmung der Nachbarschaft finden dürften.

Im vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren haben sich keine Nachbarn gegen die Planänderung in diesem Bereich ausgesprochen.

Statt ursprünglich geplanter fünf Reihenhäuser werden voraussichtlich nur noch drei freistehende Einfamilienhäuser realisiert, wobei anzumerken ist, daß durch die Planänderung in Kürze mit einer Bebauung der Fläche gerechnet werden kann und damit eine im Bereich der Stadt Bad Harzburg günstig gelegene und auch rohbaumäßig erschlossene Wohnbaufläche nicht bis auf unbestimmte Zeit ungenutzt liegenbleibt.

Durch die Planänderung ergibt sich kein zusätzlicher Parkplatzbedarf. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Dafür steht genügend Freifläche zur Verfügung.

Durch die Planänderung ergeben sich für die Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

In das Planänderungsverfahren wurde ursprünglich auch einbezogen eine Teilbereichsfläche an der Straße am Wildpark. Die von privater Seite angestrebte Änderung muß jedoch aufgegeben werden aufgrund der Bedenken aus der Nachbarschaft, die im Beteiligungsverfahren gegen die Änderung vorgebracht worden sind. Der Rat der Stadt ist bei der Abwägung der privaten Belange untereinander zu der Entscheidung gelangt, daß die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft überwiegen. Ohnehin könne der betroffene Grundstückseigentümer sein geplantes Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Fläche mit einer Detailänderung realisieren. Zudem gab bei einer Ortsbesichtigung des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bad Harzburg der betroffene Grundstückseigentümer zu verstehen, daß er die Ablehnung der Planänderung akzeptieren würde.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wildpark" gem. § 13 Baugesetzbuch am 15. März 1988 beschlossen.

Bad Harzburg, den 16. März 1988

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Sinkemat



ANLAGE DER VERFÜGUNG v. 19.07.1988
AZ. 61/622-21 LANDKREIS GOSLAR