

# BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „AM WILDPARK“

## 3. Änderung

### BEGRÜNDUNG

#### Inhalt:

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

### 1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Am Wildpark“ ist seit dem 31.07.1984 rechtskräftig. Er wurde in den Jahren 1988 und 1991 geändert.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Auf Antrag eines Gewerbebetriebes soll der Bebauungsplan geändert werden. Der Parkettlegebetrieb hat sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wildpark“ aus einer Wohnnutzung heraus entwickelt und hat dort sein Lager eingerichtet. Einer weiteren Nutzung in betrieblicher Hinsicht steht die Textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes entgegen, in der „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als unzulässig erklärt werden. Aus den folgenden Gründen soll nun von dieser Festsetzung abgerückt werden:

- Von dem Betrieb, der praktisch ausschließlich vor Ort auf der Baustelle arbeitet und in den Betriebsgebäuden lediglich eine Lagerhaltung vorhält, gehen nur minimale Emissionen durch geringfügige Fahrten für Belieferung und Anlieferung auf die Baustellen hervor. Von daher fällt er ohne Zweifel unter die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung.
- In sämtlichen neueren Bebauungsplänen der Stadt, in denen allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden sind, ist auf den Ausschluss der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe verzichtet worden, so dass sie dort zulässig sind. Dies trifft z.B. auf Bebauungspläne wie „Schlewecker Trift I – III“, „Radauberg-Ost“, „Kirchenfeld“, „Ehemaliges Sägewerk Koch“, „Blankenburger Straße-West“ und „Verlängerte Goethestraße“ zu. Von daher sollte im Sinne einer Gleichbehandlung auf die Festsetzung verzichtet werden.
- Berücksichtigt werden soll auch, dass die Stadt Bad Harzburg bemüht ist, Neugründungen von Firmen zu unterstützen. Dieses geschieht häufig in verhältnismäßig überschaubarer Form durch Entwicklung des jeweiligen Gewerbes durch Umnutzung in vorhandenen Wohngebäuden. Ein Ausschluss der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten, wie es bisher im Bebauungsplanbereich „Am Wildpark“ der Fall ist, wirkt dieser übergeordneten Zielsetzung der Stadt entgegen. Dies ist um so bedeutsamer, da durch Neugründungen erfahrungsgemäß neue Arbeitsplätze geschaffen werden und die Stadt Bad Harzburg seit Jahren eine weit überdurchschnittliche Arbeitslosenquote verzeichnen muss.
- Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe erscheint im Nachhinein auch als inkonsequent. Wenn es das Ziel gewesen wäre, eine reine Wohnbebauung auch ohne nur die geringfügigste Störung der Wohnnutzung vorzusehen, hätte besser ein reines Wohngebiet ausgewiesen werden sollen.
- Letztendlich ist durch die Beschränkung auf „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ die notwendige Wohnruhe der Nachbarschaft weiterhin gewährleistet.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da sich an dieser Ausweisung nichts ändert, ist auch die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4. Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Da es sich bei der Planänderung nach Art der Nutzung und Ausmaß der überplanten Fläche gem. Anlage zum UVPG weder um ein UVP-pflichtiges Projekt handelt, und noch ein daraufhin zu prüfendes Projekt ist, ist eine UVP nicht durchzuführen.

Da sich an der überbaubaren Fläche und damit an der möglichen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft nichts ändert, ist die Eingriffsregelung hier nicht abzuhandeln.

#### 5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 1 so neu formuliert, dass die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

#### 6. Sonstiges

An sonstigen Ausweisungen des Bebauungsplanes erfolgen keine Änderungen.

Bad Harzburg, den 20. Mai 2003

Der Bürgermeister

  
Abrahms

