

1. Änderung des Bebauungsplanes 237 „Bergstraße - Süd“

(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 westlich angrenzend an den Kernstadtbereich von Bad Harzburg am südlichen Rand von Bündheim. Im Süden wird das Plangebiet durch Grünflächen begrenzt, die mit Ihrer südlichen Grenze an den Golfplatz anschließen. Südlich des Plangebietes befindet sich die Gewerbefläche der Firma „Mann und Hummel“ und das Wildgehege. Im Westen, Norden und Osten wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung Westfalenstraße, Westfalenweg und Am Heiligenholz begrenzt. Der Geltungsbereich für die 1. Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan „Bergstraße Süd“.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 106/37 und 181/33 teilweise.

2. Anlass und Ziel der Planung

Als der bestehende Bebauungsplan 1983 beschlossen wurde gab es die Vorstellung in der Stadt Bad Harzburg, dass eine Wegeverbindung zwischen den Wendehämmern Westfalenstraße und Bergstraße eingerichtet werden soll. Da die Planung auf privaten Flächen erfolgte konnte die Umsetzung bisher nicht erfolgen. Inzwischen sind im Bereich des festgesetzten Fußweges Nutzungen etabliert worden, die den vorhandenen Eigentumsverhältnissen zugeordnet werden können. Durch die vorhandenen Eigentumsverhältnisse ist auch in Zukunft die Umsetzung der Planung von 1983 nur mit erheblichen Schwierigkeiten und Kosten realisierbar.

Ein Teilstück des vorhandenen Weges gehört zu einem privaten Wohnhaus in der Westfalenstraße und ist inzwischen eine gärtnerisch genutzte Fläche. Dieses Teilstück ist das separate Flurstück 106/37. Hier stehen im Bereich der bisher geplanten Wegeverbindung mehrere Bäume.

Das zweite Teilstück des Weges ist kein separates Flurstück. Um die Wegeverbindung herzustellen wäre eine Grundstücksteilung vermessungstechnisch erforderlich.

Um geregelte bauordnungsrechtliche Verhältnisse für die betroffenen Grundstücke zu schaffen entfällt die Wegeverbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes.

3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann. Auch werden aufgrund der 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.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Da die Wegeverbindung des bestehenden Bebauungsplanes nicht umgesetzt wurde, treten keine Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Änderung des Bebauungsplanes auf.

Der bestehende Zustand der Schutzgüter wird lediglich in die Planung aufgenommen und damit abgesichert.

5. Inhalt der Planung

Die Wegeverbindung zwischen den Wendehämmern der Westfalenstraße und der Berstraße wird als Grünfläche ausgewiesen.

Die bisherige Festsetzung, dass in einem Teil des Plangebietes maximal 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig sind, ist nicht mehr sinnvoll und wird deshalb aus den Festsetzungen entfernt. Die Grundlage dieser Festsetzung ist inzwischen aus der Baunutzungsverordnung herausgenommen worden und entbehrt daher der Grundlage. Die Festsetzung ist auch auf Grund der bereits erfolgten und umgesetzten Planung und Herstellung der Gebäude nicht mehr erforderlich.

6. Sonstiges

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial.

Bad Harzburg, den 18.07.2012



S.

A b r a h m s
Bürgermeister