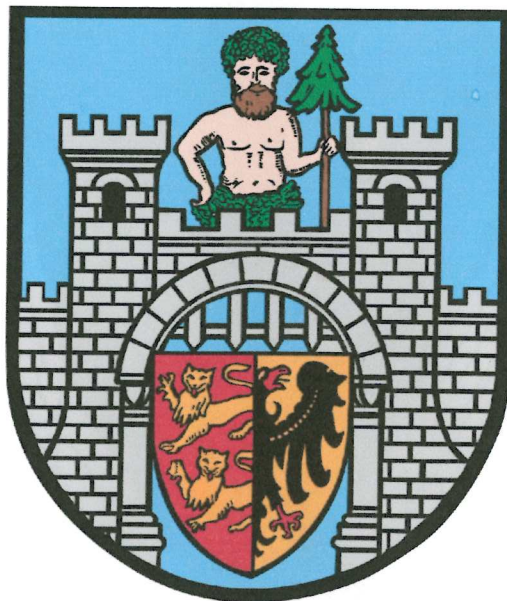


**Stadt Bad Harzburg**  
**Bebauungsplan 371/1/3**  
**Gewerbegebiet**  
**Bad Harzburg- Nord**  
**3. Änderung**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**gem. § 13 BauGB**

**Übersichtskarte o. M.**

**Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 10.09.2009**



„СОНОВЕГНИТ ДАМ ПАЗУВНИГ-НОТУ“



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord

### **1. Höhe baulicher Anlagen**


Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete dürfen Gebäude eine Höhe von 12,00 m inklusive Attika, Werbeanlagen oder anderer Dachaufbauten nicht überschreiten (Bezugshöhe ist das arithmetische Mittel aller Grenzpunkte, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen).

Hiervon unberührt bleiben Betriebsanlagen, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw. mit ihren technischen notwendigen Maßen.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegbiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.08.2009

  
Abrahms  
Bürgermeister



---

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegbiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 29.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 01.06.2009

  
Abrahms  
Bürgermeister



---

## Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2009 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 28.05.2009

  
Abrahms  
Bürgermeister



---

## Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegbiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegbiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 08.06.2009 bis 29.06.2009 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 30.06.2009

  
Abrahms  
Bürgermeister



### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 26.08.2009

  
Abrahms  
Bürgermeister



---

### Bekanntmachung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am ~~24.09.09~~ <sup>24.09.09</sup> im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ~~24.09.09~~ <sup>24.09.09</sup> in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den ~~25.09.2009~~ <sup>25.09.2009</sup>

  
Abrahms  
Bürgermeister



---

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften ist keine Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB (n. F.) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den ~~04.10.2011~~ <sup>04.10.2011</sup>

  
Abrahms  
Bürgermeister



**3. Änderung  
des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg – Nord“  
mit örtlicher Bauvorschrift**

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

**B e g r ü n d u n g**

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Inhalt der Planung
5. Umweltbelange
6. Sonstiges

Stand: 23. Juli 2009

### 1. Bestehender Rechtszustand:

Der Bebauungsplan Nr. 371 „Gewerbegebiet Bad Harzburg – Nord“ ist seit dem 23. Juli 1996 rechtskräftig. Er wurde mit Wirkung vom 15. Oktober 1998 zum ersten Mal geändert. Es erfolgte eine Neuaufstellung. Diese wurde bisher bereits zweimal geändert.

### 2. Anlass und Ziel der Planung:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im nördlichen Bereich zwischen K 46 und der Straße „Goedeckekamp“ im Plangebiet eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 8,00 m festgesetzt. Im südlichen Planbereich zwischen „Goedeckekamp“ und der angrenzenden Bundesstraße B 6 ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12,00 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung soll im gesamten Planbereich einheitlich auf 12,00 m festgesetzt werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Abstufung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und bedarf deshalb einer Überarbeitung. Auf Grund der Lage des Gewerbegebietes an der B 6 und des weiteren Ausbaus der B 6 n nach Osten verändert sich der Standort von einem abgelegenen Endpunkt zu einem Mittelpunkt an dieser Ost-West-Verbindungsstrecke. Dieser Standortvorteil soll durch Anhebung der Höhenfestsetzungen weiter verbessert werden. Durch die Veränderung der Lagebeziehung des Gewerbegebietes im Gesamtsystem der Transportwege hat sich ein neuer Schwerpunkt zur Nutzung des Gewerbegebietes herausgebildet. Dieser neue Schwerpunkt heißt: Logistik.

Im Bereich der Logistik werden Lager für Materialien und Güter errichtet. In diesen Lagern werden Regalhöhen installiert, die eine Gebäudehöhe von 12,0 m erfordern.

Die vorhandene Höhenfestsetzung ist im Verfahren der ersten Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden. Sie wurde gewählt, weil im damaligen Verfahren auf die Wirkung eines solchen Gebietes für die Kulturlandschaft und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild hingewiesen wurde.

Zum damaligen Zeitpunkt (1996) war auch im gültigen Flächennutzungsplan lediglich die Fläche des Gewerbegebietes Nord I als Gewerbefläche ausgewiesen. Somit bildete die Kreisstraße K 46 die nördliche Grenze der gewerblichen Flächen.

In der Zwischenzeit ist der Flächennutzungsplan im Bereich des Gewerbegebietes verändert worden. Die gewerblichen Bauflächen erstrecken sich nun auch zwischen der K 46 und einem nördlich parallel verlaufenden Feldweg. Die K 46 bildet jetzt nicht mehr die nördliche Grenze der gewerblichen Bauflächen. Aus diesem Grund ist auch die Begründung für die Höhenfestsetzung nicht mehr gegeben.

Da die Änderung keine Grundzüge der Planung berührt und die möglichen hier zu realisierenden Bauvorhaben nicht dem Katalog nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entsprechen und das Plangebiet keine Bedeutung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hat, wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Auf die betroffenen Umweltbelange wird im Weiteren eingegangen.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da weder Art noch Maß der Nutzung durch die Änderung berührt werden und der Flächennutzungsplan hier eine gewerbliche Baufläche vorsieht, ist die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4. Inhalt der Planung

Inhalt der Planung ist die Anpassung der Höhenfestsetzungen von baulichen Anlagen auf 12,00 m im gesamten Gebiet. Durch die Anpassung der Festsetzung soll auf die eingegangenen Anfragen Bezug genommen werden, um Bauland für entsprechende Nachfragen vorhalten zu können.

Somit ist die bessere Vermarktung der vorhandenen Gewerbeflächen gegeben. Eine verbesserte Auslastung und keine Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher oder anders genutzter Flächen ist im Sinne des § 1 BauGB grundsätzlich als vorrangig zu bewerten.

#### 5. Umweltbelange

Die Planung wird entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Durch die Änderung der Höhenfestsetzung werden auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen Luft und Klima keine höheren Auswirkungen entstehen als bei der derzeit gültigen Höhenfestsetzung. Auch die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wird sich in keiner Weise ändern. Auswirkungen auf Menschen und Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung der Höhenfestsetzung ebenfalls nicht zu erwarten. Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Aus all den vorgenannten Gründen ist die Planung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren für diese Bebauungsplanänderung möglich.

#### 6. Sonstiges

Brandschutz: Durch den Landkreis Goslar wird auf den erforderlichen Brandschutz hingewiesen. Im Plangebiet ist eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 450 m<sup>3</sup> vorhanden. Diese deckt den Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet laut des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg voll ab. Auch die Forderungen des „Arbeitsblattes W 405“ des DVGW werden mit der vorhandenen Zisterne voll abgedeckt.

Sonstige Belange sind nicht abzuhandeln, da sich an den übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes nichts ändert.

Bad Harzburg, 25.08.2009

Der Bürgermeister

Abrahms

