

Bebauungsplan Nr. 444 „Kirchenfelde“

2. 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 „Kirchenfelde“ ist seit dem 07.10.1999 rechtskräftig. Er wurde im März dieses Jahres bereits einmal geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Auf Antrag eines Gewerbe-/ Verwaltungsbetriebes soll der vorliegende Bebauungsplan geändert werden. Der Inhaber einer Unternehmens- und Beteiligungsgesellschaft ist darauf angewiesen sich unter anderem dort aus seiner Wohnnutzung heraus weiter zu entwickeln und sein Büro einzurichten.

Dieser Nutzung in betrieblicher Hinsicht steht die TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr. 1 dieses Bebauungsplans entgegen, in der „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als nicht zulässig erklärt werden. Aus den folgenden Gründen soll nun von dieser Festsetzung abgerückt werden.

Von dem Betrieb, der reine Bürotätigkeiten verrichtet gehen überhaupt keine Emissionen - bis auf evtl. einige An-/Abfahrten von Mitarbeitern - 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“, „Ehemaliges Sägewerk Koch“, „Blankenburger Str.-West“ und „Verlängerte Goethestraße“ zu. Von daher sollte im Sinne einer Gleichbehandlung auf die v.g. 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 „Kirchenfelde“ der Fall ist, wirkt dieser übergeordneten Zielsetzung der Stadt entgegen. Dies ist umso 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 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

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

5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird die TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 1 wie folgt neu formuliert:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

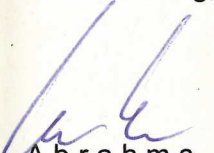
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO

6. Sonstiges

An sonstigen Ausweisungen des Bebauungsplanes erfolgen keine Änderungen.

Bad Harzburg, den 08.11.2005


A b r a h m s
Bürgermeister



Anlage

zum Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung:

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers, seine gewerbliche Nutzung, die er in seinem Wohngebäude im Baugebiet „Im Kirchenfeld“ unterbringen will, planungsrechtlich abzusichern, wurde beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Der Bebauungsplan schließt in seiner derzeitigen Fassung die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ aus. Der Eigentümer begründet seinen Antrag damit, dass der von ihm vorgesehene Betrieb, eine Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft, die Nachbarschaft nicht stört, er das Grundstück fälschlicherweise unter anderen Voraussetzungen gekauft hat und aller Wahrscheinlichkeit nach auch andere Bewohner des Baugebietes von dieser Änderung profitieren könnten, die ebenfalls ein nicht störendes Gewerbe bereits betreiben oder betreiben wollen.

Dieser Nutzung in betrieblicher Hinsicht steht die TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr. 1 des Bebauungsplanes entgegen, in der „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ als nicht zulässig erklärt werden.

Aus den folgenden Gründen wurde von dieser Festsetzung abgerückt.

Von dem Betrieb, der reine Bürotätigkeiten verrichtet, gehen überhaupt keine Emissionen – bis auf evtl. einige An-/Abfahrten von Mitarbeitern – hervor. Von daher fällt er ohne Zweifel unter die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung.

In sämtlichen neueren Bebauungsplänen der Stadt Bad Harzburg, in denen allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden sind, ist auf den Ausschluss der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe verzichtet worden. Berücksichtigt werden soll auch, dass die Stadt Bad Harzburg bemüht ist, Neugründen von Firmen zu unterstützen.

Verfahrensablauf:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2004 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 03.02.2005 aufgefordert worden.

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.01.2005 bis 24.01.2005 stattgefunden, die Bürger konnten die Planunterlagen im Rathaus einsehen und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Eine gemeinsame Erörterung hat am 10.01.2005 um 17:00 Uhr im Rathaus stattgefunden, es ist ein Bürger erschienen.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 30.05.2005 bis 30.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden. Es konnten bis zum 30.06.2005 Stellungnahmen abgegeben werden.

Beurteilung der Umweltbelange:

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der die Beurteilung der Umweltbelange abschließend und allgemein verständlich dargestellt und bewertet. Da die Planungen keine besonderen unter Schutz liegenden Flächen berührt und auch sonst keine umweltschutzrechtlichen Änderungen zu den bisherigen Planinhalten vorgesehen sind, ergeben sich hier keine Auswirkungen.

Abwägungsvorgang:

Im Bebauungsplanverfahren sind keine Anregungen eingegangen, die zu einer Änderung des Vorhabens geführt haben, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden sollte. Es werden sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen der Umweltbelange ergeben.

Stand: 08.11.2005

Bad Harzburg, den


Abrahms
Bürgermeister

