

3. Änderung des Bebauungsplanes 444 „Kirchenfelde“

im vereinfachten 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. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet bildet die Grenze zwischen der bebauten Fläche der Ortslage Westerode Richtung Osten zur freien Landschaft. Sie bildet gleichzeitig die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 51/37 der Flur 2 der Gemarkung Westerode. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann nicht das gesamte Flurstück in die Planung einbezogen werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist im östlichen und südlichen Bereich als Begrenzung der bebauten Flächen gegenüber der offenen Landschaft ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. In diesem Pflanzstreifen wurden die Ausgleichpflanzungen für die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan entsprechend der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung vorgenommen. Auch bei Umsetzung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde Ost“ sinnvoll, da Grünstreifen zur inneren Durchgrünung beider Gebiete dienen soll.

Diese Festsetzung war bei Planung des Baugebietes als sinnvoll erachtet worden. Die Praxis zeigt jedoch, dass es sich als sehr schwierig erweist, einen 480 m langen und 10 m breiten Grünstreifen zu pflegen. Dieser Zustand ist auch für einige Anwohner nicht befriedigend. Um diesem Problem der ungepflegten Grünfläche entlang ihres Grundstückes zu begegnen wurde der Wunsch an die Stadt Bad Harzburg vorgebracht, diesen Streifen den privaten Grundstücken zuzugeben.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 444 „Kirchenfelde“ wird die Ausweisung als öffentliche Grünfläche entfallen und stattdessen diese Flächen als private Grünfläche in gleicher Ausdehnung mit Bindung für Bepflanzung ausgewiesen werden. Eine Bebauung der Flächen wird damit nicht ermöglicht. Es besteht für die Grundstückseigentümer der anliegenden Grundstücke lediglich die Möglichkeit ihre Grundstücke um ein 10 m breites Gartenteil und damit ohne Bebauung zu erweitern. Der Grünstreifen bleibt weiterhin als Grünstreifen im Bebauungsplan festgesetzt und ist somit nicht auf die Grundflächenzahl anrechenbar.

Diese Lösung hat folgende Vorteile:

- Da es sich um einen zusammenhängenden Bereich der Grünfläche handelt, ist diese Lösung in der Praxis gut durchführbar.
- Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ist ausgeschlossen, dass diese Fläche für die jeweiligen Baugrundstücke zur Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl herangezogen werden kann und somit eine unerwünschte Nachverdichtung die Folge ist. Auch eine Bebauung mit Nebenanlagen ist im Bereich der Grünfläche nicht zulässig.
- Es kann den Wünschen der Grundstückseigentümer entsprochen werden.
- In diesem Bereich ist die sehr aufwendige und kostenintensive Pflege der Flächen durch die Stadt Bad Harzburg nicht mehr erforderlich.

3. Bestehender Rechtszustand

Der derzeit gültige Bebauungsplan weist für die Änderungsfläche bereits eine Grünfläche aus. Es wird lediglich die Eigentumsform der Fläche verändert werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Aufgrund des geringen Änderungsumfanges ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entsprechend Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Durch die Änderung ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Auch eine neuerliche Abhandlung der Eingriffsregelung erscheint nicht notwendig, da sich am Umfang der Kompensationsmaßnahmen durch die Umwidmung nichts ändert.

5. Inhalt der Planung

Dem Ziel der 3. Änderung entsprechend wird der derzeit öffentliche Grünstreifen mit Bindung für Bepflanzung in einen privaten Grünstreifen mit Bindung für Bepflanzung umgewandelt.

6. Sonstiges

Bodenschutz:

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind in dem Planungsgebiet hohe Schadstoffgehalte (Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg; Blei 200 mg/kg bis 400 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

In der BPG-VO sind für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), diese sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Flächen wurden jedoch bereits durch den Erschließungsträger bei Umsetzung der Erschließung bepflanzt. Eine textliche Festsetzung sichert diese Bepflanzung. Damit ist der BPG-VO entsprochen.

Weitere Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Bad Harzburg, den

Abrahms
Bürgermeister

