

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligenholz“

(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 sich im zentralen Stadtgebiet. Es bildet den Abschluss des Innenstadtbereiches gegenüber dem Schutzbereich zur gewerblichen Nutzung im Westen und zum Areal des Golfplatzes im Süden. Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des allgemeinen Wohngebietes, Straßenflächen sowie angrenzende Grünflächen, des Bebauungsplanes Nr. 4/3 „Am Heiligenholz“.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 194, 201/14 und 186/2 teilweise.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer und Bauherr des Grundstückes „Am Heiligenholz“ 19 (Flurstück 194) ist ebenfalls Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstückes (Flurstück 186/2). Die Grundstücke sind durch ein Wegegrundstück getrennt. Der Weg ist in diesem Bereich nicht ausgebaut.

Durch die Veränderung der Wegeführung soll eine bessere Ausnutzung des Baugrundstückes und eine attraktivere Gestaltung des Grundstückes ermöglicht werden. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist die Verlegung des Weges in das gegenüberliegende Grundstück unproblematisch.

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

Der Bereich Wegeverlegung ist bereits bauplanerisch im Bebauungsplan Nr. 4/3 „Am Heiligenholz“ erfasst worden und macht aufgrund der Eingriffsgröße und Eingriffsschwere keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich. Der Umfang der Änderung beinhaltet die Verschiebung von Straßenflächen in eine Grünfläche und die Erweiterung von Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Eine Änderung anderer Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan findet nicht statt. Selbst die festgelegte Baugrenze wird aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Es entstehen dadurch keine vergrößerten Bauflächen.

Auf der vorhandenen Grünfläche, in die die Straßenfläche verschoben wird, sind weder Bäume, Sträucher oder sonstige für den Naturhaushalt bedeutende Naturschutzgüter vorhanden. Sie dient derzeit als Straßenseitenraum und wird teilweise bereits überfahren.

Durch die Verschiebung der Straßenfläche wird auf der einen Seite Fläche befestigt, auf der anderen Seite wird der gleiche Flächenanteil von Befestigung befreit, daher werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5. Inhalt der Planung

Das Planungsziel besteht darin, die Straßenflächen in einem erweiterten Bogen an dem bebauten Grundstück vorbeizuführen, um die Attraktivität dieses Grundstückes zu steigern. Da dem Bauherren beide Grundstücke, welche für die Veränderung der Wegeführung erforderlich sind, gehören, ist diese unproblematisch.

6. Sonstiges

Bodenschutz:

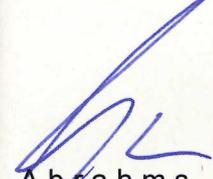
Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.

Oberflächenwasser:

Die Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg weist auf die vorhandenen Boden- und Höhenverhältnisse im Bereich der Wegeverlegung hin. Bei der Ausführung der Straßenverlegung ist darauf zu achten, dass es zu keiner Wegeschädigung bzw. zu einer Beschädigung der angrenzenden Grundstücke kommt. Derzeitig ist ein kleiner Erdwall auf dem Flurstück 186/2 vorhanden, der das angrenzende Wegestück schützt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und der Ausführung sind enge Absprachen mit der Tiefbauabteilung der Stadt zu treffen.

Bad Harzburg, den 24.07.2009


Abraham
Bürgermeister

