

Für den Land-  
aus dem Jahr  
Außerdem  
örtliche  
Mds. Bauordn.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Eichenberge"

### Begründung

#### Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Inhalt der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Bodenordnende Maßnahmen, Ver- und Entsorgung, Kosten

Daher soll  
ändert wer  
Die Begrü  
rungsbez  
Gleichzeit  
geändert:

Entgegen dem  
nutzungsver  
allgemein  
grund einer  
zeitlich h  
zugunsten de  
Die textliche  
wird ergänzt  
Teil den we  
seitig den

Da es sich  
das Plangebiet  
die Grundz  
zeitige Bür  
richtet.  
Die Beteiligung  
Öffentlichen

Parallel zur  
Bauvorschrift

### 3. Einzelne

In Beantwortung  
den Änderung  
Flächenzahl  
Bebauungspl  
ungsplan  
entwickelt

## 1. Bestehender Rechtszustand

Für den Änderungsbereich existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1985.

Außerdem besteht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 56 und § 97 der Nds. Bauordnung.

## 2. Anlaß und Inhalt der Planung

Der Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein konkretes Bauvorhaben für einen Teilbereich des Planes. Es sollen auf dem Grundstück Burgstraße 47 und 49 sechszwanzig Reihenhäuser in Hausgruppen von 4 - 6 Häusern gebaut werden.

Diese Planung stimmt nicht mit dem Bebauungsplan überein, da die Baugrenze im Nordosten des Änderungsbereichs überschritten wird.

Da mit dem Bauvorhaben in Bad Harzburg dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll, erscheint es aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll.

Daher soll der Bebauungsplan in diesem Teilbereich geringfügig geändert werden.

Die Baugrenze wird den Planungen entsprechend im Nordosten des Änderungsbereiches auf einer Länge von 15 m um 2 m nach Norden ausgedehnt. Gleichzeitig wird die textliche Festsetzung Nr. 2 des Originalplanes geändert:

Entgegen dem Originalplan soll die Nr. 2 des § 4 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung ("sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") nicht allgemein zulässig sein. Diese Festsetzung wurde im Originalplan aufgrund einer konkreten Planung aufgenommen. Diese Planung ist zwischenzeitlich hinfällig geworden. Daher kann hier auf diese Festsetzung zugunsten der Erhaltung der ruhigen Wohnlage verzichtet werden. Die textliche Festsetzung zum Erhalt der gekennzeichneten Einzelbäume wird ergänzt, um eine Ausnutzung der überbaubaren Flächen, die zum Teil den Wurzelbereich der Bäume umfaßt, zu ermöglichen und gleichzeitig den Erhalt der Bäume zu sichern.

Da es sich nur um eine geringfügige Änderung handelt, die sich auf das Plangebiet und die Nachbarschaft nur unwesentlich auswirkt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches verzichtet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird auch die örtliche Bauvorschrift für den Änderungsbereich geändert.

## 3. Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Diese Ausweisung hält der Bebauungsplan ein (WA/GFZ 0,55), so daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Eichenberge" als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

#### 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich hier lediglich um eine geringfügige Änderung des Planes handelt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig. Es wird allerdings darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan einige Festsetzungen zum Schutz von schützenswerten Einzelbäumen aufweist:

Der Schutz der Bäume, die zukünftig näher an der überbaubaren Fläche stehen, ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt, in der festgelegt ist, daß bei zukünftigen Baumaßnahmen der Erhalt der Bäume durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu sichern ist.

Nach einer genaueren Überprüfung der Situation und einer erneuten Vermessung werden im Bebauungsplan nunmehr 15 statt vorher 13 Einzelbäume ausdrücklich geschützt.

Eine größere Anzahl von Bäumen konnten nicht als schutzwürdig aufgenommen werden, da hier in der Abwägung auch das primäre Ziel des Bebauungsplanes, die Schaffung von Wohnraum, zu berücksichtigen war, wofür die entsprechenden Flächen freigehalten werden müssen. Ob noch weitere Bäume im Zuge der Baumaßnahmen erhalten bleiben können, wird weiter durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Harzburg geregelt, die bekanntlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist.

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen, Ver- und Entsorgung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die jeweiligen Leitungsnetze.

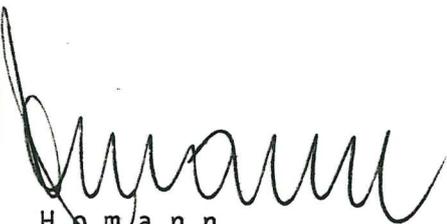
Dabei wird der Bau einer Transformatorenstation notwendig, die am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches vorgesehen ist.

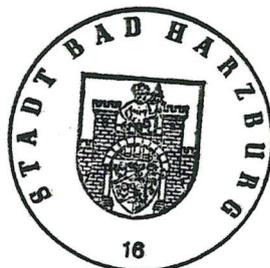
Die Anfahrt der Müllfahrzeuge kann sowohl vom Birkenweg als auch von der Burgstraße her erfolgen. An beiden Straßen sind Wendehämmer vorhanden, die auch von den Müllfahrzeugen z.Z. bereits genutzt werden können. Eine weitere öffentliche Erschließungsstraße für das Grundstück selbst ist nicht geplant.

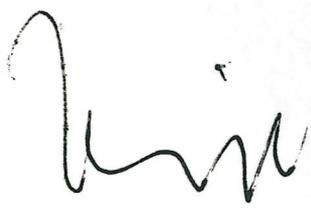
Kosten für die Stadt Bad Harzburg entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Eichenberge" nicht.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung in seiner Sitzung am 20. Oktober 1992 beschlossen.

Bad Harzburg, den 21. Oktober 1992

  
Hermann  
Bürgermeister



  
Voigt  
Stadtdirektor