

Begründung und Erläuterung
(gem. § 2 Abs. 6 BBauG)
zum Bebauungsplan "Burgstraße"
der Stadt Bad Harzburg

1. Lage

Der Bebauungsplan "Burgstraße" der Stadt Bad Harzburg umfaßt ein Gebiet nördlich der Burgstraße am Eichenberg. Es wird im Süden vom "Alten Bauernweg", von den Grundstücksgrenzen der südlichen Bebauung des Fritz-König-Winkels und vom Buchenweg begrenzt. Im Osten bilden die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung des Fichtenweges die Grenze des Planbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet Teile der Fluren 18 und 37 des Gemeindebezirkes Bad Harzburg und hat eine Größe von 4,233 ha. Das Gelände hat Gefälle nach Norden.

2. Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Nach den Zielen des Raumordnungsprogrammes für den Verwaltungsbezirk Braunschweig ist die Stadt Bad Harzburg Mittelzentrum ohne größeren Verflechtungsbereich mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" und "Ferienenerholung."

Entsprechend dieser Aufgabe der Bevölkerungsentwicklung und den Zielzahlen im Sinne des landesplanerischen Rahmenprogramms wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg aufgestellt; er weist das Plangebiet als Wohngebiet aus.

3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im südlichen Randbereich durch die Burgstraße erschlossen. Von ihr zweigt die Planstraße 1 ab und führt in großem Bogen zum Buchenweg. Die Steigung dieser Straße beträgt nicht mehr als 8 %. Eine kurze Stichstraße verbindet den "Alten Bauernweg", der als Fußweg ausgebaut werden soll, mit der Planstraße 1. Grundlage für die Bemessung der Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Teil: Erschließung (RAST-E). Die Sichtdreiecke innerhalb des Plangebietes sind für eine Annäherungsgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet 12 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Einstellplätze können auf allen Baugrundstücken in der erforderlichen Anzahl und Größe geschaffen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im westlichen Planbereich sind als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen, um insbesondere Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie Erholungs- und Genesungsheime zu ermöglichen.

Mit dieser Absicht ist auch begründet, daß die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden sollen. Die überbaubaren Flächen wurden großzügig ausgewiesen, um die Anordnung und Formgebung der Baukörper nicht einzuengen.

Niedrige Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sollen eine Massierung der Baukörper verhindern. Die Differenzierung in der Zahl der Vollgeschosse wird mit der Anpassung an die umgebende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erholungs- und Landschaftsschutzgebiet im Süden begründet.

Im östlichen Teilbereich ist ein "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO vorgesehen. Auch hier sollen die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO aus Gründen der Nähe der Erholungseinrichtungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen recht eng gefaßt und ausserdem die Stellung (Hauptrichtung) der baulichen Anlagen festgelegt. Ebenso wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens hangseitig mit maximal 0,20 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt, um zwar ein talseitiges Untergeschoß zu ermöglichen, aber hoch herausragende Gebäude zu verhindern.

Der Schutz der natürlichen Umwelt und die Erhaltung des Ortsbildes erfordern die Festsetzung der Bindung für den erhaltenswerten Baumbestand.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt
im "Reinen Wohngebiet"

: GRZ = 0,2 und GFZ = 0,3 bei eingeschossiger Bauweise

im "Allgemeinen Wohngebiet"

: GRZ = 0,2 und GFZ = 0,5 bei dreigeschossiger Bauweise

sowie

GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 bei viergeschossiger Bauweise.

Die Werte des § 17 (1) BauNVO werden nicht erreicht.

5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Gebietes an die öffentlichen Versorgungsanlagen ist gesichert.

Die Kanalisation (Trennsystem) wird an das Netz der Stadt angeschlossen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung soll unter einem Teil der Fläche des Kinderspielplatzes eine Löschwasserzisterne eingebaut werden.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von
davon Grünfläche (Kinderspielplatz)

4,233 ha
0,037 ha

Bruttobaugebiet

4,196 ha

Verkehrsflächen :

	Querschnitt	Länge	Fläche
Burgstraße (vorh.)	9,0 m	367 m	3303 m ²
Planstraße 1	8,0 m	260 m	2080 m ²
Planstraße 2	8,0 m	35 m	280 m ²
Wendeplatz	21,0 m	20 m	420 m ²
Alter Bauernweg	3,0 m	195 m	585 m ²
			6668 m ²
Parkflächen			167 m ²
Kinderspielplatz			529 m ²

Erschliessungsflächen 7.364 m²

(= 17 % vom Bruttobaugebiet)

Nettobauland	3.460 ha
davon allgemeines Wohngebiet	1.494 ha
reines Wohngebiet	1.966 ha

Im reinen Wohngebiet sind 27 Einfamilienhäuser geplant.
Im allgemeinen Wohngebiet sind ein Müttererholungsheim mit 46 Betten und 4 weitere Wohnhäuser vorhanden.

Die zulässigen Geschoßflächen betragen

im allgemeinen Wohngebiet	: 1,028 x 0,5	= 0,514 ha
	: 0,465 x 0,6	= 0,279 ha
im reinen Wohngebiet	: 1.966 x 0,3	= 0,590 ha

insgesamt: 1,383 ha

7. Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist am alten Bauernweg ein Kinderspielplatz von 396 m² Gesamtfläche ausgewiesen.

Nach § 3 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes muss die nutzbare Fläche des Spielplatzes mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßfläche betragen; das sind 276 m².

8. Bodenordnende Maßnahmen

Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Übereinkünfte für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäss §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen, oder die erforderlichen Flächen für Erschliessungsmaßnahmen zu enteignen.

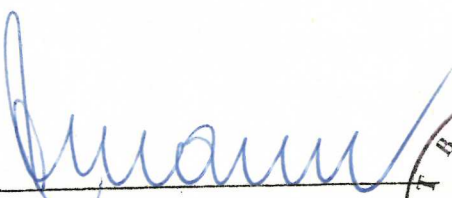
Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Wege und Plätze die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

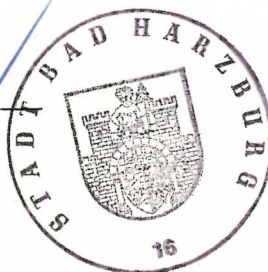
9. Kosten der Erschließung

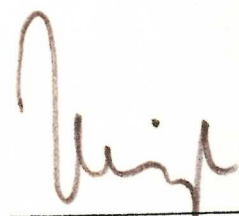
(siehe Zusammenstellung der kommunalen Folgekosten
und der damit verbundenen Belastung des Haushalts).

Die Begründung zu dem Bebauungsplan "Burgstraße" ist vom Rat
der Stadt Bad Harzburg am 29. November 1977 beschlossen worden.

Bad Harzburg, den 29. November 1977


Bürgermeister




Stadtdirektor

