

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk Koch“ ist mit dem 12. Februar 1996 rechtskräftig. Er wurde bisher nicht geändert.
Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk Koch“, 1. Änderung

Begründung

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist der Antrag der Norddeutschen Landesbank, die die Vermarktung eines Teilbereiches des Baugebietes durchführt, die Baugrenzen an zwei Stellen aufzuweiten, um die dort eine Einfamilienhausbebauung sachgerecht durchführen zu können.

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand: Änderungsbedarf dadurch, daß nicht, wie bei Planaufhebung ursprünglich geplant, eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgenommen werden kann.
2. Anlaß und Ziel der Planung: Der ursprüngliche Bebauungsplan dahingehend genutzt werden soll, eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Diese Art der Bebauung ist mit dem ursprünglichen Bebauungsplan vereinbar. Da auf der einen Seite festzustellen ist, daß die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, Mehrfamilienhäuser zu schaffen, in der konkreten Lage nicht mehr verwirklicht werden kann, ist auf der anderen Seite eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Bereich „ehem. Sägewerk Koch“ festzustellen. Ist die bestehende Änderung positiv zu sehen. So gibt es z.Z. praktisch keinen Markt für Mehrfamilienhäuser und in benachbarten Baugebieten (Stübchenbach) ist auch keine Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen. Dagegen ist seit Jahren eine sehr große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken festzustellen. Gerade aus dieser Nachfrage resultiert die Zersetzung der Stadt bei der Nutzung durch Anweisung von Bauflächen für Neubürger, die Wohnberechtigung der Stadt zu vergrößern, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und im zentralen Bereich der Stadt gerecht zu werden. Von daher entspricht die Bebauungsentwicklung der allgemeinen Zielsetzung der Stadtentwicklung. Da sich bei der geplanten Bebauung andere Grundstückszuschnitte ergeben als für den angestrebten Geschößwohnungsbau, sind auch die Aufweierungen der Baugrenzen - bei sonst gleichen Ausweisungen - als durchaus sinnvoll und nachvollziehbar anzusehen.
3. Inhalt der Planänderung
4. Sonstiges

Im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der nördlichen Bodestraße rückt dadurch die neue Bebauung näher an die Nachbargrundstücke heran, als der ursprüngliche Bebauungsplan es vorsieht. Dies kann unter dem Gesichtspunkt, daß nunmehr nur eine eingeschossige statt einer dreigeschossigen Bebauung durchgeführt werden soll, auch aus Sicht des Nachbarnschutzes durchaus akzeptiert werden. Um hier aber eine spätere Aufstockung der Gebäude oder die Durchführung einer grundsätzlich anderen Bebauung bis hin zur Dreigeschossigkeit im Rahmen der nunmehr erweiterten Bauflächen zu verhindern, soll in diesem Bereich die Eingeschossigkeit auch zwingend vorgeschrieben werden.

3. Inhalt der Planänderung

Die Baugrenzen werden im östlichen Bereich unmittelbar nördlich der Bodestraße und im zentralen Bereich unmittelbar westlich der Bodestraße aufgeweitet.
Gleichzeitig werden im genannten Bereich eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben.

18. Mai 1999

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk Koch“ ist seit dem 12. Februar 1996 rechtskräftig. Er wurde bisher nicht geändert.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist der Antrag der Norddeutschen Landesbank, die die Vermarktung eines Teilbereiches des Baugebietes durchführt, die Baugrenzen an zwei Stellen aufzuweiten, um die vorgesehene Einfamilienhausbebauung sachgerecht durchführen zu können.

Im wesentlichen entsteht der Änderungsbedarf dadurch, daß nicht, wie bei Planaufstellung ursprünglich gedacht, eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgenommen werden soll, sondern die Ausweisungen des Bebauungsplanes dahingehend genutzt werden sollen, eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Diese Art der Bebauung ist mit dem Bebauungsplan prinzipiell vereinbar. Da auf der einen Seite festzustellen ist, daß die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, Mehrfamilienhäuser zu schaffen, in der konkreten Lage nicht am Markt durchzusetzen ist und auf der anderen Seite eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Bereich „ehem. Sägewerk Koch“ festzustellen ist, ist die beabsichtigte Änderung positiv zu sehen. So gibt es z.Z. praktisch keinen Markt für Mietwohnungen und in benachbarten Baugebieten (Stübchenbach) ist auch keine Nachfrage nach Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dagegen ist seit Jahren eine sehr große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken festzustellen. Gerade aus dieser Nachfrage resultiert die Zielsetzung der Stadt Bad Harzburg, durch Ausweisung von Bauflächen für Neubürger, die Wirtschaftskraft der Stadt und der Region zu stärken, vorhandene Infrastruktur zu nutzen und der mittelzentralen Funktion der Stadt gerecht zu werden. Von daher entspricht die Bebauungsplanänderung der allgemeinen Zielsetzung der Stadtentwicklung. Da sich für die geplante Bebauung andere Grundstückszuschnitte ergeben als für den angedachten Geschößwohnungsbau, sind auch die Aufweitungen der Baugrenzen - bei sonst gleichen Ausweisungen - als durchaus sinnvoll und nachvollziehbar anzusehen.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung westlich der nördlichen Bodestraße rückt dadurch die neue Bebauung näher an die Nachbargrundstücke heran, als der ursprüngliche Bebauungsplan es vorsieht. Dies kann unter dem Gesichtspunkt, daß nunmehr nur eine eingeschossige statt einer dreigeschossigen Bebauung durchgeführt werden soll, auch aus Sicht des Nachbarschutzes durchaus akzeptiert werden. Um hier aber eine spätere Aufstockung der Gebäude oder die Durchführung einer grundsätzlich anderen Bebauung bis hin zur Dreigeschossigkeit im Rahmen der nunmehr erweiterten Bauflächen zu verhindern, soll in diesem Bereich die eingeschossige Bebauung auch zwingend vorgeschrieben werden.

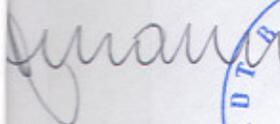
3. Inhalt der Planänderung

Die Baugrenzen werden im östlichen Bereich unmittelbar nördlich der Bodestraße und im zentralen Bereich unmittelbar westlich der Bodestraße aufgeweitet. Gleichzeitig wird im erstgenannten Bereich eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben.

4. Sonstiges

- A) Die Planänderung entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
- B) Aufgrund der lediglich geringfügigen Erweiterung der Baugrenze bei Beibehaltung der zulässigen Grundflächenzahl kann auf die Abhandlung der Eingriffsregelung verzichtet werden.
- C) Es werden keine Kosten für die Stadt Bad Harzburg durch die Planänderung verursacht.
- D) Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.
- E) Der Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage des neuen, in Aufstellung befindlichen Löschwasserdeckungsplanes nachgewiesen.

Bad Harzburg, den 18. Mai 1999


Homann

