

Begründung

zum Bebauungsplan "Am Wildpark"

Inhaltsverzeichnis:

1. Bisherige Rechtsverhältnisse
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Begründung der Festsetzungen
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.3 Verkehrsflächen
  - 3.4 Grünflächen
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Kosten und Finanzierung

## 1. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit der durchschnittlichen Geschößflächenzahl GFZ = 0,8 dar. Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

## 2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, nachdem im Rahmen einer Inzidentprüfung durch das Verwaltungsgericht Braunschweig festgestellt wurde, daß der alte Bebauungsplan "Bleiche- und Sophienwiese" aus dem Jahre 1969 fehlerhaft zustande gekommen ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nicht das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BBauG erfüllt. Insofern lag ein materieller Fehler vor, der auch nicht mit der Anwendung des § 155 a BBauG geheilt werden konnte. Der fehlerhafte Satzungsbeschluß vom 19.11.1969 wurde vom Rat der Stadt Bad Harzburg am 5.5.1981 aufgehoben. Damit ist der Bereich z.Z. unbeplant.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes ist ein neuer Bebauungsplan unbedingt erforderlich, um die Rechtssicherheit wiederherzustellen und städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklungen (z.B. Aufstockungen, Erweiterungen, unangemessene Verdichtungen, Nutzungsänderungen etc.) zu verhindern.

Ober die planungsrechtliche Absicherung des Baubestandes hinaus ist es Ziel des Bebauungsplanes, auf den noch unbebauten Grundstücken Festsetzungen zu treffen, die im Einklang mit der vorhandenen Bebauung stehen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Dies gilt insbesondere für das im inzwischen ungültigen Bebauungsplan "Bleiche- und Sophienwiese" als Gemeinbedarfsfläche (Kirche) festgesetzte Baugrundstück im Nordosten des Plangebietes, das für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt wird und deshalb einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde die städtebauliche Zweckmäßigkeit der Plangeltungsbereichsgrenze eingehend überprüft. Die Gewerbegebietsfläche westlich des Grubenweges ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes "Grubenweg Süd" und wird daher nicht mehr in den Geltungsbereich dieses Planes einbezogen. Die bisher noch unbebauten Grundstücke oder Grundstücksteile mit den Flurstücksnummern 73/3, 73/5, 74/1, 74/2, 142, 143, 144 und 145/3 werden neu in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine Bebauung dieser innerhalb des bebauten Bereiches liegenden Flächen nicht auf Dauer zu verhindern und die Erschließung dieser Grundstücke sicherzustellen. Darüberhinaus sind keine weiteren Veränderungen der ursprünglichen Abgrenzung des Plangeltungsbereiches vorgenommen worden. Dem Wunsch der Eigentümer der Flurstücke 106/72 und 135/13 nach Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Planung zum Zwecke der Bebauung wurde nach sorgfältiger Abwägung aller Belange nicht entsprochen, da diese Flächen nach der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht den Wohnbauflächen, sondern den unter Landschaftsschutz zu stellenden Flächen des Wildgeheges zuzurechnen sind, ihre Erschließung nur über einen öffentlichen Parkplatz erfolgen könnte und die Möglichkeit einer zukünftigen öffentlichen Zugänglichkeit des Wildgeheges vom Wohngebiet aus verhindert oder zumindest eingeschränkt würde. Da das Privatinteresse an der Bebaubarkeit dieser Grundstücke gegen die Privatinteressen der Mehrzahl aller übrigen Anwohner steht und keine zwingenden Gründe des Allgemeinwohls im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine Bebauung dieser Außenbereichsfläche erkennbar sind, wird die bisherige, als sinnvoll erachtete Baugebietsbegrenzung beibehalten, um dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan voll zu entsprechen.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden weitgehend aus dem ungültigen Bebauungsplan "Bleiche- und Sophienwiese" übernommen, da sie dem vorhandenen Baubestand entsprechen und auf diese Weise eine planungsrechtliche Kontinuität gewahrt bleibt. Mit der textlichen Festsetzung Nr.1, die in allen allgemeinen Wohngebietes (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 ausschließt, soll vermieden werden, daß der vorwiegende Zweck des Gebietes, nämlich dem Wohnen zu dienen, durch unerwünschte Nutzungen beeinträchtigt wird. Lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die für einen Kurort ortstypisch sind, sollen hier ausnahmsweise zugelassen werden. Auf dem Kirchengrundstück (Flurst. 154/10) soll unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung im südlichen Teil die flache Reihenhaus-Bebauung fortgesetzt werden, während im nördlichen Teil die Festsetzung einer eingeschossigen Einzel- oder Doppelhausbebauung getroffen wird, um einen angemessenen Übergang zur nördlich anschließenden Altbebauung herzustellen. Dementsprechend werden die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Bauweise gegliedert.

Der noch unbebaute Bereich innerhalb des Straßenringes "Am Lehen" - "Am Wildpark" war im ursprünglichen Bebauungsplan für zweigeschossige Reihenhausbebauung mit innenliegendem Garagenhof vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Wünsche der umliegenden Nachbarn wird stattdessen nunmehr eine eingeschossige Reihenhausbebauung mit entsprechend geringer Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt und die Flächen für die notwendigen Garagen und Stellplätze an die Straße "Am Wildpark" gelegt. Die festgesetzten privaten Gemeinschaftsflächen für den ruhenden Verkehr sollen bei der Berechnung von GRZ und GFZ den einzelnen Grundstücksflächen anteilmäßig hinzugerechnet werden, um auf den teilweise sehr kleinen Parzellen noch ausreichend Wohnfläche zu erhalten und die verringerte Ausnutzungsmöglichkeit angemessen auszugleichen (textliche Festsetzung Nr. 3).

#### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird überwiegend die dem Bestand entsprechende offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich typischer Einzelhausbebauung wird darüberhinaus festgesetzt, daß hier nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um den Gebietscharakter zu erhalten. In Teilgebieten, in denen Reihenhäuser vorhanden oder geplant sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um im Interesse der städtebaulichen Ordnung sicherzustellen, daß die Gebäude ausnahmslos auf der Grenze aneinandergelagert werden.

Die Baugrenzen werden so geführt, daß straßenbegleitende oder raumbildende Hausgruppierungen entstehen bzw. erhalten bleiben und zwischen der Bebauung möglichst zusammenhängende Freiflächen und Gartenbereiche gebildet werden.

#### 3.3 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist bereits abgeschlossen. Über die Anlage von öffentlichen Parkplätzen traf der für nichtig erklärte Bebauungsplan "Bleiche- und Sophienwiese" mit Ausnahme einer abseits gelegenen Fläche an der Straße "Am Wildpark" keine Aussage. Um den Parkraumbedarf nachträglich befriedigen und sichern zu können, stellt der Bauentwurf die Möglichkeit der Anlage von öffentlichen Parkplätzen dar, die entsprechend im Bebauungsplan festgelegt werden. Da das vorhandene Profil der Straßen Sophienring, Am Lehen und Lehenstieg die Anlage von

Parkplätzen nicht zuläßt, kommt für den nachträglichen Ausbau nur die Straße "Am Wildpark" in Betracht. Die vorgesehene einseitige Anordnung von Parkplätzen in Längsaufstellung mit Bauminselfen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszufahrten sorgt nicht nur für eine angemessene Bedarfsdeckung und Verteilung im Plangebiet, sondern dient darüberhinaus auch einer ansprechenden Begrünung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und der Verkehrsberuhigung.

Unter Anrechnung des vorhandenen Parkplatzes Wildpark und des geplanten Wendepplatzes am Sophienring stehen insgesamt 58 Parkplätze einer überschlägig ermittelten Zahl von 220 Wohneinheiten gegenüber. Das entspricht einem Anteil von ca. 25 %, womit der öffentliche Parkraumbedarf als gedeckt anzusehen ist.

Um die Erschließung von Grundstücken, die nicht unmittelbar an öffentliche Straßen anschließen, zu sichern, werden entsprechende private Geh- und Fahrwege als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke zu belasten sind, im Plan festgesetzt.

### 3.4 Grünflächen

Der im Plan festgesetzte öffentliche Spielplatz ist in der Örtlichkeit vorhanden und deckt den Bedarf des gesamten Plangebietes. Östlich des öffentlichen Gehweges vom Sophienring zur Silberbornstraße liegt eine stadteigene Fläche (Flurstück 73/5), die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, um durch eine ansprechende, wegbegleitende Grüngestaltung die öffentliche Fußwegverbindung vom Plangebiet zum Schloßpark zu verbessern.

## 4. Bodenordnende Maßnahmen

Um dem stadteigenen Flurstück 73/5 die zur Herrichtung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehene Form zu geben, ist eine Grenzregelung erforderlich, sofern eine vertragliche Regelung über den notwendigen Flächentausch nicht möglich ist.

## 5. Kosten und Finanzierung

Die Deckung der Kosten wird im Rahmen der Haushaltswirtschaft sichergestellt.

Der Rat der Stadt hat die Begründung zum Bebauungsplan "Am Wildpark"  
am 14. 3. 1984 beschlossen.

Bad Harzburg, 14. März 1984

*Worke*

Bürgermeister



*Mein*

Stadtdirektor

