

Begründung

zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Der Scharenberg" der Stadt Bad Harzburg, Ortsteil Bündheim

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planänderung
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Erschließung und Versorgung
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten der Durchführung

1. Erfordernis der Planänderung

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut. Der bestehende, als Bebauungsplan übergeleitete Teilorts- zugleich Aufbauplan der ehemaligen Gemeinde Bündheim aus dem Jahre 1957 entspricht nicht mehr den rechtlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes, da wesentliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung fehlen, andere Bestimmungen der Satzung hingegen heute rechtlich nicht mehr gedeckt sind, wie z.B. die Festsetzung von Grundstücksgrenzen.

Außerdem ist durch den Abbruch der Gruben-Seilbahnanlage eine neue Situation entstanden, die in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wird.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet besteht ein mit Verfügung vom 24.8.1957 genehmigter Teilorts- zugleich Aufbauplan, der aufgrund § 173 Absatz 3 BBauG als Bebauungsplan übergeleitet wurde und am 8.8.1961 eine 1. Änderung erfuhr.

Ein gültiger Flächennutzungsplan besteht weder für die ehemalige Gemeinde Bündheim noch für das Gesamtgebiet der am 1.7.1972 mit ihren Umlandgemeinden zusammengeschlossenen Stadt Bad Harzburg. Mit der Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes ist das Bauamt des Landkreises Wolfenbüttel betraut.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planänderung nicht berührt, da die ursprünglich vorgesehene Bebauungsdichte nicht verändert wird.

3. Erschließung und Versorgung

Die vorhandene Bebauung ist durch die Straßen "Hopfengarten" und "Scharenbergstraße" erschlossen und kann mit Wasser ausreichend versorgt werden ^{x)}. Die Abwässer werden im Trennsystem durch vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeleitet. Die bisher unbebaute Fläche im Innern des Planungsgebietes wird durch eine neu herzustellende, im Hopfengarten einmündende Stichstraße erschlossen, deren Verlauf durch die Topographie des Geländes bestimmt wurde und im wesentlichen der ursprünglichen Planung entspricht. Die erforderlichen Abwasserleitungen sollen wegen der besseren Entwässerungsmöglichkeit der unterhalb der Stichstraße gelegenen Baugrundstücke über Privatgelände geführt und an die Kanalisation der Scharenbergstraße angeschlossen werden. Hierfür ist die Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Läden zur Versorgung der Bewohner sind im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz von 340 m² Größe (> 2 % der zulässigen Geschoßfläche und > 300 m²) ist am Ende der Stichstraße angeordnet, um die Möglichkeit einer Erweiterung des Baugebietes nach Nordwesten durch Weiterführung der Straße offenzuhalten.

Unter der Annahme, daß jedes Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung erhält, errechnen sich die erforderlichen öffentlichen Parkplätze wie folgt:

| | | | | |
|-----------------|---|------------|---|---------------------------|
| 16 Einzelhäuser | = | 32 WE | = | 32 private Einstellplätze |
| | | davon 50 % | = | 16 öffentliche Parkplätze |

Diese sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Stichstraße ausgewiesen.

x) Zur Sicherung der Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird im Bereich des Spielplatzes eine Fläche von 5,0 x 6,5 m für die Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung wurde für Art und Maß der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,3 bei eingeschossiger offener Bauweise vorgesehen. Mit der Geschoßflächenzahl wurde das nach Bau-nutzungsverordnung höchstzulässige Maß absichtlich unterschrit-ten, um den weithin sichtbaren, durch Grünflächen und Bewuchs geprägten Scharenberg nicht mit zu dichter Bebauung zu über-decken.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Herstellung der neu zu schaffenden Erschließungs-Stichstraße einschließlich Fußwegen, Parkplätzen und des Kinderspielplatzes benötigten Flächen müssen von der Stadt Bad Harzburg erworben werden. Hierfür steht ihr gemäß § 24 BBauG ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.

Kann über die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf vertraglichem Wege keine Einigung erzielt werden, wird eine Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG erforderlich.

6. Kosten der Durchführung

| | |
|----------------------|---------------|
| (1) Grunderwerb | DM 51.400,-- |
| (2) Straßenbau | DM 133.600,-- |
| (3) Kinderspielplatz | DM 10.000,-- |

| | |
|--|---------------|
| Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | DM 195.000,-- |
| abzüglich Erschließungsbeiträge (90 %) ./. | DM 175.500,-- |
| von der Stadt zu tragende Kosten (10 %) | DM 19.500,-- |

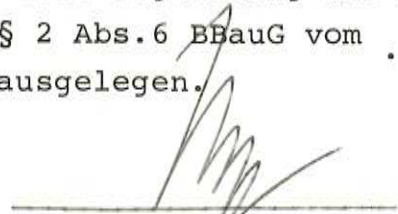
=====

Aufgestellt im Einvernehmen mit
der Stadt Bad Harzburg

Wolfenbüttel, den 30.9.1974

PLANERGRUPPE MORAWE + NOLTE

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom ..5. 5. 1975 bis ..5. 6. 1975.. öffentlich ausgelegt.


Bürgermeister


Stadtdirektor