Stadt Bad Harzburg
- Bauamt -

Bad Harzburg, den 4. 11. 1976

B e g r ü n d u n g

zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Der Scharenberg" der Stadt Bad Harzburg, Ortsteil Bündheim

1. Inhaltsverzeichnis

1.1. Erfordernis der Erweiterung
1.2. Bestehende Rechtsverhältnisse
1.3. Erschließung und Versorgung
1.4. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.5. Bodenordnende Maßnahmen
1.6. Kosten der Durchführung

1.1. Erfordernisse der Planänderung

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg sieht eine Erweiterung des Bebauungsplanes entlang der Straße "Hopfengarten" als einzeilige Bebauung vor. Der Bergrücken des Scharenberges ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

1.2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet besteht ein mit Verfügung vom 24. 8. 1957 genehmigter Teilorts- zugleich Aufbauplan, der aufgrund § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan übergeleitet wurde und am 8.8.1961 eine 1. Änderung erfuhr.

Eine 2. Änderung und Ergänzung ist mit Verfügung 214.21102-4151,3-1 vom 18.11.1975 durch den Herrn Präsidenten des Nds. Verwaltungsbezirk Braunschweig genehmigt worden.

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.

Die Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes ist aber soweit abgeschlossen, daß die Träger öffentlicher Belange gehört worden sind und der Rat über die Bedenken und Anregungen entschieden hat und den Plan als Satzung beschlossen hat.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planänderung nicht berührt.

1.3. Erschließung und Versorgung

Die Straße "Hopfengarten" ist bis auf die Fußwege und die Verschleißdecke dieser Straße fertiggestellt.

Die Abwässer werden im Trennsystem durch die schon vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeleitet.

Die Versorgung mit Wasser und Energie erfolgt ebenfalls über schon vorhandene Leitungen.

Läden zur Versorgung der Bewohner sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Öffentliche Kinderspielplätze in ausreichender Größe sind in unmittelbarer Nähe. Entsprechend der Vorschriften des Nds. Gesetzes über Spielplätze vom 6. Februar 1973 § 3 Abs. 2 müssen Spielplätze für Kinder mind. 300 qm und nicht mind. 2 vom Hundert der zul. Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen.

1. Planbereich 2. Änderung "Der Scharenberg"	~ 20.700 qm
2. Planbereich "Erweiterung"	~ 14.300 qm
	35.000 qm

GFZ für beide Planbereich 0,3
daraus ergibt sich 35.000 x 0,3 = 10.500 qm Geschoßfläche
2 % der Geschoßfläche = 210 qm
vorh. Kinderspielplatz= 310 qm > 210 qm

Zu dem Kinderspielplatz im Bebauungsplan "Im Troge-West" sind es ca. 150 m zu dem Kinderspielplatz an der Scharenhöhe ca. 300 m und zu dem Kinderspielplatz am Dorfteich ca. 400 m.
Öffentliche Parkplätze werden nicht nachgewiesen, da durch die gegebenen örtlichen Verhältnisse der Ausbau von öffentlichen Parkplätzen nur unter erschwerten Bedingungen mit einem nicht zu vertretenden Kostenaufwand möglich sind. Für die ca. 20 Einfamilienhäuser besteht außerdem kein zusätzlicher Bedarf, da in unmittelbarer Nähe an der Straße "Herbrink" ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

1.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung wurde für Art und Maß der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" mit GRZ = o,3 und GFZ = 0,3 bei eingeschossiger offener Bauweise vorgesehen.
Mit der GFZ wurde das nach Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß absichtlich unterschritten, um den weithin sichtbaren, durch Grünflächen und bewuchsgeprägten Scharenberg nicht mit zu dichter Bebauung zu überdecken.

1.5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

1.6. Kosten der Durchführung

1. Grunderwerb	DM 3.000,--
2. Straßenbau	" 50.000,--
3. Straßenbeleuchtung	" 8.000,--
	DM 61.000,--
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	DM 61.000,--
abzüglich Erschließungsbeiträge (90 %)	" 54.900,--
von der Stadt zu tragende Kosten (10 %)	DM 6.100,--

Aufgestellt:
Bad Harzburg, den 4. 11. 1976

Stadt Bad Harzburg
-Bauamt-

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 4. März 1977 bis 4. April 1977 öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

stellv. Stadtdirektor