

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gärtnerei Breyer"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der überwiegende Teil des Planbereiches besteht aus einer ca. 9.000 m² großen un bebauten Fläche in relativ zentraler Ortslage, die bisher als Gärtnereigrundstück genutzt wurde. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftliche Situation wurde der Betrieb vor Jahren bereits aufgegeben. Eine dem Bedarf entsprechende Umnutzung der Fläche für Zwecke der Wohnbebauung ist ohne öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht durchführbar. Ein konkretes Bauvorhaben könnte gem. § 31 Bundesbaugesetz keine Genehmigung finden. Um den Bereich einer Bebauung zuführen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der überwiegende Teil des Planbereiches ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche "Gärtnerei" dargestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Änderungsverfahren ist in der Zwischenzeit eingeleitet worden.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind die Stadtteile Bad Harzburg und Bündheim in Richtung "Wohnen und Erholung" zu entwickeln. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Ziele eingehalten.

3. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine kinderfreundliche Wohnstraße geplant, d.h., es wird keine Trennung vorgenommen zwischen Fahrbahn, Fußweg und Parkstreifen. Gleichberechtigt sollen der Pkw-Verkehr, der Fußgängerverkehr und spielende Kinder die öffentliche Verkehrsfläche nutzen können. Lediglich der ruhende Verkehr erhält eine Flächenzuweisung. Ansonsten wird eine gewisse Aufteilung bzw. Auflockerung erreicht mit Pflanzkübeln und dergl.

Die Wohnstraße erhält einen Anschluß an die Badestraße. Unmittelbar im Anschlußbereich wird zur zwangsweisen Verminderung der Geschwindigkeit eine entsprechende Fahrbahnschwelle eingebaut. Statt der üblichen Bitu-Decke wird die gesamte Wohnstraße mit roten Verbund-Pflastersteinen ausgestattet.

Möglicherweise wird die Entwässerung des Gebietes über mit Leitungsrecht zu belastende Flächen direkt in die Kanalisation der Kantor-Schünemann-Straße eingeleitet. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Bad Harzburg GmbH sichergestellt. Der quer über den Planbereich vorhandene, mitunter übelriechende Graben, wird im Zuge der Erschließungsarbeiten verrohrt. Entsprechend den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes wird auch ein ca. 300 m² großer Kinderspielplatz mit zeitgemäßen Spielplatzeinrichtungen geplant.

Läden zur Versorgung der Bewohner sind in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend vorhanden. Ohnehin liegt das Gebiet im direkten Einzugsbereich der Infra-Struktureinrichtungen der Stadt.

4. Art und Weise der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Charakter der umliegenden Bebauung wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dabei wird es möglich sein, Einzelhäuser sowie Reihenhäuser errichten zu können. Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundstückskosten wird das Maß der baulichen Nutzung mit Ziel auf eine verdichtete Bebauung festgesetzt. Bei der geplanten Einzelhausbauweise wird es möglich sein, auch 2-Familienhäuser errichten zu können.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der sehr einfachen Besitzverhältnisse sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Durch die Stadt muß lediglich die zur Herstellung der neuzuschaffenden Erschließungsstraße (Wohnstraße) und des Kinderspielplatzes benötigten Flächen erworben werden.

6. Kosten der Durchführung


Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden in der Anlage aufgeführt.

7. Flächengliederung

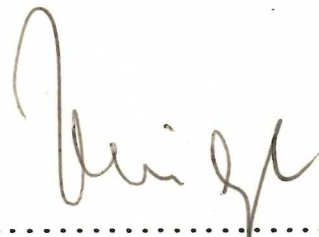
a) Wohnbauflächen	7.750 m ²
b) Verkehrsflächen	1.550 m ²
c) Grünflächen	300 m ²
Größe des Planbereiches	9.600 m ²
Zahl der geplanten Wohneinheiten	13 bis 18 WE
erforderliche Parkplätze	4 bis 5 Stück .

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 2 a (6) BBauG vom 2. Juni 1980 bis 2. Juli 1980 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu den Bauleitverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30. September 1980 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg als Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 30. September 1980


.....
(Bürgermeister)




.....
(Stadtdirektor)