

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gärtnerei Breyer" gem. § 13 BBauG

1. Rechtszustand:

Der Bebauungsplan "Gärtnerei Breyer" ist durch die Bezirksregierung Braunschweig mit Verfügung 309.21102-53002.01-26 am 16.2.1981 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

2. Veranlassung und Art und Zweck der Änderung:

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Flurstücke 103/64, 102/3, 102/4, 103/66, 103/67, 103/69, 103/70.

Die Fläche war bisher insgesamt ausgewiesen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und sollte durch die spezielle Festsetzung: "Offene Bauweise" - Hausgruppen zulässig - mit zwei Reihenhausezeilen bebaut werden.

Da sich zwischenzeitlich herausgestellt hat, daß kaum Nachfrage nach Reihenhäusern besteht, demgegenüber jedoch ein reges Interesse herrscht an kleinen Wohneinheiten (WE) in Einzelhäusern, wurde die Stadt vom Grundstücksseigentümer gebeten, den Bebauungsplan zweckentsprechend zu ändern.

Da die geplanten Einzelhäuser in den bebaubaren Flächen nicht komplett untergebracht werden können, handelt es sich bei der Änderung im wesentlichen um eine Verlegung der Baugrenzen und um die Änderung der Bauweise.

Während bisher "Offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig -" festgelegt war, wird künftig festgesetzt "Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig -". Damit wird künftig ausgeschlossen, der Bau von Reihen- und Doppelhäusern. Die Bezeichnung "Einzelhäuser" ist nicht gleichzusetzen mit Einfamilienhäusern, worunter man im Allgemeinen ein kleines Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten versteht. Im vorliegenden Falle sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden für den Bau von 2 Einzelhäusern mit jeweils 8 Wohneinheiten. Insofern erhöht sich insgesamt die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung, was jedoch nur möglich ist durch die Reduzierung der einzelnen Wohneinheitsgröße auf ein Mindestmaß.

Die bisher festgesetzte Stellung der baulichen Anlage entfällt, da sie nicht erforderlich ist.

Für die geplante Gemeinschaftsgaragenanlage wird eine besondere Fläche ausgewiesen.

Nicht geändert werden die Art der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit und das Maß der baulichen Nutzung.

Deshalb ändert sich die mit dem bisherigen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Entwicklung nicht wesentlich.

Ohnehin wird sich eine Einzelhausbebauung besser als Reihenhauszeilen in die Umgebung einfügen.

Hinzu kommt, daß durch die Planänderung in Kürze mit einer Bebauung der Fläche gerechnet werden kann und damit eine im Bereich der Stadt Bad Harzburg günstig gelegene und auch rohbaumäßig erschlossene Wohnbaufläche nicht bis auf unbestimmte Zeit ungenutzt liegen bleibt.

Der Zahl von ca. 26 möglichen Wohneinheiten stehen im Bebauungsplanbereich 8 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Damit wird über das erforderliche Maß hinaus dem ruhenden Verkehr Rechnung getragen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücksflächen untergebracht. Dafür steht genügend Freifläche zur Verfügung.

An der im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten muß festgehalten werden, da in diesem Bereich bereits eine öffentliche Entsorgungsleitung verlegt worden ist.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gärtnerei Breyer" am 2. Mai 1984 beschlossen.

Bad Harzburg, 9. Mai 1984



Stellvertretender Stadtdirektor

