

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 237 " Bergstraße-Süd"

Inhaltsverzeichnis:

- I Bisheriger Rechtszustand
- II Anlaß und Ziel der Planung
- III Inhalt des Planes
- IV Infrastruktur
- V Bodenordnung
- VI Kosten der Durchführung
- VII Besondere Hinweise

Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Bergstraße-Süd" ist im wirksamen Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) sowohl für den unbebauten, wie auch für den bebauten Teilbereich ausgewiesen. Für den südlichen Planbereich gibt es z.Z. keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der nördliche Bereich mit den Flurstücken 176/52 bis 176/66 war bisher Bestandteil des Bebauungsplanes "Unter den Linden" und "Am Heiligenholz" aus dem Jahre 1956. Dieser Bebauungsplan wird für den Teilbereich der vorgenannten Flurstücke aufgehoben.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Geringfügigkeit des Planes kaum berührt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Bereits seit dem Jahr 1960 war die ehemalige Gemeinde Bündheim gewillt, einen Bebauungsplan für den unbeplanten Bereich östlich des Grubenweges, südlich der Bergstraße und westlich der Straße "Am Heiligenholz" aufzustellen. Bis zum Jahre 1973, wo das Verfahren eingestellt wurde, kam es nicht zu einem förmlichen Aufstellungsbeschluß. Im Vorgriff auf den neuen Bebauungsplan wurde der südliche Bereich der Westfalenstraße bebaut und ebenfalls ein Teil der Bergstraße parallel zur Westfalenstraße. Da der damalige Besitzer des Flurstückes 181 kein Interesse an einer baumäßigen Nutzung seines Grundstückes hatte, wurde in diesem Bereich die Bebauung entlang der Bergstraße nicht fortgeführt. Der neue Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bergstraße-Süd" ist wesentlich kleiner als der ehemals geplante Bebauungsplan "Ostwärts des Grubenweges" und bezieht sich in der Hauptsache auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes auf das Flurstück 181 und auf einen bebauten Teilbereich der sich im Norden anschließt.

Ausgelöst bzw. initiiert wurde diese Bebauungsplanung durch den jetzigen Grundstücksbesitzer des Flurstückes 181, da die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes inzwischen aufgegeben worden ist.

Die Aufhebung eines Teilbereiches des übergeleiteten Bebauungsplanes "Unter den Linden" und "Am Heiligenholz" ist erforderlich, um aus planungsrechtlicher Sicht geordnete Verhältnisse zu schaffen. Der aufzuhebende Bereich wurde nicht nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bebaut, sondern im Vorgriff auf die Planung "Ostwärts des Grubenweges". Diese Planung ist aber im Verfahren steckengeblieben und aufgegeben worden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine z.Z. brachliegende Fläche einer sinnvollen neuen Nutzung zuzuführen, d.h., im beschränkten Umfang den Bedarf nach Bauplätzen für Einfamilien-Häuser zu befriedigen.

Der Planbereich wird erschlossen durch die Bergstraße, die in den südlichen Bereich hinein fortgeführt und mit einem Wendehammer ordnungsgemäß abgeschlossen wird. Durch das Verlegen des Wendehammers an den Randbereich des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit gegeben, daß die Straße nach Süden weiter fortgeführt werden kann, wenn ein späteres Bedürfnis die weitere Aufschließung der angrenzenden noch unbebauten Grundstücksflächen erforderlich macht.

Das mit diesem Bebauungsplan geplante Heranwachsen der Wohnbebauung in Richtung des HELPHOS-Betriebes ist auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zulässig. Auf das vorliegende Schallschutzgutachten wird verwiesen. Solange es aber den Gewerbebetrieb gibt, ist eine weitere Ausdehnung der Wohnsiedlung nach Süden über den jetzigen Plangeltungsbereich hinaus nicht möglich. Insofern trägt die Lage des Wendehammers dem Eventualfall Rechnung. Die südliche Begrenzung des Plangeltungsbereiches ist mit der Bezirksregierung und dem Landkreis abgestimmt worden.

II Inhalt des Planes

1. Art der Nutzung für das Bauland

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird für den gesamten Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

2. Maß der Nutzung für das Bauland

Das Maß der baulichen Nutzung ist abgestellt auf das Maß der vorhandenen Bebauung entlang der Bergstraße.

3. Bauformen

Vorgesehen sind Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Zur Absicherung dieses Planungszieles wird im Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit begrenzt.

Der vorliegende Bebauungsentwurf sieht 6 Hauseinheiten vor. Die notwendigen Garagen und Einstellplätze sind auf den Grundstücken vorgesehen.

Bei der Stellung der Hauptbaukörper wird ebenfalls abgestellt auf die vorhandene Bebauung entlang der Bergstraße, wobei die vorhandene Ordnung aufgenommen und fortgeführt wird.

4. Städtebauliche Werte

a) Brutto-Bauland	=	11.230 m ²
b) Verkehrsflächen	=	1.679 m ²
c) Netto-Bauland	=	9.551 m ²

Zahl der geplanten und vorhandenen Wohneinheiten: ungefähr 20 WE

Erforderliche Stellplätze = 20 Stück

1/4 erforderliche Parkplätze = 5 P

Durch die Festsetzung der Einzelhausbebauung und die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und einer GFZ von 0,35 wird eine übermäßige Wohndichte verhindert, was zur Folge hat, daß die Anzahl der geplanten Parkplätze durchaus angemessen ist.

IV Infrastruktur

1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Silberbornstraße her über die Bergstraße, die nach Süden bis an das Ende des Bebauungsplanbereiches verlängert wird. Für ein leichtes Erreichen des Kinderspielplatzes am Sophienring und des Bolzplatzes am Golfplatz ist es erforderlich, entsprechende Fußwege als Querverbindung zwischen der Bergstraße und der Westfalenstraße und der Bergstraße mit der Straße "Am Heiligenholz" herzustellen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde Kanalnetz.

V Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Herstellung der zu erweiternden Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Fußwege benötigten Flächen müssen von der Stadt Bad Harzburg erworben werden. Dabei sollen grundsätzlich freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, ist auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückzugreifen.

VI Kosten der Durchführung

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

VII Besondere Hinweise

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzichtet. Dennoch werden die Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt.

Der Spielplatz am Golfplatz ist knapp unter 400 m zu Fuß entfernt. Der Spielplatz am Sophienring knapp über 400 m, wobei der Spielplatz am Golfplatz weitestgehend gefahrlos nur über Fußwege und wenig befahrene Anliegerwege erreicht werden kann. Der Spielplatz am Sophienring ist ausschließlich über Fußwege zu erreichen, wobei dreimal innerörtliche Nebenstraßen überquert werden müssen.

Die nutzbare Fläche der Spielplätze beträgt weit mehr als 2% der vorhandenen und künftig zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich.

Das angrenzende Flurstück 106/38 ist in der Entwurfsunterlage des Bebauungsplanes "Grubenweg-Süd" bisher versehen mit dem Planzeichen "Kinderspielplatz". Diese geplante Nutzung ist durch das Nichtzustandekommen des Bebauungsplanes "Ostwärts des Grubenweges" aufgegeben worden. Das Planzeichen wird entfernt.

