

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Südstraße"

im Stadtteil Harlingerode

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg setzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer mittleren Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ dar.

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gerade in jüngster Zeit hat sich herausgestellt, daß eine städtebauliche Weiterentwicklung in dem Bereich äußerst problematisch ist, da z.Z. auf der Grundlage des § 34 Bundesbaugesetz jede Baumaßnahme daran zu prüfen ist, ob sie sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Nun ist aber gerade die vorhandene Bebauung in diesem Bereich, vor allem was das Maß der baulichen Nutzung anbetrifft, sehr unterschiedlich, was bei konkreten Vorhaben allen Beteiligten, Bauherren, Architekten, der Stadt und der Genehmigungsbehörde immer wieder Schwierigkeiten in der Anwendung des § 34 BBauG verursacht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Zweck des Bebauungsplanes und seine Ziele

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil eines Innenbereiches des Stadtteiles Harlingerode beplant werden, der in Osten und Westen bereits von Bebauungsplangebietem umgeben ist und hier eine unbeplante Lücke geschlossen wird.

Planziel soll es sein, ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, das unter gerechter Abwägung öffentlicher und privater Interessen einen gewissen Entwicklungsspielraum zuläßt, der es ermöglichen soll, die Grundstücke in einem angemessenen, städtebaulich vertretbaren Rahmen baulich zu nutzen. Das soll auch und gerade ermöglicht werden, weil damit die Ausnutzung der Infrastruktur wirtschaftlicher wird und dem Bedarf von zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen wird.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes südlich der Südstraße und nördlich der Bahnlinie soll erreicht werden, daß der hier seit vielen Jahren ansässige Gewerbebetrieb einen gewissen Entwicklungsspielraum bekommt, was kommunalpolitisch nur begrüßt werden kann.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Um den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG zu entsprechen, sind eine Reihe von Festsetzungen zu treffen.

Im Flächennutzungsplan wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend, wird der Bereich nördlich der Südstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Abstimmung mit der Bezirksregierung wird der Bereich südlich der Südstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Da die Eisenbahnlinie Goslar - Bad Harzburg unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorbeiführt, was mit entsprechenden Lärmimmissionen verbunden ist, wird durch die Festsetzung eines Mischgebietsstreifens eine gewisse Abstufung erreicht.

Die Festsetzung eines Mischgebietes kommt auch einem hier seit langem ortsansässigen Gewerbebetrieb zugute, der bisher aufgrund der Art der umgebenden Bebauung kaum Ausdehnungsmöglichkeiten besaß.

Die höchstzulässige Geschoszahl wird mit II für den gesamten Bebauungsplanbereich einheitlich festgesetzt. Da der Bestand bunt gemischt aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden besteht und viele eingeschossige Gebäude rechnerisch nach § 2 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hart an der Grenze zur Zweigeschossigkeit sich befinden und geplante Dachgeschosausbauten an einer festgesetzten Eingeschossigkeit scheitern könnten.

Das Erscheinungsbild des Stadtteiles bleibt damit gewahrt.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung findet eine Angleichung an die umgebende teilsbeplante, teils unbeplante Umgebung statt, d.h. es wird die Grundflächenzahl 0,4, die Geschosflächenzahl 0,45 festgesetzt. Im Anschluß an den Planbereich in westlicher Richtung im Bebauungsplangebiet "Ehemaliger Feuerlöschteich" ist die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl 0,4 festgesetzt und in östlicher Richtung im Planbereich "Harlingerode-Ost" bei einer zweigeschossigen Bebauung ist die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschosflächenzahl 0,5 festgesetzt. Im Planbereich selber liegt die Grundflächenzahl bei 0,03 bis 0,37 und die Geschosflächenzahl bei 0,06 bis in einem Falle bei 0,66. Bewußt wird auf die Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Südstr. 9 mit einer Geschosflächenzahl von 0,66 verzichtet, denn dieses Maß kam zustande, weil die natürliche Gartenfläche des ehemaligen Grundstückes zum großen Teil an die Nachbarn verkauft wurde.

Die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 NBauO werden nicht überschritten, d.h. sie werden nicht einmal erreicht.

Bei den durch ausschließlich Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Flächen wird ausgegangen vom Bestand mit entsprechenden Ausdehnungsmöglichkeiten. Mit den Baugrenzen soll auch erreicht werden, daß bei künftigen Baumaßnahmen konsequent ein Mindestabstand von 3 m zur Straße hin freibleibt.

5. Infrastruktur

a) Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird erschlossen durch die Südstraße und durch die vorbeiführenden Straßen Bruchstraße, Braunschweiger Straße und Bruchreihe.

Die Verkehrssituation hat in diesem Bereich nie Sorge bereitet. Trotzdem soll durch diesen Bebauungsplan die Südstraße als Sackgasse verbessert werden. Die Straße erhält am Ende einen Wendehammer und auf einen der 2 vorhandenen 1,40 m breiten Fußweg wird verzichtet. Statt dessen wird ein Schrammbord von 0,50 m eingerichtet, so daß die Fahrbahnbreite danach 5,90 m statt wie bisher 5,00 m beträgt.

Dem Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird Rechnung getragen, indem auf dem städtischen Grundstück im südöstlichen Planbereich eine ausreichende Anzahl zur Verfügung gestellt wird.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluß an das Kanalnetz.

6. Bodenordnende Maßnahmen

- Sind nicht erforderlich -

7. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, werden freie Vereinbarungen angestrebt. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Die Kosten der Maßnahme, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet getroffen werden müssen, sind in der beiliegenden Anlage dargestellt.

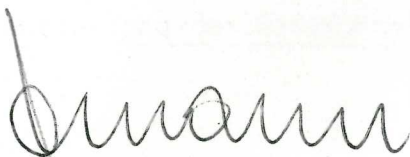
Die Fläche für den ruhenden Verkehr ist bereits mit einer Schwarzdecke versehen und verursacht deshalb keine Kosten.

Die Begründung hat in der Zeit vom 16. 12. 1980 bis 16. 1. 1981

öffentlich ausgelegen.

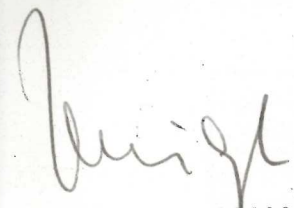
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung in seiner Sitzung am 24. 3. 1981 beschlossen.

Bad Harzburg, den 24. 3. 1981



Bürgermeister





Stadtdirektor