

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Südlingswiesen"

1. Rechtszustand

Die Änderung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlingswiesen". Er wurde mit Verfügung vom 12.05.1965 vom Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig genehmigt.
Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Baugrenzen
- Baulinien
- Zulässige Vollgeschosse: 1
- Grundflächenzahl = 0,2
- Geschoßflächenzahl = 0,3
- Art der Nutzung: reines Wohngebiet
- Straßenbegrenzungslinien
- Nicht überbaubare private Freiflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Stellung der Gebäude
- Grenze des Planbereichs
- Schriftliche Festsetzung: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Garagen hinter der zwingenden Baulinie bis zur Bebauungstiefe auch auf der Grenze zugelassen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 1977 ist das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist, daß sich zwei von der Stadt Bad Harzburg befürwortete Bauvorhaben aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplanes als nicht genehmigungsfähig erwiesen haben.
Die Festsetzungen des Planes haben sich allerdings als nicht mehr zeitgemäß und den realen Nutzungsanforderungen nicht entsprechend erwiesen. Insbesondere entspricht die Ausweisung als reines Wohngebiet und die enge Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen sowie die niedrigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Dadurch werden berechnete Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer im Planbereich eingeschränkt. Ein Ausbau oder Umbau zu heute allgemein üblichen Wohnungsstandards ist häufig nicht möglich.

Daher sollen mit der 1. Änderung folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

Es ist ein wesentliches Ziel der Stadt Bad Harzburg, die Eigenentwicklung der einzelnen Stadtteile zu fördern. Dazu ist es sinnvoll, Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Baugebiete zu schaffen, um einer unnötigen weiteren Ausdehnung in die Fläche und damit einem nicht gewünschten möglichen Zusammenwachsen der Stadtteile vorzubeugen.

Die planerischen Festsetzungen sollen der tatsächlichen Nutzungsstruktur gerecht werden. Insbesondere die bisherige Ausweisung als reines Wohngebiet wird dem Charakter dieses dörflichen Erweiterungsgebietes nicht gerecht. Hier sollen neben dem Wohnen als hauptsächlicher Nutzung weitere für den ländlichen Raum typische Nutzungen ermöglicht werden.

Das geringe Maß der baulichen Nutzung soll in angemessenem Umfang angehoben werden, um den Eigentümern einen Entwicklungsspielraum zu schaffen.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Der geänderte Bebauungsplan weist als Art der Nutzung ebenfalls "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 aus. Dem Entwicklungsgebot von § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch wird entsprochen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung wird der Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 und 6 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ställe für Kleintierhaltung) sind gemäß § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Ausweisung der Baugrenzen sollen den städtebaulichen Zielen entsprechend eine in maßvollem Umfang gesteigerte Ausnutzung des Plangebietes ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 und die Geschößflächenzahl mit 0,4 festgelegt. Die Baugrenzen halten zu dem im Nordosten gelegenen Graben einen Mindestabstand von 5 m ein, um Beeinträchtigungen des Gewässers zu vermeiden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche keine überdimensionierten Bauten zuläßt. Um eine dem Gebiet nicht angepaßte Höhenentwicklung zu verhindern, bleibt die Festsetzung eines Vollgeschosses bestehen.

Auf die im Originalplan enthaltene textliche Festsetzung über die Zulässigkeit einer Grenzbebauung mit Garagen kann ebenfalls verzichtet werden, da zur Handhabung einer solchen Bebauung das vorhandene baurechtliche Instrumentarium ausreicht.

Die Ausweisung der Straße "Südlingswiesen" als Verkehrsfläche bleibt ebenfalls bestehen. Sie wird allerdings anders als im bestehenden Bebauungsplan in ihrer tatsächlichen Ausbaubreite von 4 m dargestellt. Insgesamt entsprechen die Straßenverhältnisse nicht dem heutigen Standard. Ein weiterer Ausbau, etwa der Bau einer größeren Wendeanlage, ist allerdings auf Grund der beengten Verhältnisse im Planbereich nicht möglich. Da es den Grundstückseigentümern auf Grund der Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung nicht zuzumuten ist, private Flächen für Verkehrsflächen heranzuziehen, wäre eine Ausweitung der Verkehrsflächen nur durch eine zumindest teilweise Verrohrung des Lehmgrundgrabens durchführbar. Eine entsprechende Planung war von seiten der Stadt Bad Harzburg bereits einmal vorgesehen, konnte allerdings nicht ausgeführt werden, da sie von der Unteren Natur-schutzbehörde nicht genehmigt wurde.

In der Praxis hat sich allerdings die jetzige Situation durchaus bewährt: Da es sich um ein insgesamt recht kleines Gebiet handelt, ist der gebietsbezogene Verkehr äußerst gering. Dies dürfte sich auch durch die in der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen geringfügig höheren Ausnutzungsziffern nicht spürbar ändern. Für den Durchgangsverkehr ist die Straße "Südlingswiesen" nur von einer gewissen Bedeutung für die Landwirtschaft. Auch hier hat sich die bestehende Praxis bewährt, so daß auch zukünftig davon ausgegangen werden kann, daß der landwirtschaftliche Verkehr unbehindert möglich sein wird.

Allerdings entstehen durch den landwirtschaftlichen Verkehr Immissionen, die die Wohnqualität im angrenzenden Wohngebiet beeinträchtigen. Deshalb entspricht die Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" auch aus verkehrlicher Hinsicht eher dem realen Charakter des Gebietes.

Eine Ausweisung öffentlicher Parkplätze im Planbereich kann auf Grund der beengten Verhältnisse nicht erfolgen. Es stehen allerdings in der Straße "Zum Reuterbusch" entsprechende Parkplätze in unmittelbarer Nähe in ausreichender Zahl zur Verfügung.
Die privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

Zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft werden Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern am Südrand und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Planbereiches festgesetzt.

Der Lehmgrundgraben wird entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen als Wasserfläche ausgewiesen.

5. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, da alle notwendigen Anlagen bereits vorhanden sind.

6. Verzicht auf einen Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise entsprochen wird. Zudem befindet sich in 400 m Entfernung bereits ein Spielplatz, der gut erreichbar ist.

7. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bad Harzburg, den 17. 10. 1989

Der Stadtdirektor

