

Begründung

zum Bebauungsplan "An der Golfstraße"

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Naturräumliche Gegebenheiten und Bestand
4. Erschließung und Versorgung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Flächengliederung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten der Durchführung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der überwiegende Teil des Planbereiches besteht aus einer etwa 2 ha großen, un bebauten Fläche in relativ zentraler Lage (300 m Entfernung zur Hauptgeschäftsstraße), die für den Bau einer größeren Hotel-Anlage vorgesehen war. Dieses Planungsziel muß infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung aufgegeben werden. Eine dem Bedarf entsprechende Umnutzung der Fläche für Zwecke der Wohnbebauung ist ohne öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht durchführbar. Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem zBauG erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan zur Zeit nicht. Die Flurstücke 24/1 und 18 waren bisher Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Heiligenholz" der früheren Stadt Bad Harzburg (Genehmigungsvermerk vom 20.10.1961). Dieser Bebauungsplan wird für den Teilbereich der vorgenannten Flurstücke aufgehoben. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht im Planbereich Wohnbauflächen vor.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die zusätzlich möglichen 26 Wohneinheiten kaum berührt.

3. Naturräumliche Gegebenheiten und Bestand

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden stark ab. Die maximale Höhendifferenz beträgt auf einer Länge von 120 m etwa 12 m (10 %). Fast der gesamte Planbereich befindet sich im Bergsenkungsgebiet der ehemaligen Zeche Friederike, die im Jahre 1956 den Erzabbau eingestellt hat. Eine gut-

achtliche Stellungnahme des Institutes für Markscheidewesen der Technischen Universität Clausthal vom 23. November 1972 führt aus, daß sich der Baugrund seit 1956 weitgehend konsolidiert hat und sich an eingemessenen Festpunkten seit 1967 keine Bewegungen mehr gezeigt haben. Dennoch können erneute Bodenbewegungen nicht ganz ausgeschlossen werden, so daß eine Sicherung der geplanten Gebäude (z.B. Gründung auf Zerrplatten) unerlässlich ist.

Im Bereich der Ausbißzone am Nordrand des Gebietes besteht noch heute Tagesbruchgefahr. Der Bebauungsplan hält diese Zone von Bebauung frei.

Die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Bismarckstraße und an der Golfstraße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit erfaßt. Das Flurstück 24/1, das bisher Bestandteil des Bebauungsplanes "Am Heiligenholz" war, soll im Interesse einer besseren städtebaulichen Ordnung um den westlichen Teil des Flurstückes 16/13, der durch den geplanten öffentlichen Fußweg abgetrennt wird, erweitert werden.

4. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Stichstraße mit Anschluß an die Golfstraße vorgesehen, nachdem ein dem natürlichen Gefälle folgender Anschluß an die Bismarckstraße nicht realisierbar war. Nur die Entwässerung des Gebietes wird über öffentliche Fußwege bzw. über mit Leitungsrecht belastete Flächen direkt in die Kanalisation der Bismarckstraße eingeleitet.

Die bisherige Zufahrtsfläche des Flurstückes 24/1 zur Bismarckstraße ist als öffentlicher Fußweg geplant. Um die Zufahrt zu diesem Baugrundstück auch in Zukunft zu ermöglichen, soll dem Eigentümer von der Stadt ein Sondernutzungsrecht zum Befahren des Weges mit Kraftfahrzeugen eingeräumt werden.

Die zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erforderliche Trafostation ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch Erweiterung bzw. Erneuerung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

In der Golfstraße verkehrt eine öffentliche Buslinie. Das Gebiet liegt im übrigen im direkten Einzugsbereich der Infrastruktureinrichtungen der Stadt.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich auf der unmittelbar westlich angrenzenden Grünfläche.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) erfolgte mit dem Ziel, die für Bad Harzburg typische Nutzung als Pensionsbetrieb zu fördern. Durch textliche Festsetzung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen, jedoch störende Nutzungsarten ausgeschlossen. Das Maß der Nutzung entlang der vorhandenen Straßen entspricht dem Bestand. Im Inneren des Gebietes ist eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit gehobener Wohnqualität vorgesehen.

6. Flächengliederung

a) Wohnbauflächen	26.960 qm
b) Verkehrsflächen	2.590 qm
c) Grünflächen	1.520 qm

Größe des Planber. 31.070 qm
=====

Zahl der geplanten Wohneinheiten: 26 WE erf.Stellplätze 26 St.
1/3 erf.Parkplätze = 9 P.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Herstellung der neu zu schaffenden Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Fußwege benötigten Flächen müssen von der Stadt Bad Harzburg erworben werden, soweit sie sich nicht schon in ihrem Eigentum befinden.

Kann über die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf vertraglichem Wege keine Einigung erzielt werden, wird eine Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG erforderlich.

3. Kosten der Durchführung

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

Die Begründung ist im Einvernehmen mit der Stadt Bad Harzburg vom Büro für Stadtplanung, Dipl.-Ing. Gerd Nolte, Braunschweig, aufgestellt worden.

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "An der Golfstraße"

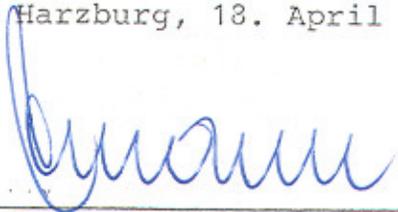
Unter Berücksichtigung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Bedenken und Anregungen sind folgende geringfügige Änderungen vorgenommen worden:

1. Die unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen getroffene Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen soll nur für den Bereich der geplanten eingeschossigen Wohnbebauung gelten, da eine derartige Einschränkung im Bereich der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung entlang der Bismarckstraße und der Golfstraße zu unbeabsichtigten Härten führen könnte.
2. Die auf dem Flurstück 24/1 bisher vorgesehene ausschließliche Zulässigkeit von Hausgruppen entbehrt einer städtebaulich zwingenden Begründung und wird daher ersetzt durch die Festsetzung "offene Bauweise", um die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern nicht auszuschließen.
3. Die geringfügige Korrektur der rückwärtigen Baugrenze an der Bismarckstraße soll unbeabsichtigte Härten bei Erweiterungswünschen der betroffenen Grundstückseigentümer vermeiden.

Die vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung des Bebauungsplanes "An der Golfstraße" am 18. April 1978 beschlossen.

Bad Harzburg, 18. April 1978


Bürgermeister




Stadtdirektor