

## Begründung

und Erläuterungen zum Bebauungsplan-~~Entwurf~~ "Ostwärts der Sachsenbergstraße" vom ~~21.11.1961~~ in Bad Harzburg.  
2. 3. 1962

### 0.0 Vorbemerkung:

- 0.1 Der vorgelegte Entwurf soll als Bauleitplan im Sinne des Bundesbaugesetzes den bisherigen Teilorts- und Aufbauplan "Ostwärts der Sachsenbergstraße" ablösen.
- 0.2 Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des BBauG vom 8.1.62 bis 5.2.1962 mit dieser Begründung ausgelegen. Der Plan wird als Satzung beschlossen. Diese Begründung wird Bestandteil der Satzung.
- 0.3 Der Plan ist nach der Vergrößerung der Flurkarte vom 19.10.1961 des Katasteramtes Goslar aufgestellt.

### 1.0 Erläuterungen

Der Plan ist in seiner Gesamtheit als Wohnfläche ausgewiesen mit drei Allgemeinen Wohngebieten (AW) und einem Reinen Wohngebiet (RW) als Bestfläche. Damit ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Geschößflächenzahl für jedes Grundstück festgelegt und eingetragen. Alle angegebenen Geschößzahlen sind verbindlich. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesen. Die Stellung der Gebäude wird durch die zwingende Baulinie bestimmt sowie durch die ergänzenden Festlegungen nach Ziffer 6,9 dieser Begründung.

### 2.0 Städtebauliche Begründung

Der Plan gliedert sich wie folgt in drei Abrechnungsgebiete:

#### 2.1 Abrechnungsgebiet 1 (Pfingstanger)

Es handelt sich um das flachgeneigte, unbebaute Wiesengelände südlich des Fritz-König-Stiftes. Durch den umgrenzenden Baumbestand an der Ilsenburger Straße, am Stübchenbach und der Fritz-König-Straße bildet es einen in sich geschlossenen Freiraum und bietet sich geradezu für eine mehrgeschossige Bebauung an. Das Bedürfnis nach Geschößwohnungen ist in Bad Harzburg besonders groß. Außerdem ist es für die Stadt dringend geboten, die bauliche Nutzung höher auszuweisen, wenn man bedenkt, daß die durchschnittliche Geschößflächenzahl für das Stadtgebiet 0,13 beträgt und ein wirtschaftlicher Städtebau erst bei etwa 0,45 erreicht wird.

Im offenen Gruppenbau ordnen sich die vorwiegend dreigeschossigen Wohnbauten zu Freiräumen.

Am Stübchenbach geben die durchweg zweigeschossigen Häuser Übergang ~~und ein viergeschossiger Wohnblock~~ Kontrast an den anschließenden bereits bebauten Bereich. Entlang des Stübchenbaches ist der bereits in der vorbereitenden Planung enthalten gewesene

Wanderweg in dieses Abrechnungsgebiet eingeschlossen. Er bildet mit dem dichten Bewuchs am Stübchenbach Abschluß und Verbindung zugleich. Im Sinne einer öffentlichen Grünanlage sollen hier einzelne Bankplätze hergestellt werden.

Der größte Teil der Bauten wird von der Ilsenburger Straße und der Fritz-König-Straße aus zugänglich. Damit ist der südseitige, dem Wohnen geöffnete Bereich weitgehendst dem Verkehrsstrom entzogen. Der im Bogen verlängerte Drosselweg mündet in die Fritz-König-Straße und erschließt mit einer Zuwegung zum Wendeplatz des Amselweges die restlichen Bauten. Auch die Garagen sind so angeordnet, daß sie den Verkehrslärm vom Gartenraum abschirmen. Drei Kinderspielplätze mit Sandplatz und Klettergerüsten läßt der Wohnbauträger im Bereich der vorgenannten Freiflächen herstellen und vorhalten. Der mittlere, nach Norden zur Ilsenburger Straße geöffnete Freiraum dient als Trocken- und Wirtschaftshof. Er soll durch Randbepflanzung weitgehendst der Einsicht entzogen werden. Die Mülleimerplätze werden an geeigneter Stelle befestigt und eingegrünt.

Die Ilsenburger Straße wird auf das Profil A verbreitert. Soweit dabei der vorhandene Baumbestand berührt wird, ist Neuanpflanzung im Fußweg geboten. Der bereits vorhandene Durchgangsweg vom Amselweg zur Ilsenburger Straße bleibt bestehen.

Für den täglichen Einkauf der Hausfrau schließt westlich das Allgemeine Wohngebiet an der Ilsenburger Straße an.

## 2.2 Abrechnungsgebiet 2 (Kaiser'sches Grundstück)

Dieses Gebiet zwischen Dankworthstraße, ehemaligem Abbenröder Stieg und Stübchenbach ist im Flächennutzungsplan bereits als Bauland ausgewiesen. Hier soll eine ein- bis zweigeschossige Familienheimbebauung entstehen, z.T. als Reihenhäuser. Von der Dankworthstraße führt eine Wohnstraße nördlich bis zum Wendeplatz am Stübchenbach. Als Einkaufsweg für den Nahbereich führt eine Fußgängerbrücke über den Stübchenbach in das Allgemeine Wohngebiet an der Ilsenburger-Straße.

## 2.3 Abrechnungsgebiet 3 (Restfläche des Planes)

In diesen zu etwa 75 % bereits bebauten Bereich wurden die Baulücken in Anpassung an die vorhandene Baumasse eingeplant. Als Nah-Einkaufsbereiche für die Hausfrau und aufgrund dort bereits vorhandener Gaststätten und Handwerksbetriebe wurden 3 Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im übrigen handelt es sich um eine Wohnbaufläche in offener Bauweise.

3.0 An städtebaulichen Maßnahmen zur Erschließung sind etwa erforderlich:

3.1 Abrechnungsgebiet 1 (Pfungstanger)

3.11 Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Grunderwerb	= 250.000,-- DM
3.12 Verbreiterung der Ilsenburger Straße (Bundesstraße 6) für die Fahrbahn	= 40.000,-- DM
3.13 Schmutzwasserkanäle	= 15.000,-- DM
3.14 Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Drehstrom)	= <u>30.000,-- DM</u>
zusammen:	<u>335.000,-- DM</u>

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand beträgt also 250.000,-- DM. Die Erschließung soll 1962 durchgeführt werden. Ein Wohnbauträger hat der Stadt Vorausleistungen für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand zugesagt, so daß die Erschließung in technischer und finanzieller Hinsicht als gesichert anzusehen ist. Das Straßenbauamt Goslar hat aufgrund eines Vorgesprächs die Verbreiterung der Ilsenburger Straße gefordert und die Durchführung der Fahrbahnverbreiterung zum gegebenen Zeitpunkt in Aussicht gestellt.

3.2 Abrechnungsgebiet 2 (Kaiser'sches Grundstück)

3.21 Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Grunderwerb	= 72.000,-- DM
3.22 Schmutzwasserkanal	= 13.000,-- DM
3.23 Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Drehstrom)	= <u>10.000,-- DM</u>
zusammen:	<u>95.000,-- DM</u>

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand beträgt also etwa 72.000,-- DM. Es wird angestrebt, die Erschließung 1962 durchzuführen. Die Stadt muß aber diesen Zeitpunkt von entsprechenden Vorausleistungen des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes abhängig machen. Entsprechende Verhandlungen mit einem Baubetreuer laufen zurzeit.

3.3 Abrechnungsgebiet 3 (Restfläche)

3.31 Ausbau des Fußweges Sachsenbergstraße	= 15.000,-- DM
3.32 Befestigung des Fußweges Schulenröder Straße	= 7.000,-- DM
3.33 Befestigung des Fußweges Fritz-König-Straße	= 28.000,-- DM
3.34 Ausbau des Fußweges Ilsenburger Straße	= 40.000,-- DM
3.35 Verbreiterung der Fahrbahn in der Ilsenburger Straße (Bundesstraße 6)	= <u>80.000,-- DM</u>
zusammen:	<u>170.000,-- DM</u>

Diese Maßnahmen sollen jedoch erst zu einem noch zu bestimmenden späteren Zeitpunkt ausgeführt werden.  
Alle anderen öffentlichen Verkehrsflächen sind fertiggestellt.

### 3.4 Der Ausbau erfolgt im gesamten Planbereich:

- 3.41 an den Fahrbahnen in Asphalt-Feinbeton auf Schüttpacklage mindestens 470 kg/m<sup>2</sup> sowie Schotter, Hochbord, Gosse in Basamentsteinen, Regenwasserkanal,
- 3.42 an den Fuß- und Durchgangswegen in Asphalt-Feinbeton auf 10 cm Geröllschicht bzw. Beton-Fußwegplatten in Mörtelbett sowie Straßenbeleuchtung und z.T. Baumanpflanzung,
- 3.43 an den privaten Verkehrs- und Stellflächen sinngemäß wie unter 3.41 und 3.42,
- 3.44 an der öffentlichen Grünfläche am Stübchenbach durch Neupflanzung von Strauch und Rasen,
- 3.45 an den privaten Grünflächen durch Anpflanzung von Rasen mit Blumenrabatten, Gehölz und einzelnen Baumgruppen,

4.0 Bei dem vorhandenen Nettobauland von etwa 14,245 ha errechnet sich nach der Planausweisung eine durchschnittliche zulässige Geschoßflächenzahl von 0,35 für den gesamten Planbereich. Dieses entspricht also einer Wohndichte von 160 Einw./ha.

In den beiden neu zu erschließenden Abrechnungsgebieten gelten die nachstehenden Werte:

#### 4.1 Abrechnungsgebiet 1:

Geschoßflächenzahl = 0,56 durchschnittlich,  
Wohndichte etwa 250 Einw./ha,  
maximal 440 Einwohner,  
etwa 90 Wohneinheiten.

#### 4.2 Abrechnungsgebiet 2:

Geschoßflächenzahl = 0,36 durchschnittlich,  
Wohndichte etwa 150 Einw./ha,  
maximal 100 Einwohner,  
etwa 21 Wohneinheiten.

5.0 An Einstellplätzen sind im Plan nachgewiesen:

#### 5.1 Abrechnungsgebiet 1:

38 freistehende Garagen,  
28 Stellplätze auf privater Verkehrsfläche,  
25 Stellplätze auf öffentlicher Verkehrsfläche,  
so daß sich bei 90 Wohneinheiten eine Richtzahl von etwa 1 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt.

5.2 Abrechnungsgebiet 2:

11 freistehende Garagen,  
2 eingebaute Garagen  
1 Stellplatz auf öffentlicher Verkehrsfläche,  
so daß sich bei 21 Wohneinheiten eine Richtzahl von  
1 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt.

5.3 Abrechnungsgebiet 3:

In den ausgewiesenen Baulücken wurden Stell-  
plätze im Verhältnis von 1 Stellplatz je Wohn-  
einheit ausgewiesen.

6.0 Ergänzende Festlegungen:

- 6.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt  $700 \text{ m}^2$  bzw.  $400 \text{ m}^2$   
bei Reihenhaushausgrundstücken.
- 6.2 Die O.K. Erdgeschoß<sup>fuss</sup> Boden soll nicht höher als 1,20 m über O.K. Bau-  
grund liegen.
- 6.3 Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und  
Einfahrten sind verbindlich.
- 6.4 Die im Plan begrenzten Verkehrssichtfelder sind frei zu halten.  
Die Anpflanzungen dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
- 6.5 Im Fußweg Ilsenburger Straße und Fritz-König-Straße sind Bäume  
anzupflanzen und zu unterhalten. Der Stübchenbachbereich ist als  
Grünstreifen mit Strauchwerk anzupflanzen und zu unterhalten.  
Die angrenzenden Grundstücke sind zum Dach mit einem Holzzaun  
abzuzäunen.
- 6.6 Der Gesamtplan ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darin sind zu-  
lässig:
- 6.61 Im Reinen Wohngebiet (RW) nur Wohngebäude,  
6.62 In den Allgemeinen Wohngebieten (AW)
- (1) Wohngebäude,
  - (2) Läden, für den täglichen Bedarf der Bewohner des Gesamt-  
planbereiches,
  - (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-  
heitliche Zwecke.
- 6.7 In den Allgemeinen Wohngebieten können als Ausnahme zugelassen  
werden:
- (1) Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - (2) Anlagen für Verwaltungen,
  - (3) Nicht störende gewerbliche und handwerkliche Kleinbetriebe.

6.8 Im gesamten Planbereich sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dieser ist durchweg im Plan ausgewiesen.

6.81 Im Reinen Wohngebiet sind nur Garagen für Personenkraftwagen zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelgaragen für Lastkraftwagen mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 t zulässig.

6.82 Gemeinschaftsstellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sind im gesamten Planbereich nicht zugelassen.

6.9 Grenzabstände:

6.91 Sofern nicht eine Grenzbebauung im Bauleitplan eingetragen ist oder die Baulinien und Baugrenzen einen anderen Abstand fordern bzw. zulassen, haben alle Gebäude die folgenden Abstände zu den Grenzen mindestens einzuhalten:

- (1) bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 2,50 m,
- (2) bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 3,50 m,
- (3) bei allen anderen Fällen je Vollgeschoß mindestens 1,50 m.

6.92 Das Überbauen zweier Grundstücke ist nicht zulässig.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen brauchen jetzt nicht durchgeführt werden.

Aufgestellt, Bad Harzburg, den 22. Dez. 1961

Der Stadtdirektor



Der Leiter des Bauamtes

