

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 19 "Ottenhai"
der Stadt Bad Harzburg

I n h a l t s a n g a b e :

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise und bebaubare Fläche
 - d) Verkehrsflächen
 - e) Ver- und Entsorgung
 - f) Grünflächen
5. Kosten der Durchführung

1. Bisheriger Rechtszustand

Die Kleinsiedlung "Ottenhai" liegt im Außenbereich der Stadt Bad Harzburg. Sie wird nicht von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz erfaßt, denn der von der Braunschweigischen Siedlungsgesellschaft aufgestellte "Teilbebauungsplan Harzburg-Ottenhai" aus dem Jahre 1955 ist, abgesehen davon, daß er nur einzelne Festsetzungen enthält, vom Rat der Stadt Bad Harzburg nicht bestätigt und deshalb auch nicht öffentlich ausgelegt worden. Er hat somit als gemeindlicher Bauleitplan zu keiner Zeit Gültigkeit erlangt, so daß sich die Frage nach seiner Überleitung in das geltende Baurecht von vornherein nicht stellt. Deshalb ist aus städtebaulicher Sicht von einem Siedlungssplitter im Außenbereich auszugehen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

2. Veranlassung und städtebauliche Ziele der Planung

Die Siedlung "Ottenhai" liegt ostwärts des Campingplatzes "Wolfstein" und südlich der nach Eckertal führenden Bundesstraße 6. Während zwei der vorhandenen Wohnhäuser bereits während des 2. Weltkrieges entstanden sind, sind die übrigen fünf Wohngebäude Mitte der fünfziger Jahre für Forstbedienstete errichtet worden. Deshalb handelte es sich dabei ursprünglich um eine Waldarbeitersiedlung.

Die Besonderheit der Siedlung besteht darin, daß sie durch Wald völlig abgekapselt von der sonstigen bebauten Ortslage in der Forst gelegen ist und auch nur über Forstwege erreicht werden kann.

Heute ist die Siedlung zu einer normalen Wohnsiedlung geworden, wobei kein Bewohner mehr den Beruf des Waldarbeiters ausübt.

Im Laufe der letzten Jahre hat sich herausgestellt, daß aufgrund der sehr engen Auslegung des sogenannten Bestandschutzes eine gewisse eigene Entwicklung des Siedlungssplitters nicht möglich ist. Durch eine fehlerhafte Genehmigungspraxis, die Jahre zurückliegt, ist eine Unruhe in das Gebiet eingekehrt, weil heute konsequent das Bundesbaugesetz bei baulichen Angelegenheiten Anwendung findet. Man fühlt sich heute ungerecht behandelt.

Um Ruhe in die Siedlung einkehren zu lassen, wurde vom Rat der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Siedlungssplitter Ottenhai hat städtebaulich gesehen nicht das Gewicht, was erforderlich wäre, um als ein funktionsfähiger Ortsteil gelten zu können. Deshalb ist auch nicht die Anwendung des § 34 Abs. 2 BBauG möglich.

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, daß die Siedlung ihre städtebauliche Struktur behält, d.h., daß die aufgelockerte Bauweise sichergestellt wird. Durch die enge Begrenzung der bebaubaren Fläche in Verbindung mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung sind weitere bauliche Möglichkeiten nur in einem ganz beschränkten Umfang möglich.

Im wesentlichen sollen solche Maßnahmen zur Schaffung zeitgerechter gesunder Wohnverhältnisse künftig leichter realisiert werden können.

Die geringfügige Entwicklung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, führt keineswegs zu einer stärkeren Umweltbelastung. Eine Aufblähung des gesamten Bereiches, bezogen auf das Bauvolumen, ist nicht möglich aufgrund der sehr eng gefaßten Eckdaten.

Dem Sicherheitsabstand von 30 m, der generell von der Forst gefordert wird, kann nicht entsprochen werden, weil die Siedlung fast vollständig bebaut ist und die baulichen Anlagen ausnahmslos diesen Abstand nicht einhalten.

Auf einen Vorschlag der Bezirksregierung wurde einem Kompromiß zugestimmt, der zum Inhalt hat, daß auch der Siedlungssplitter Ottenhai einen Anspruch auf eine klare Rechtsgrundlage hat für eine angemessene bauliche Entwicklung. Die baulichen Möglichkeiten werden beschränkt auf ein Mindestmaß. Die Erschließungssituation wird nicht verändert. Die Verkehrsflächen werden aus der Planung herausgenommen. Auf einen qualifizierten Bebauungsplan wird verzichtet.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Planbereich "Ottenhai" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan in Form der 10. Änderung betrieben, wobei der Änderungsbereich als Wohnfläche "W" ausgewiesen wird. Damit wird dem Gebot des § 8 Abs. 2 BBauG Rechnung getragen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Art der Nutzung

Die Siedlung ist ein reines Wohngebiet (WR) und soll auch als ein solches erhalten werden. Um durch mögliche Grundstückszusammenlegungen Wohnblocks auszuschließen, wird gem. § 3 Abs. 2 BauNVO die Anzahl der Wohnungseinheiten auf zwei reglementiert.

Trotz des Einwandes der Landwirtschaftskammer und des Nds. Landvolkes wird an der Festsetzung "Reines Wohngebiet" (WR) festgehalten, da jede andere Festsetzung zu einer Veränderung des Gebietes führen könnte. Die bei der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung auftretenden Emissionen sind von den Bewohnern der Siedlung zu tolerieren.

b) Maß der baulichen Nutzung

Um der Zielvorgabe zu entsprechen, die städtebauliche Struktur der Siedlung zu erhalten, war eine umfassende Bestandsaufnahme erforderlich. Es werden Höchstwerte festgesetzt, die diesem Grundsatz Rechnung tragen.

c) Bauweise und bebaubare Fläche

Es wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen eng eingegrenzt, wobei zum nahegelegenen Hochwald ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten ist.

d) Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Forstwege mit wassergebundenen Decken. An dieser charakteristischen Erschließung der ehemaligen Waldarbeitersiedlung soll festgehalten werden.

Die Forstwege werden nicht überplant. Sie bleiben weiterhin Eigentum der Forst.

Der öffentliche Verkehr bleibt aus der Siedlung ausgeschlossen. Auf diese Weise wird dem Umweltschutz weitestgehend Rechnung getragen.

Die nach § 47 NBauO nachzuweisenden notwendigen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken auszuweisen. Für Besucherverkehr ist auf den Forstwegen vor den Grundstücken genügend Abstellfläche vorhanden.

e) Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist versorgt mit Wasser und Strom durch Anschluß an das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

f) Grünflächen

Das Gebiet liegt inmitten des Waldes. Insofern ist die besondere Ausweisung von Grünflächen entbehrlich. Auf den großen Privatgrundstücken ist genügend Freifläche für das Kinderspiel vorhanden.

Da mit der Planung nicht alle wesentlichen Festsetzungen bei der Planaufstellung Berücksichtigung finden, handelt es sich nunmehr nicht um einen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 BBauG.

5. Kosten der Durchführung

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes hat vom 21.5.1984 bis 21.6.1984 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.9.1984 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, 17. 9. 1984


Bürgermeister

