

Begründung

zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes "Am Papenberg"

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. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten der Durchführung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Genehmigung der Urfassung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" wurde vom Präsidenten des Nieders. Verwaltungsbezirkes Braunschweig am 16.12.1975 erteilt, jedoch nur unter Ausschluß des Grundstückes Amsbergstr. 5 (Flurst. 25/5) mit der Begründung, daß die Aufnahme des ehemaligen Hotels "Vierjahreszeiten" in die Liste der Baudenkmale eine Überarbeitung des Planes für dieses Grundstück notwendig macht. Mit dem Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" soll dieser Verfügung entsprochen werden.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Der mit Verfügung vom 14.3.1977 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dar.

2.2 Bebauungsplan

Da das Grundstück Amsbergstr. 5 (Flurst. 25/5) von der Genehmigung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" ausgenommen wurde, besteht für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung ein rechtsgültiger Bebauungsplan bisher nicht.

2.3 Denkmalschutz

Das auf dem Grundstück Amsbergstr. 5 (Flurst. 25/5) vorhandene Gebäude des ehemaligen Hotels "Vierjahreszeiten" ist gemäß Verfügung vom 10.11.1975 - 204.53 415-43 in die Liste der Baudenkmale aufgenommen worden und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

2.4 Naturschutz

Durch Anordnung des Landkreises Goslar - 60/332-03 vom 15.7.1975 sind fünf auf dem Grundstück stehende Bäume unter Naturschutz gestellt worden. Sie sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

3. Naturräumliche Gegebenheiten und Bestand

Der Planbereich fällt von Westen nach Osten um ca. 20 m und ist in Form eines Parkes mit wertvollem Baumbestand besetzt, der am Südwestrand des Grundstückes in die Harzburger Forst übergeht. Das vorhandene ehemalige Hotelgebäude mit Villencharakter steht unter Denkmalschutz. Mit den gegenüber dem Entwurf der Urfassung geänderten und ergänzten Festsetzungen des Planes soll erreicht werden, daß sich die geplante Bebauung diesen Gegebenheiten anpaßt bzw. unterordnet.

Um den parkartigen Charakter des Grundstückes zu erhalten, ist ergänzend zu den Maßnahmen des Naturschutzes die Erhaltung des Baumbestandes im Plan festgesetzt. Zum Schutze der angrenzenden Forst ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ein 15 m breiter von jeglicher Bebauung freizuhaltender Streifen ausgewiesen.

4. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Amsbergstraße erschlossen und mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Es befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Infrastruktureinrichtungen der Stadt, so daß keine zusätzlichen Planungsmaßnahmen erforderlich sind.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entspricht dem Charakter des Gebietes und der geplanten Bebauung. Um die Ansiedlung für Bad Harzburg typischer Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu unterstützen und störende Nutzungsarten auszuschließen, wurde von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO Gebrauch gemacht (siehe textliche Festsetzungen 1 und 2).

Das Maß der Nutzung ist mit Rücksicht auf die unter Punkt 3 der Begründung erwähnten Gegebenheiten gegenüber dem Entwurf der Urfassung herabgesetzt worden, und zwar bei der Geschößzahl von $Z = V$ auf $Z = IV$ und bei der Geschößflächenzahl von $GFZ = 0,5$ auf $GFZ = 0,4$. Mit diesen Änderungen soll den Belangen des Natur- und Denkmalschutzes besser entsprochen werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht erforderlich. Zur Verbreiterung der Amsbergstraße ist die Inanspruchnahme von privater Grundstücksfläche notwendig, die auf vertraglichem Wege geregelt werden kann.

7. Kosten der Durchführung

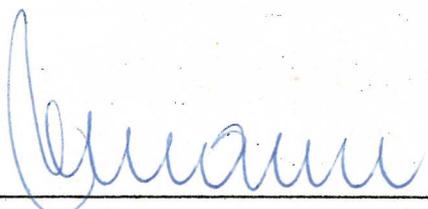
Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" entstehen durch die 1. Ergänzung des Planes der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

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

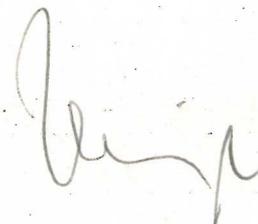
Die Begründung zu dem Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" ist für die Beschlußfassung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung am 29. Nov. 1977 beschlossen.

Bad Harzburg, 29. November 1977



Bürgermeister



Stadtdirektor

