

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Papenberg" der Stadt Bad Harzburg
vom 12.5.1972/27.8.1972/27.4.1973

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Eine erkennbare städtebauliche Ordnung ist im Laufe der Entstehung des Baugebietes nur an wenigen Stellen erreicht worden. Sie beschränkt sich im übrigen auf die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

In dem Gebiet sind alle denkbaren Bauweisen vertreten. Das Maß der baulichen Nutzung reicht ohne geordnete Abstufung von GFZ 0,1 bis 1,0 in beliebigem Wechsel. Alle in letzter Zeit eingereichten Bauvoranfragen erstreben eine maximale Ausnutzung der Grundstücke. Diese Entwicklung gefährdet sowohl öffentliche als auch private Belange, da eine Orientierung an vorhandenen maximalen Geschoßflächenzahlen zur Folge hätte, daß

- 1) die Bebauung zukünftig so verdichtet wird, daß der Charakter des Baugebietes als ruhiges "Kurviertel" in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kurbereich der Stadt zerstört würde,
- 2) der vorhandene wertvolle Baumbestand, der den Charakter des Gebietes im wesentlichen mitbestimmt und daher geschützt werden sollte, der zukünftigen Bebauung zum Opfer fallen würde,
- 3) der infolge verdichteter Bebauung erheblich wachsende Bedarf an Flächen für den fließenden und insbesondere für den ruhenden Verkehr auf der schon heute nicht mehr ausreichenden öffentlichen Verkehrsfläche ohne planungsrechtliche Maßnahmen nicht gedeckt werden kann.

Mit baurechtlichen Einzelentscheidungen ist die angestrebte städtebauliche Ordnung nicht zu erreichen, da zu befürchten ist, daß eine weitere Fehlentwicklung unter Berufung auf bestehende, das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung des Gesamtgebietes erheblich übersteigende Einzelgebäude nicht abgewehrt werden kann.

Daher ist es zur Sicherung privater Belange erforderlich, den Charakter des Baugebietes durch planungsrechtliche Festsetzungen zu wahren, und im öffentlichen Interesse geboten, die notwendigen Flächen zur Deckung des zukünftigen Bedarfes an öffentlichem Parkraum rechtzeitig zu sichern.

2. Rechtsverhältnisse

Für das ursprüngliche Stadtgebiet Bad Harzburg innerhalb der vor der Gebietsreform geltenden Grenzen bestand ein Flächennutzungsplan, der am 15.6.1959 mit Verfügung JV 391/59-291-2 H vom Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig genehmigt wurde und durch die Verordnung über Bauleitpläne vom 28. Juni 1961 weiter als vorbereitender Bauleitplan galt. Er wurde durch den Zusammenschluß Bad Harzburgs mit seinen Umlandgemeinden am 1.7.1972 ungültig. Im Jahre 1963 beschlossen die Städte Bad Harzburg und Oker sowie die Gemeinden Bündheim, Harlingerode, Bettingerode und Westeroode die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes gemäß § 3 BBauG, um den engen strukturellen Verflechtungen und dem aus der geschichtlichen Entwicklung begründeten politischen und wirtschaftlichen Zusammenhang des "Amtsbezirk Harzburg" planerisch Rechnung zu tragen. Dieser Flächennutzungsplan wird für die aus den vorgenannten Gemeinden mit Ausnahme Okers neugebildete Stadt Bad Harzburg zur Zeit im Kreisbauamt des Landkreises Wolfenbüttel bearbeitet.

Mit Verfügung JV 674/65-285-7/4 H 1 vom 21.6.65 hat der Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinden des Amtsbezirks Harzburg bekanntgegeben mit der Maßgabe, die Bauleitpläne gemäß § 1 (3) BBauG diesen Zielen anzupassen. Aus den unter 1. ("Erfordernis der Planaufstellung") genannten Gründen beschloß der Rat der Stadt Bad Harzburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 8 ff. BBauG mit der Bezeichnung "Am Papenberg", da ein rechtsgültiger Bebauungsplan für dieses Gebiet bisher nicht bestand.

Zur Sicherung der Bauleitplanung in diesem Bereich beschloß der Rat der Stadt am 20. April 1971 außerdem eine Veränderungssperre, die mit Verfügung 214.184-9/39 V vom 1.6.1971 vom Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig genehmigt wurde. Sie tritt mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes - spätestens jedoch am 11. Dezember 1972 - außer Kraft.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Abschnitt II (2) der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Stadt Bad Harzburg als zentraler Ort zu fördern und hat sich gemäß Abschnitt II (5) auf die wirtschaftlichen Funktionen "Heilbad" und "Fremdenverkehr" einzustellen.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Kurbereiches, so daß ihm die Fremdenverkehrsfunktion in besonderem Maße zukommt. Deshalb ist für den gesamten Bereich (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche der Niedersächsischen Heimschule) als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen mit der besonderen textlichen Festsetzung, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein und nicht nur als Ausnahme zulässig sind. Auf diese Weise soll die Tendenz zur Errichtung von Hotels und Pensionen in diesem Gebiet besonders gefördert werden.

Um die Attraktivität des Gebietes für Kurgäste zu unterstützen, ist die Erhaltung des schutzwürdigen Baumbestandes durch Festsetzung im Plan gesichert und die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

4. Erschließung und Versorgung

4.1 Ermittlung der Zahl der Wohnungseinheiten

Die Größe des Planbereiches beträgt 14,8 ha, der Anteil an Nettowohnbauland 11,9 ha. Aus den geplanten Geschoßflächenzahlen von GFZ 0,4 bis 0,5 ergibt sich eine mögliche Gesamtgeschoßfläche von 58.500 m².

Dem Charakter des Planungsgebietes entspricht die Annahme von etwa 95 qm Bruttogeschoßfläche je Wohnungseinheit. Hieraus ergibt sich die maximal mögliche Zahl der Wohnungseinheiten:

$$\frac{58.500}{95} = 615 \text{ WE}$$

Da das Gebiet fast lückenlos bebaut ist und gegenwärtig eine durchschnittliche GFZ von 0,39 aufweist, kann davon ausgegangen werden, daß die errechnete Zahl der Wohnungseinheiten erst in ferner Zukunft erreicht wird. Dies ist bei der Durchführung der Planfolmaßnahmen zu berücksichtigen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Straßen voll erschlossen. Die zukünftigen Bedürfnisse des fließenden und insbesondere des ruhenden Verkehrs machen es notwendig, die vorhandenen Straßen so auszubauen, daß die Parkplätze für Pkw im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Zahl angeboten werden können. Die jeweilige Gesamtbreite der vorhandenen Straßenprofile gestattet eine Anordnung der Parkplätze nur in Längsaufstellung. Durch den Ausbau von Parkbuchten mit

dazwischenliegenden Bauminselfen soll das Straßenbild möglichst ansprechend gestaltet und der ungehinderte Einsatz von Schneeräumfahrzeugen im Winter möglich gemacht werden.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind entsprechend der Zahl der möglichen Wohneinheiten 615 Stellplätze oder Garagen auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Bei der geringen Bebauungsdichte ist eine zwingende Festsetzung auf den Baugrundstücken nicht erforderlich. Der tatsächliche Bedarf ist von Fall zu Fall im Baugenehmigungsverfahren genau zu ermitteln und festzulegen.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind 250 Parkplätze (= 40 % der privaten Stellplätze) innerhalb der Straßenverkehrsfläche im Plan ausgewiesen.

4.3 Wasser- und Energieversorgung

Das Planungsgebiet ist mit elektrischem Strom, Gas und Wasser versorgt. Die zu erwartende Wohndichte und der mit der Modernisierung der Haushalte verbundene Mehrverbrauch an Strom, Gas und Wasser erfordern eine Neuverlegung von Versorgungsleitungen mit größerer Kapazität.

Die Erneuerung des Versorgungsnetzes wird erforderlich, sobald größere Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes in Angriff genommen werden. Eine Abstimmung mit notwendigen Straßenbaumaßnahmen ist anzustreben. Für die Stromversorgung ist zusätzlich zu den beiden vorhandenen Trafo-Stationen eine dritte Station an der Amsbergstraße/Nähe Amsbergstieg neu zu errichten.

4.4 Sozial- und Versorgungseinrichtungen

Ladengeschäfte für die Versorgung der Bewohner mit Dingen des täglichen Bedarfs sind im benachbarten Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße in ausreichender Zahl vorhanden.

Öffentliche Grünanlagen sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz sind östlich der Straße "Am Stadtpark" vorhanden, so daß eine zusätzliche Ausweisung von entsprechenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich erscheint.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll entsprechend dem Charakter des Kurortes eine möglichst aufgelockerte und stark durchgrünte Bebauung behalten. Deshalb wurde in Anpassung an die vorhandene Bebauungsdichte in allen Teilbereichen ein Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, das erheblich unter den in § 17 (1) BauNVO aufgeführten Höchstwerten für Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl bleibt, jedoch über den Durchschnittswerten der vorhandenen Bebauung liegt, so daß eine angemessene Verdichtung noch möglich ist, ohne die Eigenart des Gebietes zu zerstören.

In gerechter Abwägung privater Belange wurde die Geschößflächenzahl möglichst einheitlich festgesetzt. Um die topographischen Gegebenheiten des Gebietes zu unterstreichen, wurde eine Steigerung der zulässigen Geschößzahl zum Berg hin von II auf V Geschosse vorgesehen, wodurch erreicht wird, daß im Bereich der höheren Bebauung ein geringerer Teil der Grundfläche überbaut zu werden braucht und dementsprechend mehr Freifläche der parkartigen Grundstücke erhalten bleibt.

In diesem Bereich wurde auch absichtlich auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um einen der Größe der Grundstücke angemessenen Gestaltungsspielraum zu geben.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die westlich anschließende Forst des gemeindefreien Gebietes Harzburg II. Entlang

dieser Grenze ist mit Rücksicht auf den Wald ein ca. 15 m breiter von jeglicher Bebauung frei zu haltender Streifen ausgewiesen.

Einige westlich der Amsbergstraße gelegene Grundstücke verfügen über einen Bestand an teilweise sehr wertvollen alten Bäumen, die im Interesse der Allgemeinheit unbedingt erhalten werden sollten. Deshalb wurde die Erhaltung dieser Bäume im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht vor, die Amsbergstraße, Papenbergstraße und die ehemalige Dommesstraße (jetzt "Am Stadtpark") geringfügig zu verbreitern. Die benötigten Flächenanteile an den betroffenen Privatgrundstücken müssen im Interesse des Allgemeinwohls von der Stadt Bad Harzburg erworben werden. Ihr steht gemäß § 24 BBauG ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.

Entlang der rückwärtigen Grenze einiger Grundstücke westlich der Straße "Am Stadtpark" befindet sich ein schmaler Grundstücksstreifen zur Aufnahme einer öffentlichen Entwässerungsleitung. Dieser Streifen soll unter Eintragung eines öffentlichen Leitungsrechtes den Anliegergrundstücken zugeschlagen werden.

8. Enteignung

Enteignungsmaßnahmen werden erforderlich, wenn über die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsfläche auf vertraglichem Wege keine Einigung erzielt werden kann.

9. Kosten der Durchführung

Das Planungsgebiet ist erschlossen, so daß Maßnahmen zum Ausbau von Straßen bzw. zur Verstärkung von Versorgungsleitungen zunächst nicht erforderlich sind, sondern erst jeweils dann anfallen, wenn Neubauvorhaben mit höherer Wohn-dichte ein stärkeres Verkehrsaufkommen erzeugen oder wenn der Erhaltungszustand von Straßen bzw. Versorgungseinrichtungen eine Erneuerung notwendig macht. Wann Kosten für Durchführungsmaßnahmen im einzelnen entstehen werden, hängt daher weitgehend von der baulichen Entwicklung des Pla-nungsgebietes ab, die sich voraussichtlich über einen sehr langen Zeitraum erstrecken wird.

Überschlägliche Aufstellung der Kosten:

1. Grunderwerb	226.000,-- DM
2. Straßenausbau (Gehwege und Parkbuchten)	684.000,-- DM
3. Sonstige Kosten	70.000,-- DM
	<u>980.000,-- DM</u>
	=====

Diese Kosten werden in voller Höhe von der Stadt getragen, da die Voraussetzungen für eine Veranlagung zur Leistung von Anliegerbeiträgen nicht gegeben sind.

Aufgestellt:

Wolfenbüttel, 12.5.1972/27.8.1972/27.4.1973

PLANERGRUPPE MORAWE UND NOLTE



Bürgermeister

Bad Harzburg, den 27. 4. 1973



Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG vom 2. 10. 1972 bis 2. 11. 1972 öffentlich ausgelegt.



Stadtdirektor