ANLAGE DER VERFÜGUNG
LANDKREIS GOSLAR
AZ. 61/622-21 VOM 06.02.91

STADT BAD HARZBURG

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Papenberg"

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand

2. Anlaß und Ziel der Planung

3. Inhalt der Planung

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

6. Bodenordnende Maßnahmen

7. Versorgung und Entsorgung

8. Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Am Papenberg" ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 12.02.1976 in Kraft getreten.
Der Plan wurde im Jahr 1978 ergänzt und im Jahr 1980 erstmalig geändert.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich umfaßt die Grundstücke südlich des oberen Teiles der Goslarschen Straße zwischen der Straße "Am Stadtpark" und der Amsbergstraße.

Der Anlaß für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" ist der Antrag eines Grundstückseigentümers. Er beabsichtigt die Erweiterung seines Sanatoriums.
Mit der geplanten Erweiterung wird praktisch eine Baulücke an der Straße "Am Stadtpark" geschlossen. Damit wird die Zielsetzung der Stadt Bad Harzburg unterstützt, innerstädtische Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, um einen weiteren Bebauungsdruck auf Flächen im Außenbereich zu minimieren.

Außerdem sollen im Rahmen der 2. Änderung die Ausnutzungsziffern auf der südlichen Seite des oberen Teils der "Goslarschen Straße" entsprechend angehoben werden. Dies würde den Ausnutzungsziffern, die im benachbarten Bebauungsplan "An der Golfstraße" für die praktisch gegenüberliegende "Golfstraße" festgelegt sind, entsprechend.
Es würde sich damit eine städtebaulich sinnvolle Abstufung der baulichen Verdichtung, ausgehend vom Kreisel im Kreuzungsbereich "Bismarckstraße/Am Stadtpark - Goslarsche Straße" zur "Amsbergstraße" hin entwickeln.

3. Inhalt des Planes

Die einzelnen Planaussagen ergeben sich aus der Zielsetzung, wie sie unter Ziffer 2 dargestellt ist:

Die Baugrenzen werden nach Südosten ausgeweitet, um die geplante Erweiterung des Sanatoriums zu ermöglichen. In diese Ausweitung der Baugrenzen ist das westliche Nachbargrundstück mit einbezogen worden, um hier ein bereits bestehendes Gebäude planungsrechtlich abzusichern, aber auch, um für alle Grundstücke entlang der oberen Goslarschen Straße in etwa gleich große überbaubare Flächen zu schaffen.

Allerdings wird die Baugrenze im westlichen Bereich des Änderungsbereiches auf dem alten Stand beibehalten, um einige auf dem Grundstück vorhandene Bäume zu berücksichtigen. Es sind aber auch auf diesem Grundstück ausreichende Flächen für Erweiterungen vorhanden.

Zu im Verfahren geäußerten Bedenken bezüglich eines Konfliktes zwischen der Ausdehnung der überbaubaren Fläche und der Bad Harzburger Baumschutzsatzung ist darüber hinaus anzumerken, daß das Vorhandensein dieser Satzung nicht zur Folge haben kann, daß grundsätzlich keine Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden, auf denen schützenswerte Bäume im Sinne der Satzung stehen. Hier kann durchaus aus städtebaulichen Gründen einer Bebauung solcher Flächen der Vorrang gegeben werden. Dabei bleibt unbenommen, daß im konkreten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Baumschutzsatzung versucht wird, den schützenswerten Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten oder aber zumindest entsprechende Ersatzpflanzungen durchzusetzen.

Als Art der baulichen Nutzung wird, wie bereits im Originalplan, "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Ausnutzungsziffern werden angehoben so daß eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 im Plan ausgewiesen wird.

Die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung bleibt bestehen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderung der Baustruktur. Die villenartige Bebauung wird durch die Änderung nicht beinträchtigt, da neben der Ausweitung der Baugrenzen und der maßvollen Erhöhung der Ausnutzungswerte keine grundsätzliche Änderung gegenüber den Ausweisungen des Originalplanes vorgenommen wird. Es finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Papenberg" eine Reihe von Situationen, die von den Gebäudedimensionen und der Art der Bebauung her gesehen dem entsprechen, was durch die Änderung ermöglicht wird, ohne daß hierin eine Beeinträchtigung der Baustruktur gesehen wird. Die Änderung trägt somit auch nicht zu einer Veränderung der Baustruktur bei.

Im übrigen können die Fragen des Denkmalschutzes am besten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Planung gelöst werden.

Die im Plan enthaltene Leitungstrasse wird nach Südosten verlegt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Er stellt eine Geschoßflächenzahl von 0,5 dar. Da im Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl von 0,8 vorgesehen ist, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geändert.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich hier nur um eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes handelt, wird auf eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

Festzuhalten ist allerdings, daß durch die Ausweisungen der Änderung eine erhöhte Flächennutzung ermöglicht wird. Hierdurch können in geringem Umfang negative Effekte für Boden und Grundwasser verursacht werden. Diese werden allerdings durch die Tatsache ausgeglichen, daß durch die Schließung einer innerstädtischen Baulücke der bauliche Entwicklungsdruck auf freie Flächen im Außenbereich minimiert wird.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

7. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung ist gesichert.

8. Kosten für die Stadt Bad Harzburg

Für die Stadt Bad Harzburg entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" keine Kosten.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner Sitzung am 23. Oktober 1990 beschlossen.

Bad Harzburg, 24. Oktober 1990

Bürgermeister

STADT BAD HARZBURG 16

Stellv. Stadtdirektor