

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Heiligenholz"
der Stadt Bad Harzburg

Inhalt

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - 4.3 Grünflächen
5. Versorgung und Entsorgung
 - 5.1 Strom, Gas, Wasser
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
7. Kosten für die Stadt

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsteil der Stadt Bad Harzburg und umfaßt den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Am Heiligenholz" aus dem Jahre 1961 sowie angrenzende Flächen.

Der Bebauungsplan ist zweimal im vereinfachten Verfahren geändert worden. Die dritte Änderung von 1967 ist nicht rechtsverbindlich geworden.

Der einfache Bebauungsplan enthält öffentliche Verkehrsflächen, Baugrenzen, Bau-
linien und Geschözzahlen. Die Art und das Maß der Nutzung sind nicht bestimmt.
Die Voraussetzungen des § 30 Bundesbaugesetz sind somit nicht gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Baufläche als
allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unmittelbar östlich des Golfplatzes schließt
sich eine öffentliche Grünfläche an.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Voraussetzungen
zu schaffen, für eine zukunftsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet.
Dabei soll sichergestellt werden, daß künftig hier keine den naturräumlichen und
baulichen Gegebenheiten unangemessenen Entwicklungen eintreten.

Anlaß für die Neuaufstellung ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme
"Innenstadt", denn in das Sanierungsvorhaben als Exklave einbezogen ist das
Grundstück mit dem ehemaligen Baugeschäft an der Bismarckstraße.

Diese Maßnahme ist zurückzuführen auf eines der städtebaulichen Ziele der
Sanierung, nämlich "Entflechtung sich störender Nutzungen".

Das Baugeschäft, das zwischenzeitlich nach Oker umgesiedelt ist, befand sich in
einer Umgebung, die wohnbaumäßig geprägt ist.

Das Grundstück ist im vorhandenen Bebauungsplan als "gewerbliche Baufläche"
ausgewiesen.

Ziel der Planung in diesem Bereich ist die Änderung der gewerblichen Baufläche
in "WA".

Ziel der Neuaufstellung generell ist es, die vorfindliche städtebauliche Struktur
zu erhalten und die Voraussetzungen für eine aufgelockerte in die naturintensive
Umgebung eingebundene Bebauung mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Die im Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 getroffenen Festsetzungen stehen insbe-
sondere im südöstlichen Teilbereich einer situationsgerechten Entwicklung ent-
gegen.

Außerdem ist die planerische Rechtsgrundlage hochgradig derogiert, d.h., es
wurden in vielen Fällen die Festsetzungen nicht eingehalten. Es wurden viele
Dispense erteilt und es wurden Gebäude erstellt auf Flächen, die im Bebauungsplan

als nichtbebaubare private Freiflächen ausgewiesen sind.

Um die notwendige Rechtssicherheit herzustellen, ist für eine eindeutige Rechtsgrundlage zu sorgen, was nur mit einer Neuaufstellung möglich ist.

Die nordwestlich gelegene Erweiterungsfläche, die bis an die Straße "Am Heiligenholz" heranreicht, wurde mit in den neuen Bebauungsplan aufgenommen, um auch hier eine einheitliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Überplanung der öffentlichen Grünfläche unmittelbar östlich des Golfplatzes schafft die notwendige Klarheit zum Verwendungszweck.

Wegen teilweiser Planbereichsüberlagerung wurde am 22.04.1986 vom Rat der Stadt Bad Harzburg der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Ostwärts des Grubenweges" aufgehoben. Dieser Beschluß war notwendig im Hinblick auf die Rechtsklarheit für die Neuaufstellung.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt den Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,6 dar.

Die Fläche unmittelbar östlich des Golfplatzes ist als Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung allgemeine Wohngebiete (WA) mit unterschiedlichen Geschößflächenzahlen fest. Der weitaus größte Bereich erhält eine GFZ von 0,5 bzw. 0,6. Nur bei einzelnen Teilflächen erhöht sich die GFZ aufgrund der vorhandenen Situation (Bebauung) auf 0,75 bis 1,0.

Im Durchschnitt liegt aber der Wert bei 0,6.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Ausnahme Nr. 5 und 6 des § 4 BauNVO werden einheitlich im gesamten Planbereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um die das Plangebiet prägende Nutzungsstruktur zu wahren.

Die Ausnahmen Nr. 1 und 2 des § 4 BauNVO sind allgemein zulässig. Die Festsetzung dient dazu, diejenigen nichtstörenden Gewerbebetriebe zuzulassen, die auf die naturnahe Lage als Anziehungspunkt für Erholungssuchende im besonderen Maß angewiesen sind, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen.

Die allgemeine Zulässigkeit dieser Betriebe entspricht der gegenwärtigen Nutzung vieler Grundstücke im Planbereich. Mit dem Bebauungsplan soll das Hotel- und Übernachtungsgewerbe jede Entfaltungsfreiheit erhalten. Diese Absicht stimmt überein mit der Einstufung Bad Harzburgs im Landesraumordnungsprogramm. In der zentralörtlichen Gliederung ist Bad Harzburg als Mittelzentrum mit besonderer Bedeutung für die Erholung eingestuft.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen ist durch den Publikumsverkehr nicht zu erwarten.

Entsprechend der Zielvorgabe, eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, zu schaffen und zu sichern, werden ein an dem Bestand und der beabsichtigten Neuplanung orientiertes Nutzungsmaß und eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der überwiegenden Anzahl der Grundstücke läßt das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude zu.

Dies ist jedoch überall dort ausgeschlossen, wo die vorhandene GFZ den Wert von 0,6 überschreitet.

Die bestehenden Gebäude liegen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen, die den Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke und deren Eigenart nicht widersprechen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Grenzabstandsbereich zulässig sind, sind auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anordnung der bebaubaren Flächen - vor allem westlich der Straße "Am Rodenberg" und östlich der Straße "Am Heiligenholz" - erfolgt mit der Zielsetzung, die vorhandene Durchgrünung des Baugebietes, die nicht unerheblich zum Wohnwert beiträgt, sicherzustellen.

Diesem Ziel entsprechend wurde nachträglich die vorgesehene östliche Baugrenze auf dem Grundstück des ehemaligen Baugeschäfts Koch um 2,00 m nach Westen verschoben. Damit wird in angemessener Weise Rücksicht genommen auf die hier vorhandenen tatsächlich schützenswerten Bäume.

Nachträglich wurde auch der Bitte des Grundstückseigentümers von Rodenberg 5 entsprochen und die westliche Baugrenze soweit verschoben, daß hier ein weiteres Gebäude errichtet werden kann.

Diese nachträgliche Einräumung der Möglichkeit ist städtebaulich vertretbar und führt zur keiner Verschlechterung der Situation. Die zunächst vorgesehene Abgrenzung war nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Zum Ausgleich werden die übrigen Baugrenzen so zurückgenommen, daß die Größe der bebaubaren Fläche annähernd unverändert bleibt.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Bismarckstraße und die Straße Am Rodenberg und von Westen über die Straße Am Heiligenholz.

Das Plangebiet wird vom Durchgangsverkehr auf der Bismarckstraße nur gestreift.

Die Ringstraße Am Rodenberg mit ihren Sackgassen hat den Charakter einer ruhigen Wohnstraße. Die zwei Sackgassen enden in Wendehämmern, die nicht dem heutigen Standart entsprechen. Sie grenzen unmittelbar an Privatgrundstücke, die sehr unterschiedlich eingefriedet sind.

Eine Erweiterung der Wendeplätze entsprechend den heutigen Richtlinien würde bedeuten, daß die öffentliche Verkehrsfläche teilweise bis an Wohngebäude heranreichen würde. Dies wäre für die betroffenen Eigentümer und Bewohner unzumutbar. Außerdem wäre damit ein erheblicher Aufwand verbunden. Die teilweise sehr schönen und aufwendigen Einfriedungen müßten zurück- bzw. umgebaut werden. Das gleiche träfe zu für sonstige bauliche Anlagen, wie Müllboxen und private Zuwegungen. Außerdem ginge dabei der sehr schön angelegte und begrünte Vorgartenbereich verloren. Es müßten auch eine Reihe von Bäumen und Sträuchern abgeholzt werden. Niemand würde dies verstehen, zumal bis heute bei der Müllbeseitigung und Straßenreinigung keinerlei Probleme aufgetreten sind. In jedem Falle wäre auch mit dem entschlossenen Widerstand der betroffenen Grundstückseigentümer zu rechnen. Insofern wäre ohnehin die Realisierung einer Vergrößerung der Wendeplätze zumindest vorläufig in Frage gestellt.

Unter diesen Umständen wird von der Stadt Bad Harzburg festgestellt, daß an dem jetzigen Zustand festgehalten werden soll. Aus städtebaulicher Sicht würde eine Reduzierung der Vorgartenflächen zu einer Verschlechterung des Straßenbildes führen.

Die Straße Am Heiligenholz ist gegenwärtig nicht ausgebaut. Sie wird den heutigen und künftigen Anforderungen nicht gerecht und muß daher funktionsgerecht ausgebaut werden.

Zum überwiegenden Teil ist eine Straßenbreite von insgesamt 6,5 m vorgesehen, und zwar dort, wo allgemeines Wohngebiet angrenzt. Hier ist auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit eingeschlossen. Eine geringere Straßenbreite von insgesamt 5,5 m ist vorgesehen zwischen dem Golfplatz und der öffentlichen Grünfläche Bolz- und Spielplatz. Hier entfällt die Parkspur.

/ Eine Skizze über die vorgesehenen Straßenprofile ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Ein Wendeplatz ist nicht erforderlich, weil am jetzigen Status der Straße nichts geändert werden soll. Die Straße "Am Heiligenholz" bleibt eine Anliegerstraße mit Anbindung an die Straße "Am Breitenberg". Es ist keine Sackgasse vorgesehen. Geplant ist ein Straßenquerschnitt von 6,5 m bzw. 5,5 m zur Bewältigung des Fahrverkehrs, des Fußgängerverkehrs und des Parkens. Ein detaillierter Ausbauplan wird erst dann ausgearbeitet, wenn im städtischen Haushalt die erforderlichen Mittel für den Ausbau bereitgestellt worden sind.

Für den Planbereich, der von der Straße "Am Heiligenholz" erschlossen wird, sind ca. 18 öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Wie aus der Schnittzeichnung in der Anlage zur Begründung zu entnehmen ist, werden diese Parkplätze im Straßenbereich in Längsaufstellung untergebracht. Unterbrochen wird die Parkzone mit Baumscheiben zur Begrünung und Belebung des Straßenbildes. Auf die Anlage eines separaten Parkplatzes wird verzichtet, weil sich erfahrungsgemäß immer wieder herausgestellt hat, daß derartige Parkplätze kaum angenommen werden und daß unmittelbar vor den Grundstücken im öffentlichen Straßenbereich geparkt wird. Insofern ist die vorgesehene Lösung sachgerecht und kostengünstig.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der sonstigen Straßen im Plangebiet können weitere öffentliche Parkplätze dezentraler als Bordsteinparkplätze untergebracht werden, wie dies derzeit auch der Fall ist. Das gleiche trifft zu für die Bismarckstraße.

Die privaten Einstellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

4.3 Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird ausgewiesen der Bereich zwischen dem Golfplatz und dem Bebauungsplan "An der Golfstraße".

Entsprechend der vorhandenen tatsächlichen Nutzung wird die Fläche unterteilt in öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" und in öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kinderspielplatz/Bolzplatz". Diese große Freifläche bietet Kindern und Jugendlichen gleichermaßen als Spiel- und Bolzwiese Gelegenheit für weiträumige Bewegungsspiele.

Die sich östlich anschließende Grünfläche (Parkanlage) ist im Bereich des Fußweges, der hier z.T. auf einem 5 bis 6 m hohen Damm verläuft, mit großen Bäumen durchgehend eingegrünt.

Vom Bergamt Goslar wird die Ausweisung des Bereiches südlich bzw. östlich des Weges "Am Heiligenholz" als "Grünflächen" begrüßt. Es sollte jedoch bei der Ausweisung dieser Grünflächen auch auf den Begriff des Bergsenkungsgebietes - insbesondere für die Zukunft - nicht verzichtet werden. Deshalb wird dieser Bereich gem. § 9 Abs. 5 BBauG besonders kenntlich gemacht.

5. Versorgung und Entsorgung

5.1 Strom, Gas und Wasser

Das Plangebiet ist versorgt mit Strom, Gas und Wasser durch Anschluß an das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar, soweit dieser gemäß gültiger Satzung dazu verpflichtet ist. Ausgeschlossene Abfälle (Sonderabfälle) sind durch den Abfallbesitzer selber oder einen zugelassenen Dritten zu beseitigen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Flächen, die für den Ausbau der Straße "Am Heiligenholz" in der erforderlichen Breite benötigt werden, müssen von der Stadt erworben werden, soweit sie sich nicht schon in ihrem Eigentum befinden.

Kann über die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen nur auf vertraglichem Wege keine Einigung erzielt werden, so wird eine Enteignung gem. BBauG erforderlich.

7. Kosten für die Stadt

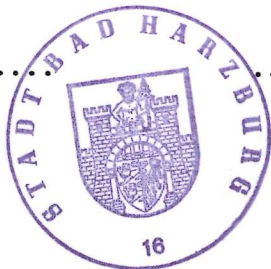
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten für die Stadt sind in der Anlage aufgeführt.

Stadt Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 15. Dezember 1987

Burmann

Bürgermeister



Wip

Stadtdirektor