

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Große Amtswiese",
Teilbereich Südwest der Stadt Bad Harzburg

I N H A L T :

1. Bisheriger Rechtszustand
1. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr
 - 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5. Versorgung und Entsorgung
 - 5.1 Strom, Gas, Wasser
 - 5.2 Abwasserbeseitigung
 - 5.3 Müllbeseitigung
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten und Finanzierung

1. Bisheriger Rechtszustand

Der Änderungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Große Amtswiese", der am 7.8.1956 vom Landkreis Wolfenbüttel genehmigt wurde. Der Bereich wurde neu überplant durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Große Amtswiese", die am 15.3.1961 ebenfalls vom Landkreis Wolfenbüttel genehmigt wurde.

Die 1. Änderung wird als Deckblatt zum Bebauungsplan bezeichnet. Der geänderte Bebauungsplan enthält öffentliche Verkehrsflächen, Baugrenzen, Baulinien, Privatverkehrsflächen, nicht überbaubare private Freiflächen und Geschößzahlen. Die Art und das Maß der Nutzung sind nicht bestimmt. Die Voraussetzung des § 30 BBauG sind somit nicht gegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist der Planbereich z.T. als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und z.T. als "Gemeinbedarfsfläche Bauhof" bzw. "Kirche" dargestellt.

Deshalb ist im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BBauG der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Für den gesamten Planänderungsbereich liegen aus dem Urplan keine hinreichend bestimmten Grenzen des Geltungsbereiches fest. Deshalb gründet sich möglicherweise der jetzt im Verfahren stehende Plan auf einer rechtswidrigen Grundlage.

Darüber hinaus stellt die zu ändernde 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Mindestinhalte gem. § 30 BBauG einen einfachen Bebauungsplan dar. Von daher ist es erforderlich, den Qualitätssprung nicht über ein Änderungsverfahren zu vollziehen. Deshalb wird, was als 4. Änderung begonnen wurde, als Neuaufstellung weiterbetrieben.

Um Rechtseindeutigkeit herzustellen, wird die Teilaufhebung der in Frage kommenden Fläche des Urplanes bzw. seiner 1. Änderung beschlossen und gleichzeitig die Neuaufstellung mit der Bezeichnung "Große Amtswiese" - Teilbereich Süd-West -.

In der Sache ist die Neuaufstellung erforderlich, um die Voraussetzungen zu schaffen, für eine zukunftsorientierte städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet. Dabei soll sichergestellt werden, daß künftig im Planbereich keine den naturräumlichen und baulichen Gegebenheiten unangemessene Entwicklungen eintreten.

Es ist im geltenden Bebauungsplan festgesetzt, daß die noch vorhandenen Freiflächen im Südteil des Bauhofgeländes und der südlich angrenzenden Privatgrundstücke durch eine entlang dem Grundstück der Tischlerei Karch zu bauende Straße zu erschließen und dann zu bebauen sind. Diese Erschließungsstraße ist bis an das Gelände des Bauhofes inzwischen fertiggestellt. Sie ist öffentlich gewidmet und trägt die Bezeichnung "Fürstenhofweg". Ihre Fortsetzung führt zwangsläufig über Flächen des Bauhofes und über verschiedene Privatgrundstücke, die sich nach Süden hin anschließen.

Es hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt, daß die Fertigstellung der Straße auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes unzweckmäßig ist. Die Herstellung wäre mit einem nicht zu vertretbaren Erschließungsaufwand verbunden, d.h., daß für die noch zur Disposition stehende Fläche, die noch nicht bebaut ist, eine knapper bemessene Erschließungsanlage völlig ausreicht.

Ohnehin ist der Planbereich kleiner geworden durch den beim Neubau der B 4 zusätzlichen Platzbedarf. Die B 4, die heute vor rd. 20 Jahren sich noch in der Planungsphase befand, ist seinerzeit nachrichtlich übernommen worden. Die sonstigen Festsetzungen bedürfen der Überprüfung nach heute geltenden städtebaulichen Maßstäben.

Das gesamte damalige Bauhofgelände ist ausgewiesen als private Verkehrsfläche. Der dargestellte Kindergarten ist längst verlegt und der Bauhof nach den heutigen entsprechenden Bedürfnissen völlig neu aufgebaut. Hier ist auszugehen von den tatsächlichen Verhältnissen.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt den Planbereich zum überwiegenden Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 dar. Die Fläche des Bauhofes und des evangelischen Kirchengemeindegrundstückes sind als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung eine Geschößflächenzahl von 0,6 fest.

Da statt des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan "Mischgebiet" (MI) festgesetzt werden soll, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf diese Weise wird gem. § 8 Abs. 2 BBauG dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes wird als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Insofern dient diese Festsetzung im besonderen Maße den Zielen der Sanierung und nimmt Rücksicht, was die Entwicklungschancen anbetrifft, auf die hier ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Es wird durchweg im Mischgebiet eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt, um den Charakter dieses alten innerstädtischen Bereiches zu bewahren und unangemessene bauliche Entwicklungstendenzen auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Der Bereich des Bauhofes und der evang. Kirchengemeinde werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und auf diese Weise planerisch abgesichert.

Die Führung der Baugrenzen richtet sich im wesentlichen nach der vorhandenen Bebauung, läßt jedoch noch einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu.

Hierbei sind auch weitestgehend die Anregungen der evang. Kirche berücksichtigt worden.

Die zurückliegende innere Freifläche erhält bebaubare Flächen, die unmittelbar auf die gewünschte bauliche Entwicklung ausgerichtet sind, um zu erreichen, daß zwischen den baulichen Anlagen genügend viel Abstand und Freiraum verbleibt.

Damit soll auch der Wohnwert in dieser innerstädtischen Situation abgesichert werden.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Schreiberhauer Straße, von Westen über die Herzog-Julius-Straße, von Süden über die Lutherstraße und im zentralen Bereich über den neuen Fürstenhofweg. Östlich am Plangebiet vorbei führt die B 4, die Hauptdurchgangsstraße von Bad Harzburg. Dennoch wird das Plangebiet durch den B4-Durchgangsverkehr nicht erheblich belastet, weil die Trasse in einer Tiefe von ca. 6 - 8 m vorbeiführt.

Der Fürstenhofweg ist gegenwärtig nur zur Hälfte ausgebaut. Der Rest soll auf der Grundlage des neu aufgestellten (geänderten) Bebauungsplanes funktionsgerecht ausgebaut werden. Die Straße erhält am Ende einen ausreichend bemessenen Wendehammer.

Für die geplante Neubebauung im zentralen Bereich werden in der entsprechenden Anzahl öffentliche Parkplätze zusätzlich ausgewiesen.

Für die vorhandene Bebauung an der Herzog-Julius-Straße und der Lutherstraße sind entlang der Herzog-Julius-Straße durchgehend Parkplätze vorhanden. Außerdem steht der Parkplatz östlich der Kirche in nächster Nähe und der Parkplatz auf dem Gelände des ehem. Juliushaller Mineralbrunnens in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

Die privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird über das Flurstück 7/1 festgesetzt, um die Erschließung des dahinterliegenden bebauten Flurstückes 7/2 abzusichern.

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. Im Zusammenhang mit der Verlängerung des Fürstenhofweges werden die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze entsprechend erweitert.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

Im zentralen Bebauungsplanbereich wird das Kanalnetz entsprechend der Verlängerung des Fürstenhofweges erweitert.

5.3 Müllbeseitigung

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

6. Maßnahmen zu Verwirklichung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die noch freie unbebaute Fläche südlich des Bauhofes im zentralen Planbereich ist nur dann sinnvoll bebaubar, wenn die bestehenden verschachtelten Grundstücksverhältnisse durch Aufhebung der Grundstücksgrenzen und Zusammenlegung einem Gemeinschaftsprojekt zugeführt werden.

Ein weiterer Grund für die Umlegung ist eine gleichmäßige Belastung der Grundeigentümer, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für öffentliche Zwecke abgeben müssen.

7. Kosten und Finanzierung

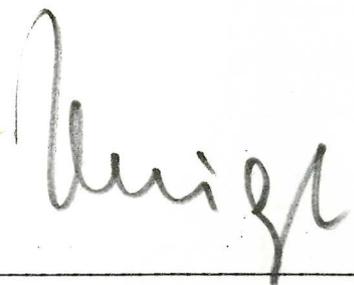
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten für die Stadt sind in der Anlage aufgeführt.

Die Begründung hat mit der zugehörigen Anlage gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 1. 11. 1984 bis einschl. 3. 12. 1984 öffentlich ausgelegen. Sie wurde mit der zugehörigen Anlage in der Sitzung am 29. 1. 1985 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, 29. Januar 1985



Bürgermeister



Stadtdirektor