

B E G R Ü N D U N G

zur Neuaufstellung des Bebauungsplans
" V O R D E M E I C H E N B E R G E "
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
der Stadt Bad Harzburg

Fassung für die öffentliche Auslegung
gemäß § 2a Abs.6 BBauG

INHALT	SEITE
1. Bisheriger Rechtszustand	2
2. Städtebauliche Ziele und Berücksichtigung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs.5 BBauG	2
3. Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Festsetzungen des Bebauungsplan	4
4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	5
4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
4.4 Wasserflächen	6
4.5 Erhaltung von Bäumen	6
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	7
6. Versorgung und Entsorgung	7
6.1 Strom, Gas, Wasser	7
6.2 Abwasserbeseitigung	7
6.3 Müllbeseitigung	7
7. Flächenbilanz	8
8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	8
9. Kosten für die Stadt	8

1. Bisheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsteil der Stadt Bad Harzburg und umfaßt den Geltungsbereich des übergeleiteten Teilorts- zugleich Aufbauplans "Vor dem Eichenberge" aus dem Jahr 1959 sowie angrenzende unbeplante Flächen.

Der übergeleitete Teilorts- zugleich Aufbauplan enthält öffentliche Verkehrsflächen, Baugrenzen, Baulinien und Geschößzahlen. Die Art und das Maß der Nutzung sind nicht bestimmt. Die Voraussetzungen des § 30 BBauG sind somit nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg und dessen 5. Änderung stellen den Planbereich als allgemeines Wohngebiet dar.

2. Städtebauliche Ziele und Berücksichtigung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG

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

Prägend für das Plangebiet ist seine Hanglage sowie die besonderen topographischen Verhältnisse im Verlauf des Stübchenbaches. Durch seine unmittelbare Nähe zum Wald weist das Plangebiet einen hohen Wohn-, Freizeit- und Erholungswert auf. Die bestehende Wohnbebauung ist überwiegend ein- und zweigeschossig und mit Satteldächern gedeckt, deren Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien angeordnet sind. Im Plangebiet ist ein der Versorgung des Gebiets dienender Lebensmittelladen vorhanden.

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

Die in dem Teilorts- zugleich Aufbauplan aus dem Jahr 1959 getroffenen Festsetzungen stehen insbesondere im südöstlichen Teilbereich einer situationsgerechten Entwicklung entgegen.

Dieser Teilbereich umfaßt das Grundstück der Gaststätte "Waldhöhe", das städtische Grundstück mit der Obdachlosenunterkunft und östlich angrenzende Flächen bis zur Stübchentalstraße, die gegenwärtig durch Wohngebäude und kleine Freizeitbungalows belegt sind.

Der vorhandene Baukomplex der Gaststätte "Waldhöhe" ist überaltet und soll abgebrochen werden. Die Grundstücksfläche soll veräußert und einer neuen wirtschaftlicheren Nutzung zugeführt werden. Es ist geplant, an dieser Stelle eine dem heutigen

Wohnstandard entsprechende Wohnbebauung zu errichten, wobei das angrenzende städtische Grundstück in die Planung einbezogen werden soll. Die hier vorhandene überaltete Obdachlosenunterkunft soll ebenfalls abgebrochen werden. Die Interessen der von den Maßnahmen Betroffenen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfe und Einrichtungen bedürfen, sollen angemessen berücksichtigt werden. Für die Obdachlosenunterkunft wird an anderer Stelle Ersatz geschaffen.

Als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans im südöstlichen Teilbereich dient der überarbeitete Bebauungsentwurf des Architekten Dipl.-Ing. U. Mekelburg. Der Bebauungsentwurf hat bereits das Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG durchlaufen und eine breite Zustimmung gefunden.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen wird auf diesen Bebauungsentwurf abgestellt. Dabei wird berücksichtigt, daß die Festsetzungen nicht zu eng gefaßt werden damit auch andere Planungen möglich sind.

Das geplante Vorhaben ist nur durchführbar, wenn die Erschließung gesichert ist. Dazu ist ein funktionsgerechter Ausbau der Burgstraße erforderlich. Die Stadt Bad Harzburg hat bereits die dafür benötigten Flächen erworben. Nach Fertigstellung des Ausbaues werden die Anlieger der Burgstraße zu Erschließungsbeiträgen herangezogen. Für die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen ist eine einheitliche planungsrechtliche Situation entlang der Burgstraße erforderlich. Gegenwärtig stellt sich die Situation uneinheitlich dar:

- ein Bereich ist enthalten im Bebauungsplan "Burgstraße",
- ein Bereich ist unbeplant,
- ein Bereich liegt im Bebauungsplan "Vor dem Eichenberge", der nicht die für die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen erforderlichen Angaben enthält.

Der aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung geforderte Mindestabstand von 30m zwischen Baugrenzen und Waldrand wird den Gegebenheiten im Plangebiet nicht gerecht, da der Abstand durch die vorhandene Bebauung bereits beträchtlich unterschritten wird. Um die öffentlichen Belange und die privaten an Bestandssicherung und wirtschaftlicher Ausnutzung orientierten Belange auszugleichen, soll die vorhandene Bebauung den Maßstab für die Anordnung der südlichen Baugrenze entlang der Burgstraße bilden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die vorfindliche städtebauliche Struktur zu erhalten. Bei den vorhandenen Gebäuden entlang des Birkenwegs soll daher die bauliche Erweiterung vorwiegend in der Grundstückstiefe verwirklicht werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Grenzbereich zulässig sind, sollen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht ausgeschlossen werden. Eine Ausschlußregelung hätte zur Folge, daß die vorgesehene Tiefgarage auf dem Grundstück "Waldhöhe" als Fläche festgesetzt werden müßte. Eine solche Festlegung wäre nur auf das beabsichtigte Vorhaben zugeschnitten und würde andere Lösungen ausschließen oder über Gebühr einschränken.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Planungsgebiet ist nicht erforderlich, da neben dem Sportplatz unmittelbar östlich vom Plangebiet ein Kinderspielplatz vorhanden ist. Ein weiterer Spielplatz liegt westlich vom Plangebiet innerhalb einer Entfernung von 400m. Desweiteren bietet der unmittelbar angrenzende Wald Möglichkeiten zum Spielen. Da das Plangebiet nicht von Durchgangsverkehr belastet wird und die Stichstraßen den Charakter von ruhigen Wohnstraßen haben, ist Spielen auch im Straßenraum relativ gefahrlos möglich.

3. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die den westlichen Teilbereich des Bebauungsplans umfaßt, stellt den Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 0,6 dar.

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzungen allgemeine Wohngebiete mit einer Geschosßflächenzahl von 0,35 bis 0,55 fest. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs.2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind die Ausnahmen Nr.1 und 2 des § 4 BauNVO allgemein zulässig. Die Festsetzung dient dazu, diejenigen nicht störenden Gewerbebetriebe zu zulassen, die auf die naturnahe Lage als Anziehungspunkt für Erholungssuchende in besonderem Maß angewiesen sind, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen. Die allgemeine Zulässigkeit dieser Betriebe entspricht der gegenwärtigen Nutzung des Flurstücks 371/4, auf dem die Gaststätte "Waldhöhe" vorhanden ist.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen ist durch den Publikumsverkehr nicht zu erwarten, da die Erschließung der betreffenden Flächen von den am Rand des Plangebiets gelegenen Straßen erfolgt.

Entsprechend der Zielvorgabe, eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten und zu schaffen, werden ein an dem Bestand und der beabsichtigten Neuplanung orientiertes Nutzungsmaß und eine offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen wird entlang der Burgstraße ein einheitliches Maß der Nutzung festgelegt.

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

Die bestehenden Gebäude liegen mit Ausnahme derjenigen, die im Rahmen der Neuplanung abgebrochen werden sollen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücken und deren Eigenart nicht widersprechen, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Grenzabstandsbereich zulässig sind, sind auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung entlang des Birkenwegs wird die straßenseitige Baugrenze auf der vorhandenen Gebäudeflucht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück "Waldhöhe" und der angrenzenden in städtischem Besitz befindlichen Fläche sind großzügig zugeschnitten, um auch andere städtebauliche Konzepte als das geplante Vorhaben ermöglichen zu können.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Stübchentalstraße und den Birkenweg und von Süden über die Burgstraße.

Das Plangebiet wird nicht vom Durchgangsverkehr belastet; alle Erschließungsstraßen sind Stichstraßen. Sie haben den Charakter von ruhigen Wohnstraßen. Entlang der Straßenzüge Birkenweg und Fichtenweg sind ausreichend bemessene Wendeanlagen vorhanden.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, werden an der Einmündung der östlichen Stichstraße in den Birkenweg die Straßenecken abgeschrägt. Dazu werden das schon vermessene Flurstück 375/19 und ein Teil des Flurstücks 375/16 benötigt.

Die Burgstraße ist gegenwärtig nicht ausgebaut. Sie wird den künftigen Anforderungen nicht gerecht und soll daher funktionsgerecht ausgebaut werden. Entlang der Burgstraße werden öffentliche Parkplätze erstellt und an ihrem Ende wird ein ausreichend bemessener Wendehammer vorgesehen.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßen im Plangebiet können öffentliche Parkplätze dezentral als Bordsteinparkplätze untergebracht werden, wie dies derzeit auch der Fall ist.

Die privaten Einstellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

Die südlich an den Wendeplatz anschließende Verlängerung des Birkenwegs verbindet das Wohngebiet mit dem Wald. Über diese Verbindung werden anliegende Grundstücke erschlossen. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr zwischen der Burgstraße und dem Birkenweg sind verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über den Stübchenbach werden mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt, um die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücksteile über die vorhandenen Brücken abzusichern.

Der verrohrte Abschnitt des Stübchenbachs wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Harzburg belastet. Die Breite der zu belastenden Fläche von 2,0m jeweils beidseitig der Rohrachse ist erforderlich, um Unterhaltungsarbeiten ausführen zu können. Das bestehende Gebäude, das in diese Fläche hineinragt, genießt Bestandsschutz. Im Fall einer Neubebauung ist die Fläche jedoch von einer Bebauung frei zu halten.

4.4 Wasserflächen

Der Stübchenbach ist ein Gewässer III. Ordnung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 1.12.1970.

Der Bachverlauf des Stübchenbachs ist ein prägendes Element des Landschaftsbildes. Er wird durch die Festsetzung der Wasserfläche planungsrechtlich abgesichert.

4.5 Erhaltung von Bäumen

Im südöstlichen Planbereich werden die Bäume, die für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind als zu erhaltende festgesetzt. Auf die planungsrechtliche Absicherung weiterer in anderen Bereichen des Plangebiets vorhandener Bäume wird verzichtet, da das Plangebiet im Geltungsbereich einer in Aufstellung befindlichen Baumschutzsatzung liegt. Da jedoch das Vorhaben auf dem Grundstück "Waldhöhe" voraussichtlich vor Inkrafttreten der Baumschutzsatzung realisiert wird, ist zum Schutz des Landschaftsbildes im Bebauungsplan die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume erforderlich.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

In den Bebauungsplan sind nach §1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1978 örtliche Bauvorschriften gemäß §56 der Niedersächsischen Bauordnung aufgenommen.

Die Anforderungen an die Gestaltung der Dächer haben den Zweck, daß sich Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen in das vorhandene Ortsbild einfügen. Das Erscheinungsbild des Ortsteils ist geprägt durch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 28° bis 50° . Dieses einheitliche Bild soll gewahrt bleiben. Die Zulässigkeit von Flachdächern auf Nebenanlagen und Garagen trägt der Forderung nach Wirtschaftlichkeit Rechnung.

Die Festsetzung über die Anordnung der Firstrichtungen parallel zu den Höhenlinien dient dazu, die Gebäude in die gestalterisch empfindliche Hanglage einzugliedern und soll verhindern, daß weithin sichtbare Giebeldreiecke das Bild des Hangs beeinträchtigen.

Die Höhenbegrenzung der sichtbaren Gebäudeaußenwände soll dazu beitragen, daß das gebietstypische Erscheinungsbild insbesondere auch durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück "Waldhöhe" gewahrt bleibt. Die Festsetzung der talseitig höchstens zulässigen Außenwandhöhe dient dazu, daß bei zwei Vollgeschossen nicht zusätzlich ein Dachgeschoß und ein Untergeschoß als Wandflächen sichtbar werden. Die Festsetzung läßt bewußt offen, wie die höchstens zulässige Höhe auf die einzelnen Geschosse verteilt werden, um eine günstige vertikale Gliederung des Innenraums zu ermöglichen. Die bergseitige Höhenbegrenzung hat zum Zweck, daß Drempel und Sockel nicht wie ein weiteres Vollgeschoß wirken. Bei der Ermittlung der Höhen ist von der Geländeoberfläche nach erfolgter Bautätigkeit auszugehen.

6. Versorgung und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

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

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Kanalnetz.

6.3 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.

7. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt	5,13 ha
davon sind:	
öffentliche Verkehrsfläche (15,6%)	0,80 ha
Wasserfläche (1,8%)	0,09 ha
Das Nettobauland (allgemeines Wohngebiet) beträgt somit:	4,24 ha

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Flächen, die für den Ausbau der Burgstraße in der erforderlichen Breite benötigt werden, sind bereits von der Stadt erworben. Das Verfahren zur Umwidmung der Forstfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche ist eingeleitet worden.

9. Kosten für die Stadt

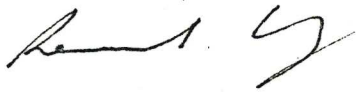
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten für die Stadt sind in der Anlage aufgeführt.

Die vorstehende Begründung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan, sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgestellt von

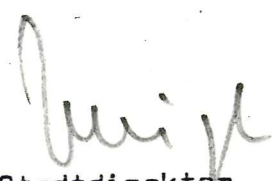
Dipl.-Ing. Reinhard Wolf

Hannover, den 14. April 1984



Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat der Begründung des Entwurfs in seiner Sitzung am 2. 5. 1984 zugestimmt.

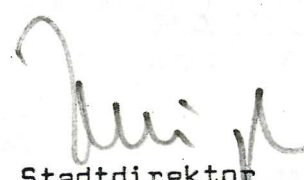
Stadt Bad Harzburg, 3. 5. 1984



Stadtdirektor

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan "Vor dem Eichenberge" vom 21. 5. 1984 bis 21. 6. 1984 gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen.

Stadt Bad Harzburg, 22. 6. 1984



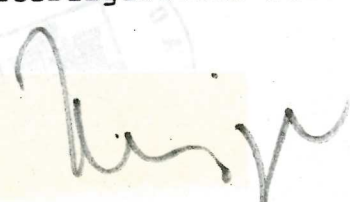
Stadtdirektor

Die Begründung wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 18. 7. 1984 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Stadt Bad Harzburg, 19. 7. 1984



Bürgermeister



Stadtdirektor