

STADT BAD HARZBURG

2. Änderung

des Bebauungsplanes „Vor dem Eichenberg“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Inhalt der Planung
4. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Eichenberg“. Dieser Bereich liegt im Südosten des Plangeltungsbereiches und umfaßt die Fläche des ehemaligen Hotels Waldhöhe.

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1984 wurde für den nunmehr erneut überplanten Teilbereich bereits im Jahr 1993 einmal geändert.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist ebenso wie der Bebauungsplan einschl. der bereits durchgeführten und jetzt beabsichtigten Änderung ein allgemeines Wohngebiet aus, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Eichenberg“ und der dazugehörigen Gestaltungssatzung erfolgte Anfang der 90er Jahre, um ein konkretes, damals geplantes Bauvorhaben zu ermöglichen. Es sollten auf dem Grundstück 26 Reihenhäuser errichtet werden. Die damalige Planung wich in erster Linie von der örtlichen Bauvorschrift ab, da die Reihenhäuser entgegen der in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschriebenen Firstrichtung nicht hangparallel, sondern senkrecht zum Hang gebaut werden sollten. Daher wurde die Gefahr gesehen, daß die hangseitigen Giebelseiten sich negativ auf das Stadtbild auswirken könnten. Um dennoch das Bauvorhaben zu ermöglichen, wurden die Pläne dahingehend geändert, daß zwar die Firstrichtung den Bauwünschen entsprechend aufgenommen wurde, auf der anderen Seite aber die absolute Höhe der Gebäude der konkreten Planung entsprechend sehr niedrig angesetzt wurde. Dies wurde dadurch erleichtert, daß ein Dachgeschoßausbau nicht vorgesehen war. Dieser sollte erst in relativ reduzierter Form zu einem späteren Zeitpunkt durch die Einzeleigentümer der Reihenhäuser in Eigenleistung je nach Bedarf erfolgen. Hierdurch konnten die Baukörper sehr niedrig gehalten werden.

Diese Planung konnte allerdings vom Investor nicht umgesetzt werden. Er hat das Grundstück zwischenzeitlich verkauft.

Vom neuen Eigentümer ist eine Planung beabsichtigt, die sich im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes hält: Die dort vorgesehene Firstrichtung parallel zum Hang wird eingehalten. Es werden auch die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Höhenfestsetzungen, die höher liegen als in der 1. Änderung, eingehalten.

Hierdurch weicht die nunmehr beabsichtigte Planung von der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ab.

Die Bauherren haben bereits versucht, über einen Befreiungsantrag ein Baurecht zu erlangen. Dies ist aber nur für 3 einzelne Gebäude gelungen. Ein Befreiungsantrag, der sich auf das gesamte Grundstück bezieht und dem die Stadt Bad Harzburg bereits zugestimmt hatte, wurde von der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt. Nunmehr kann ein Baurecht für die weiteren Gebäude in der vorgesehenen Form nur noch über eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes erlangt werden.

Da mit der gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes geänderten Planung in verstärktem Maße durch einen intensiveren Dachgeschoßausbau Wohnraum geschaffen werden kann, der in Bad Harzburg dringend benötigt wird, wird das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Inhalt der Planung

Sowohl bei der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) als auch bei der Geschossigkeit (zweigeschossig) und dem Maß der Nutzung (Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,55) und der offenen Bauweise ändert sich gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nichts.

Auch die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.
Dies trifft ebenso auf den besonders geschützten Baumbestand zu.

Eine Änderung gegenüber den bisherigen Plänen erfolgt durch die Verschiebung der Baugrenze im westlichen Planbereich von den Nachbargrundstücken weg: Hier wird nunmehr durch die Baugrenze ein Grenzabstand von 6 m statt vorher 3 m vorgeschrieben. Diese Ausweisung resultiert aus Bedenken, die von seiten der westlichen Anlieger geäußert wurden.

Die Erschließung des Baugebietes kann sowohl vom Birkenweg als auch von der Burgstraße erfolgen, die beide als Stichstraße am Baugebiet enden. Da faktisch bereits 2 der schon errichteten Gebäude über den Birkenweg erschlossen werden, der allerdings vom Ausbaustandard weit hinter der Burgstraße zurückbleibt und zudem ein starkes Gefälle hat, sollte eine verkehrliche Erschließung der weiteren Gebäude nur über die Burgstraße erfolgen.

Ebenso sollte hier die Stellung der notwendigen privaten Einstellplätze auf dem Baugrundstück selbst, von der Wohnnachbarschaft abgewandt, in unproblematischen Bereichen des Geländes erfolgen.

Die notwendigen öffentlichen Einstellplätze sind in der Burgstraße in ausreichender Anzahl vorhanden.

In der örtlichen Bauvorschrift wird mit der Festsetzung von geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel zwischen 28° bis 50° das städtebaulich nicht gewollte Flachdach ausgeschlossen. Ausgenommen sind hiervon lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen.

Die Firstrichtung der Gebäude ist wie im Ursprungsplan hangparallel zu den Höhenlinien angeordnet, wobei eine Abweichung von bis zu 20° zulässig ist. Hierdurch soll eine negative Wirkung der Giebelseiten zur Talseite hin ausgeschlossen werden.

Mit der Begrenzung der sichtbaren Höhe von Gebäudeaußenwänden auf 8,40 m talseitig und 5,60 bergseitig soll erreicht werden, daß bei einer vernünftigen Ausnutzung in zweigeschossiger Bauweise keine überdimensional hohen Bauten entstehen.

4. Sonstiges:

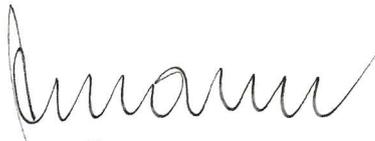
Da das Baugebiet bereits über die Straßen Birkenweg und Burgstraße erschlossen ist, werden keinerlei Erschließungsmaßnahmen notwendig. Auch die Entsorgung des Abfalls kann von diesen Straßen aus erfolgen: entweder durch eine Durchfahrt, die ein Überfahren des gesamten Grundstücks von der Burgstraße zum Birkenweg ermöglicht oder durch Anordnung der Sammelbehälter an den genannten Straßen.

Auf Anregung des Staatlichen Forstamtes Altenau wird darauf hingewiesen, daß zu Umsetzung der Bauvorhaben eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit mit folgendem Wortlaut aufgenommen werden muß:

„Der Eigentümer hat alle vom benachbarten Grundstück des Landes ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeit sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z.B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z.B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Landes vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen.“

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

Bad Harzburg, den 03.09.1996


Homann
Bürgermeister




Voigt
Stadtdirektor

Geändert gem. Verfügung des Landkreises Goslar vom 14.03.1997
(Az.: 61/622-21)

Bad Harzburg, 20.03.1997

