

Begründung

gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes für die 1. Änderung des übergeleiteten Teilorts- und Aufbauplans "Im Stübchenbruche"

I. Bisheriger Rechtsstand

Der Planbereich ist ein Teil des am 21. März 1960 festgestellten Teilorts- und Aufbauplans "Im Stübchenbruche".

II. Veranlassung

Durch den Teilorts- und Aufbauplan "Im Stübchenbruche" ist für den Bereich der Änderung eingeschossige Bauweise festgesetzt. Wegen der verminderten Nachfrage nach Eigenheimen und dem erhöhten Bedarf an Miet- oder Eigentumswohnungen soll im Planbereich eine drei- bis viergeschossige Bauweise festgesetzt werden. Für Eigenheime sind noch ausreichende Flächen am Ortsrand des Stadtgebietes vorgesehen.

Der Planbereich "Im Stübchenbruche" war in den Bebauungsplanbereich "Bad Harzburg-Ost" einbezogen. Dabei war hier neben der beibehaltenen drei- und viergeschossigen Bauweise entlang der Ilsenburger Straße (Bundesstraße 6) zusätzlich der Bau von zwei achtgeschossigen Baukörpern geplant. Im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbezirk Braunschweig ist nunmehr auch hier nur noch eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt worden.

Da der Bebauungsplan "Bad Harzburg-Ost" nicht rechtskräftig geworden ist, wird diese Bauleitplanung auf der Grundlage des übergeleiteten Teilorts- und Aufbauplans "Im Stübchenbruche" durchgeführt.

Der Rat der Stadt hat deshalb am 25. Februar 1965 und 26. Oktober 1971 beschlossen, den übergeleiteten Teilorts- und Aufbauplan "Im Stübchenbruche" zu ändern.

III. Erläuterung zum Bebauungsplan

Wie bereits im Teilorts- und Aufbauplan "Im Stübchenbruche" festgesetzt, wird der Planbereich durch eine in Richtung Osten von der Stübchentalstraße abzweigende Stichstraße erschlossen. Die Baukörper sollen annähernd in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden, um für die Wohnungen eine möglichst günstige Lage zu gewährleisten und außerdem von den Straßen den Durchblick offenzuhalten. Im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Goslar bleibt die Bebauung vom vorhandenen Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 6 mindestens 15 m entfernt.

Innerhalb des Planbereichs werden 138 Wohnungen unterschiedlicher Größe, zum Teil als Eigentumswohnungen, entstehen. Für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge ist der Ausbau von 98 privaten Stellplätzen bzw. Garagen und öffentliche Parkflächen für 42 Fahrzeuge vorgesehen. Damit ist je Wohnung 1 Stellplatz zur Verfügung.

Das Maß der Nutzung wird für den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Teil mit der GFZ 1,0 bei maximal 4-geschossiger Bauweise und für den südlichen Bereich mit der GFZ 0,9 bei maximal 3-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Die Art der Nutzung entspricht § 4 der Baunutzungsverordnung "Allgemeines Wohngebiet".

Alle Gebäude werden an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg sowie an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem angeschlossen. Dazu werden die Stadtwerke innerhalb des Planbereichs eine Umformerstation einrichten. Sämtliche Gebäude sollen einzelne ölbefeuerte Warmwasser-Zentralheizungen erhalten.

Am Ostrand des Planbereichs wird ein öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet, der von allen Wohngebäuden direkt auf Fußwegen erreichbar ist.

IV. Erschließung

Die Erschließung wird aufgrund eines Erschließungsvertrages von der Baugenossenschaft "Wiederaufbau" als Bauherrin der Wohngebäude durchgeführt. Von den umlagefähigen Erschließungskosten trägt die Stadt Bad Harzburg 10 %.

Die Kosten der Erschließung sind von dem beauftragten Ingenieurbüro wie folgt ermittelt worden:

		davon Anteil <u>der Stadt</u>
Grunderwerb	80.000, -- DM	8.000, -- DM
Straßenbau	324.000, -- DM	32.400, -- DM
Regenwasserkanal	123.000, -- DM	12.300, -- DM
Schmutzwasserkanal	39.000, -- DM	39.000, -- DM
Straßenbeleuchtung	16.000, -- DM	1.600, -- DM
öffentl. Kinderspielplatz	10.000, -- DM	1.000, -- DM
öffentl. Parkraum ist im Straßenbau enthalten.		
	<hr/> 582.000, -- DM	<hr/> 94.300, -- DM

Da die Kosten des Schmutzwasserkanals durch die einmaligen Anschlußgebühren gedeckt werden, verbleibt für die Stadt eine tatsächliche Belastung in Höhe von rund 55.000, -- DM.

V. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich sämtliche Bau- und Erschließungsflächen im Eigentum des Bauträgers befinden.

Bad Harzburg, 28. Oktober 1971

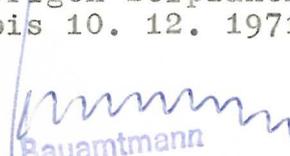


Bürgermeister



Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 10. 11. 1971 bis 10. 12. 1971 öffentlich ausgelegt.



Bauamtman