

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 23 "Am Kupferbach"

Inhaltsverzeichnis:

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt der Planung
- IV. Städtebauliche Werte
- V. Infrastruktur
- VI. Bodenordnung
- VII. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Am Kupferbach" ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.

Bereits am 22.11.1966 wurde ein Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Am Kupferbach" gefaßt. Das Aufstellungsverfahren wurde dann aber nicht weitergeführt.

Der Aufstellungsbeschluß vom 22.11.1966 wurde in der Ratssitzung am 5.5.1981 aufgehoben, weil der ursprüngliche Planbereich mit der neuen Planung nicht identisch ist. In gleicher Sitzung am 5.5.1981 wurde ein neuer förmlicher Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Weiterin liegt der Planbereich im Geltungsbereich eines Teilortsbauplanes, der am 21. 11. 1906 von der Herzoglichen Kreisdirektion Wolfenbüttel genehmigt wurde, mit Genehmigungsverfügung vom 30.11.1926 geändert wurde und der heute als übergeleiteter Bebauungsplan gilt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die Verbindungsstraße "Am Kupferbach" zwischen der Bismarckstraße und der Herzog-Wilhelm-Straße ist z.Z. zum Teil ein sehr schmaler Verbindungsweg mit einer wassergebundenen Decke. Die Straße ist für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur für den Anliegerverkehr freigegeben. Es ist immer wieder festzustellen, daß die Wegefläche Schlaglöcher aufweist, was von einem Anlieger schon mehrfach beanstandet worden ist. Deshalb wurde der Beschluß gefaßt, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel der Sicherstellung der Herstellung einer straßenmäßigen Querverbindung zwischen der Bismarckstraße und der Herzog-Wilhelm-Straße in der erforderlichen Ausbaubreite. Gleichzeitig sollen die angrenzenden teilweise unbebauten Grundstücke mit planerischen Festsetzungen versehen werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherstellen.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde festgestellt, daß die betroffenen Grundstückseigentümer eine leistungsfähige Querverbindung ablehnen, weil damit gerechnet werden müßte, daß zusätzlicher Verkehrslärm entstehen würde und nicht nur geringfügige Gartenflächen für die Straßenerweiterung geopfert werden müßten. Deshalb soll heute entgegen der ursprünglichen Zielvorgabe lediglich eine Wohnstraße nur für den Anliegerverkehr angestrebt werden mit einer Ausbaubreite von 4,50 m. Damit wird auch gewährleistet, daß die bisher unbebauten Grundstücke ordnungsgemäß erschlossen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Da primär mit diesem Bebauungsplan ein Ausbau der Verbindungsstraße "Am Kupferbach" geplant ist, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewußt beschränkt worden auf den Straßenbereich selbst und auf die unmittelbar anschließenden Grundstücke. Damit ist nicht ausgeschlossen, daß vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgedehnt wird bis an die Friederikenstraße bzw. Coldeweystieg.

Die Aufhebung eines Teilbereiches des Teilortsbauplanes von 1906/1926 ist erforderlich, weil im Fluchtlinienplan eine breite leistungsfähige, straßenmäßige Querverbindung festgesetzt ist, die heute nicht mehr angestrebt wird und um eine klare und eindeutige Rechtsgrundlage zu schaffen.

I. Inhalt des Planes

Entsprechend den tatsächlich vorhandenen Nutzungen im Planbereich und in den angrenzenden Bereichen sowie in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dabei wird die hier ortsansässige Baustoffhandelsfirma nicht planerisch abgesichert, weil sie ohnehin als Fremdkörper in diesem Bereich anzusehen ist. Sie genießt jedoch Bestandsschutz. Außerdem soll mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden, daß von dem Baustoffhandelsbetrieb nur Emissionen abgegeben werden dürfen, die mit der das Gebiet prägenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Bedenken der Baustoffhandelfirma, geäußert im Verfahren 1. öffentliche Auslegung, daß die WA-Ausweisung schädlich für die Stadt wäre, weil damit auch in diesem Bereich die Innenstadt zum Wohnghetto werden würde, ist abwegig, da gem. § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, darüber hinaus aber eine Reihe von sonstigen Nutzungen (auch gewerbliche Nutzungen) zulässig und nicht nur ausnahmsweise zulässig sind.

Auch beim Maß der baulichen Nutzung wird abgestellt auf den Wert der vorhandenen und umgebenden Bebauung. Hier ist zu unterscheiden zwischen den hohen Ausnutzungswerten unmittelbar entlang der Herzog-Wilhelm-Straße und dem sich nach Westen anschließenden Bereich, der aufgelockerter bebaut ist, und der deshalb mit entsprechend abgestuften Ausnutzungswerten versehen wird. Die diesbezüglich geänderten Werte entsprechen einer gründlichen Bestandsaufnahme der vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet und des sich unmittelbar anschließenden Bereiches. Dabei kann die extrem hohe bauliche Nutzung am Coldeweystieg Ecke Herzog-Wilhelm-Straße nicht der generelle Maßstab für die Festlegung der Ausnutzungsziffern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kupferbach" sein. Dennoch sind gegenüber der ursprünglichen Planfassung sämtliche Ausnutzungswerte angehoben worden. Damit ist auch gleichzeitig die Grundlage entzogen worden für mögliche Entschädigungsansprüche.

Der Planbereich selber und die angrenzende Ortslage ist von einigen Baulücken abgesehen durchweg in einer vielfältigen Art und Weise bebaut. Diese bauliche Vielfalt soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weiterentwickelt werden. Deshalb wird in überwiegendem Maße die "Offene Bauweise" und eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Um die an der Herzog-Wilhelm-Straße typische einseitige Grenzbebauung abzusichern, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die großzügig bemessenen bebaubaren Flächen bieten angemessene Entwicklungsspielräume.

Im Planbereich ist die besondere Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird.

In ca. 450 m Entfernung liegt südlich der Goslarschen Straße eine Sand-, Ball- und Gerätespielfläche für Kinder von 0 bis 12 Jahren. Der Platz ist sicher über die neuausgebaute Bismarckstraße zu erreichen, wobei lediglich die Goslarsche Straße überquert werden muß.

In einer Entfernung von ca. 400 m liegt ein weiterer Spielplatz südöstlich des Golfplatzes.

Außerdem soll der Kupferbach als Wohnstraße nach den Gestaltungsgrundsätzen der RAF-E Ziff. 5.1.3 ausgebaut und hergerichtet werden, um dem Baugebiet ein hohes Maß an Wohnqualität zu geben. Die gemeinsam von Fußgängern und Fahrzeugen genutzte öffentliche Verkehrsfläche soll sowohl dem gebietsbezogenen Verkehr als auch dem Aufenthalt der Bewohner dienen. In einer Wohnstraße ist generell auch das Kinderspiel zulässig. Das bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich:

1. Das Kinderspiel wird in den städtischen Lebensbereich - die Straße - gerückt.
2. Die Kinder stehen permanent unter sozialer Kontrolle und lernen eher soziales Verhalten.
3. Die gleichmäßige Versorgung einzelner Wohngebiete mit Spielflächen wird ermöglicht usw.

Deshalb ist die Einrichtung von Wohnstraßen der weitaus geeignetste Weg, das Bedürfnis nach Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche zu befriedigen. Außerdem sind die meisten Anliegergrundstücke mit großen Freiflächen ausgestattet, so daß hier ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bestehen.

Während nach den Stellplatz-Richtzahlen die erforderlichen Einstellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind, sind in einem angemessenen Verhältnis im öffentlichen Straßenraum Parkplätze nachzuweisen.

Der Zahl von ca. 25 Wohneinheiten stehen im Planbereich 6 öffentliche Parkplätze gegenüber. Unter den gegebenen Umständen ist das Verhältnis als zweckentsprechend und ausgewogen zu bezeichnen. Bei der Anordnung der öffentlichen Parkplätze wurde versucht, möglichst gleichmäßig die Privatgrundstücke zu belasten.

V. Städtebauliche Werte

a) Bruttobauand	13.520 m ²
b) Verkehrsflächen	1.670 m ²
c) Nettobauand	11.850 m ²

V. Infrastruktur

1. Erschließung

Aus den unter III. genannten Gründen ist eine 4,5 m breite Wohnstraße geplant, die durch eine entsprechende Pflasterung sich von der Herzog-Wilhelm-Straße und der Bismarckstraße auch schon rein optisch unterscheiden soll. Die Straße soll primär der Erschließung der Anliegergrundstücke dienen. Deshalb wird durch eine entsprechende Beschilderung sichergestellt, daß eine Durchfahrt von der Herzog-Wilhelm-Straße nicht möglich sein wird.

Weiterin wird dadurch sichergestellt, daß von der Bismarckstraße her nur Anliegerverkehr in die Straße "Am Kupferbach" einfahren kann. Der Kunden- und Zulieferverkehr der Baustoffhandelfirma wird künftig wie auch bisher so geregelt, daß er von Süden über die Friederikenstraße in die Straße "Am Kupferbach" anfahren kann und anschließend abgeleitet wird zur Herzog-Wilhelm-Straße. Die private Stellplatzfläche für den Kunden- und Anliegerverkehr wird fast in vollem Umfang erhalten bleiben, da für den Straßenausbau nur wenige m² privater Grundstücksfläche abgetreten werden müssen. Außerdem läßt die Festsetzung der bebaubaren Fläche keine umfangreichen baulichen Erweiterungen zu.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt - soweit nicht schon vorhanden - durch Anschluß an das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH. Gleiches trifft für die Abwasserbeseitigung zu.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Herstellung der zu erweiternden Erschließungsstraße erforderlichen Grundstücksteile müssen von der Stadt Bad Harzburg erworben werden. Dabei sollen grundsätzlich freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zu einem Erfolg, ist auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückzugreifen.

VII. Kosten der Durchführung

Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind in der Anlage aufgeführt.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan (Kostengliederung) und dem Bebauungsentwurf gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 1. 3. 1983 bis 5. 4. 1983 und 1. 8. 1983 bis 1. 9. 1983 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 1. 6./14.12. 1983 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg als Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, 14. Dezember 1983

Der Stadtdirektor
in Vertretung

Wickmann

