

Bebauungsplan Nr. 46 „Radau“, 1. Änderung

~~Bebauungsplan Nr. 44, „Rathaus/ Gymnasium“ 4. Änderung~~

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Planungsrechtlicher Zustand
2. Planungsanlaß und Planungsziele
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Inhalt der Planung
5. Sonstiges

1. Planungsrechtlicher Zustand

Der Änderungsbereich umfaßt das Grundstück des ehemaligen Forstamtes Bad Harzburg mit der Rathaus-Außenstelle Holzhof 5. Es liegt zwischen den Straßen Forstwiese im Norden und Holzhof im Süden. Es wird nach Osten durch die Radau abgrenzt und nach Süden und Südwesten durch die Grundstücke Herzog-Wilhelm-Straße 37 und 39 und die Grundstücke Holzhof 1 und 3.

Für den Änderungsbereich existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne „Radau“ und „Rathaus/Gymnasium“.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Anlaß für die Überplanung des Bereiches ist die Tatsache, daß das Forstamt Bad Harzburg nach Zusammenlegung mit dem Forstamt Altenau aufgegeben wird und seinen Standort nach Altenau verlagert. Damit stehen die Flächen für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Gleichzeitig hat sich mit dem neuen Grundstückseigentümer ein Investor gefunden, der hier eine Anlage für eine servicebetreutes Altenwohnen errichten will.

Für den im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatz ergibt sich nach neueren Ermittlungen kein Bedarf mehr, so daß er entfallen kann.

Da der Sektor „Wohnen“ für die Wirtschaftskraft der Stadt Bad Harzburg von existentieller Bedeutung ist (s. auch das Marketing-Gutachten der Stadt) und für den Stadtteil Bad Harzburg im besonderen der Bereich des Altenwohnens aufgrund der hierfür hervorragend geeigneten Infrastruktur und der konkreten Nachfrage das entscheidende Marktsegment ist, wird der Zielrichtung des neuen Eigentümers auch aus städtebaulicher Sicht gefolgt.

Da die Fläche im bisherigen Planentwurf z.T. als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und z.T. als Parkplatzfläche ausgewiesen ist, wird die Änderung der Bebauungspläne notwendig.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt stellt für die überplante Fläche eine gemischte Baufläche dar.

Da die Ausweisungen des Bebauungsplanes im wesentlichen ein Mischgebiet vorsehen und nur auf einem kleinen Teilbereich die vorhandene Rathaus-Außenstelle als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ vorsehen und dies eine lediglich geringfügige Abweichung darstellt, kann der Bereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

4. Inhalt der Planung

Den Planungszielen entsprechend wird zunächst die Rathaus-Außenstelle Holzhof 5 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und den Ausnutzungsziffern 0,4 (Grundflächenzahl) und 1,0 (Geschoßflächenzahl) bei zweigeschossiger, offener Bauweise festgelegt. Dies entspricht in etwa dem Bestand.

Die überwiegende übrige Fläche wird als Mischgebiet festgelegt und mit Ausweisungen von 0,4 (Grundflächenzahl), 1,0 (Geschoßflächenzahl), einer dreigeschossigen Bebauung bei abweichender Bauweise festgesetzt. Lediglich im Nordwesten wird auf einer Teilfläche eine Viergeschossigkeit vorgesehen, da hier ein turmartiges Cafe-Gebäude entstehen soll, das zusammen mit dem ebenfalls viergeschossigen, gegenüberliegenden Rathaus zu einer

„Torsituation“ führen wird. Damit soll die konkrete Planung planungsrechtlich abgesichert werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Baugrenze, die die Gebäudegruppe umfährt.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung kann entfallen, da lediglich Flächen überplant werden, die bisher auch baulich genutzt werden konnten, so daß sich hier praktisch gegenüber dem ursprünglichen, rechtskräftigen Plan nichts ändert.

Daher wird auch der ca. 4 m breite Streifen entlang der Radau mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenso beibehalten wie der danebenlaufende Radaurandweg.

Zur Frage des Lärmschutzes der beabsichtigten Nutzung hinsichtlich der umgebenden Straßenverkehrsflächen ist festzustellen, daß diese Frage nicht im Bebauungsplan gelöst werden kann, da dieser lediglich ein Mischgebiet ausweist, in dem sich verschiedene Nutzungen ansiedeln können. Die Frage des Lärmschutzes kann daher sinnvoll nur im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden. Für das konkret geplante Bauvorhaben liegt dazu bereits ein Gutachten des Büros „Bonk-Maire-Hoppmann“ vor, in dem die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Lärmschutzes unter Berücksichtigung weniger Vorgaben (Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 in drei Bereichen festgestellt wird.

5. Sonstiges

Aufgrund der konkreten Verhältnisse werden weder bodenordnende Maßnahmen notwendig noch fallen Kosten für die Stadt Bad Harzburg an.

Bad Harzburg, den 01. Oktober 1997


Homann
Bürgermeister




Kostial
Stellv. Stadtdirektor