

B e b a u u n g s p l a n

"Am Kurpark"

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und städtebauliches Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Inhalt der Planung
6. Versorgung und Entsorgung, Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kurpark" besteht zur Zeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet, das nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Für den Bebauungsplan "Am Kurpark" besteht seit 1973 ein Aufstellungsbeschuß. Seit 1992 besteht für ihn eine Veränderungssperre. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg weist für die Fläche ein Sondergebiet Kur aus.

2. Planungsanlaß und städtebauliche Ziele

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die "Kurhausstraße"
- im Osten durch den Weg "Am Schwimmbad" und durch das Krodobad
- im Süden und Südwesten durch Forstflächen.

Planungsanlaß ist die Befürchtung, daß sich durch weitere Baumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Hotels eine bauliche Fehlentwicklung in diesem Bereich, der die letzten großen Flächen in unmittelbarer Nähe der Kureinrichtungen umfaßt, einstellen könnte. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich gehalten.

Ziel ist dabei die Erhaltung der vorhandenen Freiflächen und hier vor allen Dingen der Erhalt des vorhandenen Baumbewuchses.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf weist für das Plangebiet neben dem zu erhaltenden Gehölzbestand ein Sondergebiet Kur mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet Kur ohne die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl dar. In der Nachbarschaft sind Geschoßflächenzahlen von 1,0 und 1,2 dargestellt.

Der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die von der Stadt Bad Harzburg im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen durchgeführte freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt in diesem Fall, da praktisch nur der vorhandene Bestand gesichert wird und sich von daher keine Veränderungen ergeben.

5. Inhalt der Planung

Für die Bereiche der Hotelnutzung (Kurklinik/Harzburger Hof) wird ein Sondergebiet Kur festgelegt. In der dazugehörigen textlichen Festsetzung werden insbesondere Hotels und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kurkliniken und Sanatorien, aber auch Spielbanken für zulässig erklärt, um den vorhandenen Bestand abzusichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie einem bis vier Vollgeschosse als Höchstmaß dem vorhandenen Bestand angepaßt.

Für die vorhandenen Hotelbauten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der innerhalb der Baugrenzen Bauten mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Für ein bestehendes kleineres Einzelgebäude wird eine offene Bauweise mit der Einschränkung für Einzelhäuser festgelegt. Die Baugrenzen werden relativ eng um die vorhandenen Gebäude gelegt. Dabei werden im Falle des "Harzburger Hofes" lediglich sehr kleine Erweiterungsflächen an der Rückfront im Westen offengelassen, da es sich hier um ein Baudenkmal handelt. Die eigenwillige Architektur der neueren Kurklinik wird dagegen großzügiger umfahren, um hier gegebenenfalls weitere Änderungen zuzulassen.

Die Wasserflächen werden entsprechend dargestellt. Große Teile des Plangeltungsbereiches werden mit der Darstellung "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, um dem Planungsziel der Erhaltung der Freiflächen und ihres Bewuchses gerecht zu werden.

Die vorhandenen Flächen für Stellplätze und Garagen werden umgrenzt. In einer textlichen Festsetzung wird festgelegt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, als Ausnahme zulässig ist, um den Bau von Tiefgaragen planungsrechtlich anzuregen. Die vorhandenen beiden Baudenkmale werden gekennzeichnet.

6. Versorgung und Entsorgung, Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Hier werden keine Maßnahmen oder Kosten erforderlich, da sich an der gegebenen Situation durch den Bebauungsplan praktisch nichts ändert.

Vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung am 08.02.1994 beschlossen.

Bad Harzburg, 09. Februar 1994

Der Bürgermeister


H o m a n n



Stellv. Stadtdirektor


K o s t i a l