

Stadt Bad Harzburg
- Bauamt -

Bad Harzburg, 09.09.1996

1. Änderung des Bebauungsplanes

AM KURPARK

Inhalt:

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

1. Bestehender Rechtszustand

Für den Plangeltungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kurpark“ vom 08.06.1994.

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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche im zentralen Bereich des Plangeltungsbereichs, die im wesentlichen vom Baukörper und der Zufahrtssituation mit Stellplätzen des Harzburger Hofes beherrscht wird.

Im Rahmen der Bemühungen, den „Harzburger Hof“ als eines der letzten verbliebenen großen Hotels aus der Gründerzeit mit der spezifischen Bad Harzburger Kurhaus-Architektur durch die Übernahme eines neuen Investors langfristig wirtschaftlich zu sichern, hat sich seit Jahren immer wieder herausgestellt, daß eine zwingende Voraussetzung für den wirtschaftlichen Betrieb und damit den langfristigen Erhalt dieses wertvollen Baudenkmals die Schaffung von ca. 90 - 100 neuen Betten ist.

Da nunmehr ein konkreter Investor das Objekt übernehmen wird, der auch bereits weitgehend ausformulierte Erweiterungsvorstellungen entwickelt hat, stellt sich die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan an diese Vorstellungen anzupassen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kurpark“ ist es daher, durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Hotelerweiterung das Hotel langfristig wirtschaftlich zu sichern und so zu verhindern, daß im Herzen des Kurbereichs zukünftig eine Bauruine entsteht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf weist wie der ursprüngliche Entwurf für das Plangebiet ein Sondergebiet Kur mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt stellt ein Sondergebiet Kur ohne Festsetzung einer Geschosßflächenzahl dar. In der Nachbarschaft sind Geschosßflächenzahlen von 1,0 und 1,2 dargestellt.

Der derzeit in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt stellt ein Sondergebiet Kur mit einer Geschosßflächenzahl von 1,0 dar.

Der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung ist durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Bodo Tempich ein Grünordnungsplan (siehe Anlage) erarbeitet worden, der, ausgehend von einer Bestandsaufnahme, konkrete Vorschläge zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorsieht. Diese

Vorschläge sind im Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie bestehen im wesentlichen aus textlichen Festsetzungen, die sich auf Pflanz- und Pflegemaßnahmen für das Grundstück beziehen.

5. Inhalt der Planung

Es wird unmittelbar südwestlich des vorhandenen Baukörpers eine zweite Baufläche für den Erweiterungsbau durch Ausweisung von Baugrenzen ausgewiesen. Dazu kommt eine Verbindungsfläche zwischen diesen beiden Baukörpern, die in Form einer Brücke ausgestattet werden soll.

Zur Schaffung eines Konferenzraumes mit Flachdach, auf dem eine Terrasse errichtet werden soll, wird unmittelbar östlich am Baukörper selbst die Baugrenze bogenförmig ausgeweitet.

Die für den Erweiterungsbau überplanten Stellplätze werden dementsprechend zurückgenommen.

Wie o.a. werden die bereits vorhandenen Stellplätze unmittelbar nördlich des Gebäudes im Plan korrekt dargestellt.

Da auf dem Grundstück sehr große Flächen für Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen sind, verbleiben auch nach Wegfall der im Bereich des geplanten Erweiterungsbaues ursprünglich vorgesehenen Stellplätze noch ausreichend Stellplätze für die Nutzungen.

An den übrigen Ausweisungen ändert sich nichts.

Zur Frage des unmittelbar an den geplanten neuen Baukörper angrenzenden Hochwaldes liegt eine Stellungnahme des Staatlichen Forstamtes Altenau vor, in der darauf hingewiesen wird, daß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Bauherren von seiten des Staatlichen Forstamtes folgende Grunddienstbarkeit zur Auflage gemacht werden wird:

„Der Eigentümer hat alle vom benachbarten Grundstück des Landes ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- 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 Entwicklung 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.“

6. Versorgung und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Für die Stadt Bad Harzburg entstehen genau wie im Ursprungsbebauungsplan keine Kosten. Es sind auch hier keinerlei Maßnahmen notwendig.

Zur Frage der Löschwasserversorgung ist festzustellen, daß neben der Zisterne am Westende der Papenbergstraße der Löschwasserteich auf dem Gelände selbst sowie Oberflur- und Unterflurhydranten in der Kurhausstraße und auf dem Gelände zur Verfügung stehen.

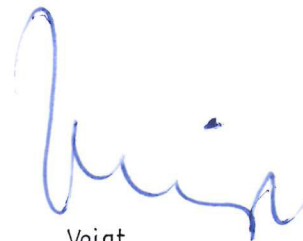
Von seiten der Stadtwerke Bad Harzburg wird darauf hingewiesen, daß Versorgungsanlagen der Stadtwerke - insbesondere eine Fernwärmeleitung zum Harzburger Hof und weitere zum Appart-Hotel - im Abschnitt des geplanten Neubaus verlaufen. Außerdem befindet sich ein erheblicher Teil der eigenen Wasserversorgungsanlagen des Harzburger Hofes auch in dem geplanten Bauungsbereich. Es müßten großräumige Verlegungen dieser Versorgungsleitungen erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Umsetzung der Planung entsprechend rechtzeitig mit den Stadtwerken Kontakt aufgenommen werden muß.

Bad Harzburg, den 04. 02. 1997


Homann
Bürgermeister




Voigt
Stadtdirektor