

# Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans

***„Am Kurpark“***

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadt Bad Harzburg

im

Landkreis Goslar

„Am Kurpark“ .....	1
Entwicklung des Plans / Rechtslage .....	3
Zweck und Ziel der Planaufstellung .....	4
Planinhalt .....	4
Geltungsbereich .....	4
Art der baulichen Nutzung .....	4
Maß der baulichen Nutzung - Bauweise .....	4
Verkehrsflächen .....	5
Ver- und Entsorgung .....	5
Brandschutz .....	5
Immissionen / Emissionen .....	5
Schwermetallsituation / Altlasten / Erdfall .....	5
Sonstige Schutzgebiete .....	6
Naturschutz und Landschaftspflege .....	6
Allgemein .....	6
Schutzgut Landschaftsbild .....	7
Schutzgut Naturhaushalt .....	7
Verfahrensvermerk .....	7

**Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. 032 „Am Kurpark“**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

**Entwicklung des Plans / Rechtslage**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Bebauungspläne für die Nachverdichtung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hiermit wird den Städten und Gemeinden ein Instrument insbesondere zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben. Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Das beschleunigte Verfahren kann u. a. auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden,

- die eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen und
- wenn der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5) entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern unterschritten wird.

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BaunVO beträgt für den Bebauungsplan „Am Kurpark“ bei einer Flächengröße von 7117 m<sup>2</sup> lediglich 2847 m<sup>2</sup>. Beim Bebauungsplan „Vor dem Riefenbach“ bei einer Flächengröße von 12152 m<sup>2</sup> abzüglich der Grünflächen beträgt die Grundfläche lediglich rd. 7700 m<sup>2</sup>. Die Gesamtflächen beider Bebauungspläne liegt schon unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>, die Grundfläche mit rd. 10.550 m<sup>2</sup> noch deutlich darunter.

Die Voraussetzungen sind in der geplanten Bauleitplanung erfüllt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt für den Plangeltungsbereich bereits eine Sonderbaufläche dar und muss lediglich hinsichtlich der GFZ berichtigt werden.

## **Zweck und Ziel der Planaufstellung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Der genehmigte Gebäudebestand der Herzog-Julius-Klinik weicht von den Festsetzungen ab, da diverse Umbauten und Nutzungsänderungen vorgenommen wurden. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Geschossigkeit sollen der bauplanungsrechtlichen Anforderlichkeit angepasst werden, um die Genehmigungsfähigkeit herzustellen. Die geänderten Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar, da in der näheren Umgebung ähnliche Grundstücksdaten vorhanden sind. Weiterhin soll eine kleine neue überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden für den geplanten Übergang (Brücke) zum geplanten Neubau für Intensivpflege auf dem gegenüber liegenden Nachbargrundstück.

## **Planinhalt**

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 6/8 und 6/11 der Flur 4 in der Gemarkung Bad Harzburg. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Kurhausstraße, östlich an die Straße „Am Schwimmbad“ mit dahinterliegendem Kurpark, südlich am Riefenbach mit dahinterliegender Waldfläche und östlich am Parkplatz der Klinik.

### **Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich ist die Ausweisung unverändert als Sondergebiet Kur gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt.

### **Maß der baulichen Nutzung - Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossigkeit ergibt sich rechnerisch durch Umbauten und Nutzungsänderungen im Dachgeschoss und Spitzboden. Optisch erscheint das Gebäude für einen normalen Betrachter als dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Für den Geltungsbereich der Änderung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt, welche die tatsächlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Die zulässigen GRZ und GFZ liegen

somit immer noch deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch Baugrenzen beschränkt. Hier wird lediglich eine kleine Fläche im nördlichen Geltungsbereich neu ausgewiesen, um die Bebauung (Brücke) für die Anbindung an den geplanten Neubau für Intensivpflege zu ermöglichen. Die Festsetzung der abweichenden Bebauung bleibt bestehen.

## **Verkehrsflächen**

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans führt zu keinen weitergehenden Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird von der Kurhausstraße erschlossen. Die neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche dient lediglich als Baufläche für die geplante Anbindung zum gegenüber liegenden Nachbargrundstück.

## **Ver- und Entsorgung**

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist in die Verbundnetze (elektrische Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Gasversorgung und Telefonleitung) eingebunden. Änderungen sind nicht erforderlich. Die Beseitigung des Mülls wird unverändert durch den Landkreis Goslar vorgenommen.

## **Brandschutz**

Für die Löschwasserversorgung im Planbereich wird durch die Errichtung einer 100 m<sup>3</sup> Zisterne der Grundschutz sicher gestellt. Das entspricht dem Löschwasserbedarf entsprechend den technischen Regeln Arbeitsblatt W405 (96 m<sup>3</sup>/h) des DVGW. Der über diesen Grundschutz hinausgehende Bedarf an Löschwasser ist durch die Nutzer zu erbringen.

## **Immissionen / Emissionen**

Die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung entspricht den angrenzenden bebauten Grundstücken. Nennenswerte Emissionen für die umliegende Bebauung sind nicht zu erwarten, ebenso wie nennenswerte Immissionen.

## **Schwermetallsituation / Altlasten / Erdfall**

Im Änderungsbereich befinden sich nach derzeitiger Datenbasis keine altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Bodenplanungsgebiet, Teilbereich 4, der Verordnung über das "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VP)". Der Boden im Gebiet des Landkreises Goslar ist durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet, weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhaften Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat. Bei der Durchführung von Bauvorhaben fällt möglicherweise Bodenaushub mit erhöhten Schwermetallgehalten an.

Im Boden ist mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, die dem Teilgebiet 4 der BPG-VO entsprechen. Die entsprechenden Regelungen des BPG-VP sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem erdfallgefährdeten Gebiet.

## **Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete, die den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans beinhalten, sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, eines Naturschutzgebietes und auch nicht im Nationalpark Harz. Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Allgemein**

Grundsätzlich sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Nutzbarkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Das bedeutet für die Baumaßnahmen, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig verzeichnet für das Plangebiet folgende Funktionen:

- Besiedelter, innerstädtischer Bereich, Mittelzentrum Bad Harzburg als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe für Tourismus und Erholung.

Ein wesentliches Leitbild des Landschaftsrahmenplans ist grundsätzlich die Sicherung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungskerne und die Funktionen der zentralen Orte als effiziente Versorgungssysteme. Aus dem Leitbild des Landschaftsrahmenplans ist weiterhin abzuleiten, dass eine innerstädtische verdichtete Bebauung zu fördern ist. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung ist die beabsichtigte Änderung mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Goslar vereinbar.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, bei denen die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern unterschritten wird.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die beabsichtigte Änderung der Geschossigkeit wird formal das Landschaftsbild beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht jedoch nicht, da sich die geplante Erhöhung der Geschossigkeit an dem vorhandenen und genehmigten Gebäudebestand orientiert. Das äußere Erscheinungsbild wird durch die Anpassung der Geschossigkeit nicht verändert.

## **Schutzgut Naturhaushalt**

Die überbaubare Fläche bleibt unverändert bis auf die Anbindung zum Nachbargrundstück. Auch am Erhalt der Einzelbäume wird im Geltungsbereich festgehalten. Die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem genehmigten und vorhandenen Gebäudebestand. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen ist nur für den Übergang zum Nachbargrundstück geplant.

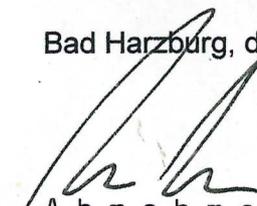
Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen berührt. Unterschutzstellungen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet; Oberflächengewässer existieren nicht.

## **Verfahrensvermerk**

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 032 „Am Kurpark“ im beschleunigten Verfahren hat mit dem dazugehörigen Rechtsplan in der Zeit vom 08.02.2016 bis zum 29.02.2016 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Bad Harzburg am 19.04.2016 nach Behandlung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Bad Harzburg, den 20.04.2016

  
Abrahms  
Bürgermeister

