

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „südliche Herzog-Wilhelm-Straße“**

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

### **B e g r ü n d u n g**

#### Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich von Bad Harzburg und umfasst ein Teilstück des Bebauungsplanes Nr. 40 „südliche Herzog-Wilhelm-Straße“. Dabei beschränkt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend auf das Hotel „Wiener Hof“ bzw. auf Flächen, die zum Ausbau erforderlich sind. Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 40/4, 34/4, 40/3 und 31/2.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Betreiber des Hotels „Wiener Hof“ sind um eine zeitgemäße Einrichtung und Ausstattung ihres Hotels bemüht. Hierzu gehören auch Freisitze bzw. lichtoffene Sitzgelegenheiten wie Wintergärten und Balkone. Entsprechend dieser Maßgabe ist es erforderlich die Baugrenze, die bisher entlang der vorhandenen Gebäudekante verläuft, zu erweitern.

Um eine größtmögliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten werden die Grund- und Geschosflächenzahlen für den Hotelbestand angehoben. Die innerstädtische Bebauung erfordert eine intensive Nutzung der vorhandenen Gegebenheiten.

Um den Bebauungsplan an die vorhandene Bebauung anzupassen wird für den Bereich des Hotels die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Änderungsfläche darf im Bereich der abweichenden Bauweise ein Gebäude länger als 50 m sein. Der bestehende Hotelkomplex hat eine Länge von 54 m und bedarf deshalb dieser Festsetzung.

Im Bebauungsplan werden nachfolgende Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenze im Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße wird im Bereich der Flurstücke 40/4, 34/4, 40/3 und 31/2 in westliche Richtung um 2,50 m verschoben. Somit wird die Möglichkeit einer Errichtung von vorgesetzten Bauteilen ermöglicht.
- Daneben wird das Maß der baulichen Nutzung im Bezug auf die Geschosfläche erhöht. Der Grenzwert wird auf 1,8 angehoben. Im hier vorliegenden Kerngebiet wäre eine Geschosflächenzahl von 3,0 möglich. Somit ist keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.
- Der vorhandene Gebäudebestand weist eine Länge von 54,0 m auf. Hier wird durch die Änderung der Festsetzung der Bauweise von offen in abweichend mit der Möglichkeit Gebäude über 50,0 m Länge zu errichten.
- Die Grundvoraussetzung für die Verwirklichung der Planungsziele ist ein Teilverkauf von Flurstücken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Flurstücke 40/3 und 31/2 erforderlich. Dafür ist ein Teileinziehungsverfahren gem. § 6 Abs. 5 NStrG erforderlich.

### 3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann. Auch werden aufgrund der Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, weil keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter bestehen. So dass auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind - in der Bekanntmachung zur Auslegung sowie auf die Überwachung nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine Mischbaufläche dargestellt. Die Nutzungen entsprechen dem Bebauungsplan, so dass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

#### 4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich der Änderungen ist bereits bauplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden und zudem aufgrund der Eingriffsgröße und Eingriffsschwere keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich. Der Umfang beschränkt sich auf eine Fläche im Osten. Hier wird im Kerngebiet lediglich die Baugrenze erweitert, die Grundflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden übernommen. Die Geschossflächenzahl wird geringfügig erhöht. Die auf der Fläche vorhandenen zum Erhalt festgesetzten Bäume werden von der Veränderung grundsätzlich nicht berührt, daher werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Eine Kastanie, die dem vorhandenen Gebäude zu nah steht, muß bei einer Erweiterung der Fassade gefällt werden. Diese Kastanie ist neu zu pflanzen, an einer mit der Stadt Bad Harzburg abzustimmenden Stelle in der unmittelbaren Nähe. Diese Maßnahme dient der Erhaltung der Kastanienallee.

#### 5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird im Kerngebiet die bestehende Baugrenze nach Westen erweitert und die Geschossflächenzahl auf 1,8 erhöht. Die vorhandene Grundflächenzahl von 0,6 wird übernommen. Die Änderung der Baugrenze ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Eine aktive Hotellandschaft ist gewollt, um den touristisch geforderten Standards zu genügen. Es werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nachteilig beeinträchtigt. Öffentliche Belange sind insofern berührt, dass die Flächen auf denen die Erweiterung der Baugrenze stattfindet, von der Stadt zurück erworben werden müssen.

Die bislang offene Bauweise wird gestrichen und eine abweichende Bauweise festgesetzt, um einen Baukörper von mehr als 50 m Länge planungsrechtlich abzusichern. Bei einer offenen Bauweise würden ansonsten Gebäude von mehr als 50 m Länge unzulässig sein. Auf Grund der vorhandenen Situation ergeben sich durch diese Festsetzung keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen.

#### 6. Sonstiges

##### Löschwasserbedarf

Für die Nutzung des Hotels ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h gemäß den technischen Regeln des „Arbeitsblattes W 405“ des DVCGW für eine Löszeit von 2 Stunden vorhanden. Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet zu 100 % im Löschwasserdeckungsbereich der öffentlichen Wasserversorgung im Stadtgebiet. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

##### Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

##### Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 1.000 mg/kg oder Cadmium > 10,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach besonders überwachungsbedürftiger Abfall. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Amt für Wasser- und Bodenschutz erhalten.

Bad Harzburg, den 08.07.2008

S.

Abrahams  
Bürgermeister

