

3. Änderung des Bebauungsplanes „südliche Herzog-Wilhelm-Straße“

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 a 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“. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung der Kerngebietsflächen im Bereich des Hotels „Plumbohms“ für den Ausbau der Gastronomie. Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 40/4, 34/4, 40/5, 40/6, 31/4 und 31/6.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das neu entstandene Hotel beherbergt im Erdgeschoss eine gastronomische Einrichtung. Diese soll durch die Anlage von überdachten Außensitzplätzen erweitert werden. Hierzu hat der Eigentümer Flächen der Stadt erworben. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von 54 m². Die Ausweisung dieser Flächen wird von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Kerngebietsfläche geändert. Die Baugrenze wird zu dem Zweck der Errichtung einer überdachten Außensitzfläche ebenfalls auf die neue Grenze der Kerngebietsfläche verlegt.

Weitere Änderungen enthält die Bebauungsplanänderung nicht.

In den textlichen Festsetzungen werden die im Bereich der Änderung stehenden Kastanien als zu erhalten Bäume festgesetzt, damit die durch die Stadt Bad Harzburg angelegte Kastanienallee erhalten bleibt.

Weiterhin ist zur Verwirklichung der Planungsziele ein Teileinziehungsverfahren gem. § 6 Abs. 5 NStrG für die Flurstücke 40/6 und 31/6 erforderlich.

3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung vorgenommen, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden kann. Auch werden aufgrund der Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das beschleunigte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das beschleunigte 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.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Änderung der Flächenausweisung von Verkehrsfläche in Kerngebiet handelt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Flächen beibehalten.

Es bleibt bei einer festgesetzten Anzahl von 4 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 sowie der abweichenden Bauweise. Diese Festsetzungen sind auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten erforderlich. Der bestehende Hotelkomplex hat eine Länge von 54 m und bedarf deshalb dieser Festsetzung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Nutzungen entsprechen dem Bebauungsplan. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan nimmt die Ausweisungen des FNP auf und ist daraus entwickelt.

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 der Änderung beschränkt sich auf eine Fläche von 54 m² im nördlichen Bereich der Änderungsfläche. Hier wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Kerngebiet geändert und die Baugrenze entsprechend der Fläche erweitert, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden übernommen. Die auf der

Fläche vorhandenen zum Erhalt festgesetzten Bäume werden von der Veränderung grundsätzlich nicht berührt, daher werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend werden das Kerngebiet und die bestehende Baugrenze nach Westen erweitert. Die vorhandene Grundflächenzahl von 0,6 und die vorhandene Geschossflächenzahl von 1,8 werden übernommen. Die Änderungen sind aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Eine aktive Hotellandschaft ist gewollt, um den touristisch geforderten Standard 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 wurden.

6. Sonstiges

Löschwasserbedarf

Für die Nutzung des Hotels ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den technischen Regeln des „Arbeitsblattes W 405“ des DVCGW für eine Löscheinheit 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 gefährlicher 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 bei der Fachgruppe Bodenschutz des Fachdienstes Umwelt erhalten.

Bad Harzburg, den 31.08.2011



S.

A b r a h m s
Bürgermeister