

Bebauungsplan

"Badepark"

3. Änderung

B E G R Ü N D U N G

1. Bestehender Rechtszustand

2. Anlaß und Ziel der Planung

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Festsetzung des Planes

5. Versorgung und Entsorgung/Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Badepark" ist seit dem Jahr 1989 rechtskräftig. Er ist in den Jahren 1991 und 1992 jeweils einmal geändert worden.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich umfaßt die Flächen östlich der Rudolf-Huch-Straße, südlich der Schmiedestraße, westlich der Herzog-Julius-Straße und nördlich des Gehweges am Badepark.

Das primäre Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die Anpassungen der Ausweisungen für den Bereich des südlichen Badeparks an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

Bei Planaufstellung wurde davon ausgegangen, daß es sich hier um eine große zusammenhängende Grundstücksfläche handelt, bei der die Bauten im südlichen Badepark (Badehaus/Wandelhalle) trotz der niedrigen Ausnutzungsziffern von 0,15 (Grundflächenzahl) und 0,3 (Geschoßflächenzahl) notfalls über eine Flächenbaulast im Bestand gesichert sind.

Tatsächlich handelt es sich aber um zwei eigenständige Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern, und die Möglichkeit der Flächenbaulast ist zwischenzeitlich nicht mehr gegeben.

Dies führt dazu, daß die beiden genannten Gebäude planungsrechtlich nicht mehr abgesichert sind.

Konkret wird damit der beabsichtigte Umbau des Badehauses in eine privatbetriebene Kurklinik unmöglich gemacht. Dabei sind mit diesem Umbau keinerlei Veränderungen an der Anzahl der Geschosse oder dem Gebäudevolumen geplant.

Gleichzeitig soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Badepark" dazu dienen, den Bebauungsplan in weiteren Einzelpunkten an die Realität anzupassen:

Die Bebauung entlang der Schmiedestraße und im Kreuzungsbereich Schmiedestraße/Lutherstraße/Herzog-Julius-Straße soll der tatsächlichen Situation entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies ist auch auf der Ebene des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg, der zur Zeit in Aufstellung befindlich ist, bereits vorgesehen.

Außerdem sollen durch entsprechende Ausweisungen zwischenzeitlich entstandene Bauten im Bereich der ehemaligen "Rudolf-Huch-Schule" und einer Gaststätte im Kreuzungsbereich Schmiedestraße/Herzog-Julius-Straße aufgegriffen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es liegen die folgenden Abweichungen vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan vor:

Im Bereich des südlichen Badeparks wird die Geschoßflächenzahl von derzeit 0,8 auf 1,3 angehoben.

Im Bereich der Gaststätte auf der Ecke Schmiedestraße/Herzog-Julius-Straße wird die Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 1,0 angehoben.

Im Bereich südlich der Schmiedestraße wird anstelle des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt.

Alle Änderungen werden im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Sofern dieser Entwurf vor Beendigung des Bebauungsplanverfahrens nicht zur Planreife gelangt, wird ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Festsetzungen des Planes

Im Bereich des südlichen Badeparkes wird für das Sondergebiet Kur eine Grundflächenzahl von 0,65 und eine Geschoßflächenzahl von 1,3 festgesetzt.

Dies erscheint aus zwei Gründen vertretbar:

Zum einen wird damit lediglich der vorhandene Bestand abgesichert, d. h. es sind praktisch keine baulichen Ausweitungen für die beiden dort vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude (Wandelhalle/Badehaus) möglich. Außerdem finden sich unmittelbar östlich mit Grundflächenzahlen von 0,6 und 0,5 sowie Geschoßflächenzahlen von 1,4 und 1,8 ähnliche Größenordnungen vor.

Gleichzeitig wird darauf verzichtet, im Bereich zwischen Badehaus und Herzog-Julius-Straße die, im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, sehr differenzierte Abstufung zwischen den einzelnen Vollgeschossen als Höchstgrenze weiter aufrechtzuerhalten, da diese Abgrenzungen teilweise mitten durch vorhandene Gebäude und durch unterschiedliche Grundstücke gingen. Hierdurch wäre eine sinnvolle Umstrukturierung und "Entkernung" des Gebietes nur unnötig erschwert und Befreiungstatbestände geschaffen worden. Mit den jetzigen Darstellungen wird der gesamte Gebäudekomplex mit einer Baugrenze umfahren und im Inneren im wesentlichen durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Vollgeschosse als Höchstgrenze gegliedert. Im Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Grenzabständen reichen diese Ausweisungen bei weitem aus, um eine städtebauliche Verbesserung zu erreichen und sind zudem wesentlich übersichtlicher im Plan nachzuvollziehen.

Im Bereich der ehemaligen "Rudolf-Huch-Schule" wird die Baugrenze nach Osten verlegt, um ein zwischenzeitlich entstandenes Gebäude, das im Rahmen der Umnutzung der Schule zu einer Wohnnutzung entstanden ist, auch planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich einer Gaststätte auf der Ecke Schmiedestraße/Herzog-Julius-Straße wird die Grundflächenzahl auf 0,5 und die Geschoßflächenzahl auf 1,0 angehoben, um auch hier den Bestand abzusichern und den Betrieb langfristig in rechtlich sicheren Rahmenbedingungen existieren zu lassen.

Gleichzeitig wird hier die Baugrenze ebenso wie im Bereich des Badehauses um den gesamten Baublock gelegt, um auch hier nicht unnötig Befreiungstatbestände zu schaffen.

Letztendlich wird entlang der Schmiedestraße die vorhandene gemischte Bebauung auch planungsrechtlich korrekt aufgegriffen und ein Mischgebiet ausgewiesen.

5. Versorgung und Entsorgung/Kosten

Die Versorgung und Entsorgung sind gesichert.

Es entstehen keine Kosten.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung in seiner Sitzung am 18.10.1994 beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.10.1994


H o m a n n
Bürgermeister




V o i g t
Stadtdirektor