

6. Änderung des Bebauungsplanes „Badepark“

(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 innerhalb des Kurgebietes von Bad Harzburg und umfasst ein Teilstück der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Badepark“. Dabei beschränkt sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Badepark“ überwiegend auf das Kurhotel im Badepark bzw. auf Flächen, die für die Hotelerweiterung sowie die neuen Stellplätze an der Herzog-Julius-Straße erforderlich sind. Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 94/2, 98/4, 97/6, 96, 88/2, 88/1, 81/2, 86/13, 86/13, 86/7, 87, 85, 84 und 103/5; (86/8 teilweise).

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Michels-Kliniken-Niedersachsen beabsichtigen einen Hotelanbau entlang der Herzog-Julius-Straße. Um die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es müssen die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Auf den Grundstücken entlang der Herzog-Julius-Straße wurden in der Vergangenheit bereits Gebäude abgebrochen. Die festgesetzten engen Baugrenzen sind heute in der Form nicht mehr erforderlich und werden vergrößert. Zudem haben sich die Eigentumsverhältnisse geändert und in dem Bereich eine Hotelnutzung angestrebt. Diese Nutzung entspricht dem Kurgebiet und ist aufgrund des Standortes an der Bundesstraße hervorragend geeignet.

Das Baukonzept sieht im südöstlichen Bereich des Hotels auf der Seite an der Herzog-Julius-Straße einen 5-geschossigen Erweiterungsbau vor. Es sollen auch einige neue Stellplätze für die Hotelgäste entstehen. Die vorhandenen Zimmerkapazitäten werden ausgebaut sowie einige Verwaltungsräume und ein Speiseraum für die Hausgäste geschaffen. Der Badepark wird nicht in die Planungen einbezogen und bleibt von den Baumaßnahmen unberührt. Die architektonische Ausführung und Fassadengestaltung sollen an das bestehende Hotelgebäude angepasst werden, so dass ein einheitlicher Hotelkomplex entsteht. Das Hotelgebäude fügt sich hervorragend in die städtebauliche Situation ein und entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Mit der Hotelerweiterung wird die bislang städtebaulich unbefriedigende Grundstückssituation verbessert und das Stadtbild entlang der Herzog-Julius-Straße erheblich aufgewertet.

Im Bebauungsplan werden nachfolgende Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenzen werden dahingehend geändert, dass diese im Bereich der Flurstücke 97/6, 98/4 und 103/5 an den östlichen und südlichen Randbereich des Grundstückes gelegt werden, um die angestrebte Hotelnutzung (Hotelanbau mit Parkflächen) verwirklichen zu können. Es sollen gleichzeitig bauliche Freiräume für zukünftige Veränderungen geschaffen werden.
- Daneben wird das Maß der baulichen Nutzung im südöstlichen Bereich geändert. Es werden die Ausnutzungswerte der nördlichen Festsetzung übernommen. Somit sind für das gesamte Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Für das Mischgebiet sind nun V Vollgeschosse zulässig.

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 ein Sondergebiet Kur und eine Mischbaufläche dargestellt. Die Nutzungen entsprechen dem Bebauungsplan, so dass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich für den Hotelanbau und den Parkplatz sind 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 Südwesten. Hier wird im Mischgebiet lediglich die Baugrenze erweitert, die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird übernommen sowie der weiteres Vollgeschosse vorgesehen. Auf der Fläche sind weder Bäume, Sträucher oder ansonsten für den Naturhaushalt bedeutende Naturschutzgüter vorhanden, daher werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird im Mischgebiet die bestehende Baugrenze nach Südosten erweitert und die vorhandene Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,8 übernommen. Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete wird überschritten, was aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle unbedenklich ist, auch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nachteilig beeinträchtigt oder öffentliche Belange berührt. Eine hohe Ausnutzung des Grundstücks ist ausschließlich der Hotelnutzung vorbehalten und vernünftigerweise geboten.

Daneben müssen die bislang IV Vollgeschosse im Mischgebiet für den Erweiterungsbau auf V Vollgeschosse erweitert werden. Die Gebäudehöhe des Anbaus beträgt rd. 15,20 m und entspricht in etwa der Firsthöhe mit rd. 14,70 m dem bestehenden Hotelgebäude.

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. Auch städtebaulich sind größere Baukörper aufgrund der Situation im Plangebiet und benachbarten großen Bauten entlang der Bundesstraße unschädlich und entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Anbindung des Hotelparkplatzes erfolgt über die Herzog–Julius–Straße. Für den Parkplatz auf dem Flurstück 97/6 gibt es bereits eine Baugenehmigung, die allerdings aufgrund der Anbauplanungen und einiger neuer Stellplätze überarbeitet werden muss.

6. Sonstiges

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.

Neben den Hinweisen im Umgang mit belasteten Böden aus der Bodenplanungsgebietverordnung des Landkreises Goslar werden zusätzlich im Sinne des Vorsorgegedankens nachfolgende Informationen zum Bodenschutz aus dem Bundesbodenschutzgesetz in die Begründung als Hinweis aufgenommen.

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der Verordnung für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der Austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen.
4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend §12 der BPG-VO zu entsorgen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der altlastenverdächtigten Flächen findet die Regelung der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ keine Anwendung. Die Anregung der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar wird berücksichtigt und die im Altlastenkataster aufgeführten Flächen in die Planung aufgenommen.

In der Vergangenheit wurde 1960 auf dem Grundstück eine Tankanlage „BP Primusfüllstation“ betrieben. Nachforschungen im Jahre 1992 haben ergeben, dass die Tankanlage stillgelegt worden ist, über den Verbleib und die Lage der Anlage ist nichts bekannt. Ebenso wurden beim Abbruch des Hotels „Schmelzers“ keine Hinweise auf noch vorhandene Tankanlagen ermittelt. Allerdings wurden in Zuge der Abbrucharbeiten im Bereich des Kellers bzw. Öl-Lagerraum und Heizungsanlage, ölverunreinigter Boden festgestellt. Zwar ist davon auszugehen, dass in Folge des Abbruches die Verunreinigungen nicht mehr vorhanden sind, dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei erneuten Erdingriffen kontaminierter Boden angetroffen wird. Daher werden die im Altlastenkataster aufgeführten Flächen übernommen.

Mit einer Kennzeichnung „altlastenverdächtige Fläche“ wird in erster Linie beabsichtigt, dass eine Signalwirkung für den Grundstücksbesitzer ausgeht und im Sinne des Vorsorgegedankens schon frühzeitig auf mögliche Schadstoffpotentiale hingewiesen wird. Bei Baumaßnahmen sollte eine Abstimmung über geeignete Untersuchungen oder ggf. geeignete Maßnahmen im Umgang mit dem Bodenmaterial mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar stattfinden. Sollte Bodenaushub außerhalb des als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichneten Bereiches verwertet werden, ist eine Genehmigung gem. § 16 (3) BPG-VO bei der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Im Sinne der Abschichtungsregelung wird eine Klärung von Detailfragen dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen. Eine Bodenuntersuchung in allen Bereichen erscheint in diesem Bebauungsplan nicht angemessen. Im Baugenehmigungsverfahren können auf der Grundlage von konkreten Planungen, auch in den Nebenbestimmungen, bodenschutzrechtliche Auflagen aufgenommen werden und somit eine zielgerichtete Konfliktbewältigung stattfinden.

Bad Harzburg, den 12.12.2006



S.

Abrahms
Bürgermeister