

7. Änderung des Bebauungsplanes „Badepark“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 den Bereich der 6. Änderung sowie zwei weitere, nördlich gelegene Flurstücke des Bebauungsplanes „Badepark“.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 94/2, 98/4, 97/6, 96, 88/2, 88/1, 86/13, 86/7, 87, 85, 84, 83, 82/1, 92/1 und 93 (86/8 teilweise).

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Michels-Kliniken-Niedersachsen beabsichtigen in Erweiterung des Hotels „Vier Jahreszeiten“ einen Klinikneubau entlang der Herzog-Julius-Straße. Um die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es müssen die Baugebietsausweisung, 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 entlang der Herzog-Julius-Straße mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Diese Nutzung entspricht dem Kurgebiet und ist aufgrund des Standortes an der Bundesstraße hervorragend geeignet.

Das Baukonzept sieht im östlichen Bereich des Hotels parallel zur Herzog-Julius-Straße einen 4 bis 5-geschossigen Erweiterungsbau vor. Das Hotel „Vier Jahreszeiten“ wird sich dann nur noch im westlichen Gebäude des Komplexes befinden. Der bereits vorhandene Anbau sowie der in der 6. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete Erweiterungsbau des Hotels werden eine Umnutzung erfahren. Sie werden zu Klinikzimmern umgebaut und in die entstehende „Barbarossa-Klinik“ eingegliedert. Weiterhin soll das vorhandene Schwimmbad der Klinik angegliedert werden.

Der Neubau soll als weiterer Riegel mit einer gegliederten Fassade entstehen. Durch die bereits vorhandenen Bauwerke in westlicher Richtung und der Nähe der B4 passt sich diese Form der Fassade in die Umgebung und den vorhandenen Komplex ein. Mit der Erweiterung des Hotels/Klinik wird die bislang städtebaulich unbefriedigende Grundstückssituation verbessert und das Stadtbild entlang der Herzog-Julius-Straße erheblich aufgewertet.

Im Bebauungsplan werden nachfolgende Änderungen vorgenommen:

- Im südöstlichen Bereich wird die Baugebietsausweisung von Mischgebiet in sonstiges Sondergebiet – Kur gemäß § 11 BauNVO geändert. Mit dieser Gebietsausweisung sind die geplante wie auch die vorhandene Nutzung gleichermaßen planungsrechtlich abgesichert.
- Die Baugrenze wird entlang der Herzog-Julius-Straße, im Bereich der Grundstücke 93 und 92/1, mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. In den anderen Bereichen bleibt die Baugrenze unverändert zur 6. Änderung des Bebauungsplanes.
- Daneben wird das Maß der baulichen Nutzung im südöstlichen Bereich geändert. Es werden die Ausnutzungswerte der nördlichen Festsetzung übernommen. Somit sind für das gesamte Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,9 und die Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Für das Sondergebiet sind nun V Vollgeschosse zulässig.

3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13a 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 Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich für den Klinikneubau ist bereits bauplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden und zudem aufgrund der Eingriffsgröße und Eingriffsschwere keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich. Der Umfang der Änderung beinhaltet die Anpassung der Geschosse im gesamten Sondergebiet auf V Geschosse. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl aus dem Mischgebiet werden auf das gesamte Änderungsgebiet übernommen. Auf der Fläche sind weder Bäume, Sträucher oder ansonsten für den Naturhaushalt bedeutende Naturschutzgüter vorhanden, eine Befestigung der Fläche war in Teilbereichen vorhanden und daher werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird das Mischgebiet in ein Sondergebiet KUR umgewandelt. Die Baugebietsausweisung ermöglicht die geplante Umnutzung eines Teiles des Hotelkomplexes als Klinik. Die Baugrenze im nordöstlichen Bereich der Änderungsfläche wird mit einem Abstand von 3,0 m entlang der Herzog-Julius-Straße festgelegt. Die Grundflächenzahl wird im gesamten Sondergebiet auf 0,9 festgesetzt und die Geschossflächenzahl von 1,8 aus dem Mischgebiet übernommen.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl der Baunutzungsverordnung für sonstige Sondergebiete 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 integrierten Hotel-/Kliniknutzung vorbehalten und vernünftigerweise geboten.

Daneben müssen die bislang im Sondergebiet und in einem Teil des Mischgebietes festgesetzten II Vollgeschosse im gesamten Änderungsbereich auf V Vollgeschosse erweitert werden. Die Gebäudehöhe des Neubaus wird dem vorhandenen Gebäuden angepasst.

Die offene Bauweise im nordöstlichen Bereich der Änderungsfläche 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 Hotel-/Klinikgeländes erfolgt über die Herzog-Julius-Straße. Diese Zufahrt ist gutachterlich empfohlen und bereits genehmigt. Eine Ausfahrt direkt zur Herzog-Julius-Straße und auch die Frage der Stellplätze wird derzeit in einer neuen Stellplatzberechnung für den Gesamtkomplex ermittelt. Die Vorstellung des Investors ist dahingehend, die Stellplätze auf dem Solebunker der KTW herzurichten. Dazu werden momentan Gespräche geführt. Für die Planungen bezüglich einer Anbindung der Flächen direkt an die B4 ist die Polizeidirektion Goslar in die Planungen mit einzubeziehen.

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 Löszeit von 2 Stunden vorhanden. Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Einzugsbereich einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

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 beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar 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 im Altlastenkataster des Landkreises Goslar aufgeführte Fläche wird 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 im 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 Erdeingriffen 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 08.10.2008



S.

Abrahms
Bürgermeister

B: Auswertung der Stellungnahmen nach § 13 a BauGB

Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Landkreis Goslar:</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 können nicht zugeordnet werden, da die Festsetzungen LR, GR, FR in der Planzeichnung fehlen. Das in der Nutzungsschablone abgebildete Dreieck ist in der Planzeichenerklärung nicht aufgeführt.</p> <p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:</u> Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Sollten Sie sich hierfür entscheiden, ist dies in die Begründung unter Punkt 3 aufzunehmen. Die Berichtigung selbst ist ein redaktioneller Vorgang. Es sollte ein separates Planpapier mit dem Geltungsbereich erstellt werden, welches auch einen Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und über das Inkrafttreten enthält. Darüber hinaus sollte die Bekanntmachung der Satzung einen entsprechenden Hinweis enthalten. Es bleibt Ihnen natürlich auch vorbehalten, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p><u>Denkmalrecht:</u> Ich empfehle, zusätzlich zu der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse für den Baukörper an der Herzog-Julius-Straße auch eine Beschränkung der Höhe der baulichen Anlage vorzusehen, damit der Baukörper in seiner Höhe nicht wesentlich von der Nachbarbebauung, unter der sich auch zwei Baudenkmale befinden (Herzog-Julius-Str. 82 und 86), abweicht.</p>	<p>Die Festsetzungen der GFL-Rechte sind versehentlich nicht dargestellt. Der Plan wird überarbeitet. Das abgebildete Dreieck wird aus der Schablone entfernt.</p> <p>Im Punkt 3 der Begründung wird der Hinweis auf die Änderung des Flächennutzungsplanes überarbeitet.</p> <p>Die erwähnten denkmalgeschützten Gebäude sind von der neuen Bebauung nicht durch Sichtbeziehungen betroffen. Eine Höhenfestsetzung wird aus diesem Grund nicht vorgenommen.</p>

<p><u>Vorbeugender Brandschutz:</u> Für den Bebauungsplanbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 (m³/h) gemäß den Technischen Regeln "Arbeitsblatt W 405" des DVGW für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Anordnung der Hydranten / Wasserentnahmestellen muss der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechen.</p> <p><u>Redaktionelles:</u> Ich weise darauf hin, dass die Bezeichnung „Amt für Wasser- und Bodenschutz“ abgelöst wurde durch „Fachdienst Umwelt“. Zu dem Thema Bodenschutz wurde die bislang verwendete Bezeichnung „besonders überwachungsbedürftiger Abfall“ ersetzt durch „gefährlicher Abfall“.</p>	<p>Der Grundschutz an Löschbedarf ist gegeben, da der Bebauungsplan im Einzugsbereich einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt liegt. Dieser Hinweis wird in die Begründung eingefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bezeichnungen werden in der Begründung geändert.</p>
<p>Tiefbauamt Stadt Bad Harzburg:</p> <p>Nach Auskunft von Herrn Czichowski hat die Michelgruppe das Grundstück Herzog-Julius-Straße 64a gekauft. Die Grundstücke Herzog-Julius-Straße 64 und Herzog-Julius-Straße 66 werden über den Schmutzwasserkanal, im eingezogenen und von der Michelgruppe gekauften Fußweg erschlossen. Damit bleiben zwei Möglichkeiten; 1. Der Schmutzwasserkanal im Fußweg behält einen öffentlichen Charakter und es muss ein Leitungsrecht für den Kanal eingetragen werden. 2. Der Schmutzwasserkanal wird ein Privatkanal mit mehreren Eigentümern. Dann ist der Kanal entsprechend im Grundbuch zu würdigen. Der alte Mühlengraben existiert nicht mehr. Die Michelgruppe hat hierfür ein neues Regenwasserkanalkonzept geschaffen und die Oberlieger, soweit notwendig, mit eingebunden. Der öffentliche Kanal beginnt auf dem Parkplatz Schmiedestraße. Hier benötigen wir keine Leitungsrechte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Norden der Änderungsfläche bleibt nach privatrechtlichen Flächenveränderungen lediglich das Gehrecht für die Allgemeinheit aufrecht zu erhalten. Das Fahr- und Leitungsrecht ist nicht mehr erforderlich, da die entsprechenden privatrechtlichen Grundlagen sich geändert haben.</p> <p>Das Leitungsrecht im Bereich des alten Mühlengrabens wird aus der Zeichnung entfernt.</p>

<p>Polizeidirektion Goslar:</p> <p>Polizeilicherseits bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Hinsichtlich der geplanten Verkehrsanbindung des Hotels/Klinikgeländes ist es aus hiesiger Sicht wünschenswert, dass diese möglichst nicht direkt über die Bundesstraße 4 erfolgt. Um frühzeitige weitere Beteiligung wird gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung integriert.</p>
---	---