

Bebauungsplan „Am Stadtpark“

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Herzog-Wilhelm-Straße-West“

B E G R Ü N D U N G

Inhalt der Planung:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Der wesentliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bad Harzburg und ist gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Für die Bebauung entlang der „Goslarschen Straße“ gilt der seit dem 8. Mai 1991 rechtskräftige einfache Bebauungsplan „Herzog-Wilhelm-Straße-West“.

Dieser Bebauungsplan wird für die neu überplanten Grundstücke mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Am Stadtpark“ aufgehoben.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Intention, auf den derzeit an der Straße „Am Stadtpark“ gelegenen Tennisplätzen unter Einbeziehung der vorfindlichen öffentlichen Parkplätze einen Hotelstandort auszuweisen.

Im Einzelnen begründet sich die Hotelnutzung und Standortfindung wie folgt:

Die Stadt Bad Harzburg steht als staatlich anerkanntes Heilbad und heilklimatischer Kurort seit Jahren in einem zunehmend enger werdenden Wettbewerb mit zahlreichen Mitbewerbern im Inland, aber auch mit ausländischen Destinationen. Dabei ist generell davon auszugehen, dass in diesem Wettbewerb nicht nur einzelne Beherbergungsbetriebe dem Marktdruck weichen müssen, sondern dass mittelfristig flächenhaft ganze Fremdenverkehrsorte bzw. -destinationen in Frage gestellt sein werden. In dieser Phase einer grundlegenden Umstrukturierung der Fremdenverkehrslandschaft, auch im Harz, ist die Stadt Bad Harzburg seit Jahren intensiv darum bemüht, die Fremdenverkehrsinfrastruktur an die neuen Markterfordernisse anzupassen, um mittel- und langfristig als Fremdenverkehrsort überhaupt bestehen zu können. So sind für die öffentliche Infrastruktur z.B. durch erhebliche Attraktivierungen des Thermalbades, die Neugestaltung des Kurzentrums, die Schaffung neuer Fremdenverkehrs- und Freizeitattraktionen (Eisbahn, Hochseilpark, Krodoland), stadtbild- und verkehrsverbessernde Maßnahmen z.B. durch den Ausbau der Herzog-Wilhelm-Straße in verkehrsberuhigter Art, Schaffung eines einheitlichen Stadtmarketings, oder die Planung des Sportparks Bad Harzburg mit Golfplatzweiterung erhebliche Mittel angewendet worden. Diese Investitionen allein werden aber nicht ausreichen, sondern, wie im Folgenden dargestellt, müssen nun auch im Bereich der Beherbergungsbetriebe qualitative Verbesserungen stattfinden um die Marktfähigkeit der Stadt insgesamt zu verbessern, und um zu verhindern, dass die o.g. Investitionen (z.T. mit öffentlichen Mitteln des Landes und der EU gefördert) in's Leere laufen.

Im Bereich des Fremdenbeherbergungsgewerbes ist eine Polarisierung zwischen einigen wenigen Betrieben, die auf vergleichsweise hohem Niveau arbeiten und regelmäßig Investitionen tätigen können, und Betrieben, die auf vergleichsweise niedrigem Niveau mit wenig Investitionsvolumen arbeiten müssen, eingetreten. Diese Schere klafft nicht nur in Bad Harzburg auseinander, sondern ist bundesweit festzustellen. Dabei wird übereinstimmend von Fremdenverkehrsexperten gefordert, das Niveau der Fremdenbeherbergungsbetriebe zu steigern, um den gestiegenen Ansprüche der Gäste gerecht zu werden und zukunftsfähig zu bleiben.

Für Bad Harzburg wurde bereits 1992 durch das Büro Fried & Partner ermittelt, dass Bedarf für 3 weitere Hotelstandorte in Bad Harzburg gesehen wird. Dies u.a. auch deshalb, um die Qualität der angebotenen Beherbergungskapazitäten zu verbessern. Bis heute hat sich von diesen 3 geforderten Hotels nur eins (Hotel Vierjahreszeiten im Badepark) verwirklichen lassen.

An der grundlegenden Situation hat sich allerdings gegenüber 1992 nichts geändert; im Gegenteil: Durch den oben beschriebenen Marktdruck ist die Notwendigkeit der Verbesserung der Beherbergungsqualitäten noch dringender geworden. Da sich in aller Regel im Bestand aufgrund von Investitionsschwächen und mangelnden baulichen Grundvoraussetzungen eine Qualitätsänderung im notwendigen Maßstab nicht realisieren lassen wird, ist es nach wie vor eine zwingende Voraussetzung für die Stadt Bad Harzburg, weitere Hotels im 4-Sterne- bzw. 5-Sterne-Sektor zu etablieren, um den Fremdenverkehrsort insgesamt auf lange Sicht am Markt halten zu können.

Diese Einschätzung wurde auch 2003 durch eine vom Land Niedersachsen in Auftrag gegebene Studie des Europäischen Tourismusinstituts aus Trier bestätigt, in der Bad Harzburg generell zwar zu den 8 besten Kurorten Niedersachsen gerechnet wurde, aber u.a. im Bereich der Fremdenberbergungsqualität deutliche Mängel ausgemacht wurden. Letztendlich findet diese dringende Notwendigkeit auch ihren Niederschlag in den 2004 von der Bad Harzburger Tourismuswirtschaft gemeinsam mit Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung erarbeiteten Leitbildkonzeption, in der explizit auch eine Verbesserung der Hotelqualität durch Neuansiedlung entsprechend hochklassiger Hotelkapazitäten gefordert wird.

Standortauswahl

Zunächst einmal muss ein Hotelstandort den folgenden Faktoren gerecht werden, um wirtschaftlich und städtebaulich akzeptabel zu sein:

- ausreichend groß und möglichst eben.
- Lage im engeren Kurgebiet (etwa zwischen Krodobad im Süden, untere Amsbergstraße, unterer Hindenburgring, Golfplatz, Straße „Am Rodenberg“ im Westen, Friederikenstraße, Nordmannstraße im Norden, Herzog-Julius-Straße/Bundesstraße 4 im Osten).
- ruhige Lage.
- mit Pkw gut zu erreichen.
- ÖPNV-Anbindung

Unter den o.g. Faktoren kommen theoretisch die folgenden Standorte in Frage:

- „ehemaliges Bodes Hotel“. Für diesen Standort wurde über Jahre ein Investor gesucht; der Bebauungsplan war entsprechend als Hotelstandort ausgewiesen. Da sich aufgrund der ungünstigen Topographie, relativ kleinen Grundstücksgröße und des hohen Bodenpreises herausstellte, dass der Standort heutigen Anforderungen nicht gerecht wird, wurde der Bebauungsplan in Richtung auf eine allgemeine Wohnbebauung geändert. Da hier zwischenzeitlich bereits das zweite Gebäude im Bau ist, scheidet dieser Standort aus.
- Auch die Fläche des Krodobades war einmal in der Diskussion. Da aber die Badnutzung durch einen Verein weiterhin gesichert ist, kann auch diese Fläche nicht zur Verfügung stehen, zumal sie durch die direkte Lage an der Bundesstraße 4 auch vergleichsweise laut ist.
- Gleiches trifft auch auf das Siemens-Ettershaus und die zum Grundstück gehörende Freifläche zu. Es scheidet aufgrund der Lärmvorbelastung praktisch aus. Hinzu kommt, dass die Bundesstraße 4 als Zäsur zwischen dem Siemens-Ettershaus und dem Kurgebiet liegt.
- Freifläche nordöstlich des Golfplatzes: Neben der Tatsache, dass die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Spielplatzfläche ausgewiesen ist, spricht der Umstand gegen den Standort, dass er im Bergschadensgebiet liegt und eine gutachterliche Untersuchung ergeben hat, dass unverhältnismäßig hohe bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig wären, um hier einen Hotelbau etablieren zu können.
- Auch die innerstädtischen Parkanlagen können theoretisch selbstverständlich in die Überlegung einbezogen werden. Da aber die innerstädtischen Grünflächen für das Stadtbild des Kurortes und die Kurortfunktion selbst von ganz erheblicher Bedeutung sind, sollen diese Grünflächen (in erster Linie Stadtpark, Badepark, Kurpark) nicht angetastet werden.
- Das Gelände des Harzburger Hofes. Der Harzburger Hof ist in Insolvenz und steht seit Jahren leer. Die Stadt Bad Harzburg hat für den Standort einen Bebauungsplan aufgestellt, der eine Hotelnutzung mit der Möglichkeit eines Anbaus im Süden beinhaltet. Der Standort ist ruhig, schnell von der Bundesstraße 4 aus zu erreichen und liegt im Kurgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Thermalbad. Er ist von daher generell hervorragend für die Hotelnutzung geeignet.

- Das Gelände der Tennisplätze sowie der vor dem Kurzentrum befindlichen Parkplätze an der Parkstraße. Hier ist die Kombination eines Hotels mit dem Kurzentrum (Gesundheit, Wellness) möglich. Die Lage direkt am Stadtpark ist ruhig und auch städtebaulich von hoher Attraktivität. Der Standort ist von der Bundesstraße 4 aus auf kurzem Weg zu erreichen. Das relativ ebene Gelände ist vergleichsweise einfach zu bebauen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind relativ gering, da mit den Parkplätzen und der Tennisanlage 2 bereits in hohem Maße versiegelte Flächen überplant werden. Die Tennisnutzung muss aufgrund der aus Immissionssicht hochprekären Lage inmitten von Wohngebäuden, die z.T. auch Fremdenberbergungsbetriebe beinhalten, ohnehin sehr kritisch gesehen werden. Bei einem möglichen Rechtsstreit wäre die Tennisnutzung nicht in der bisherigen Form gesichert. Die Ansiedlung eines Hotels eröffnet hier die Chance, die Tennisanlage an einen geeigneteren Standort zu verlagern. Auch dieser Standort ist von daher hervorragend für die Ansiedlung eines Hotels geeignet.

Unter dem Strich finden sich im genannten Suchraum 2 Standorte, die es aus Sicht der Stadt Bad Harzburg zur Zukunftssicherung der Fremdenverkehrswirtschaft unbedingt zu sichern und mit einer Hotelnutzung zu realisieren gilt, um den o.g. Erfordernissen gerecht zu werden. Auch die tatsächliche Nachfrage von potentiellen Investoren fokussiert sich immer wieder auf die genannten Standorte am „Harzburger Hof“ und „Am Stadtpark“.

Um hier keine isolierte „Briefmarkenplanung“ durchzuführen, werden die umgebenden Grundstücke, soweit sie nicht bereits qualifiziert überplant sind und es notwendig erscheint, in den Planungsbereich mit einbezogen.

Im Einzelnen ergeben sich die folgenden 3 Ziele:

- A) Sicherung eines Hotelstandortes.
- B) Gleichzeitig soll das auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtete Therapiezentrum planungsrechtlich abgesichert werden. Dies gilt auch für die überplanten Grünanlagen des Stadtparks, des Rosengartens und des städtischen Spielplatzes.
- C) In diese planungsrechtliche Absicherung werden auch die Grundstücke an der Goslarschen Straße einbezogen, die bisher im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Herzog-Wilhelm-Straße-West“ liegen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weist Grünflächen, ein Sondergebiet Kur und ein allgemeines Wohngebiet aus. Diese Ausweisungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist durch einen naturschutzfachlichen Beitrag eines unabhängigen Planungsbüros vollständig abgehandelt worden. Dabei sind die im Plangeltungsbereich vorhandenen Bäume erfasst und bewertet worden. Auf dieser Grundlage wurden durch das Planungsbüro die bei Eingriffen in diesen Baumbestand notwendig werdenden Ersatzmaßnahmen definiert.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird als Anlage der Begründung beigefügt und letztendlich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes der Maßstab für die zu realisierenden Ersatzmaßnahmen sein. Die Aufnahme konkreter Ersatzmaßnahmen in den Bebauungsplan selbst ist nicht sinnvoll, da der Plan als Angebotsplanung zwar eine Vielzahl von Eingriffen in den Baumbestand zulässt (bis hin zur Entfernung aller Bäume), aber durchaus im Rahmen konkreter Baumaß-

nahmen auch Lösungen denkbar sind, die deutlich weniger Eingriffe zur Folge hätten. Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen wird durch die Stadt Bad Harzburg sichergestellt.

Bezüglich als Naturdenkmal geschützten drei Eichen ist festzustellen, dass sie aufgrund einer Entscheidung im naturschutzrechtlichen Verfahren erhalten bleiben sollen. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Inwieweit der vorhandene Bach offengelegt werden kann, kann letztendlich auch nur im Rahmen eines Bauantragsverfahrens geklärt werden, so dass auch hier die Option, zusätzlich zu den im Gutachten ermittelten Ersatzmaßnahmen durch die Offenlegung eine weitere Ausgleichsmaßnahme zu erreichen, nicht zwingend vorgeschrieben, wohl aber im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden kann.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht notwendig, da das Bebauungsplanverfahren vor dem Juli 2004 begonnen wurde (BauGB-Novelle durch das EAG-Bau) und vor Ablauf von 2 Jahren nach dem Juli 2004 abgeschlossen sein wird und gemäß der bis dahin geltenden Regelung nicht unter die UVP-Pflicht fiel.

5. Inhalt der Planung

Art der Nutzung

Der Stadtpark, der Rosengarten sowie der Spielplatz werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dabei ist festzuhalten, dass die bisherige fußläufige Verbindung über den Parkplatz an der Straße „Am Stadtpark“, den Spielplatz, die Parkstraße und den Rosengarten im Rahmen dieser Ausweisungen weiterhin aufrechterhalten werden wird.

Das geplante neue Hotel, das Therapiezentrum sowie eine vor dem Therapiezentrum gelegene begrünte Tiefgarage werden im Rahmen des Sondergebietes Kur planungsrechtlich abgesichert. Die Bebauung entlang der Goslarschen Straße wird den Ausweisungen des einfachen Bebauungsplanes entsprechend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand der Umgebung und den Obergrenzen, die der Flächennutzungsplan der Stadt setzt. Es solle eine der innerstädtischen Lage angemessene verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Um den Bau von Tiefgaragen anzuregen, wird in einer textlichen Festsetzung festgelegt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

Bauweise, Baugrenze

Da sowohl im Bestand als auch in der Planung Gebäude mit mehr als 50 m Länge vorhanden bzw. vorgesehen sind, die auch der innerstädtischen Situation durchaus entsprechen, wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

Die Baugrenzen werden relativ großzügig gelegt, um die notwendigen Spielräume für eine Bebauung zu schaffen. Auf der anderen Seite muss festgestellt werden, dass diese Spielräume auch gewährt werden können, da gleichzeitig durch die Festsetzung der Grünflächen entsprechende Freiräume im innerstädtischen Bereich freigehalten werden.

Verkehrsflächen

Die Straße „Parkstraße“ wird im längenreduzierten Ausbau aufgenommen.

Die im Rahmen der Baumaßnahmen möglicherweise durch Überbauung bzw. den Bau einer Tiefgarage entfallenden öffentlichen Parkplätze werden durch in Tiefgaragengeschossen gelegene

neue öffentliche Parkplätze ersetzt. Diese Regelung wird im Rahmen der Grundstückskaufverhandlungen durch die Kur-, Tourismus- und Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg GmbH und die Stadt Bad Harzburg selbst mit einem möglichen Investor verbindlich geregelt.

6. Sonstiges

- A) Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.
- B) Kosten für die Stadt entstehen nicht.
- C) Der Plangeltungsbereich ist in der Verordnung des Landkreises Goslar über das „Bodenplangungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ aus dem Jahr 2001 in das Teilgebiet 1 eingestuft worden. In der genannten Verordnung werden die folgenden Regelungen für dieses Teilgebiet getroffen:
- (1) Auf Kinderspielflächen sowie in Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, muss der Grundstücksbesitzer den Wirkungspfad Boden – Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, oder ein Bodenaustausch. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn im Einzelfall durch Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Schadstoffe im Oberboden eine Zuordnung des Grundstücks zum Teilgebiet 3 oder Teilgebiet 4 rechtfertigt. In diesen Fällen ist nach § 13 Abs. 1 oder § 15 zu verfahren. Die Untersuchung kann auf den Oberboden und die Stoffe Arsen, Blei und Cadmium beschränkt werden.
 - (2) In Wohngebieten soll der Wirkungspfad Boden – Mensch durch den Grundstücksbesitzer mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrochen werden. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung.
 - (3) Auf Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücken soll der Wirkungspfad Mensch – Boden durch den Grundstücksbesitzer durch geeignete Sanierungsmaßnahmen unterbrochen werden, wenn eine Überschreitung des Prüfwertes für Park- und Freizeitanlagen bzw. für Industrie- und Gewerbegrundstücke nach BBodSchV vorliegt oder zu erwarten ist. Die untere Bodenschutzbehörde erteilt nach Auswertung des Bodeninformationssystems im Sinne von § 5 Abs. 2 dem Grundstücksbesitzer auf Anfrage Auskunft über die auf dem Grundstück zu erwartende Schadstoffbelastung.
 - (4) Auf Ackerbau- und Grünlandflächen sowie in Nutzgärten muss der Grundstücksbesitzer durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass der Schadstoffübergang vom Boden in Nutzpflanzen minimiert wird. Weizen darf nur angebaut werden, wenn im Einzelfall durch die untere Bodenschutzbehörde die Eignung der anzubauenden Weizensorte festgestellt wurde. Der Anbau weiterer Nutzpflanzen kann im Einzelfall durch die untere Bodenschutzbehörde untersagt werden. Aus diesem Grund gibt die untere Bodenschutzbehörde eine im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Fachbehörde erstellte Liste heraus. Die Liste wird im Amtsblatt für den Landkreis Goslar veröffentlicht.
- D) Anfallender Überschussboden ist den einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften entsprechend zu vermeiden, verwerten oder ggf. zu beseitigen.
- E) Die Löschwasserversorgung wird durch eine am Stadtpark gelegene Zisterne gesichert.
- F) Es ist davon auszugehen, dass beim Bau einer Tiefgarage zumindest in den südwestlichen Bereichen der Grundwasserhorizont angeschnitten wird. Daher ist vor Realisierung der Bauplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Grundwasseruntersu-

chung notwendig und vorzulegen. Diese muss sowohl die Auswirkungen des Grundwassers auf den Bau selbst als auch die Auswirkungen des Baues auf die Grundwassersituation in Bezug auf die Nachbarschaft untersuchen und ggf. Lösungsvorschläge erarbeiten.

Bad Harzburg, den 14.02.2006



Abrahms
Bürgermeister