STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3.60.2/61 26 10/64/1

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 64 „Burgberg“

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

Stand: 19.02.2014

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage. Es bildet einen sehr markanten Punkt im Umfeld der Stadt Bad Harzburg und liegt östlich der Bundesstraße 4, die hier in den Harz hineinführt. Das Plangebiet umfasst das gesamte Burgbergplateau und damit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 64 „Burgberg“.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Einwände der Naturschutzverbände gegen die Ausweisungen des Bebauungsplanes 64 „Burgberg“ der Stadt Bad Harzburg vom 29.04.2013.
Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verringerung der möglichen Bebaubarkeit im Bereich des Teilgebietes 1 auf dem Burgbergplateau und die Begrenzung der zulässigen Bettenanzahl für die zulässigen Beherbergungsbetriebe.

3. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan 64 „Burgberg“ ist in 3 Teilbereiche gegliedert. Im Teilgebiet 1 ist eine großflächige Überbauung zulässig. Hier befinden sich die Bergbahn-Bergstation sowie die vorhandene Gastronomie und die Reste der Altgastronomie. Im bestehenden Bebauungsplan ist für diesen Teilbereich eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,1 sowie III-geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von maximal 15,0 m über dem Trigonometrischen Punkt des Burgberges zulässig.
In den Teilbereichen 2 und 3 sind die Grundflächenzahlen wesentlich geringer, da hier keine Gebäude errichtet werden sollen. Hier soll lediglich die Gelegenheit gegeben werden, Wege anzulegen, Hinweistafeln und z.B. einen Wetterschutz für die Besucher zu errichten.

4. Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Da sich bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Ursprungsplan nichts ändert, werden auch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung nicht weiter abzuhandeln ist. Da die Geschossflächenzahl verkleinert wird, ist die zulässige Bebauung ebenfalls geringer. Die Änderung der textlichen Festsetzung und der Geschossflächenzahl ermöglicht nicht die Umsetzung einer Nutzung, die der Anlage 1 des UVPG entspricht und hat auch keine negativen Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter.
Auf Grund dessen steht der Änderung gemäß § 13 BauGB nichts entgegen.

5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Geschossflächenzahl im Teilbereich 1 auf 1,0 begrenzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 beibehalten, ebenso die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 zulässigen Vollgeschossen und der maximalen Firsthöhe von 15 m bezogen auf den trigonometrischen Punkt an der Canossasäule.
In den textlichen Festsetzungen wird die Begrenzung der zulässigen Bettenzahl aufgenommen. Die höchstzulässige Anzahl von Betten auf dem Burgberg wird auf 50 begrenzt.
Für die Begrenzung der zulässigen Bettenanzahl auf dem Burgberg ist sichergestellt, dass kein überdimensional großes Hotel entsteht, sondern Flächen für Räume geschaffen werden, die zur Erlebbarmachung der Reste der Burg sowie als befestigte Freiflächen genutzt werden können.

6. Sonstiges

Durch die Änderungen bezüglich der Geschossflächenzahl und der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Begrenzung der Bettenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes behalten die Aussagen zu Ver- und Entsorgung, Baugrund, Denkmalschutz, Bodenschutz, Altlastenverdachtsflächen, Löschwasserversorgung, Nutzung regenerativer Energien und der Winternutzung der Waldwege ihre Gültigkeit und werden hier nicht noch einmal aufgeführt.

Bad Harzburg, den 18.03.2014

S.

Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostial