

**Bebauungsplan Nr. 66 „Port-Louis-Platz“  
einschließlich teilweiser Aufhebung der Bebauungspläne  
Nr. 48 „Herzog-Wilhelm-Str. West“ und Nr. 50 „Am Stadtpark“**

Begründung

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 Kernstadtbereich und bildet einen der zentralen Plätze entlang einer fußläufigen Hauptachse in Bad Harzburg. Es liegt zwischen der Herzog-Wilhelm-Straße und dem Stadtpark mit seinem Rosengärten.

Die Abgrenzung des Planbereiches ist so ausgewählt, dass die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Harzburg erreicht werden können.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bauleitplanung sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele der Innenstadtsanierung weitergeführt werden. Entlang der Herzog-Wilhelm-Straße sind in großem Umfang vorhandene Freiflächen als öffentliche Flächen und besonders die innerstädtischen Plätze gesichert worden. Hierdurch wurde der Ausbau der Fußgängerzone und des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht. Die Bauleitplanung wurde jedoch nicht flächendeckend beidseitig der Herzog-Wilhelm-Straße durchgeführt. In einigen Bereichen bestanden bereits Bebauungspläne, welche nicht durch die genannte Planung geändert wurden. In den beplanten Bereichen wurden die Baugrenzen direkt entlang der Fluchtlinien der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um diese Vorstellungen der Stadtplanung in einem weiteren Teil der Herzog-Wilhelm-Straße festzusetzen ist es erforderlich, die jetzige Bauleitplanung zu erstellen.

### 3. Bestehender Rechtszustand

Gegenwärtig bestehen für den Plangeltungsbereich 2 verschiedene Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 48 „Westliche Herzog-Wilhelm-Straße“ und der Bebauungsplan Nr. 50 „Am Stadtpark“.

Im Bebauungsplan Nr. 48 „Westliche Herzog-Wilhelm-Straße“ sind lediglich Baugebietsangaben gemacht worden. Für den zu überplanenden Bereich ist Mischgebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 50 „Am Stadtpark“ ist für den Port-Louis-Platz eine Grünfläche festgesetzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für den gesamten Planbereich eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Grundsätzen des § 8 Abs. 2 BauGB.

Für das Plangebiet ist eine Veränderungssperre vorhanden, die bis zum 25. Mai 2011 besteht, dann jedoch auch noch verlängert werden kann.

### 4. Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a des Baugesetzbuches.

Da es sich bei den überplanten Flächen um bereits bauleitplanerisch erfasste und vollständig versiegelte Flächen handelt sind Auswirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen Boden, Wasser, Luft, Klima sind auf Grund der Bebauungsplanaufstellung und Änderung der vorhandenen Bebauungspläne nicht zu erwarten. An den vorhandenen Gegebenheiten der freien Bereiche sowie der Versiegelung der Flächen wird durch den Bebauungsplan keine Veränderung eintreten. Da keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eintreten werden auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich des Plangebietes. Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit sowie auf Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da keine Veränderungen des derzeitigen Zustandes vorbereitet werden. Auch in Hinsicht auf Emissionen, den Umgang mit Abfall und Abwasser sowie die Nutzung von Energie, die Luftqualität und Immissionen wird durch den Bebauungsplan keine Veränderung der vorhandenen

Situation vorbereitet. Aus diesem Grund sind Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

#### 5. Inhalt der Planung

Im Plangebiet befindet sich eine der freien Flächen im Verlauf der Herzog-Wilhelm-Straße, diese soll durch die Planung gesichert werden. Wie bereits östlich der Herzog-Wilhelm-Straße vorhanden, werden die Baugrenzen direkt entlang der äußeren Begrenzungen der Gebäude geführt. Dadurch wird verhindert, dass im Bereich der Freiflächen und öffentlichen Plätze weitere bauliche Anlagen errichtet werden. Damit wird ebenfalls der offene Charakter der Bummelallee gesichert. Zusätzlich wird der Stadt die Möglichkeit offengehalten, bei öffentlichen Veranstaltungen diese Fläche für verschiedenartigste Nutzungsmöglichkeiten zu beanspruchen.

Im Plangebiet erfolgen Ausweisungen entsprechend der Art der baulichen Nutzung und Verkehrsflächen. In die Planung werden ebenfalls die vorhandenen baulichen Gegebenheiten aufgenommen.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 48 „westliche Herzog-Wilhelm-Straße“ enthalten, im Bereich der vorhandenen Bebauung nördlich und südlich des Port-Louis-Platzes. Auf Grund der Tatsache, dass im B-Plan Nr. 48 lediglich die Baugebietsfestsetzung getroffen wurde, sind weitere Bauvorhaben nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Um den Platz von weiteren Einbauten freihalten zu können, sollen die vorhandenen Gegebenheiten in den Plan aufgenommen werden. Hiermit wird der derzeitige Bestand an Bauwerken gesichert und eine weitere Bebauung der vorhandenen Freifläche verhindert. Nördlich des Platzes befindet sich ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen. Diese 3 Vollgeschosse werden als Bestand in die Planung aufgenommen. Südlich des Platzes befindet sich ein Cafe mit nur einem Geschoss. Auch hier wird die Eingeschossigkeit in die Planung aufgenommen. In beiden Teilflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl ist an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Das bedeutet, dass in der südlichen Mischgebietsfläche 0,9 festgesetzt wird und in der nördlichen MI-Fläche 1,2.

Zwischen den bebaubaren Grundstücksflächen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Zweckbestimmung für diese Fläche ist Fußgängerbereich. Somit wird der Platz von Bauungen und anderen Einschränkungen, wie zum Beispiel parkenden Fahrzeugen, freigehalten. Durch eine textliche Festsetzung wird die Außenbestuhlung im Bereich des Platzes nicht eingeschränkt. Im Bebauungsplan Nr. 50 „Am Stadtpark“ ist für diesen Bereich eine Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Bereits jetzt ist die Fläche voll versiegelt und im Anschluss der Fläche beginnt der „Rosengarten“. Die Fläche soll auch vollversiegelt bleiben. Eine Entsiegelung und die Herstellung einer Grünfläche ist an dieser Stelle nicht möglich und auch nicht geplant.

Weiterhin wird die Ansiedlung von Spielhallen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist direkt aus dem Bebauungsplan Nr. 48 „westliche Herzog-Wilhelm-Straße“ übernommen (dieser wurde nur aus dem Grund der Verhinderung von weiteren Spielhallen aufgestellt). Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 48 „westliche Herzog-Wilhelm-Str.“ zum Ausschluss von Spielhallen gilt unverändert auch im Bereich des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 „Port-Louis-Platz“. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 erläutert, herrscht im Bereich der Herzog-Wilhelm-Str. eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Hauptsächlich sind in den Erdgeschossetagen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe ansässig. Ansonsten herrscht Wohnnutzung vor. Es finden sich aber auch Beherbergungsbetriebe und einige sonstige Gewerbebetriebe. Diese gemischte Nutzung ist historisch gewachsen und wird städtebaulich gewollt. Im Zuge der Sanierungsplanung sollen den Kurbetrieb störende Gewerbebetriebe ausgesiedelt werden. Die übrigen genannten Nutzungen sollen jedoch erhalten bleiben, da sie hier für Bad Harzburg von besonderer Bedeutung sind. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes 48 „westliche Herzog-Wilhelm-Str.“ gab es im Bereich des Bebauungsplanes 7 Spielhallen. Auf Grund einer Marktstudie, die im Bebauungsplan erwähnt ist, ist bei einer hohen Anzahl von bestehenden Spielhallen damit zu rechnen, dass die Zahl weiter steigt und mit einer Marksättigung nicht zu rechnen ist. Durch eine weitere Zunahme der Spielhallen würde sowohl die angestrebte Nutzungsmischung als auch der Erhalt des Stadtbildes erheblich gefährdet. Darüber hinaus würde den Zielen der Stadtsanierung entgegengewirkt und der Kurortcharakter und damit auch der Kurbetrieb in Frage gestellt. Durch eine weitere Zunahme

von Spielhallenansiedlungen besteht die Gefahr, dass ein Verdrängungsprozeß zu Lasten der bestehenden, besonders der kleineren Läden stattfindet. Diese sind jedoch für die Angebotsvielfalt wichtig. Diese Zusammenfassung aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 48 „westliche Herzog-Wilhelm-Str.“ besteht in ihren Aussagen fort.

## 6. Sonstiges

### Bodenschutz und Altlasten

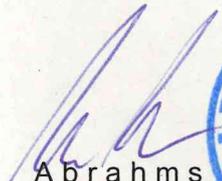
Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei > 1.000 mg/kg oder Cadmium > 10,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach besonders überwachungsbedürftiger Abfall. Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt. Die Regelungen des Teilgebietes 1 des Bodenplanungsgebietes werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Auf Grund der Tatsache, dass der gesamte Bereich des Plangebietes vollständig versiegelt ist, werden keine weiteren Ausführungen zum Bodenplanungsgebiet gemacht.

### Kosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Bad Harzburg übernommen.

Bad Harzburg, den 29.09.2010

  
Abraham  
Bürgermeister

