

1.0 Allgemeines

Die Stadt Bad Harzburg, am nördlichen Harzrand gelegen, hat rd. 26.000 Einwohner. Die Richtzahl nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für das zeitliche Ziel 1990/2000 beträgt 27.500 Einwohner.

Bad Harzburg hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums ohne größeren Verflechtungsbereich. Als besondere Entwicklungsaufgaben sind nach regionalen Zielvorstellungen "Wohnen" und "Erholung" vorgesehen. Der Ortsteil Harlingerode hat die Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft".

Bad Harzburg gehört zum Schwerpunktraum Goslar. Dieser ist dem Oberzentrum Braunschweig zugeordnet.

1.1 Entwicklung des Plans

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg entwickelt. Er beachtet gleichzeitig landesplanerische Zielvorgaben.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die Bebauung des Geländes des abgebrannten ehemaligen Hotels JULIUSHALL unter den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken. Das Grundstück, das für die Bebauung vorgesehen ist, befindet sich in unmittelbarer Zuordnung zum Badepark. Es wird im Osten begrenzt durch die B 4, im Westendurch die Rudolf-Huch-Straße, die hier direkt an den Verlauf der Radau grenzt. Dieses ehemalige Hotelgrundstück ist in seinem südlichen Teil mit z. T. schützenswerten Bäumen bestanden. Darüberhinaus befindet sich hier, in der Nähe der B 4, das Brunnenhaus der Heilquelle. Diese dürfen durch die Bebauung des Grundstückes nicht beeinträchtigt werden.

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind damit einerseits, eine Bebauung für Wohnbau und Hotel zu ermöglichen und andererseits den landschaftlichen Zusammenhang zwischen Badepark, Radau und südlichem Grundstücksteil des ehemaligen Hotels JULIUSHALL sowie mit der Radau herzustellen und zu erhalten und weiterhin die für die Bedeutung des Kurbades wichtigen Heilquellen zu schützen.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Bauflächen

Die gewählte Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO wird mit den Erfordernissen des Wohnungsbaus und der vorgesehenen Hotelnutzung begründet. Letztere wird gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen. Die höchstzulässige Geschößflächenzahl, GFZ 0,55, und die Grundflächenzahl werden mit den Gesichtspunkten der Landschaftserhaltung in diesem Teilbereich des Stadtgebietes begründet. Als höchstzulässige Geschößzahlen werden mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand höchstzulässig mit 4 Geschossen festgesetzt.

Die Festsetzung der bebaubaren Fläche ist so gewählt, daß der parkartige südliche Grundstücksteil erhalten bleibt, eine Freifläche in Verbindung mit den Grünflächen im Badepark und der Anlage "Weiße Brücke" gewährleistet ist und diese Flächen durch den zu schaffenden Baukörper gegen den von der ostwärts angrenzenden Bundesstraße 4 ausgehenden Verkehrslärm abgeschirmt werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Planungsgebiet wird von den vorhandenen Straßen B 4, "Am alten Salzwerk" und "Rudolf-Huch-Str." begrenzt. An der Profilgestaltung dieser Straßen sind durch den Bebauungsplan grundsätzlich keine Veränderungen beabsichtigt. Für die Erschließung des Grundstücks wird vorwiegend die Straße "Am alten Salzwerk" vorgesehen. Eine zusätzliche Belastung des innerstädtischen Verkehrs ist nicht zu erwarten, da zu- und abfließender Verkehr direkt die B 4 erreicht.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des öffentlichen ruhenden Verkehrs wird durch die nach dem Generalverkehrsplan vorgesehenen weiteren Parkplätze Rechnung getragen. Stellplätze sind auf dem Grundstück bzw. in den für die Überbauung vorgesehenen Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgelegt.

Da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft die Heilquellen befinden, ist bei der Realisierung von Bauvorhaben besondere Rücksicht auf den Schutz der Quellen zu nehmen durch geeignete Ausbildung der Stellplatzfläche und Zufahrt, so daß ein Versickern von Öl und Benzin in den Untergrund nicht möglich ist.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zugunsten der Allgemeinheit sind im Plan auf dem Baugrundstück "Juliushall" Gehrecht festgesetzt. Dieses wird mit der Nutzung der nicht überbaubaren, gestalteten Grundstücksflächen für allgemeine Zwecke als zusätzliche Freifläche begründet. Diese Flächen, die den Übergang zum Badepark darstellen, sollen als Grün- und Gartenanlagen allgemein zugänglich sein.

- Gesichtspunkte der Landschaftspflege

Der besonderen Situation des Baugebietes in der Nähe des Badeparks, des Stadtparks, der Radau und des Burgberges wird sowohl durch die vorgesehene Bauweise Rechnung getragen wie durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Parkanlage zu gestalten sind. Diesem Ziel der Landschaftserhaltung dient insbesondere auch die Festlegung der auf dem Grundstück zu erhaltenden Bäume und des Bachverlaufs (s. Beiplan).

- Ver- und Entsorgung

Alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Goslar, Freiwillige Feuerwehr) zu berücksichtigen.

Feuerwehruzufahrten sind herzurichten, insbesondere auch von Norden über den Gehweg vom Badepark.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Bodenordnende Maßnahmen im Sinne eines Umlegungsverfahrens

sind nicht erforderlich.

Die Ausgestaltung und Unterhaltung der mit Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzten Fläche einer parkartigen Grünfläche soll durch grundbuchliche Eintragung gesichert werden.

2.2 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau von weiteren öffentlichen Straßen und Wegen ist nicht erforderlich.

Im Bereich der Straßen "Am alten Salzwerk" und "Rudolf-Roch-Straße" sind nach dem Generalverkehrsplan Parkplätze und Straßenverkehrsfläche zu ergänzen. In diesem Zusammenhang werden geringfügige Ergänzungen der Fußwege erforderlich.

3.0 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Aufgrund der vollständig vorhandenen Erschließung einschl. Ver- und Entsorgung entstehen der Stadt lediglich für die Anlage von o.g. Parkplätzen bzw. Fußwegumbauten Kosten.

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Beseitigung der baulichen Überreste des ehemaligen Hotels JULIUSHALL vorrangig durchzuführen. Die erhaltenswerten Bäume sind zu sichern und die Anschlüsse an die öffentlichen Straßen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen. Durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten, daß durch ihn besondere soziale Probleme für die im Geltungsbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht zu erläutern sind.

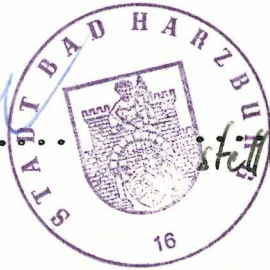
5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

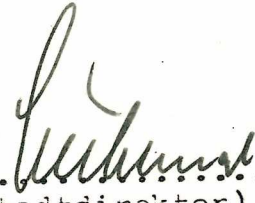
Die an den Planwirkungsbereich angrenzenden Straßen und Erschließungsanlagen sind vorhanden. Lediglich für die Anlage von o.g. Parkplätzen (nach Generalverkehrsplan) bzw. Fußwegumbauten entstehen Kosten.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom .15..8..1980..... bis einschl..15..9..1980
öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Be-
rücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergan-
genen Stellungnahmen in der Sitzung am ..30..9..1980.....
durch den Rat der Stadt Bad Harzburg als Begründung
beschlossen.

Bad Harzburg, den 1. 10. 1980


.....
(Bürgermeister)




.....
(Stadtdirektor)