

STADT BAD HARZBURG

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

"Am Papenberg"

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Inhalt des Planes
5. Versorgung und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Am Papenberg" ist seit dem Jahre 1976 rechtskräftig.

Er wurde im Jahr 1978 ergänzt und im Jahr 1980 zum ersten Mal, im Jahr 1991 zum zweiten Mal geändert.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Tatsache, daß nach dem Brand des traditionellen "Bodes Hotel" das Grundstück in bester Lage brachliegt und die weitere Nutzung nicht geklärt ist.

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich geradezu zwingend an, hier die bisherige Hotelnutzung mit den entsprechenden planungsrechtlichen Ausweisungen auch zukünftig vorzusehen:

- Es herrscht in Bad Harzburg ein Mangel an hochklassigen Hotels in guter Lage.
- Das Grundstück liegt unmittelbar im engeren Kurbereich in der Nähe des Kurparkes.
- Ein entsprechend gestalteter Hotelbau könnte in dieser dominierenden Situation auch einen städtebaulich gewollten Akzent setzen.
- Es stehen außerdem im Innenstadtbereich und vor allem in der Nähe des Kurbereiches praktisch keine für eine Hotelnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung.
- Im übrigen würde hiermit ein traditioneller Hotelstandort gesichert.

Da aufgrund der bisherigen Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" auch andere Nutzungen möglich sind, besteht die Gefahr, daß dieser städtebaulichen Zielvorstellung zukünftig nicht gefolgt würde. Im Gegenteil, in der Vergangenheit ist immer wieder zu beobachten gewesen, daß an solchen Standorten Eigentumswohnungen, die in erster Linie als Zweitwohnungen genutzt werden, entstehen. Dies ist hier, wie o.a., städtebaulich nicht gewollt.

Dabei wird zur Sicherung der Hotelnutzung auch eine stärkere städtebauliche Verdichtung gegenüber dem Originalplan angestrebt. Dafür sprechen die folgenden Gründe:

- Für eine wirtschaftliche Hotelnutzung wird eine Geschoßfläche in dieser Größenordnung notwendig.
- Bereits das alte "Bodes Hotel" hat die Ausweisungen des Originalplanes übertroffen.
- Es findet eine Angleichung an die vorhandene Bebauung im Süden statt. Gleichzeitig wird ein Übergang zur aufgelockerteren Bebauung im Norden geschaffen.
- Es wird die Möglichkeit der Schaffung einer städtebaulichen Dominante auf diesem wichtigen Eckgrundstück eröffnet.
- Es wird auch praktisch eine Art Gegenstück zur ebenfalls verdichteten Bebauung im Nordosten des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Papenberg" (gleichzeitig das andere Ende der Straße Am Stadtpark/s. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Papenberg") geschaffen. Damit werden die beiden "Eingangsbereiche" in das Plangebiet städtebaulich hervorgehoben.

Gleichzeitig soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" die Modernisierung eines benachbarten an der Amsbergstraße gelegenen Pensionsbetriebes planungsrechtlich abgesichert werden. Das Gebäude überschreitet bereits jetzt im Bestand die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausnutzungsziffern. Durch die geplante Modernisierung, bei der neben dem Anbau eines kleinen Bürotraktes auch ein Fahrstuhl angebaut werden soll, würde diese Überschreitung geringfügig erhöht. Zur Absicherung dieser geplanten baulichen Maßnahmen werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 0,9 notwendig.

Da in Bad Harzburg in den vergangenen Jahren zahlreiche Pensionsbetriebe gerade im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauungsplanänderung geschlossen wurden und hierdurch das Angebot an Fremdenzimmern in Bad Harzburg zu eng geworden ist und vor allem hochwertige, dem heutigen Standard entsprechende Zimmer fehlen, die durch die Modernisierung geschaffen werden sollen, wird dieser Änderungsbedarf in die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Papenberg" mit einbezogen. Damit wird ein Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes, die Sicherung des Fremdenbeherbergungsgewerbes, das im Bebauungsplan durch die regelmäßige Zulässigkeit derartiger Betriebe herausgestellt wurde, konkret umgesetzt. Die Anhebung der Ausnutzungsziffern ist - gerade im Zusammenhang mit der noch stärkeren Anhebung der Ausnutzungsziffer auf dem Grundstück des ehemaligen "Bodes Hotel" - hier auch städtebaulich zu vertreten, da es sich insgesamt bei den Grundstücken bei der beiden Fremdenbeherbergungsbetriebe um den "Eingangsbereich" sowohl in den Bebauungsplanbereich als auch in das Kurgebiet der Stadt Bad Harzburg handelt.

Ziel der Planung ist also, durch die Art der Nutzung zukünftig eine Hotelnutzung festzuschreiben und gleichzeitig über das Maß der Nutzung diese auch tatsächlich zu ermöglichen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg weist für die betreffende Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 auf.

Der Bebauungsplanentwurf weist dagegen ein Sondergebiet zur Fremdenbeherbergung mit einer Geschosßflächenzahl von 1,2 bzw. 0,9 auf.

Es liegt also eine Abweichung vom Flächennutzungsplan vor.
Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4. Verkehrslärm/Eingriffsregelung

Die Frage des Verkehrslärmes ist auf der Ebene der Bauleitplanung, insbesondere des Bebauungsplanes abschließend nicht aufzuarbeiten und zu lösen.

Zunächst ist festzustellen, daß der Verkehr auf bereits vorhandenen Straßen (Papenbergstraße/Straße Am Stadtpark/Amsbergstraße) von und zum Baugebiet geführt wird.

Davon sind die Papenbergstraße und die Straße Am Stadtpark als Hauptsammelstraße im Generalverkehrsplan 1993 aufgeführt.

Laut Verkehrszählung im Jahr 1993 wird die Straße Am Stadtpark (Einbahnstraße) von rd. 1.300 Kfz am Tag und die Papenbergstraße von 2.000 Kfz am Tag befahren.

Im Schallimmissionsplan der Stadt Bad Harzburg aus dem Jahr 1987 wurden für das Baugebiet Tageswerte von 50 - 55 dB(A) und in der Nacht von 40 - 45 dB(A) ermittelt. Dies entspricht den Werten eines allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005. Damit ist auch der Hotelnutzung Rechnung getragen. Auf den Hauptzufahrtsstraßen der Papenbergstraße und der Straße Am Stadtpark werden Werte von tags zwischen 55 - 60 und nachts zwischen 40 und 50 dB(A) ermittelt. Dabei werden in der Straße Am Stadtpark und in der westlichen Papenbergstraße (westlich der Abzweigung der Kurhausstraße) relativ niedrige Werte ermittelt. D.h., daß praktisch an sämtlichen Gebäudefronten die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Es ist dabei anzumerken, daß bei der Ermittlung dieser Zahlen das ehemalige Bodes Hotel in Betrieb gewesen ist. Da das Baugebiet für den nach der Grenzöffnung neu hinzugekommenen Verkehr weder als Durchgangsstraße noch als Zielgebiet in Frage kommt (s. Anlage 2.3-1 "Wegewahl des einstrahlenden Verkehrs - B 6 [Osten]" des Generalverkehrsplans 1993) ist hier auch mit keiner wesentlichen Steigerung der Lärmwerte gegenüber 1987 zu rechnen.

Auch durch die gegenüber der vorigen Nutzung des Bodes Hotel und der Ausweisungen des Bebauungsplanes intensivere Ausnutzung der Planänderung ist keine spürbare, d.h. hörbare Veränderung der Verkehrslärmsituation zu erwarten, da hierfür eine 50 - 100 %ige Steigerung des Verkehrslärmes erforderlich wäre (s. die Tabelle in Bild 3 der DIN 18005 Teil 1). Eine solche Verkehrsmengensteigerung einzig und allein durch eine intensivere Nutzung durch ein größeres Hotel ist schlichtweg undenkbar.

Im Ergebnis kann also festgehalten werden, daß aufgrund der vorliegenden Untersuchungen und Daten derzeit die Richtwerte nicht überschritten werden und durch die geplante intensivere Nutzung auch zukünftig keine spürbare Verschlechterung der Verkehrslärmsituation eintreten wird.

Ganz entscheidend ist aber auch ein weiterer Gesichtspunkt:

Die Frage möglicher Lärmkonflikte mit der Wohnnachbarschaft kann adäquat einzig und allein im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, da erst dann die beiden folgenden wesentlichen Faktoren feststehen:

Zum einen ist es derzeit völlig unklar, welchen Charakter das zukünftige Hotel tragen wird. Damit verbunden sind aber auch ganz unterschiedliche Nutzerstrukturen und Nutzungsintensitäten. So hat z.B. ein Tagungs- oder Sporthotel ganz andere verkehrliche Auswirkungen als z.B. ein Kurhotel mit entsprechenden Kureinrichtungen.

Ebenso entscheidend ist aber auch die Frage, wie die Anordnung der baulichen Anlagen und vor allem der Einstellplätze und Garagen sowie der Zufahrten erfolgt. So sind beispielsweise Zu- und Abfahrten von 3 verschiedenen Straßen möglich.

Diese Fragen können aber naturgemäß erst anhand eines konkreten Bebauungskonzeptes und d.h. im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Hinzu kommt aber auch, daß die Standortwahl aus verkehrlicher Sicht dazu geeignet ist, unnötigen innerstädtischen Verkehr zu vermeiden, da der Standort ideal auf kurzem Weg an die Bundesstraße 4 angebunden ist. Dies trifft auf alle anderen theoretisch in Frage kommenden Grundstücke nicht zu. Hinzu kommt, daß, wie bereits oben aufgeführt, das Grundstück praktisch das einzig mittelfristig zur Verfügung stehende innerstädtische Grundstück in Kurgebietsnähe ist, das tatsächlich mit einem Hotel bebaut werden kann. Alle anderen theoretisch möglichen Grundstücke werden derzeit anders genutzt und stehen daher praktisch nicht zur Verfügung. Daher kommt diesem Standort ein so hohes Gewicht zu, daß er in der städtebaulichen Abwägung sogar bei einer leichten Überschreitung der Richtwerte in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten weiterhin für eine Hotelnutzung vorgesehen werden müßte, da hier auch übergeordnete raumordnerische Interessen, die die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum und als Ort für den Frem-

denverkehr vorsehen, einbezogen werden müssen und auf der anderen Seite die Lärmrichtwerte Anhaltspunkte aber keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen sind. Zusammenfassend ist aber festzustellen, daß dieser Abwägungskonflikt in der scharfen Form nicht vorhanden ist, da derzeit die Richtwerte eingehalten und durch die zukünftige Nutzung auch nicht überschritten werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Festzustellen ist, daß dem Gelände keine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt, da es jahrzehntelang baulich intensiv genutzt war und der verbliebene Baumbestand größtenteils in keinem besonders guten Zustand ist. Die erhaltenswerten Bäume im Südwesten des Plangeltungsbereiches sind im Bebauungsplan als zu erhalten aufgenommen. Die Kronenbereiche sind auch außerhalb der Bauflächen. Es ragen nur vereinzelte Äste ca. 1 m in diese Bauflächen hinein. Ein entsprechender Rückschnitt dieser Äste ist allerdings ohne weiteres zu akzeptieren, so daß die Baufläche nicht verändert werden muß. Der Kronenbereich der Bäume ist auch bei einem solchen geringfügigen Rückschnitt noch gut genug ausgebildet. Als Ausgleich für die mögliche erhöhte Bodenversiegelung dient in erster Linie die textliche Festsetzung Nr. 5, mit der je 350 m² Grundstücksfläche ein einheimisch, standgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Dies bedeutet konkret, die Anpflanzung von 6 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen. Auf die Festsetzung von Qualitätsangaben soll hier verzichtet werden, da die Bäume ohnehin dauerhaft zu erhalten sind und von daher auch bei Pflanzung kleinerer Bäume später entsprechende Größen erreicht werden.

Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünungen soll ebenfalls verzichtet werden, da diese Festsetzung aus gestalterischer Sicht ohne nähere Kenntnis des geplanten Gebäudes problematisch erscheint. So ist nicht klar, ob es sich aus baugestalterischer Sicht aber auch aufgrund der verwendeten Materialien anbietet, eine Fassadenbegrünung durchzuführen. Dagegen kann eine Entsiegelung von Straßenbäumen durchgeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Papenberg" wird zwischen 5 Bäumen an der "Goslarschen Straße" ein Streifen entsiegelt. Darüber hinaus werden beim Endausbau der Straße "Am Stadtpark" als verkehrsberuhigter Bereich ca. 20 Straßenbäume auf bisher versiegelten Straßenflächen in ausreichend großen Baumscheiben gepflanzt.

Damit ist ein ausreichender Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die höhere Versiegelung erreicht.

5. Inhalt der Planung

Um den oben beschriebenen Planungszielen zu entsprechen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Es wird ein Sondergebiet zur Fremdenbeherbergung festgelegt. In einer textlichen Festsetzung wird diese Ausweisung im einzelnen definiert: Danach sind Betriebe des Hotelgewerbes zulässig. Darüber hinaus sind zur Hotelnutzung gehörige Gaststätten sowie Wohnungen für Inhaber und Angestellte zulässig.

Durch die Grundflächenzahl von 0,5, die Geschoßflächenzahl von 1,2 und die Ausweisung von 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze soll die gewollte städtebauliche Verdichtung erreicht werden.

Um die für ein Hotel notwendigen Bauten schaffen zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die Länge wird durch die Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen sind so gezogen, daß der gewollten Hotelnutzung der notwendige Freiraum gewährt wird.

In einer textlichen Festsetzung wird gemäß § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung geregelt, daß eine Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zulässig ist.

Für den Pensionsbetrieb an der Amsbergstraße werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,9 festgelegt. Die Baugrenze wird - dem Gebäudebestand entsprechend - auf 3 m an die Straßenbegrenzungslinie herangezogen. Auch hiermit sollen notwendige Umbaumaßnahmen erleichtert werden.

6. Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

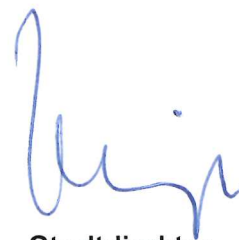
8. Kosten

Es entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

Bad Harzburg, den 6. Januar 1995


Bürgermeister




Stadtdirektor