

B E G R Ü N D U N G
zur 4. 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. Sonstiges
6. Örtliche Bauvorschrift

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Am Papenberg“ ist seit dem Jahr 1976 rechtskräftig.

Er wurde bislang drei Mal, letztmalig im Jahr 1995, geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Plangeltungsbereich umfasst im wesentlichen das Grundstück des ehemaligen „Bodes Hotel“, das seit dem Brand des Hotels im Jahr 1988 brachliegt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Papenberg“ wurde für das Hotelgrundstück neben einer deutlich höheren Ausnutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung ausgewiesen, um den Standort wieder für ein Hotel attraktiv zu machen.

Diese städtebauliche Zielsetzung hat sich in den vergangenen 12 Jahren nicht realisieren lassen, da das Grundstück offensichtlich für die beabsichtigte Nutzung aufgrund der relativ geringen Größe und des ungünstigen Grundstückszuschnitts nicht geeignet ist.

Auf der anderen Seite ist festzuhalten, dass eine seit Jahren stetig andauernde starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Spitzenlagen in der Innenstadt des Stadtteils Bad Harzburg zu verzeichnen ist. Da der Stadtteil Bad Harzburg mit Ausnahme des Butterberges im Norden praktisch ausschließlich von Landschafts-, Naturschutz- und Nationalparkgebieten umgeben ist und auch innerstädtische Grünflächen nach Möglichkeit sehr zurückhaltend in Anspruch genommen werden sollen, kann diese Nachfrage nur schwer befriedigt werden.

Das Grundstück stellt eine solche Spitzenlage dar und ist von daher hervorragend geeignet, eine entsprechende Wohnnutzung aufzunehmen.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer soll daher der Bebauungsplan in Richtung auf ein allgemeines Wohngebiet geändert werden, um hier einerseits endlich eine Nutzung für das seit Jahren im Zentrum der Stadt brachliegende Grundstück zu finden und zum anderen der Nachfrage nach Wohnungen in Spitzenlagen Rechnung zu tragen.

Daher wird der Bebauungsplan „Am Papenberg“ zum vierten Mal geändert.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt für den Änderungsbereich im wesentlichen ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dar.

Aufgrund der wesentlich grösseren Sondergebietsausweisung des Flächennutzungsplanes im Kurgebiet ist die Abweichung als geringfügig anzusehen, sodass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

4. Inhalt des Planes

Für das Grundstück des ehemaligen „Bodes Hotel“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit drei zulässigen Vollgeschossen unverändert. Ebenfalls unverändert bleibt die textliche Festsetzung über die Zulässigkeit einer Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0, die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Dabei wird die Geschossflächenzahl gegenüber der vorigen Ausweisung (1,2) zurückgenommen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, derzufolge einzelne Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten könne, sofern Sie innerhalb der Baugrenzen verbleiben.

Es werden markante Einzelbäume im Südwesten des Plangeltungsbereiches mit einem Erhaltungsgebot geschützt.

Durch ein Pflanzgebot wird geregelt, dass je 350 m² Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Art der Nutzung wird insofern differenziert, dass die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind. Gleichzeitig werden die in § 4 Abs. 3 Ziff 4 und 5 Baunutzungsverordnung genannten Anlagen von der Ausnahmeregelung ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe) Tankstellen.

Analog zur 3. Änderung des Bebauungsplanes ist das Grundstück Amsbergstraße 31 mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen. Hier ändern sich die Festsetzungen gegenüber dem Stand der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht, sodass hier in den folgenden Punkten von den o.g. Festsetzungen abweichende Festsetzungen getroffen werden:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,9 geringfügig niedriger angesetzt.

Es wird analog zum übrigen Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird kein zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Die im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks des ehemaligen „Bodes Hotel“ soll der markanten Ecklage des Grundstücks gerecht werden, die eine städtebaulich herausgehobene Bebauung sinnvoll erscheinen lässt. Eine ähnliche Situation befindet sich bereits im nordöstlichen Eckbereich des Bebauungsplanes am Schnittpunkt der Straßen Goslarsche Straße, Bismarckstraße, Straße Am Stadtpark und Golfstraße.

5. Sonstiges

Da die Nutzung gegenüber dem vorigen Rechtsstand nicht ausgeweitet, sondern geringfügig reduziert wird, wird die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

Die Versorgung und Entsorgung erfolgt durch vorhandene Systeme, da das Grundstück im Innenbereich der Stadt liegt und bereits erschlossen ist.

Der Löschwasserbedarf wird auf Grundlage des Löschwasserdeckungsplans der Stadt abgedeckt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Kosten für die Stadt Bad Harzburg fallen nicht an.

Da aufgrund bekannter Bodenbelastungswerte im Bereich der Radau mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden gerechnet werden muss, sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Grundstücksflächen, die nicht bebaut oder sonstig versiegelt werden, mit einer 30 cm starken Schicht aus unbelastetem Boden abzudecken.

6. Örtliche Bauvorschrift

Mit der Gestaltungssatzung soll verhindert werden, dass im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Papenberg“ eine Neubebauung realisiert wird, die nicht im Einklang mit der umgebenen, von zahlreichen Baudenkmälern geprägten Bebauung steht. Auf der anderen Seite muss auch die Gestaltungssatzung berücksichtigen, dass auf dem Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Von daher sollen die Möglichkeiten eines zukünftigen Investors nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Insofern soll die örtliche Bauvorschrift lediglich die wesentlichsten denkbaren negativen Entwicklungen verhindern. Weitere Detailfragen können im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Denkmalschutzbehörde geklärt werden.

Da Flachdächer und Dächer mit sehr geringen Neigungen für den Innenstadtbereich von Bad Harzburg untypisch sind und das Gestaltungsbild zum Teil erheblich stören können, wird eine Dachneigung von 25° bis 50° (Altgrad) vorgesehen.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Baukörper soll der umgebenen Bebauung angepasst werden. Daher werden in der Gestaltungssatzung auf NN-bezogene Höhenbegrenzungen festgesetzt.

Dabei werden sowohl die Höhe der Firste als auch der Traufen festgelegt, um zu verhindern, dass die städtebaulich gewollten Dächer nur rudimentär ausgebildet werden.

Auch die Beschränkung der Dacheindeckung auf Tonziegel und Betondachpfannen mit gewellter Oberfläche sowie Naturschiefer und Kunstschiefer soll ein Einpassen des neuen Baues in die Umgebung ermöglichen. Beide Materialien finden sich traditionell in der Innenstadt Bad Harzburgs vor.

Bei der Gestaltung der Außenwände soll vor allem durch das Verbot von Blech- und Kunststoffverkleidungen eine gestalterische Fehlentwicklung verhindert werden. Ansonsten soll den Bauherren eine relativ große Freiheit bei der Auswahl der Materialien für die Außenwände zugestanden werden. Dies entspricht im Grunde auch dem vorfindlichen Bestand, der ganz unterschiedliche Materialien aufweist.

Bei der Farbgestaltung der Außenwände ist im Wesentlichen geregelt, dass helle Grundtöne bei höchstens zweifarbig abgesetzten Fenstern und Türbekleidungen zulässig sind. Auch hier soll die traditionelle Farbgebung des Kurortes Bad Harzburg aufgegriffen werden, ohne die zukünftigen Bauherren über Gebühr einzuschränken.

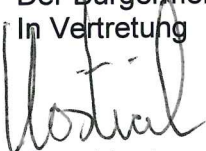
Um dem historischen Kontext des zukünftigen Baues gerecht zu werden, sind für Türen und Fenster stehende Rechteckformen vorgeschrieben.

Da allerdings bei Neubauten im Bereich der Untergeschosse und des Erdgeschosses Funktionsräume bzw. repräsentative Eingangsbereiche zu erwarten sind, sind die Untergeschosse und das Erdgeschoss hiervon ausgenommen.

Mit der Festsetzung von Einfriedungen aus Eisen oder als lebende Hecke ist der traditionell in diesem Bereich von Bad Harzburg vorfindliche Bestand aufgegriffen.

Bad Harzburg, den 30. April 2002

Der Bürgermeister
In Vertretung


Kostial

