

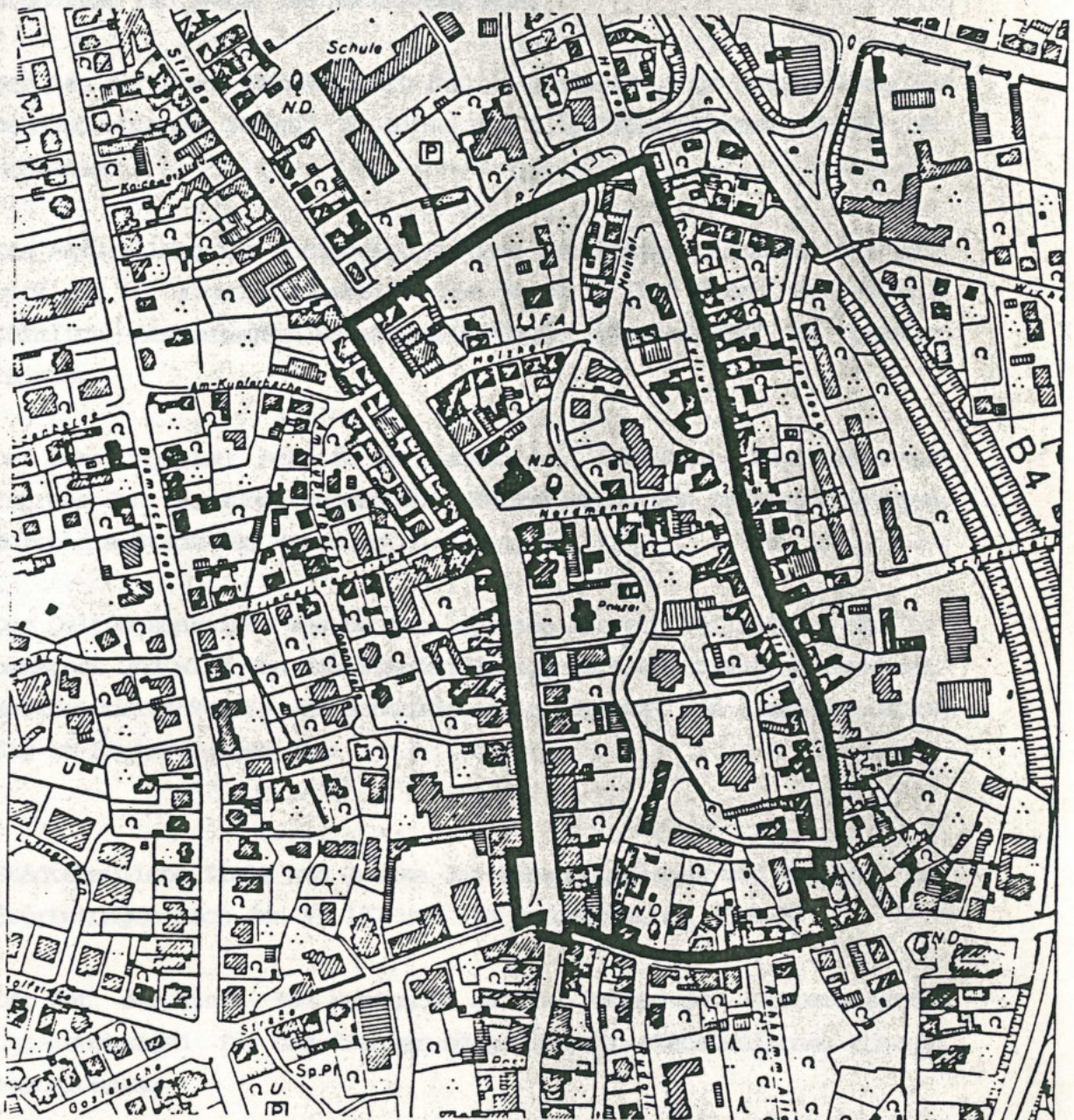
BAD HARZBURG

-Sanierungsgebiet Innenstadt-

BEBAUUNGSPLAN Nr. 46

"RADAU"

BEGRÜNDUNG



Plangebiet M 1:4000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt, Katasteramt Goslar Az: A, 1929/82

Hannover / Bad Harzburg, den 02.06.1993

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46 "Radau"
der Stadt Bad Harzburg

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat am 04.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Radau" im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Aufstellung ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem Teilbereich des am 23.10.1979 durch Ratsbeschluß förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadt" zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan schafft im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens die Voraussetzungen zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch die Stadt Bad Harzburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich der Innenstadt und wird von den Straßen Herzog-Wilhelm-Straße, Forstwiese, Herzog-Julius-Straße und Schmiedestraße begrenzt und liegt vollständig im Sanierungsgebiet.

2. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und Ergebnis der Erörterungen nach den §§ 137 und 180 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet ein städtebauliches Konzept beschlossen.

Danach sollen in diesem Teilbereich folgende städtebauliche Ziele und Zwecke durch den Bebauungsplan verwirklicht werden:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden und/oder für die Einrichtung von privaten Stellplätzen.
- Entflechtung sich störender Nutzungen.
- Sicherung bzw. Herstellung der Zugänglichkeit der Radau.

Die Bebauungsvorschläge wurden vom Sanierungsträger der NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bad Harzburg entwickelt und am nach der Vorstellung im Planungsausschuß für die weitere Bearbeitung und die Erörterungen nach 3(1) BauGB empfohlen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse/Rahmenbedingungen

3.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzungen ergaben sich während der Planaufstellung differenziertere Überlegungen als im Flächennutzungsplan.

Soweit sich im Rahmen der Bebauungsplanung Änderungen ergeben haben, fließen diese in den Flächennutzungsplan ein, der gemäß § 8 BauGB im Parallelverfahren den veränderten Planungszielen und veränderten örtlichen Gegebenheiten angepaßt wird.

3.2 Bebauungspläne

Der für einen Teilbereich bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "An der Radau" vom 30.09.1972 wird durch den Bebauungsplan Nr. 46 "Radau" aufgehoben und ersetzt.

3.3 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.3.1 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind der Stadt Bad Harzburg nicht bekannt.

Bei dem Grundstück Herzog-Wilhelm-Straße 37 (Flurstück 19) handelt es sich um einen Altstandort. Die Nebengebäude auf dem Grundstück wurden ca. 1980 von einer Firma zur Knopfherstellung genutzt. Hergestellt wurden Knöpfe aus Büffelhorn und Kunsthorn (Polyester), die anfallenden Stäube wurden mit Hilfe einer Absaugvorrichtung mit Filtergutsack aufgefangen. Dieser Altstandort ist im Programm des Landes Niedersachsen nicht erfaßt, eine fachtechnische Untersuchung der Fläche liegt dem Landkreis Goslar z.Zt. nicht vor.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet umfaßt neben den öffentlichen Verkehrsflächen Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche und private Grünflächen.

Zur Verwirklichung der Ziele der Sanierung und des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Gebieten entspricht das Maß baulicher Nutzung dem vorgefundenen Bestand, wobei die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Mischgebiete

Die ausgewiesenen Mischgebiete sind im Hinblick auf die bereits vorhandenen und geplanten Nutzungen, einer Kombination von Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandelsbetrieben und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe festgesetzt worden. Dies entspricht dem vorgefundenen Bestand und dem städtebaulichen Planungskonzept.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe werden nur zugelassen, wenn sie einen Störwert aufweisen, der auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Die Einschränkung dient der Stärkung des Wohnens und der Vermeidung unerwünschter Nutzungskonflikte, die in der Regel von Gewerbebetrieben ausgehen, zum Beispiel Lärmimmissionen.

Ähnliches gilt für den Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO. Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben dient der stärkeren Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur, der Vermeidung von Störungen unter anderem durch die Regel starken Andienungsverkehr und der Pflege und Sicherung des Stadtbildes, hier dem Schutz vor Veränderungen durch großflächige Glasgewächshäuser.

Zur Verhinderung der Störungen der Wohnfunktion durch Kraftfahrzeuge und Andienungsverkehr soll auch der Ausschluß von Tankstellen in den MI-Gebieten beitragen.

Allgemeine Wohngebiete

Die Gebiete im Osten des Planbereiches werden durch das Wohnen geprägt. Auf die Ausweisung von "reinen Wohngebieten" wird verzichtet, vielmehr besteht die städtebauliche Zielsetzung auch darin, eine gewisse Mischung verträglicher Nutzungen wie Handwerk und der Versorgung des Gebietes dienender Läden mit Wohnungen zu ermöglichen, die Wohngebiete einerseits besser zu versorgen, andererseits durch diese Nutzungsmischung zu einer Belebung beizutragen.

Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet sind Gemeinbedarfsflächen vorhanden, mit Einrichtungen für die Polizei, die Feuerwehr, die öffentliche Verwaltung und die sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Bauweise

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten (vgl. 4.5 Stadtbild), ist entsprechend der vorgefundenen Bauweise entlang der Herzog-Wilhelm-Straße abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß die typische, aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen und Bauwich gewahrt bleibt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in den übrigen Bereichen entspricht ebenfalls dem vorhandenen Bestand.

Entlang der Herzog-Wilhelm-Straße sind Baulinien festgesetzt, damit die städtebaulich wichtige räumliche Begrenzung und Ausformung dieser Straße erhalten bleibt. Dem gleichen Zweck dienen die Baulinien im südlichen Bereich der Herzog-Julius-Straße.

4.2 Ausschluß von Spielhallen, Veranlassung und städtebauliche Ziele

Ein Ziel des Planes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen im Geltungsbereich zu verhindern. Der Ausschluß von Spielhallen in Bad Harzburg betrifft nicht nur den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Radau", sondern er wird auch in einer Planung geregelt, die über die Grenzen der einzelnen Bebauungspläne hinausgeht. Er ist damit ein Bestandteil einer umfassenden Planung der Stadt Bad Harzburg mit dem Ziel, in einem bestimmten Bereich der Bad Harzburger Innenstadt die weitere Ansiedlung von Spielhallen zu verhindern.

Die städtebaulichen Gründe für diese Regelung sind deshalb in gleicher Form auch im übergreifenden Bebauungsplan "Innenstadt" dargestellt, dessen Grenzen in nachstehendem Plan gekennzeichnet sind.

Im Rahmen dieser umfassenden Planung werden zwei weitere Pläne neu aufgestellt und sechs bestehende Pläne geändert.

Im Planbereich herrscht eine gemischte Nutzungsstruktur vor, hauptsächlich in den Erdgeschoßetagen befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe. Ansonsten herrscht Wohnnutzung vor. Es finden sich aber auch Beherbergungsbetriebe sowie einige sonstige Gewerbebetriebe.

Diese gemischte Nutzung, besonders in der Herzog-Wilhelm-Straße, ist historisch gewachsen und wird städtebaulich gewollt. Im Zuge der Sanierungsplanung sollen allerdings den Kurbetrieb störende Gewerbebetriebe ausgesiedelt werden. Dies ist zum Teil auch schon geschehen. Die übrigen genannten Nutzungen sollen jedoch erhalten bleiben, da sie hier für Bad Harzburg von besonderer Bedeutung sind.

Der Einzelhandel und die Dienstleistungsunternehmen dienen der Versorgung der Bad Harzburger Bevölkerung und bilden ein wichtiges Element der zentralörtlichen Funktion Bad Harzburgs als Mittelzentrum. Hier ist besonders die Herzog-Wilhelm-Straße als Haupteinkaufsstraße von Bedeutung.

Die Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sind besonders wichtig für den Kurbetrieb und sonstigen Tourismus als Hauptwirtschaftszweig Bad Harzburgs.

Die Wohnnutzung ist im Planbereich traditionell verankert. Im Rahmen einer Funktionsmischung ist sie auch im zentralen Einkaufsbereich der Herzog-Wilhelm-Straße erwünscht. In den Nebenstraßen der Herzog-Wilhelm-Straße soll Wohnen Vorrang vor anderen Nutzungen haben (Sanierungsplanung).

Diese Nutzungsarten stehen in keinerlei Gegensatz zueinander, sondern ergänzen sich sinnvoll.

Im Planbereich finden sich eine Reihe, für das Stadtbild bedeutsame Situationen. Der Sanierungsbericht "Innenstadt" führt unter anderem folgendes auf:

Im gesamten Verlauf sowohl der Herzog-Wilhelm-Straße als auch der Bismarckstraße sowie in den Nebenstraßen, vor allem in der Schmiedestraße, befinden sich die ortstypischen "Harzer Häuser".

In der Herzog-Wilhelm-Straße und der Bismarckstraße sind einige Jugendstilvillen erhalten geblieben. Im oberen Bereich der Herzog-Julius-Straße befindet sich ein besonders wertvolles Fachwerkhausensemble.

Im Süden des Planbereiches werden Teile des Kurgebietes erfaßt, aber auch große Teile des übrigen Planbereiches müssen in ihrer Funktion als "erweitertes Kurgebiet" mit der Herzog-Wilhelm-Straße als Kernbereich angesehen werden.

Durch eine weitere Zunahme der Spielhallen würden sowohl die angestrebte Nutzungsmischung als auch der Erhalt des Stadtbildes erheblich gefährdet. Darüber hinaus würde den Zielen der Stadtsanierung entgegengewirkt. Vor allem wäre auch der Kurortcharakter und damit letztendlich der Kurbetrieb in Frage gestellt.

Betreiber von Spielhallen sind in der Lage und auch bereit, höhere Mieten zu zahlen, als es den meisten Einzelhandelsgeschäften möglich ist. Dadurch besteht die Gefahr, daß bei einer weiteren Häufung von Spielhallen, zum Teil in besten Geschäftslagen, ein Verdrängungsprozeß zu Lasten des bestehenden Einzelhandels vonstatten geht. Hierdurch sind gerade kleine, für die Angebotsvielfalt aber wichtige Läden betroffen.

Neben den nachteiligen Auswirkungen für die Einzelhandelsbetriebe selbst und die Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten der Harzburger Bevölkerung ist ein Abwandern von Kaufkraft aus Bad Harzburg und damit letztendlich ein gewisser Verlust der zentralörtlichen Bedeutung zu befürchten.

Wohnnutzungen werden zwar nicht unmittelbar verdrängt, da sie im Erdgeschoß kaum vorhanden sind. Trotzdem stehen Spielhallen aber im Konflikt zur Wohnnutzung. Da sie in der Regel längere Öffnungszeiten haben als der Einzelhandel (bis in die Nachtstunden), sind Störungen durch an- und abfahrende Pkw und besonders durch Mopeds der zumeist jugendlichen Besucher nicht zu vermeiden.

Da Spielhallen zumeist einen "schlechten Ruf" haben, auch wenn dies objektiv nicht begründet werden kann und von den meisten Bürgern als erhebliche Störquelle negativ bewertet werden, ist mit einer Abwertung der betroffenen Wohnviertel zu rechnen.

Für das Beherbergungsgewerbe und den Kurbetrieb hätte eine weitere Konzentration von Spielhallen ähnliche Folgen wie für die Wohnnutzung. Gerade der Kur- und Beherbergungsbetrieb reagiert besonders empfindlich auf Lärmbelästigung und setzt ein intaktes Wohnumfeld voraus. Darüber hinaus haben gerade die Kurgäste ein bestimmtes Erwartungsbild in Bezug auf das Stadtbild der Kurstadt Bad Harzburg. Für einen Kurort untypische Fassadengestaltungen, wie sie Spielhallen zumeist haben, fallen hier besonders negativ auf.

Das Stadtbild wäre aber nicht nur als Element für den Fremdenverkehr gefährdet, weitere Spielhallen könnten insgesamt zu einer weiteren Umwandlung der ortstypischen "Harzer Häuser" in uniforme Bauten beitragen, da ihr werbewirksames, plakatives Äußeres den vorgegebenen Rahmen sprengt und ortstypische Elemente verdrängt.

Dazu wird im Sanierungsbericht festgestellt: "Disharmonien oder Dissonanzen im Stadtbild können das diffizile Gleichgewicht im Stadtbild stören und langfristig seine Unverwechselbarkeit beeinträchtigen".

Darüber hinaus wären allerdings auch weitere Sanierungsziele gefährdet, so wird in der Sanierungsplanung ausdrücklich angeführt, daß die Ansiedlung von Gewerbebetrieben den Kurcharakter beeinträchtigt.

Auch die durch die Sanierung angestrebte Modernisierung von Beherbergungsbetrieben steht im Gegensatz zu den Störungen, denen gerade diese Betriebe durch weitere Spielhallen ausgesetzt wären. Gleiches trifft für das Wohnen zu, das durch Modernisierung sowie die Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes nach der Sanierungsplanung gestärkt werden soll. Hier würde besonders das Wohnumfeld unter der Ansiedlung weiterer Spielhallen leiden.

Im Zuge der Sanierungsplanung soll in den nächsten Jahren der Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der unteren Herzog-Wilhelm-Straße

attraktiv gestaltet werden. Hierzu liegen bereits Pläne vor. Da hier besonders viele Spielhallen konzentriert sind, würde die Ansiedlung weiterer Spielhallen hier extrem negativ wirken. Daher dient der Bebauungsplan gerade auch der Sicherung von Sanierungszielen.

Von besonderer Bedeutung ist auch der Erhalt des Kurortcharakters der Innenstadt Bad Harzburgs. Der Kurbetrieb bildet den Hauptwirtschaftsfaktor der Stadt. Daher sind mögliche Beeinträchtigungen des Kurbetriebes von existenzieller Bedeutung für die Stadt Bad Harzburg. Da Spielhallen, wie oben gezeigt, nicht mit dem Kurbetrieb vereinbar sind, muß die Verhinderung weiterer Spielhallen, auch aus dieser Sicht, ein städtebauliches Ziel der Stadt Bad Harzburg sein.

Im Gegensatz zu Spielhallen können andere Vergnügungsstätten vernachlässigt werden, da sie in Bad Harzburg kaum vorkommen und eine zukünftige Ansiedlung auch nicht abzusehen ist, sie stellen somit kein Problem dar.

Da Nutzungen bzw. Unterarten von Nutzungen nicht für das gesamte Stadtgebiet, sondern nur für Teilbereiche für die besondere städtebauliche Gründe vorliegen, ausgeschlossen werden können, kommt der Abgrenzung des Plangeltungsbereichs besondere Bedeutung zu.

Das für den Plangeltungsbereich besondere städtebauliche Gründe bestehen, wurde bereits oben dargelegt. Entscheidend ist weiter die Frage, ob überhaupt die Gefahr einer Ansiedlung von Spielhallen besteht. Dies ist für den Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße sicher nicht zu bestreiten, da er, wie die Vielzahl der dort bestehenden Spielhallen zeigt, offensichtlich für die Ansiedlung von Spielhallen besonders attraktiv ist. Der Ausschluß von Spielhallen allein in der Herzog-Wilhelm-Straße würde mit Sicherheit zu einem Verdrängungsprozeß führen, so daß sich Spielhallen zukünftig in den Nebenstraßen und in der parallel verlaufenden und ebenfalls relativ belebten Herzog-Julius-Straße ansiedeln würden. Da hier aber, wie aufgeführt, ebenfalls besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Ansiedlung weiterer Spielhallen als nachteilig erscheinen lassen, werden die genannten Bereiche in den Ausschlußbereich aufgenommen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um die Herzog-Julius-Straße sowie die Verbindungsstraßen von der Herzog-Wilhelm-Straße.

4.3 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Einstellplätze sind nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend der NBauO auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

An der Straße Forstwiese wird eine Fläche als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Dieser neu einzurichtende Parkschwerpunkt, mit ca. 40-45 Plätzen, liegt günstig unmittelbar gegenüber dem Rathaus, wird direkt dem Rathaus zugeordnet und soll den Bedarf an Parkplätzen für Bedienstete des Rathauses ausgleichen.

Für die Stadt Bad Harzburg besteht nach wie vor Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Rathauses. Die Parkplatzbilanz Bad Harzburg-Nord bestätigt den Mangel an öffentlichen Parkplätzen. Es ist erforderlich, im Bereich des Zentrums der öffentlichen Verwaltung den Stellplatzbedarf zu decken, den Parksuchverkehr weitestgehend zu reduzieren und Verlagerungen auf angrenzende Bereiche zu mindern. Hinzu kommt, daß der geplante Parkplatz ideal an die Bundesstraße 4 angebunden ist.

Die umgebende Bebauung an dem Parkplatz Forstwiese sind ausschließlich Mischgebiete bzw. Flächen für Gemeinbedarf, so daß mit einer Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung nicht zu rechnen ist.

Zur Beurteilung der vom Parkplatz ausgehenden Geräusche ist eine schalltechnische Berechnung (s. Anlage zur Begründung) gemäß RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) erstellt worden.

Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) für Mischgebiete liegen bei 64 dB(A), der städtebauliche Orientierungswert nach DIN 18 005 bei 60 dB(A).

Für die Untersuchung wurden vier Immissionsorte festgelegt (s. Anlage zur Begründung) und über die Anzahl der Parkplätze (40 P) sowie

die zu erwartende Nutzungsfrequenz für einen Bezugszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr die Ergebnisse ermittelt. Dabei wurde die für die angrenzende Bebauung ungünstige Lösung der Erschließung des Parkplatzes - Abfahrt über die Straße "Holzhof" - in Ansatz gebracht.

Das Ergebnis der schalltechnische Berechnung ist, daß an jedem Berechnungspunkt die berechneten Werte unterhalb der o.g. Grenzwerte liegen. Die Parkplatzanlage ist für die angrenzenden Misch- und WA-Gebiete sowie für die Gemeinbedarfsfläche damit vertretbar.

Der geplante öffentliche Parkplatz trägt dazu bei, daß der vorhandene Parksuchverkehr im Bereich Forstwiese und Holzhof minimiert wird.

Der an der Herzog-Julius-Straße/Holzhof ausgebaute Parkplatz wird als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die Herzog-Wilhelm-Straße soll, entsprechend ihrer Bedeutung, als Hauptgeschäfts- und Einkaufsstraße Bad Harzburgs, im Rahmen der Sanierung umgestaltet werden. Vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau, bei dem die Befahrbarkeit der Straße und die Erreichbarkeit der Grundstücke erhalten bleiben.

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird durch den Ausbau um ca. 25 % reduziert.

Bei der Betrachtung einer Parkplatzbilanz erscheint es nicht sinnvoll, diesen Bebauungsplanbereich als Teilgebiet der Innenstadt für sich allein zu bewerten, denn gerade hier werden der Parkplatzbedarf und somit die Bilanz durch äußere Einwirkungen beeinflusst (z. B. Verwaltungszentrum außerhalb des Geltungsbereiches). Es wird deshalb auch auf die Verkehrsplanungen und Berechnungen zum ruhenden Verkehr für die Gesamtstadt hingewiesen ("Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die Innenstadt-Nord" Mai 1991).

Durch planerische Festsetzungen wird für den Geltungsbereich kein weiterer Bedarf hervorgerufen.

Gehrechte

Im nördlichen Geltungsbereich wird entlang der Radau am linken Ufer, zwischen Forstwiese und Holzhof, in einer Breite von 1,50 m ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Die Ausweisung des Fußweges entlang der Radau befindet sich in der Randlage des Grundstückes des Forstamtes. Konflikte zwischen Fußgängern und dem Forstbetrieb werden durch die Nutzungstrennung nicht erwartet.

Zwischen Radau und dem Weg wird ein 4,0 m breiter Schutzstreifen angelegt. Damit werden die angestrebte Erlebbarkeit der Radau und die Begehbarkeit des Ufers verwirklicht.

Zwischen Holzhof und der einzurichtenden öffentlichen Grünfläche an der Nordmannstraße soll der Radaurandweg als Steg - über der Wasserfläche - und Brücke fortgesetzt werden.

4.4 Grünflächen und Standorte zu erhaltender Bäume

Die Stadt Bad Harzburg hat für den Bebauungsplanbereich ein Baumkataster aufgestellt, um die schützenswerten Bäume im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhalten zu können.

Die gesunden, bereichsprägenden und belebenden Bäume wurden bei der Festsetzung von Bauweise und Baugrenzen berücksichtigt, so daß der Baumbestand, wenn nicht andere Gründe entgegenstehen, erhalten bleibt. Die Standorte der Bäume sind durch die Planzeichen ausreichend bestimmt.

In wenigen Einzelfällen wird in Baugenehmigungsverfahren über die Erhaltung von Bäumen in überbaubaren Flächen entschieden werden müssen. Hierbei handelt es sich um Bäume, deren Lebensdauer kürzer sein dürfte, als die sehr langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung, die im Bebauungsplan "Radau" festgesetzt wird.

Zum Erhalt der natürlichen Uferzone entlang der Radau im Bereich zwischen "Forstwiese" und "Holzhof" ist ein 4,00 m breiter Grünstreifen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Erhalt und die Entwicklung des natürlichen Uferrandbereiches und schützt die dort standorttypischen Pflanzen und Bäume sowie die Fauna.

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist eine Fläche von 2 % der zulässigen GFZ erforderlich. Unter der Annahme, daß im Mischgebiet nur ca. 50 % der Geschoßfläche zum Wohnen benutzt werden, ist eine Größe von ca. 980 m² erforderlich.

Im Planungsbereich sind im Gebiet des allgemeinen Wohngebietes keine Flächen vorhanden, die angekauft und zum Spielplatz ausgebaut werden könnten und von öffentlichen Verkehrsflächen zugänglich wären.

Eine Fläche an der Forstwiese liegt im Haupteinzugsbereich der Kraftfahrzeuge, die zum Verwaltungszentrum Rathaus und zur Herzog-Wilhelm-Straße fahren und sollte deshalb nicht für Kinder als Spielplatz ausgewiesen werden.

In angrenzenden Bereichen wird dem Spielbedürfnis der Kinder im Innenstadtbereich Rechnung getragen. So befinden sich gut ausgebaute Kinderspielplätze in der Reischauerstraße (ca. 50 m Entfernung), in der Goslarschen Straße (ca. 200 m Entfernung) und an der Rudolf-Huch-Schule (ca. 300 m Entfernung). Darüber hinaus sind am Harzburger Schützenhaus (ca. 400 m Entfernung) Flächen zum Bolzen vorhanden. Von daher erscheint die Errichtung eines weiteren Kinderspielplatzes nicht notwendig.

Die relativ geringe Überbaubarkeit der Grundstücke erlaubt die Anlage privater Grünflächen, mit der Möglichkeit zum Spielen für Kleinkinder.

Unter diesen Vorgaben wird die Befreiung von den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes gem. § 5 Abs. 2 und 3 erforderlich und von der Stadt Bad Harzburg beantragt.

4.5 Stadtbild

Das Bild der Stadt Bad Harzburg stellt durch die Harmonie ähnlicher Gebäude und die starke Durchgrünung einen wesentlichen Faktor für das Image eines Kurortes dar.

Die Höhenentwicklung ist relativ einheitlich. Größere Bauhöhen als 2 bis 3 Geschosse sind selten, konzentrieren sich jedoch in diesem Bereich mit drei 8-geschossigen Wohnhäusern und zwei 4-geschossigen Anlagen. Insgesamt vermittelt die zurückhaltende Höhenentwicklung ein Stadtbild von seltener Gelassenheit und Ruhe ohne größere Dominanten oder Disharmonien, das es zu bewahren gilt.

Der Bereich wird teilweise geprägt durch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten des 19. Jh. und den ersten des 20. Charakteristisch sind dabei die sogenannten "Harzer Holzhäuser", einer Bauform, die einem internationalen Stil um die Jahrhundertwende folgt. Die Verwendung regionaltypischer Elemente (Schnitzereien) kennzeichnet das Harzhaus als spezifische nur im Harz und dessen Vorland vorkommende Sonderbauform und rechtfertigt ihre Erhaltung zur Wahrung der Identität der Stadt Bad Harzburg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 "Radau" befinden sich Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Die Festsetzungen von Einfriedigungen oder Differenzierungen von Haupt- und Nebengebäuden wurden aus Gründen einer eindeutigen und übersichtlichen Lesbarkeit des Planes nicht dargestellt. Das Denkmalschutzgesetz hat die Denkmale ohnehin mit einem besonderen Beteiligungsverfahren belegt.

5. Versorgung und Entsorgung

5.1 Strom, Gas, Wasser

Ausreichende Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Harzburg für Strom, Gas und Wasser sind vorhanden.

5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über das Trennsystem der Stadt Bad Harzburg.

Zur Sicherung der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist ein Leitungsrecht, als Verbindung zwischen dem Gebiet an der Herzog-Wilhelm-Straße und dem allgemeinen Wohngebiet rechts der Radau, zugunsten der Stadt Bad Harzburg eingetragen.

5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

6. Städtebauliche Werte

Flächenbilanz

Das Plangebiet, das dem Bruttobaugebiet gleichzusetzen ist, hat eine Gesamtfläche von 9,813 ha

davon sind:

öffentliche Verkehrsfläche, einschl.

verkehrsberuhigter Flächen	2,203 ha
----------------------------	----------

öffentliche Wasserflächen	0,418 ha
---------------------------	----------

öffentliche Grünflächen	0,237 ha
-------------------------	----------

Das <u>Nettobauland</u> beträgt	6,955 ha
---------------------------------	----------

davon sind:

Mischgebiet MI	2,939 ha
----------------	----------

Wohngebiet WA	3,040 ha
---------------	----------

Gemeinbedarfsfläche	0,795 ha
---------------------	----------

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung der geplanten Ordnungsmaßnahmen müssen private und öffentliche Grundstücksflächen erworben werden. nach den Erörterungsgesprächen mit den Betroffenen besteht Bereitschaft zum Verkauf von Grundstücksflächen.

7.2 Soziale Maßnahmen, Sozialplan

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilig auf die Betroffenen auswirkt, vielmehr werden das Wohnumfeld der Bewohner und die wirtschaftliche Situation des Gewerbes nachhaltig verbessert. Gemäß § 180 BauGB wurden durch die Vorbereitende Untersuchung Grundsätze für den Sozialplan erarbeitet und vom Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Diese sind im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt und in den verschiedenen Beteiligungsstufen den Bürgern erläutert, sie sind weiterhin gültig

Obwohl keine Nachteile zu erwarten sind (vgl. § 180 BauGB), werden erläuternd einige wesentliche Punkte hier aufgeführt.

Die Grundsätze für den Sozialplan stellen die Leitlinien dar, nach denen später für jeden einzelnen Betroffenen in Erörterungen geklärt werden soll, wie die Probleme, die sich für ihn aus der Sanierung ergeben, am besten gelöst werden können.

Der Abbruch von Wohngebäuden ist nicht vorgesehen.

Im Falle eines notwendigen Umzuges sind organisatorische und finanzielle Hilfe zu gewähren. Die durch den Umzug entstehenden Kosten werden aus Mitteln für die Ordnungsmaßnahmen aufgebracht (entsprechend § 245 BauGB).

Umzugskosten können auch einem Bewohner erstattet werden, der aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahmen seine Wohnung von sich aus aufgibt. Sofern Wohnungsbau- oder Sanierungsförderungsmittel zum Bau von Wohnungen bewilligt werden, soll sich die Stadt gemäß § 245

BauGB ein Belegungsrecht insbesondere zur Verwirklichung des Sozialplanes sichern.

Bei einem nicht vermeidbaren Abriß eines Gebäudes oder der Auslagerung von störenden Betrieben sind in der Entschädigungsregelung die berechtigten Wünsche der betroffenen Eigentümer zu berücksichtigen, z.B. Tausch, Barentschädigung, Beteiligung an Neubaumaßnahmen u. ä.

Den betroffenen Gewerbetreibenden sollte die möglichst reibungslose Weiterführung ihres Betriebes gewährleistet werden. Bei Betriebsverlagerungen ist der erforderliche Ersatzgewerberaum rechtzeitig bereitzustellen (§ 245 BauGB; § 182, § 184 BauGB). Die Kosten werden von Fachgutachtern ermittelt und aus Städtebauförderungsmitteln gemäß § 245 BauGB aufgebracht.

Rat und Verwaltung der Stadt Bad Harzburg sollen die Bürger rechtzeitig und verständlich über alle Planungsabsichten und Förderungsmöglichkeiten informieren.

Es ist eine Stelle eingerichtet, in der ratsuchende Bürger zu bestimmten Sprechzeiten Auskunft von der Verwaltung oder vom Sanierungsträger erhalten können.

7.3 Kosten

Entsprechend einer überschläglichen Ermittlung entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes "Radau" Kosten

in Höhe von DM 3.055.000,--

=====

Hiernach sind im einzelnen vorgesehen:

- für den Grunderwerb	DM	775.000,--
- für die Beseitigung baulicher Anlagen	DM	30.000,--
- für die Erschließungsanlagen, für die Fußwegverbindung an der Radau	DM	200.000,--
- für die Grünanlage Nordmannstraße	DM	150.000,--
- für die Grünanlage an der Herzog-Wilhelm-Str.	DM	75.000,--
- für den Ausbau des Parkplatzes an der Forstwiese	DM	200.000,--

- für den verkehrsberuhigten Ausbau der Herzog-Wilhelm-Straße	DM 1.800.000,--
- für die weitere Vorbereitung im Sinne des Baugesetzuches	DM 20.000,--
- Kosten aus sozialen Maßnahmen	DM 5.000,--
- durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (die Höhe kann zur Zeit nicht genau ermittelt werden) können voraussichtlich finanziert werden	<u>DM 200.000,--</u>
Die verbleibenden ungedeckten Kosten von	DM 3.055.000,-- =====

werden nach dem BauGB zu jeweils 1/3 Anteil durch die Bundesrepublik Deutschland, das Land Niedersachsen und die Stadt Bad Harzburg aufgebracht.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Vom Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner öffentlichen Sitzung am 12.10.1993 beschlossen.

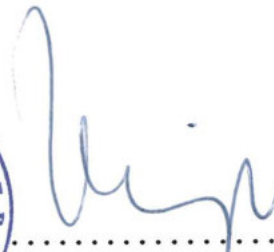
Stadt Bad Harzburg

13.10.1993

Bad Harzburg, den



Bürgermeister



Stadtdirektor