

# BAD HARZBURG

-Sanierungsgebiet Innenstadt-

BEBAUUNGSPLAN Nr.42 "Badepark"

BEGRÜNDUNG



Plangebiet M.1:4000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt, Katasteramt Goslar Az: A1 - 1929/82

Hannover/Bad Harzburg, den 01.05.1989

Inhaltsangabe:Seite:

1.	Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes	1
2.	Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und Ergebnis der Erörterungen nach den §§ 8 und 9 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)	1
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
3.1	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungspläne	3
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
4.1	Bauland, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
4.2	Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	7
4.3	Grünflächen und Standorte anzupflanzender Bäume	8
4.4	Abzubrechende Gebäude, Erhaltung von Bauten, Stadtbild	9
5.	Versorgung und Entsorgung	10
5.1	Strom, Gas, Wasser	10
5.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
5.3	Müllbeseitigung	10
6.	Städtebauliche Werte	10
6.1	Flächenbilanz	10
6.2	Besiedlungsdichte	10
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	11
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	11
7.2	Soziale Maßnahmen, Sozialplan	11
7.3	Kosten	12
8.	Beteiligungsverfahren	13
8.1	Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a (2) BBauG	13
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG	13
8.3.1	Erste öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG	15
8.3.2	Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	16

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 42 "Badepark"  
der Stadt Bad Harzburg

### 1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat am 24.03.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Badepark" im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) 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 Schmiedestraße, Lutherstraße, Bundesstraße 4, Gehweg am Badepark, Rudolf-Huch-Straße, der Radau und der Herzog-Wilhelm-Straße begrenzt und liegt fast vollständig im Sanierungsgebiet.

### 2. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und Ergebnis der Erörterungen nach den § 8 und 9 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

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:

- Der Grünbereich "Badepark" soll erhalten werden und eine neue Anziehungskraft erhalten.
- Die Wohn- und Geschäftsbereiche entlang der Herzog-Wilhelm-Straße und der Schmiedestraße sollen gesichert werden, dabei sollen die städteplanerischen Voraussetzungen für funktionsfähige Nutzungen geschaffen werden.
- Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden und/oder für die Errichtung von privaten Einstellplätzen.

- Sicherung bzw. Herstellung der Zugänglichkeit der Radau.
- Erstellung eines Parkschwerpunktes auf dem ehemaligen Grundstück der Julius-haller Mineralbrunnen GmbH.
- Im nördlichen Bereich des Badeparkes soll ein Wochenmarkt eingerichtet werden.
- Die vorhandenen Grünbereiche in der Stadt Bad Harzburg sollen untereinander und mit der Fußgängerzone verbunden werden, deshalb soll eine Fußwegverbindung von dem entstehenden Parkschwerpunkt an der Schmiedestraße über den Badepark und den Wochenmarkt, vorbei an der Schule über die bestehende Fußgängerzone zum Grünbereich Stadtpark geschaffen werden.
- Zur Verbesserung der Qualität der Schmiedestraße sollen östlich der Einmündung der Rudolf-Huch-Straße einige Parkplätze aufgehoben und dafür Bäume angepflanzt werden.

Die Bebauungsvorschläge wurden vom Sanierungsträger NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bad Harzburg entwickelt und am 09.06.1983 nach der Vorstellung im Planungsausschuß für die weitere Bearbeitung und die Erörterungen nach 2 a Abs. 2 BBauG empfohlen.

Am 28.05.1984 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung statt.

Aufgrund der Gespräche mit den Betroffenen wurden die Bebauungsvorschläge in Teilbereichen entsprechend überarbeitet.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 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 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren den veränderten Planungszielen und veränderten örtlichen Gegebenheiten angepaßt wird.

## 3.2 Bebauungspläne

Der für einen Teilbereich bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Herzog-Wilhelm-Straße-Süd" vom 12.02.1981 wird in diesem Teil durch den Bebauungsplan "Badepark" aufgehoben und ersetzt.

Im Plan "Herzog-Wilhelm-Straße-Süd" wird der aufgehobene und ersetzte Bereich gekennzeichnet.

## 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 Grünfläche und ein Sondergebiet Kur.

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 teilweise die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO überschritten werden. Eine geringfügige Erhöhung der Werte soll kleinere Erweiterungen und Ausbauten bei der Durchführung von Modernisierungen ermöglichen. Öffentliche Belange, die entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Die Gebiete sind im Hinblick auf die bereits vorhandenen und geplanten Nutzungen, einer Kombination von Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandelsbetrieben und des Badeparkes, festgesetzt worden. Dies entspricht dem vorgefundenen Bestand und dem städtebaulichen Planungskonzept.

#### Mischgebiete

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 Kurbetriebes und der Vermeidung unerwünschter Nutzungskonflikte, die in der Regel von Gewerbebetrieben ausgehen, zum Beispiel Lärmemissionen.

Ähnliches gilt für den Ausschluß von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 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 in der 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 beitragen.

#### Allgemeine Wohngebiete

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

Durch den zwischen MI und SO-Kur liegenden Streifen des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Abstufung von der lebhaften Herzog-Wilhelm-Straße als Einkaufsstraße zum ruhigen Badepark geschaffen.

#### Sondergebiet Kur

Ein Teilbereich des historischen Badeparks soll planungsrechtlich abgesichert werden. Der Badepark soll durch neue fußläufige Verbindungen mit den weiteren Grünflächen im Stadtinnenbereich, wie z. B. dem Stadtpark, besser verknüpft werden.

Die Erhaltung der für den Kurbetrieb erforderlichen Gebäude wird durch Ausweisung überbaubarer Flächen ermöglicht. Diese Flächen sind mit Baugrenzen und Baulinien relativ eng begrenzt, um die charakteristische unverwechselbare Anlage in ihrem Zusammenspiel von Gebäuden, Gebäudestellungen und Parkanlage zu bewahren.

In diesen Bereichen des Sondergebietes-Kur ist abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sollen hier, dem vorhandenen Stadtbildcharakter entsprechend, Einzelgebäude mit größerer Länge als 50 m errichtet bzw. erhalten werden können.

Der Bereich der ehemaligen Schule soll nach der jetzt erfolgten Aufgabe der Schulnutzung einer neuen Verwendung zugeführt werden. Die möglichen neuen Einrichtungen sollen kurbezogen sein und den Badebetrieb nicht stören, deshalb wird die Fläche in das Sondergebiet-Kur einbezogen.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche vorhanden für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen. Im westlichen Grundstücksteil ist eine nicht überbaubare Fläche vorgesehen, die der Freistellung und Sichtbarmachung der Kirche als städtebauliche Dominante dient.

### Bauweise

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, ist entsprechend der vorhandenen Struktur einer lockeren Bebauung mit Hotels, Pensionen, Wohnhäusern mit Geschäftsnutzung in der Erdgeschoßzone und Wohnhäusern im "Villenstil", in den Mischgebieten offene Bauweise festgesetzt.

Dem gleichen Zweck dient auch die teilweise enge Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

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 in den Eckbereichen Schmiedestraße/Rudolf-Huch-Straße und Schmiedestraße/Herzog-Julius-Straße.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung im wesentlichen beibehalten. Bauliche Erweiterungen sind nur in geringfügigem Umfang (ca. 10 - 20 %) möglich, um Modernisierungen zu ermöglichen.

Entlang der Radau ist im Falle eines Gebäudeneubaues zum Ufer eine Grundstücksfläche mit einer Breite von 3,0 m von der Bebauung und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden diese und gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Einstellplätze ausgeschlossen. Dadurch soll eine leichte Zugänglichkeit des Radaufers bei Instandsetzungsarbeiten sowie die Möglichkeit einer öffentlichen Zugänglichkeit gesichert werden.

Die Mischgebiete entlang der Bundesstraße sind aufgrund dieser exponierten Lage einer erhöhten Lärmbelastigung ausgesetzt. Es werden jedoch keine Belästigungen erwartet, die den Planungsrichtpegel der DIN 18005 Vornorm wesentlich überschreiten. Das Straßenniveau liegt im Bereich des Bebauungsplanes wesentlich tiefer als die angrenzende Bebauung, so daß durch diese Trogführung quasi eine Lärmschutzwand vorhanden ist.

An einer vergleichbaren Stelle im OT Westerode, am nördlichen Ortsausgang von Bad Harzburg, wurden 1983 vom TÜV-Hannover Schallmessungen durchgeführt und wurde in einem Gutachten festgestellt, daß die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete stets eingehalten wurden.

In der genannten Vornorm ist ausgeführt, daß die Planungsrichtpegel z. B. in der Nähe von Verkehrswegen nicht immer eingehalten werden können, jedoch eine Überschreitung um mehr als 10 dB(A) nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden sollte.

Es ist daher zu prüfen, ob auch aufgrund einer evtl. möglichen geringfügigen Überschreitung Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden sollen.

In die Abwägung einbezogen wird hier: Bei dem Mischgebiet und der Bundesstraße handelt es sich um seit Jahren bestehende Anlagen, deren Nebeneinander durch die Planung zwar abgesichert werden soll, es tritt dabei für das Wohnen aber keine Verschlechterung der Situation ein.

Da es sich um ein bestehendes belastetes Gebiet handelt, ist nach der derzeitigen Rechtsauffassung eine Erhöhung der zulässigen Schallimmissionsbelastung gerechtfertigt. Entsprechend den Ausführungen des Runderlasses des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983 können die Planungsrichtpegel bei einzelnen Bauleitplänen überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist.

In einem gutachterlichen Lärmmeßverfahren des Straßenbauamtes Goslar vom 15.10.1984 ist bestätigt, daß die zulässigen Lärmgrenzwerte nicht überschritten werden.

"Beurteilung: Die für eine wesentliche Änderung erforderliche erhebliche Pegelsteigerung um 3 dB(A) wird nach dem Ausbau nicht erreicht. Ebenfalls nicht erreicht bzw. überschritten werden die zulässigen Grenzwerte von 70/60 db(A) (tags/nachts). Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich."

In Abwägung der oben geschilderten spezifischen Schallimmission werden keine speziellen Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geräusentwicklung der Bundesstraße führt nicht zu einer unzumutbaren Belastung des Mischgebietes.

#### 4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über vorhandene Straßen.

Der Bedarf für die privaten Einstellplätze ist nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf den jeweiligen Baugrundstücken zu decken.

##### Ruhender Verkehr

Von den öffentlichen Straßen ist die Herzog-Wilhelm-Straße in diesem Teil als Fußgängerbereich ausgewiesen, die übrigen Straßen sind befahrbar, dort kann geparkt werden. z. T. mit Parkzeitbeschränkung.

Auf dem durch Auslagerung freigewordenen Gelände der Juliushaller-Mineralbrunnen-Betriebe wird ein Parkplatz mit ca. 65 Plätzen eingerichtet, der insbesondere dem Verkehr aus dem Osten der Stadt als Ziel dienen wird und damit auch zur Entlastung des Verkehrs in den westlichen Wohngebieten beiträgt. Dieser Parkschwerpunkt soll nicht nur einem künftigen Bedarf des engeren Quartiers decken, sondern auch die angrenzenden Bereiche mit versorgen.

Vorhandene öffentliche Parkplätze:

Schmiedestraße (Zeitbeschränkung) 16/2 =		8 Plätze
Rudolf-Huch-Straße	ca.	40 - 50 Plätze
Herzog-Julius-Straße	ca.	15 - 20 Plätze
Parkplatz Juliushall	ca.	<u>65 Plätze</u>
Summe:	ca.	<u>150 Plätze</u>

Nach Aussagen des Generalverkehrsplanes für Bad Harzburg, Teilgebiet Innenstadt, besteht für den Bereich Badepark (Zählbereich 6) kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Plätzen, die Parkplatzbilanz kann als ausgeglichen angesehen werden.

Für das Nebeneinander von allgemeinen Wohngebiet und den Parkflächen wird nach Berücksichtigung und eingehender Abwägung eine gutachterliche Stellungnahme nicht für erforderlich gehalten.

Die Lage im zentralen Kernbereich der Stadt, die relativ geringe Anzahl der Parkplätze, die Eingrünung und die Abstände zu den Wohnungen wurden in die Abwägung ebenso einbezogen, wie die Reduzierung der früheren Lärmbelastung durch Auslagerung des Gewerbebetriebes "Juliushaller-Mineralbrunnen" und der damit nicht mehr gegebenen starken LKW-Andienung.

Die Herzog-Wilhelm-Straße ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Straße dient in erster Linie als Fußwegverbindung zwischen der Innenstadt, dem Badepark und dem Kurpark. Überfahrtsrechte sollen nur Anlieger, Gäste der anliegenden Häuser sowie die Andienung haben.

Die Rudolf-Huch-Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Die Straße führt durch den Wohnbereich zwischen Stadtpark und Badepark und soll überwiegend nur von Anliegern benutzt werden. Die Verkehrsberuhigung soll außerdem neben mehr Wohnruhe auch die Sicherheit der zahlreichen Kurgäste fördern, die die Rudolf-Huch-Straße an mehreren Stellen auf dem Weg vom Badepark zum Fußgängerbereich überqueren.

Der Parkschwerpunkt Juliushall soll fußläufig mit dem Bereich Herzog-Wilhelm-Straße und Stadtpark verbunden werden. Der bestehende Fußweg an der ehemaligen Schule wird deshalb verlängert, über die Radau geführt und durch Festsetzung eines Gehrechtes auf die Herzog-Wilhelm-Straße geleitet.

Die Belastung der Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit dient auch der Zugänglichkeit des Radaufers.

Im nördlichen Bereich des Badeparkes wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ausgewiesen, um hier den Wochenmarkt abhalten zu können. Die Fläche ist für die Marktbesucher und Besucher günstig über die Schmiedestraße erreichbar. Der unmittelbar angrenzende Parkschwerpunkt "Juliushall" kann den Kundenverkehr aufnehmen. Darüber hinaus ist eine fußläufige Verbindung zur Herzog-Wilhelm-Straße möglich.

#### 4.3 Grünflächen, Bäume, Kinderspielplatz

Die gesunden, das Stadtbild prägenden und belebenden Bäume wurden bei der Festsetzung von Bauweise, Baugrenzen sowie von Verkehrsflächen berücksichtigt, so daß der Baumbestand, wenn nicht andere Gründe entgegenstehen, erhalten bleibt.

Die raumwirksame Durchgrünung soll den Charakter eines Wohn- und Kurbereiches unterstreichen und das Kleinklima der unmittelbaren Umgebung entscheidend beeinflussen.

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

Durch Maßnahmen wie Verkehrsberuhigung und Fußgängerbereiche können die Straßenflächen auch zum Spielen genutzt werden.

Im Bebauungsplanbereich sind große zusammenhängende, allgemein zugängliche Grünflächen vorhanden, die ergänzt werden durch unmittelbar angrenzende Grünflächen wie z. B. Stadtpark. In großen Teilen davon können Kinder spielen, so daß auf die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche, die von dem vorhandenen Grün abgezweigt werden müßte, verzichtet wird.

Der Parkplatz Juliushall ist so angelegt, daß hier im Winter, unter Verzicht auf ca. 5 Parkplätze ein Rodelberg genutzt werden kann.

#### 4.4 Erhaltung von Bauten, Stadtbild

Das Bild der Stadt Bad Harzburg ist mit dem historisch bedeutsamer Städte wie Goslar, Wolfenbüttel oder Hornburg nur bedingt vergleichbar. Dennoch stellt es 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 und konzentrieren sich an den Längsstraßen. 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 geprägt durch eine große Anzahl von Gebäuden 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.

Neben diesen Holzhäusern finden sich qualitativ sehr hoch einzuschätzende Villen aus der Gründerzeit in Massivbauweise, häufig mit Balkonen oder Türmchen aus Holz mit interessanten Schnitzereien.

## 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.

### 5.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

## 6. Städtebauliche Werte

### 6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet, das dem Bruttobaugebiet gleichzusetzen ist, hat eine Gesamtfläche von 8,561 ha

davon sind:

öffentliche Verkehrsfläche, einschl.verkehrsberuhigter Flächen	1,407 ha
öffentliche Grünflächen	0,103 ha
öffentliche Wasserflächen	0,236 ha

Das Nettobauland beträgt 6,815 ha

davon sind:

Mischgebiet	2,793 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,641 ha
Sondergebiet Kur	2,141 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,240 ha

### 6.2 Besiedlungsdichte

Vorhanden sind 75 Wohn- und Geschäftshäuser und Pensionen mit insgesamt ca. 290 Wohneinheiten.

Im Planungsgebiet wohnen zur Zeit ca. 385 Personen.

Das entspricht einer Besiedlungsdichte von ca. 45 Personen je ha Nettobauland.

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung der geplanten Ordnungsmaßnahmen sind private und öffentliche Grundstücksflächen erworben worden und werden noch in geringem Umfang erworben. Nach den Erörterungsgesprächen mit den Betroffenen besteht größtenteils 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 § 8 StBauFG 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 Hilfen zu gewähren. Die durch den Umzug entstehenden Kosten werden aus Mitteln für die Ordnungsmaßnahmen aufgebracht (entsprechend § 41 Abs. 2 Punkt 3 StBauFG i.V.m. § 245 Abs. 11 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 § 46 StBauFG i.V.m. § 245 Abs. 11 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 betreffenden 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. Die Kosten werden von Fachgutachtern ermittelt und aus Städtebauförderungsmitteln gemäß § 41 Abs. 2 StBauFG i.V.m. § 245 Abs. 11 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 "Badepark"

Kosten in Höhe von	DM 1.090.000,--
	=====

Hiernach sind im einzelnen vorgesehen:

- für den Grunderwerb	DM 30.000,--
- für die Beseitigung baulicher Anlagen	DM 30.000,--
- für die Erschließungsanlagen, für die Fußwegverbindung Badepark - Radau - Herzog-Wilhelm-Straße	DM 60.000,--
- für den Ausbau des Parkplatzes Juliushall	DM 440.000,--
- für den Ausbau des Rudolf-Huch-Straße	DM 450.000,--
- für die Ausgestaltung der Schmiedestraße	DM 30.000,--
- für die weitere Vorbereitung im Sinne des StBauFG	DM 20.000,--
- Kosten aus sozialen Maßnahmen gemäß § 8 StBauFG	<u>DM 30.000,--</u>
	DM 1.090.000,--
- Durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (die Höhe der Ausgleichsbeträge kann zur Zeit nicht genau ermittelt werden) können voraussichtlich finanziert werden	<u>DM 30.000,--</u>
Die verbleibenden ungedeckten Kosten von	<u><u>DM 1.060.000,--</u></u>

werden nach dem StBauFG zu jeweils einem Drittelanteil durch die Bundesrepublik Deutschland, das Land Niedersachsen und die Stadt Bad Harzburg aufgebracht.

## 8. Beteiligungsverfahren

### 8.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a (2) BBauG

Der Bebauungsplanentwurf und die Bebauungsvorschläge mit Stand vom bilden die Grundlage für die Beteiligung der Bürger und wurden vom 07.05.1984 bis 28.05.1984 öffentlich dargelegt.

Die Anhörung der Bürger erfolgte am 28.05.1984

Die Anregungen und Bedenken von betroffenen Bürgern aus der Beteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Betroffenen wollen im großen und ganzen die vorgesehene Planung mittragen und die Sanierungsziele fördern.

Die Bewohner sind sehr an der Erhaltung der Grünanlagen interessiert.

Gegensätzliche Meinungen wurden zur geplanten Einrichtung des Parkplatzes Juliushall ausgesprochen. Ein Teil befürwortet den Parkschwerpunkt und schlägt eine Parkpalette vor, während die andere Gruppe Lärmbelästigungen befürchtet und lieber eine Vergrößerung des Badeparkes sähe.

Der Parkplatz ist jedoch nicht nur für den engeren Wohnbereich vorgesehen, sondern ist im gesamtstädtischen Zusammenhang zu sehen und zur Durchführung des Verkehrskonzeptes im öffentlichen Interesse erforderlich. Die Parkplätze sollen in aufgelockert durchgrünter Form angeordnet werden, Grenzen zur Nachbarbebauung sollen intensiv bepflanzt werden.

### 8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG

Mit Anschreiben vom 21.01.1985 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 25.10.1984 gebeten. Von den angeschriebenen TÖB gaben 4 ihre Stellungnahmen ab.

Anregungen und Bedenken äußerten der Landkreis Goslar, die Kurbetriebsgesellschaft Bad Harzburg und die Stadtwerke Bad Harzburg.

Die Anregungen und Bedenken aus diesem Verfahren, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes berühren, lassen sich wie folgt zusammen fassen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmäler und Gruppen baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, die bisher als nicht zu erhaltende Gebäude gekennzeichnet sind. Diese Gebäude und Gruppen baulicher Anlagen sind aus dem vorläufigen Denkmalschutzverzeichnis der Stadt Bad Harzburg zu entnehmen und als solche in die Planzeichnung einzutragen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Rechtsgrundlage nach § 10 StBauFG ist entfallen, so daß nur eine Kenntlichmachung gemäß § 98 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz erfolgen könnte. Dazu müßte das Denkmalverzeichnis endgültig sein und durch landesrechtliche Vorschrift die materielle Ermächtigung zur Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan gegeben sein, denn § 9 Abs. 4 BBauG gibt lediglich die formelle Ermächtigung, den Bebauungsplan zur Aufnahme landesrechtlicher Regelungen zu benutzen.

Die Baudenkmale werden beim Vorliegen eines endgültigen Denkmalschutzverzeichnisses als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

- Durch textliche Festsetzung soll eine von Bebauung freizuhaltende Zone entlang der Radau errichtet werden. Nach dieser Festsetzung sind Garagen und Einstellplätze weiterhin zulässig. Ich empfehle, die textliche Festsetzung entsprechend zu erweitern.

Durch Erweiterung der entsprechenden textlichen Festsetzung werden auch diese ausgeschlossen.

- In der Begründung wird eingehend zum Verkehrslärm ausgeführt, mit dem Abwägungsergebnis, daß die vorhandenen Schallimmissionsbelastungen entlang der Bundesstraße hinnehmbar sind und somit keine Gegenmaßnahmen erforderlich machen. Der Landkreis Goslar setzt die Belastungen jedoch so hoch an, daß er empfiehlt, die Immissionen durch Messungen quantitativ zu erfassen. Somit könnte ggf. auch nachgewiesen werden, daß passive Schallschutzmaßnahmen - wie angeführt - ausreichend sind.

In einem gutachterlichen Lärmmeßverfahren des Straßenbauamtes Goslar vom 15.10.1984 ist jetzt bestätigt, daß die zulässigen Lärmgrenzwerte nicht überschritten werden. "Beurteilung: Die für eine wesentliche Änderung erforderliche erhebliche Pegelsteigerung um 3 dB(A) wird nach dem Ausbau nicht erreicht. Ebenfalls nicht erreicht bzw. überschritten werden die zulässigen Grenzwerte von 70/60 db(A) (tags/nachts). Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich."

Ein Beschluß, Lärmmessungen durchzuführen ist deshalb nicht mehr erforderlich.

- Der Landkreis Goslar hält eine gutachterliche Stellungnahme für das Nebeneinander von allgemeinen Wohngebiet und der relativ großen Parkfläche auf dem Grundstück des ehemaligen Juliushaller-Mineralbrunnen Betriebes für erforderlich.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Gesichtspunkte, wie z. B. Anzahl der Einstellplätze, Abstände von den Wohnungen, Eingrünung der Plätze, Lage im Kernbereich der Stadt, Reduzierung der Lärmbelastung durch Auslagerung des Gewerbebetriebes "Julius Haller-Mineralbrunnen" und der damit nicht mehr gegebenen starken LKW-Andienung und nach deren eingehender Abwägung hält der Ausschuß eine gutachterliche Stellungnahme nicht für erforderlich, wobei finanzielle Gründe nicht ausschlaggebend sind.

- Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung der Innenstadt stellt für den betrachteten Bereich einen Fehlbestand an Parkmöglichkeiten von ca. 24 % als Verkehrsmißstand dar. Hinzu kommt die damals erkannte Unübersichtlichkeit der Herzog-Julius-Straße/Schmiedestraße. Dieser Problematik stellen sich der Planentwurf und die Entwurfsbegründung in nicht ausreichendem Umfang.

Mit der Einrichtung des Parkplatzes Julius hall ist die Parkplatzbilanz ausgeglichen. Die bekannte Unübersichtlichkeit der Kreuzung Schmiedestraße/Herzog Julius-Straße kann aus stadtgestalterischen Gründen nicht durch Gebäudeabbrüche verbessert werden. In Erörterungen mit der Polizei und den Verkehrsausschüssen wurde festgestellt, daß hier vor allem zu hohe Fahrgeschwindigkeiten zu Unfallhäufigkeiten führen. Durch verkehrslenkende Maßnahmen soll die Situation verbessert werden.

#### 8.3.1. Erste öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG.

Sie erfolgte in der Zeit vom 04. Februar bis einschließlich 04. März 1986. Während dieser Zeit sind nachfolgende Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

##### Landkreis Goslar:

Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Radaufers soll eine Freihaltezone von 3,00 m Breite festgesetzt werden. Tatsächlich entsprechen Planzeichen und textliche Festsetzung Nr. 3 diesem Planungsziel teilweise nicht. Aus ökologischer Sicht ist ein Mindestabstand von 3,00 m an Fließgewässern auch in Ortslagen nicht ausreichend.

Die gewählten Festsetzungen werden beibehalten und der Plan nicht geändert. Entlang der Radau sind nicht überbaubare Flächen festgesetzt, die einen Mindestabstand von Gebäuden zur Radau garantieren sollen. Da es sich hier um ein relativ dicht bebautes innerstädtisches Gebiet handelt, wäre die Absicht nur konsequent durchzuhalten, wenn größere Eingriffe, wie Abbrüche und Teilabbrüche von Gebäuden, vorgenommen würden. Die gewählte Form ist auf die Örtlichkeit abgestimmt. Sie fand bereits

Eingang in die Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete "Sanierungsgebiet - südliche Herzog-Wilhelm-Straße" und "Rathaus/Gymnasium". Insofern wird bei der Planung diese Richtung beibehalten.

Aus ökologischer Sicht mag so ein Abstand von 5,00 m erforderlich sein. Bei der vorhandenen bebauten innerstädtischen Situation kann aber nur ein Kompromiß nach einer sachgerechten Güterabwägung städtebaulich vertretbar sein.

Von den Stadtwerken Bad Harzburg GmbH wird darauf hingewiesen, daß die im Bebauungsplanbereich enthaltene Trafo-Station auf dem Parkplatz "Juliushall" erhalten und im Plan festgesetzt werden soll.

### 8.3.2 Zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15. April bis zum 16. Mai 1988. Sie wurde erforderlich durch die Einrichtung der Institution "Wochenmarkt" im unteren Badepark.

Während hier bisher ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Kur" festgesetzt war, wurde die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" beschlossen. Dadurch wird sichergestellt, daß neben dem Markt auch andere Veranstaltungen hier zulässig sein werden.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sind Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Bedenken von Eigentümern gegen die Fläche mit Gehrechten zwischen den Grundstücken Herzog-Wilhelm-Straße 79 und Herzog-Wilhelm-Straße 81. Man ist mit dem 4,00 m breiten Weg nicht einverstanden, da er einerseits eine kaum zumutbare und obendrein unnötige Belästigung der Mieter darstellen und andererseits die Nutzungsmöglichkeiten des Gartens einschränken würde.

An der geplanten Festsetzung einer Fläche mit Gehrechten wird festgehalten. Sie entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, die mit dem Bebauungsplan verwirklicht werden sollen. U.a. sollen mit dem Bebauungsplan die vorhandenen Grünbereiche in der Stadt Bad Harzburg untereinander und mit der Fußgängerzone verbunden werden. Deshalb soll eine Fußwegverbindung von dem Parkschwerpunkt an der Schmiedestraße über den Badepark und den Wochenmarkt vorbei an der Schule über die bestehende Fußgängerzone zum Grünbereich Stadtpark geschaffen werden. Dabei ist es erforderlich, daß der bestehende Fußweg an der ehemaligen Schule verlängert über die

Radau geführt und durch Festsetzung eines Gehrechtes auf die Herzog-Wilhelm-Straße geleitet wird. Die Belastung der Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dient auch einem weiteren Ziel des Bebauungsplanes, nämlich der besseren Zugänglichkeit des Radaufers.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks Rudolf-Huch-Straße 9 soll um 3,00 m nach Süden erweitert werden, die Nachbarn würden dadurch nicht beeinträchtigt, insbesondere nicht das Cafe mit Tanzlokal und Nachtbetrieb.

Dem Antrag ist ein Vorentwurf der geplanten Umbaumaßnahme beigelegt worden. Aus diesen Unterlagen ist zu entnehmen, daß ein 6,00 m langer Anbau vorgesehen ist. Auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplanentwurfes ist ein Anbau jedoch nur in einer Länge von 4,50 m möglich.

Die vorgesehenen Baugrenzen bleiben unverändert, weil festzustellen ist, daß die geplanten An- und Umbaumaßnahmen ohne wesentliche Einschränkungen auch innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Fläche durchgeführt werden können. Andererseits ist eine Verlängerung des Baukörpers über die vorgesehene Baugrenze hinaus für die Nachbarschaft unzumutbar.

Der Landkreis Goslar hat folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

Da die Planzeichnung entlang der Radau keine geschlossene durchlaufende Baugrenze festsetzt, liegt in der Anwendung der textlichen Festsetzung Ziff. 3 eine Definitionsproblematik über die Begrenzung der Tiefe der nicht überbaubaren Fläche. Die textliche Festsetzung ist so zu fassen, daß die Tiefe der nicht überbaubaren Fläche beiderseits der Radau - soweit nicht durch Baugrenzen vorgegeben - auf 3,00 m parallel zum Radaufer festgelegt wird. Dem von mir im Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG ergangenen Hinweis zur Sicherung naturschutzrechtlicher Belange, eine Freihaltezone von 3,00 m (besser 5,00 m) entlang der Radau festzusetzen, soll entsprechend ihrer Abwägung nicht entsprochen werden. An vier Stellen liegt die Baugrenze jedoch nahezu am Radaufer an, so daß das erklärte Ziel "Sicherung bzw. Herstellung der Zugänglichkeit der Radau" in diesen Fällen aufgegeben wird, ohne daß hierfür eine ausreichende Begründung oder ein städtebauliches Erfordernis besteht. Für das unmittelbar an das Radaufer gebaute Gebäude Rudolf-Huch-Straße Nr. 68 ist vom Bestandsschutz auszugehen. Für die anderen Flächen gilt, daß durch eine Rücknahme der Baugrenze auf 3,00 m immer noch der Bestand gesichert ist und Erweiterungen erfolgen könnten.

Ich bitte daher erneut, sich meinem Hinweis zur Wahrung naturschutzrechtlicher/ökologischer Belange anzuschließen und im Sinne der textlichen Festsetzung Ziff. 3 die Baugrenze zurückzunehmen.

Die textliche Festsetzung Ziff. 3 wird im Sinne des Landkreises ergänzt. Die vorgesehenen Baugrenzen bleiben unverändert. Die gewählte Form der Festsetzung der Baugrenzen ist auf die Örtlichkeit abgestimmt. Dabei geht keinesfalls das erklärte Ziel "Sicherung bzw. Herstellung der Zugänglichkeit der Radau" verloren.

Nachträglich werden von der Handwerkskammer Braunschweig folgende Anregungen vorgebracht:

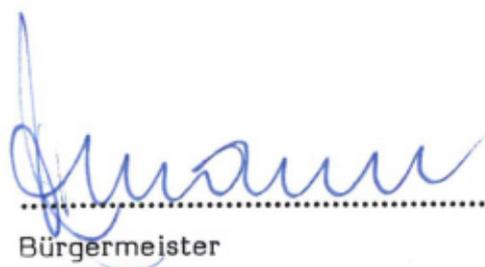
Es stellt sich die Frage, ob die handwerklichen Belange in der Begründung zum Bebauungsplan nicht unter dem Pkt. 4.1 Mischgebiet auf Seite 3 der Erläuterungen deutlicher festzuschreiben sind. Eine Begrenzung von Gewerbebetrieben im Mischgebiet auf der Basis der in allgemeinen Wohngebieten zulässige Immission sollte unserer Ansicht nach nicht isoliert in der textlichen Festsetzung stehen bleiben. Es sollte vielmehr ergänzend hinzugefügt werden, daß eine Erhöhung der zulässigen Grenzwerte nach Erweiterungs- bzw. Ausbauten bestehender Betriebe toleriert wird. Die Begründung, eine Einschränkung der Störwerte auf der Basis der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte sei notwendig, um den Kurbetrieb zu stärken, halten wir doch für eher relativierbar. Bei der vorhandenen Monostruktur "Kur" sollte ein erweiterter Bestandsschutz in der genannten Form für bestehende Betriebe abgesichert werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, d.h. die textliche Festsetzung Ziff. 1 bleibt unverändert. Auf der Grundlage der textlichen Festsetzung wird die Erweiterung bzw. der Ausbau bestehender Betriebe nicht eingeschränkt. Es ist nicht einzusehen, warum z.B. bei der Erweiterung eines bestehenden Betriebes höhere Emissionswerte gelten sollten. Es bestünde die Gefahr von Nutzungskonflikten, die gerade durch die Einschränkung der Lärmemissionen vermieden werden sollen. Die Einschränkung dient der Stärkung des Kurbetriebes, einem wesentlichen Ziel der städtebaulichen Sanierung.

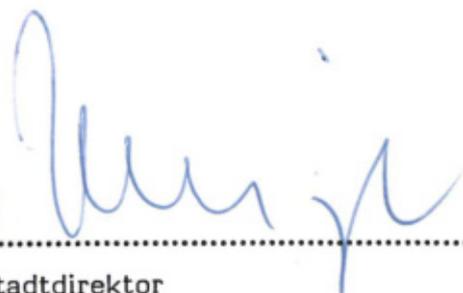
Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Stadt Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 25. August 1989

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

Aufgestellt am 22.08.1989 durch die NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder der Stadt Bad Harzburg.