

## **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“ der Stadt Bad Harzburg**

### **B e g r ü n d u n g**

#### Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“. Das Plangebiet ist ein Teil der Innenstadt von Bad Harzburg.

Im Osten wird das Plangebiet von der Bundesstraße 4 und im Westen durch die Herzog-Wilhelm-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die Straße Schmiedestraße gebildet und die südliche Grenze bildet der Gehweg im Badepark.

Im Plangebiet sind neben den begrenzenden Straßen auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen Herzog-Julius-Straße und Rudolf-Huch-Straße vorhanden. Die Mitte des Plangebietes bildet der Badepark mit den verkehrsberuhigten Bereichen und der Trinkhalle. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden die Radau.

Der Bebauungsplan wurde 1989 erstmalig als Satzung beschlossen. In der Zwischenzeit sind 9 Änderungen im Plangebiet vorgenommen worden. Auf Grund der sehr eng gehaltenen Vorgaben im geltenden Bebauungsplan und Anfragen von privaten und gewerblichen Bauherren wurde durch den Rat der Stadt Bad Harzburg diese Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die im Ursprungsplan enthaltenen engen Vorgaben zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschoss sowie die teilweise sehr eng um die Gebäude gezogenen Baugrenzen schränken die Eigentümer der Grundstücke bei Sanierungen, Umbauten oder anderen baulichen Änderungen stark ein. Teilweise sind die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr mit der aktuellen Nutzung kompatibel. Um hier einen auf die jetzt bestehenden und soweit bekannt zukünftig geplanten Nutzungen angepassten Bebauungsplan zu haben, ist die Planänderung erforderlich. Die Planänderung trägt die Nummer 9. Es gibt bereits eine 10. Änderung, die inzwischen auch rechtskräftig ist. Diese wird in die Planung mit einbezogen.

## **3. Bestehender Rechtszustand**

Die westliche Grenze bildet der verkehrsberuhigte Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße. Zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und dem Wasserlauf der Radau ist Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert zwischen 0,6 und 0,7. Es ist eine III-geschossige Bebauung zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert zwischen 1,4 und 2,0. Der Randbereich der Radau ist soweit möglich von Bebauung frei gehalten und durch Baugrenze abgesichert.

Östlich der Radau bis zur Rudolf-Huch-Str. sind Wohngebäude vorhanden. Diese Flächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer II-geschossigen Bebauung mit offener Bauweise festgesetzt. Weiterhin sind im südlichen Bereich der Fläche zwischen Radau und Rudolf-Huch-Straße Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und GFZ mit 1,0 und offener Bauweise festgesetzt. Im südlichen Bereich dieser Fläche verbindet die „weiße Brücke“ die beiden Straßen. In diesem Bereich befindet sich eine festgesetzte Grünfläche im Bebauungsplan. Die Rudolf-Huch-Straße selbst ist als verkehrsberuhigter Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Östlich der Rudolf-Huch-Str. ist eine Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur“ ausgewiesen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Schule. Nördlich und südlich dieser SO-Fläche ist im Bebauungsplan WA mit GRZ 0,4 bzw. 0,5 und einer GFZ 0,8 bzw. 1,0 und II- bzw. III-geschossiger offener Bebauung festgesetzt.

Entlang der südlichen Grenze der Schmiedestraße ist ein Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Gebäude (Nr. 3, 7, 9) als Baudenkmale geschützt. An der östlichen Ecke der Schmiedestraße zur Herzog-Julius-Straße ist ein kleiner Bereich nördlich der Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Hier ist allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Mitte des Geltungsbereiches nimmt das SO „Kur“ mit der Freifläche des Badeparks, der Trinkhalle und der Barbarossa-Klinik ein. Im westlichen Bereich des SO ist eine Baufläche um die Trinkhalle festgesetzt. Im östlichen Bereich des SO ist eine größere Baufläche für die Barbarossa-Klinik einschließlich der vorhandenen Außenanlagen. Den südlichen Abschluß der SO-Fläche bildet eine als Verkehrsfläche dargestellte Fläche. Nördlich der SO-Fläche des Badeparks liegen die verkehrsberuhigten Flächen der Rohkamallee und des öffentlichen Parkhauses an der Herzog-Julius-Straße.

Östlich der Herzog-Julius-Straße bis zur Bundesstraße 4 liegen Mischgebietsflächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 und einer GFZ von 1,0 bzw. 1,3. Im mittleren Bereich ist eine abweichende Bauweise mit III Geschossen zulässig und nördlich und südlich davon sind II Geschosse und eine offene Bauweise festgesetzt. Zwischen der Mischgebietsfläche und der Lutherstraße im Norden befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf für die Lutherkirche.

#### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum und im Verbund mit den Städten Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Im LROP ist den Mittelzentren eine landesweite Bedeutung für ausgeglichene und nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zugewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Die Stadt gehört zum Mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Dieser hat für den Harz und das Harzvorland eine regional hohe Bedeutung und ist als wichtiger Wohn- und Arbeitsmarkstandort zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur sind die Orte des Verbundes von landesweiter Bedeutung.

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft in linienhafter Ausprägung verläuft durch das Plangebiet. Es handelt sich hierbei um den Wasserlauf der Radau.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, die Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung von Bedeutung. Weiterhin ist im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Bachlaufes der Radau die ökologischen Auswirkungen von Quellwasserentnahmen zu prüfen und gegebenenfalls eine Reduzierung bzw. Beendigung zu erwirken. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt (Wertstufe 3). Die Fläche befindet sich im Siedlungsbereich. Der Bachlauf der Radau ist als Biotopstruktur im Plangebiet vorhanden.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt hinsichtlich seiner Eigenart. Es ist ein Bereich zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt auf Grund der vorhandenen Schadstoffanreicherungen im Boden. Der Bereich ist zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingestuft.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Bereich zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche mit stark menschlich geprägten Strukturen dargestellt. Weiterhin ist im Plangebiet die Radau als Fließgewässer mit vorhandenen Grünstrukturen enthalten. Eine Entwicklungsvorgabe für die Fläche macht der Landschaftsplan nicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten Schutzgebiete und Schutzobjekte. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Goslar stellt im Plangebiet Naturdenkmale dar, die jedoch in der durch den Landkreis Goslar im Jahr 2010 übergebenen Liste nicht mehr enthalten sind.

## **5. Inhalt der Planung**

Durch die Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes werden die in der Zwischenzeit stattgefundenen Veränderungen im Plangebiet in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen und in der Planung berücksichtigt. Entwicklungen werden ermöglicht und Planungen für die Fläche des Geltungsbereiches zugelassen. Die vorhandenen Grünstrukturen behalten weiterhin Schutz und zusätzliche Einzelbäume werden aufgenommen.

### Anbindung:

Das Plangebiet befindet sich zwischen den örtlichen Straßen „Schmiedestraße“ und „Lutherstraße“ im Norden und „Herzog-Julius-Straße“ im Osten. Über diese Straßen ist das Plangebiet mit den überörtlichen Straßen verbunden. Die „Herzog-Julius-Straße“ führt in südlicher Richtung direkt auf die Bundesstraße B4. Die „Lutherstraße“ führt in östliche Richtung über die B4 zur ehemaligen B 6 und jetzigen Landesstraße L501.

### Verkehrsflächen:

Die westlich im Plangebiet liegende „Herzog-Wilhelm-Straße“ ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Fläche ist Fußgängerbereich der städtischen „Bummelallee“. Im Planbereich verläuft auch die „Rudolf-Huch-Straße“ in Nord-Süd-Richtung. Diese ist ebenfalls mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – ausgewiesen. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich der Badepark. Auch hier sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Rohkamallee ist als Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. Auf dieser Fläche findet der Wochenmarkt statt. Östlich anschließend ist ein verkehrsberuhigter Bereich für öffentliche Parkplätze und das Parkhaus im Plangebiet festgesetzt. Der Verbindungsweg zwischen der „Rudolf-Huch-Straße“ und der Fläche des Wochenmarktes auf der „Rohkamallee“ ist ebenfalls als Fußgängerbereich ausgewiesen. Genauso verhält es sich mit dem südlich des Badeparks verlaufenden „Gehweg am Badepark“. Dieser verbindet die „Herzog-Wilhelm-Str.“ über die „weiße Brücke“ mit der „Rudolf-Huch-Str.“ und dem „Alten Kaiserweg“ östlich der B4. Er führt zur Unterführung unter der B 4 und verbindet so die beiden Stadtteile miteinander.

### Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet sind verschiedene Arten der Nutzung festgesetzt. Die bisher festgesetzten Nutzungen stimmen nicht mehr mit der inzwischen vollzogenen Nutzungsänderung überein und sind deshalb auch im Plan an die tatsächlichen Nutzungen anzupassen. Durch die Änderung und die Anpassung von Baugrenzen soll Spielraum für Entwicklung geschaffen werden.

Mit der Einführung des § 6a in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Festsetzung von urbanen Gebieten zulässig. In diesen Gebieten sind das Wohnen und Gewerbe sowie auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen enthalten. Die Mischung der verschiedenen Nutzungen muß hierbei nicht gleichwertig sein. Da es sich bei diesem Geltungsbereich um genau diese Nutzungen handelt, wird ein urbanes Gebiet im Geltungsbereich festgesetzt. Die Fläche zwischen Rudolf-Huch-Straße/ SO Kur im Bereich Wandelhalle wird als allgemeines Wohngebiet (WA) beibehalten. In diesen Bereich ist nur Wohnen integriert, so dass die Festsetzung als urbanes Gebiet hier nicht zielführend ist.

Das Plangebiet wird in 4 Gebiete unterschieden. Das urbane Gebiet, das allgemeine Wohngebiet, das Sondergebiet und die Fläche für Gemeinbedarf.

- Das urbane Gebiet ist im westlichen Teil des Plangebietes zwischen der Fußgängerzone „Bummelallee“ und der Fußgängerzone des Badeparks im nördlichen Bereich und der Rudolf-Huch-Straße im südlichen Bereich ausgewiesen, sowie entlang der Schmiedestraße und beidseitig der Herzog-Julius-Straße ausgewiesen.
- Das allgemeine Wohngebiet befindet sich zwischen der Rudolf-Huch-Straße und dem Sondergebiet Kur

- Das Sondergebiet „Kur“ liegt im Zentrum des Geltungsbereiches des Plangebietes.
- Die Fläche für Gemeinbedarf der Lutherkirche befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches der Lutherstraße/Herzog-Julius-Straße.

In den festgesetzten urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO sind alle Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Weitere Festsetzungen gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO werden im Geltungsbereich nicht vorgenommen.

Die Ansiedlung von Spielhallen im Plangeltungsbereich wird ausgeschlossen.

Im Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße wie auch der Schmiedestraße herrscht eine gemischte Nutzungsstruktur in den Gebäuden. In den Erdgeschossetagen befinden sich Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomie. In den oberen Etagen herrscht Wohnnutzung vor. Es finden sich aber auch Beherbergungsbetriebe und einige sonstige Gewerbebetriebe. Die gemischte Nutzung ist historisch gewachsen und wird städtebaulich gewollt.

Im östlichen Gebietsbereich ist die Nutzung durch Wohnen und einen größeren Gewerbebetrieb gekennzeichnet. Auch diese Nutzung ist historisch gewachsen.

Im festgesetzten WA-Gebiet befinden sich ausschließlich Wohnungen. Auf Grund dieser Nutzung wird in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch als Puffer zwischen dem urbanen Gebiet im Westen und dem Sondergebiet „Kur“ im Osten des allgemeinen Wohngebietes.

Im Zuge der Sanierungsplanung wurden für den Kurbetrieb störende Gewerbebetriebe ausgesiedelt. Die übrigen genannten Nutzungen wurden erhalten, da sie hier für Bad Harzburg von besonderer Bedeutung sind. In einer für die Sanierungsplanung bedeutsamen Studie wurde auf die Zunahme von Spielhallen in Bereichen hingewiesen, wo es bereits mehrere Spielhallen gibt. Weiterhin wurde ausgeführt, dass es bei Spielhallen keine Marktsättigung gibt und dies soll durch die Festsetzung einer unzulässigen Ansiedlung verhindert werden. Hierdurch wird die vorhandene und weiterhin gewollte Nutzungsmischung gefestigt und die Angebotsvielfalt gewahrt.

In Anbetracht dessen, dass die nächtlichen Schallgrenzwerte im WA, im MI und auch im MU bei 45 dB(A) liegen, ist die nächtliche Ruhe für alle Bereiche weiterhin gewährleistet. Tagsüber ist die Lärmbelastung in diesem innerstädtischen Bereich hauptsächlich durch Verkehr geprägt. Hierbei handelt es sich um Lieferverkehr in den frühen Morgen- und späteren Abendstunden sowie den Durchgangsverkehr in der Rudolf-Huch-Str. Mit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die einen hohen Störfaktor haben, ist auf Grund der innerstädtischen Lage und der schwierigen Anlieferbedingungen nicht zu rechnen. In urbanen Gebieten sind die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Betriebe wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Der Charakter der Innenstadt wird durch die Ausweisung des urbanen Gebietes erhalten.

Die festgesetzte Sondergebietsfläche „Kur“ dient der Erhaltung der für Bad Harzburg wichtigen Kureinrichtungen wie die Kurklinik und die Trinkhalle mit ihrem Brunnausschank und den Veranstaltungsräumen sowie dem Cafe.

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

- o In den urbanen Gebieten sind verschiedene Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Entlang der Herzog-Wilhelm-Straße („Bummelallee“), Schmiedestraße und der Herzog-Julius-Straße sind höhere Ausnutzungskennziffern festgesetzt, als im inneren Bereich des Plangebietes. Hier, entlang der Rudolf-Huch-Straße wird auf die offenere Bebauung und die Durchgrünung der Grundstücke und des Badeparks Wert gelegt.
- o Im urbanen Gebiet des Geltungsbereiches ist, bis auf eine kleine Fläche zwischen Herzog-Julius-Straße und Bundesstraße B4, eine offene Bauweise festgesetzt. In dem ausgenommenen Bereich des urbanen Gebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da dort ein Pharmazeutischer Betrieb seinen Standort hat und die Betriebsgebäude diese Festsetzung erfordern.
- o Im urbanen Gebiet sind entsprechend der vorhandenen und dem Stadtbild angepassten Situation die Anzahl der Vollgeschosse zwischen II und III festgesetzt.

- Im allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls eine offene Bauweise mit Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Um Sanierungen oder geringfügige Baumaßnahmen zu ermöglichen, werden die Höchstgrenzen für die Bebaubarkeit in einem WA festgesetzt.
- Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die hier vorhandenen Gebäude – Wandelhalle und Barbarossa-Klinik – haben eine Länge von mehr als 50 Metern und erfordern diese Festsetzung.
- Im Sondergebiet ist für die Wandelhalle eine II-geschossige Bebauung und für die Barbarossa-Klinik eine V-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den vorhandenen Gebäuden und werden so in die Planung aufgenommen.
- In der Gemeinbedarfsfläche ist die Festsetzung einer Grund- oder Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung der Geschossigkeit und Bauweise nicht erforderlich. Das vorhandene Kirchengebäude ist als Denkmal geschützt und soll als Einzelbauwerk so erhalten bleiben.

#### Baugrenzen:

Entlang der Radau wurde versucht, soweit die örtlichen Gegebenheiten es zulassen, einen Gewässerrandstreifen von 5,0 m durch die Baugrenze zu sichern. Hierzu wurde die Baugrenze auf den Grundstücken der Rudolf-Huch-Str. entlang der Radau angepasst. Bei einer Veränderung der baulichen Situation ist eine erneute Bebauung dieses Streifens dann nicht mehr zulässig.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind denkmalgeschützte Bauwerke in einer hohen Anzahl enthalten. Es handelt sich um Gebäude entlang der Rudolf-Huch-Straße und der Schmiedestraße. Die Wandelhalle im Sondergebiet und auch die Barbarossaklinik stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

Der Badepark ist als Anlage denkmalgeschützt. Auch die Lutherkirche im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist als Baudenkmal ausgewiesen.

#### Grünordnung:

Im Plangebiet befindet sich eine Grünfläche und eine große Anzahl von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind. Alle festgesetzten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Bei natürlichem oder mutwilligem Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

Die Bäume in der Herzog-Wilhelm-Straße bilden die Allee aus Kastanien, die die Bummelallee prägen. Auf Grund dessen sind sie zum Erhalt festgesetzt. Die in der Rudolf-Huch-Straße festgesetzten Bäume wurden zur Verkehrsberuhigung gepflanzt. Im Bereich der Sonderbaufläche des Badeparks sind innerhalb und außerhalb der denkmalgeschützten Bereiche Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume entlang der Rohkamallee werden ebenfalls als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da sie den Alleecharakter formen. Auch die Bäume an der südlichen und westlichen Grenze der Fläche des Wochenmarktes werden zum Erhalt festgesetzt um hier eine grüne Oase zu schaffen. Die Zufahrt zum Parkhaus von der Schmiedestraße aus und die dort vorhandenen Bäume sind ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt,

### **6. Umweltprüfung/Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan mit mehreren Änderungen erfasst und beplant. Um die Auswirkungen der Planung zu erfassen und zu bewerten ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Im Umweltbericht wird der derzeitige Zustand der Flächen erfasst und beurteilt. Die zur Umsetzung der Planung möglichen Vermeidungsmaßnahmen, die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs und bei Bedarf auch die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht festgesetzt.

### **7. Sonstiges**

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg.

Die Regenwasserableitung von den Grundstücken erfolgt zum Teil in der Regenwasserkanalisation und teilweise auch als Direkteinleiter in die Radau.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Hinweis zur Abfallbeseitigung: Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Unvermeidbare Abfälle wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren sind beim Fachdienst Umwelt des Landkreis Goslar zu erhalten.

### **Löschwasserdeckung**

Der Geltungsbereich ist durch die Erfassungsbereiche von zwei Zisternen im Stadtgebiet vollständig abgedeckt. Es handelt sich um 100 m<sup>3</sup>-Zisternen.

### **Verkehr und Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes bleibt im innerstädtischen Straßenraum wie vorhanden erhalten. Das Plangebiet ist durch die Herzog-Wilhelm-Straße, die Rudolf-Huch-Straße, die Herzog-Julius-Straße in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Die Erschließung in Ost-West-Richtung erfolgt über die Schmiedestraße und die Lutherstraße. Neue Verkehrsflächen sind nicht in der Planung enthalten.

### **Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind mehrere Baudenkmale vorhanden. Diese sind im Denkmalverzeichnis des Landkreises enthalten. Sie befinden sich in der Herzog-Julius-Straße, der Schmiedestraße und der Rudolf-Huch-Str. Die Wandelhalle und die Barbarossa-Klinik sind ebenfalls als Baudenkmale im Plan gekennzeichnet und in der Denkmalliste des Landkreises enthalten.

Der Badepark ist als flächiges Gesamtdenkmal im Plan verzeichnet und in der Denkmalliste enthalten.

### **Altlasten**

Entsprechend des Altlastenkataster des Landkreis Goslar befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Plangebiet.

1. Altlastenverdachtsfläche 6.2.2-3204-02/086A „Unterirdische Tankanlage Schmidt und Tischmeyer“ Gemarkung Bad Harzburg, Flur 15, Flurstücke 4, 5 sowie nordwestlicher Teilbereich Flurstück 13/5

2. Altlastenverdachtsfläche 6.2.2-3204-02/097A „BP Primus Umfüllstation Herzog-Julius-Str. 78 Gemarkung Bad Harzburg, Flur 14, Flurstücke 97/3, 97/6, 98/4, südöstlicher Teil des Flurstücks 96

Bei der Fläche zum Az. 6.2.2-4004-02/069 handelt es sich um einen sanierten Ölschaden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar erteilt auf Antrag Auskunft zu den Altlastenverdachtsflächen.

### **Bodenschutz**

Das Plangebiet liegt zum Teil im Teilgebiet 1 und zum Teil im Teilgebiet 4 entsprechend der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Beim Teilgebiet 1 ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf jede Nutzungsart für den Parameter Blei auszugehen. Für die Nutzungsarten Kinderspielflächen und Wohngebiete werden zudem die Prüfwerte für Arsen und Cadmium überschritten. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall einzustufen. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen.

Beim Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar ist von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen und Wohngebiete für die Parameter Arsen und Blei zu erwarten. Auch im Teilgebiet 4 ist Bodenaushub als Abfall zu klassifizieren. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzes anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Die Altlastenverdachtsflächen sind nicht Bestandteil der BPG-VO; es handelt sich nicht um Bodenplanungsgebiete. Für diese Flächen sind ausschließlich die allgemeinen bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Die BPG-VO ist nicht anwendbar.

### **Bodenverhältnisse**

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 600 m entfernt westlich der Planungsfläche. Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Eisenerzbergwerks „Friederike“. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

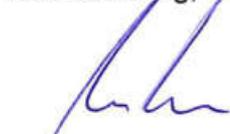
### **Leitungen im Planbereich**

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

### **Immissionsschutz**

In Anbetracht dessen, dass die nächtlichen Schallgrenzwerte im WA, im MI und auch im MU bei 45 dB(A) liegen, ist die nächtliche Ruhe für alle Bereiche weiterhin gewährleistet. Tagsüber ist die Lärmbelastung in diesem innerstädtischen Bereich hauptsächlich durch Verkehr geprägt. Hierbei handelt es sich um Lieferverkehr in den frühen Morgen- und späteren Abendstunden sowie den Durchgangsverkehr in der Rudolf-Huch-Str. Mit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die einen hohen Störfaktor haben, ist auf Grund der innerstädtischen Lage und der schwierigen Anlieferbedingungen nicht zu rechnen. In urbanen Gebieten sind die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Betriebe wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Der Charakter der Innenstadt wird durch die Ausweisung des urbanen Gebietes erhalten

Bad Harzburg, den 06.11.2019



Abrahms  
Bürgermeister

## Bedenken und Anregungen

### Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> danke für die Beteiligung zu Ihrem Bauleitplanverfahren. Ich habe dazu keine Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizei Goslar:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> Zu meinem Bedauern sind Sie meiner Empfehlung, die 9. Änderung als Neuaufstellung zu entwickeln nicht gefolgt. Meine Bedenken bezüglich der neu festgesetzten Art der Nutzung „Urbanes Gebiet“ im Großteil des Geltungsbereiches und den damit zusammenhängenden immissionsschutzrechtlichen Problemen wurden anhand der mir vorliegenden Planunterlagen nicht berücksichtigt. Ich weise darauf hin, dass dies zu erheblichen Abwägungsfehlern führen kann und empfehle, dies Thema bei der nächsten gemeinsamen Besprechung zu erörtern. Hinsichtlich o.a. Bauleitplanung nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung: <i>Planungsrecht:</i> 1. Laut Begründung wird als Anlass und Ziele der Planung erläutert, dass die engen Vorgaben zu Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Vollgeschossen sowie enge Baugrenzen geändert werden, um an bestehenden Nutzungen und zukünftig geplante Nutzungen anzupassen. Die wichtigste Änderung der Planung, nämlich die Festsetzung des Urbanen Gebietes als Art der Nutzung in Bereichen, die vorher als Mischgebiet oder sogar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren, wird zunächst nicht erwähnt. Der entscheidende Unterschied der zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet gegenüber dem Mischgebiet ist, dass die Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht gleichwertig sein muss und vor allem, dass in urbanen Gebieten die Immissionsrichtwerte tags auf 63 dB (A) gegenüber 60 dB (A) im Mischgebiet festgelegt sind. Darüber hinaus ist die Ausnutzung der Grundfläche bis zu 80 % zulässig.</p> <p>Für die jeweiligen Bereiche ist eine städtebauliche Begründung aufzunehmen,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Neuaufstellung wird jedoch nicht in Erwägung gezogen.</p> <p><i>Planungsrecht:</i> 1. Mit der Festsetzung des urbanen Gebietes (MU) wird die gewachsene Mischung im Plangebiet aufgegriffen. Damit sind die im Plangebiet vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert. Um einen Puffer zwischen der gemischten und der Sondernutzung zu schaffen, wird der östlich der Rudolf-Huch-Straße gelegene Bereich, in dem sich nur Wohnen befindet als WA beibehalten. In Anbetracht dessen, dass die nächtlichen Schallgrenzwerte im WA, im MI und auch im MU bei 45 dB(A) liegen, ist die nächtliche Ruhe für alle Bereiche weiterhin gewährleistet. Tagsüber ist die Lärmbelastung in diesem innerstädtischen Bereich hauptsächlich durch Verkehr geprägt. Hierbei handelt es sich um Lieferverkehr in den frühen Morgen- und späteren Abendstunden sowie den Durchgangsverkehr in der Rudolf-Huch-Str. Mit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die einen hohen Störfaktor haben, ist auf Grund der innerstädtischen Lage und der schwierigen Anlieferbedingungen nicht zu rechnen. In urbanen Gebieten sind die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Betriebe wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Der Charakter der Innenstadt wird durch die Ausweisung des urbanen Gebietes erhalten Die Begründung wird um Aussagen zur Verträglichkeit hinsichtlich der</p>

<p>die sich genauer mit den unterschiedlichen Arten der Nutzung auseinandersetzt. Daher ist im Einzelnen genau für jeden Bereich zu betrachten, ob ein MU überhaupt erforderlich ist. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen, ob das geplante MU mit den benachbarten Nutzungen aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte tags vereinbar ist. Dabei ist das Hauptaugenmerk auf folgende Bereiche zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche nördlich der Schmiedestraße wurde als MU festgesetzt. Diese Fläche grenzt direkt an allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplanes Radau an. Es ist davon auszugehen, dass durch die höheren Immissionsrichtwerte tags der Schutzanspruch des WA nicht eingehalten werden kann. Daher wird empfohlen, in diesem Bereich ein MI festzusetzen.</li> <li>Die als MU festgesetzten Flächen östlich der Rudolf-Huch-Straße, die direkt an das Sondergebiet Kur angrenzen, sind ebenfalls bezüglich der Einhaltung des Schutzanspruches in Kurgeländen zu überprüfen. Dies gilt auch für die östlich und südlich angrenzenden MU Flächen. Besonders die Barbarossa Klinik ist vor erhöhtem Lärmaufkommen tagsüber zu schützen. Im Rahmen der Abwägung sind diese Konflikte zu prüfen und ggf. durch andere Festsetzungen (beispielsweise MI statt MU) zu lösen. Das Ergebnis der Prüfung ist detailliert und nachvollziehbar in der Begründung darzulegen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass bei Änderungen in der Planzeichnung eine erneute Auslegung erforderlich ist.</li> </ul>	<p>möglichen Immissionen erweitert. Die zulässige Erhöhung der Versiegelung in urbanen Gebieten entspricht den Anforderungen des § 1 BauGB, wonach die vorhandenen Infrastrukturen genutzt und Außenbereiche geschont werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Fläche befinden sich derzeit eine Pizzeria, eine Apotheke und ein Wohnhaus. Der Bereich an der Schmiedestr. war bisher WA. Hier ist eine Anpassung an die bestehenden Verhältnisse erfolgt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Gewerbebetrieb, der in allen drei Gebietskategorien zulässig ist. Die Ausweisung als MU ist der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Nutzungen geschuldet. Der Schutzanspruch des angrenzenden WA ist bisher vorhanden und bleibt unangetastet.</li> <li>Um hier einen Übergang zwischen Sondergebiet Kur und MU zu schaffen, wird die Ausweisung als WA wieder hergestellt. Die Fläche zwischen WA und SO wird einmal in der Woche als Wochenmarkt genutzt. Damit ist die Einhaltung des Schutzanspruches des Sondergebietes gewährleistet.</li> </ul>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Das im Geltungsbereich festgesetzte Sondergebiet Kur enthält bezüglich der Geschossigkeit sowie des Maßes der Nutzung unterschiedliche Festsetzungen. Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die Grundflächenzahl immer auf die Grundstücksfläche, nicht auf die überbaubare Fläche. Daher sind die verschiedenen Festsetzungen mit dem Planzeichen 15.14 PlanzV abzugrenzen.</li> <li>Für das festgesetzte MU im Bereich der Grundstücke Rudolf-Huch-Straße 16a und 18 fehlt die Nutzungsschablone, bzw. der Pfeil als Zuordnung.</li> <li>Die Zuordnung der Geh-, Fahr und Leitungsrechte von der Planzeichnung zu den textlichen Festsetzungen ist nicht nachvollziehbar. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 bezeichnete Fläche GFL ist in der Zeichnung beispielsweise nicht zu finden. Ich bitte um Prüfung und Anpassung.</li> <li>Innerhalb der Verkehrsfläche Fußgängerbereich westlich des Parkplatzes ist ein bestehendes Gebäude, welches mit einer gestrichelten Linie umgrenzt ist dargestellt. Ich bitte um Erläuterung bzw. eine Festsetzung zu prüfen.</li> </ol> <p><b>Immissionsschutz:</b> Die im Plangebungsbereich befindlichen bisherigen WA-Gebiete, sowie WA-Gebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebungsbereich werden hinsichtlich zukünftiger Schallimmissionen durch gewerbliche und andere</p>	<p>Der Hinweis zur erneuten Auslegung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Abgrenzung entsprechend der Geltungsbereichsgrenze der 7. B-Plan-Änderung aufgenommen.</li> <li>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung nachrichtlich geändert.</li> <li>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textlichen Festsetzungen überprüft und bei Bedarf angepasst.</li> <li>Das dargestellte Gebäude ist ein vorhandenes Restaurant und gehört zum öffentlichen Raum. Hier wird eine Baugrenze zur Sicherung des Standortes in die Planung aufgenommen.</li> </ol> <p><b>Immissionsschutz:</b> Die östlich der Rudolf-Huch-Straße gelegene Fläche wird in der weiteren Planung wieder als WA ausgewiesen. Hier ist nur Wohnnutzung vorhanden und soll auch als Abgrenzung zwischen MU und SO Kur erhalten bleiben.</p>

<p>Nutzungen im MU unter Umständen stärker beeinträchtigt. Diese Mehrbelastung müsste in der Begründung sowie im Umweltbericht unter Schutzgut Mensch Berücksichtigung finden. Der Konflikt sollte eingehend beschrieben und analysiert werden. Abstandserfordernissen nach § 50 BImSchG wäre Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Denkmalrecht:</b> Die Flächen der Radau und des Kirchhofes, die als Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet sind, bitte ich zum besseren Verständnis zusätzlich noch mit einem „D“ zu versehen.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 06.11.2018 geäußerten Bedenken hinsichtlich der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf der Freifläche zwischen den Gebäuden Herzog-Julius-Straße 54 und 58 bestehen weiter. Ich rege die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (alternativ: Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf II) an, damit die Höhe der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude nicht wesentlich überschritten wird.</p> <p><b>Naturschutz:</b> Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es wünschenswert, die textliche Festsetzung Nr. 11 bzgl. des Erhalts von Bäumen und Sträuchern dahingehend zu ergänzen, dass der Ersatz bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung mit heimischen Arten erfolgt, so wie dies bei der textlichen Festsetzung Nr. 10 im Rahmen der Überarbeitung bereits geschehen ist.</p> <p><b>Redaktionelles:</b> In der Planzeichnung sind die Flächen, die innerhalb der Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar liegen, mit dem Planzeichen „BP“ und der Unterscheidung TG 1 für Teilgebiet 1 und TG 4 gekennzeichnet. Ich bitte die Zeichen TG 1 und TG 4 auch in der Planzeichenerklärung zu erläutern. Für die Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen sollte das „D“ wie auch in der Planzeichenerklärung in die Zeichnung übernommen werden (S. Stellungnahme Denkmalschutz). In der Planzeichnung ist die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in blau, in der Planzeichenerklärung in schwarz dargestellt. Ich bitte um Anpassung. Insgesamt ist die Planzeichenerklärung sehr klein dargestellt, was dazu führt, dass einige Planzeichen wie z.B. für die Gesamtanlagen Denkmal schwer zuzuordnen sind. Im Umweltbericht unter Punkt 3.1. Bewertung ist Satz 1 zu streichen. Er bezieht sich auf die textliche Festsetzung, die inzwischen gestrichen wurde. Darüber hinaus bitte ich die Bezifferung unter Punkt 4 des Umweltberichtes anzupassen <b>Vorbeugender Brandschutz:</b> Im Bereich des südlichen Planrandes verläuft eine Verkehrsfläche für Fußgänger.</p>	<p>Entlang der Schmiedestraße und somit zu den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden WA-Flächen wird die Ausweisung des MU beibehalten. Hier ist die innerstädtische Nutzung als MU gewünscht und städtebaulich gewollt. Die nächtliche Ruhe ist in den Gebieten gegeben, so daß die innerstädtischen Lärmimmissionen in Kauf genommen werden sollen.</p> <p><b>Denkmalrecht:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das „D“ in die Zeichnung aufgenommen.</p> <p>Die in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung formulierte Antwort zur Stellungnahme behält ebenfalls weiter Ihre Gültigkeit. Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Festsetzung der III-geschossigkeit aus einem bestehenden Bebauungsplan übernommen wurde. Mit der Rücknahme der Festsetzung tritt eine Verschlechterung der Situation ein. Um dem § 1 BauGB nach innerstädtischer Nutzung von bebaubaren Flächen nachzukommen und eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich zu haben, wird die III-geschossigkeit beibehalten.</p> <p><b>Naturschutz:</b> Dem Hinweis wird gefolgt. Die textl. Festsetzung Nr. 10 wird angepasst. Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird nicht angepasst, Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind einheimische Arten oder wurden extra als fremdländische Arten in den Park eingebracht um ein bestimmtes Bild des Parkes zu erreichen.</p> <p><b>Redaktionelles:</b> Dem Hinweis wird gefolgt. Die Teilgebiete werden in die Planzeichenerklärung aufgenommen.</p> <p>Sie Abwägungsvorschlag zum Denkmalschutz.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Geschosse in der Planzeichenerklärung angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Umweltbericht überarbeitet.</p> <p><b>Vorbeugender Brandschutz:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Für die südlich außerhalb des Planbereiches angrenzende Wohnanlage werden aktuell Planungen durchgeführt, um eine notwendige Feuerwehrezufahrt, ggf. über den Gehweg, neu zu erstellen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass hier ggf. Abstimmungen erforderlich sind, die o.a. Geltungsbereich tangieren.</p>	
<p><u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:</u> Es bestehen keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung, wie bisher auch, ohne direkte Anbindung an die Bundesstraße 4 ausschließlich über städtische Straßen der Stadt Bad Harzburg erfolgt.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird an der Straßenführung nichts geändert.</p>

### **Bedenken und Anregungen**

#### **Öffentliche Auslegung**

**Es wurden keine Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung abgegeben.**

## Bedenken und Anregungen

### Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau, GB Goslar</u> Aus Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“ keine Bedenken, wenn die verkehrliche Erschließung, wie bisher auch, ohne direkte Anbindung an die Bundesstraße 4 ausschließlich über städtische Straßen der Stadt Bad Harzburg erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Anbindung bleibt bestehen.</p>
<p><u>Katasteramt GS:</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter <a href="https://www.lgin.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html">https://www.lgin.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html</a> (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgin.de">www.lgin.de</a>) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Link ist bei Veröffentlichungen im Internet enthalten.</p> <p>Die Kartengrundlage ist mit Aktualitätsdatum versehen und kann durch das Katasteramt schon frühzeitig geprüft werden.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> Vor Abgabe der Stellungnahme mache ich darauf aufmerksam, dass weder aus dem Anschreiben hervorgeht, noch in der Begründung hervorgehoben wird, welche Änderungen gegenüber der Planung aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB vorgenommen wurden. Dies ist nur herauszuarbeiten und erkennbar, wenn man die Unterlagen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs.2 BauGB noch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Abwägung nicht in der Begründung enthalten ist. Auf Nachfrage und bei fehlenden Informationen hätte ein kurzer Anruf genügt und die Informationen hätten mündlich eingeholt werden können bzw. die Abwägung wäre zugestellt worden.</p>

vorliegen hat und direkt vergleichen kann, was für den Bürger z.B. nicht möglich ist. Erschwerend kommt hinzu, dass das Ergebnis der vorgenommenen Abwägung der Anregungen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs.2 sowie § 4 Abs.2 BauGB, welches zu den Änderungen geführt hat, weder mit den Planunterlagen zur Verfügung gestellt, noch in die Begründung eingearbeitet wurde. Darüber hinaus wurde den Planunterlagen der erneuten Auslegung lediglich die Stellungnahme des Landkreises Goslar aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beigefügt. Die Stellungnahme vom 05.07.19 bleibt der Öffentlichkeit somit auch vorenthalten. Eine nachvollziehbare Abwägung bleibt damit sowohl der Öffentlichkeit als auch den Trägern öffentlicher Belange vorenthalten.

*Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:*

1. Bezugnehmend auf Ziffer 1 meiner planungsrechtlichen Stellungnahme vom 05.07.19 wird festgestellt, dass nunmehr der Bereich zwischen Rudolf-Huch-Straße und Sondergebiet Kur (Trinkhalle) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Somit wird der Kurbereich gegenüber möglichen höheren Immissionen tagsüber geschützt. Alle anderen Festsetzungen von Urbanen Gebieten (MU) werden beibehalten. Somit müssen alle an das MU angrenzenden Bereiche in Zukunft bei möglichen Nutzungsänderungen erhöhte Immissionen tagsüber hinnehmen.  
In der Begründung fehlt nach wie vor eine nachvollziehbare Darlegung der Gründe, die zu dieser Entscheidung geführt haben unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs.7 BauGB).

2. In die Begründung ist eine nachvollziehbare Abwägung der Stellungnahmen einzuarbeiten.

3. Im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist ein bestehendes Gebäude erkennbar, welches nun mit dem Ziel einer möglichen Erweiterung großzügig mit Baugrenzen umgeben ist. Diese Festsetzung läuft ins Leere, da eine Baugenehmigung einer Gaststätte auf einer Fläche mit der Art der Nutzung Verkehrsfläche nicht genehmigungsfähig

*Planunterlagen:*

6. Auf die Stellungnahme vom 05.07.2019 wird ebenfalls Bezug genommen und die Abwägung weiter aufrecht erhalten: Mit der Festsetzung des urbanen Gebietes (MU) wird die gewachsene Mischung im Plangebiet aufgegriffen. Damit sind die im Plangebiet vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert. Um einen Puffer zwischen der gemischten und der Sondernutzung zu schaffen, wird der östlich der Rudolf-Huch-Straße gelegene Bereich, in dem sich nur Wohnen befindet als WA beibehalten. In Anbetracht dessen, dass die nächtlichen Schallgrenzwerte im WA, im MI und auch im MU bei 45 dB(A) liegen, ist die nächtliche Ruhe für alle Bereiche weiterhin gewährleistet. Tagsüber ist die Lärmbelastung in diesem innerstädtischen Bereich hauptsächlich durch Verkehr geprägt. Hierbei handelt es sich um Lieferverkehr in den frühen Morgen- und späteren Abendstunden sowie den Durchgangsverkehr in der Rudolf-Huch-Str. Mit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die einen hohen Störfaktor haben, ist auf Grund der innerstädtischen Lage und der schwierigen Anlieferbedingungen nicht zu rechnen. In urbanen Gebieten sind die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Betriebe wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Der Charakter der Innenstadt wird durch die Ausweisung des urbanen Gebietes erhalten. Die Begründung wird um Aussagen zur Verträglichkeit hinsichtlich der möglichen Immissionen erweitert. Die zulässige Erhöhung der Versiegelung in urbanen Gebieten entspricht den Anforderungen des § 1 BauGB, wonach die vorhandenen Infrastrukturen genutzt und Außenbereiche geschont werden sollen.
7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Baugrenze aus der Planzeichnung entfernt. Da das Gebäude vorhanden ist, wird die Entfernung der Baugrenze als nachrichtlich betrachtet und führt nicht zu einer erneuten Auslegung.

wäre. Um dies zu erreichen, müsste eine entsprechende Baufläche mit der Art der Nutzung festgesetzt werden. Andernfalls sollten die Baugrenzen wieder aus der Planzeichnung entfernt werden.

**Denkmalrecht:**

Den Kirchof, der als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet ist, bitte ich zum besseren Verständnis zusätzlich noch mit einem „D“ zu versehen.

Die in der Stellungnahme vom 06.11.2018 und 05.07.19 geäußerten Bedenken hinsichtlich der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf der Freifläche zwischen den Gebäuden Herzog-Julius-Straße 54 und 58 bestehen weiter. Ich rege die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (alternativ: Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf II) an, damit die Höhe der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude nicht überschritten wird.

**Naturschutz:**

Im Bereich zwischen Schmiedestraße und dem Parkhaus waren in der Planzeichnung gem. § 3 Abs.2 BauGB 16 Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Auf der jetzt vorliegenden Planzeichnung fehlen davon 2 Bäume. Ich bitte um Prüfung und gegebenenfalls um Ausführungen in der Begründung, ob und wo diese Bäume gleichwertig ersetzt werden sollen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, auch die textliche Festsetzung Nr. 12 dahin gehend zu ergänzen, dass heimische Arten als Ersatz gewählt werden.

**Vorbeugender Brandschutz:**

Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 (m³/h) gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. (Hierfür können nur Wasserentnahmestellen im Umkreis von je 300 m zum Ansatz gebracht werden. 2 x 96 cbm= 192 cbm je 300 m >Radius.)  
Für entsprechende Rückfragen zum Brandschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Heinrich, Tel. 76-648.

**Denkmalrecht:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das „D“ in die Zeichnung aufgenommen.

Die in der Abwägung zur frühzeitigen und öffentlichen Beteiligung formulierte Antwort zur Stellungnahme behält ebenfalls weiter Ihre Gültigkeit. Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Festsetzung der III-geschossigkeit aus einem bestehenden Bebauungsplan übernommen wurde. Mit der Rücknahme der Festsetzung tritt eine Verschlechterung der Situation ein. Um dem § 1 BauGB nach innerstädtischer Nutzung von bebaubaren Flächen nachzukommen und eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich zu haben, wird die III-geschossigkeit beibehalten.

**Naturschutz:**

Die Bäume sind in der Zwischenzeit nicht mehr vorhanden und können somit nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da sie bisher nicht zum Erhalt festgesetzt waren.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 wird nicht angepasst, Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind einheimische Arten oder wurden extra als fremdländische Arten in den Park eingebracht um ein bestimmtes Bild des Parkes zu erreichen.

**Vorbeugender Brandschutz:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es wird ihm jedoch nicht gefolgt. Die Fläche liegt im Einzugsbereich von 2 Löschwasserzisternen mit je 100 m³ Inhalt. Damit ist der die Löschwasserversorgung gewährleistet.

**Bedenken und Anregungen**

**Öffentliche Auslegung**

**Es wurden keine Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung abgegeben.**