

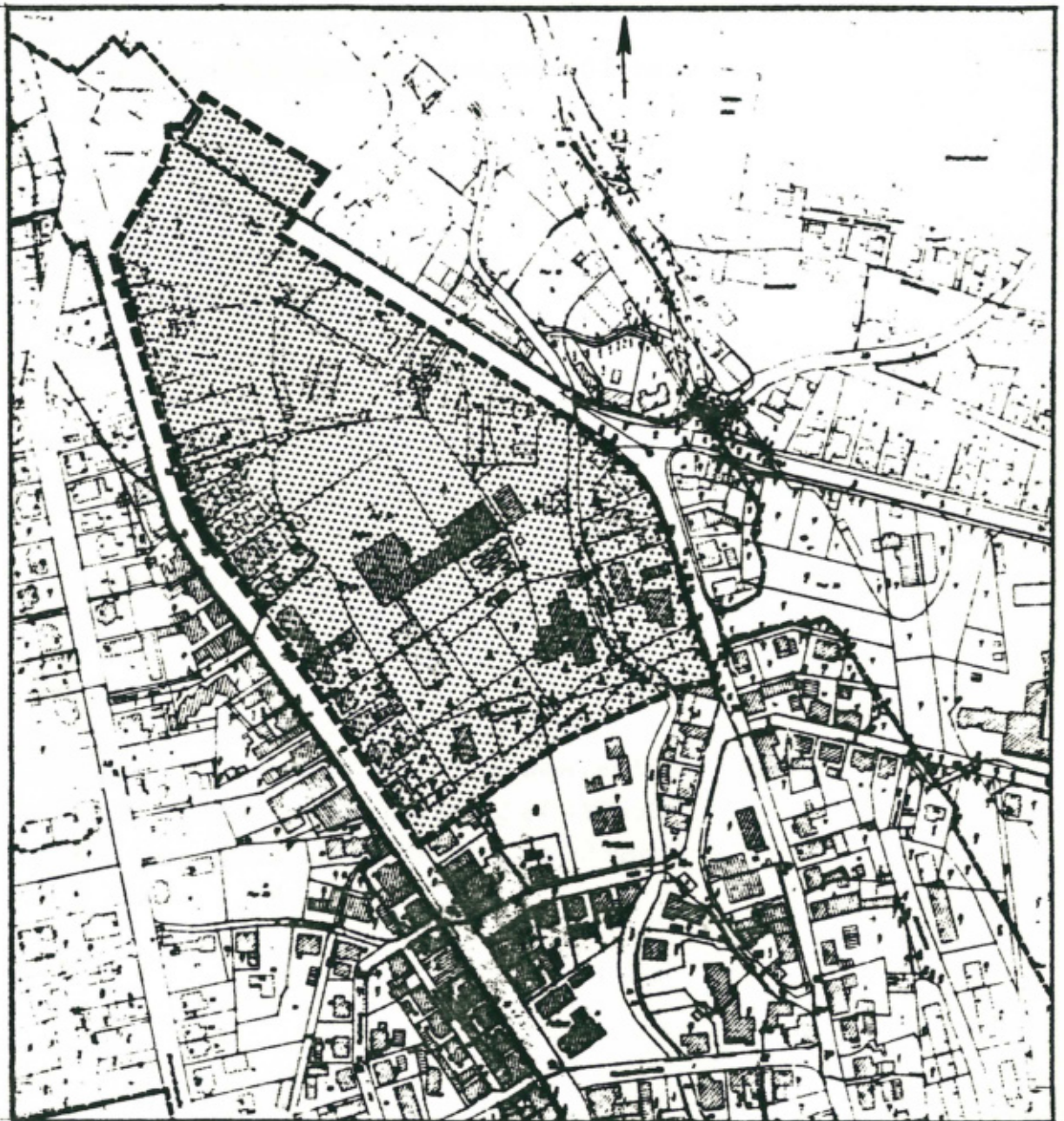
BAD HARZBURG

-Sanierungsgebiet Innenstadt-

BEBAUUNGSPLAN Nr.44

"Rathaus/Gymnasium"

BEGRÜNDUNG



Plangebiet M.1:4.000

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

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	
3.2	Bebauungspläne	
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
4.1	Bauland, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
4.2	Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	
4.3	Grünflächen und Standorte anzupflanzender Bäume	
4.4	Stadtbild	
5.	Versorgung und Entsorgung	7
5.1	Strom, Gas, Wasser	
5.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	
5.3	Müllbeseitigung	
6.	Städtebauliche Werte	8
6.1	Flächenbilanz	
6.2	Besiedlungsdichte	
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	8
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	
7.2	Soziale Maßnahmen, Sozialplan	
7.3	Kosten	
8.	Beteiligungsverfahren	10
8.1	Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a (2) BBauG	
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG	
8.3	Erste öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG	
8.4	Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG	

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Rathaus/Gymnasium"
der Stadt Bad Harzburg

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat am 14.01.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rathaus/Gymnasium" 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 Herzog-Wilhelm-Straße, Forstwiese, Herzog-Julius-Straße, und den Bahnanlagen begrenzt und liegt 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:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden und/oder für die Einrichtung von privaten Einstellplätzen.
- Entflechtung sich störender Nutzungen.
- Sicherung bzw. Herstellung der Zugänglichkeit der Radau.
- Die vorhandene Verwaltung (Rathaus) und die Schule sollen durch Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen in ihrer Funktion gesichert werden und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Die Bebauungsvorschläge wurden vom Sanierungsträger der NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bad Harzburg entwickelt und am 01.12.1983 nach der Vorstellung im Planungsausschuß für die weitere Bearbeitung und die Erörterungen nach 2 a Abs. 2 BBauG empfohlen.

Am 16.04.1984 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 BBauG im Parallelverfahren den veränderten Planungszielen und veränderten örtlichen Gegebenheiten angepaßt wird.

3.2 Bebauungspläne

Der für einen Teilbereich bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Nördliche-Prof.-Otto-Nordmann-Straße" vom 02.05.1966 wird durch den Bebauungsplan "Rathaus/Gymnasium" aufgehoben und ersetzt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet umfaßt neben den öffentlichen Verkehrsflächen Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für den überörtlichen Verkehr.

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 geringfügig überschritten werden, diese geringfügige Erhöhung der Werte soll kleinere Erweiterungen und Ausbauten bei der Durchführung von Modernisierungen ermöglichen. Öffentliche Belange, die entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Mischgebiete

Das Mischgebiet ist 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 in den mit MI1 bezeichneten Flächen 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 in den mit MI1 bezeichneten Flächen 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 in den MI1-Gebieten beitragen.

In den mit MI2 bezeichneten Flächen werden aus den genannten Gründen die Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche vorhanden, mit Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung und mit einer Schule. Die Flächen des Schulbereiches werden im nördlichen Abschnitt um das Grundstück eines Sägewerkes, welches vom Eigentümer aus Altersgründen aufgegeben wird, erweitert, damit können vorgesehene Funktions- und Ausstattungsverbesserungen wie z. B. der Bau einer Sporthalle verwirklicht werden.

Bauweise

Um den Charakter des Gebietes zu erhalten (vgl. 4.4 Stadtbild), ist entsprechend der vorgefundenen Bauweise - mit einer aufgelockerten Bebauung - entlang der Herzog-Wilhelm-Straße und der Herzog-Julius-Straße offene Bauweise festgesetzt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung im wesentlichen beibehalten. Bauliche Erweiterungen sind im Umfang von durchschnittlich 10 - 20 % möglich.

Im Eckbereich Herzog-Wilhelm-Straße/Herzog-Julius-Straße ist eine Bauline festgesetzt, um die städtebaulich wichtige räumliche Begrenzung des Bahnhofsplatzes zu sichern. Dem gleichen Zweck dient die mögliche dreigeschossige Bauweise.

Es ist wünschenswert, die Herzog-Julius-Straße stärker als bisher straßenbegleitend zu begrünen, deshalb ist hier in Teilbereichen die Baugrenze zurückgelegt, um einen breiteren Freiraum zu erhalten, der mit raumwirksamen Grün bepflanzt werden kann.

Die fünfgeschossigen Häuser an der Herzog-Julius-Straße 12 werden planungsrechtlich nicht abgesichert und auf drei Geschosse festgeschrieben, um die Höhenentwicklung für das gesamte Plangebiet auf ein Maß zu reduzieren, daß der Innenstadt von Bad Harzburg entspricht. Die bestehenden Häuser werden jedoch auch nicht als zu beseitigende Gebäude kenntlich gemacht.

4.2 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

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

Ruhender Verkehr

An der Straße Forstwiese sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind gleichzeitig die für das Rathaus erforderlichen Einstellplätze nachgewiesen, und der Parkplatz wird auch zum großen Teil entsprechend genutzt. Darüber hinaus wird über diesen Platz auch der private Parkbereich der Schule angefahren. Um den Parkplatz intensiv zu nutzen und Überfahrten zu ermöglichen, wurde bewußt auf eine Sperrung verzichtet und der Allgemeinheit erlaubt, hier zu parken; deshalb wurden die Flächen nicht als Gemeinschaftsflächen "Rathaus", sondern als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Nördlich der Herzog-Julius-Straße soll am Bahnhof ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen für Langzeitparken eingerichtet werden. Von der Bundesbahn werden die entsprechenden Flächen angekauft.

Parkplatzbilanz

Bestand

Für den Bebauungsplanbereich wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und über die Anzahl der Wohnungen durch die Größe der Betriebe der erforderliche Stellplatzbedarf ermittelt.

		erforderliche priv.Stellplätze	vorhandene priv.Stellplätze	geplante Stellplätze
Wohnungen und Betriebe		291	326	-
Schule mit geplanter Sporthalle	ca.	32	ca. 30	-
Rathaus		90	90	-

Bedarf

Die Bedürfnisse des öffentlichen ruhenden Verkehrs können anhand von Verkehrszählungen und den Strukturdaten der Zukunft ermittelt werden. Der Parkraum ist abhängig von der Anzahl der Einwohner, der Beschäftigten und den vorhandenen und geplanten Nutzungen und Einrichtungen und deren Attraktivität.

Nach Aussagen des Generalverkehrsplans für Bad Harzburg, Teilgebiet Innenstadt besteht für den Bereich Rathaus/Gymnasium (Zählbereich 11) nur ein Bedarf von ca. 27 öffentlichen Plätzen ohne Parkzeitbeschränkung. Mit Einrichtung des Dauerparkplatzes am Bahnhof ist der Bedarf gedeckt.

Der private Bedarf ist entsprechend der NBauO auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Gehrechte

Der vorhandene Zugang von der Herzog-Julius-Straße zum Schulgrundstück soll durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Anlieger abgesichert werden.

Entlang der Radau wird am linken Ufer in einer Breite von 5 m ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Damit wird die angestrebte Erlebbarkeit der Radau und die Begehbarkeit des Ufers verwirklicht.

Zur Erschließung der geplanten Sporthalle wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Gemeinbedarfsfläche "Rathaus" zwischen Parkplatz und Schulgrundstück festgesetzt.

4.3 Grünflächen und Standorte zu erhaltender Bäume

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

Kinderspielplatz

Die vorhandene Bebauung und die Grundstückszuschnitte erlauben nur zwei Standorte für einen Kinderspielplatz, im Bereich an der viel befahrenen Herzog-Julius-Straße (Bundesstraße 6) und auf dem Schulgelände.

Bei einer Anlage entlang der Herzog-Julius-Straße ist durch Schadstoffemissionen der Kraftfahrzeuge eine Gefährdung der Gesundheit der Kinder nicht auszuschließen, außerdem ist die Erreichbarkeit von der Herzog-Julius-Straße aus insbesondere für kleinere Kinder problematisch. Dieser Standort scheidet deshalb aus.

Möglich wäre es, einen Kinderspielplatz auf der nicht bebaubaren Fläche des Schulgeländes anzulegen, jedoch ist die Erreichbarkeit nur über die Schulhöfe oder die Bundesstraße möglich. Von einem Spielplatz gehen Lärmbelästigungen aus, die mit dem Schulbetrieb nicht vereinbar sind.

Die Analyse der möglichen Standorte und die Abwägung der Nachteile zeigt als Ergebnis, daß eine Anlage im Planungsbereich nicht möglich ist, bzw. nur unter ungünstigsten Bedingungen möglich wäre. In die Abwägung einbezogen wird auch die relativ geringe Einwohnerdichte - resultierend aus dem Gemeinbedarfsflächenanteil und der Festsetzung Mischgebiet -, die auch planerisch nicht erhöht wird. Ein Kinderspielplatz kann deshalb nicht ausgewiesen werden.

4.4 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 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.

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 7,497 ha

davon sind:

öffentliche Verkehrsfläche, einschl.verkehrsberuhigter Flächen 0,989 ha

öffentliche Wasserflächen 0,137 ha

Bahngelände 0,194 ha

Das Nettobauland beträgt 6,177 ha

davon sind:

Mischgebiet 3,491 ha

Gemeinbedarfsfläche 2,686 ha

6.2 Besiedlungsdichte

Vorhanden sind	34 Wohn- und Geschäftshäuser, Pensionen und Gasthäuser	mit ca. 102 Wohneinheiten
geplant sind	8 Wohn- und Geschäftshäuser	mit ca- <u>34 Wohneinheiten</u>
		<u>136 Wohneinheiten</u>

Im Planungsgebiet wohnen zur Zeit ca. 230 Personen.

Bei Verwirklichung der Planung könnten dort ca. 335 Personen wohnen.

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 § 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. § 13 a BBauG), 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).

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 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 (§ 39 g BBauG; § 27 StBauFG). Die Kosten werden von Fachgutachtern ermittelt und aus Städtebauförderungsmitteln gemäß § 41 Abs. 2 StBauFG 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 "Rathaus/Gymnasium" Kosten in Höhe von DM 1.715.000,--
=====

Hiernach sind im einzelnen vorgesehen:

- für den Grunderwerb	DM 1.200.000,--
- für die Beseitigung baulicher Anlagen	DM 20.000,--
- für die Erschließungsanlagen, für die Fußwegverbindung an der Radau und den Ausbau des Parkplatzes am Bahnhof	DM 470.000,--
- für die weitere Vorbereitung im Sinne des StBauFG	DM 20.000,--
- Kosten aus sozialen Maßnahmen gemäß § 8 StBauFG	<u>DM 5.000,--</u>
	DM 1.715.000,--

- Aus der Veräußerung von Grundstücken und durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (die Höhe der Ausgleichsbeträge kann zur Zeit nicht genau ermittelt werden) können voraussichtlich finanziert werden

DM 200.000,--

Die verbleibenden ungedeckten Kosten von

DM 1.515.000,--

=====

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 28.03.1984 bis 18.04.1984 öffentlich dargelegt.

Die Anhörung der Bürger erfolgte am 16.04.1984

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 Neugestaltung darf jedoch keine erhöhte Lärmbelastung insbesondere durch Kfz-Verkehr bringen.

Aufgrund der Beteiligung wurde die Planung in Teilbereichen entsprechend überarbeitet und z. B. kein öffentlicher Parkplatz im Bereich des Sägewerkes ausgewiesen.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG

Mit Anschreiben vom 11.12.1984 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 25.10.1984 gebeten.

Von den angeschriebenen TÖB gaben 2 ihre Stellungnahmen ab.

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

Die Anregungen und Bedenken aus diesem Verfahren, die die Festsetzungen des Bebauungsplans berühren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- die überbaubaren Flächen der für Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sollten mit Baugrenzen im Mindestabstand gemäß der NBauO entlang der Grundstücksgrenze versehen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Mindestabstände der NBauO immer eingehalten werden müssen.

- die Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche nordwestlich des Parkplatzes sollte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - ausgewiesen werden, um einen Zugang zur geplanten Sporthalle zu ermöglichen.

Der Anregung wird nicht gefolgt, ein Zugang zur geplanten Sporthalle ist sowohl über den Parkplatz als auch über die Gemeinbedarfsfläche möglich.

- bei der Festsetzung der zu erhaltenden Gebäude ist das vorläufige Denkmalverzeichnis der Stadt nur teilweise beachtet worden, die Festsetzungen sind zu vervollständigen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Rechtsgrundlage nach § 10 StBauFG ist entfallen, so daß nur eine Kenntlichmachung gemäß § 98 NDSchG 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 (vgl. Nds.MinBlatt Nr. 19/1983 VVBauG Teil II, 20.34... Die Aufnahme sonstiger landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung ist nicht zugelassen...).

Es wird beschlossen, die Baudenkmale beim Vorliegen eines endgültigen Denkmalverzeichnisses als nachrichtliche Übernahme zu kennzeichnen.

8.3 Erste öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 24.05.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Rathaus/Gymnasium" zugestimmt und beschlossen, die Planunterlagen einschließlich Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.09.1985 bis einschließlich 02.10.1985.

Anregungen und Bedenken der Bürger

Von den Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein

Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurde die Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG schriftlich mitgeteilt.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

Es wird davon ausgegangen, daß die übrigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken haben.

Die Anregungen und Bedenken aus diesem Verfahren führten nicht zu Änderungen der Festsetzungen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Parkplatzbilanzierung in der Begründung wird, entsprechend den neuesten Werten der Schulentwicklungsplanung, modifiziert.
- Die Festsetzung der Überbaubarkeit der mit einem Gehrecht belegten Fläche, entlang der Radau, wird durch die Längenangabe "bis zu 10,0 m" konkretisiert.

8.4 Zweite öffentliche Auslegung mit Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange Verfahren gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 02.12.1986 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Rathaus/Gymnasium" zugestimmt und beschlossen, die Planunterlagen einschließlich Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.12.1986 bis einschließlich 12.01.1987.

Anregungen und Bedenken der Bürger

Von den Bürgern gingen zwei Stellungnahmen ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Betreiber der BP-Station an der Herzog-Julius-Straße 5

In der gemäß § 41 Abs. 4 NGO bekanntgemachten Tagesordnung ist der später in der Ratssitzung vom 02.12.1986 beratene Tagesordnungspunkt 12 nicht aufgeführt.

Der geänderte Bebauungsplan dürfte nunmehr entgegen der ursprünglichen Fassung auch als materiell rechtswidrig zu betrachten sein. Er befindet sich in Widerspruch zum ursprünglichen Planungsziel und stellt darüber hinaus einen Verstoß gegen die

Grundsätze der Bauleitplanung dar. Von der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann wohl nunmehr keine Rede sein. In der ursprünglichen Planbegründung war ausgeführt, daß zur Verhinderung der Störungen der Wohnfunktion durch Kraftfahrzeuge und Andienungsverkehr der Ausschluß von Tankstellen beitragen sollte.

Die ursprüngliche Konzeption beinhaltete nur die Duldung von Gewerbebetrieben, welche eine Störung der Wohnfunktion ausschließen.

Aus dem Handeln der Verwaltung ist die nach § 1 Abs. 7 BBauG gebotene Abwägung privater Interessen untereinander sowie privater und öffentlicher Belange gegeneinander nicht ersichtlich.

Dazu folgende Entscheidung:

Auf der Tagesordnung der Ratssitzung am 02.12.1986 stand auch der TOP "Rathaus/Gymnasium".

Von einer materiellen Rechtswidrigkeit kann keine Rede sein. Tatsache ist, daß der geänderte und auch der angrenzende Bereich als Mischgebiet (MI) einzustufen ist. Gemäß § 6 Abs. 2.7 BauNVO sind in einem Mischgebiet Tankstellen generell zulässig.

Auf der Grundlage des § 34 BBauG bestünde ein Rechtsanspruch auf Genehmigung. Während bei der Aufstellung des Bebauungsplans zunächst u. a. Tankstellen ausgeschlossen werden sollten, wurde durch den Rat nachträglich erkannt, daß das Gebiet entlang der Herzog-Julius-Straße vom Bahnhof bis zur Einmündung Ilsenburger Straße von jeher schon beidseitig gewerblich geprägt war und daß dieser Tatsache auch , stärker als ursprünglich beabsichtigt, bei der anstehenden Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll. Insbesondere sollen hier weiterhin Tankstellen möglich sein, wie dies seit ca. 1930 der Fall ist.

Aus städtebaulicher Sicht sind hier an einer Hauptverkehrsstraße und noch dazu in Bahnhofsnähe an zentraler Stelle Tankstellen wünschenswert, weil mit der zentralen Lage kurze Anfahrtswege verbunden sind.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird in angemessener Weise die Wohnnutzung im Plangebiet abgesichert, d. h. daß hier auch Gewerbebetriebe zulässig sind, die aber das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Zu diesen Betrieben gehören auch gemäß § 6 Abs. 2.7 BauNVO Tankstellen. Insofern wird auch den Zielen der Sanierung Rechnung getragen.

Die Behauptung, der Bebauungsplanentwurf wäre nicht mehr geeignet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, ist abwägend, das Gegenteil ist der Fall. Es wird ein gerechter Ausgleich geschaffen zwischen den Ansprüchen der dort Wohnenden und den Gewerbetreibenden. Die Lärm- und Geruchsemissionen dürfen für das Wohnen zumutbare Werte nicht übersteigen.

Bewohner Herzog-Julius-Straße 12 trägt folgende Bedenken vor:

Zusätzliche Lärm- und Geruchsbelästigung meiner Mieter, die zu einer Mietwertminderung der Wohnräume führen könnten. Eklatanter Widerspruch zum Sanierungskonzept.

Es gibt für diese Entscheidung keinerlei städtebauliche Gründe. Die Änderung wurde in keinem Fachausschuß erörtert.

Dazu folgende Entscheidung:

Es wird festgestellt, daß das Wohnhaus zu einer Zeit gebaut wurde, als die Tankstelle auf dem Grundstück Herzog-Julius-Straße 8 noch in Betrieb war. Auch eine Tankstelle daneben war damals noch in Funktion, insofern ist es abwägend, heute von Mietwertminderung zu sprechen.

Bei der Planentwurfsänderung wurde der vorgeschriebene Verfahrensweg nach BBauG eingehalten.

Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurde die Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG schriftlich mitgeteilt.

Es ging eine Stellungnahme ein. Es wird davon ausgegangen, daß die übrigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken haben.

Die Anregungen und Bedenken aus diesem Verfahren führten nicht zu Änderungen der Festsetzungen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Landkreis Goslar

erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planfassung. Es werden jedoch verschiedene Änderungswünsche vorgetragen, die wesentlich von der endgültigen Planung des Sporthallenneubaus abhängen.

Dazu folgende Entscheidung:

Bei einem Berücksichtigen der Anregungen zum jetzigen Zeitpunkt bestünde die Gefahr, daß nach Fertigstellung des Turnhallenbauvorhabens abweichende Tatbestände geschaffen worden sind, die eine erneute Änderung der Planung erforderlich machen könnten. Daher sollen diese Wünsche zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden. Zu gegebener Zeit werden sie in einem besonderen Planverfahren aufgegriffen und abschließend behandelt werden.

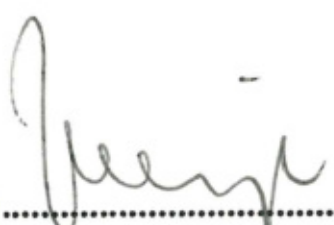
Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Stadt Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 20. Januar 1987


.....
Bürgermeister




.....
Stadtdirektor

Aufgestellt am 01.03.1987 durch die NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder der Stadt Bad Harzburg.