STADT BAD HARZBURG

Bebauungsplan

"Rathaus/Gymnasium"

3. Änderung

B E G R Ü N D U N G

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Festsetzung des Planes
5. Versorgung und Entsorgung
6. Kosten

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Rathaus/Gymnasium" ist seit dem Jahr 1987 rechtskräftig. Er wurde zweimal geändert.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich umfaßt die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen an der Herzog-Wilhelm-Straße, der Herzog-Julius-Straße, der Forstwiese und dem Bahnhofsvorplatz.

Das primäre Ziel des Planes ist es, die Ansiedlung von Spielhallen im Änderungsbereich zu verhindern.
Er ist damit ein Bestandteil einer umfassenden Planung der Stadt Bad Harzburg mit dem Ziel, in einem bestimmten Bereich der Bad Harzburger Innenstadt (s. Übersicht in der Anlage) die weitere Ansiedlung von Spielhallen zu verhindern.
Im Rahmen dieser umfassenden Planung wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan "Westliche Herzog-Wilhelm-Straße"). Ein Bebauungsplan befindet sich zur Zeit im Verfahren (Bebauungsplan "Radau"). Ein Bebauungsplan soll aufgestellt werden (Bebauungsplan "An den Tranen"). Für einen bestehenden Plan soll eine Neuaufstellung erfolgen (Bebauungsplan "Große Amtswiese"). Vier Bebauungspläne werden geändert (Bebauungspläne "Große Amtswiese - Teilbereich Südwest", "Südliche Herzog-Wilhelm-Straße", "Badepark" und "Rathaus/Gymnasium").

Da es sich um eine umfassende Planung handelt, die über die Grenzen der einzelnen Bebauungspläne hinausgreift, werden die städtebaulichen Gründe für die Planung zunächst für den in der Anlage dargestellten bebauungsplanübergreifenden Planungsbereich dargestellt:

Der Planbereich umfaßt große Teile der Bad Harzburger Innenstadt. Er ersteckt sich vom westlichen Ende der Dr.-Heinrich-Jasper-Straße über den Bahnhofsvorplatz bis hin zum Kurbereich im Süden Bad Harzburgs. Er umfaßt im wesentlichen das ausgewiesene Sanierungsgebiet "Innenstadt".

Im Planbereich herrscht eine gemischte Nutzungsstruktur vor: Hauptsächlich in den Erdgeschoßetagen befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe. Ansonsten herrscht Wohnnutzung vor. Es finden sich aber auch Beherbergungsbetriebe sowie einige sonstige Gewerbebetriebe.
Diese gemischte Nutzung besonders in der Herzog-Wilhelm-Straße ist historisch gewachsen und wird städtebaulich gewollt. Im Zuge der Sanierungsplanung sollen allerdings den Kurbetrieb störende Gewerbebetriebe ausgesiedelt werden. Dies ist zum Teil auch schon geschehen. Die übrigen genannten Nutzungen sollen jedoch erhalten bleiben, da sie hier für Bad Harzburg von besonderer Bedeutung sind.

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

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

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

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

Im Planbereich finden sich eine Reihe für das Stadtbild bedeutsame Situationen. Der Sanierungsbereich "Innenstadt" führt u. a. folgendes auf:
Im gesamten Verlauf sowohl der Herzog-Wilhelm-Straße als auch der Bismarckstraße sowie in den Nebenstraßen (vor allem in der Schmiedestraße) befinden sich die ortstypischen "Harzer Häuser".

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

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

Im Planbereich befinden sich 7 Spielhallen; eine weitere in der Dr.-Heinrich-Jasper-Straße in unmittelbarer Nähe des Planbereiches. Diese Spielhallen konzentrieren sich in unmittelbarer Bahnhofsnähe und entlang der Herzog-Wilhelm-Straße.

Im übrigen Stadtgebiet sind 2 weitere Spielhallen in den Stadtteilen Bündheim und Harlingerode vorhanden.

Damit liegt Bad Harzburg bei der Ausstattung mit Spielhallen weit über dem Bundesdurchschnitt.
Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik für das Jahr 1988 kommen im Bundesdurchschnitt 6.289 Einwohner auf eine Spielhalle.

In Bad Harzburg dagegen kamen 1988 bei einer Einwohnerzahl von 23.079 mit 9 Spielhallen auf eine Spielhalle 2.569 Einwohner.

In der gleichen Untersuchung wird nachgewiesen, daß gerade in Städten mit einer hohen Spielhallendichte die Zahl der Spielhallen weiter ansteigt. Mit einer Marktsättigung ist offensichtlich nicht zu rechnen.

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

Betreiber von Spielhallen sind in der Lage und auch bereit, höhere Mieten zu zahlen, als es den meisten Einzelshandelsgeschäften möglich ist. Dadurch besteht die Gefahr, daß bei einer weiteren Häufung von Spielhallen - z. T. in besten Geschäftslagen - ein Verdrängungsprozeß zu Lasten des bestehenden Einzelshandels vonstatten geht. Hierdurch sind gerade kleine, für die Angebotsvielfalt aber wichtige Läden betroffen.
Neben den nachteiligen Auswirkungen für die Einzelhandelsbetriebe selbst und die Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten der Harzburger Bevölkerung ist ein Abwandern von Kaufkraft aus Bad Harzburg und damit letztendlich ein gewisser Verlust der zentralörtlichen Bedeutung zu befürchten.

Wohnnutzungen werden zwar nicht unmittelbar verdrängt, da sie im Erdgeschoß kaum vorhanden sind. Trotzdem stehen Spielhallen aber im Konflikt zur Wohnnutzung. Da sie in der Regel längere Öffnungszeiten haben als der Einzelhandel (bis in die Nachtstunden), sind Störungen durch an- und abfahrende Pkw und besonders durch Mopeds der zumeist jugendlichen Besucher nicht zu vermeiden.
Da Spielhallen zumeist einen "schlechten Ruf" haben (auch wenn dieses nicht objektiv begründet werden kann) und von den meisten Bürgern als erhebliche Störquelle negativ bewertet werden, ist mit einer Abwertung der betroffenen Wohnviertel zu rechnen.

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

Das Stadtbild wäre aber nicht nur als Element für den Fremdenverkehr gefährdet. Weitere Spielhallen können insgesamt zu einer weiteren Umwandlung der ortstypischen "Harzer Häuser" in uniforme Bauten beitragen, da ihr werbewirksames, plakatives Äußeres den vorgegebenen Rahmen sprengt und ortstypische Elemente verdrängt.
Dazu wird im Sanierungsbericht festgestellt: "Disharmonien oder Dissonanzen im Stadtbild können das diffizile Gleichgewicht im Stadtbild stören und langfristig seine Unverwechselbarkeit beeinträchtigen".

Darüber hinaus wären allerdings auch weitere Sanierungsziele gefährdet. So wird in der Sanierungsplanung ausdrücklich die Aussiedlung von den Kurcharakter beeinträchtigenden Gewerbebetrieben angeführt. Wie bereits dargelegt, würde bei einer weiteren Ansiedlung von Spielhallen gerade das Gegenteil geschehen, da Spielhallen nicht mit dem Kurortcharakter der Stadt Bad Harzburg vereinbar sind.

Auch die durch die Sanierung angestrebte Modernisierung von Beherbergungsbetrieben steht im Gegensatz zu den Störungen, denen gerade diese Betriebe durch weitere Spielhallen ausgesetzt wären.

Gleiches trifft für das Wohnen zu, das durch Modernisierung sowie die Verbesserung des unmittelbaren Wohnfeldes nach der Sanierungsplanung gestärkt werden soll. Hier würde besonders das Wohnumfeld unter der Ansiedlung weiterer Spielhallen leiden.

Im Zuge der Sanierungsplanung soll in den nächsten Jahren gerade der Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der unteren Herzog-Wilhelm-Straße attraktiv gestaltet werden. Hierzu liegen bereits Pläne vor. Da hier besonders viele Spielhallen konzentriert sind, würde die Ansiedlung weiterer Spielhallen hier besonders negativ wirken.

Daher dient die Planung gerade auch der Sicherung von Sanierungszielen.

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

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

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

Daß für den Planbereich besondere städtebauliche Gründe bestehen, wurde bereits oben dargelegt. Entscheidend ist weiter die Frage, ob überhaupt die Gefahr einer Ansiedlung von Spielhallen besteht. Dies ist für den Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße sicher nicht zu bestreiten, da er, wie die Vielzahl der dort bestehenden Spielhallen zeigt, offensichtlich für die Ansiedlung von Spielhallen besonders attraktiv ist. Der Ausschluß von Spielhallen allein in der Herzog-Wilhelm-Straße würde allerdings mit Sicherheit zu einem Verdrängungsprozeß führen, so daß sich Spielhallen zukünftig in den Nebenstraßen und in der parallel verlaufenden und ebenfalls belebten Herzog-Julius-Straße ansiedeln würden.
Da hier aber, wie aufgeführt, ebenfalls besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die die Ansiedlung weiterer Spielhallen als nachteilig erscheinen lassen, werden die genannten Bereiche in den Plangeltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um die Herzog-Julius-Straße sowie die Verbindungsstraßen von der Herzog-Wilhelm-Straße zur Bismarckstraße und einige Teilbereiche der östlichen Bismarckstraße. Auch der Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie der östliche Endbereich der Dr.-Heinrich-Jasper-Straße werden im Geltungsbereich des Planes aufgenommen, um eine weitere Konzentration im Bereich des Bahnhofs zu vermeiden.

Der Änderungsbereich ist Teil des Sanierungsgebietes "Innenstadt". Er weist folgende Nutzung auf: vor allem Wohnen und Einzelhandel, aber auch Betriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes sowie des sonstigen Gewerbes (Tankstelle). Außerdem wird der gesamte Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Rathaus/Gymnasium" auch wesentlich durch Gemeinbedarfsnutzungen (Gymnasium und Rathaus) geprägt.
Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Spielhalle, zwei weitere sind in unmittelbarer Nähe.
Da es sich hier um eine "Bahnhofsgegend" handelt, muß mit einem erhöhten Ansiedlungsdruck von Spielhallen gerechnet werden.

Im Rahmen der Sanierungsplanung wurde ein störender Gewerbebetrieb (Sägewerk) ausgesiedelt. Hier ist zwischenzeitlich eine Schulturnhalle entstanden. Mit der Ansiedlung von Spielhallen würde dem Sanierungsziel der Aussiedlung störender Gewerbebetriebe entgegengewirkt.
Insgesamt ist, wie im Vorstehenden dargestellt, die beschriebene und für Harzburg typische Nutzungsmischung städtebaulich gewollt und durch die Ausweisung von Mischgebieten planungsrechtlich abgesichert. Diese spezifische Nutzungsmischung würde durch eine weitere Ansiedlung von Spielhallen empfindlich gestört.
Damit treffen die oben angeführten Gründe für einen Ausschluß von Spielhallen auch hier zu.

Darüber hinaus wird die Änderung dazu genutzt, ihn an eine geänderte Situation anzupassen: Durch Baumaßnahmen im Bereich des Gymnasiums haben sich die Grundstücksgrenzen und damit auch die "Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Schule" geändert. Diese Änderungen sowie die zwischenzeitlich neu entstandenen Gebäude werden im Plan entsprechend aufgenommen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Durch die 1. Änderung entsteht keine Abweichung vom Flächennutzungsplan.

4. Festsetzung des Planes

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Rathaus/Gymnasium" werden für den Änderungsbereich mit einer textlichen Festsetzung Spielhallen ausgeschlossen.

5. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

6. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Begründung in seiner Sitzung am 16. März 1993 beschlossen.

Bad Harzburg, den 17. März 1993

Der Bürgermeister

Homann

STADT BAD HARZBURG
16

Der Stadtdirektor

Voigt