

[Handwritten signature]

Anlage zur Verfügung
vom 21.08.97, Dz. 61/622-21

Abrundungssatzung Nr. 2

für den Stadtteil Bad Harzburg

BEGRÜNDUNG

1. Gebietsabgrenzung

Das Satzungsgebiet wird im Westen und Süden von der Bundesstraße 4, im Osten von Forstflächen und im Norden von den Grundstücken Sternstraße 17, Alter Kaiserweg 4 und Alter Kaiserweg 6 begrenzt.

2. Planungsrechtlicher Zustand

liegen die Grundstücke eindeutig im unbeplanten Innenbereich der Stadt Bad Harzburg (Herzog-Julius-Straße 93 und 95, Sternstraße 19, Alter Kaiserweg 10).

Die Einschätzung der anderen Flächen, vor allem der zwischen dem Alten Kaiserweg und dem Forstgebiet liegenden Flächen ist strittig.

Während die Stadt Bad Harzburg bisher davon ausging, daß diese Fläche ebenfalls im unbeplanten Innenbereich liegt, ist der Landkreis Goslar der Auffassung, daß diese Flächen z.Z. im Außenbereich liegen.

3. Anlaß der Planung

Zunächst einmal soll mit der Überplanung die Rechtsauffassung der Stadt durch den Erlass der Abrundungssatzung abgesichert werden.

Konkreter Anlaß ist allerdings, daß das Seniorenwohnheim Belvedere den vorhandenen Neubau nach Nordosten auf die angesprochene Fläche zwischen dem Alten Kaiserweg und der Forstfläche erweitern will.

Um hier lange Verwaltungs- bzw. Gerichtsverfahren zur Klärung der Frage, ob die Flächen im Innen- oder Außenbereich der Stadt liegen, zu vermeiden, soll die Abrundungssatzung aufgestellt werden.

Dabei spielt auch eine Rolle, daß die beabsichtigte Erweiterungsplanung sich gleichzeitig dieser schwierigen Situation einer Hangbebauung positiv gegenüberstellt und sich in die vorhandene Bebauung einpaßt.

Darüber hinaus muß im Rahmen der städtebaulichen Entscheidung auch gewürdigt werden, daß angesichts immer größerer Konzentrationstendenzen und gestiegener qualitativer Ansprüche an Altenwohnheime der langfristige Erhalt des Seniorenwohnsitzes Belvedere nur über einen Erweiterungsbau möglich ist, da im vorhandenen Bau - nicht zuletzt aufgrund denkmalsrechtlicher Probleme - weder quantitativ noch qualitativ die benötigten Verbesserungen zu wirtschaftlichen Bedingungen realisiert werden können.

Da der Faktor Wohnen, gerade auch Wohnen für ältere Personen, aufgrund der Ergebnisse des Marketing-Gutachtens des Büros Dr. Fried als wesentlicher Wirtschaftsfaktor der Stadt eingestuft werden muß, kommt der beabsichtigten Erweiterung auch von daher erhebliche städtebauliche Bedeutung zu.

Inhalt der Planung

Der Inhalt besteht im wesentlichen aus der o.g. Abgrenzung der Flächen, die neben der Erweiterungsfläche des Belvedere eine unmittelbar nordöstlich davon gelegene Fläche ebenso einbezieht wie die östlichen Grundstücksteile der Grundstücke Sternstraße 19 und Alter Kaiserweg 10, die bisher ebenfalls unbebaut sind.

Um auf den genannten Freiflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden Bauflächen festgelegt, die eine Straßenrandbebauung entlang des Alten Kaiserweges gewährleisten.

Die Erschließung durch den Alten Kaiserweg ist gesichert.

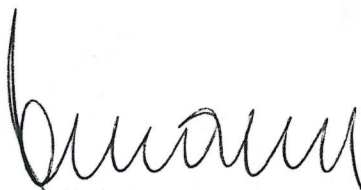
Zur Frage der Eingriffsregelung ist anzumerken, daß hier in Analogie zum Bebauungsplan „Wolfsklippen-Ost“ praktisch ausschließlich der Baumbestand von Bedeutung ist. Dabei ist festzustellen, daß schon jetzt für den gesamten Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 2 die Baumschutzung der Stadt gilt, die seinerzeit als Bezugsrahmen den Innenbereich der Stadt Bad Harzburg gewählt hat und dabei - im übrigen mit Zustimmung des Landkreises Goslar - die im Abrundungssatzungsbereich befindlichen Freiflächen dem Innenbereich zugeordnet hatte. Da im Rahmen der Regelungen der Baumschutzsatzung geschützte Bäume, die durch Baumaßnahmen gefällt werden müssen, im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden, wird die Eingriffsregelung durch die Baumschutzsatzung der Stadt ausreichend abgehandelt.

Zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung wird der Begründung ein Lageplan mit Höhenlinien beigelegt.

Bezüglich der Nähe zum Hochwald ist auf Einwendung des Staatlichen Forstamtes Altenau die folgende persönliche Grunddienstbarkeit einzugehen:

„Der Eigentümer hat alle vom benachbarten Grundstück des Landes ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist unerheblich, ob diese Einwirkung auf menschliche Handlungen, z.B. Fällungsarbeiten, oder auf Naturereignisse, z.B. Windwurf, zurückzuführen sind. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Landes vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen.“

Bad Harzburg, den 23. April 1997


Homann
Bürgermeister




Voigt
Stadtdirektor