

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift**

Begründung

1. Bestehender Rechtszustand:

Der Bebauungsplan Nr. 371 „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“ ist in seiner Ursprungsfassung seit dem 23. Juli 1996 rechtskräftig gewesen. Er wurde mit Wirkung vom 15. Oktober 1998 neu aufgestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung:

Anlass der Planung ist der Antrag der Firma Möbel-Krebs, die ihre betriebliche Struktur wie im folgenden beschrieben im Bereich der Stadt Bad Harzburg verändern will:

Die Firma Möbel-Krebs plant seit Jahren die langfristige Sicherung ihres Betriebes durch Ausdehnung der Verkaufsflächen in Bad Harzburg. So wurde bereits 1995 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Scharenberg“ mit dem Ziel eingeleitet, hier den Platz für 7.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche im Bereich des Neubaus des Betriebes an der Breiten Straße zu schaffen. Eine positive raumordnerische Beurteilung für dieses Vorhaben liegt vor. Das Bebauungsplanverfahren ist bis einschl. der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden und könnte kurzfristig abgeschlossen werden.

In der Zwischenzeit hat sich die Firma Krebs mit dem Betrieb „Nimm mit“ im Gewerbegebiet „Bad Harzburg-Nord“ an einem zweiten Standort in Bad Harzburg etabliert.

Nunmehr legt die Firma Möbel-Krebs eine geänderte betriebliche Planung vor, die wie folgt aussieht:

- Der bisher in der Stadt Goslar vorhandene Betrieb „Möbel-Rampe“ soll dort aufgegeben und an den Standort des bisherigen „klassischen“ Möbelhauses im Neubau in der Breiten Straße verlagert werden. Eine Aufweitung der Verkaufsfläche an dieser Stelle würde dann entfallen.
- Das Küchenstudio im Altbau an der Breiten Straße verbleibt in der bisherigen Form.
- Auch der Betrieb „Nimm mit“ im Gewerbegebiet „Bad Harzburg-Nord“ würde in der bisherigen Form erhalten bleiben.
- In einem zusammenhängenden Gebäudekomplex mit dem Betrieb „Nimm mit“ würde das eigentliche „klassische“ Möbelhaus der Firma Möbel-Krebs vom Standort Breite Straße in das Gewerbegebiet „Bad Harzburg-Nord“ verlagert. Die Größe dieses neuen Betriebes würde ca. 8.000 m² Verkaufsfläche betragen.

Es würde sich in der Übersicht folgende Flächenbilanz ergeben:

Betrieb	In m ² Verkaufsfläche (ca.)	
	baulicher Bestand	Zukünftiger Bestand
1. Küchenstudio (Altbau Breite Straße)	2.000	2.000
2. Neubau Breite Straße	4.900 (bisheriges Möbelhaus)	4.900 (Möbel-Rampe)
3. Nimm mit (Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord)	5.500	5.500
4. Möbelhaus im Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord	0	8.000
	<u>12.400</u>	<u>20.400</u>
Zuzüglich	planungsrechtlicher Bestand	
1. Neubau Breite Straße (Raumordnerische Beurteilung von 1995)	7.000	
2. „Restflächen“ im Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord	500	
	<u>19.900</u>	<u>20.400</u>

Die Planung der Firma Krebs ist aus den folgenden Gründen städtebaulich sinnvoll und wird daher durch die Bauleitplanung der Stadt planungsrechtlich vorbereitet.

1. Der etablierte Standort in der Breiten Straße wird gesichert, ohne dass zusätzliche Verkaufsfläche und damit eine Intensivierung des Betriebes notwendig würde.
2. Der Standort im Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord wird gestärkt.
3. Es erfolgt gleichzeitig die langfristige Sicherung des Betriebes und eine Ausweitung der Attraktivität der Stadt Bad Harzburg als Einkaufsstadt durch ein breiteres Angebot im Sektor Möbeleinzelhandel.
4. Da im Wesentlichen nur bereits planungsrechtlich genehmigte zusätzliche Verkaufsflächen innerhalb des Stadtgebietes von Bad Harzburg verlagert werden, handelt es sich auf der planungsrechtlichen Ebene lediglich um eine geringfügige Aufweitung der Flächen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in der Branche allgemein eine erhebliche Steigerung der Verkaufsflächenzahlen zu berücksichtigen ist, was z.B. in der Nachbarstadt Goslar aktuell festzustellen ist.

Um die gesamte Planung vorzunehmen, sind folgende Planungsschritte notwendig:

1. Einstellung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Scharenberg,“ durch die eine Vergrößerung der Verkaufsflächen erfolgen sollte. Hierzu ist die förmliche Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Bad Harzburg bereits beschlossen worden.

2. Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“, um die erweiterten Verkaufsflächenzahlen dort räumlich unterzubringen. Hierzu dient die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.
3. Die Einleitung der raumordnerischen Beurteilung. Dieses Verfahren wird parallel zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche, um die das Sondergebiet erweitert wird, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dennoch wird aus den folgenden Gründen die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans und innerhalb des Gesamtgefüges des Flächennutzungsplans wird eingehalten, da die Sondergebietsfläche lediglich um ca. 10% (von ca. 5 ha auf ca. 5,5 ha) erweitert wird. Zudem geschieht dies nicht durch die Ausweisung eines eigenständigen, neuen Sondergebietes, sondern durch eine geringfügige Verschiebung der Grenzen zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

Das Mass der Nutzung wird nicht geändert.

Da Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle zur Grossflächigkeit in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind und der Bebauungsplan ein Sondergebiet für grossflächigen Einzelhandel festsetzt, wird auch in der Art der Nutzung keine völlig neue Nutzung festgesetzt.

Hinzu kommt, dass auch grossflächiger Einzelhandel ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sein kann, wenn Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 und 2 nicht zu erwarten sind (Kommentar „Ernst-Zinkahn-Bielenberg“, Rd.Nr. 9b zu § 8 BauNVO). Die Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Goslar vom 13.11. 2000 stellt gerade diesen Punkte fest (unter der Voraussetzung, dass die innenstadtrelevanten Sortimente im Bebauungsplan begrenzt werden – dieses ist der Fall).

4. Inhalt der Planung

Dem Ziel der Änderung entsprechend wird der Bebauungsplan lediglich in 2 Punkten geändert:

Zunächst einmal wird die Fläche des Sondergebietes um die geplante Erweiterungsfläche der Einzelhandelsnutzung ausgedehnt.

Gleichzeitig wird die zulässige Verkaufsflächenzahl für den Bereich „Möbel“ um 8.000 m² Verkaufsfläche erhöht.

5. Sonstiges

Sonstige Belange sind nicht abzuhandeln, da sich an den übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes nichts ändert.

Bad Harzburg, den 28. März 2001

Der Bürgermeister

S.



H o m a n n