

Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg
54. Änderung
(B-Plan Nr. 2 „Große Amtswiese“, Neuaufstellung)

Vorentwurf

Begründung



Plan und Begründung mit Umweltbericht wurden erarbeitet von:

Stadt Bad Harzburg
Bau- und Ordnungsamt
Abteilung für Hochbau,
Stadtplanung
und Umweltschutz
Forstwiese 5
38667 Bad Harzburg

Stand Mai 2026

Inhalt

I	Begründung.....	5
A	Allgemeines.....	5
1	Rechtsgrundlagen	5
2	Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis, Alternativen	6
2.1	Anlass und Ziel der Planung.....	6
2.2	Erfordernis	6
2.3	Bedarfsnachweis und Bodenschutz.....	7
2.4	Alternativen	7
3	Beschreibung des Plangebietes	8
3.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	8
4	Bestehender Rechtszustand und voraussichtliche rechtliche Auswirkungen	9
4.1	Bestehender Rechtszustand	9
4.2	Voraussichtliche rechtliche Auswirkungen	9
5	Übergeordnete und tangierende Planungen	9
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	9
5.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar und Landschaftsplan Bad Harzburg.....	11
5.3	LANDSCHAFTSPLAN.....	11
5.4	Flächennutzungsplan	11
5.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg	12
5.5	Planfestgestellte Vorhaben.....	12
5.6	Sonstige Planungsrahmendaten.....	12
5.7	Weitere Konzepte.....	12
B	Beschreibung des Plangebietes	12
6	Landschaftliche Einbindung.....	12
7	Topografie	12
8	Eigentumsverhältnisse	12
9	Baubestand und aktuelle Nutzung.....	13
10	Erschließung	13
C	Planungsinhalt und dessen Auswirkungen	13
11	Planungskonzept.....	13
11.1	Nutzungskonzept	13
11.2	Verkehrskonzept und stadttechnische Erschließung	13
12	Umweltauswirkungen	13
12.1	Umweltbericht	13
12.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13

12.2	Eingriffsregelung	14
12.4	Überwachung der Umweltauswirkungen	14
13	Begründung der Darstellungen und Hinweise.....	14
13.1	Plandarstellungen	14
13.2	Nachrichtliche Übernahme Bodenplanungsgebiet	14
13.3	Hinweise	14
D	Durchführung	15
14	Flächenbilanz	15
15	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden	15
II	Umweltbericht	15
Abbildung 1 Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr.2		6
Abbildung 2 Flächennutzungsplan, Änderungsflächen		8
Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm		10
Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg 2022		11

I BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS, ALTERNATIVEN

2.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“. Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind.



Abbildung 1 Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr.2

In diesem Bebauungsplan sollen Gebietsfestsetzungen getroffen werden, die mit den Darstellungen des wirksamen FNP nicht übereinstimmen, überwiegend sind dies Wohnbau-/bzw. Gewerbeflächen, für die aktuell Mischbau- und Sondergebietsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind.

Ziel ist es, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend zu aktualisieren, dass die geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe im B-Plan-Gebiet „Große Amtswiese“ entwickelt werden können.

2.2 ERFORDERNIS

Die Gemeinde hat gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln, deshalb ist dieser im Wege der Änderung anzupassen.

2.3 BEDARFSNACHWEIS UND BODENSCHUTZ

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden, da sich die Planung auf ein bestehendes innerstädtisches Gebiet beschränkt und keine erhebliche Neuversiegelung vorbereitet. Die Planung entspricht damit im vollen Umfang der Zielstellung des § 1a Abs. 2 BauGB.

2.4 ALTERNATIVEN

Eine realistische Alternative zur Planung gibt es nicht. Die Planänderung ist notwendig, um den Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“ neu aufzustellen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Die Planänderungsgebiete befinden sich in der Innenstadt des Kurortes Bad Harzburg beiderseits der Bundesfernstraße an der Ilsenburger Straße und der Herzog-Julius-Straße.

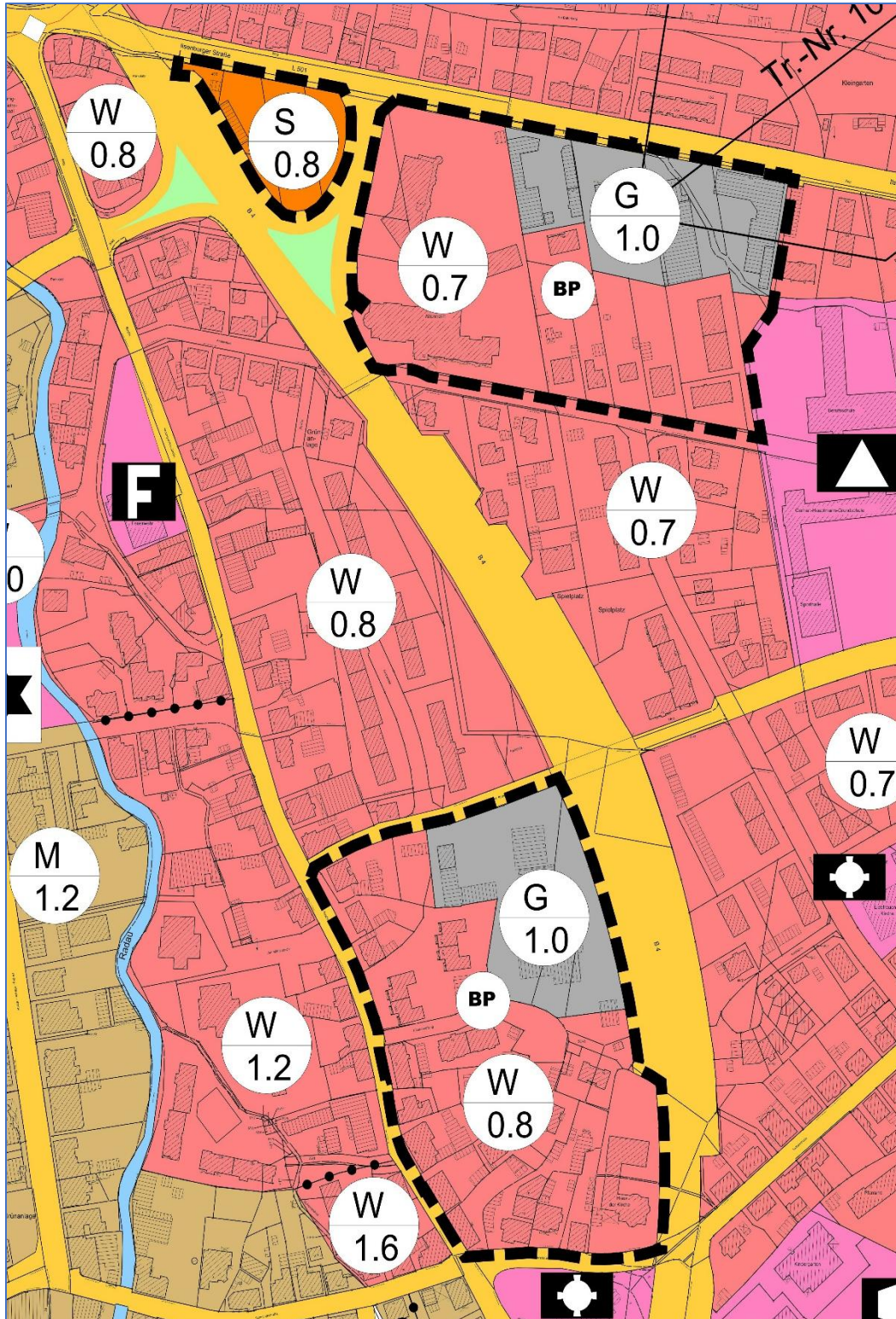


Abbildung 2 Flächennutzungsplan, Änderungsflächen

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst eine Fläche mit ca. 12,5 ha Größe und wird durch die Trasse der Bundesfernstraße 4 in zwei Teilgeltungsbereiche geteilt. Der Flächennutzungsplan ist nur in Teilen zu ändern, das Änderungsgebiet umfasst in der Summe ungefähr 6,3 ha.

4 BESTEHENDER RECHTSZUSTAND UND VORAUSSICHTLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 BESTEHENDER RECHTSZUSTAND

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Bad Harzburg ist in der Fassung der Neubekanntmachung seit Januar 2022 wirksam. In diesem sind für das Planänderungsgebiet neben Wohnbauflächen auch gemischte Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche und mehrere Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Diese Darstellungen widersprechen in Teilen den geplanten Gebietsfestsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“.

4.2 VORAUSSICHTLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Gemäß § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“ – Neuaufstellung ist demnach der Flächennutzungsplan zu ändern, damit wird die rechtliche Voraussetzung für die geplanten Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan geschaffen.

Dazu werden Mischbauflächen in Wohnbaufläche und eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel, Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen sowie die Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert.

5 ÜBERGEORDNETE UND TANGIERENDE PLANUNGEN

5.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze sind in den Raumordnungsprogrammen des Landes und der Planungsregion fixiert.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – LROP

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum aufgeführt und mit den Städten Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen als mittelzentraler Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. In den Verflechtungsbereichen ist neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen die Übernahme eines Teiles oberzentraler Versorgungsaufgaben festgelegt. Diese oberzentralen Funktionen beziehen sich auf die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung und Gesundheitswesen.

Abschnitt 2.1 des LROP widmet sich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, insbesondere

- Nr. 05 Wohn- und Arbeitsstätten sollen auf die zentralen Orte konzentriert werden
- Nr. 06 Der Innenentwicklung ist der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Da Bad Harzburg sowohl zu den mittelzentralen Orten als auch zum mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Funktionen gehört, gehören die Entwicklung von Wohnraum sowie einer angemessenen Versorgung, aber auch der gewerblichen Entwicklung zu den ihr übertragenen Aufgaben.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Kernstadt Bad Harzburg, die Bebauung ist zum großen Teil bereits realisiert. Mit der Planung werden erhaltenswerte Nutzungen gesichert und weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Damit werden die Aufgaben der Regionalplanung an diesem Standort erfüllt.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Planungsverband Großraum Braunschweig 2008 – RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) entwickelt und mit der Ergänzung im Jahr 2024 rückwirkend zum 02.05.2020 in Kraft gesetzt worden.

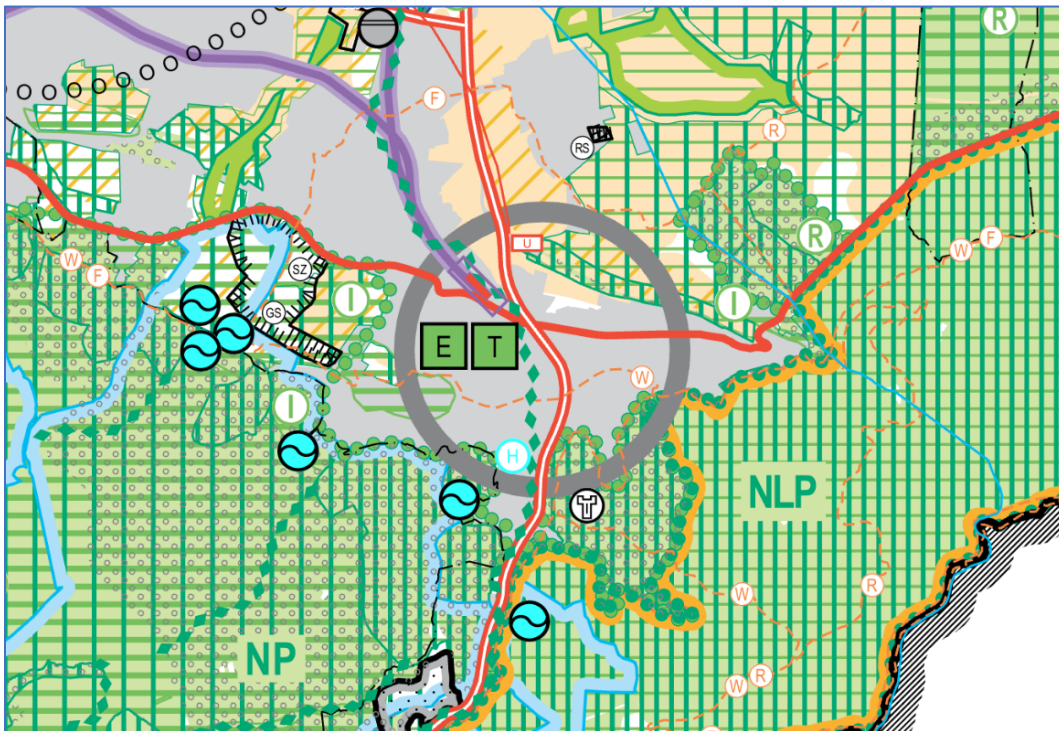


Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2008) ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Die Stadt gehört zum mittelzentralen Verbund der Städte Goslar, Seesen, Clausthal-Zellerfeld, Bad Harzburg. Dieser hat entsprechend des oben zitierten Leitbildes eine regional hohe Bedeutung und ist insbesondere auch als Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich des Einzelhandels legt das RROP fest, dass die Entwicklung von Projekten an die jeweilige Zentralität des Ortes anzupassen ist (06 Kongruenzgebot).

Das RROP für den Regionalverband Großraum Braunschweig befindet sich in der Neuaufstellung und wird den RROP 2008 ablösen, der erste Entwurf des RROP 2025 hat öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf enthält Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (Nr. 1.2).

Der Vollständigkeit halber sei auf die 1. Änderung des RROP, „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“, verwiesen, der jedoch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht betrifft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

5.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN DES LANDKREISES GOSLAR UND LANDSCHAFTSPAN BAD HARZBURG

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar, erarbeitet 1986-1991, ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich.

Die Anwendbarkeit des Landschaftsrahmenplanes wird auf Grund seines Alters als gering bewertet. Daneben ist von dem Bebauungsplan Nr. 2 ein überwiegend bebautes Innenstadtbereich betroffen, so dass nur wenig Spielraum für die Entwicklung von zusätzlichen Freiräumen besteht.

5.3 LANDSCHAFTSPAN

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet als „Stark menschlich geprägte Struktur – Siedlungs-, Industrie- und Gewerbeflächen“ dargestellt. Auch im Handlungskonzept ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.

5.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Ausschnitt zeigt den wirksamen Flächennutzungsplan. Mit dem laufenden Verfahren werden einzelne Darstellungen des Planes geändert.



Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg 2022

5.4 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT BAD HARZBURG

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg legt unter anderem einen zentralen Versorgungsbereich fest, von dem auch das Plangebiet teilweise betroffen ist. Dies betrifft die Sonderbaufläche Handel an der Ilsenburger Straße.

5.5 PLANFESTGESTELLTE VORHABEN

Planfestgestellte Vorhaben sind im Planänderungsbereich nicht bekannt.

5.6 SONSTIGE PLANUNGSRAHMENDATEN

Im Plangebiet sind Baudenkmale vorhanden; diese werden im nachfolgenden Bebauungsplan gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes im Landkreis Goslar“ in den Teilgebieten 1 (braun, Belastung mit Blei >1000 mg/kg oder Cadmium >10 mg/kg) und 4 (blau, Blei 200-400 mg/kg oder Cadmium 2-10 mg/kg). Darauf wird mit dem Planzeichen BP hingewiesen.

5.7 WEITERE KONZEPTE

Im Planänderungsbereich sind keine weiteren Konzepte, beispielsweise anderer Planungsträger, zu berücksichtigen.

Die kommunale Wärmeplanung ist in Arbeit, verwertbare Ergebnisse, welche die Darstellungen des Flächennutzungsplanes betreffen, liegen noch nicht vor.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

6 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Das Planänderungsgebiet ist integriert in den Stadtkörper, die umgebende Landschaft ist nicht berührt.

7 TOPOGRAFIE

Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten in Richtung Harzgebirge stetig an. Zum großen Teil ist das Gelände anthropogen überformt, den spürbarsten Eingriff verursacht dabei die B 4, die im Plangebiet in einem Einschnitt verläuft.

8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich mit Ausnahme des Bauhofes der Stadt Bad Harzburg in privatem, kirchlichen bzw. genossenschaftlichem Eigentum.

Öffentliche Straßen sind im Eigentum der Stadt Bad Harzburg, des Landes Niedersachsen (Ilsenburger Straße) bzw. der Bundesrepublik Deutschland (B 4).

Daneben gibt es Versorgungsflächen öffentlicher Versorger.

9 BAUBESTAND UND AKTUELLE NUTZUNG

Das Planänderungsgebiet ist bereits bebaut und zwar zum überwiegenden Teil mit ein- bis 4-geschossigen Wohnhäusern unterschiedlicher Wohnformen, zum Teil mit Wohn- und Geschäftshäusern, mit gewerblich genutzten Gebäuden und einem Einzelhandelsbetrieb.

10 ERSCHLIEßUNG

Die Baugebiete sind vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen.

C PLANUNGSGEHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

11 PLANUNGSKONZEPT

11.1 NUTZUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept ergibt sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“ – Neuaufstellung. Demnach sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche Handel dargestellt werden.

11.2 VERKEHRSKONZEPT UND STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Das Verkehrskonzept und die stadttechnische Erschließung bleiben unverändert.

12 UMWELTAUSWIRKUNGEN

12.1 UMWELTBERICHT

Da sich die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes auf ein bebautes Innenstadtgebiet bezieht, sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die über das derzeitige Niveau hinausgehen.

Im Übrigen wird die Behandlung der Umweltbelange auf die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) verlagert, die im Parallelverfahren zur Änderung des FNP durchgeführt wird.

12.2 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes ... sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen. Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern. Unter Klimaanpassung sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu

arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Im Interesse des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Regelungen getroffen.

12.2 EINGRIFFSREGELUNG

Da das Gebiet innerstädtisch geprägt und bereits stark überbaut ist, sind kaum zusätzliche Eingriffe möglich, die auszugleichen wären.

12.4 ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen über die Einhaltung der Festsetzungen. Die zuständigen Behörden unterrichten ggf. die planende Gemeinde (§ 4 Absatz 3 BauGB).

13 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

13.1 PLANDARSTELLUNGEN

13.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME BODENPLANUNGSGEBIET

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiete 1 und 4. Das Bodenplanungsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet und wird deshalb lediglich mit dem Buchstabensymbol im Kreis „BP“ gekennzeichnet. Eine Abgrenzung wird nicht vorgenommen.

13.3 HINWEISE

Hinweise aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung ergänzen.

D DURCHFÜHRUNG

14 FLÄCHENBILANZ

	Fläche in ha, gerundet
Wohnbaufläche	4,4
Gewerbliche Baufläche	1,5
Sonderbaufläche Handel	0,4
Änderungsbereiche, gesamt	6,3

15 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am ... die Einleitung des Verfahrens zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden mit Schreiben vom ... die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Frist für die Stellungnahme war jeweils der

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg in der Zeit vom bis beteiligt. Daneben lagen die Unterlagen im Rathaus aus.

Wird ergänzt nach Planfortschritt

II UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird auf die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung delegiert.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“, Neuaufstellung, wird im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2 wird nachrichtlich beigelegt.

Bad Harzburg, den

.....

Abrahms
Bürgermeister

