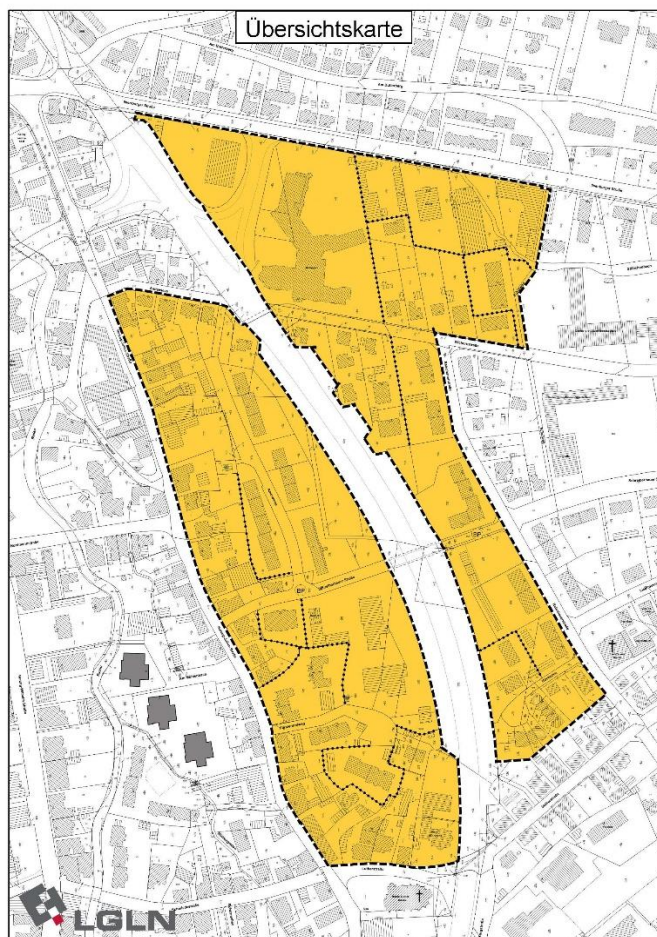


**Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“
der Stadt Bad Harzburg
– Neuaufstellung –
Vorentwurf**

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	5
2.1	Anlass	5
2.2	Ziel der Planung	5
2.3	Erfordernis	6
2.4	Alternativen	6
3	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich	6
3.1	Lage des Plangebietes	6
3.2	Abgrenzung und Grösse des Plangebietes	6
4	Bestehender Rechtszustand und voraussichtliche rechtliche Auswirkungen	7
4.1	Bestehender Rechtszustand	7
4.2	voraussichtliche rechtliche Auswirkungen	8
5.	Übergeordnete und tangierende Planungen	9
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	9
5.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar	10
5.3	Landschaftsplan	11
5.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	11
5.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg	12
5.6	Planfestgestellte Vorhaben.....	13
5.7	Sonstige Planungsrahmendaten.....	13
5.8	Weitere Konzepte.....	14
B	Beschreibung des Plangebietes	15
6	Landschaftliche Einbindung.....	15
7	Topografie	15
8	Eigentumsverhältnisse	15
9	Baubestand und aktuelle Nutzungen	15
10	Erschließung	15
C	Planungsinhalt und dessen Auswirkungen	16
11	Planungskonzept.....	16
11.1	Nutzungskonzept	16
11.2	Verkehrskonzept	16
11.3	Stadttechnische Erschließung	16
12	Umweltprüfung/Eingriffsregelung/grünordnerisches Konzept	17

12.1	Umweltprüfung	17
12.2	Eingriffsregelung	17
12.3	Grünordnerisches Konzept.....	17
12.4	Überwachung der Umweltauswirkungen	18
13	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen.....	19
13.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
D	Durchführung	26
14	Flächenbilanz	26
15	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden	26
II	Umweltbericht	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
Abbildung 2	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm	10
Abbildung 3	Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan	11
Abbildung 4	Einzelhandelskonzept 2018: Zentraler Versorgungsbereich.....	12
Abbildung 5	Auszug aus der Karte Bodenplanungsgebiet LK Goslar.....	13
Abbildung 6	Liste der geeigneten Baumarten	23
Abbildung 7	Liste der geeigneten Straucharten	23

I BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Das Baugesetzbuch 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,

Planzeichenverordnung 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,

das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

sowie die für die Planung relevanten Fachgesetze zu Planung, Bau und Umwelt.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS, ALTERNATIVEN

2.1 ANLASS

Die Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“ in den späten 1950er Jahren, vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, erstmals aufgestellt. In den folgenden Jahren und Jahrzehnten ist dieser Bebauungsplan in unterschiedlichen Verfahren mehrfach geändert worden.

Viele der Planungsziele, insbesondere auf dem Gebiet des Wohnungsbaus, sind in der Zwischenzeit erreicht.

2.2 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, alle bisherigen Planungen zusammenzufassen, den Geltungsbereich zu straffen bzw. eindeutig abzugrenzen.

Dabei werden die aktuellen planerischen Zielstellungen der Stadt Bad Harzburg eingepflegt. Gleichzeitig werden die bisherigen tatsächlichen städtebaulichen Entwicklungen berücksichtigt, die nicht in jedem Fall mit den Festsetzungen der früheren Pläne übereinstimmen.

Andere, ursprünglich überplante Teilbereiche werden nicht mehr in den Geltungsbereich aufgenommen, weil sich die Entwicklung so weit vollzogen hat, dass Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB problemlos beurteilen lassen.

Weiterhin werden die aktuellen Rechtsgrundlagen berücksichtigt.

2.3 ERFORDERNIS

Die Ursprungsplanung stammt aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960, die ersten Änderungen wurden bereits vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1962 und vor Erlass der Planzeichenverordnung 1990 vorgenommen.

Spätere Planungen betrafen jeweils Teilbereiche, jedes Mal als Reaktion auf aktuelle Bedarfe. Aktuell ist kaum eine eindeutige Zuordnung von Bauvorhaben zu den jeweils geltenden Planungsständen möglich.

Die planerischen Zielvorstellungen für den innerstädtischen Bereich, den das Plangebiet umfasst, werden eindeutig formuliert und festgesetzt; gleichzeitig wird künftigen Entwicklungen mehr Raum gegeben.

Andere derzeitige Nutzungen sollen mittels dieses Bebauungsplanes gesichert werden.

Wo es notwendig ist, sollen Konflikte zwischen den Baugebieten planerisch bewältigt werden.

2.4 ALTERNATIVEN

Eine Alternative wäre es, die bisherigen Planungen in Gänze aufzuheben und künftig § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage anzuwenden. Das Gebiet ist jedoch auf Grund seiner innerstädtischen Lage für weitere städtebauliche Entwicklungen geeignet, dies soll mit der Planung ermöglicht werden, deshalb wird auf die Planung nicht verzichtet.

Die Alternative, die Planungsstände in ihrem derzeitigen Stand zu belassen, entfällt bereits auf Grund der Unübersichtlichkeit.

3 PLANGEBIET, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet „Große Amtswiese“ befindet sich in der Innenstadt der Kernstadt Bad Harzburg beiderseits der Bundesfernstraße 4, die mitten durch die Kurstadt verläuft und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teile trennt. Aus diesem Grund werden künftig zwei Teilgeltungsbereiche festgesetzt, da anderenfalls ein flächenmäßig großer Anteil des Plangebietes nicht überplant werden kann. Lediglich die Auffahrt von der Ilsenburger Straße, die ebenfalls Bestandteil der B 4 ist, wird nachrichtlich übernommen, um die Einzelhandelsfläche Ilsenburger Straße 6 in die städtebauliche Planung einzubeziehen.

3.2 ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Teilgeltungsbereich 1 westlich der B 4 wird im Westen von der Herzog-Julius-Straße und im Osten von der B 4 begrenzt. Im Norden bildet die Amtswiese (Nordteil) die Grenze und im Süden grenzt die Lutherstraße das Gebiet ab.

Der Teilgeltungsbereich 2 grenzt östlich an die B 4 und wird im Norden von der Ilsenburger Straße begrenzt. Die östliche Grenze verläuft östlich des Schulweges, auf der Nordseite der Wichernstraße bis zur Einmündung der Reischauerstraße, auf deren Westseite die Grenze

weiter verläuft, bis zur südlichen Grenze, die von den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken der Straße Kirchblick und der Lutherstraße gebildet wird.

Der Geltungsbereich umfasst in Summe 12,54 ha, siehe dazu auch die Flächenbilanz unter Nr. 14.



Abbildung 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

4 BESTEHENDER RECHTSZUSTAND UND VORAUSSICHTLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 BESTEHENDER RECHTSZUSTAND

Zurzeit besteht ein nicht eindeutig abgegrenzter Geltungsbereich mit inzwischen acht Planänderungen aus fast sieben Jahrzehnten, die auf den jeweils veränderten Rechtsgrundlagen entstanden sind. Die Anwendbarkeit ist auf Grund der fehlenden Übersichtlichkeit kaum gegeben. Darüber hinaus hat sich die tatsächliche Entwicklung nicht immer entsprechend der Festsetzungen vollzogen.

Planänderungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1956:



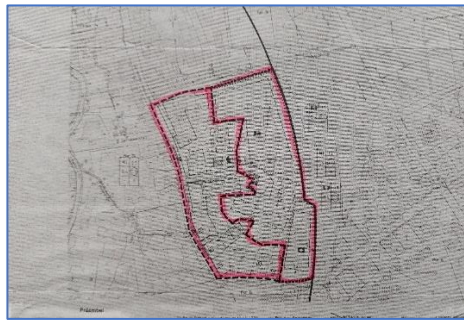
"Deckblatt zum B-Plan" 1960/61



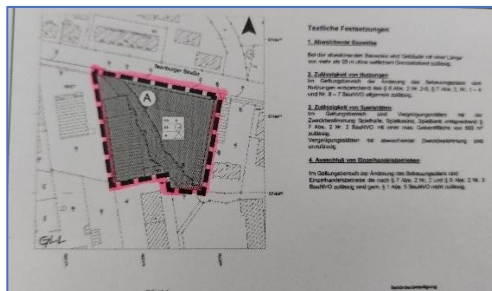
"2.Änderung" 1968/69



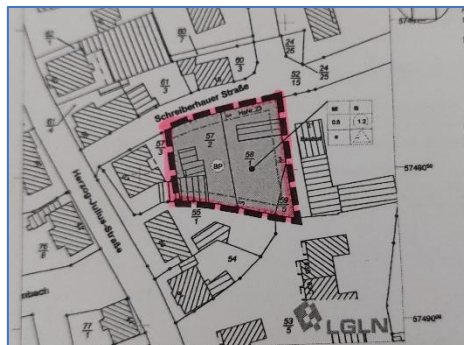
"3. Änderung" 1977



"Teilbereich Südwest" mit 1. Änderung 1993



"5. Änderung"



"2. Änderung gem. § 13a BauGB" 2016

4.2 VORAUSSICHTLICHE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Neuaufstellung werden die Grenzen neu und eindeutig gefasst und Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung definiert.

Darüber hinaus werden ergänzende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, einerseits Nutzungen zu sichern, die erhalten werden sollen und andererseits Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung zu eröffnen.

Der Bebauungsplan wird damit zu einer verständlichen und verlässlichen Grundlage für die Stadtentwicklung der nahen Zukunft.

Alle bisher unter der Bezeichnung Große Amtswiese beschlossenen Pläne und Planänderungen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 überplant und treten damit automatisch außer Kraft.

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.

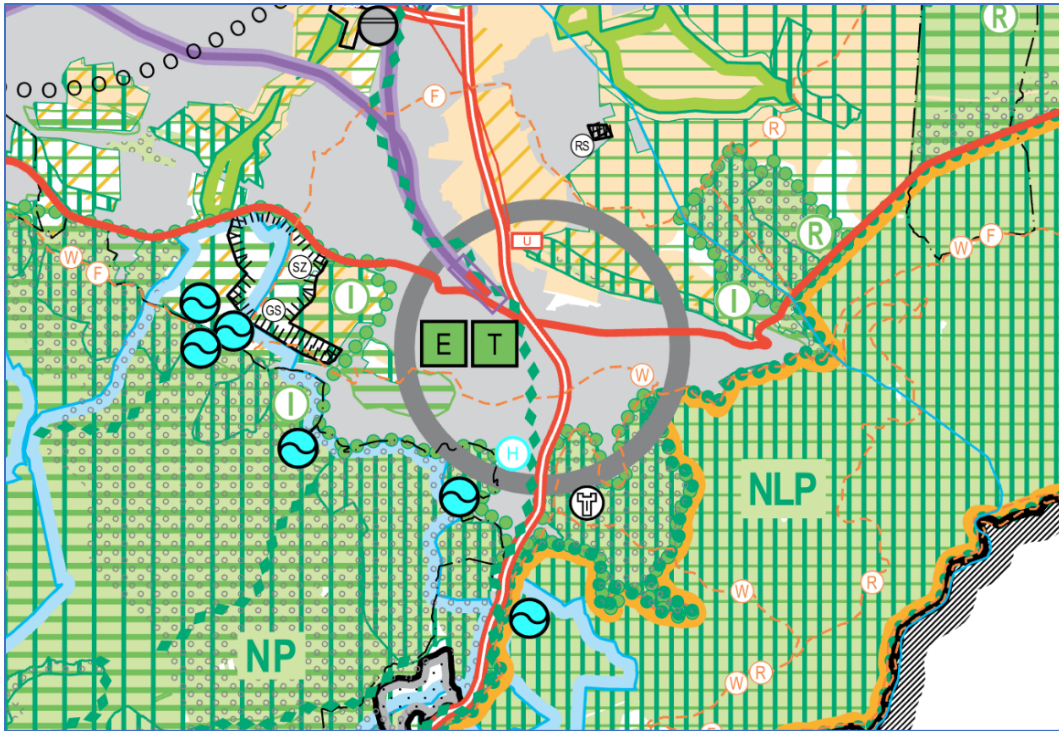


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

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

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 Innenstadtgebiet betroffen, so dass nur wenig Spielraum für die Entwicklung von zusätzlichen Freiräumen besteht.

5.3 LANDSCHAFTSPLAN

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 (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Bebauungsplan besteht bereits seit den späten 1950er Jahren und ist damit älter als der aktuelle Flächennutzungsplan.



Abbildung 3 Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechen nicht alle geplanten Festsetzungen den Darstellungen des zurzeit geltenden Flächennutzungsplanes. Deshalb wird die 54. Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes durchgeführt.

5.5 EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT BAD HARZBURG

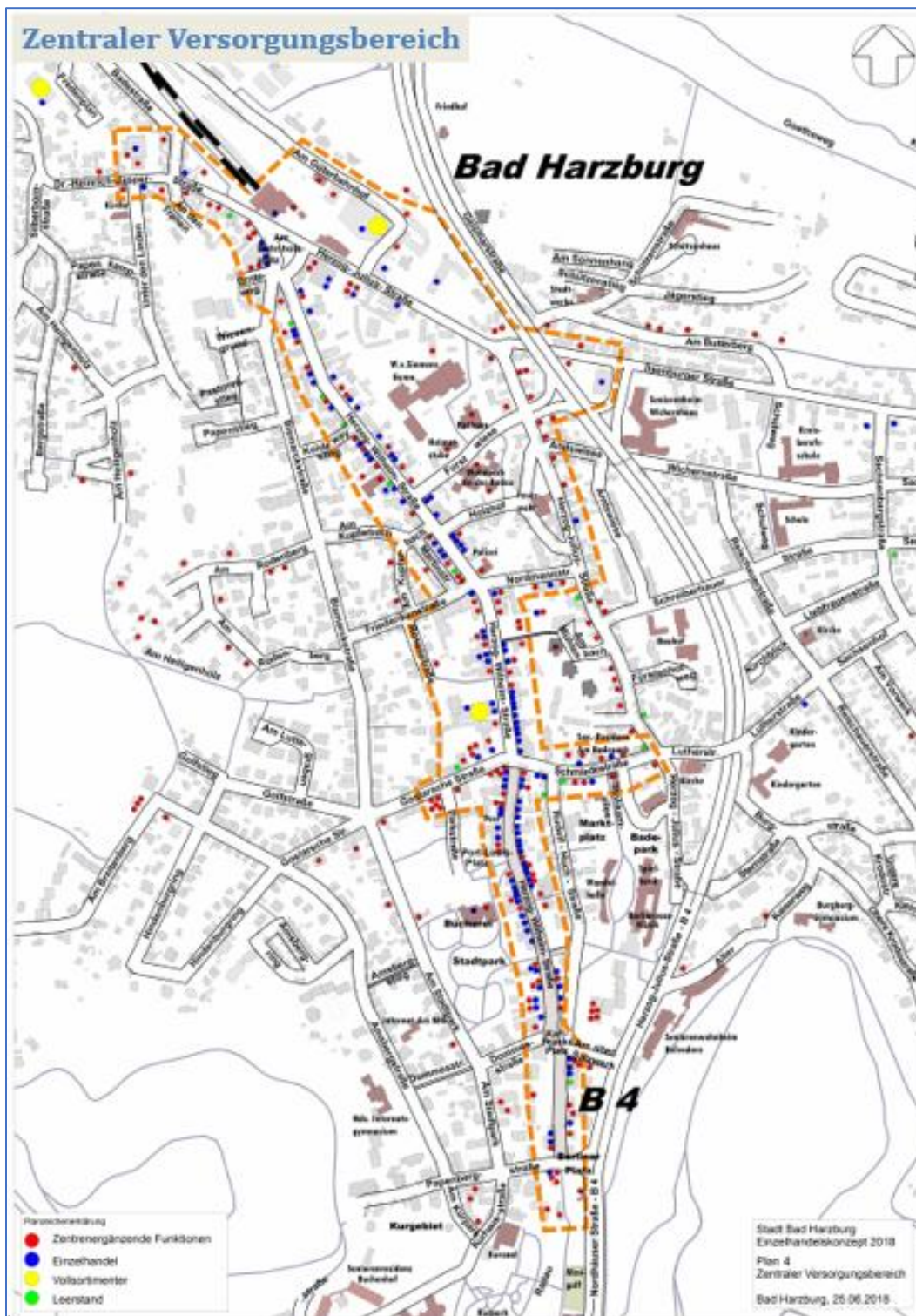


Abbildung 4 Einzelhandelskonzept 2018: Zentraler Versorgungsbereich

Aus der Abbildung geht hervor, dass Teile des Plangebietes im zentralen Versorgungsbereich gelegen sind. Dies betrifft die Ostseite der Herzog-Julius-Straße und den Drogeriemarkt an der Ilseburger Straße.

Das Zentrenkonzept legt folgende Ansiedlungsleitsätze vor, das Plangebiet betreffen:

- Sicherstellung der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion der Stadt Bad Harzburg durch den Erhalt und den Ausbau des Einzelhandelsangebots

- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)
- ...
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung durch Erhalt und ggf. Ausbau der Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte.
- ...

5.6 PLANFESTGESTELLTE VORHABEN

Im Plangebiet sind keine planfestgestellten Vorhaben bekannt.

5.7 SONSTIGE PLANUNGSRAHMENDATEN

Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ein relativ dicht bebautes Innenstadtareal mit wenig natürlichen Landschaftsbestandteilen.

Bodenplanung

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).

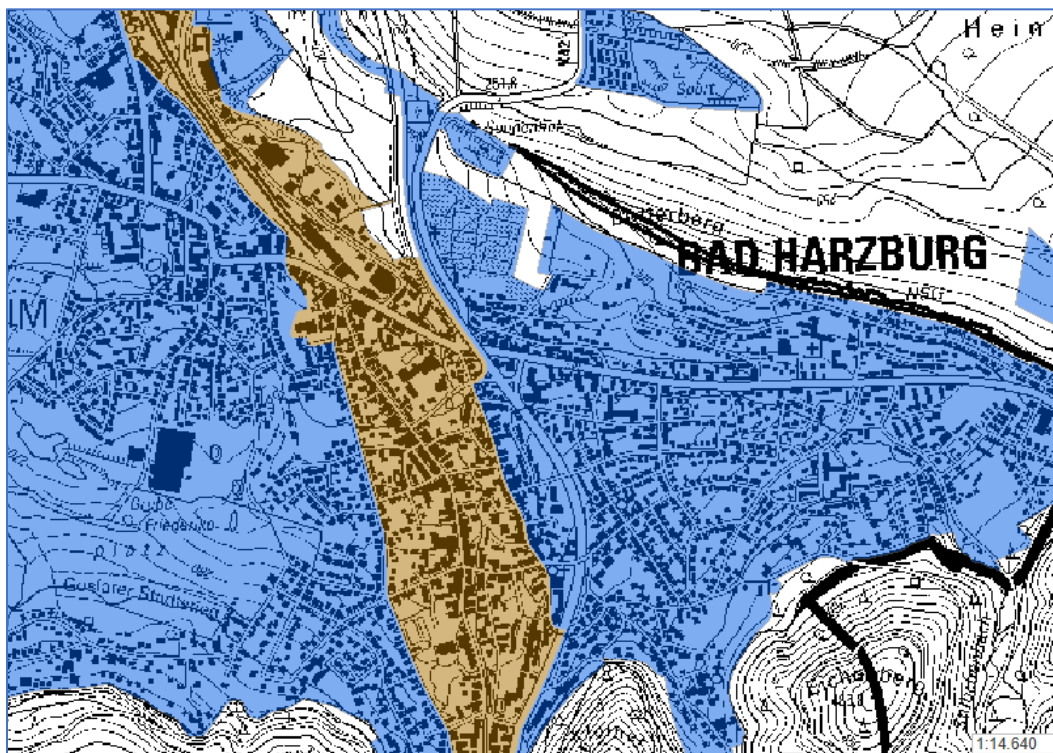


Abbildung 5 Auszug aus der Karte Bodenplanungsgebiet LK Goslar

Denkmale

Im Plangebiet sind entlang der Herzog-Julius-Straße Einzeldenkmale verzeichnet. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnhäuser.

5.8 WEITERE KONZEPTE

Kommunale Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung für die Stadt Bad Harzburg ist in Arbeit und wird für Ende 2026.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt liegt noch nicht vor.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

6 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Bad Harzburg und wird durch die Bundesfernstraße 4 in zwei Teilgeltungsbereiche getrennt.

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 Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten und genossenschaftlichen Eigentum. Ausnahmen sind der Bauhof der Stadt Bad Harzburg an der Schreiberhauer Straße und das Haus der Kirche an der Lutherstraße.

9 BAUBESTAND UND AKTUELLE NUTZUNGEN

Das Plangebiet ist relativ dicht bebaut mit historischen Häusern an der Herzog-Julius-Straße/Lutherstraße und mit überwiegend Nachkriegsbebauung an der Straße Amtswiese sowie östlich der B 4.

Die Nutzung ist überwiegend Wohnen, unter anderem speziell als Wohn- und Pflegeeinrichtung, zum Teil in Kombination mit gewerblichen Nutzungen. Ausnahmen bilden der städtische Bauhof an der Schreiberhauer Straße und kleine Gewerbebetriebe sowie ein Drogeriemarkt an der Ilsenburger Straße.

10 ERSCHLIEßUNG

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die L 501 (Ilsenburger Straße) und mehrere kommunale Straßen erschlossen, die auch der Überwindung der innerstädtischen Barriere B 4 dienen.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist mit Elektroenergie, **Gas** sowie wasser- und abwassertechnisch erschlossen, eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorhanden.

C PLANUNGSINHALT UND DESSEN AUSWIRKUNGEN

11 PLANUNGSKONZEPT

11.1 NUTZUNGSKONZEPT

Die Planung dient dem Erhalt und der Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und von Versorgungseinrichtungen. Entsprechend werden Wohn- und Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet Handel festgesetzt.

Ergänzend werden Anlagen für die Verkehrserschließung und Versorgungsanlagen festgesetzt.

Durch eine Festsetzung wird auch die öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz gesichert.

11.2 VERKEHRSKONZEPT

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über ein differenziertes öffentliches Straßennetz für Fußgänger und motorisierten Verkehr ausreichend erschlossen, für den Radverkehr gibt es kein zusätzliches Angebot. Eine Änderung sieht der Bebauungsplan nicht vor.

ÖPNV-Erschließung

In Bad Harzburg verkehren mehrere Buslinien, die Linien 871 und 873 sowie R 820 tangieren das Plangebiet.

11.3 STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Wird angepasst nach der frühzeitigen Beteiligung

Entwässerung – Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg, die auch das Plangebiet zur städtischen Kläranlage entwässert.

Entwässerung – Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser wird über das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz in Trägerschaft der Stadt Bad Harzburg abgeleitet.

Eine Versickerung oder Nutzung vor Ort ist wünschenswert, jedoch auf Grund der Bebauungsdichte nur in Einzelfällen technisch möglich.

Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung ist die Harz Energie Netz GmbH/Stadtwerke Bad Harzburg. Über diese wird die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie Gas? gewährleistet. Dazu trifft der jeweilige Eigentümer entsprechend seines Bedarfes vertragliche Regelungen mit dem Versorgungsunternehmen.

Darüber hinaus ist gemäß der Niedersächsischen Bauordnung die Eigenstromversorgung über Solartechnik geregelt.

Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung für Wohngebiete mit 48 m³/h über zwei Stunden für Löschbereiche mit einem Radius von 300 m ist durch die Stadt Bad Harzburg **gesichert**.

Gewerbegebiete haben einen Grundbedarf von 92 m³/h über zwei Stunden, auch diese **Versorgung ist über vorhandene Löschwasserentnahmestellen gesichert**.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom GmbH sowie weitere Netzbetreiber bieten eine entsprechende Versorgung an, die auch künftig gesichert sein wird.

Leitungen anderer Versorger

Ergänzen nach der frühzeitigen Beteiligung

Richtfunkstrecke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von **Richtfunkstrecken?** überlagert, von der geplanten Gebäudehöhe im Plangebiet sind keine Konflikte zu erwarten.

Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar. Die Entsorgung ist in der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar (Abfallsatzung) vom 01.01.2015 geregelt. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist mit öffentlichen Erschließungsstraßen gesichert.

Schienenverkehr

Entfällt

12 UMWELTPRÜFUNG/EINGRIFFSREGELUNG/GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

12.1 UMWELTPRÜFUNG

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs 4 Satz 2 BauGB).

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Siehe dazu Abschnitt II Umweltbericht (Anhang).

12.2 EINGRIFFSREGELUNG

Eine Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Alle durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes begründeten Eingriffe sind bereits auf der Grundlage des vorherigen Planungsstandes zulässig oder schon erfolgt.

12.3 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Ein ausdrückliches grünordnerisches Konzept liegt dem Plan nicht zugrunde. Jedoch wird im Rahmen der Möglichkeiten in dem bereits intensiv genutzten Gebiet mit geeigneten Festsetzungen auf aktuelle Anforderungen reagiert. Dazu dient zum einen die Übernahme

der Festsetzung einer Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz und zum anderen der Ausschluss sogenannter Schottergärten und den Pflanzlisten für klimagerechte Baum- und Straucharten.

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 FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN DARSTELLUNGEN

13.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungsmöglichkeiten sind im § 9 Abs. 1 BauGB (abschließend) geregelt und es ist zu begründen, inwiefern diese Festsetzungen der Sicherung städtebaulicher Ziele dienen.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden so ausführlich getroffen, wie für die Sicherung der städtebaulichen Ziele notwendig ist, aber so sparsam wie möglich, um eine durchführbare, flexible Plangrundlage zu schaffen, die den Anforderungen an die zukünftige Praxis genügt.

Folgende textliche und zeichnerische Festsetzungen werden getroffen:

„1. **Art der Nutzung WA – § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO**

- 1.1 *In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.*
- 1.2 *Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den WA 1, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 allgemein zulässig.*
- 1.3 *In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14 sind Ferienwohnungen i. S. d § 13a BauNVO unzulässig.*
- 1.4 *Im allgemeinen Wohngebiet WA 15 sind auf den Grundstücken Kirchblick 3A bis 3E auch Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienhäuser zulässig. Auf den übrigen Grundstücken sind die Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO unzulässig.*
- 1.5 *Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.*
- 1.6 *Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
sind unzulässig.“*

Dem Planungsziel des Bebauungsplanes entsprechend werden die Flächen überwiegend als allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Speziellen städtebaulichen Anforderungen und Gegebenheiten werden die ergänzenden Festsetzungen gerecht.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO können in den Baugebieten Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. allgemein zulässig werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Auf dieser rechtlichen Grundlage werden Ferienwohnungen nur flächenmäßig begrenzt zugelassen, um den Wohnbedarf in der Stadt Bad Harzburg auch zukünftig zu decken und Belästigungen der Nachbarschaft, auch hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, vorzubeugen. Unterschieden wird dabei zwischen der historischen Innenstadt und den klassischen Wohngebieten, vornehmlich östlich der B 4 und an der Straße Amtswiese.

Die Gebiete WA 1 und WA 4-7 sind auf Grund ihrer baulichen Struktur, historischen Bedeutung und ihrer Lage in der Nähe der Innenstadt und dem Kurbereich für das Beherbergungsgewerbe prädestiniert; diese können die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt ergänzen; deshalb werden in diesen Gebieten die Betriebe des

Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Das Teilgebiet WA 8 dient als Seniorenwohnanlage, die erhalten bleiben soll. Im Fall einer späteren Nutzungsaufgabe wäre das Grundstück auf Grund seiner baulichen Struktur als Beherbergungsbetrieb geeignet, deshalb soll diese Entwicklung nicht von vornherein ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 1.2).

Hingegen werden in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 9-14 Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 i. V. m. § 13a BauNVO) ausgeschlossen, um einen schleichenden Verdrängungsprozess zu unterbinden und nachbarliche Konflikte zu vermeiden. Dies betrifft neben den Wohngebieten östlich der B 4 auch das WA 2 und das WA 3 an der Straße Amtswiese, welche eine klassische Struktur des Mietwohnungsbaus aufweisen. Das Wohnen und die das Wohnen ergänzenden Funktionen haben hier Priorität (Festsetzung Nr. 1.3).

Eine Sonderstellung nimmt WA 15 ein. Hier bestehen auf den Grundstücken Kirchblick 3 A bis E fünf Häuser mit unter 60 m² Grundfläche auf Grundstücken mit Größen zwischen 128 m² und 191 m², die als Dauerwohnsitz nicht mehr zeitgemäß sind. Für diese Grundstücke werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch als Ferienhäuser zugelassen (Festsetzung Nr. 1.4).

Im WA 7 befindet sich auf dem Grundstück Lutherstraße 7 das Haus der Kirche. Diese Einrichtung dient kirchlichen und sozialen Zwecken. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht erforderlich, um diese Nutzungsart zuzulassen, sie ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht im Bedarfsfall auch eine Wohnnutzung; sie dient damit einer höheren Flexibilität.

Die Nutzungsarten *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe* und *Anlagen für Verwaltungen* werden als Ausnahme zugelassen, um die Attraktivität und Nutzungsvielfalt der Wohngebiete zu erhalten bzw. zu ermöglichen. Die Zulässigkeit ist an die Bedingung geknüpft, dass die nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung der Hauptnutzung Wohnen untergeordnet sein müssen. Damit wird gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung Wohngebiet erhalten bleibt (Festsetzung Nr. 1.5).

Die Nutzungsarten *Tankstellen* und *Gartenbaubetriebe* werden ausgeschlossen, da sie auf Grund ihres Flächenbedarfes und der Störwirkung, insbesondere durch Verkehrsaufkommen, den Wohngebieten nicht zuträglich sind (Festsetzung Nr. 1.6).

„2. Art der Nutzung GEE – § 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO

2.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Einschränkungen

2.2 Für die Gewerbegebiete GEE gelten folgende Einschränkungen:

2.2.1 Zulässig sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2.2 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

2.2.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie sind ausgeschlossen.

2.2.4 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Betriebe Tankstellen sind ausgeschlossen.

*2.2.5 Von den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Betrieben
Vergnügungsstätten sind im GEe 1 ausschließlich Spielhallen als flächenmäßig
untergeordnete Betriebe zulässig.*

*2.2.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3
ausnahmsweise zulässigen Betriebe Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“*

Gemäß § 1 Abs. 5 kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Von dieser Möglichkeit wird bei der Festsetzung zu den Gewerbegebieten Gebrauch gemacht. Zum einen sind hier bereits Betriebe vorhanden, zum anderen sollen künftige gewerbliche Entwicklungen ermöglicht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Schutzanspruch der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete gewahrt bleibt. Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in Verbindung mit der Bedingung, dass Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Festsetzung Nr. 2.2.1). Der Begriff „das Wohnen nicht wesentlich stören“ ist § 5 BauNVO, Mischgebiet, entnommen. Dieser allgemein gebräuchliche Rechtsbegriff stellt sicher, dass die Wohngebiete nicht über das zulässige Maß hinaus gestört werden.

Die allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Strahlungsenergie werden dergestalt eingeschränkt, dass sie nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind (Festsetzung Nr. 2.2.2). Damit wird Gewerbebetrieben die Eigenversorgung ermöglicht. Andererseits wird verhindert, dass wertvolle Gewerbeflächen für die Energiegewinnung als ausschließlichem wirtschaftlichem Zweck verbraucht werden.

Die allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie sind ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 2.2.3). Abgesehen davon, dass sich die Flächen bereits auf Grund ihrer relativ geringen Größe nicht eignen, sollen (auch kleinere) Windkraftanlagen ausschließlich in den Außenbereichen der Stadt angesiedelt werden, um das Stadtbild und nachbarliche Interessen nicht zu stören.

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2.2.4). Damit wird dafür Sorge getragen, dass die knappen Gewerbeflächen dem produzierenden und Dienstleistungsgewerbe vorbehalten werden.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt.

Im GEe 1 sind Spielhallen als einzige Art der Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn sie flächenmäßig untergeordnet sind (Festsetzung Nr. 2.2.5). Damit wird zum einen berücksichtigt, dass diese Nutzungsart nicht im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen werden darf, zum anderen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in diesem Gebiet bereits eine Spielhalle existiert. Der Standort an der Ilseburger Straße ist vergleichsweise unauffällig und verträglich. Mit der getroffenen Festsetzung wird dieser Umstand gesichert.

Im GEe 2 sind Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen (Festsetzung Nr. 2.2.6). Damit soll die Störung nachbarlicher Interessen vermieden werden. Die Gewerbefläche dient der Unterbringung des öffentlichen Betriebes Bauhof. Sollte in der Zukunft weniger Fläche für diesen Zweck benötigt werden, soll die Ansiedlung eines oder mehrerer Gewerbe möglich sein; das innerstädtische Gebiet soll im Interesse des sparsamen Umgangs mit Flächen ausschließlich produzierendem bzw. Dienstleistungsgewerbe vorbehalten werden.

„3. Art der Nutzung Sondergebiet Handel (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet SO Handel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfsbereichs zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Drogerie/Parfümerie/Kosmetik*
- *Blumen, zoologischer Bedarf als Randsortiment*
- *Papier, Büro- und Schreibwaren (PBS), Zeitungen/Zeitschriften als Randsortiment*

Die Randsortimente dürfen 5 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Diese Festsetzung leitet sich aus dem derzeitigen Bestand und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg ab. Auf dem Grundstück befindet sich ein Drogeriemarkt, bauliche Erweiterungen wären in begrenztem Umfang möglich und sollen nicht ausgeschlossen werden, um künftige Entwicklungen nicht zu verhindern. Gemäß Einzelhandelskonzept Dezember 2018 ist das Teilgebiet Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches und deckt daneben die wohnortnahe Grundversorgung teilweise ab.

Entsprechend wird die Sortimentsabgrenzung festgesetzt. Im Gebiet dürfen die genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig sein. Hingegen sind Sortimente des periodischen oder seltenen Bedarfs ausgeschlossen. Diese sind dem Stadtzentrum bzw. festgesetzten Einzelhandelsstandorten vorbehalten, um hier die Angebotsvielfalt und die Attraktivität der Gebiete zu erhalten.

„4. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO

In den Gebieten GEE 1 und GEE 2 und in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 8 sind abweichend zur offenen/geschlossenen Bauweise Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge zulässig.“

Sowohl die Gewerbegebiete als auch die ausgewählten Wohngebiete erfordern gegebenenfalls eine abweichende Bauweise, um auch längere Gebäude errichten bzw. erhalten zu können. Dies ist im Gewerbebau nicht ungewöhnlich.

Im Wohnungsbau, speziell im Mietwohnungsbau, können ebenfalls Längen von mehr als 50 m für Häuser oder Hausgruppen erforderlich werden. Dies soll auf den entsprechend großen Grundstücken auch möglich sein/bleiben.

„5. Grünordnerische Festsetzungen - § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

5.1 *Vorgärten sind als unversiegelte Flächen mit Stauden und/oder standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten; sogenannte „Schottergärten“ in Haus- und Vorgärten sind unzulässig.*

5.2 *Die Vegetation der Vorgärten darf ausschließlich für Hauszugänge und -zufahrten unterbrochen werden.*

5.3 *Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 25 qm sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 50% der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen. Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist zulässig.*

5.4 *Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 5.1 bis einschließlich 5.3 sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten.*

5.5 Artenlisten

Baumart		Ökologischer Wert*
<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>	wichtige Insektenweide, sehr schnittverträglich, trockenheitsresistent
<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>	wichtige Frühjahrsblüte für Insekten, guter Stadtbaum
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>	sehr schnittverträglich, ideal für Hecken und Stadtstandorte
<i>Ginkgo</i>	<i>Ginkgo biloba</i>	extrem klimaresistent, aber geringer ökologischer Wert
<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria</i>	trockenheitsresistent, wertvolle Vogelnährpflanze
<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>	wärmeliebend, wertvolle Vogelnährpflanze, seltene heimische Art
<i>Speierling</i>	<i>Sorbus domestica</i>	wärmeliebend, wertvolle Vogelnährpflanze, seltene heimische Art
<i>Hopfenbuche</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>	trockenheitsresistent, klimaresistente Stadtbaumart
<i>Baumhasel</i>	<i>Corylus colurna</i>	sehr trockenheitsresistent, robust im Stadtklima
<i>Trauben-Eiche</i>	<i>Quercus petraea</i>	extrem hoher ökologischer Wert, viele Insektenarten
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>	extrem hoher ökologischer Wert, viele Insektenarten
<i>Rot-Eiche</i>	<i>Quercus rubra</i>	klimaresistent, aber geringerer ökologischer Wert
<i>Zerreiche</i>	<i>Quercus cerris</i>	wärmeliebend, trockenheitsresistent
<i>Ungarische Eiche</i>	<i>Quercus frainetto</i>	wärmeliebend, für mildere Lagen geeignet
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>	sehr wichtige Bienenweide, schattenspendender Stadtbaum
<i>Sommer-Linde</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>	wichtige Bienenweide, wärmeliebend
<i>Silber-Linde</i>	<i>Tilia tomentosa</i>	sehr trockenheitsresistent, gute Stadtbaumart
<i>Feld-Ulme</i>	<i>Ulmus minor</i>	wertvolle Habitatstruktur, selten gewordene Art
<i>Schwarz-Pappel</i>	<i>Populus nigra</i>	Auenbaum, wertvoll für viele Insekten

Abbildung 6 Liste der geeigneten Baumarten

Strauchart		Ökologischer Wert*
<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>	sehr gute Vogelnährpflanze, früh blühend
<i>Kupfer-Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier lamarckii</i>	sehr gute Vogelnährpflanze, früh blühend
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	wichtige Vogelnährpflanze, robuste Heckenart
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>	sehr frühe Blüte, wichtige Insektenweide
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>	wichtige Pollenquelle im Frühjahr
<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	sehr hoher ökologischer Wert, wichtige Vogelnährpflanze
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	wertvolle Vogelnährpflanze, auffällige Herbstfrüchte
<i>Sanddorn</i>	<i>Hippophae rhamnoides</i>	sehr trockenheitsresistent, wertvolle Vogelnährpflanze
<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	sehr schnittverträglich, wichtige Vogelnährpflanze
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>	sehr hoher ökologischer Wert, wichtige Heckenpflanze
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>	wichtige Vogelnährpflanze, robuste Heckenart
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>	wichtige Vogelnährpflanze und Insektenweide
<i>Gewöhnliche Berberitze</i>	<i>Berberis vulgaris</i>	wertvolle Vogelnährpflanze, trockenheitsresistent“

* Der ökologische Wert findet sich ausschließlich in der Begründung

Abbildung 7 Liste der geeigneten Straucharten

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und ist damit auf Grund des hohen Versiegelungsgrades in besonderem Maße den veränderten klimatischen Bedingungen wie Trockenheit und Hitze sowie einer Überflutungsgefahr bei Starkregen ausgesetzt. Aus diesem Grund kommt den verbleibenden Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. So sollen vorhandene und entstehende Vorgärten als unversiegelte Flächen mit Stauden und/oder standortgerechten Sträuchern und Bäumen gestaltet werden, sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig. Dies betrifft auch Hausgärten, soweit sie nicht für Obst- und Gemüseanbau genutzt werden (Festsetzung Nr. 5.1). Die zulässige Versiegelung beschränkt sich auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge (Festsetzung Nr. 5.2).

Um die Versiegelung zumindest teilweise auszugleichen, sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer ab einer bestimmten Größe als Gründach gestaltet werden (Festsetzung Nr. 5.3). Damit kann ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswassers geleistet werden.

Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist dabei zulässig. Nach Bauordnung des Landes Niedersachsen ist die Anlage von PV-Anlagen bei Neubauten verpflichtend. Diese sind allein oder auch in Kombination mit Gründächern möglich.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Festsetzung Nr. 5.4). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Pflanzmaßnahmen im engen zeitlichen Zusammenhang mit Neubauvorhaben durchgeführt und der Pflanzenbestand dauerhaft gesichert werden. Damit wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen und insgesamt das Stadtklima verbessert (§1a Abs. 1a BauGB).

Die Artenliste (Festsetzung Nr. 5.5) beruht auf aktuellen Erfahrungen und Forschungsergebnissen zur Verträglichkeit von Baum- und Straucharten in Stadträumen. Dabei hat der Landkreis Goslar bereits die kleinräumlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Die Arten sind überwiegend, jedoch nicht vollständig heimisch, aber sie eignen sich auch unter den gegebenen klimatischen Bedingungen, vertragen sowohl Frost als auch lange Trockenperioden. Daneben dienen sie auch verschiedenen Tierarten als Nahrungsgrundlage und fördern damit die Artenvielfalt.

Damit wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, geeignete Pflanzenarten auszuwählen und einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und der Artenvielfalt zu leisten.

„6. Kennzeichnung von Vorbelastungen - § 9 Abs. 5 Nrn. 1 und 3 BauGB

Im gesamten Bereich muss gemäß der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz“ im Landkreis Goslar, Teilgebiet 4, mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden (insbesondere Blei und Cadmium) gerechnet werden.“

Die Vorbelastung wird entsprechend BauGB im Bebauungsplan dargestellt. Daneben wird in der nachrichtlichen Übernahme das Bodenplanungsgebiet berücksichtigt.

„Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenbelastung

Die Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar gilt im gesamten Geltungsbereich. Es muss mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden gerechnet werden, insbesondere mit Blei und Cadmium.“

Die Übernahme dieser Verordnung ist obligatorisch und dient der Sensibilisierung der Grundstückseigentümer im Plangebiet.

„Hinweise

Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.“

Dieser Hinweis zeigt die Möglichkeit auf, mit der Wahl von Leuchtmitteln einen Beitrag für den Artenschutz zu leisten, ohne die Sicherheitsbedürfnisse zu vernachlässigen.

Neben den textlichen werden folgende zeichnerische Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl GFZ (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Für die einzelnen Gebiete werden zulässige Grundflächenzahlen GFZ festgesetzt, die jeweils die Obergrenze der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO entsprechen. Damit wird auf die Lage in der Innenstadt reagiert, wo bereits relativ hohe Bebauungsdichten vorherrschen. Allerdings soll das Maß auch nicht überschritten werden, um die kleinklimatische Belastung nicht unnötig zu erhöhen. Abweichungen können im historischen Stadtkern auf besonders kleinen Grundstücken im Einzelfall notwendig werden.

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des vorherrschenden Bestandes festgesetzt, überwiegend als Obergrenze und in Gebieten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen entlang der Herzog-Julius-Straße als Von-Bis-Werte.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Als Bauweise wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt, das bedeutet, es gelten die Abstandsflächen gemäß NBauO.

Anders gilt für die Baugebiete WA 2 und WA 8, für die beiden Gewerbegebiete sowie für das Sondergebiet Handel eine abweichende Bauweise, die durch die textliche Festsetzung Nr. 4 näher bestimmt wird. Damit wird auf bestehende Gebäudelängen und künftig mögliche Erfordernisse reagiert.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Festgesetzt werden die bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Straßen, Wege und Parkplatzflächen. Weitere Verkehrsflächen sind für die ordnungsgemäße Erschließung nicht erforderlich.

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Straße Amtswiese befindet sich eine Transformatorenstation. Diese Anlage ist für die Stromversorgung des Gebietes unabdingbar und wird als Versorgungsfläche im Bebauungsplan gesichert.

Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Anlage in der Reischauerstraße ist sowohl als Grünanlage mit einem stattlichen Baumbestand als auch als Angebot für Spiel und Bewegung von großer Bedeutung und wird mit der Festsetzung gesichert.

D DURCHFÜHRUNG

14 FLÄCHENBILANZ

	Fläche in ha, gerundet	Fläche in ha, gerundet	Flächen- anteil in Prozent
Wohngebiete	9,14		72,89
Gewerbegebiete	1,74		13,88
Sondergebiet Handel	0,37		2,95
Verkehrsflächen	1,12		8,93
• davon Straßenverkehr		1,04	
• davon Zweckbestimmung Fußweg		0,08	
Versorgungsfläche	0,02		0,16
Grünfläche, öffentlich	0,15		1,20
Geltungsbereich, gesamt	12,54		100,00

15 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 des Rates der Stadt Bad Harzburg vom ... wird der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Einstellung ins Internet und als öffentliche Auslage im Rathaus der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom ... beteiligt. Für die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurden die Nachbarkommunen mit gleichem Datum angeschrieben. Frist für die Stellungnahme war jeweils der

Unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf gefertigt.

Wird vervollständigt nach dem jeweiligen Verfahrensstand.

II UMWELTBERICHT

Anlage 1

Bad Harzburg, den

A b r a h m s
Bürgermeister