

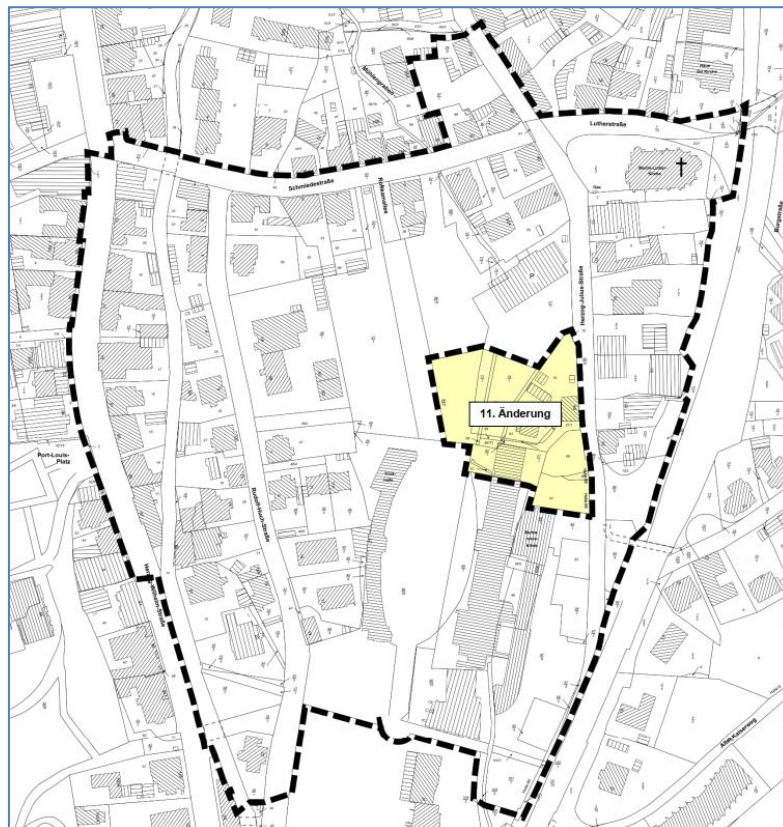
STADT BAD HARZBURG

- Bau- und Ordnungsamt -

Az.: 3/51.11.00/3010/42/11

Bebauungsplan Nr. 42 „Badepark“, 11. Änderung der Stadt Bad Harzburg Entwurf

Begründung



Plan und Begründung wurden erarbeitet von:

Stadt Bad Harzburg

Bau- und Ordnungsamt

Abteilung für Hochbau, Stadtplanung und Umweltschutz

Forstwiese 5

38667 Bad Harzburg



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Kartengrundlagen:

Stand: Juli 2026

Inhalt

A	Allgemeines	4
1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis, Alternativen	4
2.1.	Anlass	4
2.2.	Ziel der Planung	4
2.3.	Erfordernis.....	5
2.4.	Alternativen	5
3.	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich	5
3.1.	Lage des Plangebietes	5
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 der Planung	7
4.3.	Verfahren gemäß § 13a BauGB	7
5.	Übergeordnete und tangierende Planungen	8
5.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	8
5.2.	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar	10
5.3.	Landschaftsplan	10
5.4.	Flächennutzungsplan 2022 und 23. Berichtigung	10
5.5.	Planfestgestellte Vorhaben.....	12
5.6.	Sonstige Planungsrahmendaten.....	12
5.7.	Weitere Konzepte	12
5.8.	Angrenzende Planungen	12
B	Beschreibung des Plangebietes	13
6.	Städtebauliche Einbindung	13
7.	Baubestand und aktuelle Nutzungen	13
8.	Topografie	14
9.	Eigentumsverhältnisse	14
10.	Erschließung, Verkehr und Anbindung	14
11.	Bodenverhältnisse	14
11.1.	Erdfallgebiet.....	14
11.2.	Bodenplanungsgebiet	15
C	Planungsinhalt und dessen Auswirkungen	16
12.	Planungskonzept	16
12.1.	Nutzungskonzept	16
12.2.	Verkehrskonzept.....	16

12.3.	Stadttechnische Erschließung.....	16
13.	Umweltprüfung/Eingriffsregelung/grünordnerisches Konzept	18
13.1.	Umweltprüfung.....	18
13.2.	Eingriffsregelung – Ausgleichsmaßnahmen	18
13.3.	Grünordnerisches Konzept	19
13.4.	Immissionsschutz.....	19
	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen	20
13.5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
13.6.	Zeichnerische Festsetzungen	20
13.7.	Textliche Festsetzungen	22
13.8.	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	25
13.9.	Hinweise	26
D	Durchführung.....	27
14.	Flächenbilanz.....	27
15.	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden.....	27
16.	Grunderwerb und Finanzierung.....	27
	Abbildung 1 Luftbild mit Lage des Plangebietes	5
	Abbildung 2 Von der Planung betroffene Flurstücke.....	6
	Abbildung 3 Auszug aus dem RROP 2008.....	9
	Abbildung 4 Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan, Stand 2025.....	11
	Abbildung 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes i. V. m. der 11. Änderung B-Plan Nr. 42.....	11
	Abbildung 6 Lageplan mit Kennzeichnung des geplanten Anbaus und der Liegendkrankenzufahrt.....	16
	Abbildung 7 Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie 12/2023 Straßenverkehr B 4 – Tag.....	19
	Abbildung 8 Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie 12/2023 Straßenverkehr B 4 – Nacht	19
	Abbildung 9: Gegenüberstellung B-Plan 42, 9. Änderung (2018) und 11. Änderung	20
	Abbildung 10 Planvorhaben – Ansicht von Osten (B 4, Herzog-Julius-Straße).....	21

A Allgemeines

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

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

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Badepark“ ist das Vorhaben der Michels Kliniken Bad Harzburg GmbH (im weiteren Verlauf „Michels Kliniken“), die Barbarossa Klinik zu erweitern.

Das Bebauungskonzept sieht einen dreigeschossigen Erweiterungsbau mit Liegendkrankenabfahrt im Norden des Grundstücks parallel zur Herzog-Julius-Straße vor.

Die Erweiterungspläne werden zum Anlass für eine planerische Neuordnung nördlich des Bestandsgebäudes genommen.

2.2. Ziel der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Barbarossa Klinik zu schaffen und damit die Stadt Bad Harzburg als Zentrum für Kur- und Gesundheitseinrichtungen weiter auszubauen. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung der Stadt gefördert.

Für dieses Vorhaben ist die derzeit zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei zu ändern. Weiterhin soll die Grundflächenzahl geändert werden, um eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Ein Teil der bislang als Urbanes Gebiet festgesetzten Fläche soll künftig dem Sondergebiet Kur zugeschlagen werden.

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen den aktuellen und möglichen künftigen Anforderungen der Nutzer entsprechen sowie mögliche Konflikte mit betroffenen Belangen bewältigt werden.

2.3. Erfordernis

Mit der Erweiterung des Klinikbaus und weitere bauliche Entwicklungen nördlich der Klinik soll Bad Harzburg als Standort für die Gesundheitsversorgung erhalten und gestärkt werden.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, in der die Baugebietsausweisungen, die Baugrenzen und die festgeschriebenen Geschossigkeiten angepasst werden.

2.4. Alternativen

Hinsichtlich der Standortwahl bestehen keine Alternativen. Da es sich um die Erweiterung der bestehenden Barbarossa Klinik handelt.

3. Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der südlichen Innenstadt von Bad Harzburg und umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“. Es befindet sich zwischen Herzog-Julius-Straße und Badepark nördlich des bestehenden Klinikgebäudes.



Abbildung 1 Luftbild mit Lage des Plangebietes

3.2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Im Westen wird das Plangebiet vom Badepark und im Norden von der Zufahrt zum Parkhaus und den öffentlichen Parkplätzen des Badeparks begrenzt. Im Osten grenzt die Herzog-Julius-Straße und im Süden die bestehenden Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“ an die Änderungsfläche.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 4.885 Quadratmeter und gliedert sich in vier Teilbereiche. Neben drei Flächen, die als Sondergebiete SO_{Kur 1-3} festgesetzt werden, verbleibt eine Teilfläche als Urbanes Gebiet MU.

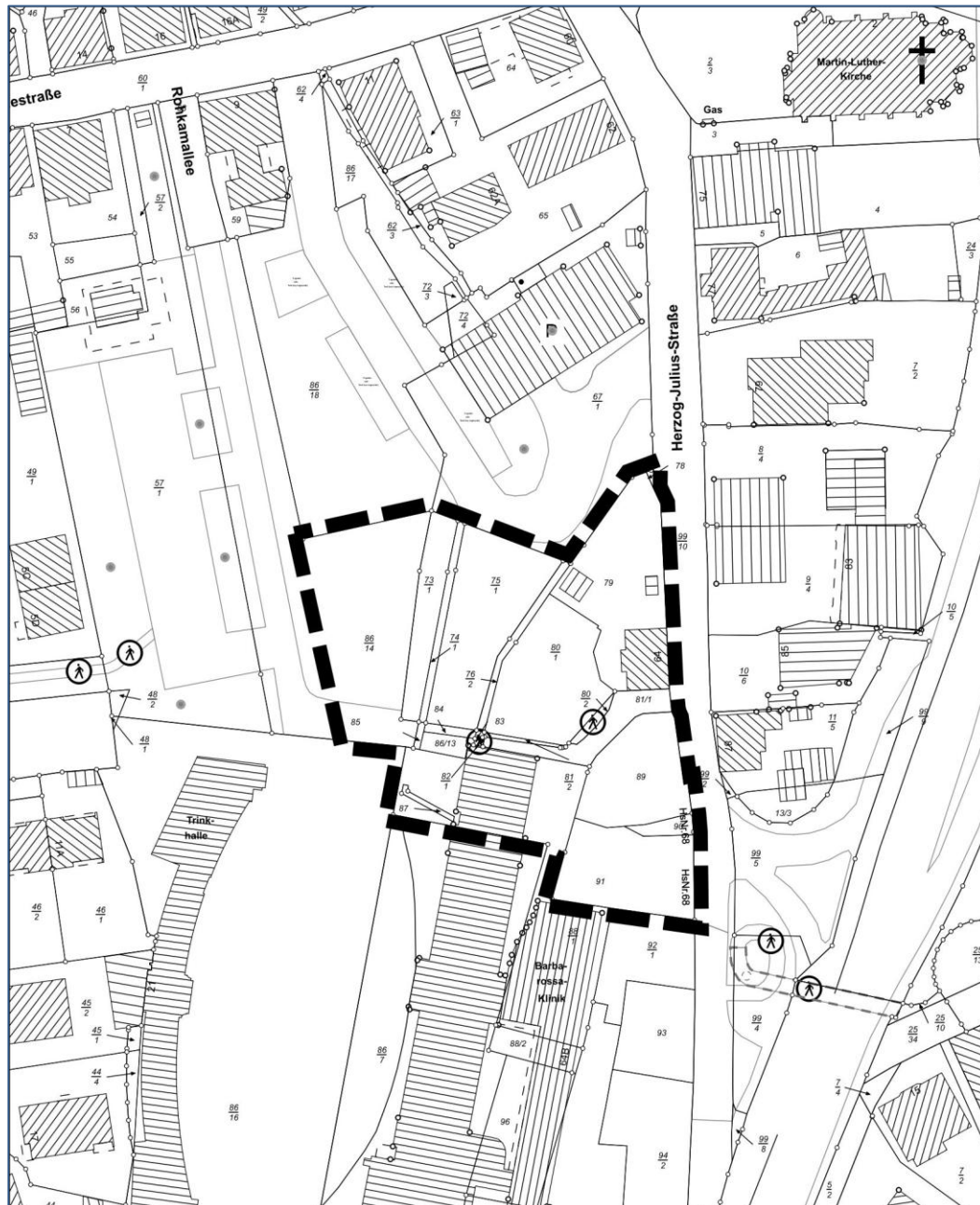


Abbildung 2 Von der Planung betroffene Flurstücke

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 73/1, 74/1, 75/1, 76/2, 79, 80/1, 80/2, 81/1, 81/2 (Teilfläche), 82/1, 83, 84, 85, 86/13, 86/14 (Teilfläche), 87, 89, 90 und 91 der Flur 14, alle in der Gemarkung Bad Harzburg gelegen.

4. Bestehender Rechtszustand und voraussichtliche rechtliche Auswirkungen

4.1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Badepark“ ist seit 1989 in Kraft. Sein Geltungsbereich umfasst einen großen Teil der südöstlichen Bad Harzburger Innenstadt zwischen der Herzog-Wilhelm-Straße und der Bundesstraße B 4 (West-Ost) sowie der Schmiedestraße und dem südlichen Ende des Badeparks (Nord-Süd).

Seit seinem Inkrafttreten unterlag der Bebauungsplan zehn Änderungen in verschiedenen Teilbereichen. Der aktuell gültige Bebauungsplan im Plangebiet ist die 9. Änderung aus dem Jahr 2019, der im Geltungsbereich ein Sondergebiet „Kur“ SO_{Kur} und ein urbanes Gebiet MU ausweist.

Die südlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls zur Barbarossa Klinik gehören, sind bereits seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 1989 bzw. seit der 7. Änderung im Jahr 2009 als Sondergebiet „Kur“ ausgewiesen. Die letztere Änderung erfolgte im Zusammenhang mit der Errichtung des Anbaus B der Barbarossa Klinik.

4.2. Voraussichtliche rechtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird Baurecht für zwei zusätzliche Gebäude oder Anbauten an die Barbarossa Klinik geschaffen, indem die Nutzungsart „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur“ festgesetzt und die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht wird. Damit wird die rechtliche Voraussetzung für neue Baukörper und damit eine Nutzungserweiterung geschaffen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, Herzog-Julius-Straße 64 wird die überbaubare Grundfläche vergrößert, indem die Baugrenze großzügiger gezogen wird. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf drei erhöht. Damit wird auch dem Eigentümer dieses Grundstücks eine weitere Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt und eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in den Bestand einfügt.

Darüber hinaus wird die Bauweise angepasst, damit Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden können.

4.3. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender und bislang ungenutzter Bauflächen im Siedlungsbereich der Stadt Bad Harzburg.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit maximal 4.000 m² weit unter 20.000 m².

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden.

Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Weiter besagt der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

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 (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum und im Verbund mit den Städten Seesen, Clausthal-Zellerfeld und Goslar mit oberzentralen Teilfunktionen abschließend festgelegt (2.2 Nr. 03 und Nr. 06). Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen (Abschnitt 2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte, zu Ziffer 06, Satz 5)

Im LROP ist den Mittelzentren eine landesweite Bedeutung für ausgeglichene und nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zugewiesen.

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Nr. 01 „... die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale (sollen) ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung (soll) Rechnung getragen werden.“

Nr. 02 „... die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen (sollen) ausgeschöpft werden.“

Nr. 05 Erschließung von Standortpotenzialen und Kompetenzfeldern

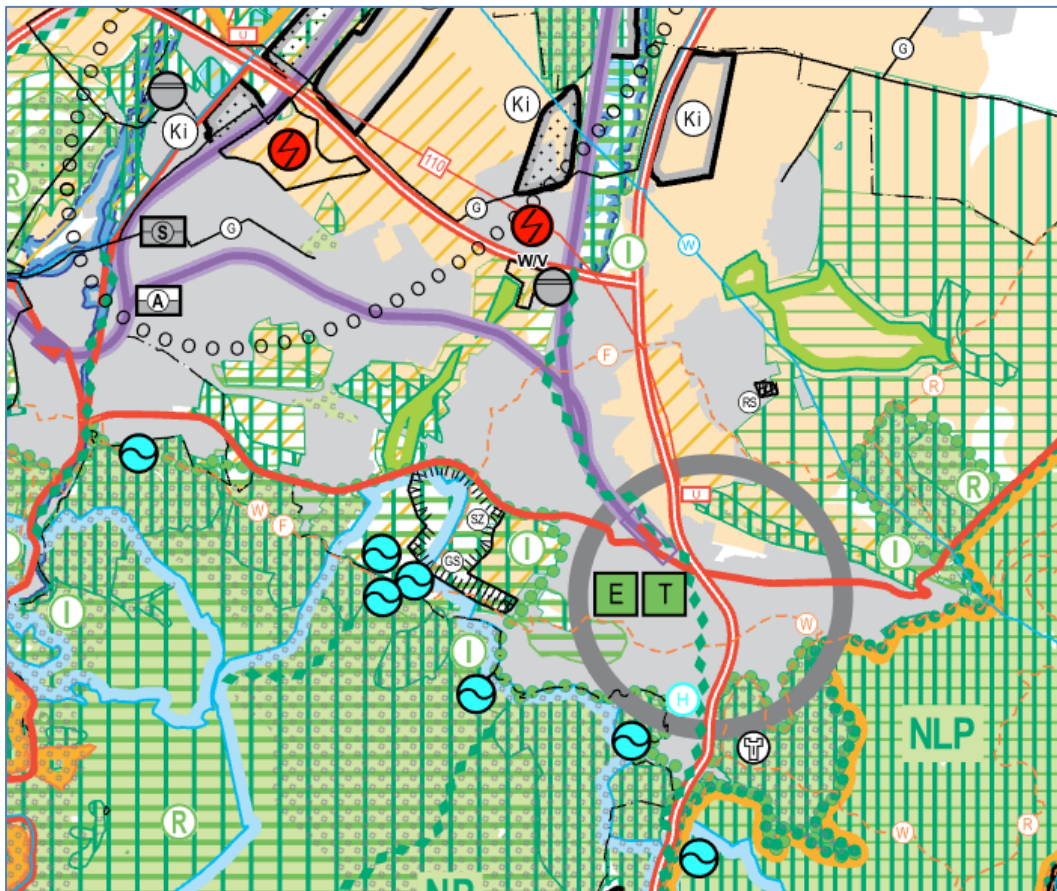
Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)

Abbildung 3 Auszug aus dem RROP 2008

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung [E] und Tourismus [T] ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes quert ein regional bedeutsamer Wanderweg die Stadt. Zum Kurgebiet besteht insofern ein mittelbarer Zusammenhang, als die Kur- und Parkanlagen eine Ergänzung darstellen können.

Die Stadt gehört zum Mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Dieser hat gemäß 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzept Nr. (5) für den Harz und das Harzvorland eine hohe regionale Bedeutung und ist als wichtiger Wohn- und Arbeitsmarktstandort zu sichern und zu entwickeln.

Für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur sind die Orte des Verbundes von landesweiter Bedeutung (Nr.6 des Zentrale-Orte-Konzeptes).

Mit seiner Zielstellung einer Erweiterung des Kurgebietes entspricht der Bebauungsplan Nr. 42, 11. Änderung, den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5.2. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Goslar

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar, erarbeitet 1986-1991, ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll verbessert werden. Der Landschaftsrahmenplan wird auf Grund seines Alters nicht berücksichtigt. Daneben ist von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ein überwiegend bebautes Innenstadtgebiet betroffen, so dass nur wenig Spielraum für die Entwicklung von zusätzlichen Freiräumen besteht.

Damit stehen die Ziele des Landschaftsrahmenplanes im Widerspruch zum Ziel des Raumordnungsprogrammes, demzufolge der Innenentwicklung der Vorrang vor der Neuversiegelung einzuräumen ist. In der Abwägung der Belange fällt die Entscheidung auf die Nachverdichtung des vorhandenen Klinikstandortes. Damit wird sichergestellt, dass die Stadt Bad Harzburg der ihr im Raumordnungsprogramm zugewiesenen oberzentralen Teilaufgabe gerecht wird und dem Grundsatz der Innenentwicklung den Vorzug gibt.

5.3. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche mit stark menschlich geprägten Strukturen dargestellt. Eine Entwicklungsvorgabe für die Fläche macht der Landschaftsplan nicht.

Derzeit befindet sich der Landschaftsplan für die Stadt Bad Harzburg in der Neuaufstellung, verwertbare Ergebnisse, die diese Bauleitplanung betreffen, liegen noch nicht vor.

5.4. Flächennutzungsplan 2022 und 23. Berichtigung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch geändert werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, wenn die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Davon ist in dieser Planung auszugehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg, Stand der Neubekanntmachung aus dem Jahr 2022, ist eine Teilfläche des Plangebietes als Sonderbaufläche Kur und eine Teilfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Eine betroffene Teilfläche von ca. 1.200 m² der als gemischte Baufläche dargestellten Fläche wird künftig der Sonderbaufläche Kur zugeordnet. Eine weitere Teilfläche mit einer Größe von rund 730 m², die bisher Teil der Sonderbaufläche Kur ist, wird künftig dem tatsächlichen Bestand entsprechend als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der übrige Teil des Plangebietes der 11. Änderung entspricht der Darstellung im F-Plan.

Diese Änderungen widersprechen nicht den Zielen der städtebaulichen Ordnung und lösen keine Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen aus. Damit ist die Anpassung im Wege der Berichtigung das geeignete Instrument; siehe dazu Anlage 1 zu dieser Begründung. Es handelt sich bei der Berichtigung nicht um ein Planverfahren zur Änderung, sondern um einen Verwaltungsakt.

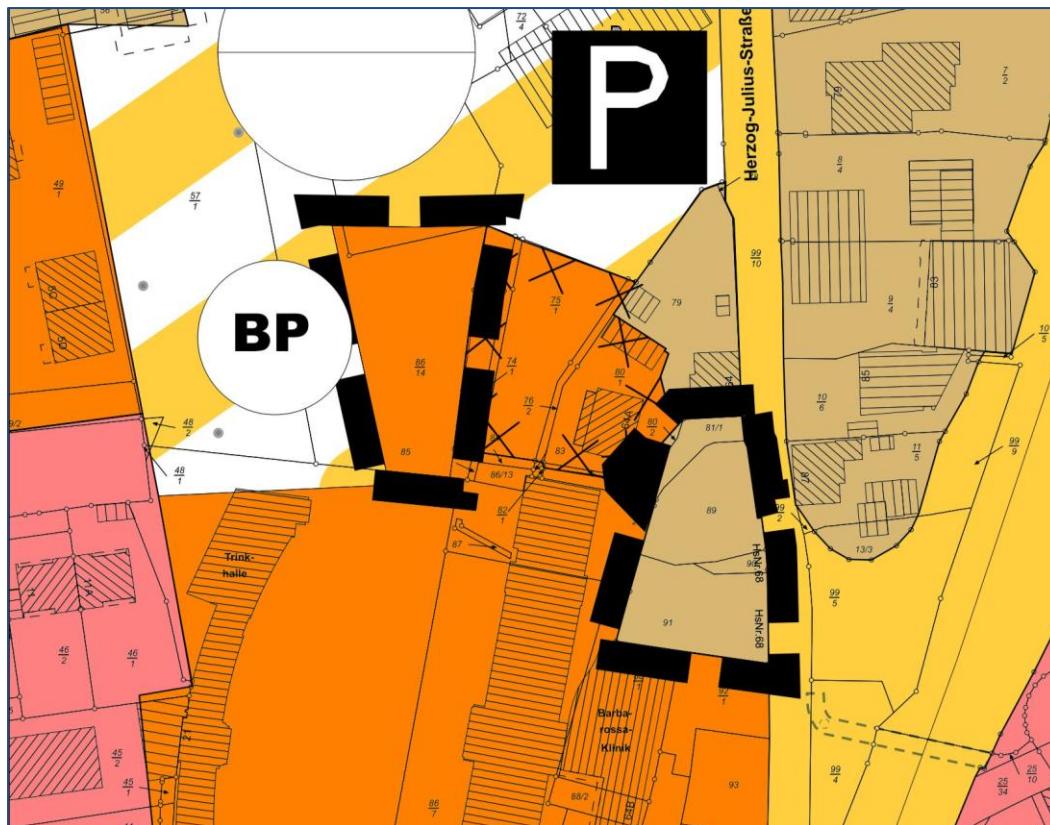


Abbildung 4 Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan, Stand 2025

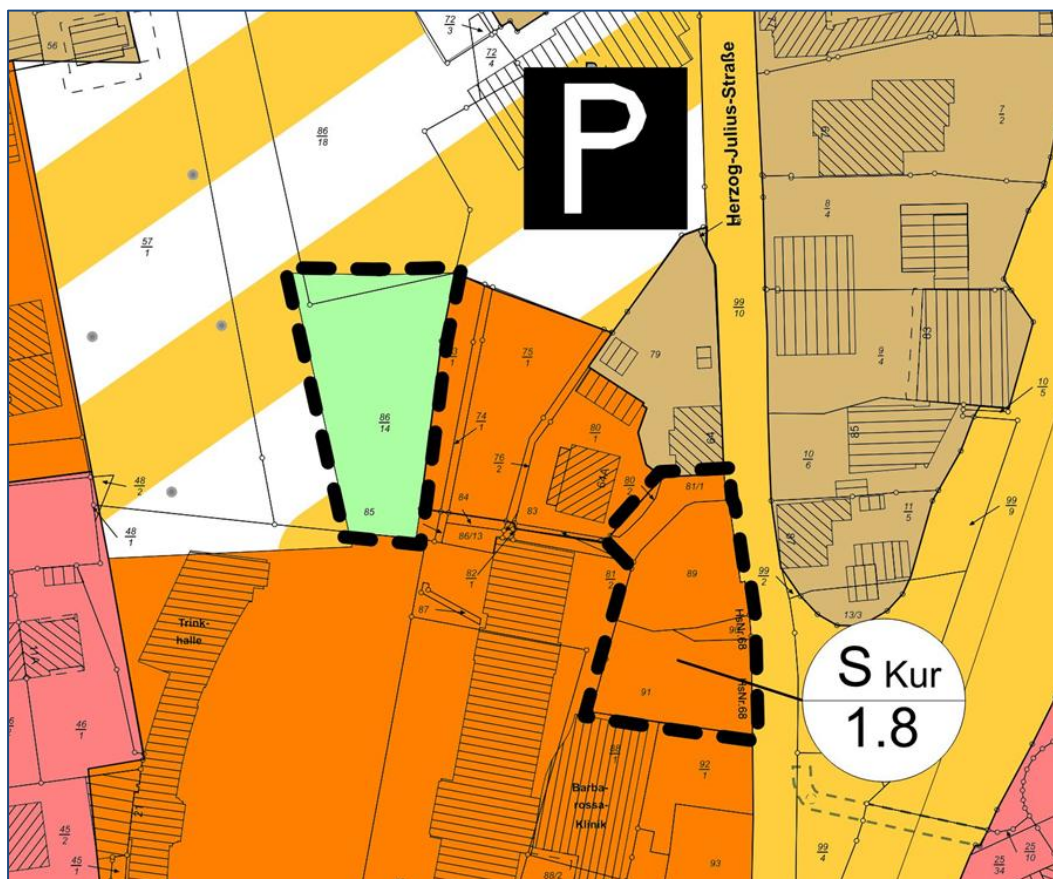


Abbildung 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes i. V. m. der 11. Änderung B-Plan Nr. 42

5.5. Planfestgestellte Vorhaben

Innerhalb des Plangebietes sind keine planfestgestellten Vorhaben bekannt.

5.6. Sonstige Planungsrahmendaten

Natur- und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen, allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an das historische Kurhaus und den Badepark Rohkamallee an, so dass von einem Umgebungsschutz auszugehen ist.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bodenplanungsgebiet Landkreis Goslar, Teilgebiet 1, das eine Belastung mit Blei oder Kadmium kennzeichnet. Hier gilt die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO).

Kampfmittel

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wurde ein Antrag auf die Kriegsluftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGNL) gestellt. Im Ergebnis teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen mit Schreiben vom 23.06.2026 mit, dass kein Handlungsbedarf besteht.

5.7. Weitere Konzepte

Weitere die Planung betreffende Konzepte liegen nicht vor.

Eine mögliche Veränderung der Bundesfernstraße 4 betrifft nicht die Grundstücke des Plangebietes. Falls die angestrebte Umgestaltung realisiert werden sollte, wäre dies nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der Lärm- und Staubbelastung verbunden.

5.8. Angrenzende Planungen

An den Geltungsbereich der 11. Änderung grenzen an die 9. Änderung aus dem Jahr 2020 an.

B Beschreibung des Plangebietes

6. Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Bad Harzburg, südwestlich des Badeparks und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Trinkhalle und der Festwiese. Diese Nutzungen liegen ebenfalls einem Sondergebiet Kur, sodass eine Kurnutzung an der Stelle planungsrechtlich geschützt ist. Die Festwiese ist zudem ein Flächendenkmal, was auch im Bebauungsplan (B-Plan Nr.42 „Badepark“, 9. Änderung) vermerkt ist.

Südlich an das Plangebiet schließt der Gebäudekomplex der Barbarossa Klinik an. Dabei handelt es sich um einen denkmalgeschützten, dreigeschossigen Altbau aus dem 19. Jahrhundert mit klassizistischer Fassade sowieso um mehrere Anbauten aus verschiedenen Bauzeiten. Die viergeschossigen Erweiterungsbauten schließen direkt an das Hauptgebäude an, heben sich jedoch durch ihre gläsernen Fassaden deutlich vom Altbestand ab.

Der Anbau (Anbau B), der östlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes liegt, wurde 2009 errichtet. Es handelt sich um einen viergeschossigen Anbau mit schlichter Putzfassade und einem markanten gläsernen Eingangsbereich an der südlichen Ecke. Vor dem Eingangsbereich befinden sich Pkw Stellplätze. Für den Anbau B wurde dieser Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Badepark“ zuletzt angepasst, indem das ehemalige Mischgebiet in ein Sondergebiet Kur umgewandelt wurde.

Die Flächen zwischen Anbau B und der Herzog-Julius-Straße gehören ebenfalls zum Grundstück der Kurklinik. Der ehemalige Gebäudebestand war bereits im Zuge der Erweiterungen abgerissen worden. Aktuell bestehen diese Flächen überwiegend aus extensiven Grünflächen sowie einer Zufahrtsstraße von der Herzog-Julius-Straße.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Herzog-Julius-Straße befinden sich ein eingeschossiges Wohngebäude sowie ein nichtstörender Gewerbebetrieb, zu dem drei Betriebsgebäude und ein viergeschossiger Altbau in zweiter Reihe gehören. Dieses Areal ist als urbanes Gebiet ausgewiesen.

Südlich des urbanen Gebiets an der Einmündung der Herzog-Julius-Straße in die Bundesstraße B4 endet die Fußgängerbrücke über die Bundesstraße, die eine direkte Fußverbindung zwischen den Wohngebieten östlich der B4 und der Innenstadt gewährleistet. Für diese Verbindung ist darüber hinaus der festgesetzte Fußgängerweg nördlich der Barbarossa Klinik von Bedeutung, der im Bebauungsplan festgesetzt und durch ein „Recht zur Nutzung des Gehwegs von der Öffentlichkeit als Durchgang“ im Grundbuch gesichert ist.

Nördlich vom Plangebiet befindet sich die Zufahrt zum Parkplatz und Parkdeck am Badepark. Anschließend folgt der Badepark selbst mit seinem schützenswerten Baumbestand, der im Bebauungsplan Nr. 42 „Badepark“, 9. Änderung, als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt ist.

7. Baubestand und aktuelle Nutzungen

Im Plangebiet gibt es verschiedene Nutzungen. Der westlichste Teil umschließt einen kleinen Bereich des Badeparks mit dem dort befindlichen schützenswerten Baumbestand. Im

südlichen Teil durchschneidet die Grenze des Geltungsbereichs die Barbarossa Klinik, sodass ein Teil des Bestandsgebäudes in das Plangebiet hineinragt.

Der Gebäudebestand auf den nördlichen und östlichen Flächen des Plangebiets wurde im Zuge der geplanten Erweiterungen abgerissen. Zurzeit liegt dieser Teil des Plangebiets überwiegend brach, besteht aus Grünflächen oder wird temporär als Parkplatz genutzt. Im Norden, angrenzend an den Badepark, gibt es darüber hinaus noch einen privaten Parkplatz mit 35 Stellplätzen zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Barbarossa Klinik.

Das Privatgrundstück Herzog-Julius-Straße 64 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und Nebenglass bebaut. Hier besteht Entwicklungspotenzial, dem mit geeigneten Festsetzungen entsprochen werden soll, wenngleich eine kurzfristige Entwicklung nicht absehbar ist.

8. Topografie

Das Plangebiet fällt von Südosten (Straßenniveau der B 4) nach Nordwesten (Zugang zum Badepark) um elf Meter ab. Außerhalb des Plangebiets steigt das Gelände östlich der B 4 steil an, während es Richtung Innenstadt und Radau tendenziell ebenerdig bleibt bzw. leicht abfällt.

9. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 86/14 im Westen des Geltungsbereiches gehört zur Parkanlage und befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Harzburg.

Alle übrigen Grundstücke sind Privateigentum.

10. Erschließung, Verkehr und Anbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Herzog-Julius-Straße erschlossen. Die Rohkamallee verbindet darüber hinaus das Plangebiet mit dem Badepark und der Innenstadt.

11. Bodenverhältnisse

11.1. Erdfallgebiet

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standortes sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sind dem Standort die Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zuzuordnen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Bauland > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Weitere Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können dem NIBIS-Kartenserver (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Die Hinweise zum Baugrund bzw. zu den Baugrundverhältnissen ersetzen nicht die geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

11.2. Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Im Teilgebiet 1 ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezogen auf jede Nutzungsart für den Parameter Blei (>1000 mg/kg) auszugehen. Für die Nutzungsarten Kinderspielflächen und Wohngebiete werden zudem die Prüfwerte für Arsen und Cadmium (>10 mg/kg) überschritten.

Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall einzustufen.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzrechts anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

C Planungsinhalt und dessen Auswirkungen

12. Planungskonzept

12.1. Nutzungskonzept

Die Michels Kliniken planen die Barbarossa Klinik, eine Kurklinik für Neurologiepatientinnen um zwei Anbauten zu erweitern. Derzeit betreut die Klinik Patienten und Patientinnen in den Rehabilitationsphasen C bis E (selbstständige Versorgung). Mit dem Ausbau soll die Möglichkeit entstehen, Patienten auch in der Phase B (Intensivbehandlung) zu behandeln. Hierbei kommt dem Anbau eine besondere Rolle als Bau mit Liegendkrankenanzufahrt zu.

12.2. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes bleibt unberührt.

Eine neue Zufahrt zum Anbau Nord ist über die Herzog-Julius-Straße von Osten auf das Grundstück geplant, damit Patienten und Patientinnen liegend transportiert werden können.

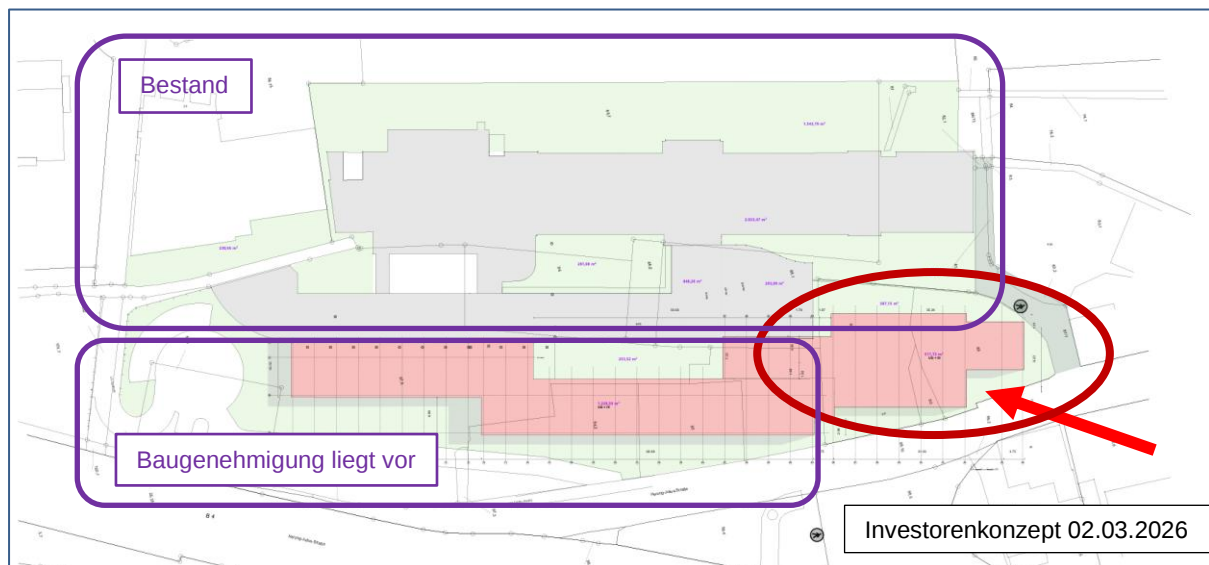


Abbildung 6 Lageplan mit Kennzeichnung des geplanten Anbaus und der Liegendkrankenanzufahrt

12.3. Stadttechnische Erschließung

Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung angeschlossen, Träger ist die Harzenergie Netzgesellschaft GmbH.

Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg und wird über das vorhandene Kanalsystem abgewickelt. Dabei ist die zulässige Einleitmenge in das System auf 3 l/ha*s

begrenzt. Eine entsprechende Rückhaltung ist auf den Baugrundstücken vorzusehen, um den Abfluss zu drosseln; siehe dazu Nr. 14.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der Empfehlungen der DVWG geplant.

In der Tabelle der Richtwerte im Arbeitsblatt werden Kurgebiete nicht ausdrücklich erwähnt, jedoch sollte von einem Bedarf für Wohngebiete ausgegangen werden und zusätzlich berücksichtigt werden, dass die Nutzung besonders empfindlich ist.

Daneben ist von einer hohen Grundstücksausnutzung und von drei und mehr Geschossen auszugehen. So ergibt sich sinnvoll ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden.

Der Geltungsbereich liegt im Erfassungsbereich einer 100 m³ Zisterne östlich der B 4, über diese kann der Bedarf ca. eine Stunde gedeckt werden. Damit ist der Grundschutz mit 96 m³/h über zwei Stunden nicht gewährleistet. Unter Hinzuziehung eines Hydranten mit einer Leistung von 48 m³/h könnte der Bedarf gedeckt werden. Die Messung vom 30.07.2026 ergab jedoch lediglich eine Kapazität von 27 m³/Stunde. Der Fehlbedarf von etwa 40 m³ muss deshalb anderweitig bereitgestellt werden, dazu ist eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger zu schließen, um eine Löschwasserreserve dauerhaft anzulegen.

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 der öffentlichen Erschließungsstraße gesichert, die nach den anerkannten technischen Regeln geplant und gebaut wird.

Abfälle sind so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Unvermeidbare Abfälle wie z.B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Auskünfte über die zulässigen Verwertungs- und Beseitigungsverfahren sind beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar zu erhalten.

Technische Infrastruktur

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Bauausführungen (z.B. Änderung der Zufahrten) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Richtfunkstrecken sind nicht bekannt. Im Änderungsbebauungsplan werden drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Damit bleiben künftige Gebäudeteile unterhalb der

Höhe bereits bestehender und genehmigter Gebäude. Insofern sind Konflikte mit bestehenden Richtfunkstrecken nicht zu erwarten.

13. Umweltprüfung/Eingriffsregelung/grünordnerisches Konzept

13.1. Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender und brachliegender Bauflächen im Siedlungsbereich der Stadt Bad Harzburg.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 4.000 m² weit unter 20.000 m².
- Mit der Änderung des Bebauungsplans werden zum einen keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, zum anderen sind von der Planung keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

Damit sind die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

13.2. Eingriffsregelung – Ausgleichsmaßnahmen

Eingriff - Ausgleich

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB regelt, dass in Fällen, in denen die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Naturschutz / Artenschutz

Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu beachten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten, insbesondere von

Brutvögeln und/oder Fledermäusen befinden. Ein Abbruch oder eine wesentliche Änderung von Bestandsgebäuden wird durch diese Planänderung jedoch nicht begründet.

Auf den möglichen Bauflächen sind keine geschützten Arten zu erwarten.

Im Bereich der Grünfläche (Parkanlage mit Altbaumbestand) sind geschützte Arten möglich, diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Naturschutz / Baumschutz

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich schützenswerte Bäume, die im Bebauungsplan 42 „Badepark“ festgesetzt sind. Diese Festsetzung wird in die 11. Änderung übernommen, siehe dazu Nr. 14.1 der Begründung „Planungsrechtliche Festsetzungen“.

13.3. Grünordnerisches Konzept

Der Änderung des Bebauungsplanes liegt kein Grünordnerisches Konzept zugrunde. Allerdings gilt der Grundsatz, dass der vorhandene Baumbestand am Badepark zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln ist.

13.4. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist das Plangebiet nicht unproblematisch. Dies ist hauptsächlich in der unmittelbaren Nähe zur Bundesfernstraße 4 begründet.

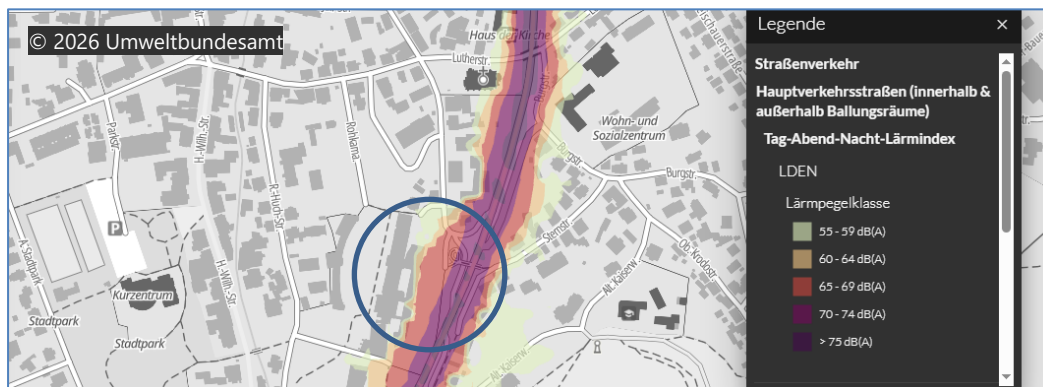


Abbildung 7 Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie 12/2023 Straßenverkehr B 4 – Tag



Abbildung 8 Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie 12/2023 Straßenverkehr B 4 – Nacht

Die Abbildungen 6 und 7 zeigen die Vorbelastung durch die Bundesfernstraße. Hinzu kommt eine geringe Verkehrsmenge aus der Herzog-Julius-Straße, die überwiegend durch die Nutzungen im Plangebiet selbst verursacht werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des ausgewiesenen urbanen Gebiets (MU) in das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet (SO_{Kur 2}) geändert; damit ändern sich die Schallschutzanforderungen. Um die Nutzer der Gebäude im SO Kurgebiet vor Lärm zu schützen, sind bei der Gebäudeplanung geeignete bauliche Maßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

Das verbleibende MU westlich der Herzog-Julius-Straße weist zum einen eine weniger empfindliche Nutzungsarten auf, zum anderen ist hier die Belastung durch den Verkehrslärm weitaus geringer, so dass keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen

13.5. 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 es 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.

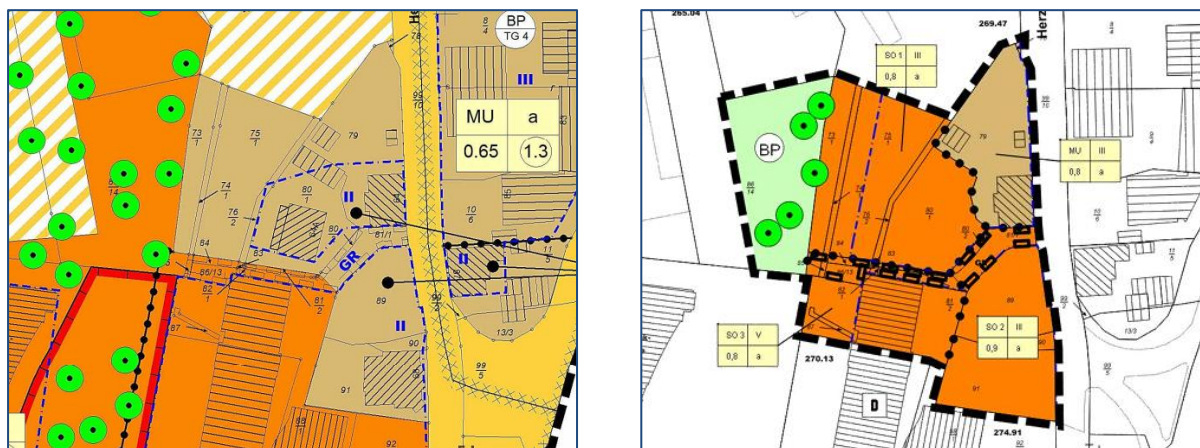


Abbildung 9: Gegenüberstellung B-Plan 42, 9. Änderung (2018) und 11. Änderung

13.6. Zeichnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Festlegung der Geschossigkeit ergibt sich aus dem bestehenden Stadtraum und den Festsetzungen der angrenzenden Gebiete.

Im SO Kur 1 werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit orientiert es sich an der Höhe des bestehenden Klinikgebäudes. Obwohl für das Hauptgebäude und seine direkten Anbauten rechts und links der Hauptfassade fünf Geschosse festgesetzt sind, handelt es sich hier um viergeschossige Gebäude. Der Bereich SO Kur 1 grenzt an den Badepark, der

selbst keine Bebauung aufweist, sowie das Parkhaus am Badepark, das in den Hang gebaut ist und somit keine imposante Höhe aufweist, an. Die Abstufung der Geschossigkeit von Süd nach Nord dient dazu einen harmonischen Übergang in den Park zu schaffen.

Im SO Kur 2 werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Höhe bildet eine sinnvolle Abstufung zwischen den Flächen südlich des Geltungsbereichs im vorhandenen Sondergebiet, in dem fünf Vollgeschosse festgeschrieben sind, und dem urbanen Gebiet mit gewachsener Stadtstruktur im Norden. Dabei bleibt das Untergeschoss (Ebene 0) unberücksichtigt.



Abbildung 10 Planvorhaben – Ansicht von Osten (B 4, Herzog-Julius-Straße)

Im SO Kur 3 werden fünf Vollgeschosse festgesetzt. Dies ist die Übernahme aus dem Rechtsstand Bebauungsplan Nr. 42, 9. Änderung; obwohl die tatsächliche Gebäudekubatur nur vier Geschosse aufweist, soll kein unnötiger Eingriff in das bestehende Recht vorgenommen werden.

Das urbane Gebiet MU bildet den Übergang des Klinikgeländes zur restlichen Bebauung der Herzog-Julius-Straße. Die festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück sowie den Gebäuden in der näheren Umgebung in der Herzog-Julius-Straße und bildet einen harmonischen Übergang zwischen der Bebauung nördlich und südlich des Teilgebietes.

- **Grundflächenzahl GRZ**

Die Grundflächenzahl wird in den Sondergebieten Kur 1 und 3 jeweils auf 0,8 festgesetzt, um eine maximale Entwicklungsmöglichkeit auf der begrenzten innerstädtischen Fläche zu bieten. Dies ist die Obergrenze der Orientierungswerte bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Sondergebiete, um gleichzeitig die notwendigen Freiflächen für eine natürliche Versickerung zu erhalten.

Für die Entwicklungsabsicht im SO Kur 2 ist diese Grundflächenzahl nicht ausreichend; hier wird abweichend vom Orientierungswert eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Damit wird das Teilgebiet stärker verdichtet als die übrigen Teilgebiete. Dies ist in Anbetracht der innerstädtischen Lage vertretbar. Einen teilweisen Ausgleich schafft die festgesetzte Dachbegrünung.

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

• Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand der Freianlagen wie Wege, Plätze und Baumbestand sowie den Pkw-Stellplätzen und dem Weg zur öffentlichen Nutzung durch Fußgänger.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs werden keine Baugrenzen festgesetzt, hier gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches sind die Baugrenzen identisch mit den Grundstücksgrenzen. Sofern das Abstandsflächenrecht der NBauO dies zulässt, kann direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Dies fügt sich in die traditionelle Bebauung der Herzog-Julius-Straße ein.

Entlang des Gehrechts bleibt die Baugrenze aus der Vorgängerplanung bestehen, damit das öffentliche Gehrecht gesichert bleibt.

Von der festgesetzten Baugrenze zwischen SO Kur 1 und SO Kur 3 darf in den oberen Geschossen ist auf einer Länge von 5 m eine Überbauung der Baugrenze zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5), um einen Übergang beispielsweise in Form einer Brücke zwischen den jeweiligen Klinikteilen zu gewährleisten.

• Öffentliche Grünfläche

Der Teil des Badeparks, der nicht baulich genutzt wird, ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird damit gesichert.

• Zu erhaltender Einzelbaum

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume ergänzen die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche. Sie sind bedeutend für den Charakter des Parks und erfüllen eine wichtige ökologische und ästhetische Funktion. Siehe dazu auch die grünordnerischen Festsetzungen.

13.7. Textliche Festsetzungen

Wortlaut *kursiv* gedruckt

1. Art der Nutzung SO *Kur 1-3* – § 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1.1 In den Sondergebieten Kur sind Kur- und Krankenhausnutzungen allgemein zulässig.

1.2 Spielhallen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Festsetzung der Kur- und Krankenhausnutzung als zulässige Art der Nutzung schafft die Voraussetzung für Erweiterungen der bestehenden Kurklinik und damit der Standort-sicherung. Schließlich wird damit die der Stadt Bad Harzburg in der Regionalplanung zugewiesenen Aufgabe gerecht.

Der Ausschluss von Spielhallen sichert die Einhaltung der Schutzansprüche der besonders empfindlichen Nutzung Kur und Krankenhaus.

2. Art der Nutzung MU – § 9 Abs. 1 BauGB, § 6a BauNVO

2.1 Zulässig sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Die nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die Festsetzung eines Teilgebietes als Urbanes Gebiet (MU) soll eine vielfältige Entwicklungsmöglichkeit eröffnen. Zurzeit wird das betroffene Grundstück ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, diese genießt Bestandsschutz.

Für künftige Entwicklungen werden mehrere Optionen eröffnet; so kann sich in Ergänzung der Nutzungen an der Herzog-Julius-Straße eine gemischte Nutzung entwickeln, ebenso ist eine das Kurgebiet ergänzende Nutzung möglich. Diese Flexibilität wird mit der Festsetzung des urbanen Gebietes erhalten.

Der Ausschluss von Nutzungen wie Spielhalle und Tankstellen sichert den Ruheanspruch des angrenzenden Kurgebietes und die Attraktivität der Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung. Diese zentralen Flächen sollen der höherwertigen Nutzung vorbehalten bleiben. Davon unberührt sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die nicht die Außenwirkung und den Flächenverbrauch einer Tankstelle entfalten.

3. **Bauweise - § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO**

Abweichend zur offenen/geschlossenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge zulässig.

Die Nutzungsarten machen längere Gebäude und Gebäudeteile erforderlich, so dass eine abweichende Bauweise mit mehr als 50 m Länge erforderlich, zumindest aber nicht unwahrscheinlich sind. Dieser Notwendigkeit wird mit der Festsetzung entsprochen.

4. **Grünordnerische Festsetzungen - §§ 1 Abs. 6 Nr. 14 und 1a Abs. 5 BauGB**

4.1 *Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 25 qm sind mit einer standortgerechten Vegetation auf mind. 50% der zugehörigen Dachfläche zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen.*

Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.2 *Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1a BauGB) und bei Abgang durch Hochstämme mit einem Stammumfang 12/14 und einem Alter von 3x verpflanzt in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*

4.3 *Überwiegend sind klima- und standortangepasste Arten gemäß der folgenden Liste zu verwenden:*

Baumart		Strauchart	
<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier ovalis</i>
<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>	<i>Kupfer-Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier lamarckii</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Ginkgo</i>	<i>Ginkgo biloba</i>	<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Mehlbeere</i>	<i>Sorbus aria</i>	<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Speierling</i>	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Hopfenbuche</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Sanddorn</i>	<i>Hippophae rhamnoides</i>
<i>Baumhasel</i>	<i>Corylus colurna</i>	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Trauben-Eiche</i>	<i>Quercus petraea</i>	<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Rot-Eiche</i>	<i>Quercus rubra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Zerreiche</i>	<i>Quercus cerris</i>	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>	<i>Berberis vulgaris</i>
<i>Ungarische Eiche</i>	<i>Quercus frainetto</i>		

Baumart		Strauchart	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>		
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>		
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>		
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>		

Im Zuge der notwendigen Anpassung an klimatische Veränderungen sollen Flachdächer begrünt werden. Dazu ist mindestens eine extensive Begrünung mit geeigneten Pflanzenarten auf einem mindestens 10 cm starken Substrat anzulegen. Dies ist ein minimaler Beitrag zum Ausgleich für die Versiegelung der Fläche. Zudem dient die Begrünung der Rückhaltung von Regenwasser und durch Verdunstung auch der Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet.

Die Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf 50 % der Dachflächen ist verpflichtend durch die Niedersächsische Bauordnung NBauO § 32a. Dieser Anteil kann auch erhöht werden, dies steht nicht im Gegensatz zu einer Begrünung, da beide Maßnahmen auch kombiniert werden können.

Zum Erhalt eines dem Kurbetrieb entsprechenden und die Genesung fördernden Umfeldes ist es unabdingbar den Baumbestand zu erhalten und zu pflegen, bestenfalls zu ergänzen und zu erweitern.

Die angeführte Artenliste ist nicht abschließend, enthält jedoch für den Innenstadtbereich am nördlichen Harzrand empfohlene Arten, die an Boden und Klima angepasst sind.

5. Gehrecht (zu Gunsten der Allgemeinheit)

Auf der mit einem Gehrecht gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für den öffentlichen Fußgängerverkehr festgesetzt.

Die Fläche für das Gehrecht darf oberhalb des Erdgeschosses auf einer Länge von bis zu 5 m überbaut werden.

Das Gehrecht dient dem Erhalt der bestehenden Fußwegverbindung, welche die Wohngebiete mit den Kuranlagen und dem Stadtzentrum verflechten.

Dieser zu erhaltende Weg kann im Bedarfsfall ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden, dazu darf die festgesetzte Baugrenze in den Obergeschossen überschritten werden, um eine Verbindung der einzelnen Klinikgebäude miteinander zu verbinden. Dies kann im Interesse der reibungslosen Nutzung erforderlich sein, wird aber begrenzt auf eine maximale Länge der Überbauung von 5 m, um die Entstehung eines unwirtlichen Fußgängertunnels zu vermeiden.

6. Immissionsschutz - § 9 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB

Im Sondergebiet Kur 1 sind entlang der Bundesfernstraße 4 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß $R'_{w\text{ ges}}$ 44 zu verwenden. Alternativ sind schutzwürdige Nutzungen in den der Straße abgewandten Gebäudeteilen unterzubringen.

Für eine ausreichende Belüftung ist zu sorgen.

Die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchschneidende Bundesfernstraße 4 bringt Lärmprobleme für die unmittelbaren Anliegergrundstücke mit sich. Dennoch hat sich in diesem Bereich eine Kurklinik in Ergänzung der historischen Kuranlagen entwickelt und soll erhalten und weiterentwickelt werden. Dies ist wirtschaftlich sinnvoll und soll mit dieser Planung unterstützt werden.

Um die Schutzansprüche der geplanten Nutzungen zu erfüllen, müssen bauliche Maßnahmen im Hochbau ergriffen werden. Die Grundlage dafür bildet die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, für den Bebauungsplan der Abschnitt 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Im vorliegenden Plan bildet die Lärmkartierung aus dem Jahr 2023 die Grundlage für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Aus der DIN-Vorschrift wird nach der Gleichung $R'_{w\text{ ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$ das erforderliche Schalldämmmaß ermittelt. Dabei beträgt der Korrekturwert für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien 25 dB. Als maßgeblicher Außenlärmpegel wird der Lärmkartierung 65-69 dB(A) entnommen. Demnach ergibt sich ein erforderliches Schalldämmmaß von mindestens 44 dB; das bedeutet, die Differenz zwischen vorhandenem Lärmpegel außen und zulässigem Geräuschpegel innen ist über die Bauteile Außenwand, Fenster und Dach zu dämpfen.

Die ausreichende Belüftung der Räume ist dennoch zu gewährleisten, dies kann über technische Lösungen erreicht werden.

Alternativ sind die Räume so anzuordnen, dass die empfindlichen Nutzungen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

7. Kennzeichnung von Vorbelastungen - § 9 Abs. 5 BauGB

Im gesamten Bereich muss gemäß der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz“ im Landkreis Goslar, Teilgebiet 1 mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden (insbesondere Blei und Cadmium) gerechnet werden.

Die Vorbelastung mit Schwermetallen liegt in der Bergbau- und Hüttenindriegeschichte der Region begründet. Diese muss zur Kenntnis genommen und bei Baumaßnahmen beachtet werden, um Schaden von den künftigen Nutzern fernzuhalten.

8. Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 BauGB

*Es dürfen Niederschlagsmengen von bis zu 3 l/ha*s in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallende Wassermengen sind auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben.*

Das Entwässerungsnetz sowie die natürlichen Vorfluter haben eine Kapazitätsgrenze, die nicht überschritten werden darf. Nur so können Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden werden. Dazu hat jeder Bauherr/Grundstückseigentümer einen Beitrag zu leisten.

13.8. 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 Verordnung ist ein übergeordnetes Recht und wird hier nachrichtlich übernommen.

Denkmalschutz

Das historische Badehaus ist als Denkmal geschützt. Es liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung, jedoch im Kartenausschnitt erkennbar und deshalb als Denkmal gekennzeichnet.

13.9. Hinweise

Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) zum Einsatz kommen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

Dieser Hinweis entfaltet nicht die Rechtsbindung einer Festsetzung. Er sollte jedoch die Möglichkeit bewusst machen, dass mit einfachen Mitteln eine positive Wirkung auf die Fauna ausgeübt werden kann.

D Durchführung

14. Flächenbilanz

	Größe in m ² (gerundet)	Größe in %
Sondergebiet Kur	3.420	70,0
Mischgebiet MU	692	14,2
Grünflächen, öffentlich	773	15,8
Summe Geltungsbereich	4.885	100,0

15. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden

Auf der Grundlage des Aufstellungs- Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Rates der Stadt Bad Harzburg vom 03.03.2026 wurde der Entwurf in der Zeit vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Einstellung ins Internet und als öffentliche Auslage im Rathaus der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 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

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 11. Änderung des Bebauungsplanes und damit in Verbindung die 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Wird vervollständigt vor Satzungsbeschluss.

16. Grunderwerb und Finanzierung

Die Bauflächen befinden sich im privaten Eigentum. Für die Durchführung der zurzeit geplanten Vorhaben ist kein Grunderwerb erforderlich.

Die Erschließung ist über den Bestand der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Bad Harzburg, den

A b r a h m s

Bürgermeister

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes