

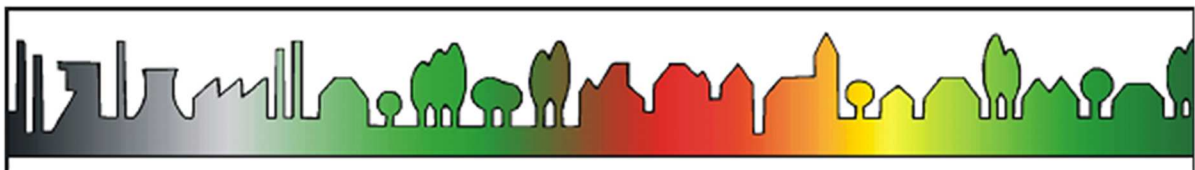
# Stadt Herzberg am Harz



## Begründung zur

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB  
Verfahrensstand: Entwurf  
28.02.2026

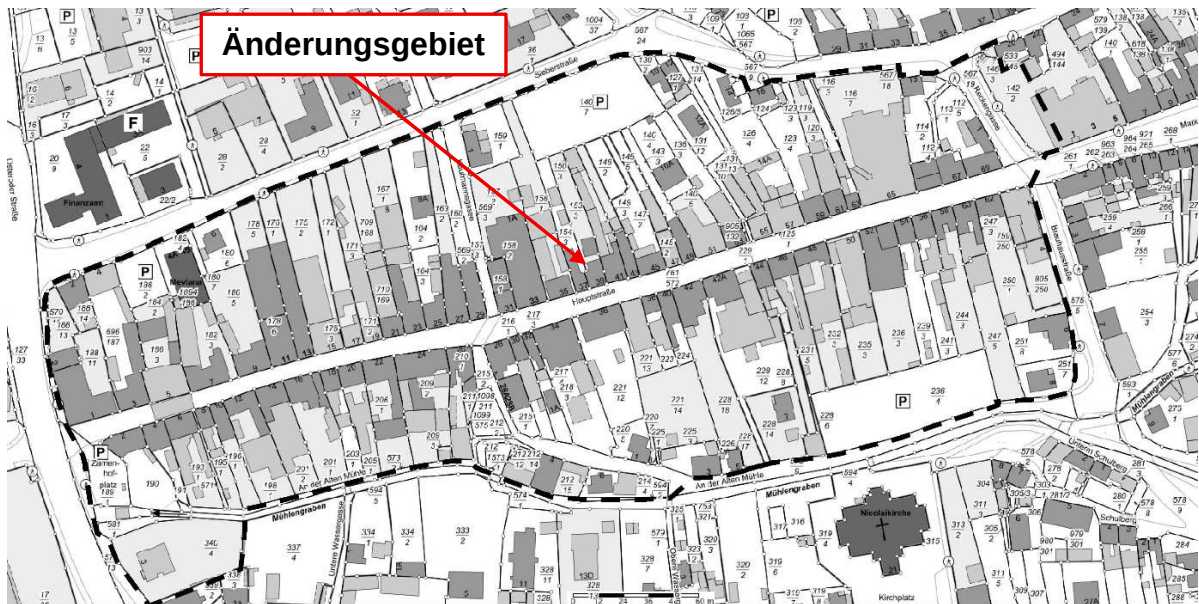


**Begründung**  
**zur**  
**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“**  
**der**  
**Stadt Herzberg am Harz**

**1. Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                         | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Inhaltsverzeichnis .....                                                             | 2            |
| 2. Übersichtsplan .....                                                                 | 3            |
| 3. Luftbild .....                                                                       | 3            |
| 4. Literatur- und Grundlagenverzeichnis .....                                           | 4            |
| 5. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsanlass.....                             | 4            |
| 6. Öffentliches Interesse .....                                                         | 5            |
| 7. Abwägung .....                                                                       | 6            |
| 8. Planverfahren .....                                                                  | 7            |
| 9. Planunterlage.....                                                                   | 8            |
| 10. Städtebauliche Konzeption (Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen).....    | 8            |
| 10.1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes des Bauleitplanes.....                       | 8            |
| 10.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Planungsziele des Bauleitplanes .....             | 8            |
| 10.3. Kurzdarstellung der planungsrechtlichen Erforderlichkeit des Bauleitplanes .....  | 8            |
| 10.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen Bebauungsplanes.....                | 9            |
| 11. Städtebauliche Rechtfertigung .....                                                 | 9            |
| 12. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen u. Nutzungsregelungen ..... | 10           |
| 12.1. Bestehende planungsrechtliche Vorgaben.....                                       | 10           |
| 12.1.1. Planungsrechtliche Übersicht .....                                              | 10           |
| 12.1.2. Bebauungsplan .....                                                             | 11           |
| 12.1.3. 1. Änderung des Bebauungsplanes.....                                            | 12           |
| 12.1.4. 3. Änderung des Bebauungsplanes.....                                            | 13           |
| 12.1.5. 4. Änderung des Bebauungsplanes.....                                            | 14           |
| 12.1.6. 5. Änderung des Bebauungsplanes.....                                            | 15           |
| 12.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....                                       | 16           |
| 12.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                     | 17           |
| 13. Erschließung .....                                                                  | 18           |
| 14. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens.....              | 18           |
| 15. Immissionsschutzrechtliche Belange (Schallschutz).....                              | 19           |
| 16. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes .....           | 21           |
| 17. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....        | 24           |
| 18. Zusammenfassung .....                                                               | 25           |
| 19. Beschluss .....                                                                     | 25           |

## 2. Übersichtsplan

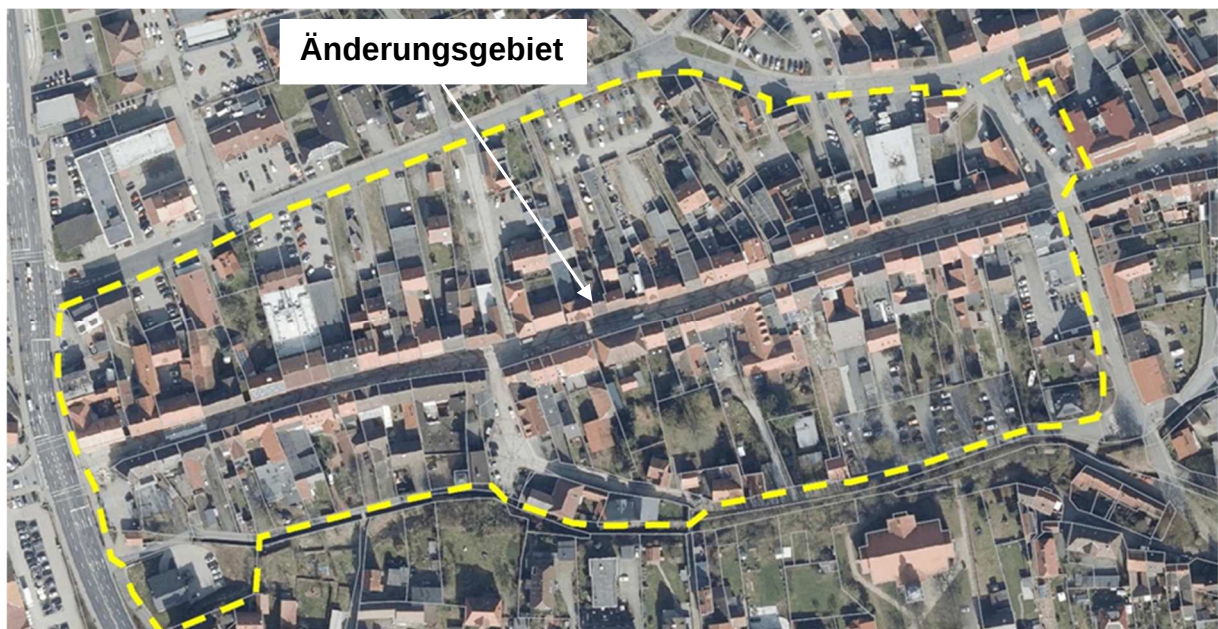


**Abb. 1 Übersichtsplan**

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung

## 3. Luftbild



**Abb. 2 Luftbild der Bestandssituation**

Ausschnitt aus dem Luftbild 2025

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung

#### 4. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Erarbeitung des Bauleitplanes basiert auf den folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen, der einschlägigen Fachliteratur und den technischen Regelwerken:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV),
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP 2022),
- Regionale Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Göttingen (Entwurf),
- Landschaftsrahmenplan Göttingen 2016,
- Flächennutzungsplan der Stadt Herzberg am Harz,
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzberg am Harz,
- Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz,
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“,
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“,
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“,
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- TA Lärm und
- DIN 4109.

#### Hinweis:

Die vorstehenden planungsrechtlichen Grundlagen finden jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen (hier: Fassung der Bekanntmachung des Bauleitplanes) rechtliche Verbindlichkeit.

#### 5. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsanlass

##### Städtebauliche Ausgangssituation

Als Art der baulichen Nutzung sind für das Änderungsgebiet derzeit überwiegend Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO und kleinteilig Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In den Kerngebieten ist in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Innenbereichs und ist durch eine historische, verdichtete Block- bzw. Randbebauung aus Fachwerkbauten geprägt. Neben gewerblichen Nutzungen bestehen bereits Wohnnutzungen in den Obergeschossen. In den vergangenen Jahren ist im Plangebiet ein zunehmender struktureller Leerstand insbesondere in den Erdgeschosslagen festzustellen.

In der **Hauptstraße** sind zurzeit ca. **17 %** der Häuser ohne Wohnnutzung und ca. **52 %** der Erdgeschosse stehen ganz oder teilweise leer.

## Planungsanlass

Die ehemals prägende kerngebietstypische Einzelhandelsfunktion und die zentralen Dienstleistungsangebote konnten sich aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nicht dauerhaft behaupten. Ursächlich hierfür sind veränderte Rahmenbedingungen, insbesondere der Strukturwandel im stationären Einzelhandel, veränderte Konsum- und Mobilitätsgewohnheiten, zunehmende Konkurrenz des Online-Handels sowie einer Verschiebung der zentralen Versorgungsfunktionen.

Die fortdauernde Leerstandssituation führt zu:

- **städtebaulichem Funktions- und Qualitätsverlust der zentralen Lage,**
- **städtebaulichen Missständen,**
- **einer Schwächung der Aufenthaltsqualität,**
- **negativen Auswirkungen auf das Umfeld und**
- **Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum.**

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen als Kern- und Mischgebiete erweisen sich vor diesem Hintergrund als nicht mehr marktgerecht, nicht mehr geeignet und sind städtebaulich nicht zielführend die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen und Nutzungserfordernisse nachhaltig zu fördern. Die festgesetzten Einschränkungen der Wohnnutzungen erschweren dabei gravierend eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung des innerstädtischen Quartiers. Die für ein Kerngebiet typische Funktionsprägung ist nicht **mehr** gegeben.

Eine planungsrechtliche Anpassung der Rahmenbedingungen ist daher gem. § 1 (3) BauGB (hier: **„Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“**) dringend erforderlich, um eine nachhaltige und realisierte Nutzungsperspektive zu eröffnen.

Um planerisch in dem innerstädtischen Gebiet eine stärkere Nutzungsmischung zu ermöglichen, Wohnnutzungen planungsrechtlich zu stärken und die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Bereichs nachhaltig zu sichern, ist vorgesehen als Art der baulichen Nutzung **Urbane Gebiete** gem. § 6a BauNVO im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz festzusetzen und eine entsprechende Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Herzberg am Harz vorzunehmen. Die Wahl der städtebaulichen Instrumente erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport und sieht im Vergleich zum Mischgebiet eine breiter angelegte Nutzungsmischung vor (anders als im klassischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein). Die Möglichkeit der Nutzungsmischung und das Prinzip der „kurzen Wege“ ist ein wesentliches **Kriterium für den Charakter eines Urbanen Gebietes**.

Die Planung soll daher die folgenden Primärziele verfolgen:

- **Stärkung der Wohnnutzung (auch in den Erdgeschosszonen) im innerstädtischen Bereich,**
- **Förderung funktionsgemischter Quartiersstrukturen,**
- **Sicherung nachhaltiger Innenentwicklung,**
- **Anpassung an aktuelle städtebauliche Entwicklungsziele,**
- **Vermeidung von negativen Entwicklungsstrukturen,**
- **Reduzierung von Leerständen,**
- **nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes,**
- **lärmtolerantere Nutzungsmischung und**
- **Erhöhung der Investitions- und Entwicklungsperspektiven für Grundstückseigentümer.**

## **6. Öffentliches Interesse**

Das öffentliche Interesse ist gegeben, da durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz frühzeitig versucht wird eine lebensfähige Basis für die zukünftige Nutzungsstruktur des Gebietes zu schaffen und somit der Gefahr von „Trading-down-Effekten“ wirksam vorzubeugen.

### **Begriffsdefinition**

Der Begriff Trading-Down, auch Trading-Down-Effekt, bezeichnet in der Raumplanung den Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft.

Typische Merkmale sind:

- **Rückgang der Kundschaft**
- **Geschäftsaufgaben**
- **Zunehmende Leerstände**
- **Sinkende Angebotsqualität**
- **Imageverlust des Quartiers**

Dieser Prozess verstärkt sich häufig selbst: Weniger attraktive Angebote führen zu weniger Besuchern, was wiederum weitere Geschäftsaufgaben nach sich zieht.

Diesem Trend kann nachhaltig nur durch gezielte politische Einflussnahme (z.B. aktives Leerstandsmanagement, städtebauliche Aufwertung, politische Steuerung der Quartiersentwicklung, Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen, Funktionsvielfalt etc.) auf die Quartiersentwicklung entgegengewirkt werden.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens und den diesbezüglichen Intentionen der Stadt Herzberg am Harz wird durch den Darstellungen in der Flächennutzungsplanberichtigung und den Festsetzungen in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg entsprochen.

Die Maßnahme hat darüber hinaus eine entwickelnde, rechtseindeutige und ordnende Funktion im Sinne des § 1 (3) BauGB.

## **7. Abwägung**

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB (hier: „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“) wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- **der Eigentümer,**
- **der Wirtschaft,**
- **der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,**
- **der zentralen Versorgungsfunktion,**
- **der Funktionsvielfalt,**
- **der nachhaltigen Erhaltung und städtebaulichen Entwicklung des Quartiers,**
- **der sozialen und funktionalen Durchmischung.**

Die Belange des Einzelhandels werden nicht unzumutbar beeinträchtigt, da gewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig bleiben.

Demgegenüber überwiegt das öffentliche Interesse an der Beseitigung städtebaulicher Missstände (Leerstand) und an einer nachhaltigen Funktionsdurchmischung. Die Umwandlung in ein **Urbanes Gebiet** stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen diesen Belangen dar. Die Planung trägt den veränderten strukturellen Rahmenbedingungen Rechnung und ermöglicht eine zukunftsfähige Entwicklung des innerstädtischen Bereichs.

In der Planung wurden die Berücksichtigung und Bewertung der betroffenen Belange abwägungsfehlerfrei gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entspricht somit den Grundsätzen des §§ 1 (5) und (6) BauGB sowie dem Leitbild der nutzungsgemischten, kompakten Stadt.

## 8. Planverfahren

Auf Grund der geplanten Strukturänderung in dem Änderungsgebiet und dem damit verbundenen Wunsch zur zeitnahen Realisierung der notwendigen Maßnahmen soll daher von der planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, das Planverfahren zu der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

Gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB gilt:

**„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“**

Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte des § 13a (1) Nr. 2 BauGB (zulässige Grundfläche < 70.000 m²).
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten.
- Die Vorprüfung des Einzelfalls muss ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Überschlägiger Nachweis der zulässigen Grundfläche (< 70.000 m²)

Die Flächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz betragen:

**Bruttobauland ca. 80.568 m² - 15.798 m² (Verkehrs-, Park- und Grünflächen) = ca. 64.770 m²**

**Nettobauland 64.770 m²**

Da der ermittelte relevante Wert des **Nettobaulandes** von **ca. 64.770 m²** schon **< 70.000 m²** ist, **erübrigt** sich eine weitere detaillierte Rechnung im Sinne des § 19 (2) BauNVO).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB liegen vor (siehe auch „**Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB**“), da:

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich geschaffen werden,
- keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).
- der nachgewiesene Schwellenwerte gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB < 70.000 m² ist.

**Ergebnis:** Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung und der lediglich nutzungsbezogenen Anpassung **nicht** zu erwarten. Das Planverfahren zu der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz (hier: **Bebauungsplan der Innenentwicklung**) wird daher in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt und gem. § 13a (2) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von einem Umweltbericht abgesehen.

## 9. Planunterlage

Als Planunterlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wurde eine verkleinerte Karte (Auszug aus der Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1000) verwendet, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Geltungsbereiches des Bauleitplanes in einem ausreichenden Maße erkennen lässt.

## 10. Städtebauliche Konzeption (Inhalt, Ziel, Erforderlichkeit und Auswirkungen)

### 10.1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes des Bauleitplanes

Die Umwandlung der Kern- und Mischgebiete in **Urbane Gebiete** als Art der baulichen Nutzung sieht vor, dass Plangebiet als wertvollen Stadtraum entsprechend der städtebaulichen Leitvorstellung nachhaltig weiterzuentwickeln und planungsrechtlich abzusichern.

Die Festsetzung als **Urbane Gebiete** stellt eine zukunftsfähige, flexible und nachhaltige Gebietsentwicklung sicher und reagiert angemessen auf den strukturellen Leerstand im Erdgeschossbereich und auf die bisher eingeschränkte Wohnnutzung.

### 10.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Planungsziele des Bauleitplanes

Da das zurzeit bestehende Planungsrecht die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der neuen Nutzungsstruktur nicht zulässt, besteht das Erfordernis die 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen und den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzberg am Harz zu berichtigen. Die Aufstellung und die Berichtigung haben jeweils das städtebauliche Ziel, durch konzeptbezogene Festsetzungen und Darstellungen, zeitnah die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße und flexible Nutzungsstruktur zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Zielsetzung ist es,

- **Wiedernutzbarmachung leerstehender Erdgeschossflächen,**
- **eine stärkere funktionale Durchmischung von Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen,**
- **Sicherung urbaner Dichte bei gleichzeitiger Verträglichkeit der Nutzungen,**
- **planungsrechtliche Stärkung der Wohnfunktion im Innenbereich,**
- **Anpassung an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen,**
- **lärmtolerantere Nutzungsmischung,**
- **Erhöhung der Investitions- und Entwicklungsperspektiven für Grundstückseigentümer.**

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, wird als Art der baulichen Nutzung **Urbanes Gebiet** gem. § 6a BauNVO, im Rahmen der Nutzungsumwandlung, festgesetzt und dadurch den gesetzlichen Planungsleitlinien entsprochen. Die, durch die neue Gebietsfestsetzung gewonnene planungsrechtliche Flexibilisierung trägt dazu bei, marktgerechte und dauerhaft tragfähige Nutzungskonzepte zu ermöglichen.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und die Wahl des Bauleitplanverfahrens (hier: beschleunigtes Verfahren gem. § 13a (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 13 BauGB) wird es möglich sein, kurzfristig die o.a. städtebaulichen Ziele zu erreichen.

### 10.3. Kurzdarstellung der planungsrechtlichen Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Es ist erforderlich, da die bisherigen Festsetzungen die tatsächliche Entwicklung behindern und zu einem Funktionsverlust des Gebietes führen, durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A

„Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und die Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Herzberg am Harz kurzfristig, optimal, bedarfs- und funktionsgerecht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes zu schaffen, das Entwicklungspotential des Gebietes zu nutzen und der Gefahr eines Trading-down-Effekts in dem Gebiet vorzubeugen.

Durch die Gebietsumwandlung wird eine nachhaltige, flexible und marktgerechte Nutzungsmischung ermöglicht. Insbesondere kann Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden, ohne die gewerbliche Entwicklung auszuschließen.

Die Aufstellung der o.a. Bauleitpläne ist aus den vorgenannten Gründen und zur optimalen Realisierung der Intentionen der Stadt Herzberg am Harz sowie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Planbereich erforderlich.

#### 10.4. Kurzdarstellung der wesentlichen Auswirkungen Bebauungsplanes

##### Städtebauliche Auswirkungen

Die Umwandlung in **Urbane Gebiete** stärkt die Funktionsvielfalt und erhöht die Resilienz (hier: Fähigkeit eines Systems zum Selbsterhalt) des Gebietes gegenüber wirtschaftlichen Veränderungen. Die Wiedernutzung von Leerständen trägt zur Stabilisierung der städtebaulichen Struktur und zur Belebung des öffentlichen Raums bei. Die Grundzüge der Planung werden nicht wesentlich verändert, sondern an die tatsächliche städtebauliche Entwicklung angepasst und es wird durch die Stabilisierung der Nutzungsmischung eine langfristige Belebung des Quartiers erfolgen.

##### Wohnraumentwicklung

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen in **Urbanen Gebieten** ermöglicht zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum und unterstützt somit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie der Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.

##### Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Planung verbessert die Entwicklungsmöglichkeiten für Eigentümer und Investoren und schafft flexiblere Rahmenbedingungen für kleinteilige gewerbliche Nutzungen.

##### Zusammenfassung

Durch die Festsetzung als **Urbanes Gebiet**:

- bleibt eine gemischte Nutzung erhalten,
- wird Wohnen stärker zugelassen als im Kern- und Mischgebiet,
- bleiben gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zulässig,
- wird die städtebauliche Dichte beibehalten,
- werden Leerstände beseitigt,
- wird keine funktionierende Einzelhandelsstruktur verdrängt,
- werden die Rahmenbedingungen für Investitionen verbessert und
- keine erheblichen Beeinträchtigungen begründet.

#### 11. Städtebauliche Rechtfertigung

Die Umwandlung in **Urbane Gebiete** ist städtebaulich gerechtfertigt, da:

- die ursprünglich kerngebietstypische Prägung faktisch nicht mehr gegeben ist,
- die Nachfrage nach großflächigem Einzelhandel in dieser Lage nicht mehr besteht,
- eine stärkere Wohnnutzung zur Belebung und sozialen Stabilisierung beiträgt,
- das **Urbane Gebiet** die erforderliche Flexibilität für kleinteilige Nutzungsstrukturen bietet,
- das Gebiet weiterhin eine urbane Dichte und Nutzungsintensität aufweist.

Das **Urbane Gebiet** stellt ein geeignetes Instrument dar, um auf innerstädtische Transformationsprozesse zu reagieren und eine nachhaltige Nutzungsstruktur im Sinne der Innenentwicklung zu fördern.

## 12. Bestehendes Planungsrecht sowie übergeordnete Planungen u. Nutzungsregelungen

### 12.1. Bestehende planungsrechtliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz besteht zurzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz mit seinen 5 rechtsverbindlichen Änderungen, so dass Vorhaben gem. § 30 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen sind.

**Anmerkung:** Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz ist für die geplante Nutzungsänderung in der vorliegenden Planung **nicht** relevant.

#### 12.1.1. Planungsrechtliche Übersicht

Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz mit den relevanten rechtsverbindlichen Bauleitplänen.



**Abb. 3** Übersichtsplan über die planungsrechtliche Bestandssituation  
 Auszug aus der Liegenschaftskarte  
 Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung

## 12.1.2. Bebauungsplan

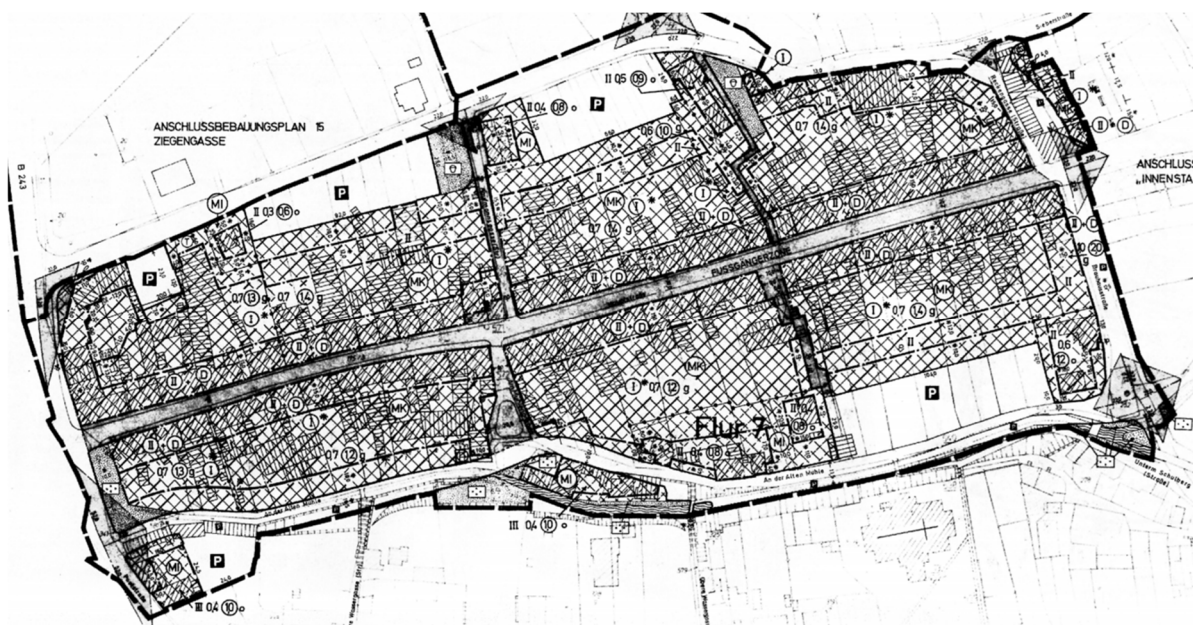


Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE:

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | REISANLAGE                            |
|  | FLURGRENZE                            |
|  | FLURSTÜCKSGRENZE                      |
|  | NUTZUNGSGRENZE                        |
|  | GRABEN                                |
|  | BÖSCHUNG                              |
|  | HÖHENLINIEN ÜBER N.N. NICHT VORHANDEN |
|  | MÄUER                                 |
|  | ZAUN                                  |
|  | GARTENLAND                            |

## LEGENDE DER PLANUNG:

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | MISCHGEBIET, GEM § 6 BauNVO |
|  | KERNGEBIET, GEM § 7 BauNVO  |

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| III      | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE |
| II       | ZWINGEND                             |
| D        | AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ZWINGEND    |
| 0,7      | GRUNDFLÄCHENZAHL                     |
| 1,4      | GESCHOSSFLÄCHENZAHL                  |
| BAUWEISE |                                      |
| 0        | OFFENE BAUWEISE                      |
| 9        | GESCHLOSSENE BAUWEISE                |
| ---      | BAUGRENZE                            |

## VERKEHRSLÄCHEN

|  |                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN                                                                                                                           |
|  | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN                                                                                                                           |
|  | STRASSENABGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN                                                                                      |
|  | SICHTDREIECKSLÄCHEN SIND VON BAULICHER NUTZUNG, AUFSCHÜTTUNGEN, SOWIE BEWUCHS UND EINFRIEDIGUNGEN ÜBER 80cm ÜBER FAHRBAHN-OBERKANTE FREIZUHALTEN. |
|  | FUSSGÄNGERZONE                                                                                                                                    |
|  | FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN                                    |
|  | UMFORMERSTATION                                                                                                                                   |

## GRÜNFLÄCHEN

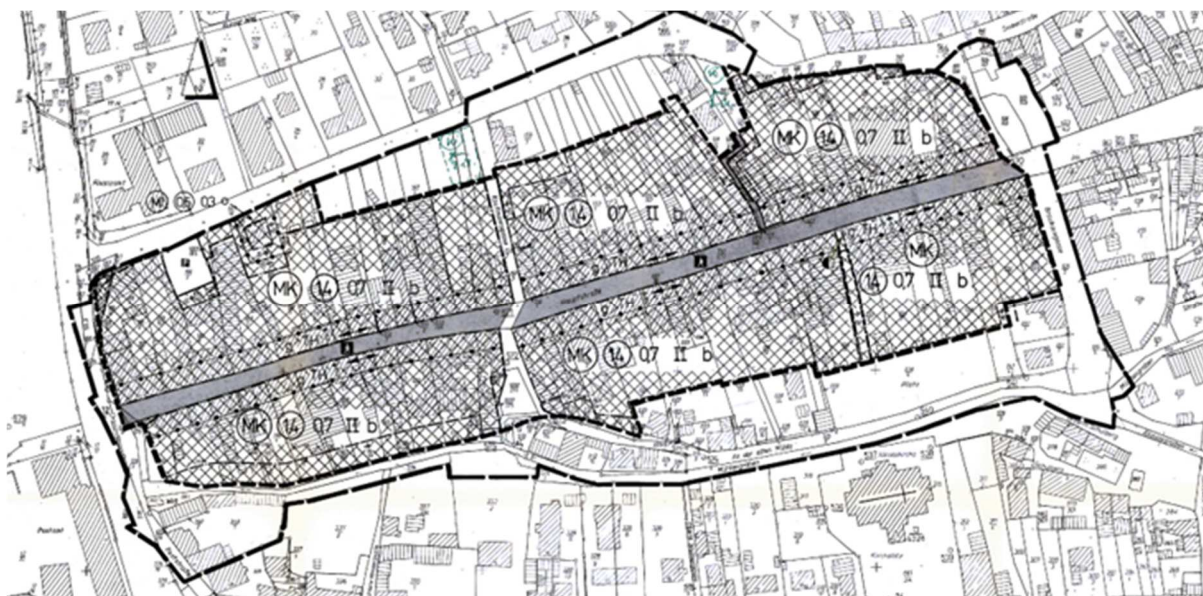
|  |            |
|--|------------|
|  | GRÜNLANDE  |
|  | SPIELPLATZ |

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

|  |                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES                                                                               |
|  | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES |
|  | WASSERFLÄCHEN                                                                                                                            |
|  | TANKSTELLE                                                                                                                               |
|  | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN                                                                                |

Abb. 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

### 12.1.3. 1. Änderung des Bebauungsplanes



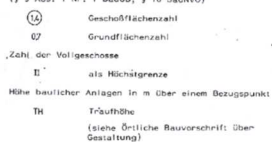
**Abb. 6 Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

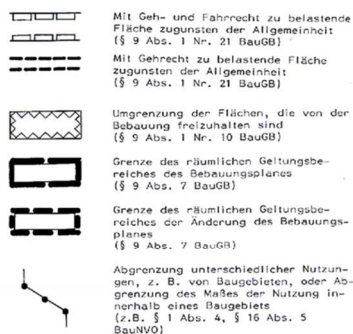


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In der durch ① gekennzeichneten überbaubaren Fläche darf im 1. Obergeschoß eine im Kerngebiet -MK- zulässige Bebauung in geschlossener Bauweise errichtet werden;
- In den überbaubaren Flächen, für die eine besondere Bauweise - b - festgesetzt wird, sind Gebäude in geschlossener Bauweise zu errichten, es sei denn, der nach der Niedersächsischen Bauordnung notwendige Abstand zu möglichen oder vorhandenen Gebäuden auf Nachbargrundstücken kann insgesamt auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (§ 2 (4) BauNVO);
- Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig;
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

**Abb. 7 Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

12.1.4. 3. Änderung des Bebauungsplanes

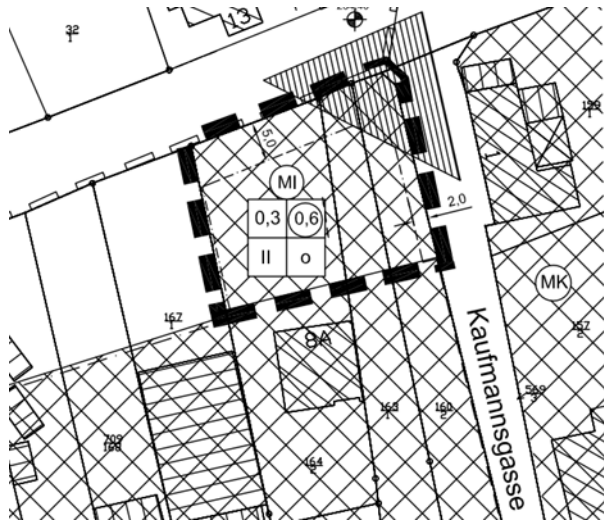
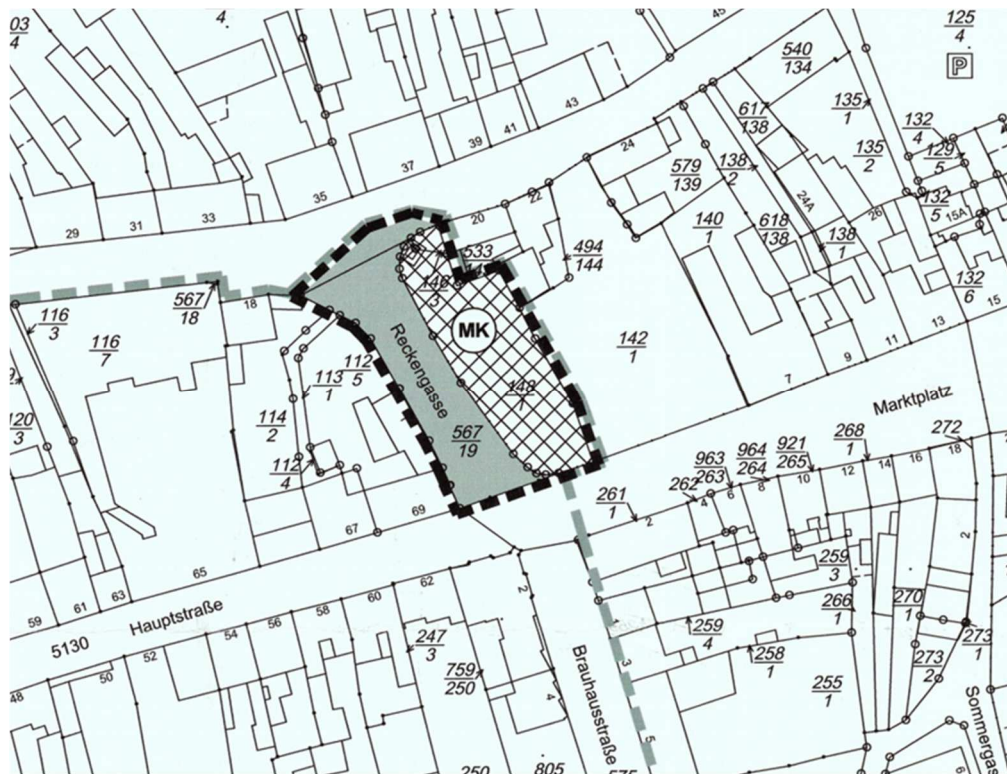


Abb. 8 Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

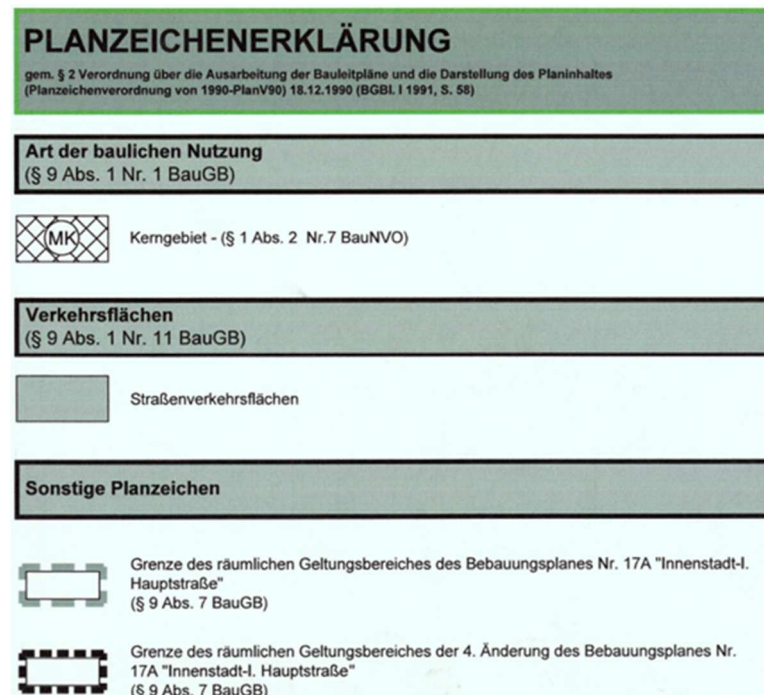


Abb. 9 Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

#### 12.1.5. 4. Änderung des Bebauungsplanes



**Abb. 10 Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen



**Abb. 11 Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

## 12.1.6. 5. Änderung des Bebauungsplanes

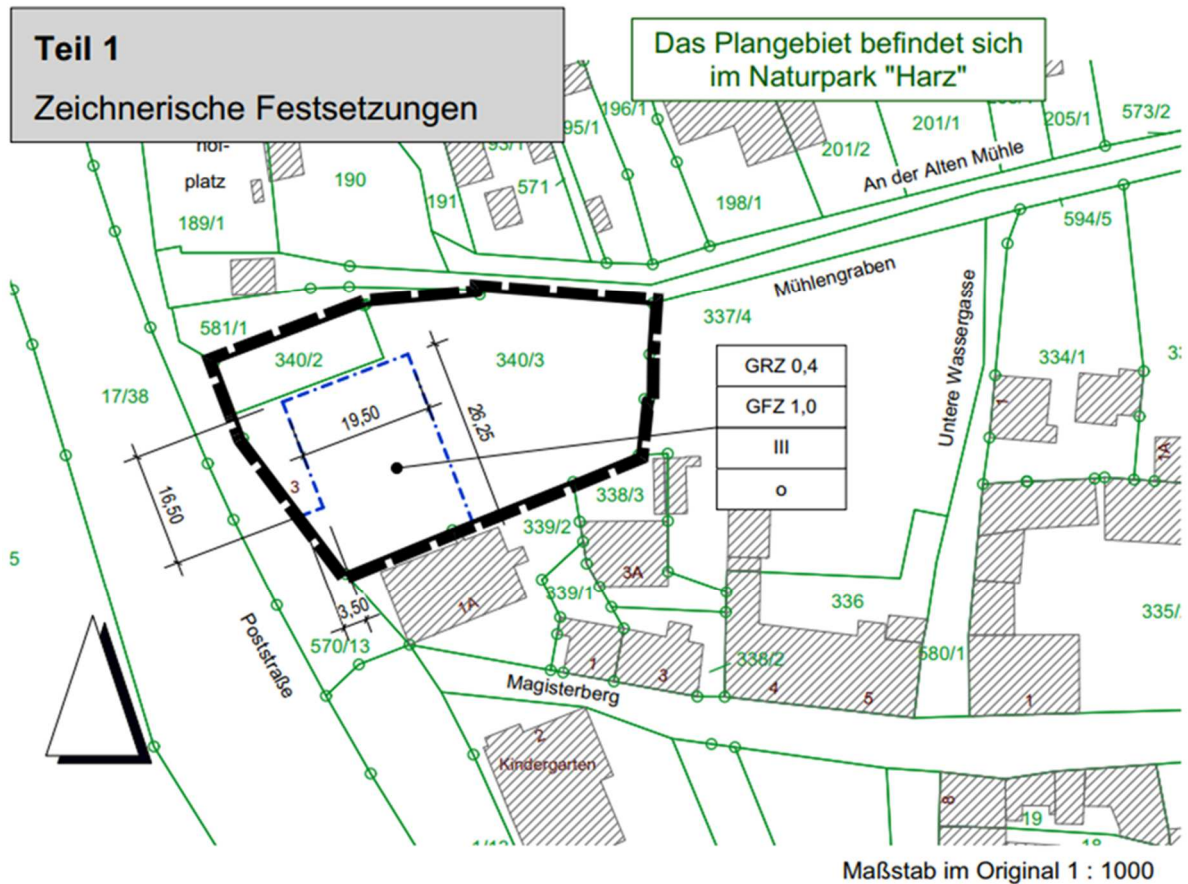


Abb. 12 Auszug aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

**01 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß       |
| GFZ | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß     |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

**02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

|     |                 |
|-----|-----------------|
| o   | offene Bauweise |
| --- | Baugrenze       |

**03 SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 5. Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Teil 3

#### Textliche Festsetzungen

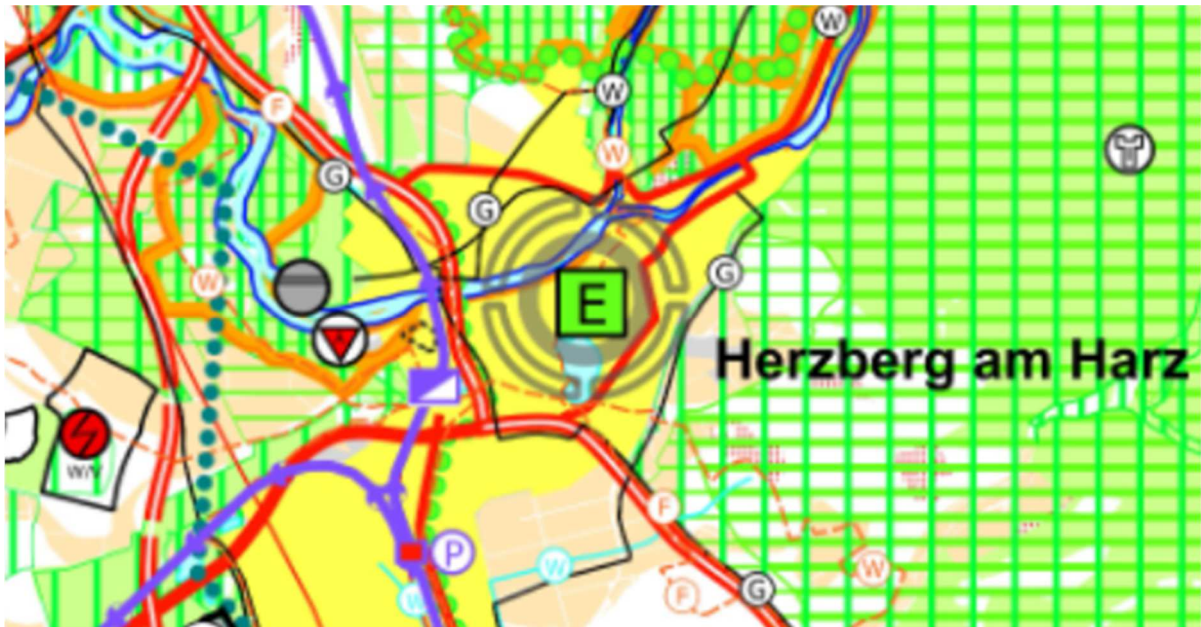
1. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17A „Innenstadt – I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz (Ursprungsplan) werden durch die Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A „Innenstadt – I. Hauptstraße“ vollständig ersetzt.
2. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet – MI) und die Festsetzung der öffentlichen Parkfläche des Ursprungsplanes werden ersatzlos aufgehoben.
3. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig.
4. Als Ausgleichsmaßnahme ist vom Grundstückseigentümer je 50 m<sup>2</sup> bebauter Fläche (z.B. Gebäude) sowie je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche (z.B. Wege, Zufahrten, Stellplätze) mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (14/16 cm Stammumfang) in handelsüblicher Baumschulqualität oder mindestens 5 standortheimische Laubsträucher als Gruppe oder freiwachsende Hecke, ca. 100 – 150 cm hoch, jeweils in einer Pflanzfläche von 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen, dauerhaft ihrem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abgeschlossen werden.

**Abb. 13 Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen

#### 12.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung



**Abb. 14 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2020 (Entwurf)**

Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen (RROP 2020)

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen (ohne Maßstab)

| Planzeichen                        | Begriff                                                                  | Textziffer des RROP | Planzeichen            | Begriff                                                          | Textziffer des RROP | Planzeichen | Begriff                      | Textziffer des RROP | Planzeichen | Begriff                                         | Textziffer des RROP |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Raum- und Siedlungsstruktur</b> |                                                                          |                     |                        |                                                                  |                     |             |                              |                     |             |                                                 |                     |
|                                    | Oberzentrum                                                              | 2.2 06              |                        | Vorranggebiet Biotopverbund                                      | 3.1.2 02 (2)        |             | Bodenschutz                  | 4.3 01              |             | Vorranggebiet Elektrischer Betrieb              | 4.1.2 02 (2)        |
|                                    | Mittelzentrum                                                            | 2.2 07              |                        | Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung                       | 3.2.3 01 (8)        |             | Schutz kultureller Sachgüter | 3.1.1 01 (2)        |             | Vorranggebiet Elektrischer Betrieb              | 4.1.2 02 (1)        |
|                                    | Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion                            | 2.2 02 (2)          |                        | Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung                       | 3.2.3 01 (10)       |             | Schutz kultureller Sachgüter | 3.1.1 01 (4)        |             | Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride     | 4.1.2 05 (2)        |
|                                    | Grundzentrum                                                             | 2.2 03 (1)          |                        | Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung                     | 3.2.3 01 (9)        |             | Rohstoffgewinnung            | 3.2.2 02-07         |             | Vorranggebiet Autobahn                          | 4.1.3 01 (1)        |
|                                    | Zentrales Siedlungsgebiet                                                | 2.2 04 (1)          |                        | Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung         | 3.2.3 01 (5)        |             | Rohstoffgewinnung            | 3.2.2 07 (3)        |             | Vorranggebiet Anschlussstelle (viestreffig)     | 4.1.3 02 (1)        |
|                                    | Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten    | 2.1 07 (1)          |                        | Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus        | 3.2.3 01 (4)        |             | Rohstoffgewinnung            | 3.2.2 07 (3)        |             | Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (viestreffig) | 4.1.3 02 (1)        |
|                                    | Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten | 2.1 07 (2)          |                        | Vorranggebiet Tourismussehewegpunkt                              | 3.2.3 01 (6)        |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 03 (1)        |             | Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (viestreffig) | 4.1.3 02 (1)        |
|                                    | Vorranggebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe                           | 2.1 03 (2)          |                        | Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage                    | 3.2.3 01 (8)        |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 04 (1)        |             | Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung   | 4.1.3 02 (1)        |
|                                    | Herzberg: erhöhte Bedeutung für die Nahversorgung                        | 2.3 10 (1)          |                        | Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg                     | 3.2.3 01 (13)       |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 04 (1)        |             | Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung   | 4.1.3 02 (3)        |
| <b>Natur- und Landschaft</b>       |                                                                          |                     |                        |                                                                  |                     |             |                              |                     |             |                                                 |                     |
|                                    | Vorranggebiet Natur und Landschaft                                       | 3.1.2 08 (1)        | <b>Landwirtschaft</b>  |                                                                  |                     |             |                              |                     |             |                                                 |                     |
|                                    | Vorranggebiet Natur und Landschaft                                       | 3.1.2 08 (2)        | <b>Forstwirtschaft</b> |                                                                  |                     |             |                              |                     |             |                                                 |                     |
|                                    | Vorranggebiet Natura 2000                                                | 3.1.3 01-02         |                        | Vorranggebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials | 3.2.1 01 (8)        |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 03            |             | Vorranggebiet Seehafen / Binnenhafen            | 4.1.4 04 (2)        |
|                                    |                                                                          |                     |                        | Vorranggebiet Wald                                               | 3.2.1 02 (1)        |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 02 (2-3)      |             | Vorranggebiet Schiene / Haltepunkt              | 4.1.4 04 (3)        |
|                                    |                                                                          |                     |                        | Vorranggebiet von Aufforstung freigehaltenes Gebiet              | 3.2.1 04 (1)        |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 02 (2-3)      |             |                                                 |                     |
|                                    |                                                                          |                     |                        |                                                                  |                     |             | Verkehr - Schiene            | 4.1.2 02 (2)        |             |                                                 |                     |

**Abb. 15 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen 2020 (Entwurf)**  
Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen (RROP 2020)  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen (ohne Maßstab)

### Zentralörtliche Funktionszuweisung

In dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen 2020 (RROP 2020) ist die Stadt Herzberg am Harz in der zentralörtlichen Gliederung als „Mittelzentrum“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgaben „Tourismus“ ausgewiesen.

In dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Göttingen 2020 wird der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt.

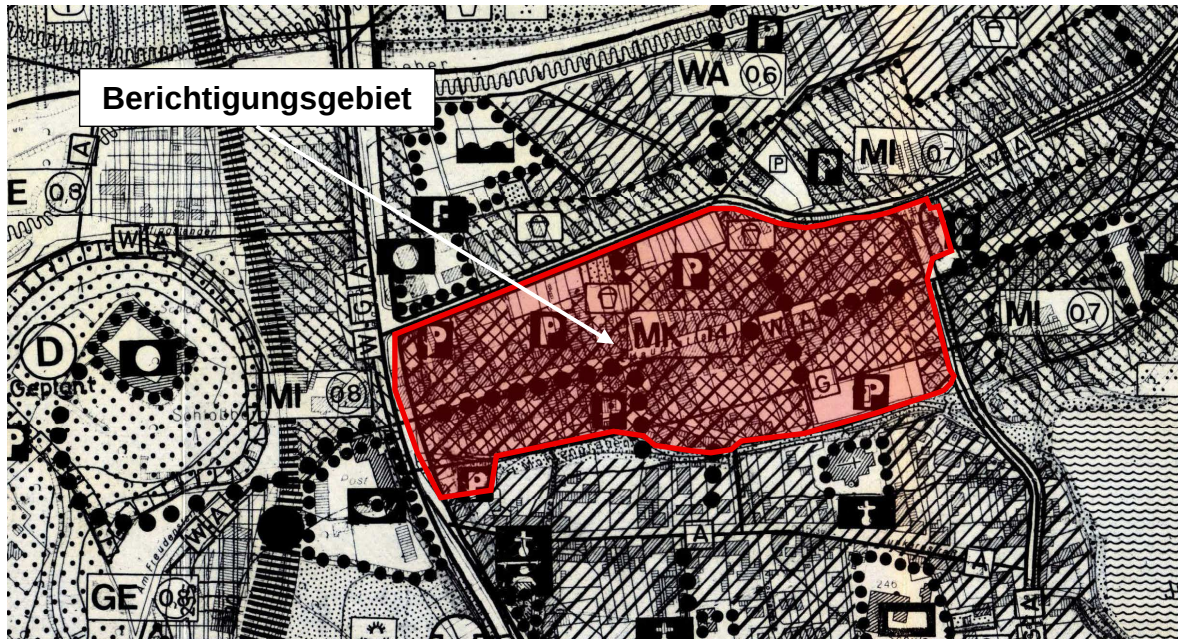
In einem „Zentralen Siedlungsgebiet“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Die geplante Nutzungsstruktur des Änderungsgebietes erfüllt diese Aufgaben eines „Zentralen Siedlungsgebietes“.

Auf Grund der Größe des Plangebietes, der geplanten Nutzungsänderung, der zentralörtlichen Funktionszuweisung und der raumordnerischen Darstellung geht die Stadt Herzberg am Harz davon aus, dass der Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dauerhaft materiell übereinstimmt und somit dem Gebot der Anpassung gem. § 1 (4) BauGB entsprochen wird.

### 12.3. Darstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Als Nutzungsarten wurden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzberg am Harz für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz „**Mischgebiet**“ gem. § 1 (2) Nr. 7 BauGB und „**Kerngebiet**“ gem. § 1 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt. Die Darstellungen des „**Mischgebietes**“ gem. § 1 (2) Nr. 7 BauGB und des „**Kerngebietes**“ gem. § 1 (2) Nr. 9 BauGB in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzberg am Harz ermöglichen keine Festsetzung eines „**Urbanen Gebietes**“ gem. § 6a BauNVO in dem 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz.

Um im vorliegenden Planverfahren das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB in vollem Umfang einhalten zu können, ist es daher erforderlich, eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Herzberg am Harz (hier: mit der Darstellung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 1 (2) Nr. 8 BauNVO) auf dem Wege einer Berichtigung gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB vorzunehmen.



**Abb. 16 Flächennutzungsplan der Stadt Herzberg am Harz**

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herzberg am Harz  
Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung (ohne Maßstab)

### 13. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes ist durch den Bestand gesichert und ist durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### 14. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

#### Lage des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz befindet sich im westlichen Kernstadtbereich (Innenstadt) der Stadt Herzberg am Harz und wird begrenzt

- im Norden durch die „Sieberstraße“,
- im Osten durch die „Reckengasse“ und „Brauhausstraße“,
- im Süden durch die Straße „An der Alten Mühle und
- im Westen durch die Straße „Osteroder Straße“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und die bestehende Nutzungsstruktur ist dem **Übersichtsplan** (Abb. 1) zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden können. Der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzulastenden Konflikte verlangt werden muss, wird im vorliegenden Fall erfüllt.

### Vorhandene Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Die Flächen im Änderungsgebiet sind bebaut und werden gegenwärtig als Gewerbe- und Siedlungsflächen im Sinne der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (hier: Kern- und Mischgebiete) genutzt.

### Städtebauliche Kenndaten für das Änderungsgebietes

#### Bruttobauland

Summe aller Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs-, Wasserflächen etc. innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Bruttobauland ca. 80.568 m<sup>2</sup>

#### Nettobauland (Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO)

Summe aller bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes.

Nettobauland ca. 64.770 m<sup>2</sup>

### Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich im öffentlichen und privaten Eigentum.

## **15. Immissionsschutzrechtliche Belange (Schallschutz)**

Zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen (hier: Schallschutz) werden die folgenden Ausführungen gemacht.

### Rechtsgrundlagen

Bei der Festsetzung **Urbaner Gebiete** sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen insbesondere aus:

- § 1 (6) Nr. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse),
- § 6a BauNVO (Gebietstypik MU),
- § 15 BauNVO (Gebietsverträglichkeit im Einzelfall),
- § 22 BImSchG (Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und
- die einschlägige Rechtsprechung.

zu berücksichtigen.

### Gebietscharakter des Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO

Nach § 6a (1) BauNVO gilt:

**„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“**

Das **Urbane Gebiet** ist bewusst als lärmtoleranter Gebietstyp mit gleichgewichtiger Nutzungsmischung konzipiert worden. Der Ordnungsgeber hat mit Einführung des **Urbanen Gebietes** eine höhere immissionsschutzrechtliche Schwelle gegenüber Kern- und Mischgebieten zugrunde gelegt.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gem. **TA Lärm** betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in **Urbanen Gebieten** tags (6:00–22:00 Uhr) 65 dB(A) nachts (22:00–6:00 Uhr) 45 dB (A) und in Kern- / Mischgebieten tags (6:00–22:00 Uhr) 60 dB(A) nachts

---

(22:00–6:00 Uhr) 45 dB(A). Somit liegt der maßgeblichen Tagesimmissionsrichtwert für **Urbane Gebiete** um 2 dB(A) höher als der Kern- / Mischgebietswert und der zulässige Beurteilungspegel trägt dem urbanen Gebietstyp hinsichtlich Verdichtung und Nutzungsmischung Rechnung.

---

#### **Anwendung des § 15 BauNVO (Gebietsverträglichkeit)**

Unabhängig von der abstrakten Zulässigkeit bestimmter Nutzungen gilt § 15 (1) Satz 1 BauNVO:

***„Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.“***

Weiter heißt es in § 15 (1) Satz 2 BauNVO:

***„Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.“***

Damit wird sichergestellt, dass trotz der erhöhten Lärmtoleranz des **Urbanen Gebietes**:

- **keine unzumutbaren Immissionskonflikte entstehen,**
- **der Gebietscharakter gewahrt bleibt und**
- **das Rücksichtnahmegebot beachtet wird.**

Die Vorschrift gewährleistet eine einzelfallbezogene immissionsschutzrechtliche Steuerung im Baugenehmigungsverfahren.

---

#### **Bewertung der Gebietsumwandlung von Kerngebiet in Urbanes Gebiet**

Das bisher festgesetzte Kerngebiet weist nach § 7 BauNVO eine primär gewerblich geprägte Zweckbestimmung auf. Die zulässigen Emissionen sind dort regelmäßig höher als im **Urbanen Gebiet**. Die Umwandlung in ein **Urbanes Gebiet** führt daher nicht zu einer Erhöhung zulässiger gewerblicher Lärmemissionen, sondern im Regelfall zu einer stärkeren Berücksichtigung der Wohnnutzung.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass:

- **bereits im Bestand Wohnnutzungen vorhanden sind,**
- **keine erheblich störenden Gewerbebetriebe zugelassen werden und**
- **die Gebietsumwandlung keine neue gewerbliche Intensivierung vorbereitet.**

Die Planung verschärft somit **keine** bestehenden Immissionskonflikte.

---

#### **Sicherung gesunder Wohnverhältnisse**

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird gewährleistet durch:

- **Anwendung der TA Lärm im Genehmigungsverfahren,**
- **Prüfung der Gebietsverträglichkeit nach § 15 BauNVO,**
- **bauordnungsrechtliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz (DIN 4109) und**
- **ggf. Vorgaben zu Betriebszeiten oder Anlieferungsregelungen (sofern erforderlich).**

Sollten im Einzelfall gewerbliche Nutzungen zu unzumutbaren Störungen führen, stehen ausreichend Steuerungsinstrumente zur Verfügung.

---

## Abwägung

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurden berücksichtigt:

- **das Interesse an einer lebendigen, gemischt genutzten Quartiersstruktur,**
- **die Belange der ansässigen und zukünftigen Gewerbebetriebe und**
- **die Schutzbedürftigkeit vorhandener und zukünftiger Wohnnutzungen.**

Aufgrund der spezifischen Gebietscharakteristik des **Urbanen Gebietes** und der normativen Steuerung durch § 15 BauNVO sowie TA Lärm ist davon auszugehen, dass unzumutbare Immissionen ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzung als **Urbanes Gebiet** steht daher mit § 1 (6) Nr. 1 BauGB in Einklang.

## Ergebnis zur Schallproblematik

Die Umwandlung des Kerngebietes in ein **Urbanes Gebiet**:

- **wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,**
- **berücksichtigt die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm,**
- **gewährleistet durch § 15 BauNVO eine einzelfallbezogene Konfliktbewältigung und**
- **führt nicht zu einer planbedingten Verschärfung bestehender Lärmsituationen.**

Die Festsetzung **Urbaner Gebiete** als Art der baulichen Nutzung in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz ist daher immissionsschutzrechtlich vertretbar und abwägungsgerecht.

## **16. Beschreibung und Begründung für die Festsetzungen des Bauleitplanes**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

### **1. Änderung der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Alle Festsetzungen von Kerngebieten (MK) gem. § 7 BauNVO und Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO in den rechtsverbindlichen Bauleitplänen (hier: Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und die 1., 3. und 4. Änderungen dieses Bauleitplanes) werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz durch die Festsetzung **Urbane Gebiete** gem. § 6a BauNVO als Art der baulichen Nutzung ersetzt.

### **2. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Für die Fläche im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird als Art der baulichen Nutzung **Urbanes Gebiet** gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

### **3. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO**

Die **Urbanen Gebiete** (MU) dienen gem. § 6a (1) BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben in dem festgesetzten **Urbanen Gebiet** bestimmt sich nach § 6a BauNVO. Allgemein zulässig sind im **Urbanen Gebiet** folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe und
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungsarten gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) und gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4. Aufhebung von textlichen Festsetzungen**

##### **4.1 Aufhebung einer textlichen Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**

Aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird die folgende textliche Festsetzung **ersatzlos aufgehoben** und ist nicht Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz:

**„Im MK-Gebiet sind in den Obergeschossen Wohnungen gem. § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig“**

##### **4.2 Aufhebung einer textlichen Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz**

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird die folgende textliche Festsetzung (hier: textliche Festsetzung Nr. 3) **ersatzlos aufgehoben** und ist nicht Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz:

**„Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig;“**

#### **Begründung für die Festsetzungen Nr. 1 - 3 des Bauleitplanes**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet (MU)** gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die mit der BauNVO 2017 neu eingefügte Baugebietskategorie erlaubt eine, im Vergleich zum Mischgebiet, breiter angelegte Nutzungsmischung. Intention des Ordnungsgebers war es, mit der Einführung der Gebietskategorie „**Urbane Gebiete (MU)**“ kompakte, nutzungsgemischte Quartiere zu entwickeln, die gut erschlossen sind. Sie ermöglichen kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten und sind ein geeignetes Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung. Diese Voraussetzungen und Zielvorstellungen für ein **Urbanes Gebiet** treffen hier für den Standort voll umfänglich zu.

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist es daher, durch die Festsetzung eines **Urbanen Gebietes** in diesem zentralen Bereich der Stadt Herzberg am Harz eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnungen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Da die Nutzungsmischung nach § 6a (1) BauNVO - im Vergleich zu einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO - dabei nicht gleichwertig sein muss, wird das planerische Ziel, das innerstädtische Quartier zu entwickeln und zu stärken, durch eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen verbunden mit einer größeren Flexibilität an Möglichkeiten, unterstützt.

## Ausschluss von Nutzungen in Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO

Die Nutzungsarten gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) und gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen), die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und sind somit nicht zulässig.

### 1. Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO im **Urbanen Gebiet**.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, mögliche Nutzungskonflikte mit Blick auf die geplante Erweiterung des innerstädtischen Wohnraumbereiches zu vermeiden. Da die Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen und Wettbüros, regelmäßig auch die Nachtzeit betreffen, können An- und Abfahrtgeräusche oder der Aufenthalt von Besuchern und Kunden im Freien zu regelmäßigen Konflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen führen und die im Bereich vorhandene Lärmpegelsituation durch die Immissionsrelevanz (Verkehr- und Gewerbelärm im Umfeld des Plangebietes) verschärfen.

### 2. Begründung des Ausschlusses von Tankstellen gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO im **Urbanen Gebiet**.

Die Nutzung „Tankstellen“, die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird nicht Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und ist somit nicht zulässig. Diese Festsetzung ist damit begründet, dass die Nutzung einer Tankstelle nicht mit der angestrebten städtebaulichen Struktur an diesem Standort vereinbar ist. Es ist Zielsetzung der Stadt Herzberg am Harz, den Wohnanteil in dem **Urbanen Gebiet** zu fördern und zusätzliches Verkehrsaufkommen an dem bereits verkehrlich stark frequentierten Bereich zu vermeiden. Weiterhin würde der Flächenanspruch einer Tankstelle zu Lasten anderer, durch die Planung angestrebter Nutzungen gehen.

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen funktionsbedingt anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischerweise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Stadtbild in dieser Innenstadtlage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Im Stadtgebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Herzberg am Harz zurückstehen.

### Zusammenfassung

Die ausgeschlossenen o.a. Nutzungen gehören nicht zu den tragenden Nutzungen für die Charakteristik von **Urbanen Gebieten**. Städtebauliches Ziel ist, in dem geplanten **Urbanen Gebiet** eine strukturelle Verbesserung der Arbeits-, Wohn- und Versorgungsfunktion zu erreichen. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen würde gerade diesem Ziel zuwiderlaufen und die geplante Nutzungsstruktur negativ prägen. Im konkreten Fall sind es die aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe sowie die dargestellten vielfältigen negativen städtebaulichen Wirkungen, die den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz begründen und rechtfertigen.

## Begründung für die Festsetzung Nr. 4 des Bauleitplanes

Die betroffenen 2 Festsetzungen schließen eine Wohnnutzung in den Erdgeschossenebenen aus und entsprechen somit nicht den städtebaulichen Zielen der geplanten urbanen Nutzungsstruktur zur Lösung der Leerstandsproblematik in dem Änderungsgebiet. Aus vorgenanntem Grund ist es erforderlich die Barrierewirkung dieser Festsetzungen durch Aufhebung zu beseitigen.

**Anmerkung:** Alle sonstigen Festsetzungen in dem Ursprungsplan und seinen 5 Änderungen sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz **nicht betroffen und behalten weiterhin ihre Verbindlichkeit.**

### 17. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

| Checkliste<br>(in Anlehnung an das UVPG i.V.m. dem BNatSchG)<br>zur<br>6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A<br>„Innenstadt - I. Hauptstraße“ der<br>Stadt Herzberg am Harz                                               |   | betroffen | nicht betroffen | Bemerkungen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|-----------------|-------------|
| <b><u>Schutzgebiete / geschützte Objekte</u></b>                                                                                                                                                                             |   |           |                 |             |
| Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG                                                                                                                                              |   |           | x               |             |
| Gebiete der Flora – Fauna - Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)                                                                                                                                                      |   |           | x               |             |
| Naturschutzgebiete                                                                                                                                                                                                           |   |           | x               |             |
| Nationalparke                                                                                                                                                                                                                |   |           | x               |             |
| Biosphärenreservate                                                                                                                                                                                                          |   |           | x               |             |
| Landschaftsschutzgebiete                                                                                                                                                                                                     |   |           | x               |             |
| Naturparke Harz                                                                                                                                                                                                              | x |           |                 |             |
| Naturdenkmale                                                                                                                                                                                                                |   |           | x               |             |
| Geschützte Landschaftsbestandteile                                                                                                                                                                                           |   |           | x               |             |
| Gesetzlich geschützte Biotop                                                                                                                                                                                                 |   |           | x               |             |
| Wasserschutzgebiet                                                                                                                                                                                                           |   |           | x               |             |
| Überschwemmungsgebiete                                                                                                                                                                                                       |   |           | x               |             |
| Denkmalgeschützte Gebiete                                                                                                                                                                                                    |   |           | x               |             |
| Darstellungen von Flächen des Abfallrechts                                                                                                                                                                                   |   |           | x               |             |
| Heilquellenschutzgebieten                                                                                                                                                                                                    |   |           | x               |             |
| Flächen mit Bodenkontaminationen                                                                                                                                                                                             |   |           | x               |             |
| Zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)                                                                                                                                       |   |           | x               |             |
| <b><u>Sonstige</u></b>                                                                                                                                                                                                       |   |           |                 |             |
| Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt                                                                                                                                 |   |           | x               |             |
| Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                                                                           |   |           | x               |             |
| Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen                                                                                                                                                                             |   |           | x               |             |
| Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte                                                                                                                                                                 |   |           | x               |             |
| Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften                                                                                                                             |   |           | x               |             |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                                                                                                                                              |   |           | x               |             |
| Nutzung erneuerbarer Energien                                                                                                                                                                                                |   |           | x               |             |
| Sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                                                                                                                                                  |   |           | x               |             |
| Darstellung von Landschaftsplänen                                                                                                                                                                                            |   |           | x               |             |
| Darstellung vom Landschaftsrahmenplan                                                                                                                                                                                        |   |           | x               |             |
| Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden |   |           | x               |             |

Hinsichtlich der Betroffenheit der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf das folgende Ergebnis der **Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB verwiesen.

## Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

### Zusammenfassende Bewertung

**Die überschlägige Prüfung der Kriterien gem. Anlage 2 BauGB zur Umwandlung der Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU) ergibt:**

- **Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.**
- **Die Flächen sind bereits bebaut bzw. vorbelastet (bebauter Innenbereich).**
- **Es ist keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.**
- **Schutzgebiete oder besonders empfindliche Umweltbestandteile sind nicht betroffen.**
- **Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind nicht zu erwarten.**
- **Es ist keine umweltrelevanten Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial.**

**Ergebnis: Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB wird festgestellt, dass die Umwandlung der Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) in Urbane Gebiete (MU) in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz, nach überschlägiger, jedoch sachgerechter und vollständiger Prüfung der maßgeblichen Kriterien nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt wird. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Planverfahrens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB sind somit gegeben und eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.**

## **18. Zusammenfassung**

Die Umwandlung der Kern- und Mischgebiete in **Urbane Gebiete** ist städtebaulich erforderlich, um auf strukturelle Veränderungen im Einzelhandel und anhaltende Leerstände zu reagieren. Durch die Anpassung der Gebietskategorie wird eine zukunftsfähige, flexible und gemischt genutzte Quartiersentwicklung ermöglicht.

Der Bauleitplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die verträglichen Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben zu schaffen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt und die funktionsgerechte Basis für die geplante Strukturänderung sein wird.

## **19. Beschluss**

Der Rat der Stadt Herzberg am Harz hat in seiner Sitzung am ..... die Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz gebilligt.

Herzberg am Harz, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
(Christopher Wagner)  
Bürgermeister