

BEKANNTMACHUNG

1. Änderung der Satzung der Stadt Braunlage über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Braunlage Innenstadt“

Aufgrund des § 142 (1) und (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. November 2011 (Nds. GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Braunlage in seiner Sitzung am 15. Mai 2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Änderung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände durch Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Sanierungsgebietes „Braunlage Innenstadt“ wird das mit Beschluss vom 11. Juni 2009 festgelegte Sanierungsgebiet entsprechend der in § 2 bezeichneten Gebietsabgrenzung geändert.

§ 2 Gebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Sanierungsgebietes „Braunlage Innenstadt“ ist im anliegenden Lageplan mit einer schwarzen unterbrochenen Linie umrandet dargestellt. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Braunlage, den 16. Mai 2012

Stadt Braunlage
Bürgermeister Stefan Grote


(Grote)



Anlagen:

- Erläuterungen zur Satzung
- Lageplan

**Gründe und Erläuterung zur
1. Änderung der Satzung der Stadt Braunlage über die
förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Braunlage Innenstadt“**

1. Rechtsbestand

Mit Beschluss vom 11. Juni 2009 hat der Rat der Stadt Braunlage die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Braunlage Innenstadt“ beschlossen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte auf Grundlage von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB; Gründe für die Abgrenzung waren die dort aufgezeigten städtebaulichen Missstände sowie das Ziel, diese in einem funktional zusammenhängenden Gebiet zu beheben.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Braunlage Innenstadt“ soll nun um eine ca. 7.500 m² große, östlich an das bestehende Sanierungsgebiet angrenzende Fläche entlang der Wurmbergstraße erweitert werden. Diese Fläche ist in der als Bestandteil der Satzung beige-fügten Anlage „Lageplan“ unterbrochen schwarz umrandet dargestellt.

2. Begründung

Das ca. 7.500 m² große Erweiterungsgebiet schließt sich unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in östlicher Richtung an. Es wird somit angestrebt, mittels Satzungsänderung das Erweiterungsgebiet in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Das Erweiterungsgebiet ist ausgehend vom zentralen innerstädtischen Kreuzungsbereich (Am Brunnen / Elbingeröder Straße) in rund 200 Metern fußläufig zu erreichen. Südlich des Erweiterungsgebietes befinden sich mit dem Kurpark, dem Schulzentrum sowie dem Touristeninformationszentrum wesentliche zentrale Einrichtungen der Stadt Braunlage. Sowohl in funktionaler als auch in städtebaulicher Hinsicht weist die Gebietserweiterung dem zentralen Innenstadtbereich vergleichbare Strukturen auf. Außerdem übernimmt das Gebiet mit Blick auf die dort ansässigen Beherbergungsbetriebe und Arztpraxen eine Ergänzungsfunktion für das Innenstadtzentrum.

Das geplante Erweiterungsgebiet wird im Süden begrenzt durch die Elbingeröder Straße (B 27) sowie im Westen durch die bestehende Sanierungsgebietsgrenze zwischen der Wurmbergstraße und der Straße Am Amtsweg. Die nördliche und östliche Grenze des Gebietes werden markiert durch den Straßenverlauf der Hüttebergstraße. Das Erweiterungsgebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wurmbergstraße erschlossen und umfasst sieben bebaute Privatgrundstücke. Die südlichen Grundstücke verfügen teilweise über eine direkte Anbindung an die Elbingeröder Straße (B 27).

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weist das Erweiterungsgebiet einen für viele innerstädtische Lagen in Braunlage typischen Mischgebietscharakter auf. Der südliche Teil des Gebietes, entlang der Elbingeröder Straße, umfasst Hotel- und Pensionsnutzungen („Berliner Hof“ und ehem. „Kurhotel Rögener“), eine Praxisnutzung sowie eine (leerstehende) Schankwirtschaft, teilweise ergänzt durch Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Im nördlichen Teil dominieren Wohnnutzungen im Geschossbau sowie im Einfamilienhausbau. Die Bebauungsstrukturen weisen keine städtebauliche Einheitlichkeit auf, sie reichen von geschlossener mehrgeschossiger Bebauung bis hin zu offener eingeschossiger Bebauung unterschiedlicher Kubatur.

Als vordringlich sind jedoch die drohenden Funktionsverluste in Form von zunehmenden Leerständen innerhalb des Quartiers einzustufen. In diesem Zusammenhang ist der aufgrund seiner baulichen Dimension dominierende Gebäudekomplex des ehemaligen „Kurhotels Rögner“ hervorzuheben. Dieses bis zu viergeschossige Hotelgebäude steht seit 2009 leer, nachdem ein Brand Teile des Hauptgebäudes und des Dachstuhls zerstörte. Durch den andauernden Leerstand verfällt der Gebäudekomplex zusehends und die umliegenden Außenanlagen verwildern.

Daneben verzeichnen auch die erdgeschossigen Laden- und Geschäftsbereiche entlang der Elbingeröder Straße teilweise Leerstände. Im nördlichen Teil des Erweiterungsgebietes kommt es zunehmend auch zu Wohnungsleerständen.

Der räumliche Umgriff der beabsichtigten Gebietserweiterung war bereits Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2008. Zum damaligen Zeitpunkt wurden in dem zugeordneten Bereich C („die östlichen Stadtbereiche entlang der Elbingeröder Straße und zum Kurpark hin sowie der Kurpark selbst“) zwar funktionale Missstände in Form von gewerblichen Leerständen identifiziert, auf eine Einbindung in das bestehende Sanierungsgebiet wurde jedoch – vor dem Hintergrund vordringlicher Missstände an anderer Stelle sowie mit Blick auf umsetzungsfähige Sanierungsziele zur Aufwertung des öffentlichen Raums – verzichtet.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation im Erweiterungsgebiet in funktionaler Hinsicht verschärft. Durch den seit 2009 andauernden Leerstand der das Gebiet dominierenden Brandruine „Kurhotel Rögner“, droht neben einem städtebaulichen Missstand auch ein gebietsübergreifender „Imageschaden“ für den gesamten Innenstadtbereich. Da einerseits eine Nachnutzung des ehemaligen Kurhotels aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht möglich erscheint, andererseits private Investitionen aufgrund der Grundstücksgröße und der zu erwartenden Rückbaukosten nicht zu erwarten sind, besteht hier die Möglichkeit aber auch die Notwendigkeit für einen steuernden Eingriff von kommunaler Seite im Rahmen der Stadterneuerung. Mit dem Erwerb des Grundstücks und dem sich anschließenden Rückbau sowie der Herstellung einer zukünftig freiraumbezogenen, öffentlichen Nutzung, könnte eine zielgerichtete Aufwertung des Quartiers herbeigeführt werden, die private Folgeinvestitionen in der unmittelbaren Umgebung auslösen und damit dem zunehmenden Leerstand innerhalb des Erweiterungsgebietes entgegenwirken kann.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen lassen sich folgende **Sanierungsziele** für das Erweiterungsgebiet definieren:

- Entgegenwirken zunehmender Leerstände und drohender Funktionsverluste durch eine zielgerichtete Aufwertung („Leuchtturmprojekt“)
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Bessere Anbindung an das Innenstadtzentrum (Stärkung der Ergänzungsfunktion)

Daraus können folgende **Einzelmaßnahmen** für die Stadterneuerung abgeleitet werden:

- Grunderwerb der zum Verkauf stehenden Brandruine des ehem. „Kurhotels Rögner“
- Beseitigung abgängige Bausubstanz
- ggf. Durchführung bodenordnerische Maßnahmen für eine bessere Ausnutzung der umliegenden Grundstücke
- Herrichtung des Grundstücks „Kurhotel Rögner“ für eine öffentliche Nutzung unter Einbeziehung des angrenzenden Straßenraums

Das Sanierungsgebiet „Braunlage Innenstadt“ soll daher um das beschriebene Gebiet erweitert werden.

3. Beteiligung Behörden / Träger öffentlicher Belange

Der Bereich der beabsichtigten Gebietserweiterung war bereits Bestandteil der in 2008 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK, in deren Zuge eine schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Zudem wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Gebietserweiterung nicht die wesentlichen Grundzüge und Sanierungsziele der bisherigen Gesamtmaßnahme berühren wird, so dass von einer umfassenden Trägerbeteiligung i. S. d. § 4 BauGB abgesehen werden kann. Wenn sich im weiteren Sanierungsverfahren die Notwendigkeit zur Planungsvorbereitung ergeben sollte, an der die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, so wird den jeweils Betroffenen Gelegenheit gegeben, sich an der weiteren Entscheidungsvorbereitung zu beteiligen.

Auch wurde im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen/ISEK eine umfangreiche Bürgerbeteiligung mit themenbezogenen Arbeitskreisen und Fragebogenaktionen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde die Sanierung bereits frühzeitig und eingehend mit den Eigentümern sowie den sonstigen Sanierungsbetroffenen erörtert.

4. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat der Rat der Stadt Braunlage beim Beschluss über die 1. Änderung der Sanierungssatzung in seiner Sitzung am 15. Mai 2012 gebilligt.

Braunlage, den 21. Mai 2012

Stadt Braunlage
Bürgermeister Stefan Grote


(Grote)



(Siegel)