

Sanierungsgebiet „Braunlage Innenstadt“

- Satzung über die förmliche Festlegung -

Erläuterungen und Gründe zur förmlichen Festlegung

1. Vorbemerkung:

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt Braunlage auch eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens – entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren – zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen stellen die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Braunlage gemäß § 142 Abs. 1 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

“Braunlage Innenstadt“

dar.

2. Vorbereitende Untersuchungen:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunlage hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 beschlossen, für den Bereich der Innenstadt Braunlage einschließlich angrenzender Bereiche „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des BauGB wurden im Jahr 2008 durchgeführt und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beantragt.

Die öffentliche Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand am 29.04.2008 statt. Vorausgegangen waren Werkstattgespräche zur Innenstadtsanierung mit Bürgern am 01.03. sowie 13.03. und 01.04.2008.

Die örtlichen Erhebungen wurden in den Monaten Januar bis Mai 2008 vorgenommen.

Die Feststellung der Ortsbildprägenden Gebäude erfolgte im April 2008.

Die Voruntersuchungen ergeben, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt erheblicher Handlungsbedarf zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände besteht. Zur Umsetzung der im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung aufgezeigten Sanierungsziele bedarf es der Städtebauförderungsmittel, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Um eine zweckmäßige Durchführung zu gewährleisten, soll das künftige Sanierungsgebiet nicht das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen und die Bereiche betreffen, die den größten Umfang an städtebaulichen Missständen aufweisen. Daher soll das Sanierungsgebiet auf den innerstädtischen Bereich festgelegt werden.

Durch die Verkleinerung ist eine zweckmäßige Durchführung möglich und die Fördermittel können gebündelt und konzentriert auf ein strukturell zusammenhängendes Gebiet der Innenstadt verteilt werden. In diesem Gebiet liegen eindeutig umfangreiche Funktionsverluste vor.

Geografische und naturräumliche Lage

Braunlage liegt im Ober- bzw. Hochharz, die Kernstadt auf im Wesentlichen rund 500 m Höhe über dem Meeresspiegel; der innenstadtnahe „Hütteberg“ erreicht eine Höhe von 612 m über N.N., „Hausberg“ der Stadt, der durch die gleichnamige Seilbahn erschlossene „Wurmberg“ hat seine Spitze in 971 m Höhe von N.N. und stellt damit nach dem politisch allerdings zu Sachsen-Anhalt gehörenden „berühmtesten“ Berg des Harzes, dem Brocken, den zweithöchsten „Gipfel“ im Harz dar.

Die Stadt selbst ist in naher Umgebung vollständig von den Wäldern des Harzes umgeben, die „Stadt-Landschaft“ ist geprägt vom Tal des Flusschens „Warme Bode“, über dessen Ufern in hochwasserfreier Lage sich die Stadt Braunlage aus kleinen Anfängen als längstgestrecktes Siedlungs-Gebilde historisch entwickelt hat.

Nach und nach wurden auch die Seitentäler zu diesem Haupt-Tal mit „Siedlungs-Fingern“ besiedelt; dem letzten Jahrhundert blieb mit der damals üblichen weiträumigen Siedlungsentwicklung vorbehalten, auch die „Höhen“, also Hänge und Plateaus nach und nach teilweise zu besiedeln und zu bebauen.

Nach wie vor sind jedoch die Landschaftspartien zwischen Stadt und Waldrand und zwischen den einzelnen Stadtpartien mit ihren Wiesen prägend für die Stadtbereiche, die mit Ausnahme kleinerer Partien unmittelbar im Zentrum sämtlich eine lockere offene Struktur der Bebauung aufweisen. Insoweit ist Braunlage mit seiner rundum umfassenden Waldkulisse eine „Stadt oben im Harz und im Walde“ geblieben, was nach wie vor den Habitus und Stadtbild prägt.

Die Stadt Braunlage wäre nicht denkbar als heutige Stadt, wenn es nicht die beiden heutigen Bundesstraßen als alte Fernverkehrswege gäbe, nämlich die Bundesstraße 27 von Singen am Hohentwiel in Süddeutland bis Blankenburg, nicht weit entfernt von Braunlage am Nordostrand des Harzes, wo diese in die alte Ost-West-Fernverbindung von der Nordsee (Cuxhaven) bis einst nach Schlesien (heute bis Görlitz) mündet.

Auch die Nord-Süd-Verbindung, die Bundesstraße 4, ist eine alte Fern-Wegeverbindung von Schleswig-Holstein durch Niedersachsen über den Harz nach Thüringen.

Die B 27 führt heute noch mit all ihrem Verkehr durch die Stadt; die B 4 hingegen wurde im 20. Jhd. als großzügig weiträumig die Stadt umfahrende Umgehungsstraße so weit außerhalb gelegt, dass der heute nach der Wende wieder stark gestiegene Durchgangsverkehr insbesondere aus dem Raum Hannover / Braunschweig nach Thüringen die Stadt weitgehend unberührt lässt.

Hieraus resultiert das dann auch für die Stadtentwicklung und –sanierung wichtige Problem der innerstädtischen Verkehrsführung vor allem der Aufnahme eben des Fernverkehrs der B 27 in etwa aus dem Raum Kassel – Göttingen über den Harz und damit durch Braunlage nach Sachsen-Anhalt vor allem in die dort harznahen Bereiche und in jüngster Zeit auch zur neu als Schnellstraße ausgebauten B 6 mit dortigen Zielen.

Zentralörtliche Einstufung und Funktion

Braunlage ist als Grundzentrum mit Schwerpunkt „Erholung und Tourismus“ in der Nachbarschaft der Mittelzentren Clausthal-Zellerfeld und Bad Harzburg eingestuft.

3. Städtebauliche Missstände:

Die im Untersuchungsgebiet feststellbaren städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste betreffen alle städtebaulich und strukturell bedeutsamen Bereiche und Aufgabenfelder eines funktions- und zukunftsfähigen Ortskernes.

Als Haupt-Missstände sind aufzuzählen:

- der Großparkplatz, der vor allem auch für Stadt – und hier vor allem Zentrumsbesucher die erste Anlaufstelle darstellt – verschlissene Substanz, schlecht Organisation und Orientierung, unschönes Bild usw.
- Leerstand ohne Perspektive auf nachhaltige Wiedernutzung unmittelbar in der Stadtmitte – ein zwar stadtbildprägendes großes an sich historisches Gebäude mit mehreren auch jüngeren Zusatzbauten; dahinter desolaten Flächennutzung – hier ist Gemengelagen-Sanierung notwendig mit Grunderwerb und Abbrüchen – für einen neuen Stadtmitte-Platz als Entwicklungschance oder eine leistungsstarke passende Neubebauung
- Im Bereich der Kureinrichtungen, die für Braunlage nun einmal lebenswichtig sind, sind ebenfalls verschiedene städtebauliche Missstände zu verzeichnen, größere Leerstände, unattraktive Gebäude usw.
- Für das unmittelbare Stadtumfeld der Stadt gilt ebenfalls auf weite Partien eine „verschlossene“ Wege-Landschaft gerade in den attraktiven Bereichen entlang des Mühlengrabens und an anderen Örtlichkeiten
- Hinzu kommen noch sonstige Mängel, wie ebenfalls für die Stadt hinsichtlich dortiger Nutzung und Stadtbild als „Schwächen“ zu bezeichnende Situationen, wie vor allem der ehemalige Bahnhof, die Marktplatzumgebung und andere
- Es ist auch festzustellen, dass fast alle Straßendecken in den älteren Stadtgebieten stark sanierungsbedürftig sind. Dies gilt vor allem für die Randzonen im Untersuchungsgebiet.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes:

„Gemäß §142 Abs. 1 Satz 2 ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß §142 Abs. 1 Satz 3 aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.“

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es gem. ehemaligen Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988), deren Beachtung inhaltlich nach wie vor Sinn machen:

„Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Nr. 202.9) durchzuführen.

Im Übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanierungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen (Nr. 233).

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht (Nr. 203).“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird der Flächenumfang des angestrebten Sanierungsgebietes für die Innenstadtsanierung gegenüber dem Flächenumfang des Untersuchungsgebietes verkleinert. Im Bereich des historischen Ortskernes besteht die höchste Konzentration an städtebaulichen Missständen und Umbauerfordernissen.

Mit dem angestrebten Fördervolumen wird eine ausreichende finanzielle Basis geschaffen, um genügend Impulse und Anstöße zu geben sowie eine nachhaltige Entwicklung insgesamt einzuleiten, auch wenn – wie andernorts auch – sicherlich nicht alle wünschenswerten Maßnahmen komplett umgesetzt werden können. Dennoch werden genügend Projekte auch bei der angestrebten Sanierungsgebietsgröße zur Realisierung kommen können.

Der Nachweis der städtebaulichen Mängel und die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchungen dargelegt. Die Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, zügig durchführbar und finanzierbar. Sie liegen im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die zu schaffenden Voraussetzungen und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben. Zur Verwirklichung der Ziele und der dargestellten Maßnahmen bedarf es des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

5. Sanierungsziele und Maßnahmen

Der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen definiert für die Beseitigung v. g. Mängel wesentliche Ziele für das künftige Sanierungsgebiet. Nunmehr gelten in Anlehnung an die VU folgende Ziele, die im Rahmen der weiteren Planungen zu vertiefen bzw. ggf. zu modifizieren sind.

Leitbilder, Ziele:

1. Entwicklung eines Verkehrs- und Fußgängerleitsystems.
2. Neuplanung des Großparkplatzes mit funktionaler und stadtökologischer Optimierung, insbesondere der Flächenentsiegelung und Begrünung.
3. Gestaltungsqualität des Großparkplatzes durch Belagswahl, Belagsdifferenzierung und Begrünungen, insbesondere Baumopflanzungen verbessern.
4. Mittelachsallee Nord-Süd zur Anbindung an den Kurpark und die Innenstadt.

5. Neue diagonale Verbindung am Mühlenbach zur Herzberger Straße / Innenstadt.
6. Neue Service-Station für Gäste mit allen Touristikangeboten.
7. Empfehlungen zur Gebäudegestaltung (Fassadenanstriche, Verkleidungen).

Maßnahmen zur Aktivierung der Innenstadt

Innenstadtbereich Herzog-Wilhelm-Straße, Marktstraße

Leitbilder, Ziele

1. Zur Entlastung und Revitalisierung der Innenstadtbereiches sollte das bereits in der Vergangenheit projektierte Modell zur Einbahnstraßenregelung umgesetzt werden. Dies bedeutet in der Herzog-Wilhelm-Straße Einbahnstraße in Richtung Süden. Weiterhin Umlenkung des Verkehrs aus Richtung Süden über die Marktstraße zur Elbingeröder Straße als Einbahnstraße Richtung Norden. Der Straßenquerschnitt kann dann in der Herzog-Weilhelm-Straße zu Gunsten breiter Gehwege reduziert werden.
2. Das ehemalige Hotel „Brauner Hirsch“ sollte bis auf den neuen, rückwärtigen Zimmertrakt abgerissen werden. Unabhängig von der Entscheidung einer Neubebauung muss der Platzbereich „Am Brunnen“ auf diesem Areal deutlich vergrößert werden. Eine direkte räumliche Verbindung zum Marktplatz ist unbedingt erforderlich.
3. Eine weitere räumliche Verbindung sollte vom Heinrich-Jaspers-Platz mit umzugestaltender Grünanlage unterhalb der Kirche zwischen Gemeindehaus und Pfarramt erfolgen.
4. Die Räume der Einkaufsstraße Herzog-Wilhelm-Straße und westlich Elbingeröder Straße müssen in der Gestaltungs- und Wahrnehmungsqualität deutlich verbessert werden. Die Atmosphäre muss einen Flair- und Verweilcharakter haben. Dazu ist insbesondere die Einbeziehung aller Kleingrünanlagen erforderlich.
5. Die Öffnung des „Mühlenbaches“ ab dem Stadtplatz „Am Brunnen“ in Richtung Marktplatz und Verbindung mit dem bereits sichtbaren Mühlenwasser am Marktplatz soll die Attraktivität dieses neu zu konzipierenden Stadtraumes erhöhen.
6. Die Gehwegbereiche sollen differenziert gestaltet und verbreitert werden. Die Gastronomie sollte Bereiche zur Außenbewirtung erhalten. Die Bewirtungsbereiche sollten durch mobile, gut gestaltete Hecken, Riegel von Grünwänden von den Laufbereichen abgegrenzt werden. Es sollten auch öffentliche Bänke aufgestellt werden.
7. Eine Gestaltungssatzung für Fassaden und Geschäftswerbung ist unbedingt erforderlich.
8. Der Spazier- und Verbindungsweg „Am Graben“ sollte über den Parkplatz südlich der Feuerwehr direkt an den Marktplatz angebunden werden.
9. Die Dr.-Kurt-Schroeder-Promenade muss als schön gestaltete, einladende Direktverbindung an den Großparkplatz (Achs-Allee) ausgebaut werden.

Karl-Röhrig-Straße – Relaxa-Hotel

Leitbilder, Ziele

1. Die Einmündung „Karl-Röhrig-Straße“ einschließlich Brücke muss insgesamt eine einladende, deutlich wegweisende Gestaltung erhalten.
2. Der Straßenzug „Karl-Röhrig-Straße“ muss insgesamt visuell und funktional aufgewertet werden, so dass seine Bedeutung als Zufahrt zu einem höherwertigen Hotel wahrnehmbar ist. Dazu gehört unbedingt ein Gehweg.
3. Die Gebäudeoptik des Relaxa-Hotels im unteren Abschnitt der „Karl-Röhrig-Straße“ sollte aufgewertet werden.

Nördliche Innenstadt als Stadtdurchfahrt bis Bismarkstraße

Leitbilder, Ziele

1. Der Straßenraum der Harzburger Straße als eine der Hauptzufahrten und das Erscheinungsbild der Gebäude muss mit baulich-gestalterischen Maßnahmen so aufgewertet werden, dass ein ortstypisch einladend-freundlicher Gesamteindruck entsteht.
2. Die Gehwege müssen insgesamt eine einheitliche Oberflächenoptik in gestalterischer Differenzierung mit Bezug zu den Grundstückszugängen haben.
3. Die Straßenbeleuchtung hat auch eine bedeutende gestalterische Funktion, die im Bereich der Ahornallee im Lichtdesign erweitert werden sollte.
4. Das visuelle Erscheinungsbild des Eisstadions muss in der Fassadengestaltung deutlich verbessert werden. Die weithin sichtbaren Pylone sollten als „Orientierungsmarke“ der Stadt Braunlage hervorgehoben werden.
5. Die Minigolffläche sollte renoviert bzw. einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Großparkplatz mit Talstation Wurmberg-Seilbahn

Leitbilder, Ziele

1. Der Großparkplatz muss sich im Grenzbereich zwischen Naturlandschaft und Stadt so harmonisch einfügen, dass starke Kontraste soweit wie möglich reduziert werden. Es soll ein naturnaher, schonender Umgang mit Flächenverbrauch deutlich werden.
2. Konzept zur übergeordneten Verkehrslenkung und Wegweisung das sich sowohl auf gestalterisch – funktionale Flächengliederung und Organisation als auch auf Beschilderungen bezieht. Dabei sind orientierende fußläufige Verbindungen besonders zu berücksichtigen.
3. Die städtebauliche Anbindung des Großparkplatzes an die Innenstadt und den Kurparkbereich muss deutlich verbessert werden. Weiterhin muss seine Bedeutung als zentraler Parkplatz für Wanderer (z. B. Bodetal, Wurmberg, Achtermann) deutlicher werden.

4. Konzept zur inneren Verkehrsführung und Organisation des Großparkplatzes.
5. Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des Parkplatzgeländes.
6. Störende, nicht benötigte Gebäude sind zu entfernen.
7. Verbesserung des visuellen Erschließungsbildes der örtlich prägenden Bausubstanz.

Kurpark

Leitbilder, Ziele

1. Der Kurparkbereich muss insgesamt eine enge Anbindung an den Kernstadtbereich erhalten um die Verknüpfung aller touristischen Angebote zu verbessern.
2. Erschließungskonzept zur besseren Verbindung des Kurparkbereiches zum Stadtgebiet mit deutlicher Verbesserung der räumlichen Bezüge.
3. Der Kurpark mit seinem intensiven gärtnerischen Teil und den extensiven landschaftlichen Teil sollte insgesamt eine hohe eigenständige Qualität erhalten in denen viele Bedürfnisse des Freiraumerlebens erfüllt werden können.
4. Erhöhung der Attraktivität des Kurparkgeländes in Aktiv- und Passivbereiche unter besonderer Einbeziehung des Themas Wasser.
5. Besondere Aktivitätsmöglichkeiten oder Ausstattungen als Alleinstellungsmerkmal des Kurparks sind anzustreben.
6. Verbesserung der baulichen Infrastruktur des Wegenetzes einschließlich eines neuen Beleuchtungskonzeptes.
7. Ausbau des Park0platzes am Nordeingang und Verbesserung der Anbindung an die Elbingeröder Straße (Bogenstraße zur Turnhalle).
8. Für den Standort des Kurmittelhauses ist eine neue Freiraumnutzung vorzusehen.

Neue Mitte Marktplatz

Leitbilder, Ziele

1. Das Hauptziel, die Innenstadt Braunlages „aktiver“ und „attraktiver“ zu gestalten, soll beginnend mit der „Neuen Mitte – Marktplatz“ realisiert werden. Damit soll auch eine Signalwirkung für die weiteren Innenstadtbereiche indiziert werden.
2. Neben den vielfältigen kommunikativen Aktivitäten für Jung und Alt – Bürger und Gäste kann ein attraktiv gestalteter und ausgestatteter Freiraum den Aufbruch in die Zukunft eines „Neuen Braunlage“ symbolisieren.
3. Die „Neue Mitte – Marktplatz“ ist ebenso ein orientierender Sammelpunkt für alle weiteren fußläufigen Aktivitäten in Richtung südliche Stadtmitte und den Stadtpark.

4. Gestaltung, Materialwahl und die vielfältige Darstellung des Elementes Wasser sollen einen unverwechselbaren, eigenständigen Charakter der „Neuen Mitte“ in Braunlage schaffen.

Neugestaltung Platzbereich „Am Brunnen“

Leitbilder, Ziele

1. Der kleine Stadtplatz „Am Brunnen“ ist Endpunkt der schönen Ahorn-Allee an der Harzburger Straße und somit Teil der historischen Stadterschließung von Norden.
2. Dieser kleine Platzbereich hat daher eine bedeutende Verbindungsfunktion zur „Neuen Mitte – Marktplatz“. Diese Verbindung wird durch die Neuplanung der Diagonalverbindung über den Mühlbach zum Großparkplatz deutlich aufgewertet und aktiviert.
3. Der Einmündungsbereich der Elbingeröder Straße / „Am Brunnen“ soll einen lebendigen, ortsbildprägenden Charakter zum Thema „Harzer Wasser“ erhalten.
4. Wegen der geringen Flächengröße und der erforderlichen offenen Raumwirkung (visuelle Verbindung in Richtung Innenstadt) soll auf höhere, massiv wirkende Pflanzungen (Großsträucher, Bäume) verzichtet werden.

Neugestaltung Großparkplatz

Leitbilder, Ziele

1. Der Großparkplatz muss sich im Grenzbereich zwischen Naturlandschaft und Stadt so harmonisch einfügen, dass starke Kontraste soweit wie möglich reduziert werden. Es soll ein naturnaher, schonender Umgang mit funktionalem Flächenverbrauch deutlich werden.
2. Konzept zur übergeordneten Verkehrslenkung und Wegweisung, das sich sowohl auf gestalterisch-funktionale Flächengliederungen und Parkraum-Organisation als auch auf Beschilderungen bezieht. Dabei sind fußläufige Querverbindungen besonders zu berücksichtigen.
3. Die städtebauliche Anbindung des Großparkplatzes an die Innenstadt und den Kurparkbereich muss deutlich verbessert werden. Weiterhin muss seine Bedeutung als zentraler Parkplatz für Wanderer (z.B. Bodetal, Wurmberg, Achtermann) deutlicher herausgehoben werden.
4. Verbesserung der ökologischen Wertigkeit des Parkplatzgeländes.
5. Entfernung störender, nicht benötigter älterer Gebäude an der Ostseite.
6. Verbesserung des visuellen Erscheinungsbildes der örtlich prägenden Bausubstanz (Seilbahnstation, Eissporthalle).

Diagonalverbindung „Mühlenbachtal“

Leitbilder, Ziele

1. Die Diagonalverbindung südlich der Eissporthalle soll die bisher fehlende, direkte fußläufige Anbindung vom Großparkplatz zur Innenstadt / Neue Mitte herstellen.

Die erhöhte Treppenanlage an der Eissporthalle wird als Querverbindung nicht angenommen, da sie als „Bremse“ wirkt.

2. Die Gehweganbindung von Süden aus der Herzog-Wilhelm-Straße als Innenstadt-Hauptstraße wird dadurch über den Bereich „Am Brunnen“ in idealer Weise verbessert.
Motto: Kurze Wege zum Parkplatz.
3. Die Diagonalverbindung soll einladend-verbindend wirken. Sie wird daher auf Straßeneauhöhe geführt und nicht in den Taleinschnitt des Mühlenbaches abgesenkt.
4. Die landschaftlich urbane Wahrnehmung des „Mühlenbachtals“ wird aus der erhöhten Sichtposition deutlich verbessert.
5. Die Brücken-Stegkonstruktion soll insgesamt ein architektonisch-interessantes, gern begangenes Bauwerk werden. Sie soll sich als „Besonderes“ am Rand der Innenstadt darstellen.

Parkanbindung über den Parkplatz südlich des Feuerwehrgebäudes

Leitbilder, Ziele

1. Die räumliche Verbindung und fußläufige Erschließung von der „Neuen Mitte - Marktplatz“ in Richtung Kurpark muss deutlich verbessert werden.
Dies gilt ebenfalls für die Anbindung an den Erschließungs- und Spazierweg „Am Graben“.
2. Die Wegeverbindung muss räumlich und visuell auch für den Ortsunkundigen aus Richtung Westen wahrnehmbar sein.
3. Gestalterische Elemente aus der „Neuen Mitte – Marktplatz“ sollen „straßenübergreifend“ (Marktstraße) im Bereich dieses kleinen Parkplatzes verwendet werden.
4. Die Funktion als zentrumsnaher Kleinparkplatz, insbesondere für die Wochenmarktbesucher, bleibt erhalten.

Alleeverbindung an der „Harzburger Straße“ vom „Amtsweg“ bis „Am Brunnen“

Leitbilder, Ziele

1. Die straßenbegleitende Allee an der „Harzburger Straße“ aus großen, repräsentativen Ahornbäumen mit ihrem Mittelweg soll aufgewertet werden, um den gesamten Straßenraum in Richtung Innenstadt attraktiver zu machen.

2. Der Alleeweg soll durch Gestaltung und Lichtführung zu einem gern benutzten Flaniersteg an der „Harzburger Straße“ in Richtung Eissporthalle werden. Die sehr ansehnlichen Gebäude an diesem historischen Straßenzug in Verbindung mit dem Alle-Weg lässt Kur-Bad-Flair aufkommen.

Die Sanierung in Braunlage soll die gesamte Innenstadt weiterentwickeln; also gehört auch ein angemessener Anteil an privaten Maßnahmen dazu. Wie die Bürgerbefragung gezeigt hat, ist auch ein erhebliches Interesse dazu vorhanden (siehe hierzu unter (4), die zahlenmäßigen Angaben und jene zu jeweils geplanten Maßnahme-Inhalten); dort wird deutlich, dass sowohl die Bürger wie auch die Gewerbetreibenden bereits jetzt äußern, dass sie etwas tun wollen und dass das auch in die Sanierungskonzeption passt.

Wenn jetzt jedoch im Rahmen der Möglichkeiten des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ saniert werden soll, sind wenigstens die wirklich ortsbildprägenden bzw. dementsprechend herrichtbaren Gebäude für solche Maßnahmen „zu gewinnen“ und zu gestalten.

Weil aufgrund der Maßgaben des Förderprogramms die Anzahl der teilnahmefähigen Gebäude4vergleichsweise gering ist, müssen diese besonders sorgfältig ausgesucht und die dortigen dann zu fördernden Maßnahmen besonders „vorbildlich“ ausgerichtet werden. Hierzu sind eine mit der Stadt abgestimmte Auswahl von Objekten mit kurzer Begründung ihrer Ortsbild-„Prägung“ und Bedeutung dokumentarisch dargestellt.

6. Erfordernisse der Anwendung des besonderen Bodenrechts gemäß §§ 152 bis 156 BauGB:

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erkannten städtebaulichen Mängel und die daraus resultierenden Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedeuten in vielen Fällen Eingriffe in bestehende städtebauliche Zusammenhänge und führen teilweise zu Veränderungen innerhalb der Innenstadt. Die Entflechtung entstehender Nutzungskonflikte, die Entwicklung von Freiflächen und die Umgestaltung von Verkehrsanlagen sind in ihrer Größenordnung geeignet, die bestehenden Bodenwerte zu beeinflussen.

Aus diesen Kriterien und den von der Stadt Braunlage verfolgten Sanierungsabsichten folgt, dass es sich nicht um eine auf die Erhaltung des derzeitigen Zustandes gerichtete Sanierung handelt, sondern um eine die Innenstadt wesentliche verbessernde Sanierung. Die Sanierung schließt Ordnungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Innenstadt ein und wertet diese so auf, dass diese in der Lage ist, entsprechend den städtebaulichen Planungen den zugewiesenen Aufgaben nachzukommen.

Aus diesem Grund sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet zumindest in Teilbereichen zu erwarten. Die Gemeinde wählt deshalb das umfassende Sanierungsverfahren (Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB), um

- die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben.
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen.

Die Sanierungsziele und die städtebaulichen Neuordnungsvorstellungen sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB erstellt worden.

7. Behördenbeteiligung/Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Wenn sich im weiteren Sanierungsverfahren die Notwendigkeit zur weiteren Planungsvorbereitung ergibt, an der die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, so wird dem jeweils Betroffenen weiterhin Gelegenheit gegeben, sich an der weiteren Entscheidungsvorbereitung zu beteiligen.

8. Beteiligung der Bürgerinnen/Bürger

Von Beginn an legt die Stadt Braunlage besonderen Wert auf die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Innenstadtssanierung.

Neben einer öffentlichen Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fanden Werkstattgespräche zur Innenstadtentwicklung mit Bürgern statt.

Ferner wurde eine Fragebogenaktion an die Bürgerinnen/Bürger und Gewerbetreibenden durchgeführt, auch um die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger auszuloten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Bürgerinnen/Bürger und lokalen Akteure der Stadt Braunlage weiterhin intensiv informiert, beteiligt und eingebunden.

Braunlage, 13. Juli 2009

Stadt Braunlage
Bürgermeister Grote