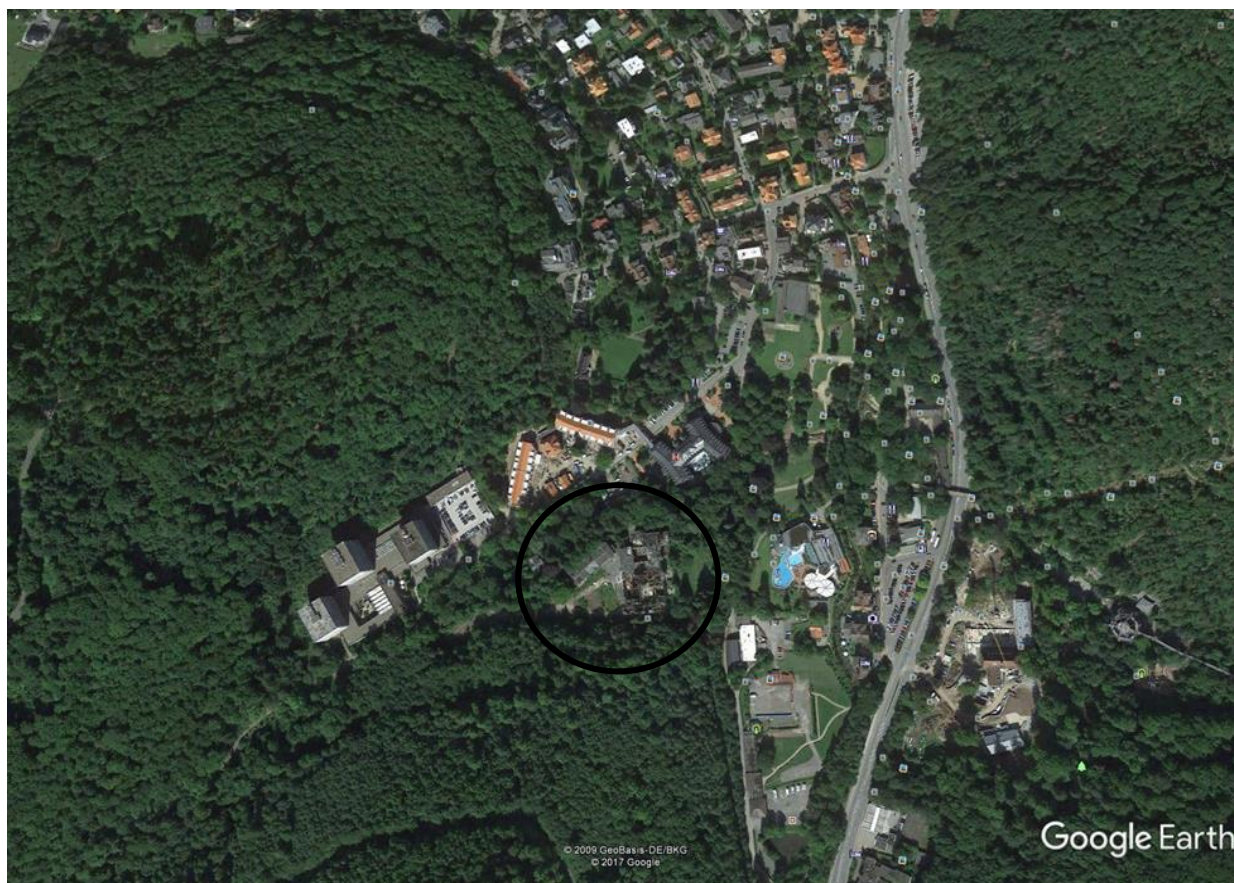


Begründung zum Bebauungsplan Nr.32.4 "Am Kurpark" 4.Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 10/2018
§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Biol. E. Lüderitz; A. Körtge, K. Müller

MYOTIS Büro für Landschaftsökologie

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Teil A Begründung	3
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	3
1.3 Ausgangssituation	3
1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans/Entwicklungsgebot	5
2.0 Planinhalt / Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrliche Erschließung	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Brandschutz	9
2.5 Bodenschutz	10
2.6 Wasserschutz	11
2.7 Immissionsschutz	11
2.8 Waldbelange	12
2.9 Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.0 Umweltbericht	16
4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	17
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	20
5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20
6.0 Zusammenfassende Erklärung	20
6.1 Planungsziel	21
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	21
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	23
8.0 Verfahrensvermerk	23
Teil B Umweltbericht	19

Teil A Begründung

1.0 Vorbemerkung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes, direkt angrenzenden an den städtischen Kurpark. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 3,47 ha und liegt südlich der Kurhausstraße und westlich des Kurparkes am Südwestrand der Kernstadt Bad Harzburg. Im Süden und Osten grenzt Wald an, während im Norden die Wohnanlage des ehemaligen Aparthotels und das neu errichtete Seniorenwohnheim „Buchenhof“ sowie im Nordosten die Herzog-Julius-Klink angrenzen

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist das Ziel der Stadt Bad Harzburg den hier seit jeher vorhandenen Hotelstandort wiederzubeleben und ein neues Hotel im gehobenen Segment zu etablieren.

Im Grundsatz wäre dies bereits auf der Basis der derzeit rechtskräftigen Fassung des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Da die aktuellen Planungen aber einen etwas anderen Zuschnitt der überbaubaren Flächen benötigen und gleichzeitig das Maß der Nutzung bezogen auf den Änderungsbereich erhöht werden muss, um die aktuell vorliegenden Hotelpläne des neuen Investors umsetzen zu können, wird die vorliegende Änderung erforderlich. Gleichzeitig wird im Rahmen der Änderung insoweit eine Neuordnung vorgenommen, als das eigentliche Hotelgrundstück nur noch im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt, während die östlich angrenzenden Bereiche dem städtischen Kurpark zugeschlagen werden.

1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts ein prominenter Standort eines „Luxushotels“. Nach Insolvenz des letzten Betreibers hatte der Komplex des „Harzburger Hofes“ nach mehr als einem Jahrzehnt Leerstand bereits stark in der Substanz gelitten. Nach mehreren durch Brandstiftung ausgelösten Bränden in den Jahren 2013, 2014 und zuletzt 2016 war das ursprünglich denkmalgeschützte Ensemble einsturzgefährdet und wurde im Herbst des Jahres 2017 aus Gründen der Verkehrssicherheit abgerissen.

Das ursprünglich durch den Hotelbetrieb geprägte Grundstück hat sich durch die lange Phase ohne Nutzung stark verändert. So haben sich die Gehölzbestände im Übergangsbereich zu den außerhalb des Stadtgebietes angrenzenden Waldflächen infolge fehlender Pflegemaßnahmen selbst zu Wald entwickelt. Vergleichbares gilt für

die Bestände im Osten und Norden des Plangebietes. Während im Osten die in Richtung Kurpark gelegenen Bereiche ursprünglich als parkartige Rasenflächen mit Einzelgehölzen anzusprechen waren, wiesen die nördlichen Flächen einen alten Baumbestand ohne Unterwuchs auf. Hier befinden sich zudem unter diesen Großbäumen die befestigten Stellplatzflächen des ehemaligen Hotelbetriebes. Beide Teilflächen sind aktuell mit durchgewachsener Naturverjüngung der vorhandenen Baum- und Straucharten verhältnismäßig dicht bewachsen.

Die Details zum gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft sind der Bestandsaufnahme in Punkt 3.0 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen

1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Bad Harzburg liegt am nördlichen Harzrand in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Goslar.

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt das gesamte Stadtgebiet innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Besonders attraktiv sind die ländlichen Regionen als Wohnstandort dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Stadt Bad Harzburg durch die Nähe zu den anderen Mittelzentren Goslar und Wolfenbüttel sowie die relative Nähe zum Oberzentrum Braunschweig, das über die A 395 kurzfristig erreicht werden kann, gegeben. Darüber hinaus ist auch von Bedeutung, dass die Stadt selbst über eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ ist die Stadt Bad Harzburg (Kernstadtbereich) als Mittelzentrum festgelegt. Sowohl die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten", "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" als auch die Aufgaben "Erholung" und "Fremdenverkehr" sind entsprechend zugewiesen. Hierdurch wird dem Prinzip der dezentralen Konzentration Rechnung getragen, indem sowohl die Ausweisung von Bauflächen als auch die Ansiedlung von Arbeitsstätten vorrangig auf den zentralen Standort ausgerichtet wird. Ziel ist es hierbei zum einen eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erreichen und zugleich dem im Verbandsgebiet teilweise sehr stark zunehmenden Pendlerverkehr zwischen Wohnung und Arbeitsstätte entgegenzuwirken. Mit den festgelegten Schwerpunktaufgaben "Erholung" und "Fremdenverkehr" wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Stadt zum einen durch Ihre Lage am Harzrand ein vielgenutzter Ausgangspunkt für Unternehmungen Erholungssuchender

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 2008

und zum anderen aufgrund ihrer strukturellen Ausrichtung bereits von alters her ein Fremdenverkehrsort ist. Hierbei werden die Schwerpunkte im Bereich des Kurtourismus bzw. des Gesundheitstourismus gesetzt, die im Hinblick auf die im Bereich des Ostharzes entstandene Konkurrenz besonderer Förderung bedürfen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufgaben als Mittelzentrum neben der Vorhaltung des üblichen Angebotes an zentralen Einrichtungen zusätzlich die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für diesen Bereich vorzuhalten sind.

Traditionell bildet der Fremdenverkehr im weitesten Sinne – gemeint sind damit auch und vor allem die Funktionen als Kurstadt – den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Grundlagen der Stadt. Daneben besteht von alters her bereits ein gewerblich geprägter Bereich im Raum Harlingerode, der mit dem Industriegebiet Oker der Stadt Goslar verbunden ist. In jüngerer Zeit hat die Stadt verstärkt Anstrengungen unternommen, um in diesem Zusammenhang die Stellung der gewerblichen Wirtschaft zu verbessern. Hierzu sind im Stadtgebiet Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer bzw. zur Umsiedlung vorhandener Gewerbebetriebe entstanden.

Der Änderungsbereich liegt nach regionalplanerischen Vorgaben innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches. Südlich grenzen Vorbehaltsgebiete für Wald an, die zudem als Vorranggebiete für Natur und Landschaft mit der Überlagerung „besondere Schutzfunktionen des Waldes“ festgelegt sind. Westlich grenzt ein Vorranggebiet für Wasserwirtschaft an. Hier befindet sich oberhalb des Stadtgebietes eine Wassergewinnungsanlage.

Das Stadtgebiet ist sehr gut in die überörtlichen Verkehrsnetze eingebunden. So besteht zum einen Eisenbahnanschluss über Goslar an die wichtige Strecke nach Göttingen und damit an die überregionale Nordsüdachse der Bahn und gleichzeitig über Vienenburg an die Strecke nach Braunschweig bzw. auch nach Halberstadt. Die straßenverkehrsmäßige Erschließung erfolgt zum einen durch die Bundesstraße B 6, die von Goslar kommend das Stadtgebiet in Richtung Wernigerode durchquert, und zum anderen durch die Bundesstraße B 4, die als Autobahn A 395 von Braunschweig kommend durch das Stadtgebiet hindurch in den Harz führt. Daneben existieren gute Verbindungen über ein entsprechend ausgebautes Netz an Landes- und Kreisstraßen.

Das Stadtgebiet insgesamt hat rd. 23.200 Einwohner (Stand 12/2016), der von der vorliegenden Planung betroffene Ortsteil Bad Harzburg rd. 10.000 Einwohner. Die Bevölkerungszahlen sind aktuell steigend.

1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans/Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg wurde im Jahre 1996 neu aufgestellt und stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Sonderbaufläche (S) „Kur“ mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 dar. Gleichzeitig besteht für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 32.1 „Am Kurpark“, 1. Änderung aus dem Jahr 1997. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit zum einen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt gleichzeitig eine Fortschreibung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

Die Darstellungen und Festsetzungen korrespondieren mit der an diesem Standort seit Jahrzehnten vorhandenen Nutzung als Hotelstandort und Kurpark.

2.0 Planinhalt / Begründung

2.1 Baugebiete

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO), Kur

Es wird innerhalb des Änderungsbereiches die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Bereits bisher sind – zusammengefasst unter dem Begriff „Kur“ – Hotels und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kurkliniken und Sanatorien, Einrichtungen der Kurverwaltung, zur Nutzung gehörige Gaststätten und betriebsbezogenes Wohnen sowie Spielbanken zulässig. Ungeachtet des aktuellen Planungszieles zur Errichtung eines Hotels werden damit dem zukünftigen Betreiber zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und gesichert.

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO), Kur

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,55 festgelegt. Die Erhöhung des bisherigen Wertes von 0,3 wird damit begründet, dass sich die Festsetzung im rechtskräftigen Plan auf den gesamten Plangeltungsbereich bezieht, während im Rahmen der vorliegenden Änderung ausschließlich das neu gebildete Grundstück südlich der Kurhausstraße die Bezugsgröße darstellt. Um eine der rechtskräftigen Planung gegenüber vergleichbare Versiegelung zulassen zu können wird die vorgenommene Erhöhung erforderlich.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl wird ebenfalls gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes erhöht. Der Wert von 1,0 (bisher 0,8) ist erforderlich, um sicher zu stellen, dass das vorgesehen Objekt wie geplant umgesetzt werden kann. Hierzu ist, bedingt durch die erhöhte Zahl der zukünftig zulässigen Vollgeschosse die erhöhte GFZ erforderlich.

Das Maß für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gegenüber dem rechtskräftigen Plan erhöht. Anstelle der bisherigen vier Vollgeschosse werden zukünftig bis zu sieben Vollgeschosse zulässig sein. Dies wird mit der differenzierten Entwicklungsabsicht für das neue Hotel begründet. Die Erhöhung fällt allerdings moderater aus, als die genannten Zahlen erwarten lassen, da nur in einem kleinen Teil eine Zahl von sieben Vollgeschosse zugelassen wird, während der überwiegende Teil der zukünftigen Baukörper eine 6-Geschossigkeit erhalten soll. Darüber hinaus werden im Rahmen der Festsetzungen auch Bereiche definiert, innerhalb derer zukünftig nur noch zwei Vollgeschosse zulässig sind

Einen Sonderfall stellt die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **C** gelegene kleine überbaubare Fläche dar. Hier wird lediglich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, den Erhalt, die Sanierung und ggf. Umnutzung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes zuzulassen.

- Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Dabei werden, ähnlich wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, die Flächen auf bestimmte Schwerpunkte innerhalb des Baugebietes konzentriert. Diese Regelung dient dem Ziel, innerhalb des Areals große zusammenhängende Freiflächen zu erhalten. Dabei ändert sich im Wesentlichen der Flächenzuschnitt, während die Flächen vergleichbare Größen wie bisher aufweisen.

Angestrebt wird, zukünftig für das neu geplante Hotelgebäude und das Parkdeck zwar eine räumliche Zuordnung vorzugeben, gleichzeitig aber ausreichende Entwicklungsspielräume zuzulassen. Eine Besonderheit stellt die Ausdehnung der überbaren Fläche bis auf die Grundstücksgrenze am Ostrand des Plangebietes dar. Hier soll zukünftig die zum Hotel gehörige Terrasse entstehen die, wie beim ursprünglichen Harzburger Hof auch schon vorhanden, nahtlos in den angrenzenden Kurpark der Stadt Bad Harzburg übergeht. Den erforderlichen Baulasten hat die Stadt vorab zugestimmt. Ebenfalls eine Sonderregelung wird im Nordwestteil der überbaubaren Hauptbaufläche vorgenommen. Hier wird für einen kleinen Teilbereich die Überbaubarkeit der Parzelle des Riefenbaches oberhalb des Sockelgeschosses zugelassen, um einen optimierten Zuschnitt für Teile des Baukörpers zu ermöglichen. Zum Schutz des Gewässers wird aber bestimmt, dass eine Überbauung erst ab einem Mindestabstand von 6,50 m oberhalb der Gewässersohle zulässig ist.

Für den Bereich des Parkdecks wird die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen auf maximal 25 % der zulässigen Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, neuen Mitarbeitern zukünftig für eine Übergangsphase, z.B. während der Einarbeitung etc., kurzfristig eine Unterkunft zur Verfügung stellen zu können.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ein erheblicher Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegt innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier greifen überwiegend Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für die vorhandenen Biotopstrukturen. Vorrangiges Ziel ist die Entwicklung naturnaher Parkanlagen mit Altbäumen. Soweit einzelne bereits vorhandene Nutzungen wie beispielsweise Stellplätze weiter zulässig sind, werden sie mit Auflagen bezüglich ihrer Realisierung verbunden. Gleiches gilt für optional vorgesehene Nutzungen wie beispielsweise naturnahe Teiche.

Für die außerhalb der Schutzflächen gelegenen nicht überbaubaren Flächen werden keine weiteren Regelungen getroffen. Hier ist die Errichtung von außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen, wie z.B. Kurzzeitstellplätze, Zufahrten etc., im Rahmen des festgelegten Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

- Wasserflächen

Für die bestehenden Gewässer innerhalb des Plangebietes (Riefenbach, Teichanlage im Nordosten) werden die Flächen nach dem Bestand aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Zulassung neuer, naturnaher Teichanlagen wird innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Neben gestalterischen Überlegungen spielen dabei auch Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Brandschutzes eine Rolle. Eine

Umsetzung ist grundsätzlich nur im Rahmen eines entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens möglich.

2.2 Verkehrliche Erschließung

a) Straßenanbindung

Das Plangebiet wird von der Kurhausstraße aus erschlossen. Hierüber besteht am Berliner Platz Anschluss an die Bundesstraße B 4 und damit an die überörtlichen Verkehrswege.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei getrennte Zufahrten. So befindet sich im Nordosten eine bestehende Zufahrt, die bereits für das bisherige Hotel die Anbindung des Wirtschaftshofes gewährleistet hat. Diese wird ertüchtigt und bleibt in gleicher Funktion wie bisher bestehen. Gleichzeitig bildet sie eine von zwei Zufahrtsmöglichkeiten für die unter dem neuen Gebäudekomplex geplante Tiefgarage. Eine zweite Zufahrt existiert weiter westlich gegenüber dem vorhandenen Parkdeck an der Kurhausstraße. Es handelt sich um die Hauptzufahrt des bestehenden Hotelkomplexes. Auch diese wird zukünftig in derselben Funktion weiter genutzt.

Beide Zufahrten werden bis zum eigentlichen Betriebsgrundstück südlich des Riefenbaches als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Privatstraße“ - festgesetzt. Der Straßenausbau trägt mit einer Parzellenbreite von 7.0 m den Ansprüchen einer Hotelanlage Rechnung.

Die weitere Erschließung auf dem Grundstück bedarf keiner Festsetzung, sondern erfolgt zukünftig intern in Anpassung an die Erfordernisse des neuen Hotelkomplexes. Damit wird eine größtmögliche gestalterische Freiheit für das zu realisierende Vorhaben erreicht.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die Stellplätze für Gästefahrzeuge werden an einer Stelle im Geltungsbereich konzentriert. Hierzu sehen die Festsetzungen ein „Parkdeck/Parkhaus“ am Südwestrand des Plangebietes vor. Hierfür wird eine separate überbaubare Fläche festgesetzt, die ausschließlich diesem Zweck dient. Eine anderweitige Bebauung wird über eine entsprechende textliche Festsetzung weitgehend ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden hier allerdings anteilig Möglichkeiten zur Errichtung von Personalwohnungen zugelassen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft **C** und **D** befinden sich derzeit innerhalb des vorhandenen Baumbestandes umfangreiche Stellplatzflächen auf der Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese werden zukünftig überwiegend aufgegeben und teilweise zurückgebaut. In kleinen Teilbereichen, die den Zufahrtsstraßen zugeordnet liegen werden Stellplatzbereiche festgesetzt, die der Unterbringung von Reisebussen dienen sollen. Damit wird ein Ausschluss von Stellplätzen an anderer Stelle im Plangebiet nicht planerisch vorbereitet. Vielmehr soll deutlich gemacht werden, dass hier innerhalb der festgesetzten Entwicklungsflächen für Boden, Natur und Landschaft (naturnahe Parkanlage) ausnahmsweise die hier bisher bereits vorhandenen Stellplätze weiter genutzt werden dürfen.

Bezüglich der sonstigen möglicherweise erforderlichen Stellplätze (z.B. Kurzzeitparken bei Anreise etc.) werden keine Festsetzungen getroffen. Diese Stellplätze sind zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück (außerhalb der Entwicklungsflächen für Boden, Natur und Landschaft) zulässig und können nach Bedarf angeordnet werden.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die Ergänzung des in der Kurhausstraße vorhandenen Verbundnetzes der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH möglich. Das Grundstück selbst weist aufgrund der bisherigen Nutzung zwar ebenfalls schon Anschlüsse und Leitungen auf, für die, bedingt durch die lange Phase der Nicht-Nutzung, ggf. Erneuerungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind. Die für den Hotelneubau erforderlichen Ergänzungen und Änderungen sind auf dem Grundstück auf Kosten des Betreibers neu herzustellen. Zudem ist ein Anschluss an die Fernwärmeleitung der Kur- Tourismus- und Wirtschaftsbetriebe der Stadt Bad Harzburg, die das Plangebiet quert und bereits das Vorgängerhotel mit Fernwärme versorgte, möglich und aktuell auch vorgesehen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Bad Harzburg. Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz (Anschluss in der Kurhausstraße) der Kläranlage der Stadt zugeführt und dort gereinigt. Hier besteht eine ausreichende Reserve an Einwohnergleichwerten (das Areal war ja bereits als Hotelstandort in Nutzung und schon angeschlossen), so dass die zu erwartenden Schmutzwasserfrachten problemlos entsorgt werden können. Ggf. muss die vorhandene Abwasserleitung verlegt werden, da sie z. Zt. ein Nachbarflurstück quert. In jedem Fall ist sie baulich zu ertüchtigen.

Das Plangebiet ist an die städtischen Versorgungssysteme bereits angeschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Kreiswirtschaftsbetriebe des Landkreises Goslar. Eventuell anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wieder verwertet werden kann, auf die dafür besonders vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dieses gilt bereits für die Erschließungs- und Bauphase.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser von unbefestigten Flächen kann im bisherigen Rahmen auf den unbefestigten Grundstücksteilen versickert werden. Oberflächenwasser von den befestigten Flächen kann, soweit es unbelastet ist, wie bisher auch, direkt in den Vorfluter Riefenbach eingeleitet werden. Hierfür ist die vorhandene Einleitungsgenehmigung zu erneuern bzw. zu erweitern. Dies kann, nach Vorliegen des Entwässerungskonzeptes, im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

2.4 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten zu den bebauten Plangebietssteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind grundsätzlich sicherzustellen.

Die Erstversorgung zu Löschzwecken kann durch Entnahme aus der vorhandenen Löschwasserzisterne östlich der Herzog-Julius-Klinik, die im Rahmen des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt zur Verfügung steht, erfolgen. Ggf. kann, nach entsprechender Ertüchtigung, der auf dem Gelände vorhandene Teich im Nordosten in das

System der Löschwasserversorgung mit einbezogen werden. Da für den Brandschutz nach Angaben des Landkreises Goslar eine Grundversorgung von 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung stehen muss, ist die Notwendigkeit einer zusätzlichen objektbezogenen Löschwasserversorgung gegeben.

Der Bebauungsplan lässt daher zur Löschwasserversorgung für den Objektschutz die Errichtung einer Zisterne innerhalb des Plangebietes, ggf. auch innerhalb der Freiflächen, zu. Auf eine konkrete räumliche Verortung wurde im Hinblick auf zukünftige Betriebserfordernisse bewusst verzichtet.

Zusätzliche Regelungen und sonstige Einzelheiten sowie erforderliche Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Goslar und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

2.5 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung wird diesem Gesichtspunkt unter anderem durch die Inanspruchnahme eines bereits bisher für vergleichbaren Zweck genutzten und teilweise großflächig versiegelten Grundstückes Rechnung getragen.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 7 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Im Gebiet des Landkreises Goslar treten, teilweise anthropogen, teilweise geogen verursacht, großflächig Schadstoffbelastungen im Boden auf. Um im Rahmen der Bodeninanspruchnahme, beispielsweise durch Bautätigkeiten, auftretende Risiken besser erfassen und erforderliche Entsorgungsvorgänge gezielt steuern zu können, wurde für den Bereich des Landkreises Goslar auf der Grundlage des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (§§ 4 und 5) sowie der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 12 Abs. 10) die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar erlassen. Diese Verordnung regelt auf der Grundlage eines Bodeninformationssystems, welches Auskunft über die flächendeckende Bodenbelastung im Landkreis Goslar gibt, den Umgang mit harztypisch belasteten Böden. Hier sind neben Verzehrempfehlungen vor allem Regelungen für die Entsorgung von anfallendem Bodenaushub und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf durch Belastung betroffenen Grundstücken vorgegeben. Zu diesem Zweck wurden je nach Belastungsgrad einzelne Teilgebiete mit entsprechenden Regelungen zu Untersuchungspflicht, Umgang mit belastetem Boden Entsorgung etc. festgelegt. Nähere Einzelheiten sind der entsprechenden Verordnung zu entnehmen, die von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar bereitgehalten wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung. Die entsprechenden Vorgaben – insbesondere bezüglich der Entsorgung von Aushubboden und des Wirkungspfades Boden/Mensch - sind zu beachten. Das Plangebiet wurde entsprechend gekennzeichnet.

Ungeachtet dessen ist möglicher Untersuchungsbedarf und der jeweils erforderliche Weg zur Entsorgung anfallenden Überschussbodens unter Beachtung der Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechtes rechtzeitig vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.6 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder im Einzugsgebiet von sonstigen Brunnen. Insoweit gelten keine besonderen Vorsichts- oder Schutzmaßnahmen. Allerdings durchfließt der Riefenbach das Gelände von Südwest nach Nordost. Hier ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen des Gewässers durch Baumaßnahmen oder zukünftige Nutzungen entstehen. Gleichzeitig ist ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen zur notwendigen Sicherung von Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer freizuhalten. Ggf. erforderliche Eingriffe, beispielsweise für Maßnahmen des Hochwasserschutzes, sind nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar möglich und bedürfen im Zweifelsfall eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Westlich des Plangeltungsbereiches liegt oberhalb des Stadtgebietes der Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Riefenbachtal mit den entsprechenden Schutz-zonen. Beeinträchtigungen sind aufgrund der topographischen Situation – das Einzugsgebiet der Wassergewinnung liegt oberhalb – nicht zu erwarten.

2.7 Immissionsschutz

Im Grundsatz handelt es sich bei dem Änderungsbereich um eine Fläche, die bereits seit Jahrzehnten als Hotelstandort genutzt wurde und von der entsprechende typische Emissionen ausgehen. Insofern befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Gemengelage mit der Nachbarschaft die durch verschiedenste Nutzungen geprägte Objekte wie das ehemaligen „Aparthotel im NO (Wohnen, Ferienwohnen, Gastronomie etc.), die Seniorenwohnanlage „Buchenhof“ im N und die Rehaklinik „Herzog-Julius-Klinik“ (Klinikbetrieb) im NO aufweist.

Der eigentliche Hotelbetrieb ist in diesem Zusammenhang ohnehin als wenig emittierend einzustufen. Von Bedeutung sind allerdings die erforderlichen Stellplatzeinrichtungen mit ihren Zufahrten und insbesondere die unverzichtbare Anlieferung.

Für die Anlieferung ist die nördlich des neuen Baukörpers vorhandene Zufahrt, welche bereits für den ehemaligen „Harzburger Hof“ genutzt wurde, vorgesehen. Der an das Untergeschoss des Neubaus angrenzende Freibereich wird als entsprechende Hofanlage für den ursprünglichen Zweck der Anlieferung wieder in Anspruch genommen. Dies korrespondiert insoweit mit den benachbarten Nutzungen, als sich nordöstlich angrenzend die Anlieferzone für die benachbarte „Herzog-Julius-Klinik“ befindet.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Die Stellplätze für Fahrzeuge der Hotelgäste werden überwiegend in Form eines Parkdecks im Westen des Plangebietes vorgehalten und werden insoweit nicht zu Belastungen für die Nachbarschaft führen.

Bei Bedarf könnten zudem im Rahmen der weiteren Planbearbeitung Regelungen im Hinblick auf die bestehenden Nachbarschaften getroffen werden

Eine Geräusch-Vorbelastung aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen liegt für das Plangebiet nicht vor.

2.8 Waldbelange

Auf dem ursprünglich durch den Hotelbetrieb geprägten Grundstück haben sich die Gehölzbestände im Übergangsbereich zu den außerhalb des Stadtgebietes im Süden angrenzenden Waldflächen infolge fehlender Pflegemaßnahmen selbst zu Wald entwickelt. Vergleichbares gilt für die Bestände im Osten und Norden des Plangebietes. Während im Osten die in Richtung Kurpark gelegenen Bereiche ursprünglich als parkartige Rasenflächen mit Einzelgehölzen anzusprechen waren, wiesen die nördlichen Flächen einen alten Baumbestand ohne Unterwuchs auf. Hier befinden sich zudem unter diesen Großbäumen die befestigten Stellplatzflächen des ehemaligen Hotelbetriebes, deren asphaltierte Bereiche teilweise mit einer dünnen Humusschicht bedeckt sind. Beide Teilflächen sind aktuell mit durchgewachsener Naturverjüngung der vorhandenen Baum- und Straucharten verhältnismäßig dicht bewachsen.

Aufgrund der aktuellen Situation sind diese Flächen als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen. Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und die aktuelle Rechtslage kann dieser Wald nicht bestehen bleiben. Insofern wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Waldumwandlung vorgenommen. Der Fachbeitrag „Waldbewertung“ zum Umweltbericht hat einen Bedarf von 3,51 ha Waldausgleich ermittelt. Davon werden gemäß Abstimmung mit den niedersächsischen Landesforsten (Naturdienstleistungen Bergland) im Sinne des Gesetzes 2,21 ha neu aufgeforstet. Diese notwendigen Ersatzpflanzungen werden im Kompensationspool der niedersächsischen Landesforsten „Hannoversche Treue“ zur Erstaufforstung im Bereich von Salzgitter-Bad erfolgen. Der ermittelte zusätzlich verlorengelassene Waldwert wird in Form von waldverbessernden Maßnahmen im Kompensationsflächenpool „Heinisches Bruch“ bei Bad Harzburg kompensiert(s. hierzu auch Pkt. 2.9). Die entsprechenden Verträge werden vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet und vorgelegt. Gleichzeitig werden sie Bestandteil des städtebaulichen Gesamtvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Bad Harzburg.

In einigen Bereichen am Südrand des Plangeltungsbereiches grenzen teilweise Waldbestände an, die sich im Eigentum der niedersächsischen Landesforsten befinden. Hier sind im Normalfall Sicherheitsabstände (mind. 35 m) aus Gründen des Brandschutzes und der Gefahrenabwehr einzuhalten. Da sich hier teilweise auf dem Hotelgrundstück aber ebenfalls waldartigen Bestände finden, die z.T. als „Parkwald“ auch zukünftig erhalten bleiben sollen, ist die übliche Form der Abstandswahrung in Form einer „Schneise“ oder eines neu entwickelten niedrigen Waldrandes unter Gesichtspunkten des Landschaftsbildes und des Erhalts der bestehenden Ökosysteme sowie des Brandschutzes (schmale Schneisen mit starker Krautschicht beschleunigen eher die Ausbreitung des Feuers im Brandfall) nicht zielführend. Aus diesem Grunde wird in Abstimmung mit den Landesforsten als Eigentümer der betroffenen Waldflächen (Forstamt Clausthal) und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Goslar im vorliegenden Fall durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grund-

buch zu Lasten des Plangebietsgrundstückes die Duldung von Beeinträchtigungen durch den bestehenden Wald und die erweiterte Sicherungspflicht übertragen. Die übliche Kontrolle, Sicherung und Pflege der Waldbestände durch die Landesforsten bleibt davon unberührt. Der entsprechende Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt. Die erforderliche Grundbucheintragung erfolgt nach Eigentumsübergang des Baugrundstückes auf den neuen Eigentümer.

2.9 Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind innerhalb des Plangeltungsbereiches verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel der Festsetzungen war es, die in den Randbereichen des Hotelgrundstückes vorhandenen waldartigen Strukturen zu erhalten und in ihrer Biotopstruktur zu verbessern und zu entwickeln. Gleichzeitig wurde ein Pflegezustand angestrebt, der den ungehinderten Betrieb des Hotels gewährleistet und die Möglichkeiten des Naturerlebens für Hotelgäste schafft.

Diese Festsetzungen werden in modifizierter Form auch im Rahmen der vorliegenden Änderung übernommen soweit die betroffenen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen. Siehe hierzu textliche Festsetzung Ziff. 7. Aktuell wird angestrebt, die waldartigen Bestände zu naturnah gehaltenen Parkanlagen mit Altbäumen (Parkwald, PWA) zu entwickeln, innerhalb derer die vorhandenen, wertvollen Altbäume erhalten und gepflegt werden.

Weiterhin wird die Pflanzung von 20 Einzelbäumen (z. B. Traubeneiche, der Qualität 3 x v. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) als Allee entlang der Hauptzufahrt zwischen Riefenbach und dem Hotelgebäude. (s. TF Ziff. 8) festgesetzt.

Alle im Zuge der Umweltprüfung und Eingriffsbilanzierung erarbeiteten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu artenschutzrechtlichen Belangen sind im Detail in Form von Maßnahmenblättern in der **Textanlage 3 zum Umweltbericht** enthalten und als Teil der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden sie als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baufeldfreimachung (Gehölzeinschlag) nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten (VASB 2), s. TF Ziff. 9
- Umsiedelung ggf. im Plangebiet lebender Reptilien vor und während der Bauphase in Abstimmung mit der UNB (VASB 3), s. TF Ziff. 10
- Umsiedelung ggf. im Plangebiet lebender Fledermäuse vor und während der Bauphase, speziell bei Rodungsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB (VASB 4), s. TF Ziff. 11
- Umsiedelung ggf. im Plangebiet lebender Haselmäuse vor und während der Bauphase, speziell bei Rodungsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB (VASB 5), s. TF Ziff. 12
- Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahme (ACEF 1) als Ersatz für notwendig werdende Entnahmen von potentiellen Brut- und Habitatbäumen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Kleinvogelarten im Plangebiet. (s. TF Ziff. 13)

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

- Maßnahmen zur Aufwertung von Teil-Lebensräumen für die Haselmaus als CEF- Maßnahme (ACEF 2) innerhalb des Plangebietes (s. TF Ziff. 14)
- Maßnahme A 3, Pflanzung von 30 Einzelbäumen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Pflanzung von 20 Bäumen als Allee an der Hauptzufahrt (s. TF Ziff. 8 a + b)

Die folgenden Maßnahmen können nicht über textliche Festsetzungen geregelt werden und werden daher über städtebauliche Vertragsvereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Bad Harzburg bzw. den Niedersächsischen Landesforsten gesichert:

- Ökologische Bauüberwachung bei der Bauausführung (VASB 1)
- Ersatz eines durch die zukünftige Bebauung überformten vorhandenen Biotopes gem. § 30 BNatSchG innerhalb der überbaubaren Flächen für das Hauptgebäude im Umfang von 1:1 durch Inanspruchnahme entsprechender Ersatzflächen im Maßnahmenpool „Heinisches Bruch“ der Landesforsten auf dem Gebiet der Stadt Bad Harzburg im Umfang von 79 m² Waldrand feuchter Standorte.
- Neupflanzung von mind. 2,21 ha Wald innerhalb des Kompensationspools „Hannoversche Treue“ der Landesforsten zur Waldaufforstung im Gebiet der Stadt Salzgitter (Gemarkung Salzgitter Bad, Flur 4 auf den Flurstücken 4/21, 12/1, 18/13, 8/4 teilw. und 9/4 teilw.) als Ersatz für die erforderliche Waldumwandlung innerhalb des Plangebietes und Durchführung von 1,3 ha waldverbessernden Maßnahmen im Flächenpool „Heinisches Bruch“ bei Bad Harzburg. Hierzu liegt die Zusage der Landesforsten bereits vor. Entsprechende Verträge liegen vor und werden vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ratifiziert. Gleichzeitig werden sie Bestandteil des städtebaulichen Gesamtvertrages zwischen dem Investor und der Stadt Bad Harzburg.

Neben grundsätzlichen Pflegemaßnahmen sind für einzelne Flächen (**C**, **D**, **F**) zusätzliche Maßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu die textliche Festsetzung Ziff. 7 a.

So werden die im Bereich der Fläche **C** vorhandenen Stellplätze am Westrand der Fläche zurückgebaut, um eine bessere Aufnahme von Oberflächenwasser zu ermöglichen und das Bodenleben zu aktivieren.

Innerhalb der Fläche **D** befindet sich derzeit ein Großteil der Stellplätze des ehemaligen Hotelbetriebes. Ein großer Teil dieser Stellplätze soll zukünftig zurückgebaut werden. Die verbleibenden Stellplatzflächen sind mit Drainpflaster zu versehen, um eine bessere Aufnahme von Oberflächenwasser zu ermöglichen und das Bodenleben zu aktivieren.

Auf der Fläche **F** wird die Anlage eines einseitigen Gewässerrandgehölzes vorgesehen, um zukünftig den Bachlauf vor Beeinträchtigungen aus dem Parkplatzbereich besser zu schützen. Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Ausdehnung wurde dabei bis zur Grundstücksgrenze in Norden erweitert. Belange der Gewässerunterhaltung können im Zuge der Ausführungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Für das durch die festgesetzte Baugrenze überplante Biotop gem. § 30 BNatSchG, das aktuell in den Planunterlagen nachrichtlich dargestellt ist, wurde durch die Stadt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme von den

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Verboten gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG bereits gestellt. Die Beeinträchtigungen können durch die Neuanlage vergleichbarer Flächen im Flächenpool „Heinisches Bruch“ ausgeglichen werden.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

3.0 Umweltbericht

- siehe Teil B der Begründung -

4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Denkmalschutz

-wird nach dem Planverfahren ergänzt-

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 21.03.2018 gibt der **Landkreis Goslar** aus der Sicht der **Abfallwirtschaft** folgende Hinweise :

Für die Abfallentsorgung müssen die Abfallbehälter an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Bereitstellungsplätze für MGB > 240 l müssen mit KWB abgestimmt werden (z. B. Lage, Größe, Befestigung Verkehrswege).

Sollte der Eigentümer/Nutzer des Grundstücks die Abfallentsorgung über die Nutzung der als Privatweg ausgewiesenen Zufahrtswege in Betracht ziehen, müssen die Wege (einschl. Wendeanlagen) den in der Anlage beigefügten Anforderungen an Straßen für die Abfallsammlung entsprechen. Eine Nutzung der Privatwege durch KWB setzt eine schriftlich Zustimmung unter Gewährung des vollständigen Haftungsausschlusses der KWB für etwaige Schäden voraus.

Für die Abfallentsorgung müssen die Abfallbehälter an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Bereitstellungsplätze für MGB > 240 l müssen mit KWB abgestimmt werden (z. B. Lage, Größe, Befestigung Verkehrswege).

Sollte der Eigentümer/Nutzer des Grundstücks die Abfallentsorgung über die Nutzung der als Privatweg ausgewiesenen Zufahrtswege in Betracht ziehen, müssen die Wege (einschl. Wendeanlagen) den in der Anlage beigefügten Anforderungen an Straßen für die Abfallsammlung entsprechen. Eine Nutzung der Privatwege durch KWB setzt eine schriftlich Zustimmung unter Gewährung des vollständigen Haftungsausschlusses der KWB für etwaige Schäden voraus.

Mit Schreiben vom 20.02.2018 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise :

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung :

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit Schreiben vom 14.03.2018 teilt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgendes mit :

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

Wichtiger Hinweis

Kabelschutzanweisungen

Zeichenerklärung

- Brandschutz

Mit Schreiben vom 21.03.2018 gibt der **Landkreis Goslar** aus der Sicht des **vorbeugenden Brandschutzes** folgende Hinweise :

Für den o. a. Geltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln "Arbeitsblatt W 405" des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

HINWEIS: Aufgrund der geplanten Nutzung sowie Festsetzungen im Planentwurf ist ein Hotel mit bis zu 7 Geschossen zulässig. Diesbezüglich ist ein weiterer Löschwasserbedarf (Objektschutz) für den ausgedehnten Hotelkomplex notwendig. Es sind daher, in Abhängigkeit der Bauart und Bauplanung, mindestens weitere 96 m³/h Löschwasser für 2 Stunden erforderlich.

- Gewässerschutz

Mit Schreiben vom 21.03.2018 gibt der **Landkreis Goslar** aus der Sicht des **Gewässerschutzes** folgende Hinweise :

Hinsichtlich meiner Äußerung im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.03.18 wurden einige wichtige Anregungen bereits umgesetzt. Es wird begrüßt, dass durch

die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zum Riefenbach ein entsprechender Gewässerrandstreifen gesichert wird. Erneut weise ich darauf hin, dass hierbei der tatsächliche Verlauf des Fließgewässers ausschlaggebend ist, der örtlich nicht mit dem hierfür im Plan dargestellten Flurstück 10 übereinstimmen muss. Der Gewässerrandstreifen wird gemessen von tatsächlich vorhandener Böschungsoberkante. Aus Gründen der Planungssicherheit wird abermals empfohlen, bereits im Zuge der Planaufstellung entsprechende Vermessungen im Vorfeld zu stellender Bauanträge durchzuführen.

- Geologie

Mit Schreiben vom 14.03.2018 gibt das **Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** folgende Hinweise :

Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Bereich der Planungsfläche verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 27.09.2018 führt der Kampfmittelbeseitigungsdienst folgendes aus:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 19.02.2018 bis zum 21.03.2018 im Rathaus der Stadt Bad Harzburg während der Dienststunden statt. Zusätzlich wurde ein Erörterungstermin im Rathaus am 08.03.2018 durchgeführt. Die dort anwesenden Bürger ließen sich über die Planungen informieren, trugen aber keine Anregungen vor. Schriftliche Eingaben sind nicht eingegangen.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.02.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 21.03.2018 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer der nach Auffassung der Stadt angemessenen Frist beschlossen. Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 10.09.2018 bis einschließlich 10.10.2018 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu redaktionellen Änderungen/ Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung. Es wurden zudem Ergänzungen und redaktionelle Änderungen des Umweltberichtes vorgenommen.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

6.1 Planungsziel

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist das Ziel der Stadt Bad Harzburg den hier seit jeher vorhandenen Hotelstandort wiederzubeleben und ein neues Hotel im gehobenen Segment zu etablieren.

Im Grundsatz wäre dies bereits auf der Basis der derzeit rechtskräftigen Fassung des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Da die aktuellen Planungen aber einen etwas anderen Zuschnitt der überbaubaren Flächen benötigen und gleichzeitig das Maß der Nutzung bezogen auf den Änderungsbereich erhöht werden muss, um die aktuell vorliegenden Hotelpläne des neuen Investors umsetzen zu können, wird die vorliegende Änderung erforderlich. Gleichzeitig wird im Rahmen der Änderung insoweit eine Neuordnung vorgenommen, als im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung nur noch das eigentliche Hotelgrundstück liegt, während die östlich angrenzenden Bereiche dem städtischen Kurpark zugeschlagen werden.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch inklusive Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Dabei wurden zum einen der aktuelle Zustand vor Ort und zum anderen die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kurpark“, 1. Änderung, der im Jahr 1997 auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung in Kraft trat, berücksichtigt.

Zudem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der unter Berücksichtigung einer Bestandsaufnahme vor Ort **und** eines „Worst-Case Szenarios“ alle im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten erfasst und für den Fall einer möglichen Beeinträchtigung im Rahmen von Maßnahmeblättern entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festlegt. Diese sind so abgefasst, dass eine detaillierte Reaktion beim Auffinden einzelner, aktuell nicht festgestellter Arten, jeweils in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen muss.

Im Rahmen der durchgeführten Abhandlung der Eingriffsregelung wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter durch die vorliegende Planung vorbereitet werden. Dabei wurde ermittelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Wesentlichen nicht entstehen und zudem Ausgleich im Rahmen der externen Maßnahmen zur Waldaufwertung und zum Waldersatz auch für die einzelnen Schutzgüter positive Auswirkungen hat. Das Untersuchungsergebnis beruht u.a. auch auf der Tatsache, dass durch die vor Ort vorhanden Versiegelung sowie die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kurpark“, 1. Änderung aus dem Jahre 1997 zusätzlich rechtlich gesicherten Baumaßnahmen bereits eine hohe Versiegelung zulässig ist, die durch die aktuell getroffenen Festsetzungen nicht erweitert wird.

Bei der Abwägung war außerdem zu berücksichtigen, dass die nach niedersächsischem Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) im Plangebiet potentiell vorhandenen Waldflächen zwar rechtlich umgewandelt werden (hierfür sind externe Neuaufforstungen und waldverbessernde Maßnahmen auf Flächen der Landesforsten vertraglich gesichert), aber auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen vor Ort erhalten bleiben. Sie werden in naturnahe Parkanlagen mit Solitärbäumen umgewandelt und befinden sich außerdem

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

innerhalb von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ innerhalb derer nur drei kleinteilige bauliche Nutzungen (Sanierung der vorhandenen denkmalgeschützten Villa und teilweise Weiternutzung vorhandener, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Stellplatzflächen) überhaupt zulässig sind. Der überwiegende Teil dieser Flächen weist keinerlei überbaubare Bereiche auf!

Die erforderlichen Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1 (2,21 ha) werden ebenso wie die festgelegten waldverbessernden Maßnahmen (1,3 ha) innerhalb von Flächenpools der niedersächsischen Landesforsten im Bereich Salzgitter-Bad bzw. Bad Harzburg umgesetzt und durch städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer bzw. zwischen den Niedersächsischen Landesforsten und dem Grundstückseigentümer rechtlich gesichert. Die Verträge werden vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Im Zuge der Planverfahren sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von anerkannten Naturschutzverbänden eingegangen, die eine Abwägung erforderlich machten.

Gegenstand der Einwendungen waren Belange der Ver- und Entsorgung, des Brand- und Gewässerschutzes sowie der Kampfmittelbeseitigung (Deutsche Telekom Technik, Landkreis Goslar, LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst), sowie Hinweise zu naturschutzfachlichen Belangen, insbesondere zur Eingriffsbilanzierung / zu internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie deren rechtlicher Sicherung und dem Umweltbericht allgemein (Landkreis Goslar, anerkannte Naturschutzverbände). Darüber hinaus wurden vom Landkreis Goslar Hinweise auf erforderliche redaktionelle Korrekturen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung wurden beachtet. Hierzu erfolgten Hinweise und redaktionelle Ergänzungen in der Begründung. Ebenso wurden die angeregten redaktionellen Korrekturen im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung vorgenommen.

Die Hinweise zur Eingriffsbilanzierung wurden insoweit berücksichtigt, als technische Hinweise zur Bewertung berücksichtigt und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des von den Einwendern vorgeschlagenen Modells („Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages) nochmals rechnerisch überprüft wurde. Diese Überprüfung hat, im Gegensatz der Erwartungen der Einwender, gegenüber dem verwendeten Modell sogar einen Überschuss bilanziert, sodass weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die vorgenommene Biotoptypenkartierung und Bewertung ist daher als sach- und fachgerecht anzusehen und bedarf keiner Überarbeitung.

Im Umweltbericht wurden Ergänzungen und redaktionelle Korrekturen vorgenommen, um die enthaltenen Informationen zu verdeutlichen und zu präzisieren. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die im Bedarfsfall notwendigen Artenschutz-Maßnahmen sind Gegenstand mehrerer Verträge zwischen dem Grundstückseigentümer und den Niedersächsischen Landesforsten bzw. zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt die vor dem Satzungsbeschluss ratifiziert werden, sodass die Umsetzung dieser Maßnahmen ausreichend rechtlich gesichert ist und keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan über das bereits erfolgte Maß hinaus erforderlich werden. Auch eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wird aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Da außerdem zu der jetzt vorliegenden Planung räumlich und sachlich (Nachnutzung eines von alters her bestehenden Hotelstandortes innerhalb der bebauten Ortslage u.a. zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen) keine Alternativen bestehen, wird die Planung so beschlossen.

7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist.

- Kosten

Da das Plangebiet einem Eigentümer gehört, der die Finanzierung übernimmt und im Grundsatz bereits erschlossen ist, entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Insoweit wird auf eine Kostenberechnung im Einzelnen verzichtet. Sollten durch einzelne Maßnahmen zusätzliche Kosten entstehen, werden diese über entsprechende Kostenermittlungen nach geltendem Erschließungsbeitragsrecht verteilt bzw. über den Gebührenhaushalt finanziert.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2018 bis einschließlich 10.10.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 06.11.2018 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung beschlossen.

Bad Harzburg, den 07.11.2018

gez. Abrahms
(Bürgermeister)



Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

TEIL B - Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr.32.4"AmKurpark", Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar
