

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Burgberg“ der Stadt Bad Harzburg

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage. Es bildet einen sehr markanten Punkt im Umfeld der Stadt Bad Harzburg und liegt östlich der Bundesstraße 4, die hier in den Harz hineinführt.

Der Burgberg wird auch als Bad Harzburg's Hausberg bezeichnet. Das Burgbergplateau (Plangebiet) ist umgeben von Waldflächen die, wie der Berg selbst, im Landschaftsschutzgebiet „Harz“ liegen. Zur Durchführung der Planung ist es erforderlich das Plangebiet aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Ein Antrag liegt dem Kreistag des Landkreis Goslar vor. Vorbehaltlich der Entscheidung des Kreistages wird die Planung weitergeführt.

Der gesamte Burgberg mit seinen Ruinen der Ost- und Westburg sowie der Bismarcksäule und dem Uhlanddenkmal, der Harzsagenhalle mit dem Sagenschrein und der Bergstation der Seilbahn sind als Denkmal geschützt. Auf dem Burgberg befinden sich auch der Brunnen der Harzburg sowie weitere Reste der Harzburg, die auch mit der Gesamtanlage als Denkmal geschützt sind. Lediglich die gastronomische Einrichtung steht nicht unter Denkmalschutz. Zum Plangebiet gehören ebenfalls die Wege und Grünflächen auf dem Burgberg.

Erreichbar ist das Plangebiet mit Fahrzeugen über innerstädtische Straßen, einen Forstweg durch das Landschaftsschutzgebiet „Harz“ und den Nationalpark „Harz“ und für Wanderer und Mountainbiker über Wanderwege sowie die Seilbahn.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Burgberg ist seit über 100 Jahren bereits touristisch genutzt. Auf dem Burgbergplateau gibt es eine gastronomische Einrichtung, die Harzsagenhalle, Freiflächen für Veranstaltungen, die historischen Teile der Harzburg als denkmalgeschützte Bauten aber mit der Möglichkeit zur Besichtigung, Fußwege und die Bergstation der Seilbahn.

Für die gastronomische Einrichtung mit Übernachtungsmöglichkeiten gibt es einen neuen Pächter. Dieser möchte das harzuntypische „Schweizerhaus“ entfernen und einen Neubau an der Stelle des abgebrochenen Gebäudes errichten. Um allen bauleitplanerischen und auch ordnungsrechtlichen Problemstellungen gerecht zu werden wird der Bebauungsplan erforderlich.

Um bei der Bauleitplanung jedoch nicht nur die Bebauung im Bereich der gastronomischen Einrichtung mit Übernachtungsmöglichkeiten zu regeln, sondern das gesamte Burgbergplateau in die Planung einzubeziehen und städtebaulich zu entwickeln, wird der Bebauungsplan für die gesamte Fläche des Burgbergplateaus erstellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen für Bebauungen festgesetzt. Die im Umweltbericht als zu schützende Bäume aufgeführten Einzelbäume im Bereich des Plateaus werden im Geltungsbereich als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Um eine überdimensionierte Bebauung auf dem Plateau zu verhindern wird eine maximale Firsthöhe für Bauwerke von 15,0 m über dem vorhandenen trigonometrischen Punkt festgelegt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht beschrieben werden, werden mit den festgelegten Flächengrößen und Standorten in der Begründung angegeben. Eine Liste von Standorten für Ersatzpflanzungen von Bäumen entlang des Ringwanderweges als Ausgleichsmaßnahme für Baumfällungen im Plangebiet ist im Anhang zur Begründung enthalten.

Die Prüfung von Alternativstandorten für die gastronomischen und Beherbergungseinrichtungen und die bebaubaren Flächen ist für diese Planung nicht durchführbar gewesen. Es handelt sich um ein Projekt zur Attraktivierung des Burgberges. Die Wiedernutzbarmachung vorhandener Einrichtungen oder deren Überplanung ist nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich. Durch die Schaffung von gastronomischen Einrichtungen mit Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Burgberg, soll der Burgberg beplant und attraktiviert werden. Die Flächen auf dem Plateau sind begrenzt, so dass im Bereich des Plateaus auch kein Alternativstandort vorhanden ist.

Die Entscheidung der Stadt Bad Harzburg, die Bebauung des Plangebietes zu ordnen, ist allein unter dem Gesichtspunkt des planerischen Ermessens der Gemeinde gerechtfertigt und als Begründung ausreichend anzusehen. Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einen weiten Spielraum, sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben, eine Bedarfsanalyse in Form eines rechnerischen Nachweises ist laut Baugesetzbuch dafür nicht erforderlich.

3. Bestehender Rechtszustand

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Außenbereich. Sie ist als denkmalgeschützte Einheit im Denkmalverzeichnis des Landkreis Goslar eingetragen. Zur denkmalgeschützten Einheit gehören: der gesamte Burgberg mit seinen Ruinen der Ost- und Westburg sowie die Bismarcksäule und das Uhlanddenkmal, der Harzsagenhalle mit dem Sagenschrein und der Bergstation der Seilbahn. Auf dem Burgberg befinden sich auch der Brunnen der Harzburg sowie weitere Reste der Harzburg, die auch mit der Gesamtanlage als Denkmal geschützt sind. Lediglich die gastronomische Einrichtung ist nicht denkmalgeschützt. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche des Planbereiches als Waldfläche ausgewiesen. Die vorhandenen Bebauungen sind genehmigte Anlagen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Um den Bebauungsplan planungsrechtlich sicher durchführen zu können ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Zusätzlich ist es erforderlich, dass in einem beantragten Zielabweichungsverfahren bei der unteren Planungsbehörde des Landes Niedersachsen (Zweckverband Großraum Braunschweig - ZGB) das Plangebiet aus dem Vorranggebiet Natur und Landschaft entlassen wird und durch den Kreistag des Landkreis Goslar einer Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ zugestimmt wird.

Vorbehaltlich der positiven Entscheidungen zu den gestellten Anträgen wird die Planung weitergeführt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum im Mittelzentralen Verbund mit Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen ausgewiesen.

Die im Landesraumordnungsgesetz geforderte Sicherung von Wald wird durch die Planung nicht berührt, da keine Waldflächen in Anspruch genommen werden und durch die Planungen der Wald für die Menschen besser erlebbar wird. Auf dem Burgbergplateau ist schon seit langem kein Wald vorhanden, denn das Plateau ist durch historische bauliche Anlagen und Anlagen zur touristischen Nutzung der Flächen und des Denkmals geprägt. Im Bereich der historischen Anlagen sind Freiflächen vorhanden, um die Anlagen besichtigen zu können.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Im ausgewiesenen Mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen weiter zu entwickeln.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im RROP für den Großraum Braunschweig als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet „kulturelles Sachgut“ und als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Ebenso ist die Änderungsfläche im RROP als Vorbehaltsgebiet „besondere Schutzfunktionen des Waldes“ entsprechend der Waldfunktionenkarte des Forstlichen Rahmenplanes in Niedersachsen ausgewiesen.

Der Nationalpark „Harz“ und die Natura 2000 Ausweisungen (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind mit ihrem geringsten Abstand in ca. 500 m Entfernung (bei einem Kartenmaßstab 1 : 50.000 herausgemessen) im Plan des RROP enthalten.

Die Harzburg selbst ist als kulturelles Sachgut im RROP enthalten.

Da die Vorranggebietsausweisung nicht abwägungszugänglich ist, wurde am 21.04.2010 durch die Stadt Bad Harzburg ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für das RROP an den Zweckverband Braunschweig gestellt. Zur Begründung des Antrages dienen die Planungen des Landkreis Goslar („Zukunftskonzept Tourismus Harz 2015“ und das Strategiepapier „Landkreis Goslar 2030“), die Flächennutzungsplanänderung einschließlich der Bebauungsplanung der Stadt Bad Harzburg und der Planungen des Investors. Der positive Abschluss des Zielabweichungsverfahrens in Hinblick auf die Zustimmung der Regionalversammlung zu den Planungen und die Herauslösung des Burgbergplateaus aus dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist zwingend erforderlich um

die Genehmigung der Planung zu erreichen einschließlich der Zustimmung des Kreistages zur Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist für die Änderungsfläche der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Schutz des Landschaftsbildes und der Erholung als Leitbild enthalten. Im Landschaftsrahmenplan sind für den großräumigen Bereich des Burgberges in allen Karten Aussagen gemacht. Für das Plangebiet selbst und damit das Burgbergplateau sind diese Aussagen nicht vollständig in ihren Wortlaut zu übernehmen. In den Karten des Landschaftsrahmenplanes werden folgende Aussagen getroffen:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist wenig eingeschränkt (Wertstufe 1). Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Fläche ist als Laubwald kartiert.

Anmerkung: Der Bereich des Burgbergplateaus ist seit langer Zeit menschlich geprägt und hat nur in Randbereichen Baumbestand.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung / Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Ruhe wird durch den vorhandenen Nutzungsdruck der hier konzentrierten Erholungsfunktion gestört.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch großräumig stattfindenden Schadstoffeintrag eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Boden ist durch Erosion und die Art der Nutzung in seiner Leistungsfähigkeit eingeschränkt. Der Boden auf dem Burgbergplateau ist durch vorhandene Grünflächen und die randlichen Baumbestände gesichert.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Grundwasser ist durch Schadstoffanreicherungen in seiner Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wenig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Änderungsfläche befindet sich in einem Frischluftentstehungsgebiet mit Wirkung auf eine Siedlung und es gibt Berg-Talwind-Zirkulationen vom Burgberg zum südlich gelegenen Tal.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Plangebietsfläche als stark menschlich geprägte Fläche für Freizeit in einem naturnahen Laubwald dargestellt.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legte die Gemeinde in Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Goslar fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Vermeidung:

Zur Durchführung der Planung ist es zwingend erforderlich das Burgbergplateau zu nutzen. Das Planungsziel ist an einer anderen Stelle innerhalb des Stadtgebietes nicht durchführbar. Die Wiedernutzbarmachung von touristischen Einrichtungen durch Neubau und Erweiterung vorhandener bebauter Areale sowie die weitere touristische Nutzung des Burgberges ist zur Attraktivierung des Burgberges nur auf dem Burgberg möglich.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um die touristisch genutzte städtische Fläche einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Minimierung:

Im Hinblick auf die Minimierung wurde für die Entwicklung des Vorhabens ein Standort gewählt, der aufgrund der fast 100-jährigen Nutzung als Erholungsstätte und seiner erhabenen Randlage für das Vorhaben geeignet ist und nur mäßige Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt. Derzeit bestehende Grünstrukturen und schützenswerte Einheiten des Natur- und Denkmalschutzes erfahren im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Berücksichtigung.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen die an das Plangebiet direkt angrenzen und entlang des Ringwanderweges der Stadt Bad Harzburg durchgeführt. Durch Hinweistafeln zum Wegenetz am Burgberg wird eine Besucherlenkung initiiert, die eine Beunruhigung schützenswerter Bereiche verringert, durch Instandsetzung vorhandener Wanderwege in Zusammenarbeit mit den Niedersächsischen Landesforsten und anderen Institutionen werden einige Wegestrecken von Nutzung entlastet und andere als Hauptnutzung hervorgehoben, wieder andere werden zur ruhigen Erholung durch Aufstellen von Sitzgelegenheiten verbessert. Als Ausgleich dient ebenfalls die Aufwertung von Waldflächen durch frühzeitige Umwandlung von Fichten- in Laubwald, sowie der Schutz von Habitatbäumen und ebenso ein Nutzungsverzicht der Niedersächsischen Landesforsten für einige Waldflächen. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme wird die Sanierung einer vermüllten Fläche am Nordwestrand des Plateaus unter Herstellung wertvoller Biotope sein.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierfür ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Während und nach der Umsetzung der Bauleitplanung überwacht die Stadt Bad Harzburg die erheblichen Umweltauswirkungen durch stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

6. Inhalt der Planung

In die Planung sind verschiedene Überlegungen zur Versiegelung der Fläche eingeflossen. Um die Umsetzung der möglichen Vorhaben auf ein vertretbares Maß zu begrenzen sind Festsetzungen zu bebaubaren Flächen, Grund- und Geschossflächenzahlen und Höhenfestsetzungen für die Oberkante/Firsthöhe von Gebäuden gemacht worden. In den Bereichen mit hohen Grundflächenzahlen ist die geplante Bebauung durch die Begrenzung der Fläche in ihrer Ausdehnung eingeschränkt. In den Bereichen mit einer geringen Grundflächenzahl soll die Möglichkeit der Anlage von Wegen oder Treppen sowie von Anlagen zur Präsentation der historischen Reste der Harzburg offen gehalten werden.

Durch weitere textliche Festsetzungen zu Dachformen und –farben sowie zur Nutzung von regenerativen Energien und zur Lenkung des ruhenden und des Liefer- und Anfahrtsverkehrs wird die Nutzung der Plangebietsflächen in geregelte Bahnen gelenkt.

Der Liefer- und Entsorgungsverkehr zum Burgberg wird wie bei den anderen Waldgaststätten auch über die vorhandenen und bereits ausgebauten Waldwege und örtlichen Straßen stattfinden. Gäste werden den Burgberg mit der Seilbahn oder zu Fuß erreichen. Das Personal wird ebenfalls mit der Seilbahn das Bergplateau erreichen. Die Fahrzeuge der Gäste werden auf Flächen im Stadtgebiet, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, abgestellt. Um bei wetterbedingtem Ausfall der Seilbahn auf das Plateau zu gelangen wird eine Möglichkeit zur Befahrung mit einem Servicefahrzeug vertraglich zwischen dem Investor, der KTW dem Forstamt und dem Nationalpark geschaffen.

Anbindung:

Die Bundesstraße B 4 verbindet das Plangebiet mit dem überörtlichen Verkehr. Die Verbindung zwischen Bundesstraße und Burgberg ist durch innerstädtische Straßen (z. B. Burgstraße) und forstliche Wege (hier der Eselsstieg) gegeben.

Die Gäste des Burgberges sowie der dort befindlichen touristischen Einrichtungen sollen über die Bergbahn oder Wanderwege das Plateau erreichen. Einen Individualverkehr zum Bergplateau wird es nicht geben. Die Fahrzeuge der Gäste werden auf Flächen im Bereich der Stadt Bad Harzburg,

welche durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern sind, abgestellt. Ohne die Erfüllung dieses städtebaulichen Vertrages, welcher mit dem jeweiligen Investor der gastronomischen und Beherbergungseinrichtung zu schließen ist, ist keine Baugenehmigung zu erlangen.

Bei wetterbedingtem Ausfall der Seilbahn soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Gäste mit einem Servicefahrzeug auf den Burgberg herauf und auch wieder herunter zu transportieren. Ein Gestattungsvertrag zu den Fahrten wird durch die Forst und den Nationalpark mit dem jeweiligen Investor geschlossen. Für die Befahrung der Straßen, Wege und Plätzen, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet oder für diesen zugelassen sind, sich jedoch im LSG „Harz“ befinden besteht in der LSG-VO (§ 3 der 4. Änderung der LSG-VO) ein Erlaubnisvorbehalt. Für die geplanten Fahrten durch das Landschaftsschutzgebiet zum Burgberg (Baubetrieb, Personal- und Versorgungsfahrten) ist daher ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Goslar zu stellen.

Grundstück:

Das gesamte Burgbergplateau hat eine Fläche von 11.126 m². Um eine differenzierte Planung zu erstellen, wird der Bereich in 3 Teilabschnitte planerisch getrennt.

Der Teilbereich 1 betrifft den bereits mit vorhandenen baulichen Anlagen wie Gastronomie und Bergbahnstation bestandenen Teil des Plateaus. Er gliedert sich in zwei Bereiche. Die Gesamtfläche des Teilbereich 1 hat eine Größe von 3.645 m².

Der Teilbereich 2 umfasst die erlebbaren Reste der Harzburg, wie den Turmstumpf und den Burgbrunnen, die Harzsagenhalle, die Canossa-Säule und den sogenannten Abschnittsgraben. Im Eingang zum Abschnittsgraben befindet sich die Statue der sächsischen Gottheit „Krodo“, die ein Teil der Geschichte der Harzburg ist. Der Teilbereich 2 hat eine Fläche von 4.851 m².

Der Teilbereich 3 mit einer Fläche von 2.630 m² wird durch den sogenannten Abschnittsgraben vom Teilbereich 2 getrennt und umfasst das östliche Plateau. Hier befinden sich z.Z. einige erlebbare Reste der Harzburg und Spazierwege.

Art der baulichen Nutzung:

- o Das gegliederte Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ermöglicht die verschiedenen angedachten Nutzungen. Die Festsetzungen werden entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO folgendermaßen konkretisiert:
- o Im Teilbereich 1 wird eine intensivere Nutzung als in den Teilbereichen 2 und 3 ermöglicht. Die Nutzung im Teilbereich 1 umfasst folgende Bereiche:
 - Hotel
 - Gaststätte, sonstige gastronomische Einrichtungen
 - Versammlungsräume
 - Seilbahnen
 - Sonstige Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr und der Naherholung dienen
 - Anlagen, die der Darstellung, Erlebarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal weiterhin sind ausnahmsweise zulässig Stellplätze für Betriebsinhaber/-leiter und Personal zur Durchführung des Seilbahnbetriebes.

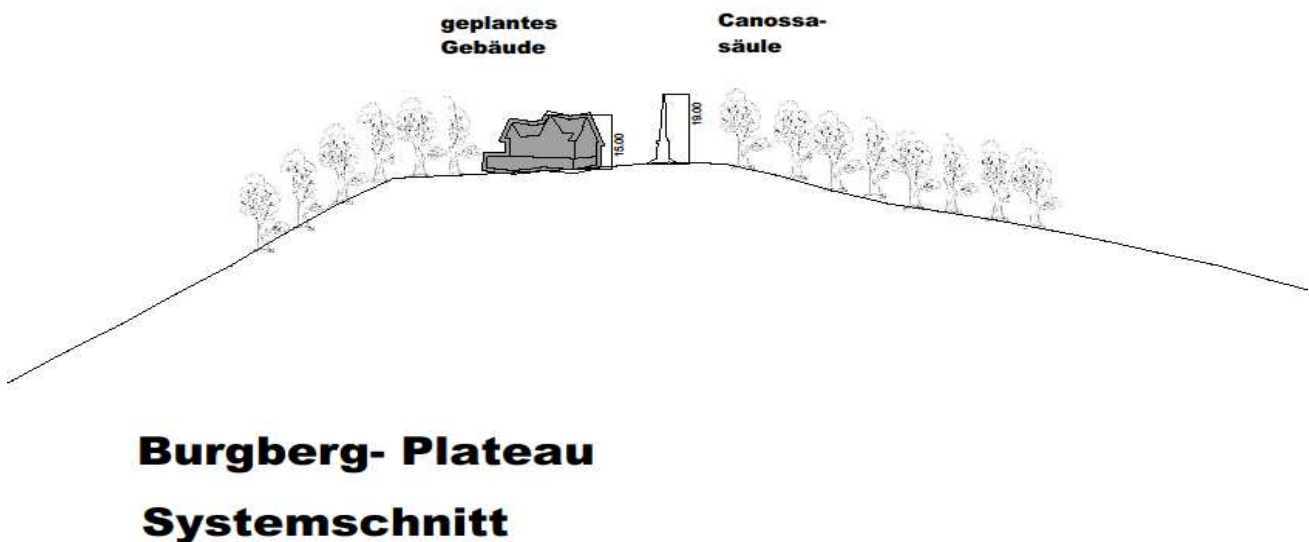
- o In den Teilbereichen 2 und 3 wird eine weniger intensive Nutzung mit folgendem Inhalt erfolgen:
 - Anlagen die der Darstellung, Erlebarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen
- o Unzulässig sind im Bereich des gesamten Plangebietes Garagen und Stellplätze für Besucher.

Maß der baulichen Nutzung:

- o Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 in dem intensiv touristisch genutzten Teilbereich 1 sowie 0,4 im Teilbereich 2 und 0,2 im Teilbereich 3 des Plangebietes sind die gesamten überbaubaren Flächen ausgeschöpft. Eine weitere Überbauung mit Nebenanlagen oder eine weitere Versiegelung durch Wegeflächen ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7 nicht möglich. Eine maximale Versiegelung von 80 % bzw. 40% der Fläche ist damit festgesetzt.

- o In den ausgewiesenen Bauflächen sind drei Vollgeschosse zulässig. Zu diesen 3 Vollgeschossen wird jedoch eine Höhenfestsetzung der Firsthöhe von 497,39 m ü. NN hinzugefügt, um eine Beschränkung von max. 15,00 m über dem Trigonometrischen Punkt (TP) im Bereich der Canossasäule zuzulassen. Der vorhandene TP hat eine Höhe von 482,39 m ü. NN. Somit ist durch die Festsetzungen der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer max. Firsthöhe der Baukörper in seiner Höhenausdehnung begrenzt.
- o Für den Teilbereich 1 wird eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Hiermit ist die Gesamtgeschossfläche für den bebaubaren Bereich begrenzt. Im Bereich des gastronomischen Teiles ist bei zulässigen 3 Vollgeschossen eine Gesamtgeschossfläche von 3.312,10 m² möglich. Das bedeutet, dass je Geschoss eine max. Fläche von 1.104,3 m² möglich ist. Im Bereich der Bergbahn-Bergstation ist entsprechend der gegebenen Flächengrößen eine äquivalente Flächenaufteilung vorhanden. Hier sind mit der festgesetzten GFZ 575,3 m² Gesamtgeschossfläche möglich.
- o In den Teilbereichen 2 und 3 werden keine Angaben zu Vollgeschossen gemacht, da hier keine Gebäude errichtet werden sollen.
- o Im Teilbereich 3 des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen die der Darstellung, Erlebbarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen, eine Umsetzungsfläche geschaffen.

Um die Planungen zu verdeutlichen, ist ein Schnitt entlang der Bebauung durch den Burgberg gelegt worden.



Ausgleich

- o Festlegungen zu grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleich für entstandene Eingriffe werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan erfasst, berechnet und festgesetzt. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet stattfinden wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor der Baumaßnahme geschlossen. Ohne diesen Vertrag wird auch keine Baugenehmigung erfolgen.

- o Es ist auf die Belange des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen, um die weitere Erforschung und Erlebbarmachung der Harzburg zu ermöglichen.
- o Für den Ausgleich von erforderlichen Baumfällungen im Bereich des Plangebietes wurde im Umweltbericht unter Punkt 7.2.1.5 die Maßnahme 6 erarbeitet. Hier sind Flächen für Pflanzungen von Ersatzbäumen in teilweise stark ausgeräumten Kulturlandschaften aufgeführt. Die Liste der Flurstücke sowie der Plan mit der Übersicht der Lage der Flurstücke ist im Anhang zur Begründung enthalten.

7. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Angestellten und das erforderliche Servicepersonal für die gastronomische Einrichtung und den Beherbergungsbetrieb werden mit der Bergbahn zum Arbeitsplatz gelangen. Lediglich bei Ausfall der Bergbahn durch schlechte Witterungsbedingungen wird eine Möglichkeit geschaffen die Beschäftigten mit einem Fahrzeug zum Arbeitsplatz zu befördern. Hier wird es eine Regelung in einem Vertrag zwischen dem Investor und der Forst sowie dem Nationalpark geben.

Die Anlieferung für den Gastronomiebetrieb wie auch die Lieferungen für den Hotelbetrieb werden durch Genehmigungen der Forst und des Nationalparks zur Befahrung der forstlichen Wege abgesichert.

Die Träger der Wasserversorgung und der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg. Die vorhandene Abwasserentsorgungsanlage kann auch weiterhin genutzt werden. Entsprechend des jeweiligen Konzeptes zur Nutzung des Burgberges ist eine Neuberechnung des Abwasseranfalls und ein Abgleich mit der Dimensionierung zu erstellen. Vor der Realisierung sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser wird in diesem Bereich durch Versickerung beseitigt. Die Versickerung ist in Absprache mit der unteren Wasserbehörde im Landkreis Goslar durchzuführen.

Entsprechend der Aussage der unteren Wasserbehörde des Landkreis Goslar wird ein Versickern von Regenwasser grundsätzlich begrüßt, wenn sichergestellt ist, dass die anstehenden Bodenhorizonte zur Versickerung geeignet sind und die Bodenbelastungen dieses zulassen. Die gezielte Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser mittels technischer Anlagen bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bodenverhältnisse, Grundwasserstände und Flächenbedarf müssen den hydraulischen Anforderungen einer dezentralen Versickerung genügen. Für die Planung im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung gelten folgende technische Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben.

DWA- A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen

ATV- A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen

DWA- A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

DWA- M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar. Nach Aussage der Kreiswirtschaftsbetriebe wurde die Gastronomie bisher direkt durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge angefahren, wie alle anderen Waldgaststätten im Bereich der Forst und des Nationalparks (Rabenklippe, Kästehaus).

Die Müllentsorgung auf den Waldwegen ist reiflich diskutiert worden. Alle am Prozess beteiligten sind der Auffassung, dass durch eine höhere Anzahl von Mülleimern das Müllaufkommen ebenfalls erhöht wird. Es sind Kenntnisse aus anderen Bereichen bekannt, wo durch die Anbringung von zusätzlichen Behältnissen das Müllaufkommen und die Verschmutzung der umliegenden Bereiche wesentlich höher ausfällt, als bei der Beibehaltung der vorhandenen Anzahl der Behältnisse. Wanderer, die sich an der Natur erfreuen, nehmen ihren Müll bereits jetzt mit, um ihn an den entsprechend dafür vorgesehenen Stellen zu entsorgen, dies soll so beibehalten werden.

Winternutzung der Waldwege

Um einen sicheren Verkehr in den Wintermonaten zu gewährleisten sind die als Zufahrt zum Burgbergplateau ausgewiesenen Waldwege zu räumen und zu streuen. Als Streumaterial ist

ausschließlich abstumpfendes Material (z.B. Splitt) zu verwenden. Salz oder Salzmischungen dürfen nicht zur Anwendung gelangen.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg befindet sich auf dem Bergplateau eine Zisterne mit einem Inhalt von 40 m³ Löschwasser. Ein Behälter oder eine Anlage mit einem Volumeninhalt von 50 m³ für die Vorhaltung und Sicherung des Löschwasserbedarfs sind neu zu errichten. Im Brandfall ist die Feuerwehr in der Lage max. 8 m³ Löschwasser mit eigenem Gerät zum Burgbergplateau zu transportieren. Damit ist der geforderte Löschwasserbedarf von 96 m³ für eine Stunde, der in Absprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises festgelegt wurde erfüllt. Die Herstellung eines Behälters oder einer Anlage zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge müssen entsprechend der §§ 2 und 3 der DVNBauO sowie der DIN 14090 ausgeführt werden.

Denkmalpflege

Der gesamte Bereich des Burgbergplateaus ist als Denkmal festgesetzt. Zu den beschriebenen Anlagen gehört die ausgedehnte zweiteilige Anlage aus Ost- und Westburg. Beide Teile sind durch den Abschnittsgraben getrennt. Die Ostburg ist von Heinrich dem IV errichtet worden, die Westburg ist wahrscheinlich jünger. Auf der Westburg befinden sich der „Bismarck-Obelisk von 1877“ und das Uhlanddenkmal. Die Anlage der Harzburg hat eine wesentliche Bedeutung in der Landesgeschichte und ist somit als Kulturerbe zu behandeln.

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von historischen Funden oder Befunden zu rechnen. Vor Bodeneingriffen in Bereichen, die bisher nicht bebaut waren oder die noch nicht archäologisch untersucht worden sind, ist daher eine vom Verursacher getragene, der Bedeutung der Harzburg als eine der herausragenden Reichsburgen angemessene archäologische Sicherung der Bodenkunden in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Goslar unerlässlich.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die zulässige Errichtung von Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bedarf einer vorherigen Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Anlagen auszuschließen.

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind im Bereich des Burgberges nicht bekannt.

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach der BBodSchV für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Baugrund:

Im Untergrund der Baufläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.1. 1987, Az. 305.4-24 110/2-).

Auf Sicherungsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020, DIN EN 1997-2.

Kosten für die Stadt Bad Harzburg

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Bad Harzburg getragen. Weitere Kosten, wie etwa für Gutachten oder Erschließung entstehen nicht.

Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung

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 in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Harzburg, den 14.12.10

S.

A b r a h m s
Bürgermeister

Anhang:

Liste der Flurstücke am Ringwanderweg einschließlich der möglichen Anzahl zu pflanzender Bäume je Flurstück.

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anzahl Bäume
1	Schlewecke	4	90	5
2	Schlewecke	4	55	10
3	Bettingerode	4	124/1	5
4	Schlewecke	4	51	20
5	Schlewecke	4	52	10
6	Bettingerode	2	85/2, 86	16
7	Westerode	3	70	20
8	Westerode	3	60	20

