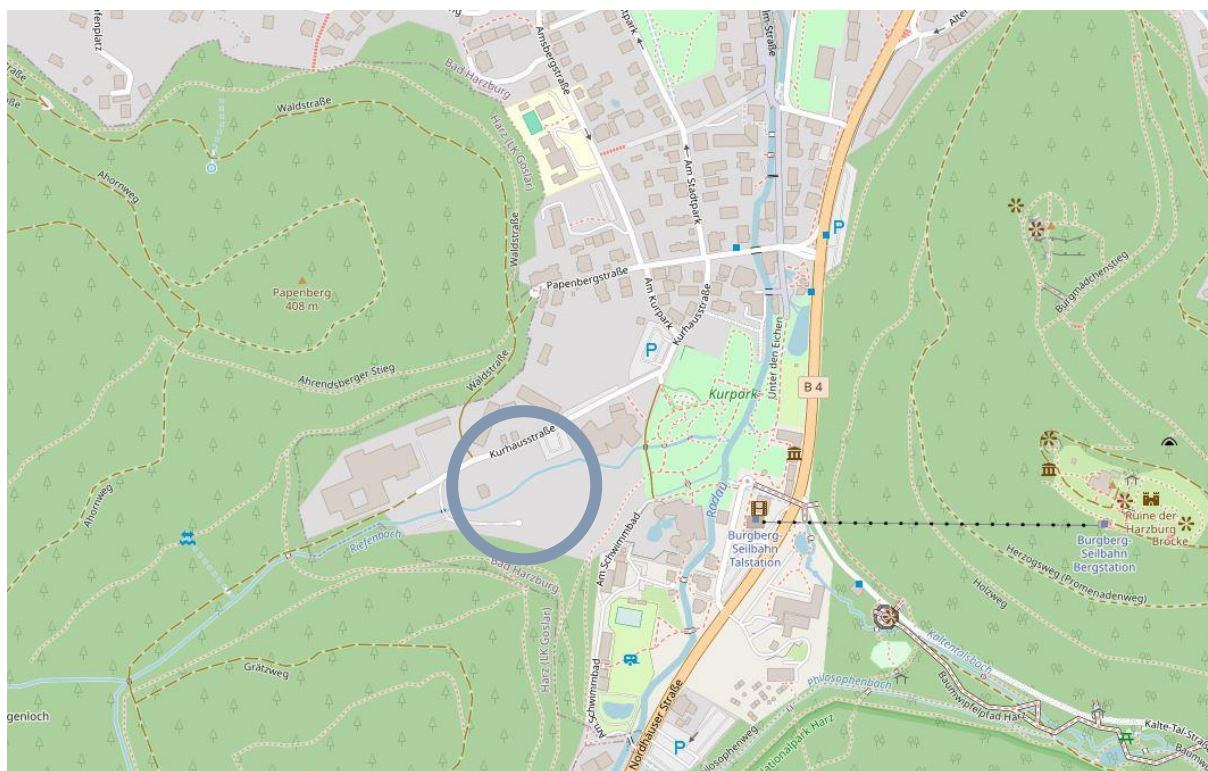


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32/5 "Am Kurpark", 5. Änderung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 05/2026
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Schwerdt
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Inhaltsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Teil A Begründung	3
1.0 Vorbemerkungen	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	3
1.3 Ausgangssituation	4
1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	5
1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans/Entwicklungsgebot	6
2.0 Planinhalt / Begründung	7
2.1 Baugebiete	9
2.2 Verkehrliche Erschließung	10
2.3 Ver- und Entsorgung	10
2.4 Brandschutz	10
2.5 Bodenschutz	11
2.6 Wasserschutz/ Wasserrechtliches Verfahren	12
2.7 Immissionsschutz	12
2.8 Denkmalschutz	13
2.9 Waldbelange	13
2.10 Natur und Landschaft – Eingriffsregelung	13
3.0 Umweltbericht	16
4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	16
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
6.0 Zusammenfassende Erklärung	20
6.1 Planungsziel	20
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	20
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	20
8.0 Verfahrensvermerk	21
Anhang	22
Teil B Umweltbericht	26

Teil A Begründung

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt rd. 3,36 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 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.

Nach Abriss des ehemaligen Hotel-Komplexes im Herbst des Jahres 2017 erfolgte im Jahr 2018 mit dem Ziel der Neuerrichtung die 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes, welche am 23.11.2018 Rechtskraft erlangte. Die 4. Änderung sah eine teilweise Überbauung des Riefenbachs mit dem Hotelkomplex unter Beibehaltung des bestehenden Bachbettes vor.

Im Zuge der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung des neuen Betreiberkonzeptes stellte sich heraus, dass die ursprünglich vorgesehene und planungsrechtlich gesicherte Überbauung des Riefenbachs durch den neuen Hotelkomplex technisch nicht durchführbar ist, so dass für den Bachverlauf eine Verlegung auf einer Länge von rd. 70 m in nördliche Richtung erforderlich wird. Von Seiten des Investors erfolgte diesbezüglich eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Goslar (Bauaufsicht, Stadtplanung, Untere Wasserbehörde), welcher eine grundlegende Zustimmung zu der Verlegung des Gewässers III. Ordnung signalisierte.

Die 5. Änderung übernimmt den überwiegenden Teilbereich der 4. Änderung, um die Nachvollziehbarkeit im Rahmen der Genehmigung zu erhöhen. Die Änderungsinhalte beschränken sich hierbei auf den Riefenbach und die nordwestliche Ecke der Baugrenze des geplanten Hotelkomplexes, wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Zusätzlich wird südlich des neuen Verlaufs des Riefenbachs eine Maßnahmenfläche G festgesetzt, welche durch Anpflanzung von Gehölzen sowohl dem Artenschutz als auch dem Ausgleich dient.



B-Plan Nr. 32/4 "Am Kurpark", 4. Änderung

B-Plan NR. 32/5 "Am Kurpark", 5. Änderung

Ziel der Planung ist es, die parallel durchzuführende wasserrechtliche Verlegung des Riefenbachs in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Überbaubarkeit im Bereich des vorherigen Bachverlaufs neu zu regeln.

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 Jahr 2017 aus Gründen der Verkehrssicherheit abgerissen.

Das ursprünglich durch den Hotelbetrieb geprägte Grundstück hat sich durch die lange Phase ohne Nutzung verändert. Aufgrund der zugrundeliegenden rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/4 "Am Kurpark" bildet ebendieser die Grundlage für die Eingriffsbilanzierung; insoweit greift § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dessen ungeachtet sind jedoch die Änderungen gegenüber der 4. Änderung in die Bilanzierung eingestellt.

Die Details zum gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

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 36 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 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

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Änderungsverordnung von 2022

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 2008 sowie 1. Änderung

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

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 4, die als Autobahn 36 und A 369 von Braunschweig kommend durch das Stadtgebiet hindurch in den Harz führt. Daneben existieren gute Verbindungen über ein entsprechend ausgebautes Netz an Landes- und Kreisstraßen.

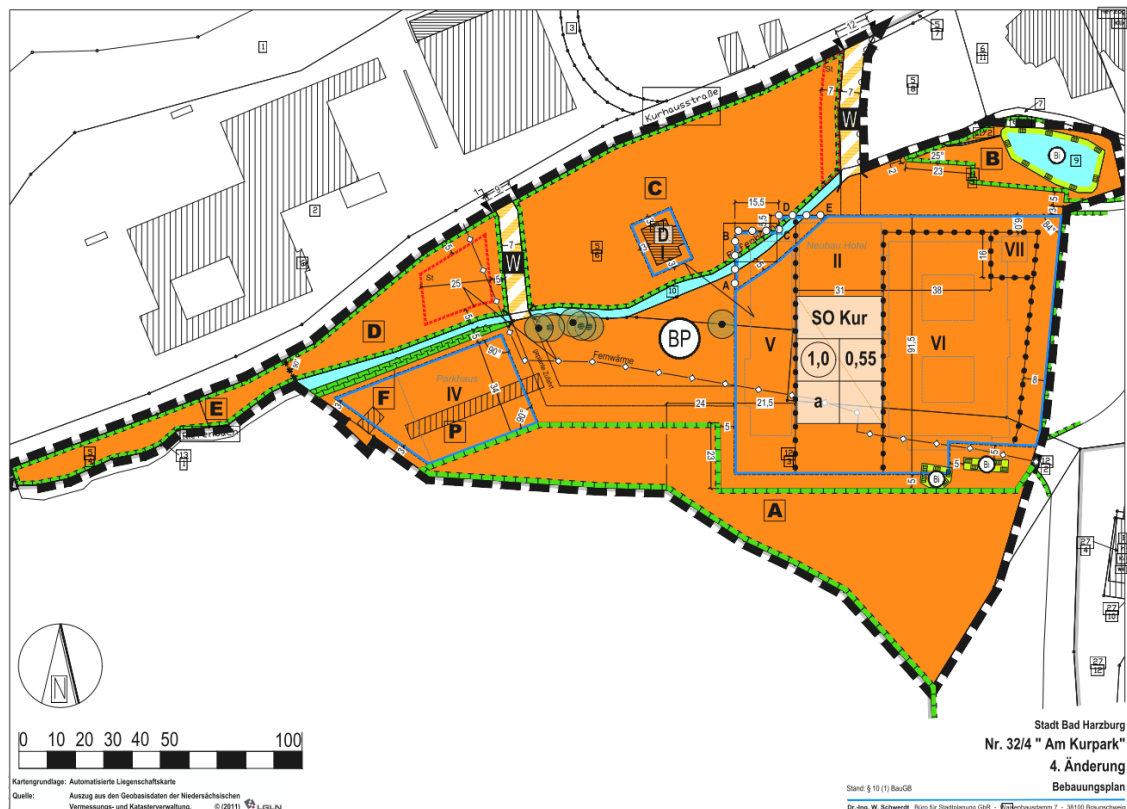
Das Stadtgebiet insgesamt hat rd. 22.400 Einwohner (Stand: 12/2024), der von der vorliegenden Planung betroffene Ortsteil Bad Harzburg rd. 9.500 Einwohner.

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. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit zum einen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt gleichzeitig eine Fortschreibung des maßgebenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32/4 "Am Kurpark", 4. Änderung dar.

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

Mit der 4. Änderung wurde der gesamte vorliegende Änderungsbereich überplant, um die Errichtung des Neubaukomplexes zu ermöglichen.



Bebauungsplan Nr. 32/4 "Am Kurpark", 4. Änderung

Dabei trifft die 4. Änderung umfangreiche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Wasserflächen, Erschließung sowie Natur und Landschaft. Diese werden weitgehend von der 5. Änderung übernommen.

2.0 Planinhalt / Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32/4 "Am Kurpark", 4. Änderung bleiben weitestgehend bestehen. Es werden lediglich der Verlauf des Riefenbachs und die mit diesem verbundene Festsetzung der Wasserfläche geändert. Damit einhergehend erfolgt ein Eingriff in die festgesetzte Maßnahmenfläche C, welcher entsprechend berücksichtigt wird. Für die Baugrenze entfällt die Sonderregelung in Zusammenhang mit der damals zulässigen Überbauung des Riefenbachs; die Abmessungen der Baugrenze bleiben unverändert.

Die verbleibenden Festsetzungen bestehen unverändert fort; sie sind der Vollständigkeit und Übersicht halber in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführt. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind gesondert gekennzeichnet.

Zusätzlich wird durch die Verlegung des Riefenbachs als Gewässer III. Ordnung für ein Gewässerrandstreifen erforderlich. Neu aufgenommen wird südlich des neuen Verlaufs des Riefenbachs die Anlage eines mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifens als Maßnahme G, welche neben ihrer ökologischen Funktion gleichzeitig eine Leitstruktur für in diesem Bereich vorkommende Fledermausarten darstellt. Die Fläche umfasst rd. 900 m².

Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich als neue Festsetzung auf:

*Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft G ist ein Gewässerrandstreifen zu errichten. Auf dem 5 m Streifen ist als Leitstruktur für Fledermäuse eine blickdichte Strauch-/ Baumhecke zu entwickeln. Die Hecke ist aus Hainbuche, Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus Fastigiata*) oder Eichen (*Quercus robur Fastigiata* Koster) herzustellen. Der Pflanzabstand hat einen schnellen Kronenschluss mit den benachbarten Gehölzen zu gewährleisten.*

Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzungen zu integrieren.

Die Pflanzqualität beträgt:

Heckenpflanzen: mindestens 1,5 m Höhe, mindestens 2 x verschult

Bäume: mindestens 4-5 m Höhe, mindestens 4 x verpflanzt

In einer Gegenüberstellung der 4. und der 5. Änderung ergibt sich durch die Verlagerung des Riefenbachs im Norden ein Eingriff in die Maßnahmenfläche C. Für diese ist in der 4. Änderung geregelt:

7a) Fläche A - D

Die Flächen sind als naturnahe Parkanlage mit Solitärbäumen zu entwickeln. Die vorhandenen Altbäume mit einem Durchmesser von 0,8 m oder mehr gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze wie Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche oder Linde zu ersetzen.

Zusätzlich sind weitergehende textliche Festsetzungen getroffen, welche – vordringlich durch die mit der Grabenverlegung einhergehenden Rodungen – auch die Maßnahmenfläche C betreffen:

- 8b)** *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt 30 Einzelbäume mit Qualitäten gem. a) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Siehe auch Maßnahme A 3 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.*
- 9.** *Gehölzeinschlag zur Baufeldfreimachung etc. ist nur vom 01.11. bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Zusätzlich dürfen Baumstrukturen in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. des Folgejahres nicht entfernt werden. Siehe auch Maßnahme VASB 2 in Textanlage 3 zum Umweltbericht. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.*
- 10.** *Innerhalb der durch Baumaßnahmen berührten Flächen sind ggf. vor Ort lebende Reptilien gem. Anhang 4 der FFH-Richtlinie vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB umzusiedeln und durch geeignete Schutzmaßnahmen an der Rückwanderung bzw. Einwanderung zu hindern. Siehe auch Maßnahme VASB 3 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.*
- 11.** *Vor der Rodung von Gehölzen mit einem Stammumfang von mehr als 10 cm sind ggf. vor Ort lebende Fledermäuse vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB von einem Fledermaus-Sachkundigen umzusiedeln. Siehe auch Maßnahme VASB 4 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.*
- 12.** *Vor der Rodung von Gehölzen sind die betroffenen Flächen auf Vorkommen ggf. vor Ort lebender Haselmäuse zu prüfen und diese bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB umzusiedeln. Siehe auch Maßnahme VASB 5 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.*

Für die Baugrenze entfällt die Sonderregelung zur Überbauung des Riefenbaches:

4. *Innerhalb der mit A-B-C-D-E bezeichneten überbaubaren Flächen ist eine Bebauung nur oberhalb der Gründungsebene zulässig. Der Mindestabstand zur Gewässersohle des Riefenbaches muss mind. 6,50 m betragen.*

Anstelle der höhenabhängigen Baugrenze wird diese an gleicher Stelle ohne ebendiesen Höhenbezug festgesetzt.

Die Begründung beschränkt sich im Folgenden nur auf die geänderten Festsetzungen.

2.1 Baugebiete

- Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO), Kur

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Festsetzungen des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kur" sowie die damit verbundenen Festsetzungen beibehalten. Durch die Verlegung des Riefenbaches werden der neue Gewässerverlauf von Sondergebiet in Wasserfläche und der entfallende alte Verlauf neu als Sondergebiet festgesetzt. Es erfolgt lediglich eine Wandlung von Wasserfläche zu Sondergebiet und umgekehrt.

- Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden weiterhin beibehalten. Im Nahbereich des Riefenbaches entfallen die gesonderte Kennzeichnung der Baugrenze sowie die damit verbundene spezielle Höhenfestsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.

- 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 erfolgt ein Eingriff auf einer Fläche von rd. 640 m² in die Maßnahmenfläche C durch Verlegung des Riefenbaches. Die neue Grenze der Maßnahmenfläche verläuft nördlich des zukünftigen Grabens. Vorrangiges Ziel im Bereich der Maßnahmenfläche ist die Entwicklung einer naturnahen Parkanlage mit Altbäumen.

Im Gegenzug zu dem Entfall der nördlichen Flächen des Parkwaldes (Maßnahmenfläche C) wird südlich den neu geplanten Verlaufs des Riefenbaches ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Maßnahmenfläche G festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist eine blickdichte Hecke aus Hainbuche, Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus Fastigiata*) oder Eichen (*Quercus robur Fastigiata Koster*) herzustellen, welche zugleich auch als Leitstruktur für Fledermäuse dienen soll. Nähere Beschreibungen zur Umsetzung sind in Maßnahmenblatt A9 zum Umweltbericht geregelt. Um von Beginn an eine entsprechende Wirkung entfalten zu können, sind zusätzlich Pflanzqualitäten festgesetzt.

- Wasserflächen

Für das bestehende Gewässer des Riefenbaches erfolgt in dem östlichen Planbereich eine Verlegung nach Norden auf einer Länge von rd. 70 m. Eine Umsetzung respektive rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen eines entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, welches parallel betrieben wird.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Straßenanbindung/ Park- und Stellplatzflächen

Die Festsetzungen für die Straßenflächen sowie für die Flächen für den ruhenden Verkehr bleiben unverändert bestehen.

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 Harz Energie Netzgesellschaft möglich. Das Grundstück selbst weist aufgrund der bisherigen Nutzung zwar ebenfalls schon Anschlüsse und Leitungen auf, für die, bedingt durch den Abriss 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), sodass 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 wiederverwertet 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. Nach derzeitigem Stand ist ein Drosselabfluss von 3 l/s*ha einzuhalten. Dies ist, nach Vorliegen des Entwässerungskonzeptes, im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln.

2.4 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten 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.

Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus zur unter Umständen erforderlichen weiteren Löschwasserversorgung für den Objektschutz die Errichtung einer Zisterne innerhalb des Plangebietes, ggf. auch innerhalb der Freiflächen, zu.

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 Bundes-Bodenschutz- 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 Verzehrsempfehlungen 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/ Wasserrechtliches Verfahren

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.

Für die geplante Verlegung des Riefenbaches wird gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Plangenehmigung nach § 68 WHG erforderlich, welche in einem gesondert durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren erfolgen wird.

Westlich des Plangeltungsbereiches liegt oberhalb des Stadtgebietes der Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Riefenbachtal mit den entsprechenden Schutzzonen. 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 Nordosten (Wohnen, Ferienwohnen, Gastronomie etc.), die Seniorenwohnanlage "Buchenhof" im Norden und die Rehaklinik "Herzog-Julius-Klinik" (Klinikbetrieb) im Nordosten 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 auch weiterhin unverändert 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.

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

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

2.8 Denkmalschutz

Entlang des Riefenbaches sind bereits mehrere Verhüttungsplätze bekannt, einer davon unmittelbar westlich des Plangebietes. Sie liefern Grund zur Annahme, dass weitere bislang unbekannte Verhüttungsplätze sowie weitere montanarchäologische Strukturen entlang des Baches und im näheren Umfeld im Boden überliefert sind.

Bei allen geplanten Erdarbeiten ist gem. § 13 NDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung im Vorfeld bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar einzuholen.

2.9 Waldbelange

Bereits mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde für die bestehenden Waldflächen im Plangebiet sowie unmittelbar südlich angrenzend eine Waldumwandlung nach dem Niedersächsischen Wald- und Landschaftsordnungsgesetz (NWaldLG) durchgeführt. Der ermittelte rd. 3,51 ha Waldausgleich wurde in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten (Naturdienstleistungen Bergland) 2,21 ha neu aufgeforstet. Diese notwendigen Ersatzpflanzungen wurden im Kompensationspool der niedersächsischen Landesforsten "Hannoversche Treue" zur Erstaufforstung im Bereich von Salzgitter-Bad umgesetzt. Der ermittelte zusätzlich verlorengelassene Waldwert wurde in Form von waldverbessernden Maßnahmen im Kompensationsflächenpool "Heinisches Bruch" bei Bad Harzburg kompensiert.

Bezüglich des Waldabstandes für die südlich angrenzenden Flächen wurde in Abstimmung mit den Landesforsten als Eigentümer der betroffenen Waldflächen (Forstamt Clausthal) und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Goslar durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu Lasten des Plangebietsgrundstückes die Duldung von Beeinträchtigungen durch den bestehenden Wald geregelt und die erweiterte Sicherungspflicht übertragen.

Hier sind im Normalfall Sicherheitsabstände (mind. 35 m) aus Gründen des Brandschutzes und der Gefahrenabwehr einzuhalten. Da sich hier teilweise auf dem Hotelgrundstück ebenfalls waldartige Bestände finden, die z.T. als "Parkwald" auch zukünftig erhalten bleiben sollen, war 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. Insofern erfolgten hierzu entsprechende vertragliche Regelungen.

2.10 Natur und Landschaft – Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

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. Diese werden auch weiterhin beibehalten.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

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 lediglich im Bereich des geänderten Verlaufs des Riefenbachs angepasst. Die übrigen Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Änderung übernommen.

Entsprechend den Aussagen des Umweltberichtes sind von dem Eingriff insgesamt 754 m² betroffen, welche sich im Bestand in 638 m² Parkwald (PAW) sowie 117 m² mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat (FMB) unterteilen.

Entsprechend der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2024) ergibt sich für die Eingriffsfläche ein Flächenwert von 3.015 Werteinheiten bezogen auf m².

Entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung teilt sich die Eingriffsfläche in Fläche für Natur und Landschaft (GRE) sowie mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat (FMB) auf, so dass sich aus der Planung ein Flächenwert von 1.233 Werteinheiten bezogen auf m² ergeben.

Die Differenz von 1.783 Werteinheiten bezogen auf m² ist zu kompensieren. Dabei ist der Eingriff in den Parkwald gleichwertig auszugleichen.

Für den Ausgleich wird südlich des zukünftigen Bachverlaufs ein Gewässerrandstreifen auf einer Fläche von rd. 900 m² in einer Breite von mindestens 5 m angelegt. Durch diese Maßnahme (Maßnahmenfläche G) ergibt sich ein Überschuss von rd. 2.700 Werteinheiten bezogen auf m², so dass der Ausgleich vollständig im Plangebiet erbracht werden kann.

Der Umweltbericht weiter:

Das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop FMB (mäßig ausgebauter Berglandbach mit Grobsubstrat) einschließlich des Uferrandstreifens und des zugehörigen Auenbereichs wird im Zuge des Bauvorhabens vollständig beseitigt. In diesem Fall ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG zu stellen sowie ein Ausgleich in gleichem Umfang und gleicher Wertigkeit zu erbringen. Dieser Ausgleich erfolgt durch die Neuanlage des Gewässers nördlich des bisherigen Bachverlaufs.

Entsprechend den Aussagen des Umweltberichtes (Seite 15) sind die Voraussetzungen für einen Befreiungstatbestand gegeben.

Der Artenschutzbeitrag³⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Eingriff in den Riefenbach und die mit ebendieser Verschiebung einhergehenden Eingriffe in das Umfeld folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Dabei wurde bereits im Rahmen der 4. Änderung folgende Maßnahmen Bestandteil der Planung:

³⁾ Myotis: Stadt Bad Harzburg, Bebauungsplan Nr. 32/5 "Am Kurpark", 5. Änderung, Artenschutzbeitrag (ASB), Halle den 24.04.2026

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Zielarten
Maßnahmen zur Vermeidung		
VASB1	Ökologische Bauüberwachung und ökologische Baubegleitung	alle Arten
VASB2	Bauzeitliche Regelungen	Brutvögel, Haselmaus
VASB3	Schutz der Reptilien und Amphibien	Amphibien und Reptilien
VASB4	Schutz von Fledermäusen	Fledermäuse
VASB5	Schutz der Haselmaus: zweistufige Holzungsmaßnahme	Haselmaus
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
ACEF1	Sicherung Brutplatzpotenzial höhlenbrütende Kleinvögel	Brutvögel
ACEF2	Ersatzlebensraum Haselmaus	Haselmaus

Artenschutzbeitrag: Zusammenfassung der in der Konfliktanalyse entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung (V ASB) und die vorgezogenen, funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (A CEF) zum Vorhaben, Stand: 4. Änderung „Am Kurpark“

Die oben genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits Bestandteil der 4. Änderung; diese gelten unvermindert fort. Erstmals mit der 5. Änderung aufgenommen werden aufgrund der Grabenverlegung folgende Maßnahmen:

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Zielarten
Maßnahmen zur Vermeidung		
VASB6	Bauzeitliche Regelung zum Fischotter	Fischotter
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
ACEF4	Ersatzquartiere für Gehölze bewohnende Fledermausarten	Fledermäuse
ACEF5	Sicherung des Brutplatzpotenzials für Freibrüter	Brutvögel
ACEF6	Sicherung des Habitatangebotes für Horstbrüter	Greifvögel
ACEF7	Sicherung Brutplatzpotenzial für Gebäudebrüter	Gebäudebrüter
ACEF8	Habitatoptimierung für Amphibien	Amphibien

Artenschutzbeitrag: Zusammenfassung der in der Konfliktanalyse entwickelten zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung (V ASB) und die vorgezogenen, funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (A CEF) zum Vorhaben, Stand: 5. Änderung „Am Kurpark“

Die zusätzlichen Maßnahmen sind als Hinweis auf der Planzeichnung aufgeführt und werden zusätzlich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert. Die abschließende Sicherung respektive Umsetzung hat auf Ebene der Genehmigung zu erfolgen.

Die konkreten Beschreibungen der jeweiligen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht enthalten.

3.0 Umweltbericht

- siehe Teil B der Begründung –

4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

Landkreis Goslar

Stellungnahme vom 14.11.2025

Gewässerschutz:

Verlegung des Riefenbaches

Aus wasserrechtlicher Sicht ist hervorzuheben, dass die vorgesehene Verlegung des Riefenbaches eine eigenständige fachplanungsrechtlich gesondert zu bewertende Maßnahme darstellt. Die Zulassung erfolgt im Rahmen einer plangenehmigungspflichtigen/planfeststellungsbedürftigen Ermessens- und Abwägungsentscheidung (§ 68 WHG) zwar unter Berücksichtigung jedoch ohne eine rechtlich garantierte Übernahme der zuvor bauplanungsrechtlich getroffenen Festlegungen.

Ebenso kann folglich ein Baurecht für den Hotelbau in der heute beabsichtigten (geänderten) Bauweise aus den neuen planungsrechtlichen Festlegungen (noch) nicht abgeleitet werden.

Eine wasserrechtliche Antragstellung für den Gewässerausbau ist mir als zuständiger unterer Wasserbehörde bislang nicht zugegangen. Eine Einschätzung des in das UVPG fallenden Vorhabens ist vor diesem Hintergrund fachbehördlich nicht möglich und frühestens zum Verfahrensabschluss der wasserrechtlichen Entscheidungsfindung aussagekräftig denkbar. Unter rein wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten sind bei einer naturnahen und die hydraulischen Anforderungen erfüllenden Ausbauweise nach heutiger Kenntnis aber fachbehördlich keine zwingenden Versagungsgründe (§ 68 Abs. 3 WHG) ersichtlich.

Sollte eine Verlegung erfolgen, ist die textliche Festsetzung Nr. 4 über Abstände zum Bachlauf mit Blick auf eine Überbauung gegenstandslos. Ein Gewässerrandstreifen von horizontal 5 m ist jedoch weiterhin zu gewährleisten. Die entfallende textliche Festsetzung betraf das Höhenmaß bei Überbauung des Bachlaufs im Bestandsverlauf. Vor diesem Hintergrund bitte ich, die textliche Festsetzung auf- bzw. aus der bisherigen Planfassung mit Regelungscharakter zu übernehmen, dass im Plangeltungsbereich allgemein und speziell im Abschnitt des verlegten Riefenbaches ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m, gemessen von der tatsächlichen Böschungskante des Gewässers, frei zu halten ist und die in § 38 WHG, § 58 Abs. 1 Satz 7, Abs. 2 NWG aufgeführten Beschränkungen und Gebote zu beachten sind. Über Freistellungen entscheidet im Einzelfall die untere Wasserbehörde.

Hinweise zur Bauweise von Fahrwegen und Stellplätzen

Bei sickertfähigem Drainagepflaster versickert das schadstoffbelastet anfallende Oberflächenwasser unbehandelt direkt durch den Stein. Ebenso wie bei einer aus gleichem Grund unzulässigen Schotterfläche werden belastete Fahrwegs-/Stellplatzwässer hierbei unbehandelt bzw. ungefiltert direkt in den Untergrund abgeleitet. Dies ist unzulässig.

Die Fahr- und Stellflächen können stattdessen beispielsweise ausgeführt werden

- mit mineralisch- oder hydraulisch gebundener Decke,
- mittels Rasengittersteinen mit Oberbodenauffüllung,

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

- mittels Kunststoffgitterwaben mit Oberbodenauffüllungen,
- mittels Pflasterung unter breiter Fugenbildung mit deren Oberbodenauffüllung oder
- komplett versiegelt (z. B. mit Verbundsteinpflaster, asphaltiert o.ä.)

Kreiswirtschaftsbetriebe/Abfallwirtschaft:

Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen:

I. STRASSEN

Straßen müssen

1. für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt 26 Mg),
2. als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
3. als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.
4. so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4.200 mm berücksichtigt werden.
5. eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.
6. an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.
7. so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4.200 mm berücksichtigt sind.
Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
8. so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

II. SACKGASSEN

Am Ende einer Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden (§ 17 der Satzung über die Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Goslar).

III. WENDEANLAGEN

Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar**Wendekreise**

sind dann geeignet, wenn sie

- a) einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- b) mindestens die Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Radstand von 4.200 mm berücksichtigen.
- c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
- d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind. Ein Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser darf auch nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein.

Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

Wendehämmer

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei sind die Anforderungen an die Abmessungen von Wendehämmern der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen.

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**Stellungnahme vom 16.10.2025**

Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Eine Krieglufbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.10.2025 bis zum 07.11.2025 im Internet veröffentlicht. Parallel waren die Unterlagen im Rathaus der Stadt Bad Harzburg während der Dienststunden einsehbar.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2025 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 07.11.2025 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

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

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 eine Verlegung des Riefenbaches und eine Anpassung der Baugrenze benötigen, wird die vorliegende Änderung erforderlich.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

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

- Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Verlegung des Riefenbachs und die hiermit einhergehende neue Flurstücksbildung erforderlich.

- Kosten

Da das Plangebiet einem Eigentümer gehört, der die Finanzierung übernimmt, und da dieses im Grundsatz bereits erschlossen ist, entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Auch die Maßnahmen zur Verlegung des Riefenbachs werden von dem Investor durchgeführt und getragen. 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.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

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

Bad Harzburg, den

.....

(Bürgermeister)

Anhang

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Anhang

Folgende Festsetzungen der 4. Änderung bleiben für den Geltungsbereich weiterhin unverändert bestehen:

1. In dem sonstigen Sondergebiet SO wird die Zweckbestimmung mit "Kur" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
In dem Sondergebiet sind außer den in Folge genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch grundsätzlich Nutzungen und Nebenanlagen zulässig, die in einer Beziehung zu der Hotel-, Ferienwohn- oder Wellnessnutzung stehen, oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit derartigen Einrichtungen verbunden werden kann. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Hotelbetriebe und Gastronomie
 - Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gesundheitliche Einrichtungen zur Erhaltung und Steigerung des körperlichen, geistigen oder seelischen Wohlbefindens wie z.B. Spa-Bereich, Massagen, Fitnessbereich, Schwimmbad, Meditation
 - Ferienwohnungen
 - Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung dienen.
 - Büro- und Verwaltungsräume
 - Stellplätze, Garagen und Parkpaletten/Parkhäuser
 - Kurkliniken und Sanatorien
 - Einrichtungen der Kurverwaltung
 - Spielbanken
 - Personalwohnungen
2. In dem Sondergebiet sind abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind Anlagen im Sinne des § 21a Abs. 5 BauNVO (*bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*) ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
5. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung **P** ist ausschließlich die Errichtung von Parkpaletten/Parkhäusern, Garagen und Stellplätzen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Mitarbeiterwohnungen in untergeordneter Anzahl (max. 25 % der möglichen Geschossfläche).
6. Der Bau von Einrichtungen zur Löschwasserversorgung wie z.B. Löschwasserzisternen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.a Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:

Fläche A -D
Die Flächen sind als naturnahe Parkanlage mit Solitärbäumen zu entwickeln. Die vorhandenen Altbäume mit einem Durchmesser von 0,8 m oder mehr gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze wie Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche oder Linde zu ersetzen.
Innerhalb der Fläche D ist zudem die Versiegelung der Stellplatzflächen mit Asphalt zu entfernen. Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit Drainpflaster mit mind. 2 cm umlaufender Fuge zu befestigen.

Fläche F
Entlang des Riefenbaches ist ein lockerer Gehölzstreifen zu entwickeln. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Sträucher gem. Pflanzenliste.

In allen Flächen sind vorhandene Wege in wassergebundener Decke zu erhalten.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

- 7.b Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.
- 8.a An der Hauptzufahrt zum Hotel ist eine Allee mit 20 Einzelbäumen gem. Pflanzenliste (z.B. Traubeneiche, *Quercus petraea* oder Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*) anzulegen, zu erhalten und bei Abgang durch neue Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Als Pflanzqualität sind mind. Solitär-bäume 4 x v mit Ballen aus extra weitem Stand und einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu verwenden.
- 8.b Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt 30 Einzelbäume mit Qualitäten gem. a) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Siehe auch Maßnahme A 3 in Textanlage 3 zum Umweltbericht
- 9. Gehölzeinschlag zur Baufeldfreimachung etc. ist nur vom 01.11. bis 28.02 des Folgejahres zulässig. Zusätzlich dürfen Baumstüken in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. des Folgejahres nicht entfernt werden. Siehe auch Maßnahme VASB 2 in Textanlage 3 zum Umweltbericht. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.
- 10. Innerhalb der durch Baumaßnahmen berührten Flächen sind ggf. vor Ort lebende Reptilien gem. Anhang 4 der FFH-Richtlinie vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB umzusiedeln und durch geeignete Schutzmaßnahmen an der Rückwanderung bzw. Einwanderung zu hindern. Siehe auch Maßnahme VASB 3 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- 11. Vor der Rodung von Gehölzen mit einem Stammumfang von mehr als 10 cm sind ggf. vor Ort lebende Fledermäuse vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB von einem Fledermaus-Sachkundigen umzusiedeln. Siehe auch Maßnahme VASB 4 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- 12. Vor der Rodung von Gehölzen sind die betroffenen Flächen auf Vorkommen ggf. vor Ort lebender Haselmäuse zu prüfen und diese bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB umzusiedeln. Siehe auch Maßnahme VASB 5 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- 13. Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Brutstätten höhlenbrütender Kleinvögel sind vor Beginn von Rodungsmaßnahmen als vorgezogene Ersatzmaßnahme 10 Vogelnistkästen in angrenzenden Bereichen auszubringen. Siehe auch Maßnahme ACEF 1 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- 14. In Abstimmung mit der UNB sind in geeigneten Habitaten in der Nachbarschaft für Haselmäuse geeignete Habitatrequisiten und Nisthilfen einzubringen. Siehe auch Maßnahme ACEF 2 in Textanlage 3 zum Umweltbericht

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Pflanzenlisten

Zu pflanzen sind mindestens standortgerechte Arten * oder aber Arten der potentiell natürlichen Vegetation * + .

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden. Es sind ausschließlich heimische Herkunft zu verwenden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Pflanzenliste 1 - Baumartige Laubgehölze

<u>Große Laubbäume:</u>		Höhe/Breite
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Hängebirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus silvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/15
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus minor	30/15
<u>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</u>	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere *	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

Pflanzenliste 2 - Strauchartige Laubgehölze

<u>Sträucher:</u>		
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster*	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Rote Johannisbeere *	Ribes spicatum	2,5/2,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.
2. Das innerhalb der Fläche **C** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Gebäude ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen.

HINWEISE:

1. Die gemäß Artenschutzbeitrag zum Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen VASB 1- bis 5 und ACEF 1 und 2 (u. a. ökologische Bauüberwachung, Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahmen etc.) sowie A 3 sind im Zuge der Planrealisierung im Genehmigungsverfahren mit zu berücksichtigen.
Die einzelnen Maßnahmen sind im Artenschutzbeitrag zum Umweltbericht beschrieben und konkretisiert.
2. Am innerhalb des Plangebietes verlaufenden Riefenbach ist ein Gewässerschutzstreifen (§ 38 WHG, Wasserhaushaltsgesetz) von 5 m Breite, gemessen von der tatsächlich vorhandenen Böschungsoberkante des Gewässers, einzuhalten.

Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar

Teil B Umweltbericht

**zum Bebauungsplan Nr. 32/5 "Am Kurpark", 5. Änderung
Stadt Bad Harzburg, Landkreis Goslar**