
 Stadt Braunlage, Bergstadt St. Andreasberg, Landkreis Goslar
Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Teil A Begründung	3
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	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	4
1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans/Entwicklungsgebot	7
2.0 Planinhalt / Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Erschließung	10
2.3 Ver- und Entsorgung	11
2.4 Brandschutz	11
2.5 Bodenschutz	12
2.6 Denkmalschutz	13
2.7 Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	13
3.0 Umweltbericht	15
4.0 Nachrichtliche Übernahmen	16
5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	19
6.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
7.0 Zusammenfassende Erklärung	20
7.1 Planungsziel	20
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	20
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	21
9.0 Verfahrensvermerk	21
 Teil B Umweltbericht	 17

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Teil A Begründung

1.0 Vorbemerkung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtkernes von St. Andreasberg im Bereich des Oderberges an der Landesstraße L 519 zwischen St. Andreasberg und Braunlage. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 9,7 ha. Davon entfallen 9,32 ha auf das eigentliche Baugebiet. Die restlichen 0,38 ha entfallen auf die in den Plangelungsbereich integrierte Teilfläche der Landesstraße L 519, die hier in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird, um ein zukünftiges Planfeststellungsverfahren für eine erforderlichen Abbiegehilfen zu ersetzen.

Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes wird die Plandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 vorgenommen.

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

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Braunlage, das Gelände der ehemaligen Rehbergklinik, das seit einigen Jahren ungenutzt ist und zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde, zur Erweiterung des touristischen Angebotes in St. Andreasberg für eine Umnutzung vorzubereiten. Durch das vorgesehene Projekt eines Hotel- und Wellnessresorts wird das touristische Angebot von St. Andreasberg deutlich aufgewertet. Es wird ein touristisch anspruchsvolles Angebot geschaffen, dass die bisher vorhandenen Strukturen in St. Andreasberg bereichert und ergänzt und eine bisher nicht angesprochene, neue Klientel erschließt.

Mit dieser Maßnahme wird der regionalplanerischen Zielsetzung, die u. a. auch für St. Andreasberg die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus beinhaltet Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die Wiedernutzung des seit einigen Jahren brachliegenden Klinikkomplexes der Bestand vor dem Verfall geschützt und ein zukünftiger städtebaulicher Missstand am aktuellen Standort vermieden.

Im Rahmen der Maßnahme werden die vorhandenen Gebäudebestände teilweise abgerissen und erneuert, teilweise umgebaut und umgenutzt und teilweise durch neue Einrichtungen bzw. Gebäude ergänzt. Dabei wird es voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Umstrukturierungen bzw. neue Versiegelungen kommen. Diese bewegen sich jedoch ausschließlich auf dem Areal der bisherigen Klinik.

Als Auswirkung der Planung ist davon auszugehen, dass das touristische Angebot in Sankt Andreasberg, auch orientiert an den aktuellen Anforderungen, weiter ausgebaut und somit die Attraktivität von Sankt Andreasberg als Urlaubsort weiter gesteigert werden kann. Schwerwiegende Verschlechterungen des Umweltzustandes oder

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Eingriffe in geschützte Strukturen sind aufgrund der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

1.3 Ausgangssituation

Das durch die vorliegende Planung erfasste Areal wird bereits seit vielen Jahrzehnten als Standort einer Gesundheitseinrichtung genutzt.

Bereits Ende des vorletzten Jahrhunderts wurde hier von der Landesversicherungsanstalt der Hansestädte die Lungenheilstätte Oderberg-Gebhardshain eröffnet. Im Rahmen ihres Betriebes wurde die Heilstätte mehrfach umgebaut und modernisiert und war zuletzt "Rehberg-Klinik" als moderner Klinikbetrieb für Rehabilitation und Prävention von chronischen Erkrankungen in Betrieb. Die Klinik gehörte zur Landesversicherungsanstalt Hamburg. Im Rahmen einer Fusion wurde der Betrieb zuletzt durch die Deutsche Rentenversicherung Nord mit Sitz in Lübeck betrieben.

Aufgrund vielfältiger Umstrukturierungsmaßnahmen und Anpassungen an die aktuelle Marktsituation musste das Haus im Jahre 2007 geschlossen werden. Seit dem hat der Träger für eine Instandhaltung gesorgt, so dass der Gebäudekomplex in einem guten baulichen Zustand erhalten blieb.

Im Jahre 2010 wurde das gesamte Areal an einen Investor veräußert, der hier nunmehr einen Hotelbetrieb mit Schwerpunkt auf gesundheitlichen Aspekten einrichten will.

Das gesamte Areal ist über die Landesstraße L 519 an die Ortslage St. Andreasberg angebunden. Gleichzeitig bestehen vielfältige Wegeverbindungen über die angrenzenden Wiesenflächen zum Ortszentrum und den umliegenden Sportstätten, wie beispielsweise dem Matthias-Schmidt-Berg.

Auf dem Areal befinden sich neben dem Klinikgebäude die ehemaligen Mitarbeiterwohnungen (im Nordosten) sowie Ärztehäuser (östlich der L 519) sowie ein Betriebs- und ausgeglichene Stellplatzflächen. Weiterhin sind Sportanlagen und ausgeglichene Parkanlagen für Erholungssuchende Teil des Komplexes.

Der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist der Bestandsaufnahme in Punkt 3.0 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

1.4 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Mit dem In-Kraft-Treten des Gesetzes über die Neubildung der Stadt Braunlage am 01. November 2011 besteht die "neue" Stadt Braunlage aus Braunlage mit dem zugehörigen Ortsteil Hohegeiß und St. Andreasberg mit fünf zugehörigen Ortsteilen. Die Stadt Braunlage liegt südlich des Mittelzentrums Bad Harzburg und südöstlich des Mittelzentrums Clausthal-Zellerfeld im Oberharz innerhalb des Naturparks Harz. Braunlage hat derzeit rd. 3.900 Einwohner. Hinzu kommen die Einwohner von Hohegeiß und seit dem 01.11.2011 in der neu gegründeten Stadt Braunlage die rd. 1.700 Einwohner der Bergstadt St. Andreasberg mit ihren Ortsteilen. Insgesamt besitzt die neue Gebietseinheit nunmehr rd. 6.000 Einwohner.

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Nach landesplanerischen Vorgaben¹⁾ liegt das 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- u. a. 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 Wohnstandorte dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind allerdings für die Stadt Braunlage und ihre Ortsteile bedingt durch ihre Lage abseits größerer Verkehrsadern und ihre geringe Größe sowie die Lage innerhalb des Naturparkes Harz – die im Hinblick auf die Schaffung wohnortnaher Erwerbsmöglichkeiten und umfassender Ortserweiterungen zwangsläufig limitierend wirkt – nur bedingt gegeben.

Nach den regionalplanerischen Zielsetzungen²⁾ sind Braunlage und Sankt Andreasberg als Grundzentren festgelegt. Gleichzeitig gilt für alle Ortsteile die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus.

"Grundzentren haben zentralörtliche Funktionen, die auf die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes auszurichten sind. Das Netz der Grundzentren hat in allen Teilen des Landes ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs und deren Erreichbarkeit zu gewährleisten. Um die Tragfähigkeit des vielfältigen grundzentralen Versorgungsangebotes und dessen Auslastung zu sichern, sollen Grundzentren einen innergemeindlichen Einzugsbereich von 5.000 Einwohnern nicht unterschreiten."³⁾

Hiermit sind neben der Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung mit Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen auch die Aufgaben zur Versorgung der Fremdenverkehrsgäste und Erholungssuchenden verbunden. Diese Grundfunktionen werden im Wesentlichen jeweils im Stadtkern erfüllt. Die Stadt ist bemüht, ein entsprechendes Potential aufzubauen bzw. weiter zu entwickeln, um einer in den vergangenen Jahren festzustellenden Kaufkraftabwanderung soweit wie möglich entgegenzuwirken.

Die Ortslage Sankt Andreasberg ist im Bereich der vorhandenen Bebauung von regionalplanerischen Vorgaben frei. Dies gilt auch für das Plangebiet rund um die bisherige Rehberg-Klinik.

Die Umgebung ist jedoch im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes mit vielfältigen Festlegungen überzogen. So ist praktisch die gesamte Umgebung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Darüber hinaus sind westlich und südlich direkt angrenzend Festlegungen als Natura-2000-Gebiet (Vorranggebiet) und Vorranggebiet für Natur und Landschaft gesichert. Dies ist vor allem auf die in diesen Bereichen vorhandenen Bergwiesen zurückzuführen bzw. durch die zu deren Erhalt erforderlichen Schutz- und Pflegemaßnahmen begründet.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig (RROP) 2008

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Insbesondere zwischen dem Änderungsbereich und der eigentlichen Ortslage ist in diesem Zusammenhang ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt, innerhalb dessen gleichzeitig die Verpflichtung besteht, keine Aufforstungen vorzunehmen. Dies betrifft den Bergwiesenbereich.

Im Hinblick auf die touristische Entwicklung insgesamt gilt allerdings für die Umgebung der Ortslage auch die Festlegung eines Vorranggebietes für "Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung". Derartige Flächen liegen vor allem nördlich und östlich des Änderungsbereiches.

Das Vorbehaltsgebiet wird ergänzt durch den Grundsatz der Raumordnung, dass Gebiete mit Bedeutung und Eignung für Erholung gesichert und entwickelt werden sollen. ⁴⁾ Erholungs- und tourismusrelevante Infrastrukturen sollen gesichert und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft behutsam weiterentwickelt werden. ⁵⁾ Für das Vorranggebiet wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass Gebiete mit besonderer Eignung für eine intensive Erholungsnutzung mit größerer Zahl von Erholungssuchenden und infrastrukturbezogene Erholungsaktivitäten zu sichern und zu entwickeln sind. ⁶⁾ Ferner ist eine an die intensive Beanspruchung angepasste Infrastrukturausstattung zu sichern und zu entwickeln. ⁷⁾

Weite Teile der Umgebung des Plangebietes sind als Vorbehaltsgebiet für Wald festgelegt, wie große Teile des gesamten Harzes auch. Hier sind die Belange des Waldes besonders zu berücksichtigen. So sind im Grundsatz die Funktionen des Waldes (Klimaschutzfunktion, Erholungsfunktion und ökologische Vielfalt) ebenso zu berücksichtigen wie die Belange der Waldentwicklung und die Schutzabstände zu angrenzenden konkurrierenden Nutzungen. Gleichzeitig ist der Waldanteil zu vermehren. Letzterer Punkt ist speziell im Bereich des Oberharzes mit seinen großen zusammenhängenden Waldbeständen eher von geringer Bedeutung. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass hier in Teilbereichen der Schutz von Freiräumen (Bergwiesen) zu deren Erhalt eine besondere Bedeutung besitzt. So befindet sich beispielsweise westlich und nördlich des Plangebietes ein großer Bestand an Bergwiesen, die als von Aufforstung freizuhaltender Bereich im RROP gesichert sind. Daneben sind Schutzabstände zu Waldrändern erforderlich, um Risiken für angrenzende Nutzungen auszuschließen und die Waldbewirtschaftung nicht zu erschweren.

Für das gesamte Stadtgebiet von Braunlage gilt, dass die verkehrliche Anbindung insgesamt im günstigsten Fall als mittelmäßig zu bewerten ist. Es bestehen keine Eisenbahnanschlüsse mehr und die Funktionen des öffentlichen Personennahverkehrs werden ausschließlich über Buslinien wahrgenommen.

Die Ortslage Sankt Andreasberg ist an das überregionale Verkehrsnetz nach Norden durch die Landesstraße L 519 – wo sie im Bereich Sonnenberg in die Bundesstraße B 244 Clausthal-Zellerfeld Richtung B 4 mündet – angebunden. Gleichzeitig bestehen nach Südwesten Anschlüsse zur Bundesstraße B 27 Braunlage-Bad Lauterberg im Bereich Oderhaus. Daneben führt die Landesstraße L 520 nach Süden Richtung Bad Lauterberg, wo sie ebenfalls in die Bundesstraße B 27 einmündet. Die Kreisstraße K 40 verbindet die Ortsmitte Sankt Andreasberg mit der Landesstraße L 521 im Bereich Silberhütte.

⁴⁾ Ziff. III 2.4 (5) Satz 1 RROP 2008
⁵⁾ Ziff. III 2.4 (8) Satz 1 RROP 2008
⁶⁾ Ziff. III 2.4 (6) Satz 1 RROP 2008
⁷⁾ Ziff. III 2.4 (8) Satz 2 RROP 2008

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

1.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans/Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Bergstadt St. Andreasberg war für das Plangebiet in der Fassung der Aufstellung (1980) wirksam. Die hier vorgegebenen Darstellungen eines Sondergebietes "Klinik" sowie von Flächen für die Landwirtschaft für private Grünflächen und für Wald entsprachen zum einen nicht vollständig dem bisherigen Nutzungsspektrum und waren zum anderen für den angestrebten neuen Nutzungszusammenhang eines Hotelbetriebes im weitesten Sinne als Grundlage nicht geeignet.

Aus diesem Grund wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Braunlage für den Stadtteil St. Andreasberg im Rahmen einer 8. Änderung an die nunmehr angestrebten Planungsziele entsprechend angepasst. Der Flächennutzungsplan ist mit Bekanntmachung vom 21.04.2018 wirksam geworden, so dass beim Inkrafttreten der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

2.0 Planinhalt / Begründung

2.1 Baugebiete

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet Hotel, Ferienanlage und Wellness

Für den Plangeltungsbereich wird überwiegend ein Sondergebiet SO Hotel, Ferienanlage und Wellness festgesetzt.

Hier sind Hotelbetrieb, Gastronomie und gesundheitliche Einrichtungen aller Art ebenso zulässig wie Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung dienen sowie Stellplätze und Garagen.

Im Wesentlichen wird der auf dem Gelände vorhandene ehemalige Klinikkomplex durch Umbau, Teilabriss bzw. Teilneubau zu einem entsprechenden Hotel umgestaltet. Daneben sind zukünftig vor allem Einrichtungen zur Versorgung des Hotelkomplexes, wie beispielsweise die Energiezentrale oder Gewächshäuser mit gärtnerisch genutzten Freiflächen zulässig. Von hier aus soll das gesamte Areal u. a. mit Wärme versorgt werden.

Teilweise werden in den vorhandenen Nebengebäuden Einrichtungen zur Nutzung bzw. Betreuung für Hotel- und Feriengäste wie Bibliothek, Kino etc. vorgesehen. Damit wird die Auslagerung dieser teilweise speziellen Angebote aus dem eigentlichen Hotelkomplex angestrebt.

In Teilen des Plangeltungsbereiches werden neben Wirtschaftsgebäuden, Büros und einer Autowerkstatt auch Personalwohnungen, Ferienappartements, Garagen und bei Bedarf Parkpaletten entstehen. Hier wird eine deutliche Trennung zwischen den eigentlichen Hotel- und den zwangsläufig notwendigen Nebenanlagen erreicht. Beeinträchtigungen jeglicher Art für die eigentliche Hotelnutzung sollen so vermieden werden. Gleiches gilt für Kreativbereiche und Sportnutzungen.

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Ferienwohnungen können zukünftig innerhalb des gesamten Plangebietes errichtet werden. Diese Funktion ist vor allem für Gäste vorgesehen, die zukünftig einerseits eine separate Ferienwohnung bewohnen und andererseits eine Grundversorgung durch den Hotelbetrieb in Anspruch nehmen möchten. Der Schwerpunkt hierfür wird zukünftig voraussichtlich innerhalb des nördlich der L 519 gelegenen Arealen liegen.

Am Südrand des Plangeltungsbereiches ist eine überbaubare Fläche festgesetzt, innerhalb derer zukünftig eine Erlebnisgastronomie mit besonderen Funktionen im Hinblick auf das Naturerlebnis des angrenzenden Bergwiesenbereiches entstehen soll.

- Wald

Im äußersten Osten des Plangebietes befindet sich eine Waldparzelle im Privatbesitz, die auch zukünftig erhalten werden soll. Insofern erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Gleichzeitig wird für diesen Bereich eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (s. textliche Festsetzung Ziff. 8) festgesetzt, mit dem Ziel hier die vorhandene Waldstruktur zu erhalten und zu fördern. Dabei ist die Schaffung eines Vorwaldrandbereiches an der Nordwestseite vorgesehen. Damit wird neben der ökologischen Aufwertung auch dem Schutz der angrenzend zulässigen baulichen Nutzungen Rechnung getragen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter wurden für die vorgesehenen Nutzungen Obergrenzen für das Maß der Nutzung festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei zum einen am Bestand und zum anderen an den angestrebten Entwicklungszielen für das Gelände sowie der Lage in Beziehung zum umgebenden Landschaftsraum.

Der Umfang der zulässigen Versiegelungen wird hier durch die Festsetzung einer maximal versiegelbaren Grundfläche (GR) innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen geregelt. So wird für die zentral gelegene überbaubare Fläche, innerhalb derer sich das bisher bestehende Klinikgebäude befindet und zukünftig auch der Hauptbaukörper des Hotels liegen soll, in Anpassung an das vorhandene bauliche Volumen eine versiegelbare Grundfläche von 14.000 m², bei abweichender Bauweise festgesetzt. Damit wird das vorhandene Gebäudeensemble erfasst und auch dem Umstand Rechnung getragen, dass für derartige Nutzung, wie bisher auch, Gebäude über 50 m Länge zulässig sein müssen. Gleichzeitig wird eine absolute Höhe über NN von 671 m (s. textliche Festsetzung Ziff. 2) für die Gebäudeoberkante festgesetzt, um übermäßige Höhenentwicklungen gegenüber dem Status Quo im Hinblick auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Für die in der Peripherie des Plangebietes gelegenen weiteren überbaubaren Flächen wird das Maß der zulässigen Versiegelung ebenfalls über eine maximal zulässige versiegelbare Grundfläche vorgegeben. Allerdings wird hier im Hinblick auf die gewünschte Höhenentwicklung mit der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse gearbeitet. Da hier nur maximal ein oder zwei Vollgeschosse zugelassen werden, ist dies im Hinblick auf die angrenzende Landschaft und die vom Plangebiet ausgehende Wirkung als ausreichend anzusehen. Die Festsetzung orientiert sich darüber hinaus auch am aktuell vorhandenen Bestand. Ebenfalls im Interesse des Landschaftsbildes wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Entstehung von Gebäudekomplexen mit mehr als 50 m Länge auszuschließen.

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel ausgeführt, orientiert sich die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen am vorhandenen Bestand und den zukünftig vorgesehenen neuen bzw. ergänzenden Nutzungen.

Überwiegend werden die vorhandenen Gebäude und damit das bereits vorgegebene Baufeld eingefangen – zulässig sind hier allerdings innerhalb der Bauflächen auch ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Stellplätze, Carports oder andere untergeordnete Nutzungen. Dabei ist die Führung der Baugrenzen auch an den wirtschaftlichen Erfordernissen im Hinblick auf die angestrebte Nutzung bzw. an der sensiblen Lage (Fläche nördlich der L 59 und angrenzend an Wald oder NSG/LSG gelegene Flächen) einiger Bereiche orientiert.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um deutlich zu machen, dass im Sinne einer effektiven Nutzung des Gesamtgebietes als Hotelkomplex auch eine entsprechende Freiflächennutzung stattfinden soll und muss, werden zwischen den einzelnen überbaubaren Flächen größere zusammenhängende Bereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen (s. textliche Festsetzungen Ziff. 5 und 6) festgesetzt. Hier sind zukünftig Parkanlagen, Wege und Zufahrten sowie sportliche Nutzungen (z. B. Tennisplatz, Kinderspielbereich) zulässig - daneben bei Bedarf aber auch zusätzliche Stellplätze und Garagen -. Die Freiflächen dienen der Gliederung des Plangebietes und gleichzeitig der Sicherstellung der zukünftigen Erholungsflächen für die Hotelgäste. Im Süden (nicht überbaubare Fläche **B**) sind hier teilweise Waldflächen vorhanden, die zukünftig zum einen erhalten werden sollen bzw. in eine Parkanlage zur ruhigen Erholung umgewandelt werden.

Um hier den Flächenverbrauch für die zulässigen Nebenanlagen zu begrenzen wird im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziff. 7 eine Obergrenze (0,2 für Fläche **A** und 0,05 für Fläche **B**) für die Versiegelung, bezogen auf die jeweilige Gesamtfläche, festgesetzt.

Die innerhalb der Freifläche **B** zulässigen Baumhäuser/ Themenpavillons sind ausschließlich zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt und dienen überwiegend der Entspannung zukünftiger Gäste im Zusammenhang mit Naturbeobachtung und – erleben. In Einzelfällen werden die Pavillons zu Ausstellungszwecken genutzt.

Außer einem Elektrizitätsanschluss sind keinerlei Versorgungsanschlüsse vorgesehen. So entstehen weder sanitäre Einrichtungen und Anschlüsse noch ist eine Beheizung vorgesehen. Die Flächengröße wird auf max. 15 m² (Baumhäuser) bzw. 20 m² (Pavillons) begrenzt (s. TF Ziff. 6). Unter diesen Gesichtspunkten wurde auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet, auch um die optimale, störungsfreie Einfügung in den Landschaftsraum zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die räumliche Lage werden für die Konstruktion vorwiegend natürliche Werkstoffe verwendet. Hauptsächlich wird für die Baumhäuser und Pavillons im Außen- und Innenbereich Holz als Werkstoff zum Einsatz kommen, wobei im Innenbereich auch Lehm oder ähnliche Materialien verwendet werden. Zur Befestigung der Plattformen für die Baumhäuser dienen die Stämme der Bäume, zum Teil werden die Terrassen und Plattformen auch durch Stahlstützen getragen, um den Eingriff in die Bäume soweit als möglich zu minimieren.

2.2 Verkehrliche Erschließung

a) Straßenanbindung

Aufgrund der Tatsache, dass das gesamte Areal bereits seit vielen Jahren als Klinikgelände in Nutzung war, ist der Bereich auch insgesamt erschlossen. Die Anbindung erfolgt im Nordosten des Plangeltungsbereiches durch eine Zufahrt von der L 519 (Braunlager Straße). Gleichzeitig befinden sich im Nordosten des Plangebietes eine Lieferzufahrt zum ehemaligen Klinikgebäude und die Erschließung für die östlich der Braunlager Straße gelegenen Wohngebäude.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Erschließung sind nach Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung Linksabbiegehilfen im Bereich der Zufahrten erforderlich. Hierzu liegen abgestimmte Planungen bereits vor. Im Rahmen der jetzt vorliegenden Planfassung wurden die Entwürfe einer Abbiegehilfe mit Verzögerungstreifen in die Planunterlagen integriert. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird eine neu zu erstellende Querungshilfe ebenfalls dargestellt. Diese dient der sicheren Führung des zu erwartenden Fußgängerverkehrs zwischen den im Nordosten vorgesehenen Ferienwohnungen und dem Hauptgebäudekomplex.

Lage und Dimensionierung sowie vorgesehene Funktion der Zufahrten werden, um die Funktionen zu verdeutlichen und übermäßige Versiegelungen zu vermeiden im Bebauungsplan explizit als Zufahrt Z 1 –Z 3 festgesetzt. Siehe hierzu die textliche Festsetzung Ziff. 4.

Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Braunlage und der Straßenbauverwaltung zu Gestattungen und Kostenübernahme werden im Zuge der weiteren Planbearbeitung nach Vorliegen der detaillierten Ausbauplanung rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Einfahrtsbereiche müssen, um die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße L 519 (Braunlager Straße) gewährleisten zu können, jeweils mit einer Abbiegehilfe ausgebaut werden. Zudem wird eine Querungshilfe im Nordosten des Geltungsbereiches eingeplant, um hier eine sichere Führung des Fußgängerverkehrs zwischen der nördlich gelegenen Baufläche und dem Hauptgrundstück zu garantieren. Die Entwurfsplanungen wurden im Vorfeld mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Goslar vom Straßenplaner abgestimmt und im Bebauungsplan dargestellt. Bezüglich der vorgesehenen baulichen Veränderungen im Bereich der Landesstraße ist der Bebauungsplan insoweit planfeststellungsersetzend.

Da das Gelände insgesamt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen von St. Andreasberg an der freien Strecke der Landesstraße L 519 liegt, wurden bis auf die Zufahrten, die gesondert markiert sind, keine weiteren Zufahrten zugelassen. Es besteht hier ein Zu- und Abfahrtsverbot. Gleichzeitig wird nach den Vorgaben des Fernstraßengesetzes ein von der Bebauung freizuhaltender Bereich (Bauverbotszone) in einer Tiefe von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 519 festgesetzt. Der vorhandene befestigte Fahrbahnrand wurde im Vorfeld der Planung bereits vom Vermesser in die Kartengrundlage eingemessen.

Im Hinblick auf zukünftige Nutzungen bzw. auch bereits vorhandene Nutzungen (im Bereich der Hauptzufahrt befindet sich bereits ein Stellplatzbereich innerhalb der Bauverbotszone) wurde im Rahmen der Festsetzung die ausnahmsweise Zulässigkeit von Baumpflanzungen bzw. der Anlage von Stellplätzen, Fußwegen und Umfahrungen innerhalb der Bauverbotszone formuliert.

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

b) Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Hotelanlage und die vorgesehenen Ferienwohnungen werden überwiegend jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Zuordnung zu den jeweiligen Bereichen zugelassen und zukünftig hergestellt. Daneben sind Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem gewissen Umfang (s. hierzu textliche Festsetzungen Ziff. 5, 6 u. 7) zulässig um beispielsweise Kurzzeitparkmöglichkeiten o.ä. vorhalten zu können.

2.3 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten als Klinikgelände in Nutzung war, ist der gesamte Komplex in die Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Im Rahmen der zukünftigen Umnutzung und Umgestaltung sind ggf. Erweiterungen und Ergänzungen vorzunehmen, die sich jedoch alle innerhalb des Plangebietes abspielen und auf Kosten des Verursachers herzustellen sind.

Das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser wird wie bereits bisher überwiegend innerhalb der Flächen versickert oder in den südlich des Hauptgebäudes vorhandenen Bachlauf eingeleitet. Sofern belastetes Oberflächenwasser anfällt, ist dieses entweder über die belebte Bodenzone zu versickern oder aber nach entsprechender Behandlung in den nächsten Vorfluter einzuleiten. Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers vor allem vom nördlichen Grundstücksteil (hier besteht eine Durchleitung unter dem bestehenden Gebäudekomplex der Klinik) erfolgt in den auf dem Gelände vorhandenen Bachlauf. Dies auch mit dem Ziel, möglichst eine ganzjährige Wasserführung für dieses Gewässer sicherzustellen. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Kreiswirtschaftsbetriebe des Landkreises Goslar. Ggf. anfallender Sondermüll ist auf die dafür vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dies gilt auch bereits während der zukünftigen Bauphasen.

2.4 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu den bebauten Plangebietsteilen gem. § 4 NBauO und § 2 DVNBauO sind grundsätzlich sicherzustellen.

Die Erstversorgung zu Löschzwecken kann teilweise durch Entnahme aus der vorhandenen Wasserleitung erfolgen, teilweise wird sie durch die Anlage einer entsprechenden Löschwasserzisterne sichergestellt. Hierzu lässt der Bebauungsplan innerhalb der Freifläche A explizit Einrichtungen zur Löschwasserversorgung zu, ohne ihre Lage oder Dimensionierung abschließend zu regeln. Dies dient der Flexibilität im Hinblick auf den zukünftigen Bedarf bzw. die brandschutztechnischen Vorgaben.

Zusätzliche Regelungen und sonstige Einzelheiten sowie erforderliche Maßnahmen sind im Rahmen des weiteren Verfahrens 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 soweit als möglich Rechnung getragen.

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 (BPG-VO)⁸ 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 geregelt. 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 im Teilgebiet 3 der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz. Hier ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete nach der BBodSchV kommen.

Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 15 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten. Auf öffentlich zugänglichen Kinderspielflächen ist demnach ein Bodenaustausch notwendig.

Das Plangebiet wurde in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet. Sonstige Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

8

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Die Waldbodenbelastungen sind nicht nur in dem ausgewiesenen Bereich der Bodenplanungsgebietskarte vorhanden, sondern im gesamten Plangeltungsbereich. Die Regelungen der BPG-VO und die o. a. beschriebenen Vorsorgemaßnahmen sind daher auch für die übrigen Flächen analog anzuwenden.

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 Denkmalschutz

Im Denkmalverzeichnis für die Bergstadt St. Andreasberg ist auf dem Gelände der ehemaligen Rehberg-Klinik ein Friedhof mit 14 Natursteinkreuzen für die 1945 an diesem Ort gefallenen Deutschen Soldaten sowie ein Gedenkstein für die Opfer des 1. Weltkrieges verzeichnet. Um deren Erhaltung sicherzustellen, wurde dieser Bereich im Bebauungsplan als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Bei der ggf. erforderlichen Umsetzung von Maßnahmen in diesem Bereich – beispielsweise im Zusammenhang mit der Parkgestaltung – sind die denkmalpflegerischen Belange zu beachten und die Maßnahmen sind im Vorfeld zu beantragen und mit der Unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen.

2.7 Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Als Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Erhalt vorgesehene Einzelbäume und die am Ostrand gelegene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem vorgesehenen Waldumbau zur ökologischen Aufwertung enthalten.

Alle weiteren Maßnahmen sind darüber hinaus in Form von Maßnahmenblättern im Umweltbericht enthalten und als Teil der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt wertvoller Einzelbäume (36 Laubgehölze) mit Verpflichtung zur Ersatzpflanzung (je zwei Bäume) bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme
- Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahme als Ersatz für notwendig werdende Entnahmen von potentiellen Brut- und Habitatbäumen im Plangebiet
- Berücksichtigung tierökologischer Aspekte bei der Bauausführung
- Ökologische Bauüberwachung bei der Bauausführung
- Umbau eines Fichtengebüsches in eine Bergwiese (800 m²)
- Entwicklung zweier vorhandener Teiche zu naturnahen Stillgewässern
- Pflege des südwestlichen Grundstücks- bzw. Parkrandes durch Entnahme von nicht standortgerechtem Fichtenaufwuchs zur Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten des vorhandenen, standortgerechten Laubholzes
- Rückbau des außerhalb des Plangeltungsbereiches im Süden des Gesamtgrundstückes gelegenen ehemaligen Klärwerkes und Herrichtung der voll-

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

ständig beräumten Fläche als „Waldlichtungsflur basenarmer Standorte“ mit dem Entwicklungsziel „junger Pionierwald“

- Ersatz von unvermeidbaren Eingriffen in das Schutzgut „Boden“ durch Inanspruchnahme einer Ersatzfläche im Maßnahmenpool „Goslarsche Grund“ der Landesforsten
- Neupflanzung von 1,4 ha Wald auf einer Maßnahmenfläche der Landesforsten im Stadtgebiet von Salzgitter als Ersatz für erforderliche Waldumwandlung innerhalb des Plangebietes

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch entsprechende Verträge zwischen dem Verursacher und den Landesforsten sichergestellt. Alle sonstigen Maßnahmen sind durch den Bebauungsplan geregelt und werden zudem Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer/Investor und der Stadt Braunlage als Plangeber.

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

3.0 Umweltbericht

- siehe Teil B der Begründung -

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

4.0 Nachrichtliche Übernahmen

Nach vorliegenden Erkenntnissen ist der Boden im Plangebiet, wie in vielen Teilen des Landkreises Goslar, durch anthropogen bedingte Schwermetallbelastungen gekennzeichnet. Der Landkreis Goslar hat im Hinblick auf den Umgang mit belasteten Böden die "Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" erlassen, die Handlungsanweisungen für Eingriffe in den Boden und z. B. Entsorgung anfallender Aushubböden etc. enthält. Die Verordnung wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen, um ihre Beachtung und Einhaltung sicherzustellen.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird der innerhalb des Plangebietes vorhandene, als Denkmal geschützte Soldatenfriedhof.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich einige nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Diese wurden im Rahmen einer zeichnerischen Festsetzung ebenfalls nachrichtlich übernommen.

5.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 30.01.201 gibt der Landkreis Goslar aus der Sicht der Abfallwirtschaft folgende Hinweise :

Abfallwirtschaft

Hinsichtlich der Umsetzung der Planung weise ich vorsorglich auf Folgendes hin:

Gem. § 11 der Abfallsatzung ist zwei Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten eine abfalltechnische Abnahme zu beantragen. Mit dem Abbruch darf erst nach Durchführung der abfalltechnischen Abnahme begonnen werden. Abfall zur Beseitigung, der nicht vom Sammeln und Transport ausgeschlossen ist, ist nach § 14 der Abfallsatzung in dafür zugelassenen Abfallbehältern bereitzustellen. Um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen, sollten die erforderlichen Abfallbehälter unverzüglich nach erfolgter abfalltechnischer Abnahme bei Herrn Schacht (Tel. Nr. 05321/376-723) geordert werden.

Abfallentsorgung:

Ich weise darauf hin, dass Abfälle gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) soweit wie möglich zu vermeiden Abfälle sind. Unvermeidbare Abfälle, wie z. B. Verpackungsmaterial, Bauschutt und Baustellenabfälle sind entsprechend den §§ 6, 7, 8 und 9 KrWG von Ihnen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen und zu diesem Zweck nach § 9 Abs. 1 KrWG von ihrer Entstehung an voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist. Nicht verwertbare Abfälle sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Mit Schreiben vom 19.12.2014 gibt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgende Hinweise:

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugelände in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugelände KMU Südwestpark
15,
90449 Nürnberg

Neubaugelände@Kabeldeutschland.de

Mit Schreiben vom 12.01.2015 gibt die **Harz Energie Netz GmbH** folgende Hinweise:

Allgemein

Im Planungsbereich der ehemaligen Klinik befinden sich eine Vielzahl von Versorgungsanlagen, die der bisherigen Versorgung des Objektes dienen. Die vorhandenen Anschlüsse und Leitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Vor Beginn der Abrissarbeiten müssen vorhandene Netzanschlüsse außer Betrieb genommen und die Zähl- und Messeinrichtungen demontiert werden.

Aufgrund der Vielzahl der Anlagen und deren Dimensionen bitten wir um ein frühzeitiges Koordinationsgespräch. Nachstehend möchten wir Details zu den Anlagen benennen.

Stromversorgung

Auf dem Gelände befindet sich eine Selektivstation, aus der auch die Übergabe an die bisherige Klinik realisiert ist. Die Station sowie die zuleitenden Kabeltrassen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann bei gleichbleibendem Leistungsniveau bestehen bleiben.

Falls Änderungen in der Infrastruktur Gas vorgenommen werden sollen, ist dies im Vorfeld abzustimmen.

Trinkwasser

Durch ein kundeneigenes Leitungssystem, welches an unserem Hochbehälter "Drei Jungfrauen" angeschlossen ist, erfolgt die Trinkwasserversorgung.

Pläne der Versorgungsanlagen

Für den Planungsbereich legen wir diesem Schreiben ausschließlich für Planungszwecke einige Bestandsunterlagen bei. Wir möchten darum bitten, diese nur für eine erste Übersicht zu verwenden. Im Rahmen der Koordinationsgespräche würden wir bei Bedarf weitere Unterlagen zur Verfügung stellen.

Ansprechpartner

Zur Vereinbarung eines frühzeitigen Koordinationsgesprächs bitten wir um Kontaktaufnahme mit den Herren Jan-Christoph Ernst (Tel. 05522/ 503-9244) und Oliver Krüger (Tel. 05522/ 503-9244)

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

- Brandschutz

Mit Schreiben vom 30.01.2015 gibt der **Landkreis Goslar** folgenden Hinweis aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes:

Für o. a. Geltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für das Sondergebiet 1 und jeweils mind. 48 m³/h für die Sondergebiete 2 – 6 gemäß den Technischen Regeln "Arbeitsblatt W 405" des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

In allen SO-Bereichen müssen geeignete Löschwasserentnahmestellen zur Entnahme mind. einer ausreichenden Teilmenge des Bedarfs in nicht mehr als 150 m Laufweg erreichbar sein.

- Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 30.01.2015 gibt der **Landkreis Goslar** folgenden Hinweis aus der Sicht der unteren Denkmalpflegebehörde:

Bei Eingriffen in den Boden ist daher mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund ist eine baubegleitende Beobachtung von Erdarbeiten erforderlich. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege – Arbeitsstelle Montanarchäologie, Bergtal 18, 38640 Goslar, Tel.: 05321 / 317-488 oder 05321 / 317-487, Fax: 05321 / 319-072 und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar, Tel.: 05321 / 76-649 mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Ebenso sind während der Maßnahme auftretende Funde umgehend zu melden - §§ 13 und 14 NDSchG.

- Verkehr

Mit Schreiben vom 30.01.2015 gibt der **Landkreis Goslar** folgenden Hinweis aus der Sicht des Straßenverkehrs:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht sollte die östliche Zufahrt zum Gelände der ehemaligen Rehbergklinik für den allgemeinen Verkehr geschlossen werden müssen. Entsprechende Vorkehrungen müssten getroffen werden (z. B. Schranken, versenkbarer Poller, etc.), um an dieser Stelle lediglich eine Nutzung für eine ausgewählte Personengruppe zuzulassen. Der gesamte Besucherverkehr sollte ausschließlich über die Hauptzufahrt erfolgen, die als solche erkennbar auszuweisen ist.

Mit Schreiben vom 29.01.2015 gibt das **NLSTVB, GB Goslar** folgende Hinweise:

Durch die überplante Fläche verläuft die Landesstraße 519.

Folgendes bitte ich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Grundsätzlich ist nur jeweils eine Zufahrt zu den südwestlich und nordöstlich der Landesstraße liegenden Teilflächen vorzusehen. Die östliche Zufahrt zu der südöstlichen Teilfläche ist zu schließen, sofern hier nicht eine Notzufahrt für die Feuerwehr erforderlich ist. Eine weitergehende Nutzung als Zufahrt wäre dann aber auszuschließen. Die Zufahrten zu den Teilbereichen sind entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAL) herzustellen. Hier ist der Linksabbiegetyp LA3 vorzusehen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß Nr. 6.6.3 der RAL sind dauerhaft freizuhalten.

Falls eine Querung der L 519 durch Fußgänger (zwischen den Teilflächen) nicht ausgeschlossen werden kann, so ist entsprechend Nr. 6.4.10 der RAL eine sichere Que-

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

rungsmöglichkeit für Fußgänger (z. B. in der Rückverzeihung für die Linksabbiege-
spur) herzustellen.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG ist zu beachten.

Sofern Anpflanzungen in der Bauverbotszone erfolgen sollen, bitte ich einen Abstand von mindestens 7,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten, da ansonsten bei festen Hindernissen innerhalb dieses Abstandes vom Fahrbahnrand Schutzeinrichtungen (Leitplanken) erforderlich werden.

Mit Schreiben vom 27.01.2015 gibt die **Polizeiinspektion Goslar** folgende Hinweise:

Gegen das Vorhaben "Bebauungsplan "Rehberg Resort", Stadt Braunlage, Stadtteil St. Andreasberg" bestehen bei Berücksichtigung des folgenden Einwandes keine Bedenken:

Den vorgesehenen Baumpflanzungen (Begründung zum B-Plan, Ziff. 2.2 a, letzter Absatz) stimme ich nur zu, wenn sich diese im straßenbaulich zulässigen Abstand von der Landesstraße 519 befinden.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 15.08.2016 bis zum 16.09.2016 im Rathaus der Stadt während der Dienststunden statt. Die erschienenen Bürger wurden über die Planung informiert, haben aber keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen. Schriftliche Eingaben liegen ebenfalls nicht vor. Insoweit ergaben sich keine Veränderungen in der Planung.

6.2 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 19.12.2014 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 30.01.2015 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt. Im vorliegenden Fall führte dies zu Änderungen und Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung.

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

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

7.0 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.

7.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Braunlage, das Gelände der ehemaligen Rehbergklinik, das seit einigen Jahren ungenutzt ist, zur Erweiterung des touristischen Angebotes in St. Andreasberg für eine Umnutzung vorzubereiten. Durch das vorgesehene Projekt eines Hotel- und Wellnessresorts wird das touristische Angebot von St. Andreasberg deutlich aufgewertet. Es wird ein touristisch anspruchsvolles Angebot geschaffen, das die bisher vorhandenen Strukturen in St. Andreasberg bereichert und ergänzt und eine bisher nicht angesprochene, neue Klientel erschließt.

Mit dieser Maßnahme wird der regionalplanerischen Zielsetzung, die u. a. auch für St. Andreasberg die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus beinhaltet Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die Wiedernutzung des seit einigen Jahren brachliegenden Klinikkomplexes der Bestand vor dem Verfall geschützt und ein zukünftiger städtebaulicher Missstand am aktuellen Standort vermieden.

Im Rahmen der Maßnahme werden die vorhandenen Gebäudebestände teilweise abgerissen und erneuert, teilweise umgebaut und umgenutzt und teilweise durch neue Einrichtungen bzw. Gebäude ergänzt. Dabei wird es voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Umstrukturierungen bzw. neue Versiegelungen kommen. Diese bewegen sich jedoch ausschließlich auf dem Areal der bisherigen Klinik bzw. im Straßenraum der L 519 (Braunlager Straße)..

Als Auswirkung der Planung ist davon auszugehen, dass das touristische Angebot in Sankt Andreasberg, auch orientiert an den aktuellen Anforderungen, weiter ausgebaut und somit die Attraktivität von Sankt Andreasberg als Urlaubsort weiter gesteigert werden kann. Schwerwiegende Verschlechterungen des Umweltzustandes oder Eingriffe in geschützte Strukturen sind aufgrund der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

Stadt Braunlage, Ortsteil St. Andreasberg, Landkreis Goslar

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

- Bodenordnung

Da das gesamte Plangebiet sich in der Hand eines einzelnen Grundstückseigentümers befindet sind entsprechende bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

- Kosten

Da die gesamten Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes zukünftig von einem Investor übernommen werden, werden sich nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen für die Stadt über die reinen Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten ergeben. Auf eine Kostenberechnung im Einzelnen kann daher verzichtet werden.

9.0 Verfahrensvermerk

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

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

Braunlage, den

.....
(Bürgermeister)

Stadt Braunlage, Bergstadt St. Andreasberg, Landkreis Goslar

TEIL B - Umweltbericht

**zum Bebauungsplan "Rehberg-Resort,
Stadt Braunlage, Bergstadt St. Andreasberg,
Landkreis Goslar**
