

Bergstadt Altenau

Bebauungsplan

**Nr. 11/2 „Torfkate“
mit Örtlicher Bauvorschrift**

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung : 23.02.2005

R i c h t e r A r c h i t e k t e n

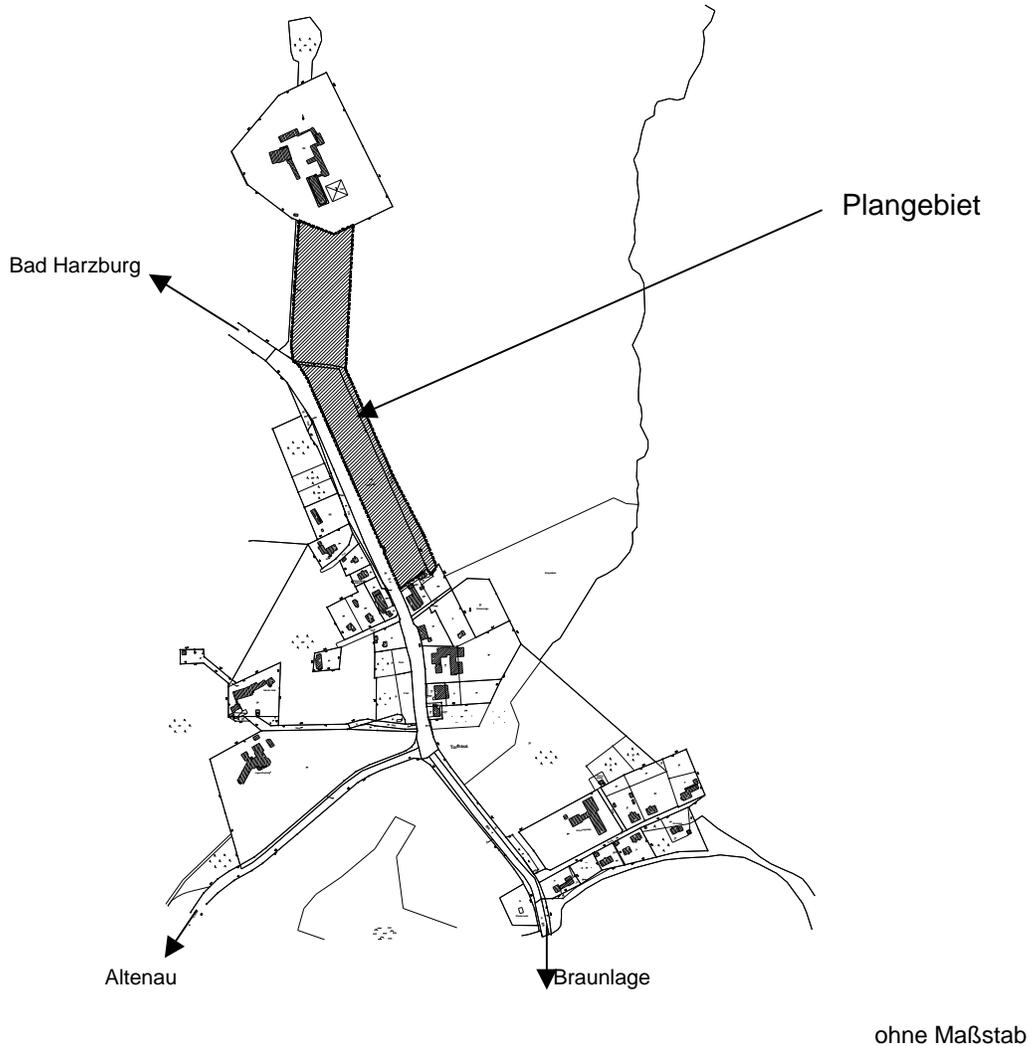
Lauterbergerstraße 6
38700 Braunlage

Inhalt

<u>Teil A – Begründung nach § 9 (8) BauGB</u>	3
<u>1. Übersicht</u>	3
<u>2. Aufstellungsbeschluss</u>	3
<u>3. Erfordernis der Planaufstellung</u>	4
<u>4. Bestand</u>	4
<u>4.1 Räumlicher Geltungsbereich</u>	4
<u>4.2 Wasserschutzgebiete</u>	4
<u>4.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen</u>	5
<u>4.4 Tourismus und Naherholung</u>	5
<u>4.5 Vorhandene Verkehrserschließung</u>	5
<u>4.5.1 Straßennetz</u>	5
<u>4.5.2 Ruhender Verkehr</u>	5
<u>4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</u>	6
<u>4.6 Ver- und Entsorgung</u>	6
<u>4.7 Naturräumliche Situation</u>	7
<u>4.7.1 Kompensationsbedarf / -bilanz</u>	7
<u>4.7.2 FFH Vorschlags- und Vogelschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung</u>	7
<u>4.7.3 Umweltverträglichkeitsprüfung</u>	7
<u>4.7.4 Waldumwandlung / Waldrechtliche Beurteilung</u>	7
<u>4.8 Altlasten / Boden</u>	7
<u>4.9 Denkmalschutz</u>	8
<u>5. Planungskonzept</u>	8
<u>5.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben</u>	10
<u>5.2 Art der baulichen Nutzung</u>	10
<u>5.2.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO)</u>	10
<u>5.3 Maß der baulichen Nutzung</u>	10
<u>5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u>	10
<u>5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO</u>	10
<u>5.5.1 Allgemeine Vorschriften</u>	10
<u>5.5.2 Außenwände</u>	10
<u>5.5.3 Fenster</u>	11
<u>5.5.4 Dächer</u>	11
<u>5.5.5 Dachaufbauten</u>	11
<u>5.5.6 Dacheindeckungen</u>	11
<u>5.5.7 Werbeanlagen</u>	11
<u>5.5.8 Ausnahmen und Befreiungen</u>	12
<u>5.5.9 Ordnungswidrigkeiten</u>	12
<u>5.6 Immissionsschutz</u>	12
<u>5.7 Schutzmaßnahmen</u>	13
<u>5.8 Grünflächen (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag)</u>	13
<u>5.9 Pflanzbindungen (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag)</u>	13
<u>5.10 Waldentwicklung (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag)</u>	13

Teil A – Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Übersicht



2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Bergstadt Altenau hat am 23. September 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ beschlossen. Dieses wurde am 20. November 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Antrag des Vorhabenträgers, Gustav Lüder Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Weinberg 65, 31134 Hildesheim, ist am 17. Juni 2004 bei der Bergstadt Altenau eingegangen.

Am 9. November 2004 hat der Investor seinen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formell zurückgezogen. Das Bauleitverfahren wird daher als Aufstellungsverfahren für einen normalen gemeindlichen Bebauungsplan zu Ende geführt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bergstadt Altenau bemüht sich schon seit mehreren Jahren, den Ortsteil Torfhaus als Tor zum westlichen Oberharz für die von Norden und Westen kommenden Touristen sowie als einen der wichtigsten Konzentrationspunkte der Besucherströme im Nationalpark Harz entsprechend seiner touristischen Bedeutung aufzuwerten.

Dieses entspricht den Zielen der Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Großraumes Braunschweig für den Landkreis Goslar von 1999. Diese hat dem gesamten Stadtgebiet Altenau aufgrund ihrer landschaftlichen Gegebenheiten die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen. Dieser Aufgabenbereich konzentriert sich nicht nur auf die eigentliche Bergstadt Altenau, sondern – wegen des außergewöhnlichen Standortes – auch auf ihre Umgebung inklusive der Siedlung Torfhaus.

Bisher allerdings war der Ortsteil Torfhaus Bestandteil des Nationalparks Harz und lag in dessen besonderem Schutzgebiet. 2001 ist der Siedlungsbereich aus dem Nationalpark entlassen worden.

Nun bestehen konkrete Pläne eines Investors für den Neubau eines multifunktionalen Gebäudes, das sich zu einem zentralen Anlauf- und Informationspunkt für Touristen im Oberharz entwickeln soll. Das Gebäude umfasst ein Tourismus-Infocenter, einen Gastronomiebetrieb sowie für Torfhaus dringend notwendige Sanitär- und Duschanlagen.

Bisher wurde das Plangebiet z.T. als Großparkplatz, z.T. als Fläche für den Wald genutzt. Damit nahm es planungsrechtlich nicht am Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Torfhaus teil und war nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Das geplante Multifunktionsgebäude und die dazu notwendige teilweise Verlagerung des Großparkplatzes in die bisherige Waldfläche machen eine Bauleitplanung erforderlich. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz.

4. Bestand

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 3,8 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil von Torfhaus. Es umfasst den derzeitigen Großparkplatz und die unbebaute Fläche zwischen diesem und dem Gelände der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Gelände des Nationalpark Harz
- im Süden durch die Bebauung an der Grenze des Großparkplatzes
- im Westen durch den Weg zum Gelände der Deutschen Telekom AG
- im Norden durch das Gebiet der Deutschen Telekom AG

4.2 Wasserschutzgebiete

Laut Ergänzung des RROP liegt Torfhaus im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung, wobei sich die Fläche des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Bad Harzburg, Zone III für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Harzburg befindet (Verordnung vom 04.10.1977, Amtsblatt für den Niedersächsischen Verwaltungsbezirk Braunschweig vom 01.11.1977). Die nach der Verordnung für bestimmte Handlungen geltenden Verbote und beschränkten Zulässigkeiten sind zu beachten (Verbot der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebauten und Anlage von gewerblichen Bauten, beschränkte Zulässigkeit des Anlegens von Wohnbauten sowie Wirtschafts- und Nebenanlagen sowie Sportanlagen und die Neuerrichtung von Parkplätzen). Ausnahmen kann die Untere Wasserschutzbehörde zulassen, sofern die Belange des Trinkwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden. Beschränkt zulässige Handlungen dürfen nur mit der Genehmigung der Unteren Wasserschutzbehörde vorgenommen werden. Diese Genehmigung darf nur versagt werden, wenn zu besorgen ist, dass durch die beabsichtigte Handlung auf die durch Verordnung geschützten Wassergewinnungsanlagen nachteilig eingewirkt werden kann und solche Nachteile auch nicht durch Auflagen und Bedingungen verhütet werden können.

4.3 Baubestand und vorhandene Nutzungen

Torfhaus ist durch seine exponierte Lage ein reiner Tourismusort, was sich sowohl an der geringen Zahl der Einwohner (derzeit ca. 33) als auch an seiner Gastronomie und den Geschäften vor Ort widerspiegelt. Neben einigen Restaurants und Kiosken befinden sich im zentralen Bereich kleine Andenken- und Souvenirläden sowie wenige Wohnhäuser. Etwas außerhalb sind ebenfalls Wohnhäuser, eine Jugendherberge und ein Erholungsheim vorhanden. Weiterhin gibt es je eine Sendeanlage des Norddeutschen Rundfunks (NDR) und der Deutschen Telekom AG. Beide Unternehmen planen, diese Standorte längerfristig weiter zu betreiben.

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein Großparkplatz sowie im nördlichen Teil ein Waldgebiet.

4.4 Tourismus und Naherholung

Entsprechend der Ergänzung des RROP werden der Bergstadt Altenau und ihren Ortsteilen die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“ zugewiesen. Dabei liegt ein besonderes Gewicht auf der Pflege und dem Ausbau der touristischen Infrastruktur bis hin zu länderübergreifenden Projekten. Besondere Bedeutung kommt auch neuen touristischen Angeboten in den Bereichen der Kommunikation, der Gesundheit und des Erlebnisses zu. Hervorgehoben werden hier auch die Aktivitäten zur Umweltbildung im Nationalpark Harz.

Die Bergstadt Altenau erfüllt hierbei mit der Größe ihrer Übernachtungszahl je hundert Einwohner pro Jahr (> 5.000) die Mindestvoraussetzung für die Landesförderung von touristischen Infrastruktureinrichtungen (RROP 3.806).

Torfhaus lockt nicht nur mit seinem Landschaftsraum allgemein, sondern auch als Aussichtspunkt zum Brocken zahlreiche Besucher an. Ihnen dient der Ort auch als Ausgangspunkt für kleinere Spaziergänge und Wanderungen bis zum Brocken. Motorradfahrern nutzen Torfhaus mit zunehmender Tendenz besonders an Sonn- und Feiertagen als Treffpunkt.

Weiterhin wurden im Laufe der Zeit diverse Freizeitangebote geschaffen. So steht der Nationalpark auch Mountainbikefahrern offen, die somit die attraktive Gelegenheit haben, hier ihrer Sportart nachzugehen. Durch die relativ hohe Schneesicherheit zieht Torfhaus außerdem sehr viele Wintersportler an, denen es zwei Schlepplifte, zahlreiche präparierte Loipen und eine neue Rodelbahn bietet. Insgesamt finden größere Besuchergruppen oder Familien mit Kindern ein abwechslungsreiches Programm vor.

Zurzeit allerdings dient Torfhaus den meisten Touristen nur als Durchfahrtsort. Nach einer Studie des Geographischen Instituts der Georg-August-Universität Göttingen legen rund 1/3 der Besucher Pausen von ca. 20 Minuten ein, während nur ca. 20 % der Touristen länger als eine Stunde auf Torfhaus verweilen.

Insgesamt gesehen bietet Torfhaus durch die Lage und die Vielzahl der Möglichkeiten der Freizeitgestaltung zu jeder Jahreszeit gute Voraussetzungen, sich als Tourismusstandort weiter zu etablieren. Allerdings muss die Attraktivität des Ortes gesteigert werden, um ihn als Anlaufpunkt des Harzes besser vermarkten zu können.

4.5 Vorhandene Verkehrserschließung

4.5.1 Straßennetz

Torfhaus wird durch die vierspurige Bundesstraße 4 geteilt. Diese führt von Bad Harzburg im Norden nach Braunlage im Süden und ist für die von Norden kommenden Touristen die Haupteinfallsstraße in den Westharz, wobei das Einzugsgebiet bis nach Hamburg reicht. Dazu kommen die Pendler aus dem Süden, die über die B 4 zu ihren Arbeitsstätten im Nordharz bzw. im Harzvorland fahren. Laut Zählungen des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr aus dem Jahr 2000 liegt das Verkehrsaufkommen auf der B 4 (Messstelle 404, ca. 1 km nördlich von Torfhaus) täglich bei durchschnittlich 6.810 Kfz / Tag an Werktagen und bei 10.644 Kfz / Tag an Sonn- bzw. Feiertagen, was die Bedeutung als Tourismusort verdeutlicht. Durchschnittlich ergeben diese Werte eine Verkehrsbelastung von 7.907 Kfz / Tag, wovon 7,7 % dem Güterverkehr zuzurechnen sind (ca. 609 Fahrzeuge). Weiterhin führt die L 504 als Abfahrt der B 4 direkt nach Altenau.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt der Großparkplatz für Pkw, Motorräder und Busse, der auch zu Spitzenbesuchszeiten genug Raum für die ankommenden Touristen in Torfhaus bietet. Die durch den im südlichen Parkplatzbereich geplanten Neubau entfallenden Parkplätze sollen durch eine Erweiterung

zung des Großparkplatzes in nördliche Richtung aufgefangen werden. Für die sich derzeit dort befindende Waldfläche (ca. 3.200 m²) wird die Natur in der näheren Umgebung aufgewertet werden (s. Landschaftsplanerischer Beitrag der Samtgemeinde Oberharz).

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Torfhäus ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Busse fahren auf der Strecke Bad Harzburg-Torfhäus-Braunlage als RegioBus-Linie (KVG, Linie 820) im auf die Bahnanschlüsse in Bad Harzburg ausgerichteten versetzten Stundentakt. Zusätzlich wird ein Saisonverkehr (Mai – Oktober) durch die „Regional Bus Braunschweig GmbH“ (RBB) auf der Strecke Altenau –Torfhäus als Linie 879 an Dienstagen und Donnerstagen mit zwei Fahrtenpaaren als so genannter „Brockenbus“ betrieben.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durchweg mit Elektrizität und Trinkwasser versorgt sowie an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Zuständig hierfür sind folgende kommunale Verwaltungen bzw. Unternehmen:

Elektrizität:	Harz Energie GmbH & Co. KG
Gas:	nicht vorhanden
Trinkwasser:	Stadtwerke Altenau GmbH
Löschwasser:	Samtgemeinde Oberharz
Schmutzwasser:	Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO)
Regenwasser / Oberflächenwasser:	Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz (ASO)
Fernmeldenetz:	Deutsche Telekom AG
Abfallbeseitigung:	Landkreis Goslar

Vorhandenen Trinkwasserleitungen sowie elektrische Leitungen dürfen nicht überpflanzt bzw. durch Gebäude überbaut werden.

Diese Punkte sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

Vom Ordnungsamt der Samtgemeinde Oberharz liegt die Stellungnahme vom 03.11.2004 vor, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h erreicht wird. Diese Aussage wurde vom Ordnungsamt inzwischen revidiert.

Die Anforderung eines Löschwasserbedarfes von 96 m³/h für 2 Stunden resultiert gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW aus der als Höchstmaß für das Sondergebiet festgelegten Geschossflächenzahl von 1,0. Für Gebäude mit der Geschossflächenzahl bis 0,6 ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausreichend. Der höhere Löschwasserbedarf bei höherer Geschossflächenzahl ist allgemein mit einem höheren Brandausbreitungsrisiko bei verdichteter Bebauung begründet.

Nach dem derzeitigen Stand der Objektplanung erreicht das Vorhaben „Torfkate“ eine reale Geschossflächenzahl von 0,33. Sie liegt somit unter dem Schwellenwert von 0,6; so dass in Absprache mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreis Goslar für das geplante Bauvorhaben die Gewährleistung einer Löschwasserversorgung von 48 m³/h für 2 Stunden ausreicht. Bereits für den heutigen Siedlungsbestand in Torfhäus muss die Gemeinde (hier gemäß Hauptsatzung die SG Oberharz) die 48 m³/h gewährleisten. Bisher ging die Samtgemeindeverwaltung davon aus, dass dies gewährleistet ist. Aktuelle Auskünfte von Harz-Energie über die Druckverhältnisse im Leitungsnetz stellen das in Frage. Ein Test durch das Ordnungsamt und der Feuerwehr bei geeigneter Witterung soll Klärung über die tatsächlichen Druckverhältnisse bringen. Falls die Wassermenge aktuell nicht ausreicht, wäre die Samtgemeinde auch ohne Bebauungsplan zu entsprechenden Maßnahmen verpflichtet. Sollte die Menge von 48 m³/h derzeit nicht erreicht werden, wird das Samtgemeindebauamt ermitteln, welche Maßnahmen dazu nötig sind (z.B. Druckerhöhungspumpe/n) und das Erforderliche veranlassen. Aus Sicht des Bauleitplanverfahrens ist daher die Löschwasserversorgung von 48 m³/h durch bestehende Rechtsverpflichtungen gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung und des Satzungsbeschlusses ist allerdings die nach Bebauungsplan maximal zulässige Grundstücksausnutzung zu berücksichtigen. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 Stunden zu tragen, sobald dies durch eine höhere Ausnutzung des Grundstückes erforderlich wird. Diese

Verpflichtung des Investors wird mittels eines städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde nach § 11 BauGB sowie der Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch abgesichert.

Die Anordnung von Hydranten muss der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 331" entsprechen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes wird von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 4. Juli 1996 (Az.: 66 66 30 14-110 A) nicht vollständig erfasst. Ein wasserrechtlicher Änderungsantrag mit den wassertechnischen Berechnungen und Nachweisen ist deshalb rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar zu stellen. Für Planungen im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung ist das technische Regelwerk ATV 138 zu berücksichtigen.

4.7 Naturräumliche Situation

Die Belange von Natur und Landschaft sowie alle naturschutzrechtlich relevanten Aussagen werden im „Landschaftsplanerischen Beitrag - Torfhaus“ der Samtgemeinde Oberharz behandelt. Die folgenden Punkte sind das Ergebnis dieser fachlichen Abarbeitung und betreffen das gesamte Gebiet, das der Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Torfhaus und auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/2 „Torfkate“ umfassen.

Gesamteinschätzung

4.7.1 Kompensationsbedarf / -bilanz

Die argumentative Bewertung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (s. „Tabellarische Übersicht zur Eingriffsbilanzierung“) wird durch eine rechnerische Betrachtung in Anlehnung an das NST-Modell ergänzt. Dieses dient vor allem der Ermittlung des erforderlichen Umfangs der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Dem Bestandwert von 1.629.000 WE (Werteinheiten) steht ein Zielzustand von 1.644.000 WE einschließlich der Wertsteigerungen durch die geplanten Entwicklungsmaßnahmen gegenüber. So entsteht ein rechnerisches Plus von rund 15.000 WE. Diese Überkompensation gleicht die Situation aus, dass die volle Wirksamkeit des angestrebten Zielzustandes der Kompensationsmaßnahmen nicht sofort bei Eingriffsbeginn und Durchführung erreicht wird, sondern dafür erst eine gewisse Entwicklungszeit notwendig ist.

4.7.2 FFH Vorschlags- und Vogelschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung

Die Vorprüfung ergab, dass die Pläne sowie deren Umsetzung nicht geeignet sind, die Gebiete nach § 33 BNatSchG erheblich beeinträchtigen zu können. Eine Detaillierte Verträglichkeitsprüfung im Sinne des Erlasses ist daher nicht erforderlich.

4.7.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die durchgeführte Vorprüfung ergab, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann. Eine Pflicht zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

4.7.4 Waldumwandlung / Waldrechtliche Beurteilung

Der geringfügige Verlust von Waldfläche ist im Zusammenhang mit den geplanten Waldentwicklungsmaßnahmen akzeptabel.

4.8 Altlasten / Boden

Im Harz hat die jahrhundertelange Bergbau- und Hüttentätigkeit zu einer flächendeckenden Belastung des Oberbodens mit bergbauspezifischen Rückstandsstoffen und zu hohen Schwermetall-Belastungen geführt. Die Werte im Oberboden überschreiten vielerorts den gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der für Blei 400 mg / kg beträgt. Aufgrund dieser Belastungen hat der Landkreis Goslar die „Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.08.2001, S. 571) erlassen. Sie legt je nach bekannter Bodenbelastung Zonen fest, die den jeweiligen Bodenveränderungen entsprechende Handlungsweisen zuordnet.

Entsprechend der bisherigen Erkenntnisse hat der Landkreis den Großteil der Flächen im Ortsteil Torfhaus in das gegenüber anderen Flächen im Harz relativ leicht belastete Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes eingestuft (Blei: 200-400 mg/kg oder Cadmium: 2,0-10 mg/kg). Es gelten somit die Sanierungs-, Schutz-

und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr nach § 15 BPG-VO.

Es ist dringlich zu empfehlen, ergänzend zu den o.g. Regelungen bei Gestaltung der Außenanlagen auch Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz zu ergreifen. Im Regelfall genügt hierfür eine dauerhafte, deckende Begrünung der unversiegelten Flächen. Im Bereich von sensiblen Nutzungen wie Kinderspielflächen bietet z.B. eine Bodenüberdeckung oder der Bodenaustausch in einer Stärke von 35 cm mit unbelastetem Boden - der nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreitet - eine dauerhafte Lösung.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit der geplanten Parkplatzerweiterung sowie der Fläche für Wald ist nicht in dieser Verordnung erfasst. Es liegen keine Erkenntnisse vor, welche zu der Vermutung Anlass geben, dass hier eine andere Belastungssituation als im übrigen Ortsteil vorliegt. Die SG Oberharz hat anlässlich der Absicht des Landkreises die BPG-VO zu überarbeiten angeregt, diese Flächen in das Bodenplanungsgebiet aufzunehmen (Schreiben vom 28.10.2004).

Es liegen keine Hinweise und Verdachtsmomente vor, dass im Geltungsbereich Altlasten vorhanden sein könnten.

Im Bebauungsplan erfolgt unter Pkt. 4 eine textliche Kennzeichnung, dass sich im gesamten Geltungsbereich Flächen befinden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 (5) Nr.3 BauGB). Diese Formulierung ist im Gesetzestext des § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches vorgegeben. Die Belastungssituation in Torfhaus kann aus regionaler Sicht in Relation zu anderen, deutlich stärker belasteten Bereichen im Harz als eher leicht angesehen werden. Maßgeblich für die Verwendung der Begrifflichkeit „...erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet...“ ist allerdings die Überschreitung der auf Bundesebene verbindlich definierten Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg und Cadmium 1,0 mg/kg).

Das Planzeichen 15.12 PlanzV wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung nur an der Grenze des Bodenplanungsgebietes zu den nördlichen, nicht im Bodenplanungsgebiet liegenden Teilflächen verwendet. Zusätzlich wird das südliche Teilgebiet, das der Verordnung unterliegt, mit dem Einzelsymbol „BP“ für Bodenplanungsgebiet versehen nachrichtlich übernommen.

4.9 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet berührt im nördlichen Bereich (im Umfeld der Zuwegung zum Gelände der Deutschen Telekom AG) einen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, als Bodendenkmal geschützten Abschnitt der ehemaligen Wegeführung in das nördliche Harzvorland, welcher vor Zerstörung zu schützen ist. Auftretende Erdarbeiten in diesem Bereich sind nur mit Abstimmung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie vorzunehmen.

5. Planungskonzept

Das Planungskonzept basiert auf der Ergänzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Großraumes Braunschweig für den Landkreis Goslar von 1999, auf dem Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oberharz, auf der städtebaulichen Strukturplanung von Richter Architekten sowie auf dem Entwurf des künftigen Gebäudes „Torfkate“.

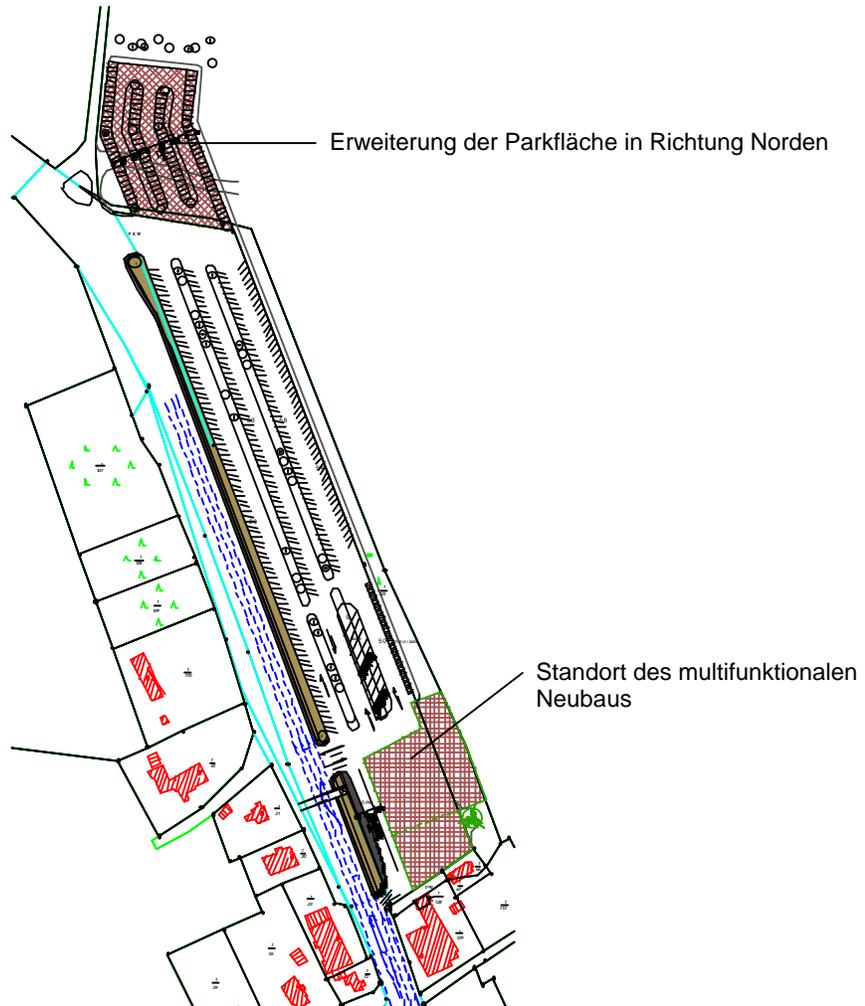
Es ergeben sich folgende Planungsziele:

- Verbesserung der Eingangssituation zum Oberharz und zum Nationalpark durch die Modernisierung und somit Aufwertung von Torfhaus
- Entwicklung der Flächen für touristische Zwecke
- Ermöglichung des Baus eines zeitgemäßen Gebäudes, welches die landschaftliche Ausnahmestellung von Torfhaus den ankommenden Besuchern verdeutlichen und zu einem längeren Verweilen animieren soll; hierbei spielt besonders der im Gebäude untergebrachte Bereich des Nationalparks eine tragende Rolle, da den Touristen hier die Möglichkeit geboten werden soll, sich über den Nationalpark Harz und seine angrenzenden Bereiche zu informieren
- Ermöglichung des Baus eines zeitgemäßen Gastronomiebetriebes, der sowohl Innen- als auch Außenausschank bietet und somit ebenfalls zum längeren Verweilen animieren soll
- Ermöglichung des Baus einer öffentlichen Toiletten-Anlage, die Torfhaus schon seit geraumer Zeit benötigt; zusätzlich sollen für die zahlreichen Sommer- und Wintersportler Duschen angeboten werden

- Erhaltung der Anzahl der Parkplätze, damit auch in Spitzenzeiten ausreichend Stellplätze vorhanden sind

Um diese Ziele umsetzen zu können, soll der multifunktionale Neubau an zentraler Stelle im Süden des jetzigen Großparkplatzes entstehen. In der Nähe dieses Standortes befinden sich die meisten Anlaufstellen für Touristen wie die vorhandene Gastronomie, die Souvenirläden und die Bushaltestellen, so dass ein hoher Publikumsverkehr gewährleistet ist. Die an dieser Stelle entfallenden Parkplätze sollen durch eine Erweiterung des Großparkplatzes in nördliche Richtung aufgefangen werden. Für die sich derzeit dort befindende Waldfläche (ca. 3.200 m²) wird die Natur in der näheren Umgebung aufgewertet werden (s. Landschaftsplanerischer Beitrag der Samtgemeinde Oberharz).

Im Folgenden ist die voraussichtliche Gestaltung des Plangebietes nach der städtebaulichen Strukturplanung von Richter Architekten dargestellt. Hier sollen in erster Linie Lage der einzelnen Flächen verdeutlicht werden.



Voraussichtliche Gestaltung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oberharz wird derzeit geändert (56. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Mitgliedsgemeinde Altenau, Ortsteil Torfkate).

5.1 Regelungsdichte und Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Aufstellung erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen. Eine derartige Regelungsdichte ist sinnvoll, um die Umsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen sowie Planungssicherheit für Einwohner und Investoren zu schaffen. Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes bildet die Grundlage für die Durchführbarkeit des Vorhabens „Torfkate“.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in verschiedene Gebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeteilt. Diese werden im Folgenden genauer definiert.

5.2.1 Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO)

Das Sondergebiet, welches den Hauptanlaufstellen für Touristen Platz bieten soll, liegt im Süden des bisherigen Großparkplatzes. Hier sollen Betriebe ermöglicht werden, die dem Fremdenverkehr dienen, wie z.B. Gastronomie, Informationsmöglichkeiten über den Harz, Souvenirshops und eine öffentliche Toilettenanlage mit Duschen.

Zulässig sind:

- Betriebe, die dem Fremdenverkehr dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geringe Größe des Ortes, die Hangbebauung und die bestehende Bauweise sollen im Grundsatz alle Gebäude die Höhe von zwei Geschossen nicht überschreiten.

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl sind so ausgelegt, dass einerseits genug Freiraum zum Bebauen des Grundstückes vorhanden ist, aber andererseits auch ausreichend unversiegelte Fläche bestehen bleibt. Da es sich um ein ländliches Gebiet handelt, wurde von einem Festsetzen der nach § 17 BauNVO möglichen Höchstwerte Abstand genommen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um ein einheitliches Ortsbild mit ausreichendem Abstand zu den Hauptverkehrsstraßen zu erreichen, werden auf den einzelnen Parzellen Baugrenzen festgesetzt. Auf Baulinien hingegen wird verzichtet, da eine geradlinige Bebauung an keiner Stelle dem in Torfkate bestehenden Ortsbild entspricht.

Auf den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist der Bau von Nebenanlagen nicht zulässig.

5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO

5.5.1 Allgemeine Vorschriften

Glänzende Materialien (glasierte Dachziegel, verspiegelte Glasscheiben) sind unzulässig.

5.5.2 Außenwände

Als Wandverkleidungen sind folgende Materialien zulässig:

- Holzverkleidungen
- Natursteinmauerwerk

- Putz (für untergeordnete Sockelflächen)
- Schiefer

Für die Fassadenflächen sind folgende Farbtöne aus dem Farbbregister RAL einschließlich der Zwischenfarbtöne zulässig:

- RAL 1013 / Perlweiß
- RAL 1015 / Hellelfenbein
- RAL 3009 / Oxidrot
- RAL 3016 / Korallenrot
- RAL 6011 / Resedagrün
- RAL 7006 / Beigegrau
- RAL 8012 / Rotbraun
- RAL 8014 / Sepiabraun
- RAL 8019 / Graubraun
- RAL 9001 / Cremeweiß
- RAL 9002 / Grauweiß
- RAL 9010 / Reinweiß
- RAL 9018 / Papyrusweiß

5.5.3 Fenster

Strukturierte und farbige Gläser sind nur für Fensterflächen zulässig, die sich außerhalb des öffentlichen Sichtbereiches befinden. Verspiegelte Scheiben sind nicht zulässig.

5.5.4 Dächer

Bei eingeschossigen Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW- Garagen, sind die Dächer als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 -50° auszuführen. Zwei- und mehrgeschossige Neu- und Ersatzbauten, mit Ausnahme von PKW-Garagen, sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 - 50° zu versehen.

Wenn vorhandene Gebäude mit geneigten Dachflächen Anbauten erhalten, müssen sich die Anbauten der Dachneigung des bestehenden Gebäudes anpassen. Verbindungsbereiche zwischen einzelnen Gebäuden dürfen eine geringere Neigung besitzen.

Der Dachüberstand muss mindestens 20 cm betragen.

5.5.5 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben mit geraden Wangen zulässig.

Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2 m einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand an der engsten Stelle.

5.5.6 Dacheindeckungen

Harte Bedachungen auf geneigten Dachflächen sind nur mit Tonpfannen, Betondachsteinen, Schieferindeckungen oder Kupferblech zulässig. Für die genannten Bedachungen (außer Schiefer und Kupferblech) sind nur die Farbtöne hellrot bis dunkelbraun und anthrazit zulässig.

Außerdem sind Gründächer zulässig.

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind bis zu einer Größe von 20 % der Hauptdachfläche zulässig. Diese müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

5.5.7 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser ÖBV gelten:

- Werbeflächen über 0,5 m²
- mit Beschriftung oder Emblemen versehene Leuchten
- Werbeausleger

- Speisekartenkästen
- beschriftete Markisen
- Werbefahnen
- freistehende Werbepylone
- gesonderte freistehende ortsfeste Werbeeinrichtungen
- Tagesaufsteller
- Hinweisschilder

wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Für jede Nutzungseinheit sind zwei Speisekartenkästen und ein Tagesaufsteller sowie eine weitere Werbeanlage zulässig.

Zulässig sind:

- Bandwerbungen bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Länge von 2,50 m und bis zu einer Tiefe von 0,15 m. Dies gilt auch für Reihungen und Einzelelemente in der Gesamtlänge
- Werbetafeln bis zu einer Einzelgröße von 2,50 m²
- indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Holztafeln bis zu einer Gesamtlänge von 3,50 m und einer Höhe von 1,00 m

Werbeanlagen dürfen nicht höher als bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen oder die Traufe des Daches verdecken.

Ausragende Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 0,75 m vor die Fassade vorspringen und nicht tiefer als 0,15 m sein.

Das Bekleben oder Bemalen der Fensterflächen zu mehr als 1/3 der Gesamtfläche jeder einzelnen Fensterfläche ist unzulässig.

Freistehende Speisekartenkästen dürfen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 1,20 m einschließlich Überdachung nicht überschreiten. Ein hierfür benötigter Sockel ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5.5.8 Ausnahmen und Befreiungen

Von dieser Örtlichen Bauvorschrift abweichende Gestaltungsmaßnahmen sind als Ausnahme im Sinne des § 85 NBauO zulässig, wenn

- a) bei einem Gebäude, das selbst gemäß § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unter Denkmalschutz steht oder sich im Sinne von § 8 NDSchG in der Nähe eines Baudenkmals befindet, entsprechend den Vorgaben einer Denkmalschutzbehörde zu verfahren ist.
- b) bauordnungsrechtliche Anforderungen dies verlangen.
- c) bei einem Altbau ein nachweisbarer historischer Zustand wieder hergestellt werden soll.
- d) Gebäudeteile von öffentlich zugänglichen Flächen, die an das Grundstück grenzen, nicht einzusehen sind.

Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen.

5.5.9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5.6 Immissionsschutz

Die Hauptemissionsquelle in Torfhaus ist die vierspurige Bundesstraße 4 von Bad Harzburg nach Braunlage, die derzeit innerorts mit 50 km/h befahren werden darf. Bei einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung von 7.907 Kfz / Tag (Straßenverkehrsamt Goslar, Zählung aus dem Jahr 2000) und einem Abstand der Bebauung zur Straße von ca. 20 m ergibt sich für die bestehenden Gebäude (sowohl im nördlichen

Hauptteil als auch in der östlich gelegen Wohnbebauung des südlichen Teiles von Torfhaus) ein Schallleistungspegel von ungefähr 66,5 dB(A), was den Orientierungswert nach DIN 18005 (60 dB(A)) überschreitet.

Das neu ausgewiesene Baugebiet (SO) im Süden des bisherigen Großparkplatzes liegt in ähnlicher Entfernung und überschreitet ebenfalls den Orientierungswert. Es sind deshalb bauliche Maßnahmen an Neubauten zu treffen, die in Abhängigkeit von der Nutzung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gewährleisten. Im Bebauungsplan erfolgt dazu unter Pkt. 3 Ziff. 4 eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

5.7 Schutzmaßnahmen

Im Bereich von Torfhaus befinden sich mehrere Sendemaste, die teilweise mit Pardunen abgespannt sind. Durch die hohe Berglage und das raue Klima kann es in bestimmten Umkreisen der Anlagen, welche im Bebauungsplan informativ angezeigt werden, zu Eisfall kommen.

Bei dem Sicherheitsradius für den abgespannten Sendemast des Norddeutschen Rundfunks im Westen von Torfhaus wurden die Radien des bestehenden Flächennutzungsplanes übernommen. Der äußere Radius (350 m) ist dabei laut Aussage des NDR ein Erfahrungswert inkl. eines Sicherheitszuschlages. Der innere Radius (280 m) richtet sich nach der Höhe des Sendemastes (Umsturzgefahr). Diese Werte sollen auf Empfehlung des NDR beibehalten werden. Legt man allerdings die Richtwerte der Deutschen Funkturm GmbH zugrunde, so erhielte man bei einer Höhe von 279 m und einem Abspannungswinkel von minimal 55° einen Radius von 160 m.

Ein Teil des Großparkplatzes befindet sich im Bereich des äußeren Radius. Bei Veränderungen bestehender Bauten oder bei neuen Bauungen im Bereich der Schutzradien sollten Schutzmaßnahmen an Dächern und Dachfenstern ergriffen werden. Der NDR weist darauf hin, dass das Bauen im Bereich der o.g. Radien auf eigene Gefahr geschieht.

5.8 Grünflächen (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag)

Die Festsetzung von Grünflächen dient im Wesentlichen der Absicherung einer gewissen Mindestbegrünung in Übergang der Siedlung in die freie Landschaft. Die gärtnerische Gestaltung bleibt den Eigentümern überlassen. Wesentliche verbindlich geregelte Aufwertungen gegenüber dem jetzigen Zustand können daher im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht eingebracht werden. Es handelt sich im Wesentlichen um ein Instrument der Eingriffsminderung.

5.9 Pflanzbindungen (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag)

Die Pflanzbindungen im Bereich der neu angelegten Parkfläche im Norden des Großparkplatzes dienen der Gliederung und der Einbindung des Parkplatzes in die Landschaft.

5.10 Waldentwicklung (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag)

Die nicht naturnahen Fichtenbestände sollen, je nach Standortpotential, zu Buchen-Fichtenwald (WFL – ca. 4,7 ha) oder Bodensaurer (Hainsimsen-) Buchenwald (WLB – ca. 1,9 ha) entwickelt werden.

Im Wesentlichen wird die angestrebte Entwicklung mittels Durchforstung und ggf. Einbringen bisher fehlender Gehölzarten in Form von punktuellen Initialpflanzungen erreicht werden. Dabei ist nur Pflanzmaterial aus geeigneten Herkünften nach dem Forstlichen Saatgesetz zu verwenden.

R i c h t e r Architekten

Februar 2005