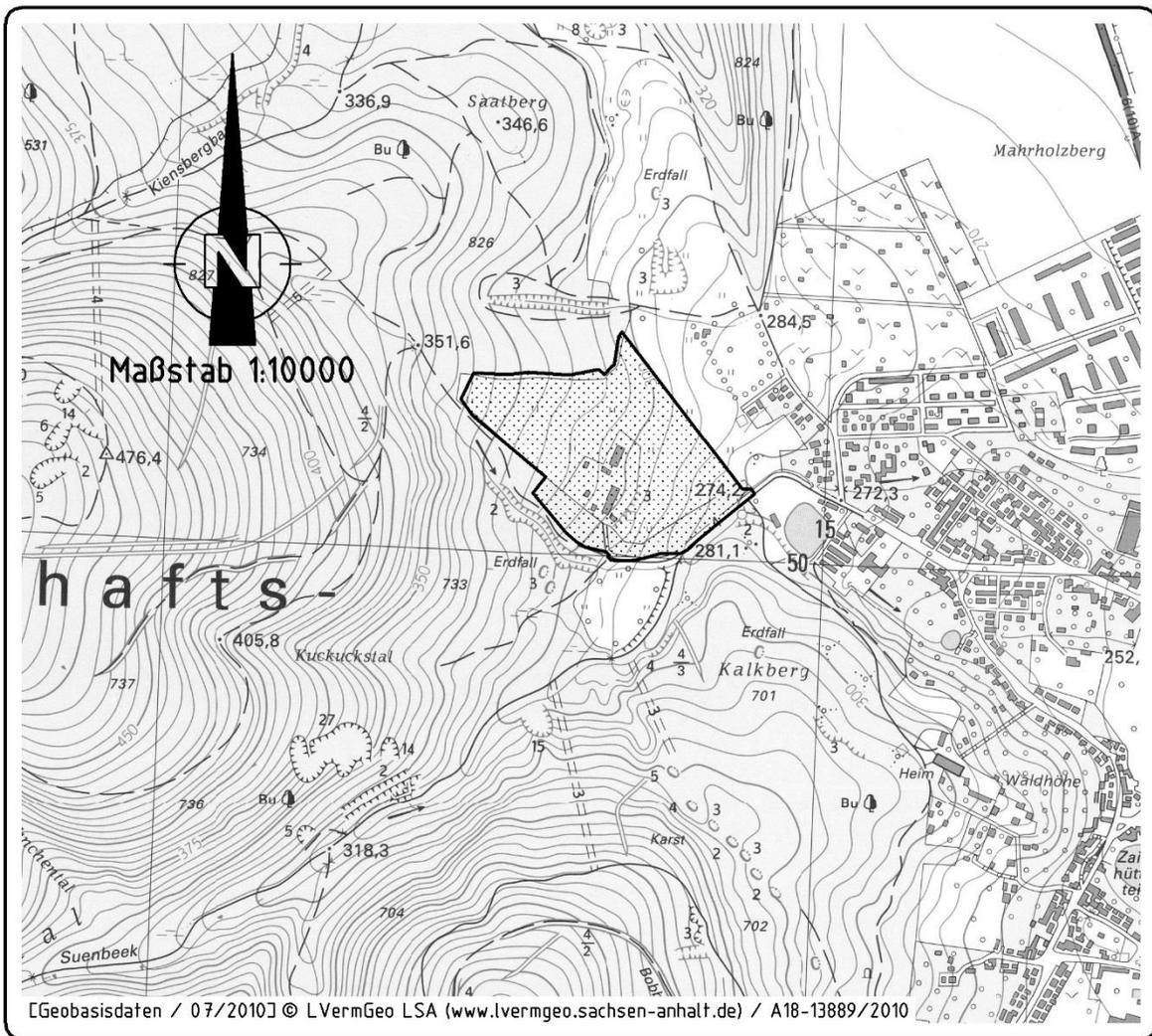


Stadt Ilseburg

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" 1. Änderung



Verfasser:

Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24

039452/84193

039452/84194

Ziel und Zweck der Planung

Die fortschreitende Entwicklung von Ilsenburg sowie der steigende Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten machten es erforderlich, den Bebauungsplan „An der Amtswiese“ aufzustellen und den Bestand des Plangebietes sowie dessen künftige städtebauliche Entwicklung abzusichern.

Die unmittelbare Lage von Ilsenburg am Fuße des Brockens und am Nationalpark Harz, sowie die Entwicklung in Richtung Fremdenverkehr haben zu ständig steigenden Besucher- und Übernachtungszahlen geführt. Tourismus und Fremdenverkehr haben erheblich an Bedeutung gewonnen und stellen heute einen wesentlichen Wirtschaftszweig, auch im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot, in der Stadt Ilsenburg dar.

Zwischenzeitlich wurden vom Betreiber des Berghotels Nutzungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorgenommen. Mit der 1. Änderung soll nun neben der bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen auf die notwendigen Bauflächen angepasst werden, die die notwendige Hotelerweiterung absichert.

Folgende Veränderungen in den Nutzungsflächen sind hier zu nennen.

Nutzung	Bestand	Planung, 1. Änderung
Hotel / Fremdenverkehr	37 Einheiten (70 Betten)	90 Einheiten (180 Betten)
Ferienhäuser	--	11 Ferienhäuser (44 Betten)
Wellness	345 m ²	1500 m ²
Restaurant, Lounge	182 m ²	500 m ²
Bar	250 m ²	325 m ²
Tagung	380 m ²	750 m ²

Dazu wird es erforderlich, die Flächen im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes neu zu ordnen, da eine weitere Herauslösung zurzeit nicht angestrebt werden soll.

Im zentralen Bereich verbleibt der Hotelbereich mit den Zimmern, dem Restaurant / Bar, den Wellness / SPA-Bereich und der Tagungsbereich mit Sportsbar, die entsprechend dem Nutzungskonzept erweitert werden. Die gesondert ausgewiesenen Stellplätze im südlichen Plangebiet werden teilweise entfallen.

Nördlich des zentralen Bereiches ist ein Ferienhausgebiet mit ca. 11 Ferienhäusern geplant. Diese Ferienhäuser sollen gestalterisch so geplant werden, dass sie sich im Übergang zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet in die Umgebung einfügen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigten Ziele, dass sich die baulichen Nutzungen auf die Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz einstellen, den Erhalt der vorhandenen Grün- und Waldsituationen berücksichtigen und das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Gesamtbebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten wahren, bleiben bestehen und werden nicht verändert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Ilsenburg beabsichtigt eine Stärkung des Fremdenverkehrs durch die Schaffung von Einrichtungen für Erholung und Fremdenbeherbergung im unmittelbaren Übergang zum Nationalpark Harz. Durch die Weiterentwicklung eines Sondergebietes mit Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtung wird eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur angestrebt. Der Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung beinhaltet die Verdichtung des Kernbereichs und die Bebauung einer zusätzlichen Fläche mit Ferienhäusern.

Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“ erwartet, die im Rahmen der 1. Änderung ausgeglichen werden müssen. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die Konzentration der Bebauung auf den bereits zu einem großen Teil bebauten und versiegelten Kernbereich des Plangebietes sowie durch die Erschließung über einen bereits existierenden Zufahrtsweg vermieden.

Insgesamt entspricht die Verbesserung der Erholungsfunktion den Zielen der Stadt Ilsenburg, indem durch eine landschaftsangepasste Entwicklung von Flächen im Übergangsbereich zur Harzer Mittelgebirgslandschaft Potenziale für eine touristische Nutzung erschlossen werden.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 geplante Erweiterung der Sondergebietsfläche mit Verdichtung des Kernbereiches des Hotelkomplexes und Errichtung von Ferienhäusern auf einer zusätzlichen Fläche nördlich des Kernbereiches führt weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes.

Unter Berücksichtigung der empfindlichsten Erhaltungsziele und der maximal möglichen Intensitäten und Reichweiten der Wirkprozesse der Planung ist eine Beeinträchtigung von in den Natura 2000-Gebieten vorkommenden wertgebenden Tierarten sowie deren wesentlichen Bestandteile und Erhaltungsziele durch Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten. Damit bleibt auch die Funktion und Bedeutung für das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 uneingeschränkt erhalten.

Die Verträglichkeit der Planung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit den Maßgaben der FFH-Richtlinie ist somit gegeben. Die Fortführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung beteiligten sich 2 Bürger.

Angesprochen wurden die vielen Abenden und Nächten durch den herüberschallenden Lärm, den die Besucher, besonders zu späterer Stunde erzeugen, belästigt. Mit einer weiteren Vergrößerung wird sich m. E. auch der Lärmpegel weiter erhöhen. Es ist nicht besonders erstrebenswert, manche Nächte erst ab 3-4 Uhr die Ruhe zum Schlafen zu haben.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet entlang dem Suental auszuschließen, wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die den erforderlichen Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte der Allgemeinen Wohngebietes erbringt.

In der Untersuchung wurde eine Erhöhung am Tag und in der Nacht von 2 db(A) ermittelt. Der Beurteilungspegel liegt um 1 db(A) unter den Grenzwerten.

Weiterhin wies ein Bürger darauf hin, dass Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück stattfinden sollen und eine Anfrage ihm dazu noch nicht vorliegt.

In der westlichen des betroffenen Grundstücks wurde ein Riesenbärenklau festgestellt. Es wurde in der Planung aufgenommen, dass dieser beseitigt werden soll und an der Stelle einheimische Sträucher gepflanzt werden. Wenn im Rahmen der Umsetzung des B-Planes diese Aktion stattfindet, wird die Stadt Ilsenburg bzw. das Berghotel im Vorfeld Kontakt mit dem Eigentümer aufnehmen, um die Dinge vor Ort abzusprechen. Eine anderweitige Überplanung des Flurstücks wurde nicht vorgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Interesse an der Beseitigung des Bärenklaus besteht.

öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich keine Bürger beteiligt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Landkreis Harz Umweltamt / untere Naturschutzbehörde sowie der Nationalpark Harz weisen darauf hin, dass mit der zusätzlichen Aufnahme von Glasfassaden in die Gebäudestruktur es zu vermehrtem Vogelschlag kommen wird. Es sind daher technische Möglichkeiten zu prüfen und das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bei Verwendung von Spezialglas oder anderen Schutzmaßnahmen erkennt die Naturschutzbehörde dies in Bezug auf die Kompensationspflicht als artenschutzrechtliche Maßnahme an.

Aufgrund der geplanten Größe sind die Glasfassaden mit Vogel- und Sonnenschutzanlagen in Form von festen außenliegende Lamellen (Schiebe- bzw. Klappenelemente) auszugestalten. Je nach Lage der Lamellen werden zusätzlich in der Fensterfläche flächige Muster notwendig (Textliche Festsetzungen).

Mit der 1. Änderung muss gewährleistet sein, dass ausreichend Stellplätze innerhalb des Planbereichs sowohl für die Feriengäste als auch den Tagesbesuchern zur Verfügung stehen. Eine Flächeninanspruchnahme von weiteren Schutzgebietsflächen zur Herstellung von Parkflächen/Stellplatzflächen ist vorab auszuschließen. Der Ansatz für Gaststätten 1 Stpl. für 8-12 Sitzplätze ist aus naturschutzrechtlicher Sicht zu wenig.

Die notwendigen Stellplätze werden über § 7 der örtlichen Bauvorschrift und über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geregelt.

Dem Hinweis wird gefolgt und die Anzahl der Stellplätze für die Gaststätte von 1 Stpl. für 8-12 Sitzplätze auf 1,5 Stpl. für 8-12 Sitzplätze erhöht. Eine mögliche Ablösung der Stellplätze wird aus der örtlichen Bauvorschrift gestrichen.

Zum Schutz dieser Amphibien (Kröten, Salamander u. a.) sind Maßnahmen einzuplanen, da es mit der Erweiterung des Hotelkomplexes zu einer Verkehrserhöhung kommt. Beim geplanten Fahrbahnausbau ist dies zu berücksichtigen.

Der geplante Waldsaum ("A") kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde entfallen, da er sich ohnehin auf dem Wege natürlicher Sukzession einstellen wird. Stattdessen können Maßnahmen zum Amphibienschutz als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Dem Hinweis wird gefolgt und der notwendige Amphibienschutz über eine textliche Festsetzung abgesichert.

Das Umweltamt / untere Immissionsschutzbehörde weist deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch die erhebliche Erweiterung des Hotel- und Gaststättenkomplexes hin. Dieses neu zu erwartende Verkehrsaufkommen ist grundsätzlich darzustellen und zu bewerten.

Über eine Schallgutachten konnte nachgewiesen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen im PLAN-Zustand gegenüber dem IST-Zustand nahezu verdoppeln wird. Es ist mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 2 dB zu rechnen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV ist sowohl im IST- als auch im PLAN-Zustand nicht zu erwarten, wonach das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch bewertet wird.

Bauordnungsamt I Vorbeugender Brandschutz weist auf die notwendige Menge für die Löschwasserversorgung (192 m³/h) hin.

Der Fehlbedarf zum heutigen Bestand wird durch eine zusätzliche Zisterne bereitgestellt.

Weiterhin weist der Landkreis Harz darauf hin, dass der Ski- und Rodelhang sich mit Pflanzfläche B (dicht zu bepflanzender Waldmantel) nicht überschneiden kann.

Die geplante Fläche für Sport- und Freizeit wird in der Planunterlage nur bis zur Pflanzfläche herangeführt, so dass eine Überschneidung ausgeschlossen wird.

öffentliche Auslegung

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist darauf hin, dass das Flurstück 11 der Flur 4 sowie das Flurstück 3261 der Flur 2, Gemarkung Ilsenburg historisch sind.

Die Planunterlagen werden hinsichtlich der genannten Flurstücke aktualisiert.

Der Landkreis Harz Umweltamt / untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bis zur Herstellung der Amphibienleiteinrichtung an der Straße eine mobile Schutzvorrichtung während der Zeit der Amphibienwanderung erforderlich wird.

Dem Hinweis wird gefolgt und die artenschutzrechtliche Festsetzung in der textlichen Festsetzung 3.7 zusätzlich aufgenommen.

Planungsalternativen

Die Planung dient der baulichen Entwicklung der Stadt Ilsenburg im Hinblick auf eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur. Es wird die bauliche Weiterentwicklung einer bestehenden Hotelanlage sichergestellt. Dabei werden die vorhandenen baulichen Strukturen in die Planung einbezogen. Es wird damit dem Ziel der Stadt Ilsenburg, einer maßvollen und naturverträglichen städtebaulichen Entwicklung sowie Stärkung des Wirtschaftszweiges Tourismus entsprochen. Dafür bietet die Fläche optimale Voraussetzungen, für die es derzeit keine Alternativen gibt.