

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218/1  
„Am Hopfengarten und Im Troge“  
Neuaufstellung**

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

**B e g r ü n d u n g**

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bündheim der Stadt Bad Harzburg. Das Plangebiet ist im Westen von der „Bäckerstraße“ und im Süden von der „Dr.-Heinrich-Jasper-Straße“ begrenzt. Die nordöstliche Begrenzung bilden das Schulgelände der Grundschule Bündheim und Wohnbebauung an der „Bäckerstraße“

Von der Planung sind folgende Flurstücke vollständig betroffen 144/2, 168/2 und folgende Flurstücke nur teilweise 182/7; 168/6 und 168/5.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planungen ist die Übernahme des Einzelhandelskonzeptes (EHK) der Stadt Bad Harzburg in die verbindliche Bauleitplanung, die Sicherung des Schulbetriebes und die Sicherung einer kinderfreundlichen Umgebung der Grundschule.

Durch die Aufnahme des Einzelhandelskonzeptes in die verbindliche Bauleitplanung wird der Einzelhandel der Stadt in den Bereichen, die als Zentraler Versorgungsbereich oder Nahversorgungszentrum im EHK ausgewiesen sind, gestärkt. In allen anderen Bereichen ist damit der Einzelhandel ausgeschlossen. Es gibt noch einige Sonderstandorte, aber auch diese sind bereits im EHK festgesetzt.

Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Änderungsbereich wird die Sicherung des Schulbetriebes gewährleistet. Die bisherige Ausweisung ließ die Möglichkeit dieser Nutzung offen.

Der Ausschluss von Spielhallen wird zum Schutz der Kinder, die die Grundschule besuchen und im Umfeld wohnen, in die Änderung aufgenommen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Ausweisung als Mischgebiet bleibt erhalten, aber die gemeindliche Planung wird aus öffentlichem Interesse in diesem Bereich angepasst. Dies entspricht dem § 1 a Abs. 2 BauGB in dem auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

## 3. Bestehender Rechtszustand

Die Änderungsfläche befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 218/1 „Am Hopfengarten und Im Troge“. Hier ist die Änderungsfläche als Mischgebietsfläche und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es ist eine Baugrenze sowie Grund- und Geschoßflächenzahl, Anzahl der Geschosse und der Bauweise beschränkt. Für eines der bebauten Grundstücke ist eine II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das zweite Grundstück eine I-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 bei offener Bauweise festgesetzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine Gemischte Baufläche enthalten.

## 4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen und der bereits vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich werden entsprechend der vorhandenen Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, weil keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter bestehen. So dass auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB -

welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind - in der Bekanntmachung zur Auslegung sowie auf die Überwachung nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die naturschutzfachlichen Belange nicht berührt werden. Durch die Änderung der textlichen Festsetzung sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, das Klima und die Fläche sowie das Wirkgefüge zwischen Ihnen und auch die Landschaft sowie die biologische Vielfalt überhaupt nicht betroffen. Mit dieser Änderung erfolgt keine bauliche Maßnahme. Lediglich die Nutzung der Gebäude und Flächen wird verändert. Natura-2000-Gebiete sind von der Änderung der textlichen Festsetzung nicht betroffen und umweltbezogene Auswirkungen werden durch die Änderung ebenfalls nicht hervorgerufen. Durch die Änderung der textlichen Festsetzung ergeben sich weiterhin keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, die Luftqualität. Eine Veränderung des Abwasser- und Abfallaufkommens sowie auch der Energieverbrauch werden nicht verändert.

Um dem Artenschutz gerecht zu werden wird folgende textliche Festsetzung nach Hinweis des Landkreis Goslar in die Planung aufgenommen: Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG *nur im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Vorfeld einer Fällung ist zu prüfen, ob die zu fallenden Bäume Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten enthalten. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist anzuwenden.*

## 5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die derzeitige Flächenausweisung für Mischgebiet und Straßenverkehr nicht verändert. Die textlichen Festsetzungen werden an die veränderten städtebaulichen Bedingungen angepasst.

Die Aufnahme des EHK in die Planung verhindert die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Bereich der Änderungsfläche. Damit ist die eigene städtebauliche Planung weiter in der verbindlichen Bauleitplanung integriert.

Der Ausschluss von Versammlungsstätten im Rahmen von kulturellen, sozialen und kirchlichen Zwecken in der Änderungsfläche dient der Sicherung des Schulbetriebes. Durch die Verhinderung von Veranstaltungen mit einer Ansammlung von bis zu 200 Menschen in diesem Bereich wird die Sicherheit des Verkehrs gewahrt. Der motorisierte Verkehr ist in diesem Bereich durch die vorhandene Tankstelle bereits sehr hoch. Bei möglichen Veranstaltungen käme es zum unkontrolliertem Parken der Fahrzeuge auf allen verfügbaren Flächen im Umkreis. Zu den beparkten Flächen würden dann auch die Freiflächen der Grundschule zählen. Weiterhin ist durch die Lage der Fläche in der Nähe von 2 Kreuzungen ein erschwerter Verkehrsfluss zu befürchten.

Weiterhin werden Spielhallen im Änderungsbereich ausgeschlossen. Der Ausschluss ist auf Grund der Nähe zur Grundschule städtebaulich sinnvoll. Da sich die Änderungsfläche direkt an das Schulgrundstück anschließt und nicht einmal eine Straße zu queren wäre, ist durch den Ausschluss der Spielhalle im Änderungsbereich den Kindern die Möglichkeit einzogen eine Spielhalle zu betreten. Diese Maßnahme dient somit der Suchtprävention in Hinblick auf Spielsucht.

Der Ausschluss von einzelnen, bestimmten Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zulässig und wird hiermit durchgeführt. In dieser Änderung des Bebauungsplanes werden Versammlungsstätten und Spielhallen entsprechend ausgeschlossen.

## 6. Sonstiges

### Boden

Im Untergrund der Planungsfläche können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Karbonat- und Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe anstehen, in der durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verstrützen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall). Im Planungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind uns bisher keine Erdfälle bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt ca. 200 m entfernt südwestlich der Planungsfläche.

Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:

<https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Hinweise ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

### Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung der gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV für Arsen >25 mg/kg, Blei > 200mg/kg und Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten sind.

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

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

### Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, eingetragen im Altlastenkataster unter dem Aktenzeichen 6.2.2-3204-02/120A (Bäckerstraße 8 und 9). Die Verdachtsfläche ist im Bebauungsplan eingezeichnet.

Auf dem Grundstück Bäckerstraße 9 wurden bis zum Jahr 1995 Neonröhren und Reklameschilder hergestellt. Schädliche Bodenveränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

Für wenige Monate im Jahr 2002 befand sich in der Bäckerstraße 9 zudem ein Gewerbe mit den Zielrichtungen Gebraucht- / Neuwagenhandel und Kfz-Reparatur. Parallel wurde von einem anderen Betreiber ein Vertrieb / eine Vermietung von Anhängern, Fahrzeugen sowie Zubehör betrieben. Letztgenanntes Gewerbe wurde zum 01.02.2003 aus der Bäckerstraße 9 abgemeldet. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass auch aus diesen beiden Betrieben heraus schädliche Bodenveränderungen auf dem Grundstück entstanden sind.

Untersuchungen zur Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Die Bearbeitung von Altlastenverdachtsflächen erfolgt nach Prioritäten. Da für das Betriebsareal ehemals keine akute Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser festgestellt werden konnte, befindet sich der Fall auf der Warteliste und wird zu gegebener Zeit orientierend untersucht werden.

### Hinweis zu möglichen Leitungen:

Der Fachbereich Bergaufsicht CLZ gibt folgenden Hinweis:

Den vorliegenden Unterlagen nach könnte durch das Vorhaben eine nicht weiter definierte Erdgasleitung betroffen sein. Zu der gemeldeten Leitung sind weder Informationen zum – Betreiber noch zum Eigentümer bekannt. Die Lagegenauigkeit liegt bei +/- 200 m. Sollte bei Arbeiten im Planbereich eine unbekannte Leitung angetroffen werden, ist das Referat L1.6 Bergaufsicht des LBEG zu kontaktieren.

Bad Harzburg, den 23.02.2021

  
Abrahams  
Bürgermeister



## Bedenken und Anregungen

### Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Kampfmittelbeseitigungsdienst:</u> Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. <b>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Flächen sind bereits vollständig bebaut und auf Grund von Ortskenntnissen ist nicht mit einer Kampfmittelbelastung auszugehen.</p>
<p><u>Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr GS:</u> Eine Betroffenheit der Straßenbauverwaltung ergibt sich durch die Lage des geplanten Änderungsbereiches nördlich angrenzend an die L 501. Bedenken bestehen jedoch nicht, wenn sich Änderungen an der verkehrlichen Erschließung im Bereich der L 501 nicht ergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Änderungen wird die Behörde unterrichtet.</p>
<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:</u> Fachbereiches Bauwirtschaft nimmt wie folgt Stellung: Im Untergrund der Planungsfläche können nach den uns vorliegenden Unterlagen (Karten-server des LBEG) lösliche Karbonat- und Sulfatgesteine aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe anstehen, in der durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verfallen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall).</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits in die Begründung eingefügt.</p>

Im Planungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind uns bisher keine Erdfälle bekannt. Der nächste bekannte Erdfall liegt ca. 200 m entfernt südwestlich der Planungsfläche.

Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:

<https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS

(<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches **Bergaufsicht CLZ** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Den vorliegenden Unterlagen nach könnte durch das Vorhaben eine nicht weiter definierte Erdgasleitung betroffen sein. Zu der gemeldeten Leitung sind weder Informationen zum Betreiber noch zum Eigentümer bekannt. Die Lagegenauigkeit liegt bei +/- 200 m. Sollte bei Arbeiten im Planbereich eine unbekannte Leitung angetroffen werden, ist das Referat L 1.6 Bergaufsicht des LBEG zu kontaktieren.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter

<p>Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> <p><u>LGLN, Regionaldirektion Northeim</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter <a href="https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_uesber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html">https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_uesber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html</a> (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (<a href="http://www.lgln.de">www.lgln.de</a>) zu enthalten. Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> Gegen die überarbeiteten Planunterlagen bestehen keine Bedenken. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## **Bedenken und Anregungen**

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.**