

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Bad Harzburg

**„Tenniszentrum-West“, 1. Änderung im
vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Stand: November 2011
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

	Rechtsgrundlagen	3	
1.	Ausgangssituation und Planungsziele	3	
1.1	Anlass der Planung	4	
1.2	Räumliche Lage, Geltungsbereich	4	
1.3	Bisheriger Rechtszustand	4	
1.4	Ziele der Raumordnung	4	
1.5	Verfahren und bisheriger Verfahrensablauf	4	
1.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5	
2.	Inhalte der Planung und Festsetzungen	5	
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen		
2.3	Flächen mit Pflanzbindungen		
2.4	Sonstige Festsetzungen	5	
2.5	Ver- und Entsorgung	6	
2.6	Umweltschutz	6	
2.7	Bodenschutz	6	
3.	Allgemeine Angaben und Informationen	7	
3.1	Städtebauliche Daten	7	
3.2	Ordnungsmaßnahmen	7	
3.3	Kosten und Finanzierung	7	

Re

1.

1.1

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert am 28.03.2009 (BGBl I S. 643).

1. Ausgangssituation und Planungsziele

1.1 Anlass der Planung

Die Grundstückflächen am nördlichen Tennisweg (bisher private Bodendeponie) sollen als Sondergebiet für erneuerbare Energien ausgewiesen werden. Hierfür ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 402, „Tennisweg Nord“ mit der Gebietsausweisung (SO) erforderlich.

Die nördlichen Flächen des betroffenen Bebauungsplanes „Tenniszentrum-West“ (Flurstück 445/13 der Gemarkung Bettingerode) sind derzeit unbebaut und befinden sich im Besitz des Eigentümers, dem auch die unmittelbar angrenzenden Flächen des geplanten Sondergebiets gehören (bisher private Bodendeponie). Eine gewerbliche Nutzung konnte hier bisher bislang nicht angesiedelt werden. Im Rahmen der geplanten Entwicklung einer Anlage für die Erzeugung von Sonnenstrom, als Nachfolgenutzung für die Bodendeponie, wurden auch die noch freien Flächen des Gewerbegebiets in die Ansiedlungsplanungen mit einbezogen. Da Solaranlagen in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen sind, soll hier die Möglichkeit einer „planübergreifenden“ Solaranlagen geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes dahingehend erforderlich, die derzeit bestehenden Baugrenzen an das geplante Sondergebiet anzuschließen um so eine durchgängig überbaubare Fläche zu schaffen.

Es ist seit langem Ziel der Stadt Bad Harzburg, einen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien zu leisten. Hierzu wurde schon vor vielen Jahren die Entwicklung von Standorten für Windkraftanlagen betrieben, so dass diverse Anlagen errichtet werden konnten. Da die möglichen Flächen für WKAn derzeit erschöpft sind, fehlte es zur großflächigen Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie bisher an geeigneten Grundstücken.

Zur Fortsetzung dieser Tradition ist es erklärtes Ziel, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer entsprechenden Anlage zu schaffen und hierfür die entsprechenden Planverfahren durchzuführen. Hierbei liegt ein besonderer Vorrang auf der Nutzbarmachung von Brachflächen aus industrieller Vornutzung, um bei den notwendigen Investoren durch die vom Gesetzgeber für solche Flächen garantierte Vergütung Interesse wecken zu können.

1.2 Räumliche Lage, Geltungsbereich

Das betroffene Grundstück liegt am nördlichen Stadtrand von Bad Harzburg in der Gemarkung Bettingerode an der nördlichsten Spitze des ausgebauten Tenniswegs. Betroffen von der Bebauungsplanänderung sind Teile der Flurstücke 445/13 und 445/16 sowie Rest- und Kleinparzellen der Gemarkung Bettingerode im Anschluss an den Tennisweg. Die als Abraumhalde bezeichneten Flächen sind bisher nicht bebaut oder gewerblich genutzt worden, sie sind ideeller Bestandteil der aufgelassenen Industrieflächen der Mathildenhütte (Bodendeponie).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Tenniszentrum West“ erfasst den nördlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes, der im Westen an die Radau, im Norden an das Grundstück der Bodendeponie, um Osten an den verlängerten Tennisweg und im Süden an genutzte Gewerbegrundstücke (Flurstücke 445/17 und 445/18) angrenzt. Von der vorliegenden Änderung betroffen ist hier vorwiegend das Flurstück 445/13, welches bislang als Abgrenzung zum nördlichen Außenbereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Baugrenze enthielt.

1.3 Bisheriger Rechtszustand

Der Bebauungsplan „Tenniszentrum-West“ setzt für den betroffenen nördlichen Teil Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grenzen verlaufen Baugrenzen in unterschiedlichem Abstand, begleitet von Pflanz- und Erhaltungsgeboten ebenfalls in verschiedenen Breiten. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,6 bei einer gleichzeitigen Festlegung einer max. Gebäudehöhe von 219 m ü NN lässt hier derzeit eine max. 2-geschossige Bebauung von im Mittel 10 m Höhe zu. Die abweichende Bauweise erlaubt es, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten.

1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Stadt Bad Harzburg ist nach Regionalen Raumordnungsprogramm Mittelzentrum. Hinsichtlich der Energieversorgung und Energieerzeugung entspricht die geplante Entwicklung den raumordnerischen Zielen des Großraumes Braunschweig, in dem Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie ausgeschöpft werden sollen. Durch die Verwendung eines aufgelassenen Industriegeländes am Siedlungsrand sind keine weiteren raumordnerischen Belange negativ betroffen.

1.5 Verfahren und bisheriger Verfahrensablauf

Für die Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage im Bereich nördlicher Tennisweg ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin ist vorgesehen, den bestehenden Bebauungsplan „Tenniszentrum West“ im Rahmen einer 1. Änderung so zu anzupassen, dass eine durchgängig nutzbare Baufläche entsteht. Hiefür ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen, das die erforderlichen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die ursprüngliche vorgesehene Änderung im vollen Verfahren hat sich als nicht notwendig erwiesen, da nur noch kleinere Änderungen gegenüber dem geltenden

Recht erforderlich sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bad Harzburg einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne für die geplante Nutzung gefasst und die Einleitung der notwendigen Planverfahren empfohlen. Der Aufstellungsbeschluss für die erforderlichen Planverfahren wurde vom Rat der Stadt Bad Harzburg am 05.07.2011 gefasst und die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung eingeleitet. Die Planunterlagen hingen in der Zeit vom 18.07. bis 08.08.2011 mit der Möglichkeit der Einsichtnahme und Erörterung öffentlich aus, gleichzeitig fand auch die Trägerbeteiligung statt. Zusätzlich war am 28.07.2011 ein öffentlicher Erörterungstermin angesetzt, an dem aber keine Bürger oder Vertreter von Behörden teilnahmen.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Fläche dar, so dass eine Anpassung nicht vorgenommen werden muss.

2. **Inhalte der Planung und Festsetzungen**

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das geplante Vorhaben soll die Ausweisung des Grundstücks als Gewerbegebiet beibehalten werden, Änderungen sind weder hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bebaubare Grundstücksfläche soll so aufgeweitet werden, dass eine grenzübergreifende Bebauung mit dem nördlich geplanten Sondergebiet möglich ist. Die vorhandene Baugrenze am Nordrand des bestehenden Bebauungsplanes wird daher verändert und die westlich und östlich vorhandenen Baugrenzen so verlängert, dass sie an der nördlichen Grundstücksgrenze auf das Sondergebiet des angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Tennisweg Nord“ treffen. Die östlichen Baugrenze wird hierbei um 5,0 m nach Westen verschoben, um im Randbereich den Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, als Ersatz für den entfallenden Streifen am nördlichen Rand, auf insgesamt 10,0 m verbreitern zu können.

2.3 Flächen mit Pflanzbindungen

Der bestehende Bebauungsplan setzt am Nordrand einen Streifen von 5,0 m mit einer Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Dieses Gebot ist bisher nicht umgesetzt worden, da eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung oder Teilung des Grundstücks bisher nicht erfolgt ist. Durch die Planänderung entfällt dieser Pflanzstreifen, er wird aber durch zusätzliche Ausweisung von Flächen mit gleicher Bindung im Verhältnis von mind. 1 : 1 auf dem Grundstück ersetzt. Hierzu werden die vorhandenen Bindungsflächen im westlichen und östlichen Bereich um jeweils 5,0 m verbreitert.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten und sind zur besseren Lesbarkeit des Planes in die vorliegende Planänderung übernom-

men worden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bisher nicht an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen, da keine bauliche Nutzung vorhanden ist. Im Rahmen der baulichen Entwicklung des Grundstücks besteht im Tennisweg eine Anschlussmöglichkeit an die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Für die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage sind grundsätzlich keine Anschlüsse erforderlich, da aufgrund der nur sporadisch erforderlichen Überprüfung der Anlage ein Anschluss an die Entsorgung entfallen kann. Das anfallende Regenwasser soll oberflächennah versickert werden, ein Trink- und Schmutzwasseranschluss ist nicht notwendig. Die Einspeisung der erzeugten Stroms erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Stromversorgungsunternehmen in das örtliche vorhandene Netz. Die Unterbringung der technischen Einrichtungen soll in einem gemeinsamen Nebengebäude erfolgen.

2.6 Umweltschutz

Die Größe der geplanten Anlage liegt unter 10 ha, so dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) nicht begründet wird. Schutzgebiete oder Schutzgüter im Sinne des § 1 [6] Nr. 7b BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Die Errichtung der geplanten Anlage stellt im Verhältnis zu der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung eine erheblich geringere Beeinträchtigung dar, da nur eine Teilversiegelung erfolgt und die Höhe der baulichen Anlagen die zulässigen Maximalwerte nicht erreicht. Die Erhaltung und Entwicklung der Böschungflächen zur Radau sowie Aufweitung der westlichen und östlichen Flächen mit einer Pflanzbindung trägt zur Erhaltung und zum Schutz der hier vorhandenen naturnahen Grünbereiche bei. Die extensive Nutzung des Geländes lässt außerdem eine nachhaltige Entwicklung von Flora und Fauna erwarten.

2.7 Bodenschutz

Ein Großteil des Sondergebiets ist nach Auskunft des LK Goslar als Altstandort „Ehemaliger Hüttenbetrieb Mathildenhütte“ im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in das Altanlagenkataster eingetragen (Az: 6.2.2-3204-02/008Ad). Erfasst ist das gesamte Hütten- und Haldengelände der ehemaligen Mathildenhütte und betrifft vollständig den vorliegenden Bebauungsplan „Tenniszentrum West“. In den 1990ern wurde das vorhandene Haldenmaterial auf Schadstoffgehalte untersucht. Dabei wurden erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt, die sowohl aus dem Hüttenbetrieb als auch aus den nachfolgenden Aufschüttungen herrühren können. Eine Auswirkung der Schadstoffe auf das Grundwasser wurde nicht nachgewiesen, so dass bei Übertragung der damaligen Ergebnisse auf die aktuelle Planung davon ausgegangen werden kann, dass keine Verschlechterung der Verhältnisse eingetreten ist und das mit der vorgesehenen Bebauung und Teilversiegelung auch keine solche eintreten wird. Durch die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks werden die bestehenden Grundstücksverhältnisse gegenüber dem Istzustand verbessert, da nach erfolgter Montage der Module das Abdecken des Baugrundes mit geeignetem Oberboden und Einsaat bei extensiver Bewirtschaftung erfolgt. Der Wirkungspfad Boden-Luft und Boden-Mensch wird dadurch nachhaltig unterbrochen.

Der Altstandort „Ehemaliger Hüttenbetrieb Mathildenhütte“ ist in der vorliegenden, überarbeiteten Planung mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet. Für die altlastenverdächtige Fläche („A“) finden die Regelungen der Bodenplanungsgebietsverordnung

3.

3.1

3.2

3.3

Aufg
Über

PETE
DIPL.-ING.
MAUE
3864
TEDEP

Bad I

DER I

Abrak

keine Anwendungen.

3. Allgemeine Angaben und Informationen

3.1 Städtebauliche Daten

Die Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 2,0 ha, davon entfallen auf Flächen mit einer Erhaltungsbindung 0,14 ha und auf Flächen mit einem Pflanzgebot 0,18 ha. Die entfallene Fläche mit Pflanzbindung hatte eine Größe von 0,1 ha, so dass eine zusätzliche Pflanzfläche von 0,08 ha vorgesehen ist.

3.2 Ordnungsmaßnahmen

Das betroffene Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die erforderlichen Eigentumsveränderungen werden ebenfalls auf privatrechtlicher Ebene vollzogen (Grundstücksteilung, Verkauf, etc.), so dass ein öffentliches Verfahren zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich ist.

3.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden von Seiten des Grundstückseigentümers übernommen, so dass der Stadt Bad Harzburg außer den üblichen Verfahrensaufwendungen keine Kosten entstehen.

Aufgestellt : Juni 2011
Überarbeitet/Ergänzt: August 2011/November 2011

PETER GIEBELS
DIPL.-ING. FACHR. ARCHITEKTUR
MAUERSTRASSE 64
38640 GOSLAR
TELEFON 0532 912657

Bad Harzburg, 14.12.2011

DER BÜRGERMEISTER

Abrahms

