

STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3/51.11.00/3010/443/2

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 „Tenniszentrum West“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 Nordwesten des Ortsteiles Westerode der Stadt Bad Harzburg. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Schlewecker Straße und westlich des Tennisweges. Die westliche und nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches der Änderung bildet das verbleibende Gewerbegebiet. Östlich des Plangebietes grenzt die Straße „Tennisweg“ an und südlich bildet der ausgewiesene Parkplatz im Bebauungsplan die Grenze des Änderungsbereiches.

Von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen 8/10, 8/6 und 8/15.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planungen ist die Veränderung der Nutzung im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes 443 „Tenniszentrum West“. Die westlich der Änderungsfläche liegenden gewerblichen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tenniszentrum West“ sind inzwischen mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bebaut. Somit ist keine Lärmbelästigung aus diesem Bereich zu erwarten. Die östlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes 439 „Tenniszentrum“ sind als allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung ausgewiesen und genutzt. Ziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum West“ ist die Umwandlung der Gewerbegebietsflächen in ein Mischgebiet. In diesem Mischgebiet hat sich bereits eine gewerbliche Nutzung integriert. Der ansässige Betrieb der Elektronikbranche mit Versandhandel und die vermieteten Büroräume entsprechen den Maßgaben eines Mischgebietes. Der Geschäftsinhaber bewohnt auch das gewerbliche Grundstück. Das zweite Grundstück im Geltungsbereich ist bisher bewohnt gewesen und nun soll es ebenfalls für eine gemischte Gewerbe- sowie auch Wohnnutzung ausgewiesen werden. Diese Möglichkeit besteht im derzeitigen Bebauungsplan nur für Geschäftsinhaber. Dies soll jedoch auch für Wohnnutzung grundsätzlich möglich gemacht werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Veränderung der Nutzung bereits beplanter Innenbereichsflächen ermöglicht. Die Baugrenze wird den vorhandenen Gegebenheiten angepasst, so dass alle Gebäude zulässig und weiter vollumfänglich genutzt werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann weiter genutzt werden und unbeplante Flächen im Außenbereich müssen nicht in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl festgelegt und die gesamte Änderungsfläche ist kleiner als 20.000 m². Mit der Änderung werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen, so dass das Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden kann.

3. Bestehender Rechtszustand

Die Änderungsfläche befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 443 „Tenniszentrum West“. Hier ist die Änderungsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer zulässigen Anzahl von II Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 sowie einer abweichenden Bauweise ausgewiesen. Es ist eine vordere und eine hintere Baugrenze festgesetzt. Weiterhin ist als östliche Begrenzung im Plangebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine gewerbliche Baufläche mit GFZ 0,4 enthalten. Die Änderung wird als Berichtigung in den Flächennutzungsplan übernommen.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen 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 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 fällenden 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 bisher ausgewiesene Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche geändert. In dem neu ausgewiesenen Mischgebiet sind alle im § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nutzungen allgemein zulässig. Die entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Planungen der Stadt Bad Harzburg für diesen Bereich der Gemeindefläche. Aus diesem Grund werden die in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Somit sind auch Spielhallen im Änderungsbereich ausgeschlossen. Der Ausschluss ist auf Grund der Lage angrenzend zum Wohngebiet und dem Sondergebiet städtebaulich sinnvoll, da sich die Änderungsfläche direkt an die Wohnbebauung anschließt ist durch den Ausschluss der Spielhalle im Änderungsbereich den Kindern die Möglichkeit entzogen 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.

Veränderungen bezüglich der vorhandenen Grundflächenzahl (GRZ) werden nicht vorgenommen. So bleibt die GRZ mit 0,4 erhalten und die GFZ wird auf 0,6 erhöht. Die bisher zulässigen Vollgeschosse werden beibehalten. Es sind weiterhin II-Vollgeschosse zulässig. Eine weitere Veränderung erfolgt durch die Verlegung der Baugrenze im Osten der Änderungsfläche. Die Baugrenze erhält an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches einen Abstand von 3,0 m. Die abweichende Bauweise wird in eine offene Bauweise geändert, da die Grundstücke eine abweichende Bauweise nicht ermöglichen.

Der 3,0 m Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird an die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Änderung verlegt und zum Teil als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt, da bereits Bewuchs vorhanden ist.

6. Sonstiges

Boden:

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gibt folgenden Hinweis zu möglichen Baumaßnahmen im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen sind Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG zu erhalten. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichtes sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 i.V.m. der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Bodenschutz

Hinsichtlich der flächendeckenden, harztypischen Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen wäre das Plangebiet allerdings dem Grunde nach im Bereich des Teilgebietes 1 der BPG-VO anzusiedeln, d.h. in einem Bereich, in welchem ohnehin mit hohen Belastungen durch Arsen und Schwermetalle zu rechnen ist. Die nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV werden hier von einzelnen Parametern für diverse Nutzungsszenarien überschritten. Der Parameter Blei sticht noch heraus; es findet regelmäßig eine Überschreitung des Prüfwertes für das Nutzungsszenario Industrie- und Gewerbeflächen statt.

Die Regelungen des § 11 BPG-VO zu TG 1 sind hinsichtlich notwendiger Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen analog anzuwenden. Ferner analog zu beachten ist Ziffer I. der Anlage 1 zur BPG-VO – Bodenmanagement. Gerade für den Fall einer Wohnnutzung bzw. allgemein einer Nutzung von Flächen durch besonders empfindliche Personengruppen können zumindest einfache Sanierungsmaßnahmen zwingend erforderlich werden. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.“

Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich der Änderungsfläche ist als Altlastenstandort verzeichnet. Das überplante Areal ist Bestandteil der Altlast „Ehemalige Mathildenhütte“, eingetragen im hiesigen Altlastenkataster unter dem Az. 6.2.2-3204-02/008Ad. Dies hat zur Folge, dass die BPG-VO nicht zur Anwendung kommt (vgl. § 3 Abs. 4 BPG-VO).

Das Plangebiet ist Bestandteil der Altlast Ehemalige Mathildenhütte. In dieser wurden ab den 1860er Jahren bis in die 1930er Jahre Eisenerze verhüttet, zunächst nur aus den Bad Harzburger Gruben „Friedericke“ und „Hansa“, später wahrscheinlich auch aus den Gruben der Unterharzer Berg- und Hüttenwerke. Aus den anfallenden Schlacken wurden wahrscheinlich bereits vor den 1880er Jahren Schlackensteine hergestellt. In jedem Fall existieren detaillierte verfahrenstechnische Angaben zur Schlackengranulation und zur Schlackensteinherstellung für den Zeitraum ab der Jahrhundertwende: Hochofenschlacke in granulierter Form wurde als Schlackensand mit gelöschtem Kalk unter hohem Druck zu Steinen verpresst, die an der Luft aushärteten.

Auf dem Flurstück 8/10 der Flur 7 in der Gemarkung Westerode befanden sich nach Aktenlage Teile der Zementfabrik „Hercynia“, errichtet wahrscheinlich im Jahr 1905 oder kurz zuvor, aus

Rentabilitätsgründen allerdings bereits 1931 stillgelegt. 1941 wurde die Mathildenhütte abgerissen, die Hochöfen wurden gesprengt.

Das Gesamtareal wurde nach Stilllegung und Abriss der einzelnen Betriebsteile großflächig mit Bauschutt aufgefüllt. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Schlackenrückstände überall auf der Fläche finden lassen. Nach Stilllegung des eigentlichen Hüttenbetriebs gab es noch diverse Nutzungsänderungen.

Wegen des relativ begrenzten Betriebszeitraumes und der Nutzung von Eisenerzschlacken wird das Kontaminationsrisiko durch Schwermetalle als eher untergeordnet angesehen. Ein Untersuchungsbedarf wird derzeit nicht gesehen. Ein Restrisiko in Bezug auf gesteigerte Schwermetallbelastungen im Bereich der ehemaligen Zementfabrik „Hercynia“ kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nachbergbau: historisches Bergrechtsgebiet

Hinweis des LBEG: Braunschweigisches Berggesetz: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Herzogtums Braunschweig. Auf Grund des Staatsvorbehaltes auf Bitumina und Salz begründet im Braunschweigischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentumsrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge.

Immissionsschutz

Im Ursprungsbebauungsplan ist für das westlich angrenzende Gewerbegebiet ein einzuhaltender Schalleistungspegel von 55dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Werte entsprechen den zulässigen Immissionswerten für Mischgebiet lt. TA Lärm. Da an dem angrenzenden Grundstück keine planerischen Veränderungen stattfinden, kommt es auch in Zukunft nicht zu Konflikten aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet ist durch die Veränderung der zulässigen Nutzung als Mischgebiet in keiner Weise betroffen, da die vorhandenen Geräuschkulissen den neu zulässigen Immissionen entsprechen.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Hinweis des LBEG: Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.

Im Plangebiet verläuft in Ost-Westrichtung ein Hauptsammler für Abwasser und Regenwasser. Ein Leitungsrecht welches gleichzeitig als Schutzstreifen mit 3,0m beidseitig der Leitung verläuft, ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Bad Harzburg, den 28.04.2021


Abrahams
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds, Katasteramt GS</u></p> <p>- 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 https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)).</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.de) zu enthalten.</p> <p>- 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 Geometrienauigkeit 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.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadt Goslar:</u></p> <p>der Bebauungsplan Nr. 443/2 „Tenniszentrum-West“ berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Stadt Goslar als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u></p> <p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung habe ich zu den vorgelegten Planunterlagen keine Anregungen und Bedenken vorzubringen, da meine Anregungen der Stellungnahme vom 07.12.2020 weitestgehend Berücksichtigung gefunden haben.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bedauere ich, dass der Hinweis zur Aufnahme des Verbots von Schottergärten gem. NBauO keinen Eingang in die Planung gefunden hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.