

Aufstellung des Bebauungsplanes

208 B-Plan "Großer Hasenwinkel"

mit gleichzeitiger Aufhebung der B-Pläne 233 „Hasenwinkel“ und 251/1 Schlewecker Straße Ost“ und gleichzeitiger teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes 234/1-1 „Radauberg“

(gem. § 13 a BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

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

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Bündheim. Es stellt sich als Dreieck dar. Er wird von den innerörtlichen Straßen „Schlewecker Straße“ im Norden und „Westeroder Straße“ von Ost nach Süd umschlossen an der Westlichen Grenze des Plangebietes schließt das Wohngebiet des „Geschwister-Scholl-Ringes“ an.

2. Anlass und Ziele der Planung

Den Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab der gesetzliche Anspruch auf Betreuung von Kindern. Hieraus entstand die Notwendigkeit zur Erweiterung der Kindertagesstätte um ein Hortgebäude. Auf Grund der geltenden rechtlichen Voraussetzungen ist die Einrichtung eines Hortes an einer Schule nicht möglich und die Erweiterung einer Kita im Stadtgebiet war technisch nicht möglich. Personell war die Errichtung eines separaten Hortes durch die Stadt Bad Harzburg nicht zu leisten. So blieb nur die Erweiterung an der gerade fertig gestellten Kita „Hasenwinkel“. An anderer Stelle im Stadtgebiet gab es nicht die technischen und personellen Voraussetzungen, um einen Hort einzurichten oder zu errichten.

Um die Erweiterung der Tageseinrichtung an dieser Stelle errichten zu können, ist der Bebauungsplan aufzustellen. In den vorhandenen und nun zu überplanenden Geltungsbereichen sind Gemeinbedarf, Spiel- und Sportplatz, Sondergebiet und Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiet und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Damit ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit angegliedertem Hort sichergestellt, da sie eine Einrichtung des Gemeinbedarfs darstellt.

3. Bestehender Rechtszustand

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt zum Teil im Bebauungsplan 234 „Radauberg“ und überplant komplett die Bebauungspläne 251/1 „Schlewecker Straße Ost“ und 233 „Hasenwinkel“.

Im Bebauungsplan 233 „Hasenwinkel“ ist im gesamten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan 251/1 „Schlewecker Straße Ost“ sind Fläche für Sondergebiet Einzelhandel, Regenrückhaltebecken und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 234 „Radauberg“ ist öffentliche Grünfläche für Spiel- und Sport und Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

Für die Bauleitplanung wählt die Stadt Bad Harzburg das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung, da alle Voraussetzungen für dessen Anwendung erfüllt werden. Dabei erlaubt das beschleunigte Verfahren den Verzicht auf bestimmte sonst obligatorische Verfahrenselemente, die im „Normalverfahren“ gefordert werden.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter, so dass auf die 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. Ebenso wird auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Nach den Vorschriften des § 13 BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht

erforderlich. Des Weiteren wird von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird vom Monitoring nach § 4 c BauGB ebenfalls abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

4. Inhalt der Planung

Auf der Suche nach einem Standort für einen neuen Hort zur Betreuung der Grundschüler aus Westerode wurden verschiedene Alternativen geprüft. Es wurden Standorte wie der vorhandene Kindergarten, die Grundschule, ein eigenes Grundstück und auch die neu errichtete Kita „Hasenwinkel“ in die Planungen einbezogen. Für alle vorgenannten Standorte, bis auf den „Hasenwinkel“, gab es zu viele Hindernisse um dem Hort dort zu errichten. Das Schulgesetz verhindert die nachmittägliche Nutzung der Räumlichkeiten als Hort. Der Kindergarten platzt jetzt schon aus allen Nähten und hat keine freien Kapazitäten und auch keinen Platz auf dem Grundstück, um dort einen Anbau zu errichten. Ein separates Grundstück für die Errichtung eines neuen Hortgebäudes wäre grundsätzlich zu erwerben gewesen, aber hier ist das benötigte Personal das Problem. Wenn ein eigenes Gebäude vorhanden ist, ist wesentlich mehr Personal erforderlich und das ist bei der derzeitigen Arbeitsmarktlage sehr schwer zu bekommen. So blieb nach allen das Grundstück mit der neuen Kita „Hasenwinkel“ als einzige Option.

Zur Errichtung des dringend notwendigen Hortes wird die Gemeinbedarfsfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 233 „Hasenwinkel“ nach Osten erweitert. Im Bereich dieser östlichen Erweiterung befindet sich eine festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „B“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 251/1 „Schlewecker Straße Ost“. Diese Fläche wird durch die Veränderung der Form der Fläche an gleicher Stelle mit der gleichen Flächengröße festgesetzt. Durch Umsetzung der vorhandenen Pflanzen werden die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen nicht in Ihrer Menge verändert, sondern nur der Standort der Gehölze. Die im B-Plan 251/1 „Schlewecker Straße Ost“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“ wird nicht neu ausgewiesen, da die textlich festgesetzten Maßnahmen in der vorhandenen Fläche bereits umgesetzt sind.

Die Sondergebietsfläche mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und die 1-geschossige Bebauung einschließlich der festgesetzten Baugrenze und auch das Regenrückhaltebecken aus dem B-Plan 251/1 werden in die Planung übernommen. Auch die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 7-10 und 12 sowie die Pflanzlisten werden aus dem B-Plan 251/1 übernommen.

Aus dem Bebauungsplan 234 „Radauberg“ wird die festgesetzte Spiel- und Sportfläche übernommen. Die festgesetzte Fläche für Landwirtschaft wird in eine Grünfläche geändert. Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes betreffen lediglich die Bauflächen und werden deshalb nicht in die neue Planung aufgenommen.

Die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf wird wie erläutert erweitert. Die im B-Plan 233 „Hasenwinkel“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird ebenfalls übernommen. Die Baugrenze wird entlang der nördlichen und der südlichen Grenze nach Osten verlängert und zur östlichen Grenze wird sie mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird erweitert und lautet dann: Kindertagesstätte und Hort.

Da es sich bei einer Gemeinbedarfsfläche nicht um eine Gebietsausweisung entsprechend der Baunutzungsverordnung handelt, besteht für die Nachbarn kein Gebietserhaltungsanspruch. (Beschluss des OVG Hamburg vom 25.03.2014, Az.: 2 Bs 43/14). Dieser Anspruch besteht lediglich bei Festsetzungen von Baugebieten nach §§ 2 – 9 BauNVO. Die Ermächtigung zur standortgenauen Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen

trage einem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und dem gesteigerten Gemeinwohlbezug dieser Anlagen Rechnung und erlaube dem Plangeber, die Infrastruktur wirksamer zu steuern. Ein allgemeines Wohngebiet dient, entsprechend seiner Ausweisung, dem Wohnen. "Kinderlärm" müsse von allen Anwohnern hingenommen werden.

Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen wird lediglich einem Nutzungsinteresse der Allgemeinheit beziehungsweise einem gesteigerten Gemeinwohlbezug Rechnung getragen. Grundstückseigentümer sollen nicht berechtigt sein, in Bezug auf einzelne kleinere Flächen - nur um die geht es typischerweise bei Gemeinbedarfsflächen - einen Gebietserhaltungsanspruch unabhängig von einer Beeinträchtigung eigener Rechte durchsetzen zu können. Schon mangels einer räumlichen Ausdehnung liegt keine mit einer Baugebietsfestsetzung vergleichbare Situation vor, die ein solches Zugeständnis rechtfertigen würde.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für den vorliegenden Bebauungsplan entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht.

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben zugelassen, das im Anhang 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, speziell unter Nr. 18 – Bauvorhaben – genannt ist. Damit ist eine der Voraussetzungen zur Nutzung des § 13 a BauGB nachgewiesen. Weiterhin sind keine negativen Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes gegeben (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB). Ein Natura 2000-Gebiet befindet sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes und kann somit nicht von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. Es besteht mit dieser Planung keine Pflicht zur Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Durch die Planung wird diese Art von Unfällen nicht hervorgerufen.

Eine weitere Prüfung von Umweltbelangen erfolgt auf Grund der Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht.

6. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg. SW kann an den Kanal in der „Schlewecker Straße“ eingeleitet werden. RW kann ebenfalls in die Kanalisation in der „Schlewecker Straße“ eingeleitet werden.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Löschwasserdeckung

Das Plangebiet befindet sich entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg im Deckungsbereich einer Löschwasserzisterne mit 100m³ Fassungsvermögen.

Boden:

Entsprechend der vorliegenden Baugrunduntersuchung ist der Mutterboden als belastet einzustufen und bei Bebauung als Z2-Abfall zu entsorgen. Diese Schicht steht im Geltungsbereich mit einer Dicke von ca. 40 cm an. Darunter steht verlehmtter Schotter Ton an. Dieser ist unbelastet und hat die Abfalltechnische Klassifizierung Z0.

Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. 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 Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 (TG 4) des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen von einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach der BBodSchV für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten.

Entsprechend der durchgeführten Bodenuntersuchung konnten folgende Werte nachgewiesen werden:

Blei = 198 mg/kg → damit unterhalb der für TG 4 angegebenen > 200 mg/kg

Cadmium = 4,0 mg/kg → damit im Bereich der TG 4 mit > 2,0 mg/kg

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt. Ebenso wurde eine abfallrechtliche Einstufung nach LAGA vorgenommen. Der Mutterboden wurde mit Z2 klassifiziert und der darunter befindliche verlehmtte Schotter mit Z0.

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.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

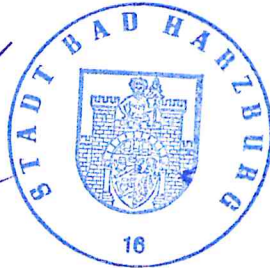
Nachbergbau

Historisches Bergrechtsgebiet; Braunschweigisches Berggesetz:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Herzogtums Braunschweig. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Bitumina und Salz begründet im Braunschweigischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge.

Bad Harzburg, den 07.05.2021


Abrahms
Bürgermeister



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.lgin.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html (Allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)). Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgin.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 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>- Hinweis: Die im Bebauungsplanentwurf auf dem Flurstück Nr. 67 dargestellte Überdachung ist im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen.</p>	<p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier ist ein Zeichenfehler aufgetreten, der wird in der weiteren Planung entfernt.</p>
<p><u>Stadt Goslar:</u></p> <p>der Bebauungsplan Nr. 208 „Großer Hasenwinkel“ 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>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Goslar:</u></p> <p>Belange der Straßenbauverwaltung sind von der Aufstellung des B-Planes nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Landkreis Goslar:

Zu o. a. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Es kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Mit Datum vom 18.02.2021 stellte die Stadt Bad Harzburg den Antrag auf Verpflanzung der im Bebauungsplan Nr. 251/1 „Schlewecker Straße Ost“ als Kompensation festgesetzten Bäume. Aufgrund des Zeitdruckes vor Beginn der Brutzeit wurde dies im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplanes genehmigt, jedoch mit der Auflage, dass die Kompensation dann im Änderungsverfahren zum Bebauungsplan erneut bilanziert werden muss. Damit sollte sichergestellt werden, dass keine Kompensation des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 251/1 verloren geht. Trotz eindeutiger Absprachen zwischen unterer Naturschutzbehörde und Stadt Bad Harzburg, sowohl in fernmündlicher als auch in schriftlicher Form, ist dies in den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt worden. Da somit die Einhaltung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes 251/1 bei Überführung in den Bebauungsplan 208 Großer Hasenwinkel nicht gewährleistet ist, bestehen erhebliche Bedenken. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die der Stadt Bad Harzburg am 22.02.2021 mit der Fällgenehmigung übermittelten Auflagen:

Im Antrag wurde nicht dargestellt, wo die Gehölze wieder eingepflanzt werden sollen. Das ist zwingend nachzureichen, da dies auch im späteren Änderungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt werden muss. Da der Ausgleich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Änderung insgesamt nicht mehr passen wird, ist zwingend eine erneute Eingriffsausgleichbilanzierung inklusive zeichnerischer und textlicher Festsetzungen einzureichen. Hierbei ist zum einen der zusätzliche Eingriff durch die Ermöglichung des Hortes zu bilanzieren und zum anderen der Verlust der bislang festgesetzten Kompensation.

Da auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bereits Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden (s. textliche Festsetzung Nr. 6) ist die Verpflanzung der bisherigen Kompensation in diesen Bereich (sofern dies so geplant ist) nicht zwingend als Erhalt der bisherigen Kompensation zu werten, sondern übernimmt ggf. den festgesetzten Ausgleich innerhalb diesen Bereichs. Die Eingriffsregelung mit einer Eingriffsausgleichsbilanzierung im Änderungsverfahren muss erneut abgearbeitet werden.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die genannten Punkte zwingend abzuarbeiten sind. Die Unterlagen sind zu überarbeiten. In jedem Falle ist eine erneute – wenn auch eingeschränkte – öffentliche Auslegung erforderlich.

Naturschutz:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Auflage wurde beachtet und die gesamte Fläche der Kompensation beibehalten. Sie wurde lediglich in eine andere Form gebracht. Alle Pflanzen aus der festgesetzten Kompensationsfläche sind entsprechend der Genehmigung erhalten geblieben und verpflanzt worden. Die Pflanzung hat bereits stattgefunden. Damit ist die gesamte Kompensationsmaßnahme des B-Planes 251/1 an anderer Stelle wiederhergestellt worden. Eine erneute inhaltliche Abwicklung erscheint daher nicht als erforderlich. Damit ist die festgesetzte Kompensation des Bebauungsplanes 251/1 vollständig erhalten.

Die Stadt verweist auf die Begründung zum Bebauungsplan und die damit eingehaltenen Festsetzungen.

Wie bereits erläutert, sind die Gehölze in der nun festgesetzten gleichgroßen Fläche wieder angepflanzt worden. Damit wird die Aufforderung zur Nachreichung als erledigt betrachtet.

Die Vermutung, dass der Ausgleich nicht mehr passen wird, wird nicht geteilt. Auf Grund dessen werden keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen erarbeitet und auch keine weitere Bilanzierung erstellt.

Bezogen auf die erweiterten Baumöglichkeiten durch den Bebauungsplan 208 ist Folgendes festzustellen: Da es sich hier um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt, ist der Eingriff als bereits erfolgt zu betrachten und braucht nicht bilanziert zu werden.

Das allgemeine Wohngebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan 233 „Hasenwinkel“ überplant worden. Ein weiteres allgemeines Wohngebiet wurde mit der Planung des Bebauungsplanes 208 „Großer Hasenwinkel“ nicht überplant.

Die Eingriffsregelung wird daher nicht erarbeitet.

Da die genannten Punkte entkräftet werden konnten, sieht die Stadt hier keinen zwingenden Handlungsbedarf.

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Bei der Begründung bitte ich, unter Ziffer 6. Boden und Bodenschutz folgende Erwägungen zu berücksichtigen bzw. die Begründung anzupassen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde korrekt mit einer Zugehörigkeit zum TG 4 BPG-VO ausgewiesen. Die für die Parameter Blei und Cadmium festgestellten Werte liegen sogar noch unterhalb des 90er Perzentils für dieses Teilgebiet. Gleichwohl wäre es nicht gerechtfertigt, hier von einer Belastung entsprechend eines GE-Gebiet nach §§ 17 ff BPG-VO zu sprechen (Überschreitung der Vorsorgewerte aber Unterschreitung der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte nach BBodSchV). Da das Aushubmaterial aus der obersten Bodenschicht belastet ist, stellt es zunächst Abfall nach KrWG dar. Eine Verwertung unterliegt den Vorgaben der LAGA M20, sofern der vorgesehene Verwertungszweck vom Geltungsbereich der LAGA erfasst wird.

Durch die Anwendbarkeit der BPG-VO ist eine „Entsorgung als Z2-Abfall“ (die LAGA regelt die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen) nicht erforderlich. Eine Verwertung kann – bei Vorliegen eines Verwertungszwecks - entsprechend den Vorgaben der BPG-VO (vgl. Anlage 1 zur BPG-VO – Bodenmanagement, Ziffer II. – zu § 15) sowohl auf dem Baugrundstück selbst als auch innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung mit Ausnahme der GE-Gebiete erfolgen. Denkbar ist somit eine erneute Verwendung in den Teilgebieten 1 bis 4. Eine Beseitigung im abfallrechtlichen Sinn ist daher nicht erforderlich. Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan ist hier missverständlich und anzupassen.

Im Übrigen bitte ich, noch Ausführungen zu machen, die den Spannungsbereich – harztypische Bodenbelastung – und – sensible Nutzung als Kindertagesstätte / Hort – berücksichtigen. Ich gehe davon aus, dass zu der Anlage auch Außen- / Spielflächen gehören werden. Die festgestellten Werte für Blei und Cadmium im Oberboden unterschreiten zwar die Prüfwerte für das Nutzungsszenario „Kinderspielflächen.“ Nicht bekannt ist allerdings, ob auch die anderen harztypischen Parameter (Arsen und Schwermetalle) derart niedrig sind. Grundsätzlich muss im TG 4 unter Zugrundelegung des 90er Perzentils für Arsen mit einer Überschreitung des Prüfwertes für das o.a. Szenario gerechnet werden. D.h., dass in der Begründung zum Bebauungsplan noch Erläuterungen enthalten sein sollten, wie der Transferpfad Boden – Mensch unter Zugrundelegung der zumindest anteiligen Nutzung als Kinderspielfläche wirksam unterbrochen werden kann (vgl. § 15 BPG-VO und Anlage 1 zur BPG-VO, Bodenmanagement, Ziffer i. zu §§ 11, 13, 15).

Bodenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Überarbeitung der Begründung findet nicht statt. Es wurde in der Zwischenzeit ein Bodengutachten erstellt. In diesem Gutachten ist die Einstufung der Böden als entsprechend der Zuordnungswerte der TR Boden eingestuft worden und entsprechend wurde auch die abfalltechnische Klassifizierung vorgenommen. Es handelt sich um nicht gefährlichen Abfall. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird das Bodengutachten in die Bauantragsunterlagen einfließen.

Auch hier wird auf den Bebauungsplan 233 „Hasenwinkel“ verwiesen. In diesem wurde diese Forderung nicht aufgestellt. In dem nun geplanten Bereich wird lediglich ein Gebäude errichtet, alle anderen Veränderungen (Bau der Kita und Anlage der Außenflächen) war bereits durch den o.g. Bebauungsplan bauleitplanerisch bearbeitet.

Straßenverkehr

Die übersandten Unterlagen enthalten leider wieder keinerlei Angaben zur verkehrlichen Erschließung. Ich gehe davon aus, dass sich diese im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 233 „Hasenwinkel“ nicht geändert hat und verweise daher auf meine Stellungnahme vom 19.08.2020 zum Bebauungsplan „Hasenwinkel“:

„Ich weise darauf hin, dass nachfolgende Stellungnahme im Einvernehmen mit der Polizeiinspektion Goslar und dem Verkehrsmanagement der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Goslar – ergeht:

Die vorgelegten Panunterlagen enthalten leider keinerlei Angaben zur verkehrlichen Erschließung.

Nach Aussage der Stadt Bad Harzburg erfolgt die Erschließung von Seiten der Schleweger Straße (K 30). Dies betrifft sowohl den Kraftfahrzeug- als auch den Fußgängerverkehr. Grundsätzlich ist die Lage der Zufahrt und des Zuganges so zu wählen, dass ausreichende Sichtbeziehungen für Kraftfahrzeuge und Fußgänger gewährleistet sind. Sichtbehindernde Bauungen, Bepflanzungen und andere Anlagen sind zu vermeiden. Ein Gehweg ist im betreffenden Bereich der Schleweger Straße (K 30) lediglich auf der gegenüberliegenden Seite vorhanden. Insofern ist zu prüfen, ob die Anlage eines Gehweges auch auf der Seite der geplanten Kindertagesstätte erforderlich wird. Eine sichere Überschreitung der Schleweger Straße (K 30) ggf. mit baulichen Einrichtungen ist zu gewährleisten.“

Die Begründung ist um entsprechende Aussagen zur Erschließung zu ergänzen.

Kreisstraßenwesen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 „Großer Hasenwinkel“ werden die bestehenden Bebauungspläne Nr. 233 „Hasenwinkel“ und Nr. 251

„Schlewerger Straße Ost“ überplant. Bei Aufstellung dieser Pläne ist die verkehrliche Erschließung mit Anschluss an die K 30 abgestimmt worden. Sofern keine Änderungen der verkehrlichen Erschließung erfolgt, bestehen aus kreisstraßenfachlicher Sicht keine Bedenken.

Bauaufsicht

Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist keine maximale Geschossigkeit geregelt. Ich empfehle, dies im Sinne des § 16 Abs.3 BauNVO entsprechend zu ergänzen.

Redaktionelles

Laut Begründung und 17. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen und aus dem Bebauungsplan Hasenwinkel übernommen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Großer Hasenwinkel steht allerdings 0,6. Ich bitte um Überprüfung und Korrektur. Ansonsten müsste auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes dahingehend erfolgen.

Einige textliche Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan 251/1

Straßenverkehr:

Die übersandten Unterlagen enthalten gekennzeichnete Ein- und Ausfahrtbereiche für die Kita sowie auch für den Discountmarkt. Damit ist vollumfänglich erläutert, aus welcher Richtung die Grundstücke verkehrlich erschlossen sind.

Es ist weiterhin nicht nachvollziehbar, dass hier gesagt wird, die Stellungnahme ist mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau abgestimmt, wenn die nachfolgende Stellungnahme komplett anders lautet.

Kreisstraßenwesen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Bauaufsicht:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch nicht gefolgt.

Redaktionelles:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird vorgenommen und auch in der Drucksache zur Beschlussfassung erläutert.

Der Hinweis zu den textlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

<p>Schlewecker Straße Ost übernommen. Ich bitte darum, die Nummerierung bei der Planzeichenerklärung entsprechend anzupassen.</p> <p><u>Überwachung der Abfallentsorgung:</u> Ich bitte folgende Hinweise zu beachten: Anfallender Überschussboden ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG, mit dem entsprechend den vorstehend genannten Grundsätzen des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen ist. Die Verwertung muss ordnungsgemäß und schadlos, die Beseitigung gemeinwohlerträglich sein. Ich mache in diesem Zusammenhang auf die Belastung des Bodens mit Schwermetallen besonders aufmerksam. Zu beachten ist dabei insbesondere das Verschlechterungsverbot. Das bedeutet, dass Überschussboden nicht in Gebiete gebracht werden darf, die geringere Schwermetallbelastungen aufweisen. Informationen zum Umgang mit belastetem Bodenaushub und zu den unterschiedlich belasteten Teilgebieten erhalten Sie darüber hinaus unter Tel.-Nr. 0532176-693 in meinem Fachdienst Umwelt bei Lisa-Sophie Winkel oder im Internet (www.landkreis-goslar.de) unter der Rubrik „Umwelt / Bodenaushub-Entsorgung“.</p>	<p>Die Nummerierung wird angepasst.</p> <p><u>Überwachung der Abfallentsorgung:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ihm wird jedoch nicht gefolgt, da die Hinweise aus dem bereits vorliegenden Bebauungsplan 233 „Hasenwinkel“ übernommen und bereits abgestimmt sind.</p>
<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):</u> In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Nachbergbau Historisches Bergrechtsgebiet; Braunschweigisches Berggesetz: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Herzogtums Braunschweig. Aufgrund des Staatsvorbehaltes auf Bitumina und Salz begründet im Braunschweigischen Berggesetz existieren in diesem Gebiet keine Grundeigentümerrechte wie Salzabbaurechtigkeiten, Erdölaltverträge und Erdgasverträge. Rohstoffe Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor. Boden Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bauarbeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde jedoch für das Plangebiet ein Bodengutachten erstellt, welches bessere Werte beinhaltet. Da es sich auf das genaue Plangebiet bezieht, werden diese Werte bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28

„Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Bodenplanungsgebietes: Gebiet: Landkreis Goslar Die Daten des LBEG hierzu sind auf dem NIBIS Kartenserver einsehbar.

Wir empfehlen die Kennzeichnung in den Planungsunterlagen und der Planzeichnung/Planzeichenerklärung.

Nähere Informationen zu den Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde eingeholt werden.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

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. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche

Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Betreiber: Harz Energie GmbH & Co.KG

Leitungstyp: Energetische oder nicht-energetische Leitung

Leitungsstatus: (nicht angegeben)

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. 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 Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu

Im Plangebiet verlaufen, entsprechend Leitungsauskunft der Stadt, Stadtwerke und Harz-Energie keine Leitungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.

können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.