

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Waldhöhe“
der Stadt Bad Harzburg und zugleich Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz Waldhöhe“**

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet ist der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportpark Waldhöhe“. Er liegt am östlichen Rand des Ortskernes der Stadt Bad Harzburg, es umfasst das Gelände der aufgelassenen Sportanlage „Waldhöhe“. Beim Plangebiet handelt es sich um noch intakte aber seit kurzem ungenutzte Sportplatzflächen. Hierzu gehören der Hartplatz im südlichen Bereich des Plangebietes, die Laufbahn mit innen liegendem Rasenplatz für Fußball und Leichtathletik im mittleren Bereich des Plangebietes sowie kleinen Sportplatzfläche und den Funktionsgebäuden im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Im nördlichen Bereich schirmt eine Ansammlung von Gehölzen, wie Esche, Birke Weide und Lärche die umliegende Bebauung von den Geräuschen der Sportnutzung ab. An den östlichen und westlichen Rändern stehen ca. 35 jährige Pappeln. Dieses Holz ist bei einer Bebauung erntereif und nicht zwingend erhaltenswürdig.

In westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Stübchentalstraße“ von der Wohnbebauung an der „Stübchentalstraße“ getrennt. In nördlicher und östlicher Richtung grenzt direkt Wohnbebauung an das Plangebiet. In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch den Hochwald des Harzes und damit des Nationalparks Harz begrenzt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Betrieb der Sportanlage „Waldhöhe“ wurde vor Kurzem eingestellt. Die Leichtathletikabteilung, die hier ihre Trainingseinheiten absolvierte, ist zum Sportplatz „Planstraße“ umgezogen. Das Plangebiet, welches sich ausschließlich über das Gelände der Sportanlage „Waldhöhe“ erstreckt, ist auf Grund der Investitionen im Sportplatz „Planstraße“ aufgegeben worden.

Um das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, entwickelt die Stadt Bad Harzburg einen Bebauungsplan.

Überlegungen zur Vermarktung des Geländes sind in verschiedene Richtungen gegangen. Für das Gelände ist die Anlage einer Anlage für die Fremdenbeherbergung denkbar ebenso wie die Ansiedlung einer Klinik mit angeschlossenen Rehabereich und alle Formen von Seniorenwohnen mit zugehörigen Beherbergungsmöglichkeiten für Besucher. Dementsprechend soll die Ausweisung der Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfolgen.

Die Ausweisung einer Anlage für Fremdenbeherbergung mit einem Zentralen Bereich für die allgemeinen Versorgungseinrichtungen sowie einem Bereich für Ferienwohnungen und Ferienhäuser soll die Attraktivität der Stadt Bad Harzburg im Bereich der Tourismusbranche für Individualtourismus, junge Familien mit Kindern sowie Menschen die eine Anlage mit Konzept suchen aber auch ihre Privatsphäre brauchen verbessern. Die Geländeform kann hier als formgebend für die Anlage der Ferienwohnungen angenommen werden.

Die Einrichtung einer Klinik an dieser Stelle ist auf Grund der Lage ebenfalls sinnvoll. Für den eigentlichen Klinikbetrieb ist die Lage an einem Nordhang nicht als negativ zu bewerten. Die Ruhe und die Nähe zum Wald sind für die Genesung von Patienten als vorteilhaft zu sehen. Die Geländeform kann bei der Bauform der Gebäude zum Vorteil gereichen, da keine aufwendigen Tiefgeschosse erforderlich werden.

Die Anlage eines Pflege- oder Altenwohnheimes ist auf Grund der Ruhe und relativen Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen auch als sinnvoll zu betrachten. Da auf dem Gelände alle Möglichkeiten für die Bebauung offen sind kann eine weitläufige Anlage mit guter Durchgrünung entstehen.

Auch eine Mischform aus allen hier bereits genannten Nutzungsarten ist denkbar. In den Fokus der Überlegungen ist die Patientienbetreuung nach den immer kürzer werdenden Klinikaufenthalten und der anschließenden Rehabilitationsphase gerückt. Ebenso die Seniorenbetreuung mit angrenzendem Hotel in dem die Verwandten ihren Aufenthalt verbringen können. Auch alles gemeinsam wäre eine Option.

Die Entscheidung der Stadt Bad Harzburg, die Bebauung des Plangebietes zu ordnen, ist allein unter dem Gesichtspunkt des planerischen Ermessens der Gemeinde gerechtfertigt und als Begründung ausreichend anzusehen. Die Gemeinde besitzt für die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit einen weiten Spielraum, sie soll gerade bewusst Städtebaupolitik betreiben, eine Bedarfsanalyse in Form eines rechnerischen Nachweises ist laut Baugesetzbuch dafür nicht erforderlich.

3. Bestehender Rechtszustand

Für die Bebauung ist derzeit im nördlichen und mittleren Bereich der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – und für den südlichen Bereich (Hartplatz) der § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich - heranzuziehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Die Stadt gehört zum Mittelzentralen Verbund. Dieser hat für den Harz und das Harzvorland eine regional hohe Bedeutung und ist als wichtiger Arbeitsmarkstandort zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur sind die Orte des Verbundes von landesweiter Bedeutung.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, die Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung von Bedeutung. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt (Wertstufe 3). Die Fläche befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches zum Laubwald. Es ist ein Bereich zur Verbesserung und Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt. Bereich zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Änderungsfläche als bestehende Siedlungsfläche mit stark menschlich geprägten Strukturen dargestellt sowie einige große Bäume. Eine Entwicklungsvorgabe für die Fläche macht der Landschaftsplan nicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Vermeidung:

Das Planungsziel ist an einer anderen Stelle innerhalb des Stadtgebietes nicht durchführbar. Alternativ ist nur die Inanspruchnahme von Flächen die komplett im Außenbereich liegen möglich. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um die innerstädtische Fläche einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Minimierung:

Im Hinblick auf die Minimierung wurde für die Entwicklung des Vorhabens ein Standort gewählt, der aufgrund der langjährigen Nutzung als Sportstätte und seiner städtischen Randlage für das Vorhaben geeignet ist und nur mäßige Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt. Derzeit bestehende Laubbäume erfahren im Rahmen der Bauleitplanung eine besondere Berücksichtigung.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Durchgrünung der neuen Anlagen bilden die Ausgleichsmaßnahmen. Alle nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 300 m² versiegelte Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum entsprechend der zugehörigen Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. In den Grünflächen sind Bäume und Sträucher der zugehörigen Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierfür ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Während und nach der Umsetzung der Bauleitplanung überwacht die Stadt Bad Harzburg die erheblichen Umweltauswirkungen durch eine stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

6. Inhalt der Planung

In die Planung sind mehrere Varianten zur Bebauung der Fläche eingeflossen. Um allen Varianten auch eine Chance zur Umsetzung zu eröffnen sind die Festsetzungen auf ein Minimum begrenzt. Die Nutzung der vorhandenen Geländestrukturen ist in die Planung eingeflossen.

Anbindung:

Die Anbindung des Plangebietes ist an zwei Zufahrten von der Stübchentalstraße aus möglich. Die bisherige Hauptzufahrt der Sportanlage kann weiterhin genutzt werden. Die bisherige Nebenzufahrt oberhalb der Hauptsportfläche kann als gleichwertige Zufahrt ausgebaut werden. Die vorhandenen Parkflächen entlang der Stübchentalstraße werden dem Planungsbereich zugeführt und dienen zur Entlastung der entstehenden Parksituation.

Grundstück:

Die Grundstücksgröße beträgt rd. 36.130 m². Auf Grund dieser Flächengrößen sind die Anlage von Ferienpark mit zentralem Hauptgebäuden und separaten Wohnbereichen, einer Klinik mit Pflegebereich bzw. einem Alten- und Pflegeheim sinnvoll. Große Freiflächen und vorhandene große Bäume sowie vorhandene Sportflächen führten zu den Überlegungen der möglichen Nutzungen. Die Rahmenkriterien werden für eine flexible Bebauung bewusst offen gehalten.

Aufgrund der topographischen Situation ist das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt, den unterhalb liegenden Bereich zwischen den Einfahrten des Sportplatzes, und den oberhalb der südlichen Zufahrt befindlichen Hartplatzbereich.

Die Grundstücksfläche ist für die geplante Nutzung überdurchschnittlich bemessen, sie bietet genügend Fläche für Anpflanzungen von kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern sowie für einen nationalparkgerechten Landschaftsübergang.

Art der baulichen Nutzung:

- o Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ermöglicht die verschiedenen angedachten Nutzungen. Die Festsetzungen werden entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO folgendermaßen konkretisiert:
- o Im Planbereich sind zulässig Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, -förderung und –wiederherstellung, Einrichtungen für die Fremdenbeherbergung, alle Formen des Altenwohnens sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.
- o Ausnahmsweise zulässig sind nichtstörende Gewerbebetriebe und Wohnungen für Betriebsleiter.
- o Andere gewerbliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden ausgeschlossen, um Störungen auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung:

- o Mit einer Grundflächenzahl von 0.6 werden ausreichende Flächen für Anpflanzungen gelassen. Auch eine Anpassung der Bebauung an den angrenzenden Hochwald und Nationalpark ist damit gegeben.
- o Im Baugebiet sind vier Vollgeschosse zulässig. In der Umgebung sind bereits 4-geschossige Gebäude vorhanden, somit ist das Ortsbild nicht gestört. Die Bebauung passt sich in die umgebende Bebauung ein und vor den steil aufragenden Harzbergen ist die Anzahl der Vollgeschosse nicht als unangebracht zu betrachten.

Bauweise:

- o Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und es sind hierin Gebäude mit einer Gesamtlänge > 50 m zulässig.

Grünordnung:

- o Für die Versiegelungen auf dem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme gewertet.
- o Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet Baumanpflanzungen für die Versiegelung auf dem Baugrundstück vorgenommen (je angefangene 300 m²) und können zum Ausgleich angerechnet werden.
- o Alle nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. In den Grünflächen sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

7. 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. Wenn Detailplanungen über den Anfall von Schmutzwasser bei den jeweils möglichen Bebauungsvorhaben vorliegen, können Vorgaben für den Anschluss an den vorh. Schmutzwasserkanal gemacht werden. Vor der Realisierung sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg vorzunehmen. SW kann voraussichtlich an den Kanal in der Stübchentalstr. eingeleitet werden. Abstimmungen sind frühzeitig mit dem Landkreis und der Stadt zu treffen.

Die Regenwasserableitung vom Grundstück ist nur gedrosselt in den Stübchenbach einzuleiten. Dies bedeutet, dass auf dem Grundstück eine Regenrückhaltung errichtet werden muss.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet zu 100 % im Löschwasserdeckungsbereich der städtischen Wasserversorgung im Stadtgebiet. Der Löschwasserbedarf ist gesichert. Diese Aussage gilt nur bei mindestens feuerhemmender Umfassung und harter Bedachung. Bei abweichender Bauart ist im Rahmen der Baugenehmigung der Löschwasserbedarf mit der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Bad Harzburg abzustimmen.

Verkehr und Anbindung

Die verkehrsseitige Anbindung des Plangebietes bleibt im Bestand der Zufahrt der Sportanlage. Die südliche Zufahrt wird ausgebaut und als gleichwertige Einfahrt in das Gelände geplant. Erforderliche Zufahrten sind mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen.

Denkmalpflege

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Denkmal für Mitglieder des Männer-Turn-Klubs von 1886 e.V. die ersten Weltkrieges gefallen sind. . Eine Umsetzung erfolgt in Absprache und Zusammenarbeit mit dem MTK von 1886 e.V. um der Vereinbarung zwischen Stadt Bad Harzburg und dem MTK von 1886 e.V. zu entsprechen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege wird der Hinweis gegeben, dass es sich bei dem Planungsgebiet um ein siedlungsverdächtiges Areal handelt und Erdarbeiten zu beobachten sind. Dieser Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren weiter zu beurteilen sein. Durch einen Bauantrag erhält die untere Denkmalschutzbehörde von Planungen Kenntnis und kann sich um eine Überwachung der Arbeiten zu gegebenem Zeitpunkt einschalten.

Altlastenverdachtsflächen

Auf Grund der bereits vor Beginn der Bauleitplanung durchgeführten Baugrunduntersuchung sind im Bereich des oberen Hartplatzes erhöhte Belastungen ermittelt worden. Auf Grund dieser Untersuchungen wurde der obere Hartplatz vom Landkreis als Altlastverdachtsfläche in das Altlastkataster des Landkreises Goslar aufgenommen. Die festgestellten Schadstoffbelastungen bedingen derzeit kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter Mensch, Natur, Umwelt und somit auch keinen akuten Handlungsbedarf.

Mit einer Kennzeichnung „altlastenverdächtige Fläche“ wird in erster Linie beabsichtigt, dass eine Signalwirkung für den Grundstücksbesitzer ausgeht und im Sinne des Vorsorgegedankens schon frühzeitig auf mögliche Schadstoffpotentiale hingewiesen wird. Bei Baumaßnahmen sollte eine Abstimmung über geeignete Untersuchungen oder ggf. geeignete Maßnahmen im Umgang mit dem Bodenmaterial mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar stattfinden. Sollte Bodenaushub außerhalb des als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichneten Bereiches verwertet werden, ist eine Genehmigung gem. § 16 (3) BPG-VO bei der unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Im Bereich der altlastenverdächtigten Flächen findet die Regelung der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ keine Anwendung.

Im Sinne der Abschichtungsregelung wird eine Klärung von Detailfragen dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen. Im Baugenehmigungsverfahren können auf der Grundlage von konkreten Planungen, auch in den Nebenbestimmungen, bodenschutzrechtliche Auflagen aufgenommen werden und somit eine zielgerichtete Konfliktbewältigung stattfinden.

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 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.

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.

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchgeführt. Ebenso wurde eine abfallrechtliche Einstufung nach LAGA vorgenommen.

Hinweise für Nutzer

Bei Veräußerung der Flächen durch die Stadt Bad Harzburg ist der Käufer auf die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erstellten Auswertungskarten hinsichtlich Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuweisen.

Im Falle einer Umnutzung oder Entwicklung stellt eine Versiegelung mit z.B. einem Gebäude oder einer Parkplatzanlage mit einer wasserdichten Oberfläche eine ausreichende Versiegelung dar. Auch eine Überdeckung mit einer ausreichend mächtigen und dichten bindigen Erdschicht ist möglich.

Bei der Anlage eines Spielplatzes ist der Gereiche komplett auszutauschen bzw. eine Grabsperre einzubauen.

Alle konkreten Planungen für eine neue Nutzung der Flächen sind durch einen Sachverständigen zu begleiten und im Vorfeld ist ein Sicherungs- und Entsorgungskonzept für die belasteten Bodenschichten zu erarbeiten. Das Konzept sowie auch alle geplanten Bodenveränderungen durch z.B. Aushub sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Fachdienst Umwelt des Landkreis Goslar abzustimmen.

Kosten für die Stadt Bad Harzburg

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Bad Harzburg getragen.

Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Harzburg, den 17. März 2010



S.

A b r a h m s
Bürgermeister