

B e g r ü n d u n g

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tenniszentrum" der Stadt Bad Harzburg Nr.439

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtszustand
2. Veranlassung und Art und Zweck der Änderung
3. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung am Tenniszentrum
 - 3.1. Schwermetallbelastung im Boden
 - 3.2. Schadstoffkonzentration in der Luft
 - 3.3. Schwermetallniederschläge
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Kosten der Durchführung
6. Allgemeines

1. Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Tenniszentrum" ist am 8. 7. 1977 durch den Herrn Präsidenten des Nieders. Verwaltungsbezirks Braunschweig genehmigt und am 25. 8. 1977 durch Bekanntmachung rechtsgültig geworden.

2. Veranlassung und Art und Zweck der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Tenniszentrum" ist erforderlich aus vielfachen Gründen:

- a) Um die Wohnbebauung im Süden des Planbereiches wirksam gegen den unmittelbar vorbeifließenden Verkehrslärm der K 30 abzuschirmen, wurde auf den Privatgrundstücken unmittelbar neben der alten Fahrbahn durchgehend ein Lärmschutzwall festgesetzt. Gegen diese Festsetzung als Auflage im Bauschein wurde von verschiedenen Betroffenen Widerspruch eingelegt.

Durch Änderung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß die Festsetzung "Lärmschutzwall" entfällt. Der Verzicht auf diese Festsetzung wird damit begründet, daß die K 30 inzwischen verlegt worden ist und damit die verkehrliche Belastung des Allgemeinen Wohngebietes abgenommen hat. Dies wird bestätigt durch den nachfolgenden rechnerischen Nachweis, wobei der ungünstigste Fall untersucht wird.

Das zu schützende Gebiet ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Entsprechend gelten dort folgende Planungsrichtpegel:

tagsüber 55 dB (A)

nachts 40 dB (A)

Bei dem ungünstigsten Fall der hier untersucht wird, liegen das Plangebiet und die vorbeiführende K 30 auf gleicher Höhe.

Für die Bauleitplanung ist die Vornorm DIN 18005 mit Erlaß des Nieders. Sozialministers zur Anwendung empfohlen. In dieser Vornorm sind Planungsrichtpegel für einzelne Baugebiete angegeben, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollen.

Für die Nähe von Verkehrswegen ist in der Vornorm folgendes ausgeführt: Die Planungsrichtpegel lassen sich nahe Verkehrswegen und an der Grenze zu Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

Aus diesem zitierten Wortlaut folgt, daß bei Verkehrswegen eine Toleranzgrenze bis 10 dB ohne besondere Begründung zugestanden wird und erst bei einer größeren Überschreitung im Abwägungsverfahren eine besondere Begründung einfließen muß.

Nach einer Verkehrszählung im Jahre 1978 wurde die K 30 im entsprechenden Bereich von insgesamt 1.297 KFZ (DTW 24 Stunden) befahren.

Nach der vorläufigen Richtlinie für den Schallschutz an Straßen (VRSS) ist für Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen von folgenden Daten auszugehen:

Verkehrsmengen M LKW-Anteil p:

$$\text{Tag } M_t = 0,06 \cdot \text{DTV}, p_t = 20 \%$$

$$\text{Nacht } M_n = 0,008 \cdot \text{DTV}, p_n = 10 \%$$

$$\text{damit: } M_t = 0,06 \cdot 1.297 = 78 \text{ Kfz/h}$$

$$M_n = 0,008 \cdot 1.297 = 10 \text{ Kfz/h.}$$

Die nächste Bebauung befindet sich in einer Entfernung von 20 m von der Mitte der angrenzenden Fahrbahn. Mit Hilfe eines Rechenprogramms nach den Formeln der VRSS errechnen sich folgende Beurteilungspegel:

$$\begin{aligned} \text{Tag } L_{\text{Amt}} &= LO_1 + 10 \lg M_t (1 + A \cdot P_t) - \Delta L_s + \Delta L_e + L_b = \\ &= 59,65 \sim 60 \text{ dB (A)} \\ &< 65 \text{ dB (A)} \\ &===== \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Nacht } L_{\text{Amn}} &= LO_1 + 10 \lg M_n (1 + A \cdot P_n) - \Delta L_s + \Delta L_e + L_b = \\ &= 48,77 \sim 49 \text{ dB (A)} \\ &< 50 \text{ dB (A)} \\ &===== \end{aligned}$$

$L O_1$ = Grundwert, abhängig von der PKW und der LKW-Geschwindigkeit

M_t = Verkehrsstärke in Kfz/h am Tage

A = Faktor zur Berücksichtigung des LKW-Anteils
($\geq 2,8$ t zul. Gesamtgewicht)

P_t = LKW-Anteil ($\geq 2,8$ t zul. Gesamtgewicht) in Prozent

A_{Ls} = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

A_{LE} = Differenz zwischen dem Beurteilungspegel bzw. Mittelungspegel am Immissionsort und dem Pegel in 25 m Abstand.

A_{LB} = Korrektur für topographische Gegebenheiten und bauliche Vorkehrungen, die die Schallausbreitung beeinflussen.

Ergebnis:

Durch die errechneten Werte wird tagsüber die Toleranz des Planungsrichtpegels (55 + 10 = 65 dB (A)) eingehalten. Das gleiche trifft zu für die Toleranz des Planungsrichtpegels bei Nacht. (40 + 10 = 50 dB (A)).

Deshalb sind besondere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) nicht unbedingt erforderlich.

Durch den besonders ausführlichen rechnerischen Nachweis wird den Anregungen des Landkreises Rechnung getragen.

Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird erreicht, daß ggf. erforderlich werdende Lärmschutzanlagen errichtet werden können.

b) Wie aus der Bezeichnung zu entnehmen, wurde der Bebauungsplan "Tenniszentrum" aufgestellt, um primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Bau einer großflächigen Tennisanlage mit sämtlichem Zubehör. Dabei rechnete man auch mit Kundschaft aus dem Bereich Goslar. Durch den Bau von eigenen Tennishallen ließ die Nachfrage aus dem Goslarer Bereich stark nach, was bedeutet, daß die bestehenden Tennisanlagen ausreichen und zusätzliche Plätze nicht erforderlich sind. Das hat zur Folge, daß eine ca. 7.500 m² große Fläche im Bereich der Grünfläche "Tennisanlage" unmittelbar im Anschluß an das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) aufgrund der vorhandenen Festsetzungen in absehbarer Zeit ohne Nutzung brach liegenbleiben würde. Um einer derartigen Verschwendung zu begegnen, wird diese Fläche ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Aufgrund der Anregung des Landkreises Goslar im Verfahren nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz wird die Erschließung im Hinblick auf städtebauliche Qualität, Wohnwert und Immissionsschutz im nördlichen Bereich unmittelbar im Anschluß an das Tennisgelände vorgenommen.

Der an der bisherigen Grenze zwischen dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) und der Grünfläche "Tennisanlage" festgesetzte Lärmschutzwall entfällt. An der künftigen Trennungslinie zwischen dem Wohnbereich und der Tennisanlage unmittelbar nördlich der neuen Erschließungsstraße wird auf eine erneute Festsetzung des Lärmschutzwalles verzichtet, weil eine derartige Schallschutzvorkehrung nicht unbedingt erforderlich ist.

Sollte sich dennoch herausstellen, daß Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, wird vorsorglich im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Der Anregung der Landwirtschaftskammer wird gefolgt, in dem entlang der östlichen Plangrenze im Bereich des neuen WA-Gebietes zur landwirtschaftlichen Fläche hin ein Pflanzstreifen als natürliche Trennung vorgesehen wird.

- c) Bis auf eine größere Verkehrsgrünfläche war bisher westlich des Tennisweges ausschließlich Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist bislang nicht erfolgt. Nicht zuletzt deshalb ist der Eigentümer dieses Grundstückes interessiert daran, daß zumindest ein Teil dieses Grundstückes der Wohnnutzung zugeführt wird. Die Trennungslinie nach Westen ergibt sich durch den vorhandenen Geländeabsturz von ca. 6 m Höhe, d. h. das verbleibende Gewerbegebiet befindet sich ca. 6 m unterhalb des neuen Wohngebietes. Die Sache wurde beraten und der Beschluß gefaßt, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern. Sollte sich herausstellen, daß Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Abgrenzung nach Norden gegenüber dem Gewerbegebiet ergriffen werden müssen, wird ebenfalls vorsorglich im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung und der gleichzeitigen Reduzierung der gewerblichen Nutzung wird beabsichtigt, Voraussetzungen zu schaffen für die tatsächliche Nutzung bisher brachliegender Flächen.

Es hat sich herausgestellt, daß auf lange Sicht damit gerechnet werden muß, daß hier in diesem Bereich sich keine weiteren Gewerbebetriebe niederlassen. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, daß gerade in jüngster Zeit in der weiteren Umgebung 2 neue Bebauungsplanbereiche entstanden sind mit dem Ziel, in nicht geringem Umfang die Wohnbebauung zu ermöglichen. Es wäre volkswirtschaftlich nicht vertretbar, an einem Plan festzuhalten, der keine weiteren Realisierungschancen besitzt. Wird das Gewerbe beschränkt auf den tatsächlich genutzten Bereich, sind die Immissionen bekannt und finden als bekannte Größen im Plan Berücksichtigung.

Bei den über den Tennisweg angeschlossenen Betriebsgrundstücken handelt es sich um den Betriebshof und Lagerplatz einer Tiefbaufirma mit z.Z. 5 Lkw's und um einen Speditionsbetrieb mit z.Z. ca. 4 Lastzügen, die im Fernverkehr eingesetzt sind. Dabei ergibt sich eine Lkw-Verkehrsbelastung von ca. 12 Lkw pro 24 Stunden. Die Pkw-Belastung durch die Betriebe ist völlig unerheblich.

Bisher hat sich ergeben, daß die gewerbliche Nutzung das Wohnen am Tennisweg nicht wesentlich stört, denn bis heute sind der Stadt keine Beschwerden bekannt oder zugeleitet worden.

Die Erweiterung der Wohnbebauung mag zwar zu einer gewissen Abwertung des anliegenden Gewerbegebietes führen, die vorhandene tatsächliche Nutzung muß aber in keiner Weise eingeschränkt werden. Wollte man die gewerbliche Nutzung ausdehnen, wären sicherlich weitaus eher Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu erwarten.

- a) Da sich herausgestellt hat, daß die Abgrenzung der festgesetzten bebaubaren Fläche für Sporthallen und Nebengebäude unzweckmäßig ist und deshalb bereits auch schon eine Dispensierung notwendig wurde, wird hier eine neue Abgrenzung nach Norden und Westen vorgesehen. Die südliche Baugrenze bleibt unverändert.

Im Hinblick auf die Tennisfreiplätze ist im Bebauungsentwurf die vorhandene Situation dargestellt, die sich auf der Rechtsgrundlage des bisherigen Bebauungsplanes eingestellt hat. Insofern besteht kein Anlaß, nachträglich den Bebauungsplan der z.Z. vorhandenen Situation anzupassen. Der Bebauungsplan setzt einen planungsrechtlichen Rahmen, der ganz individuell ausgefüllt werden kann. Der Bebauungsentwurf stellt lediglich anschaulich dar, wie beispielhaft nach dem Bebauungsplan geplant und gebaut werden kann. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind Alternativen möglich.

Ebenfalls aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird auf eine besondere Festsetzung von Stellplätzen für die Benutzer der Tennisanlage und den Besucherverkehr verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung, das künftig mit 0,4 (GFZ) festgesetzt wird, um zu verhindern, daß das Tennisgelände übermäßig baulich genutzt wird, ist bereits jetzt mit 75% ausgenutzt. Deshalb besteht nicht die Gefahr, daß durch neue bauliche Anlagen die erforderlichen Einstellplätze für Benutzer und Besucher auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden können. Durch eine großzügig zugeschnittene bebaubare Fläche soll aber erreicht werden, daß bei künftigen baulichen Maßnahmen Dispense weitestgehend vermieden werden können.

- e) Die Veränderung der K 30 im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist fertiggestellt. Die alte K 30-Trasse ist verschwunden. Durch diese veränderte Situation ist die bisher festgesetzte Grünfläche mit Verkehrsgrün zumindest im Bereich des bisherigen Gewerbegebietes nicht mehr in dem vorhandenen Ausmaß erforderlich. Zur Sicherung der Wohnbebauung bleibt aber weiterhin ein ca. 25 m breiter Grünstreifen bestehen. Diese Grünflächen sowohl westlich wie auch östlich der Abzweigung Tennisweg werden künftig als Grünfläche (private Grünanlagen) ausgewiesen, da von privater Seite die Pflege und Unterhaltung der Flächen angestrebt wird.

- f) Bei der erfolgten Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen für das Gewerbegebiet wurde ausgegangen von dem Verhältnis 1 Parkplatz für 396 m² Nutzfläche. Dieses Verhältnis entspricht keinesfalls der tatsächlichen Situation. Aufgrund der weitläufigen Nutzung des Geländes (Lagerplatz von Tiefbaufirmen usw.) erscheint ein Verhältnis von 1 Parkplatz zu ungefähr 800 m² Nutzfläche für angemessen. Deshalb und unter Berücksichtigung der besonderen Grundstücksverhältnisse im Bereich der festgesetzten Parkplätze ist eine Planänderung erforderlich, bei der statt 52 ca. 28 Parkplätze nachgewiesen werden. Bei dieser Änderung werden auch erstmals 3 LKW-Parkplätze im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße ausgewiesen.
Zur Abgrenzung gegenüber der Tennisfläche und der Wohnsiedlung bleiben Pflanzbindungen und Grünflächen erhalten.

- g) Im südwestlichen Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wird zu Gunsten der Stadt Bad Harzburg eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche entlang der Bahnlinie festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil hier die Entwässerungsleitungen für die neuen Bebauungsplangebiete "An den Weiden" und "Radauberg" entlanggeführt werden müssen.

3. Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung

3.1. Schwermetallbelastung im Boden

Die Auseinandersetzung mit der Schadstoffbelastung erfolgte nachträglich, da im Verfahren gem. § 2 Abs. 5 und § 2 a Abs. 6 BBauG von seiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geltend gemacht worden waren.

Am Radauberg und im angrenzenden Planbereich "Tenniszentrum" sind aus unterschiedlichen Tiefen 36 Bodenproben gezogen und auf Blei und Cadmium untersucht worden. In den Oberböden wurden 4,2 bis 7,2 mg Cadmium (Cd) und 236 bis 850 mg Blei (Pb) je kg-Boden, in den Unterböden 1,0 bis 6,4 mg Cd und 84 - 800 mg Pb je kg festgestellt. Die Durchschnittswerte betragen 5,4 bzw. 2,5 mg Cd und 377 bzw. 246 mg Pb je kg.

Aufgrund der rasterförmigen Anordnung der untersuchten Standorte lassen sich Durchschnittswerte für die einzelnen quadratischen Teilflächen errechnen. Sie betragen bei den Oberböden 4,8 bis 6,5 mg Cd und 280 bis 527 mg Pb, bei den Unterböden 2,0 bis 3,5 mg Cd und 158 bis 414 mg Pb je kg-Boden. Sie liegen sämtlich innerhalb der aus den Einzelwerten errechneten Streubreite. Die einzelnen gemessenen Werte sind aufgeführt in der Anlage 1 zur Begründung.

Von der landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt der Landwirtschaftskammer Hannover in Hameln, wo die Analysen vorgenommen wurden, wird festgestellt, daß die Gehaltswerte von der für die Nordharzregion typischen natürlichen Grundbelastung bis in einen Bereich reichen, der durch Erzverarbeitungsstätten beeinflusst wurde. Die gemessenen Gehaltswerte liegen oberhalb der Toleranzgrenzwerte der Klärschlammverordnung von 3 mg Cadmium und 100 mg Blei je kg Boden. Die Untersuchungs- und Forschungsanstalt kommt zu dem Ergebnis, daß die gemessenen Werte nicht gegen eine Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete sprechen. Sie führt weiter aus, daß bei Untersuchungen der Landwirtschaftskammer Hannover die Schwermetallgehalte bestimmter Gemüsesorten aus Hausgärten im Ortsteil Schlewecke oberhalb der Richtwerte von 1979 des Bundesgesundheitsamtes lagen. Das wird nach Auffassung der Anstalt zu der Empfehlung führen, hier (wie in der gesamten Nordharzregion den Auen der Harzflüsse sowie in städtischen Ballungszentren) diese bestimmten Gemüsesorten nur noch in beschränktem Umfang anzubauen.

Aus den gemessenen Werten ist zu entnehmen, daß die Schadstoffbelastung sich in erster Linie im Krumbereich nahe der Oberfläche befindet. Diese Verhältnisse werden sich verändern, wenn die Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen und die Einzelbaumaßnahmen selbst durchgeführt werden.

Dazu kommt, daß bei heutigen bebauten Wohngrundstücken - wenn überhaupt - nur noch geringfügige kleingärtnerische Nutzflächen angelegt werden, während der überwiegende Teil z.T. bebaut, z.T. mit Platten für Plätze und Wege abgedeckt und z.T. mit Rasen angelegt ist. Das bedeutet, daß der überwiegende Planbereich der Emission entzogen sein wird.

3.2. Schadstoffkonzentration in der Luft

Was die Schadstoffkonzentration in der Luft anbetrifft, kann heute festgestellt werden, daß durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei den Hüttenbetrieben eine erhebliche Verbesserung eingetreten ist. Aus den uns monatlich zugeleiteten Meßergebnissen der Aufzeichnungen der Meßstation in Harlingerode im Rahmen des lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen ist die positive Entwicklung abzulesen. Es wird verwiesen auf die Anlagen 2, 3 und 4.

Während also in Harlingerode die Bleikonzentration in der Luft seit Monaten unter den Werten der diskutierten Grenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) liegt und die Cadmiumkonzentration lediglich geringfügig darüber liegt, ist mit Sicherheit anzunehmen, daß die vorgesehenen Immissionswerte am Tenniszentrum durchweg unterhalb der gemessenen Werte in Harlingerode liegen. Diese Behauptung wurde auf Anfrage vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz - bestätigt.

3.3. Schwermetallniederschläge

Zur Immissionsbelastung durch Niederschläge liegt ein erster Bericht des Institutes für Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt vor. Auf Betreiben der Verwaltung der Stadt Bad Harzburg hatte sich das Institut bereiterklärt, das Staubbiederschlagsimmissionsmeßprogramm, das seit Jahren kontinuierlich durchgeführt wird, um eine zusätzliche Meßstelle am Radauberg zu erweitern. Aus dem Bericht vom 16.9.1982 ist zu entnehmen, daß die Bleiniederschlagsbelastung nach der Sanierung um etwa die Hälfte, die Cadmiumniederschlagsbelastung um etwa ein Drittel im Bereich Schlewecke zurückgegangen ist. Für den Zeitraum Januar bis Juni 1982 wurde im nordwestlichen Teil Schleweckes eine mittlere Bleiniederschlagsbelastung von 350 bis 400 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ und eine mittlere Cadmiumniederschlagsbelastung von 14 bis 15 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$ gemessen. Der östlich gelegenen Bereich "Radauberg" weist eine um etwa ein Drittel geringere Belastung auf, was in gleicher Weise auch für den Bereich "Tenniszentrum" zutrifft.

Weiter wird vom Institut angemerkt, daß die aufgeführten Angaben über die Niederschlagsbelastung zunächst nur mit Einschränkungen gewertet werden sollten, da aufgrund der zeitlichen Varianz der Immissionsbelastung und des zeitlich begrenzten Untersuchungszeitraumes nicht sichergestellt ist, daß die bislang ermittelten Daten für den Jahresdurchschnitt repräsentativ sind. Für die Bewertung anhand von Grenzwerten, den sogenannten Immissionswerten, sind Immissionskenngrößen, die für den Jahresdurchschnitt repräsentativ sind, verbindlich. Derzeit werden für die Novellierung der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft folgende Immissionswerte diskutiert: Blei IW 1 (Wert für Langzeiteinwirkung) = 300 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$, Cadmium IW 1 = 7,5 $\mu\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$. In der TA-Luft von 1974 sind festgelegt Immissionswerte für Stäube. Dabei sind für nichtgefährdenden Staubbiederschlag folgende Immissionswerte festgelegt: IW 1 0,35 $\text{g}/\text{qm} \cdot \text{d}$ und IW 2 (Wert für Kurzzeiteinwirkung) 0,65 $\text{g}/\text{m}^2 \cdot \text{d}$. Immissionswerte für Blei- oder Cadmiumstaub sind nicht festgelegt.

Die Messungen am Radauberg werden durch das Institut fortgeführt. Es wird davon ausgegangen, daß die neuen Werte sich nicht wesentlich ändern werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Kosten der Durchführung

Die durch die Änderung entstehenden Kosten sind in der Anlage aufgeführt.

6. Allgemeines

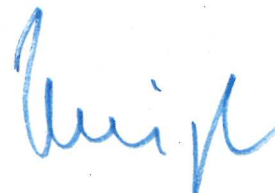
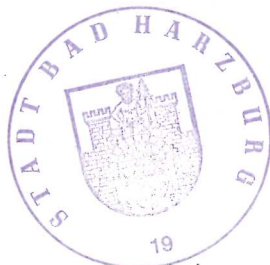
Obwohl städtebaulich begrüßenswert und volkswirtschaftlich sinnvoll wird eine Anhebung der Geschößflächenzahl im vorhandenen festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) von den Grundstückseigentümern abgelehnt.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die Ergänzung der Begründung am 9. 2. 1983 beschlossen.

Bad Harzburg, den 9. Februar 1983



Bürgermeister



Stadtdirektor

