



STADT BAD HARZBURG

BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 439/4

„TENNISZENTRUM“

4. ÄNDERUNG

STADT BAD HARZBURG

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tenniszentrum"

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlass der Planung
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Inhalt der Planung
5. Vorbereitende Bauleitplanung
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Bodenschutz
 - 6.4 Kinderspielplatz
 - 6.5 Löschwasserbedarf
7. Bodenordnung
8. Kosten, Durchführung der Maßnahme

1. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan "Tenniszentrum" in seiner Urfassung wurde am 08.07.1977 durch die Bezirksregierung in Braunschweig genehmigt und ist mit der Bekanntmachung vom 25.08.1977 rechtsverbindlich geworden. Inzwischen ist der Plan in den Jahren 1983, 1988 und 1992 geändert worden.

Das von der Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich betroffene Grundstück im Süden des Plangebietes ist derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 3 bis 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der sich im Eckbereich des Tennisweges zu einer größerflächigen Pflanzfläche aufweitet. Die sonstigen Grundstücksflächen bleiben sowohl in ihrer zeichnerischen als auch mit ihren textlichen Festsetzungen unverändert erhalten.

2. Anlass der Planung

Die Tennispark Bad Harzburg GmbH beabsichtigt, die vorhandene Freispielanlage im Süden des Plangebietes aufzugeben und diese nördlich der Tennishalle neu herzustellen. Dabei soll die Anzahl von 4 auf 2 Plätze reduziert werden. Die frei werdende Fläche soll als Bauland ausgewiesen und für eine Wohnbebauung verfügbar gemacht werden. Diese Umstrukturierung ist auch aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus notwendig und dient dem Erhalt dieser Sporteinrichtung in Bad Harzburg.

Durch die beabsichtigte Planänderung soll die Wirtschaftskraft der Tennispark-Gesellschaft unterstützt und gestärkt werden, weil an dem Erhalt der Anlage ein öffentliches Interesse besteht. Zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes hat die Gesellschaft durch ihren Geschäftsführer einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Bad Harzburg gestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung der bisherigen Grünfläche "Tennisanlage" in Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Dies bietet der Antragstellerin einerseits die Möglichkeit, durch den Verkauf der ca. 4.400 m² großen Fläche die Wirtschaftssituation erheblich zu verbessern, andererseits wird eine bereits begonnene bauliche Entwicklung südlich der heutigen Tennisplätze fortgesetzt und so die Baulücke zwischen vorhandener Wohnbebauung und Tennishalle / Berherbergungsbetrieb geschlossen. Gleichzeitig wird die immissionsrechtliche Situation zwischen den Tennisplätzen und der Wohnbebauung im Sinne des Wohnens verändert und damit möglichen Beschwerden die Grundlage entzogen.

4. Inhalt der Planung

Das Flurstück 10/43 der Flur 4 in der Gemarkung Westeroode, wird durch den Bebauungsplan von der Festsetzung "Grünfläche Tennisanlage" herausgelöst und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Tennisanlagengrundstück die vorhandene Baumassenzahl unverändert übernommen worden, im geplanten WA-Gebiet ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,3 festgesetzt. In Verbindung mit der Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² ergibt sich eine bebaubare Fläche von max. 150 m². Dem können die Überschreitungsvergünstigungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %) hinzuge-

rechnet werden, so dass sich ein Gesamtüberbauungsmaß von ca. 225 m² ergibt. Die verbleibende Frei- und Gartenfläche beträgt so immerhin ca. 275 m² und kann als ausreichendes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen angesehen werden.

Die Festsetzung von 1-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise entspricht den in der Umgebung vorherrschenden Gebäudetypen und sorgt für ein städtebaulich harmonisches Stadtbild. Die Baugrenzen orientieren sich an den umgebenden Grundstücksgrenzen und sollen einen möglichst breiten Ansiedlungsspielraum schaffen.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" sind in ihren Festsetzungen ebenso unverändert übernommen worden wie die Festsetzungen zum Pflanzgebot. Hier hat sich allerdings der Zuschnitt der Flächen verändert, auf die Einzelheiten wird später im Kapitel Grünordnung noch eingegangen.

Der östliche Randweg ist auch weiterhin als landwirtschaftlicher Fahrweg mit der Festlegung "Fläche für die Landwirtschaft" versehen worden, das vorgesehene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit in Verlängerung der nach Norden verlaufenden Erschließungsstraße Tennisweg ist ebenfalls bereits in der 3. Bebauungsplanänderung enthalten und so übernommen worden.

Westlich der Tennisanlage ist eine Ersatzbepflanzungsfläche für den Wegfall der Bepflanzung im südlichen Randbereich vorgesehen, die aus Bestandsgründen eine Überfahrgeschwindigkeit für vorhandene Grundstückszufahrten und Wegeverbindungen enthält.

Als Hinweis auf die im Harzvorland bestehenden Schwermetallbelastungen ist die entsprechende Festsetzung übernommen worden, die allerdings nur einen vorsorglichen Hinweis darstellt. Im Rahmen der Bebauung ist vorgesehen, den anfallenden Bodenaushub im Plangebiet zu belassen und zum Höhenausgleich des bestehenden Geländegefälles zu verwenden. Soweit erforderlich, wird im Rahmen der Erschließung eine Bodenuntersuchung vorgenommen, aus der die vorhandenen Belastungsparameter erkennbar sind und weitergehende Behandlungen des Bodens abgeleitet werden können.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt das gesamte Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennis" dar. Südlich und westlich grenzen Wohngbietsdarstellungen an, östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Nutzungsänderung einer Teilfläche der Grünanlage in Wohngebiet kann als Entwicklung angesehen werden, weil im Süden, unmittelbar angrenzend, Wohnbebauung bereits vorhanden ist und auch die engere Umgebung Wohngebietscharakter aufweist. Da die Grundzüge der Planung mit dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, ist eine parzellenscharfe Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot bleibt trotz dieser geringfügigen Abweichung gewahrt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aber auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück nicht von solchen erheblichen Auswirkungen ist, wie dies bei einer unbebauten Fläche der Fall wäre. Auch der Tennisplatz stellt bereits eine bauliche Anlage dar, die in ihren Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie eine ebenerdig bebaute und teilversiegelte Fläche anzusehen ist. Der zusätzlichen Bebauung mit einer vollständig überdeckten Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen steht die Entsiegelung der Tennisplätze und die Anlage von Hausgärten als Ausgleich entgegen.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufen werden, sind von minderschwere Bedeutung, weil die unmittelbare Nachbarschaft bereits bebaut ist und hier lediglich eine Lückenbebauung vorgenommen werden soll. Optisch wird die Umgebung von der weithin sichtbaren Tennishalle geprägt, die mit ihrer Dachflächen weit in die Landschaft hineinwirkt.

Die neu geplante Randbepflanzung westlich der Tennishalle, in Verbindung mit einer zusätzlichen Bepflanzung der Baugrundstücke, ist ausreichend, die zusätzlichen Eingriffe innerhalb des Gebietes wieder auszugleichen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und über das öffentliche Straßennetz gesichert. Die Schmutzwasserleitungen sind so dimensioniert, dass die geplanten Wohneinheiten ohne Änderungen der Netze angeschlossen werden können. Bei der Ableitung des Regenwassers muss eine Regenrückhaltung von mind. 3 cbm je Grundstück in Form einer Drosselleitung eingebaut werden, weil der vorhandene Vorflutkanal sonst bei Starkregen überlastet wird.

Es ist unter Umständen beabsichtigt, Teile der Erschließung über private Grundstücksflächen des Tennisgeländes zu verlegen, um in besserer Tiefenlage an das Entsorgungnetz anbinden zu können. Hierzu stünde eine Trasse südlich des Hotelgebäudes zur Verfügung, die allerdings einer privatrechtlichen Sicherung bedarf. Von Seiten des Tennisparcs sind zu dieser Erschließungsvariante keine Bedenken erhoben worden.

Für die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation ist der Ausbau des Leitungsnetzes notwendig. Hierzu ist es erforderlich, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit den einzelnen Trägern rechtzeitig abzustimmen.

6.3 Bodenschutz

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Altstandort "Ehemaliger Hüttenbetrieb Mathildenhütte". Untersuchungen haben ergeben, dass Areale dieses Standortes montangeschichtlich begründete hohe Schwermetallkonzentrationen aufweisen. Bei der bisherigen Bebauung des Gebietes "Tennisweg" sind auffällige Werte nicht angetroffen worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieser Teil von der Hüttentätigkeit nur unwesentlich berührt worden ist. Gleichwohl können Überschreitungen einzelner Schadstoffparameter nicht generell ausgeschlossen werden, so dass vorsorglich eine Bodenuntersuchung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen notwendig ist. Aus diesen

Ergebnissen lassen sich dann die erforderlichen Maßnahmen zur Unterbindung möglicher Schadstofftransferpfade ableiten.

Es ist vorgesehen, den örtlich anfallenden Bodenaushub auf dem Gelände zu belassen und zum Höhenausgleich zu verwenden. Als obere Abdeckung wird eine mind. 0,30 m dicke Schicht unbelasteten Mutterbodens aufgebracht, so dass damit schon ein wesentlicher Beitrag zur Unterbrechung der Wirkungspfade geleistet wird. Ob weitere Maßnahmen erforderlich werden, kann aus dem Bodengutachten abgeleitet werden.

6.4 Kinderspielplatz

Im Baugebiet ist ein Kinderspielplatz nicht erforderlich, da in einer Entfernung von ca. 150 m (100 m Luftlinie) ein solcher vorhanden ist. Die Größe beträgt ca. 590 qm. Er ist mit verschiedenen Spielgeräten für die unterschiedlichen Altersklassen (bis 6 Jahre und von 6 bis 12 Jahre) bestückt und innerhalb des Baugebietes "Tennisweg" gefahrlos zu erreichen. Neben den Verkehrsberuhigten Bereichen der Wohnwege steht auch der östliche Randweg als Erschließungsweg zur Verfügung. Die Größe des Spielplatzes reicht aus, das insgesamt ca. 3 ha große Gebiet (Bruttobauland des Gesamtgebietes) zu versorgen. Bei erforderlichen 2 % des Bruttobaulandes ergibt sich eine erforderliche Mindestgröße von 600 qm Spielplatzbedarf. Die Forderung kann als erfüllt angesehen werden.

6.5 Löschwasserbedarf

Im Bereich des Tennisweges, unmittelbar am Kinderspielplatz, befindet sich eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 cbm Inhalt. Die Entfernung zum geplanten Neubaugebiet beträgt Luftlinie etwa 100 m, ca. 150 m tatsächliche Entfernung, so dass die erforderliche Löschwassermenge für 2 Stunden gewährleistet ist. Neben dem örtlichen Trinkwassernetz steht zusätzlich die Radau als öffentliches Gewässer im Brandfall als Löschwasserreserve zur Verfügung.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich, da sich das geplante Baugrundstück im Besitz des Tennisparcs befindet.

8. Kosten, Durchführung der Maßnahme

Der Stadt Bad Harzburg entstehen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung keine Kosten, da diese allein vom Verursacher getragen werden. Die Durchführung soll kurzfristig vorgenommen werden, da die wirtschaftliche Situation der Tennispark-Gesellschaft ein schnelles Handeln erfordert.

Bad Harzburg, 19.02.2002

Der Bürgermeister
in Vertretung

Kostial

