

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 439 „Tenniszentrum“

(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 nördlich der bebauten Ortslage von Bad Harzburg und liegt nördlich des Ortsteils Bündheim. Es liegt an der Straße „Tennisweg“ und bildet das Abschlußdreieck zwischen Tennisweg und Feldweg zum Gut Radau.

Von der Änderung der Planung sind folgende Grundstücke betroffen: 10/44, 11/1.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um dem vorhandenen Gebäudekomplex eine neue Nutzung zu ermöglichen. Derzeit ist die Fläche als Grünfläche für Tennisanlage mit Sporthalle und Nebengebäude festgesetzt.

Durch die Änderung der Festsetzung soll die Nutzung der ehemaligen Tennishalle für andere Indoor-Freizeitaktivitäten ermöglicht werden. Auch die Wieder- und Weiternutzung der Hotelimmobilie wird durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht und gefestigt.

3. Bestehender Rechtszustand

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Änderungsfläche als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Tennisanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Nutzung sind Tennisanlagen, Sporthallen und Nebenanlagen zulässig. Für die Bebauung ist eine Zweigeschossigkeit mit einer zulässigen Baumassenzahl von 2,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl wurde gewählt, um die Tennishalle an dieser Stelle errichten zu können.

Die östlich liegende Wegefläche ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Sie wird durch die ansässigen Landwirte als Zuwegung zu den östlich des Weges befindlichen Ackerflächen genutzt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Hier liegt die oberste Priorität auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Gebäuden als andere Maßnahme der Innentwicklung. Der § 13 a BauGB ist auch anwendbar, da die Grundfläche der Änderung des Bebauungsplanes nicht größer als 20.000 m² ist. Auch werden mit der Änderung keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche noch als Grünfläche ausgewiesen. Die Änderung der Festsetzung als Sonderbaufläche wird im Rahmen einer Berichtigung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der Nutzung des § 13 a Abs. 2 BauGB zulässig.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen im Änderungsbereich (Grünfläche in Sondergebiet) werden keine Eingriffe in Umweltbelange vorgenommen. Vor diesem Hintergrund ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 a BauGB im Zuge der Innenentwicklung anwendbar. 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.

5. Inhalt der Planung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung festgesetzt werden. Durch die Änderung der Festsetzung besteht die Möglichkeit die Tennishalle auch für andere sportliche Aktivitäten und weitere *innerhalb des Gebäudes stattfindenden* Aktivitäten im Freizeitbereich zu nutzen. Auch die Nutzung des angeschlossenen Hotels ist im Rahmen des sonstigen Sondergebietes als Erholungseinrichtung weiter und wieder möglich. Eine Nutzung von Außenflächen durch sportliche- und Freizeitaktivitäten wird ausgeschlossen. Diese Aktivitäten sollen lediglich als Indoor-aktivitäten stattfinden. Der Gastronomiebereich wird, wie bisher auch, einen begrenzten Außenbereich erhalten. Die Flächen zwischen der Zuwegung Tennisweg und der vorhandenen Halle sowie die nördlich der Halle liegenden Flächen innerhalb der Baugrenze *sind bereits mit einer wassergebundenen Decke befestigt* und werden als Einstellplätze ausgewiesen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Besucher nicht die öffentlichen Stellplätze und die Straßenseitenbereiche des Tennisweges zaparken.

Die bisher festgesetzte II-geschossige Bebauung und die Baumassenzahl (BMZ) von 3,2 werden nicht verändert.

6. Sonstiges

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. *Neben Blei und Cadmium ist auch für den Parameter Arsen mit einer Überschreitung des gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwertes für Kinderspielflächen (25 mg/kg) der BBodSchV zu rechnen.*

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.

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Schallschutz

Im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanänderungen wurde bereits mehrfach auf den Schallschutz Bezug genommen. An die Änderungsfläche grenzt südlich ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses ist auf einer Teilfläche der Tennisanlage errichtet worden. In diesem allgemeinen Wohngebiet gelten zulässige Tagesimmissionswerte von 55 dB(A). Östlich der Änderungsfläche befinden sich Ackerflächen, diese sind durch die möglichen Schalimmissionen nicht betroffen. Westlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Hier sind tagsüber 65 dB(A) zulässig. Die Schallimmissionswerte für den Tag sind für die Beurteilung ausreichen, da die Nutzung der Halle in dieser Zeit (6.00 – 22.00 Uhr) erfolgen wird. Bisher wurde mit einer Belastung von 51 Kfz je Stunde und einem LKW-Anteil von 10% gerechnet. Der LKW-Anteil entfällt inzwischen, da auf der ehemaligen Fläche des Gewerbegebietes eine Solaranlage errichtet wurde, welche keinen Zulieferverkehr durch LKW benötigt. Wenn man davon ausgeht, dass durchschnittlich 2 Personen pro Pkw unterwegs sind, sind die vom Betreiber angestrebten 100 Personen, als Nutzer der Anlage, darin enthalten. Mit diesen 51 Pkw ist eine Lärmbelastung von 55 dB(A) erreicht, aber nicht überschritten. Somit sind die Schallimmissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten und es müssen keine Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Vorbeugender Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m Laufweg zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich einer 100 m³ Löschwasserzisterne. Damit ist der Grundschutz, den die Stadt Bad Harzburg zur Verfügung stellt gewährleistet.

Bad Harzburg, den 25.04.2018

S.

gez. A b r a h m s
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Stadt Seesen:</u> Belange der Stadt Seesen werden von den Planungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Tenniszentrum" der Stadt Bad Harzburg nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regionalverband Großraum BS:</u> zum Bebauungsplan „Tenniszentrum“, 5. Änderung hat der Regionalverband Großraum Braunschweig im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB GS:</u> Belange der Straßenbauverwaltung sind von der 5. Änderung des B-Planes nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>HarzEnergie:</u> Der Planungsbereich liegt außerhalb unseres Netzgebietes, wir haben dort keinen Leitungsbestand. Von unserer Seite bestehen daher keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p>
<p><u>LGLN Katasteramt Goslar:</u> Die Kartengrundlage ist nach dem NVerfG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Änderung des Bebauungsplanes 439 „Tenniszentrum“
Verfahren nach § 13a BauGB

<p>Niedersachsens zu beachten. Hierbei bitte ich besonders um Beachtung zu Absatz 4.3. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> Zu o. a. Planung nehme ich wie folgt Stellung: <u>Immissionsschutz/Sonderbau</u> Die getroffenen Schlussfolgerungen zum Immissionsschutz lassen sich aus den zukünftigen Planfestsetzungen nicht ableiten. Die Festsetzung des Sondergebietes Freizeit, Sport, Erholung mit Spiel, Sport, Gastronomie und kulturellen Veranstaltungen ist sehr allgemein formuliert und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Tatsächlich gibt es keinen Ausschluss von lärmintensiven Nutzungen auf den Freiflächen, die angekündigte Festsetzung bezüglich der Einstellplätze auf dem Grundstück fehlt. Ein Ausschluss nächtlicher lärmintensiver Nutzungen liegt nicht vor. Die Baugrenze fehlt in der Legende. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Sondergebiet mit derart offener Nutzungsmöglichkeit, das direkt an ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, stößt immissionsschutzrechtlich auf Bedenken. Das Trennungsgebot aus § 50 BImSchG ist hier nicht beachtet. Die Erstellung eines Schallgutachtens ist erforderlich, um zu ermitteln, welche Lärmimmissionen aus den verschiedenen Bereichen zu erwarten sind und welche planerischen Konsequenzen daraus erwachsen.</p>	<p><u>Immissionsschutz/Sonderbau</u> In der textlichen Festsetzung ist beschrieben, dass bauliche Anlagen zulässig sind, in denen Spiel und Sportaktivitäten stattfinden. Damit sind die Aktivitäten außerhalb der Gebäude unzulässig. Die Lärmproblematik ist damit begrenzt auf die innerhalb der Gebäude vorhandenen Möglichkeiten. Die Begründung wird dahingehend geändert, dass die Flächen befestigt bleiben und für Einstellplätze nutzbar sind. Damit ist die Planzeichnung nicht zu ändern und der Zweck der befestigten Fläche bleibt erhalten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht verändert. Die Baugrenze wird in die Legende aufgenommen. Im Vorfeld der Planungen wurde mit dem Landkreis über die Ausweisung des Gebietes beraten und vom Landkreis mit Schreiben vom 08.12.2017 folgender Vorschlag zur Ausweisung gemacht: <i>Vorschlag zum Verfahren: Ein Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung wäre hier anzuwenden, da es sich mit der geplanten Nutzung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Dies hätte auch den Vorteil, dass unerheblich ist, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Das muss nicht geprüft werden. Wichtig ist hier nur die Größe der Grundfläche. Gem. § 13a Abs.2 können trotzdem die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs.2 und 3 in Anspruch genommen werden. Der F-Plan muss nur berichtigt werden, von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.</i> <i>Vorschlag zur Art der Nutzung: Vor dem Hintergrund, dass dem Investor auch eine Hotelnutzung vorschwebt,</i></p>

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Ich weise jedoch auf Folgendes hin: In der Begründung ist die Rede davon, den Bereich nördlich der ehemaligen Tennishalle zumindest innerhalb der Baugrenzen als Stellflächen zu nutzen. Sollte dies mit einer Versiegelung einhergehen müsste geprüft werden, ob ein entsprechender Ausgleich im ursprünglichen Plan bereits berücksichtigt wurde.

Bauordnungsrecht

Ich bitte um Überprüfung bzw. Festsetzung der südlichen Baugrenze. Es ist so nicht eindeutig erkennbar, wo diese verlaufen soll.

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Ich bitte allerdings um Anpassung der Planzeichnung bzw. Ergänzung der Begründung.

- Planentwurf / Planzeichenerklärung
Das Planzeichen BP wäre wie folgt zu erklären:
„Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).“
„Die BPG-VO wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.“
- Begründung
Neben Blei und Cadmium ist auch für den Parameter Arsen mit einer Überschreitung des gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwertes für Kinderspielflächen (25 mg/kg) der BBodSchV zu rechnen.
Die BPG-VO wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.
Das überplante Areal befindet sich im TG 4 i.S.d. §§ 4 Nr. 4 und 15 BPG-VO.

Vorbeugender Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m Laufweg zur Verfügung zu stellen.

sollte ein Sondergebiet festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung des SO könnte entweder als Freizeitnutzung oder Sport und Freizeit festgesetzt werden, je nachdem ob Sie sich eine eventuelle spätere Tennisnutzung offen halten wollen. Die geplanten Nutzungen können dann in den Textlichen Festsetzungen zugelassen werden.

Die Lärmproblematik ist wie oben beschrieben durch die textliche Festsetzung begrenzt.

Naturschutz:

Da sich die Baugrenzen nicht verändert haben, war auch bisher innerhalb der Baugrenzen eine Versiegelung zulässig. Somit ist die Versiegelung bereits in der vorhergehenden Planung berücksichtigt.

Bauordnungsrecht:

Da die Baugrenze in der zu Grunde liegenden Planung entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 3,0 m geführt wird, ist sie so in die Änderung aufgenommen worden. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich also keine Baugrenze. Hier greift bei Bebauung die NBauO mit dem Mindestabstand von 3,0 m.

Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Planzeichnung
Das Planzeichen „BP“ wird in die Planzeichenerklärung aufgenommen und entsprechend erklärt.
- Begründung
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung erweitert.

Vorbeugender Brandschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsbereich einer 100 m³ Löschwasserzisterne. Damit ist der Grundschutz, den die Stadt Bad Harzburg zur Verfügung stellt gewährleistet. In der Begründung wird auf den erforderlichen Bedarf hingewiesen.

5. Änderung des Bebauungsplanes 439 „Tenniszentrum“
Verfahren nach § 13a BauGB

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.