

## **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“**

(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 im südlichen Stadtbereich innerhalb der Innenstadt von Bad Harzburg und umfasst den Bereich der 5. Änderung sowie weitere, nördlich und südlich davon gelegene Flurstücke des Bebauungsplanes „Badepark“.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 7/1, 10/6, 10/5, 24/3, 8/4, 9/4, 11/5, 6 und 13/3.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Johannes Bürger Ysotfabrik plant die Erweiterung ihrer Betriebsstätte am vorhandenen Standort. Es soll ein Neubau für die Herstellung eines neuen Wirkstoffverfahrens zur Erlangung von medizinisch wirksamen Auszügen aus Samen errichtet werden. Dieser Neubau soll auf der westlichen Freifläche zwischen den vorhandenen Gebäuden und der Herzog-Julius-Straße entstehen. Um diesen Neubau realisieren zu können ist es erforderlich die vorhandene Baugrenze entlang der Herzog-Julius-Str zu verändern sowie die Grund- und die Geschoßflächenzahl zu erhöhen.

Durch die Änderungen soll dem alteingesessenen Betrieb die Möglichkeit gegeben werden an der bestehenden Produktionsstätte zu expandieren. Damit werden weitere Arbeitsplätze in der Stadt Bad Harzburg geschaffen.

### 3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Änderungsfläche ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt und die Geschoßflächenzahl mit 1,0. Die möglichen Vollgeschosse variieren im Plangebiet, sollen jedoch auch nicht verändert werden. Ebenso verhält es sich mit der Bauweise. Sie ist im nördlichen und südlichen Bereich der Änderungsfläche als offene Bauweise festgesetzt und im mittleren Bereich als abweichende Bauweise. Auch diese Festsetzung wird nicht durch die Änderung berührt. Die Baugrenze verläuft im östlichen Planbereich teilweise entlang der Baukörper oder in einem parallelen Abstand zur Baugrenze an der Herzog-Julius-Straße. Hier variiert der Abstand der Baugrenze zum Straßenflurstück von 0,00 m bis zu 7,00 m.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch den Neubau wird die Situation in der Spange zwischen B 4 und Herzog-Julius-Straße verdichtet. Dies entspricht dem § 1 a Abs. 2 BauGB in dem auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die überplante Fläche beträgt auch bei Heranziehung der Flächen der Bebauungsplanänderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“ weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch werden aufgrund der Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. 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, der 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. Nähere Erkenntnisse zu den nicht vorhandenen Beeinträchtigungen ergab ein Gutachten. Diese werden unter dem Punkt 4 der Umweltprüfung dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine gemischte Baufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich der Änderungsfläche ist bereits bauplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden. Der Umfang der Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Baugrenze. Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt unberührt.

Um sicher zu stellen, dass keine Umweltschutzgüter durch den Betrieb der geplanten Anlage beeinträchtigt werden, wurde ein Gutachten von einem unabhängigen Gutachter erstellt.

In diesem Gutachten werden die von der Anlage ausgehenden Emissionen ermittelt und die hierdurch möglichen Immissionen auf die Schutzgüter prognostiziert. Die Lieferung des Materials erfolgt in Festform und in Mengen, die sehr überschaubar sind (pro Jahr ca. 400 kg). Die gesamte Verarbeitung findet in einem geschlossenen Kreislauf innerhalb eines Gebäudes statt. Während des Herstellungsprozesses können staubförmige und gasförmige Emissionen auftreten. Aus diesem Grund sind 3 unterschiedliche Abluftreinigungssysteme vorgesehen. Eine abschließende Prüfung ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Auf Grund dieser gutachterlichen Stellungnahme und der daraus entnommenen Erkenntnisse zu den möglichen Immissionen ist die Eingriffsgröße und die zu erwartenden Eingriffsschwere so gering, dass keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich ist. Im Plangebiet sind keine weiteren Schutzgüter des in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Kataloges betroffen.

#### 5. Inhalt der Planung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Baugrenze mit einem Abstand der Bebauung von 7,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Sie wurde entlang der Gebäude festgesetzt, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hier standen. Die Grenze soll, wie im nördlich angrenzenden Bereich, ohne Abstand zur Grundstücksgrenze verlaufen. Die volle Ausnutzung der Grundfläche für die Bebauung des Grundstücks erfordert die Verlegung der Baugrenze. Die Herzog-Julius-Straße kann hier zur Berechnung der Abstandsflächen bis zu ihrer Mitte herangezogen werden und damit werden die erforderlichen die Abstandsflächen im Inneren, d.h. zwischen den Gebäuden untereinander, eingehalten.

Die Grundflächenzahl von derzeit 0,4 ist auf 0,65 zu erhöhen, damit der Neubau errichtet werden kann. In einem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 laut BauNVO zulässig. Sie kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch überschritten werden, wenn dies dringend erforderlich ist und die Maßgaben des Absatzes 2 dies zulassen. Die Überschreitung ist hier auf Grund der Lage des Grundstückes erforderlich und städtebaulich vertretbar. Sie beeinträchtigt die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht und hat auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind ebenfalls nicht von der Überschreitung beeinflusst. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls angehoben. Bisher ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese wird auf 1,3 erhöht. Dies ist auch eine Erhöhung über das in § 17 BauNVO vorgesehene Maß. Auf Grund der bereits für die Erhöhung der Grundflächenzahl angeführten Gründe ist diese Erhöhung erforderlich. Die Erhöhung beeinträchtigt nicht die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und hat auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind ebenfalls nicht von der Überschreitung beeinflusst. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung ebenfalls nicht entgegen.

Durch die Verlegung der Baugrenze ist die Zufahrt für das neue Gebäude über den vorhandenen Hofraum nicht beeinträchtigt. Auch die Zuwegung für die Feuerwehr ist dadurch für alle Gebäude auf dem Grundstück gesichert.

Das Grundstück ist von stark befahrenen inner- und überörtlichen Straßen begrenzt. Eine Erhöhung von Lärmimmissionen ist in diesem Bereich jedoch nicht zu erwarten, da für das neue Gebäude kein hoher Lieferverkehr erforderlich ist. Der Verkehr wird auch über die vorhandene Zufahrt und den Innenhof abgewickelt.

Die in dem Gebäude stattfindende Produktion wird lt. Aussage der Ysaftfabrik keinen erheblichen Lärm erzeugen. Durch die eingesetzte Bautechnik für die Klimaanlage und die Lüfter wird der Geräuschpegel bis auf ein Minimum reduziert. Dadurch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die der § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 8a BauGB abstellt, nicht negativ beeinflusst. Es werden von dem Neubau keine erhöhten Emissionen ausgehen.

## 6. Sonstiges

### Löschwasserbedarf

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Einzugsbereich einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup>. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

### Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielflächen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

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 des Landkreises Goslar erhalten.

### Altlasten

Auf dem Grundstück Herzog-Julius-Str. 79 wurden im Jahre 2008 bei Erdarbeiten an der Straßenseite des Gebäudes in einer Tiefe von ca. 2,50 m eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Diese schädliche Bodenveränderung ist beim Landkreis Goslar unter dem Aktenzeichen Az. 6.2.2-4004-02/069 erfasst. Es wird vermutet, dass diese auf einen früheren Befüllschaden am Heizöltank des Gebäudes zurückzuführen ist. Ein weiterer Sanierungsbedarf besteht nach den daraufhin durchgeführten Untersuchungen nicht. Sofern Tiefbauarbeiten im Bereich des Gebäudefundamentes durchgeführt werden, kann es aber zum Antreffen weiterer MKW-Kontaminationen kommen. Daher empfehle ich bei Auffälligkeiten im Erdreich (Farbe, Geruch, Konsistenz, etc.) die untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die Bauarbeiten einzustellen.

Darüber hinaus wird durch den Landkreis darauf hingewiesen, dass sich auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück eine altlastverdächtige Fläche befindet. Diese wird unter dem Aktenzeichen 6.2.2-3204-02/086A, „Unterirdische Tankanlage der Fa. Schmidt & Tischmeyer, Herzog-Juliusstraße 75a“ im Altlastenkataster geführt wird. Auf dem Grundstück befindet sich nach Kenntnis des Landkreis Goslar ein mittlerweile stillgelegter 2.000 L fassender unterirdischer Heizöltank. Da keine Informationen über die genaue Lage oder die ordnungsgemäße Stilllegung vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass von verbliebenen Kraftstoffresten eine Umweltgefährdung ausgeht. Auch kann gegenwärtig nicht sicher ausgeschlossen werden, dass die Kontamination sich in das Plangebiet ausgebreitet hat. Eine weitere Sachverhaltsmittlung und ggf. eine orientierende Untersuchung der Fläche wird der Landkreis Goslar zu gegebener Zeit veranlassen.

### Hausanschlüsse

Durch den geplanten Neubau eines Gebäudes werden die bestehenden Gas/Wasser/Strom-Hausanschlüsse überbaut werden. Dadurch ist ein Umverlegen der Hausanschlüsse erforderlich.

Der vorh. SW-Kanal kann nach derzeitigem Stand der Planung das Schmutzwasser der Gebäudeerweiterung mit aufnehmen. Ein Entwässerungsantrag ist erforderlich.

Für das Oberflächenwasser ist ein RW-Kanal vorhanden. Dieser ist hydraulisch ausgelastet. Es ist eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück erforderlich. Ein gedrosselter Abfluss ist möglich. Konkrete hydraulische Berechnungen und Pläne sollten frühzeitig der Tiefbauabteilung der Stadt zur Verfügung vorgelegt werden. Eine Versickerung ist nicht möglich

Bad Harzburg, den 16.06.2010



S.

Abrahms  
Bürgermeister