

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“,  
zugleich  
Aufhebung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“**

**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 befindet westlich angrenzend an den Kernstadtbereich von Bad Harzburg am südlichen Rand von Bündheim. Im Süden wird das Plangebiet durch den Golfplatz und das Wildgehege, im Westen durch die Wohnbebauung „Am Lehen“, im Norden durch die Wohnbebauung Lehenstieg, Grubenweg, Westfalenstraße und Bergstraße sowie im Osten durch die Flurstücke 180/1 und 184 der Flur 6 in der Gemarkung Bündheim begrenzt. Der Geltungsbereich für die Neuaufstellung entspricht dem ehem. Bebauungsplan „Grubenweg-Süd“ und ist lediglich im südwestlichen Bereich am Wildgehege erweitert.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Das am südlichen Ende des Grubenweges gelegene Betriebsgelände der ehemaligen Grube Friederike wurde nach deren Auflösung gewerblich genutzt. Die Betriebsanlagen wurden von einem Zulieferbetrieb der Automobilindustrie übernommen. Um den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Produktion gerecht zu werden, wurde es seinerzeit notwendig, die bestehende Altbausubstanz abzubauen und durch funktionsgerechte Fabrikationshallen zu ersetzen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung beschloss die Bad Harzburg im Jahre 1981 einen Bebauungsplan aufzustellen. In den folgenden Jahren wurde der Bebauungsplan mehrmals öffentlich ausgelegt, nachdem Bedenken und Anregungen von der Bevölkerung und von Behörden sowie veränderte Betriebsanforderungen zu mehrfachen Änderungen der Planungen geführt haben. Die gewerbliche Nutzung an diesem Standort führte zu ständigen Konflikten. Denn die städtebauliche Ausgangssituation wird bestimmt durch die angrenzenden Wohn- und Naherholungsgebiete und stellt letztlich ein typisches Beispiel einer historisch gewachsenen Gemengelage dar. Weil eine Entflechtung der sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen durch eine Verlagerung nur unter unrentablen Kosten möglich wäre, musste die enge Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe so gestaltet werden, dass Konflikte durch Festsetzungen situationsgerecht gelöst werden. Darüber hinaus wurde zur Beurteilung von Immissionskonflikten eine schalltechnische Untersuchung sowie ein naturschutzfachliches Gutachten für die Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung durchgeführt; deren Ergebnisse in den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 229 „Grubenweg-Süd“ aus dem Jahre 1996 eingeflossen sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“ wurde im Jahre 1998 vorgenommen. Dabei wurde die bislang öffentliche Parkfläche westlich des Grubenweges in eine private Parkfläche und die öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche geändert.

Eine weitere Änderung wurde durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“, zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“, vom Rat der Stadt Bad Harzburg im Jahre 2006 beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baumaßnahmen des Betriebes Mann & Hummel geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des vorangegangenen Bebauungsplanes und geht im Südwesten am Wildgehege auf einer Fläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> darüber hinaus. Die Fläche des gesamten Wildgeheges beträgt rd. 116.000 m<sup>2</sup>, so dass die Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Auslöser für die Bauleitplanung sind die notwendigen Optimierungen von Betriebsabläufen, um den Anforderungen eines modernen Betriebes zu entsprechen und gleichzeitig eine Verbesserung für die Nachbarschaft zu erreichen. Allerdings sind wegen der beengten Grundstücksverhältnisse und der später heranrückenden Wohnbebauung die baulichen Möglichkeiten auf dem Betriebsgelände eingeschränkt. In Verbindung mit der z. Z. laufenden Werksstrukturplanung sind die Maßnahmen für die Existenzsicherung des Betriebes erforderlich. Für die Verwirklichung der Planungsziele ist die Grundvoraussetzung ein Verkauf des öffentlichen Grubenweges und die Umwandlung zum Betriebsgelände. Dafür ist ein Teileinziehungsverfahren gem. § 6 Abs. 5 NStrG erforderlich.

## **Bebauung**

Die bestehende Halle im Südwesten soll abgerissen werden und an gleicher Stelle eine Versandhalle entstehen, die gleichzeitig zum Schallschutz der westlichen Wohnbebauung beiträgt. Für das benötigte Lagervolumen ist es erforderlich, die Baugrenzen nach Norden und Osten gering zu

vergrößern und die zulässige Höhe baulicher Anlagen zu erhöhen. Weitere Betriebsgebäude in westliche Richtung sind nicht beabsichtigt und somit die Nachbarbelange berücksichtigt. Die Gebäudehöhe ist erforderlich, damit das benötigte Lagervolumen aufgenommen werden kann, um eine weitere Flächenausdehnung und ein weiteres Heranrücken an die Wohnbebauung zu vermeiden. Die Versandhalle erhält einen „geschlossenes Brückenbauwerk“ für ein Förderband zum östlichen Betriebsgebäude. So kann der Gabelstablerverkehr reduziert und gleichzeitig eine Schallreduzierung geschaffen werden. Die festgesetzten Schallleistungspegel aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden übernommen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Höhe für die Versandhalle beträgt laut den Entwurfsplanungen NN 278,90 m, dennoch wird eine Höhe von NN 280 m festgesetzt, um mögliche konstruktionsbedingte Änderungen (z.B. statische Erfordernisse) bei der späteren Ausführungsplanung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan ist es nicht erforderlich, für alle Nutzungen oder Entwurfsentscheidungen des Eigentümers (Mann & Hummel) eine zwingende Notwendigkeit zu begründen und Festsetzungen zu treffen. Das widerspricht dem Grundsatz der „planerischen Zurückhaltung“ bei einem „normalen Bebauungsplan“ und könnte Nachfolgebetriebe mit anderen Nutzungsansprüchen einschränken. So wird der Begründung lediglich eine kurze Baubeschreibung angefügt ohne rechtliche Bindung für Nachfolgebetriebe. Ferner wird eine Planzeichnung angefügt und die Höhenentwicklung der Versandhalle und Betriebsgebäude ersichtlich wird.

### **Verkehr**

Die bislang im Grubenweg wartenden Lkws sollen nun auf dem Betriebsgelände untergebracht werden. Dafür ist eine Aufstell- und Wartezone südlich der geplanten Versandhalle vorgesehen und die Einbeziehung eines kleinen Teilbereiches des Wildgeheges notwendig. Aufgrund der äußerst begrenzten Möglichkeiten auf dem Betriebsgelände sowie der später heranrückenden Wohnbebauung verbleibt in der Abwägung der verschiedenen Belange lediglich die Einbeziehung des Wildgeheges. Das Wildgehege hat eine Gesamtgröße von rd. 116.000 m<sup>2</sup>, so dass die Fortführung und Funktion in keiner Weise gefährdet ist, wenn rd. 1.500 m<sup>2</sup> herausgelöst werden. Die Lkws können somit von der Wohnbebauung „Am Lehenstieg“ abgewandter Seite untergebracht werden und die Situation wartender Lkws für die Be- und Entladung im Grubenweg entschärft werden. Somit wird eine Verbesserung für die Anwohner geschaffen. Die Be- und Entladung erfolgt nun innerhalb der Halle und reduziert die Geräusche des Ladevorgangs zusätzlich.

### **Stellplätze**

Die Ausweisung von Stellplätzen im Bereich der bestehenden Stellplätze ist begründet und verbessert die Situation parkender Fahrzeuge im Grubenweg. Der Parkplatz ist ein Bestandteil des Betriebskonzeptes, um ein kompaktes Betriebsgelände und eine Abkoppelung des Parkverkehrs vom eigentlichen Betriebsgelände zu schaffen, so dass ein anderer Standort wie z.B. im Osten unrealistisch ist und würde zudem bedeuten, dass der Parkverkehr über das gesamte Betriebsgelände an den Betriebsgebäuden vorbei geführt werden müsste und die Betriebsabläufe erheblich gestört würden. Daneben würden Gefährdungspotentiale geschaffen, so dass eine Trennung aus Sicherheitsgründen geboten ist. Außerdem könnte der Parkplatz am Wochenende nicht für Besucher des Wildgeheges genutzt werden. Daneben gingen im Osten Lager- und Bewegungsflächen verloren, die dann auf den Stellplätzen untergebracht werden müssten. Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren gem. § 47 des Bauordnungsrechts nachzuweisen. Auf dem ausgewiesenen Parkplatz sind 152 Stellplätze möglich, weitere 23 Stellplätze werden auf dem Betriebsgelände (innerhalb der Gewerbeflächen) nachgewiesen.

Im Bebauungsplan sind für alle Stellplätze die Schallleistungspegel aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden, die Einhaltung ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen. Es ist nicht begründet, eine Schallschutzwand pauschal herzustellen oder im Bebauungsplan festzusetzen, wenn die Grenzwerte eingehalten werden. Daher wird keine Schallschutzwand ausgewiesen. Eine Entscheidung kann auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Denn auf der Grundlage einer Ausführungsplanung können geeignete Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Die Gemeinde kann sich in diesem Fall planerisch zurückhalten und muss nicht

Festsetzungen für eine Schallschutzwand treffen, die sachgerecht im immissionsschutzrechtlichen Verfahren abgearbeitet werden können.

### **Fußweg**

Der öffentliche Fußweg ergibt sich aus dem Platzbedarf für die Stellplätze. Der Fußweg ist als Verbindung für das Wildgehege und zur Innenstadt erforderlich. Daneben ist eine westliche Fußwegeverbindung durchaus im öffentlichen Interesse, weil potentielle Gefahren für den Fußgänger ausgeräumt werden. Denn der Fußgänger musste bisher auf dem Grubenweg zwischen den Betriebsgebäuden und Staplerverkehr laufen, um zum Wildgehege oder zur Innenstadt zu gelangen. Es wird eine Verbesserung geschaffen. Von dem Fußweg gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus und es ist ein breiter Pflanzstreifen als Trennung zu den Gärten „Am Lehen“ vorhanden. Die Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge zum Wildgehege erfolgt über den Parkplatz und wird lediglich im südwestlichen Bereich (hinter der geplanten Versandhalle) über den Fußweg geführt. Es werden keine Detailplanungen oder Festsetzungen für eine Ausgestaltung des Fußweges getroffen und sind an dieser Stelle überzogen. Die detaillierte Ausführungsplanung bleibt der nachfolgenden Planungsebene und dem Baugenehmigungsverfahren überlassen.

### **3. Bestehender Rechtszustand**

- Der Bebauungsplan „Grubenweg-Süd“ wurde am 15.01.1998 rechtskräftig. Hier ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit differenzierten Festsetzungen für bestimmte Teilbereiche festgesetzt worden. Unter anderem für das Maß der baulichen Nutzung und die zulässigen Schalleistungspegel für bestimmte Nutzungen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“ ist am 15.10.1998 rechtskräftig geworden. Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht geändert, es ging im Wesentlichen um die Änderung der öffentlichen Grünflächen und Stellplatzflächen zu privaten Flächen.
- Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“, zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“, werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigten Baumaßnahmen der Firma Mann & Hummel geschaffen. Die Aufhebung des o. g. Bebauungsplanes wird erst bei In-Kraft-Treten der o. g. Neuaufstellung wirksam.
- Die im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bezeichnete 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“ kann nicht weiter so benannt werden. Denn sobald ein Teilbereich über den bisherigen Geltungsbereich hinausgeht, handelt es sich nicht um eine Änderung des Bebauungsplanes, sondern um eine Aufstellung bzw. eine Neuaufstellung (siehe Verwaltungsvorschrift zum Baugesetzbuch Ziffer 39, 40.2). Aufgrund der Anregung des Landkreises Goslar und besserer Übersichtlichkeit wird der ganze Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“ mit Erweiterungsfläche in den neuen Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan heißt „Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“, zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes „Grubenweg-Süd“.
- Nach Rücksprache mit dem Landkreis Goslar wird die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Parallelverfahren durchgeführt.

### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 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 Aufgaben Erholung, Fremdenverkehr, Wohnen und Arbeiten ausgewiesen. Die Darstellung „W“ und

„A“ = Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten wird die Sicherung von Arbeitsstätten mit dem Erhalt des Betriebes im Grundsatz entsprochen. Im Süden an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Golfplatz und das Wildgehege. In dem Bereich ist ein Vorsorgegebiet für Erholung und Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist in der Karte Einzelziele und Maßnahmen die Erhaltung des innerörtlichen Freiraumes, Förderung naturnaher Elemente vordringlich.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg sind stark menschlich geprägte Strukturen wie Siedlungs-, Industrie-, Gewerbeflächen dargestellt. Als Handlungskonzept werden Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie Versorgungsanlagen dargestellt.

#### 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 der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände und einer kleinen Teilfläche von rd. 1500 m<sup>2</sup> im Wildgehege geschaffen. Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten auf dem Betriebsgelände sowie der heranrückenden Wohnbebauung verbleibt lediglich die Einbeziehung des Wildgeheges. Die Funktion des Wildgeheges wird in keiner Weise in Frage gestellt. In der Abwägung der betrieblichen Belange und den erwarteten Verbesserungen für die Anwohner im Grubenweg, ist es begründet einen kleinen Teilbereich des Wildgeheges aufzugeben. Das Wildgehege hat eine Gesamtgröße von rd. 116.000 m<sup>2</sup>, so dass die Fortführung in keiner Weise gefährdet ist, wenn 1.500 m<sup>2</sup> herausgelöst werden. Das gleiche gilt für die neuen Stellplätze im südwestlichen Plangebiet. Hier werden Pflanzflächen zurückgenommen, weil gleichzeitig eine erhebliche Verbesserung für die Anwohner geschaffen werden kann, indem die Mitarbeiter nicht mehr im Grubenweg parken müssen.

Daneben soll die bestehende Halle abgebrochen werden und an gleicher Stelle eine Versandhalle entstehen. Dafür werden innerhalb der Gewerbefläche größere Baugrenzen (rd. 500 m<sup>2</sup>) nach Norden und Osten notwendig. Die Baugrenzen sind auf das Bauvorhaben abgestimmt und erlauben ansonsten keine weitere Entwicklung. Damit werden für ein Gewerbegebiet starke Eingriffsminimierungen getroffen und somit die Nachbarbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Gleichzeitig werden Baugrenzen im Osten zurückgenommen.

Die Eingriffe in das Wildgehege und Pflanzflächen können durch die Verringerung von Gewerbeflächen und Baugrenzen im Osten sowie der gleichwertigen Schaffung von neuen Pflanzflächen ausgeglichen werden. Es findet ein gleichwertiger „Flächentausch“ statt, so dass die Eingriffsregelung zu dem Ergebnis kommt, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

#### 6. Inhalt der Planung

##### Art der baulichen Nutzung:

Der alte Bebauungsplan „Grubenweg-Süd“ wurde in Teilgebiete GE 1 bis GE 5 gegliedert, um differenzierte Aussagen der Anlagen und Eigenschaften in Bezug auf ihr Emissionsverhalten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zu treffen. Die Schalleistungspegel sind unverändert für den neuen Bebauungsplan übernommen worden, die Einhaltung ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Goslar abzu prüfen.

##### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im GE 5-Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhe (NN) geändert worden, um die benötigten Baumaßnahmen umsetzen zu können. Die Grundflächenzahl

wird von 0,4 auf 0,8 und die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 erhöht, so dass die in der Baunutzungsverordnung zulässigen Werte eingehalten werden. Auch entsprechen diese Werte den übrigen Festsetzungen im Gewerbegebiet.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den Bezugspunkt Normalnull (NN). Im ehem. Bebauungsplan „Grubenweg-Süd“ wurde eine Höhe von NN 276 m festgesetzt. Die Versandhalle benötigt nach der Entwurfsplanung eine Höhe von NN 278,90 m. Mit der Höhe ist es möglich, das benötigte Lagervolumen unterzubringen und ein weiteres Heranrücken an die Wohnbebauung zu vermeiden. Weil es bei der Ausführungsplanung durchaus zu konstruktionsbedingten (Statik) Veränderungen kommen kann, sind gewisse Spielräume eingeräumt worden. Im Bebauungsplan wird eine Höhe von NN 280 m festgesetzt und damit lediglich eine „Sicherheitsreserve“ von 1,10 m eingeräumt. Für einige Betriebsgebäude östlich des Grubenweges sind Höhen von NN 285 m zulässig und liegen damit über der geplanten Versandhalle. Das Landschaftsbild ist aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche und Betriebsgebäude bereits beeinträchtigt. Mit einem Abbruch des ehem. Betriebsgebäudes und einem standortgleichen Neubau werden deshalb keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen für das Stadtbild erwartet. In Abstimmung mit der Firma Mann & Hummel ist angedacht, die westliche Fassadenseite mit Kletterpflanzen zu begrünen und somit eine gute Einbindung in das Stadtbild geschaffen.

### Baugrenzen und überbaubare Flächen

Im Gebiet GE 5 werden die Baugrenzen (rd. 500 m<sup>2</sup>) nach Norden und Osten geringfügig vergrößert. Eine Ausweitung der Gebäude in westliche Richtung zur Wohnbebauung „Am Lehen“ ist nicht beabsichtigt. Die Baugrenzen sind auf die geplante Versandhalle abgestimmt und erlauben ansonsten keine weitere bauliche Entwicklung. Damit werden für ein Gewerbegebiet Einschränkungen getroffen und die Nachbarbelange berücksichtigt. Gleichzeitig werden Baugrenzen im Osten um rd. 2.300 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Eine Bebauung nach Süden ist nicht beabsichtigt, da hier die langfristig verpachteten Flächen des Golfplatzes nicht zur Verfügung stehen. Auch wird die früher angestrebte Erweiterung in östliche Richtung nicht weiterverfolgt, weil der damals ansässige Betrieb nicht mehr besteht und der Nachfolgebetrieb keine Entwicklung nach Osten anstrebt.

Für das Förderband in Form eines Brückenbauwerks zwischen den östlichen und westlichen Betriebsgebäuden wurden besondere textliche Festsetzungen getroffen. Die Baugrenze wurde nicht vergrößert, sondern eine Fläche ausgewiesen, in der ein Brückenbauwerk zulässig ist. Somit wird an dieser Stelle ein weiteres Betriebsgebäude ausgeschlossen und dennoch Flächen für das Förderband vorgesehen.

- In den Baugebieten GE 5 und GE 2 sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche unterfahrbare und geschlossene Förderbänder zwischen den westlichen und östlichen Gebäudeteilen zulässig. In der Summe dürfen die Förderbänder maximal 10 m breit sein. Die Höhe des einzelnen Förderbandes darf maximal 2,50 m betragen. Dabei darf die maximale Gebäudehöhe von NN 280 m nicht überschritten werden. Der Schalleistungspegel von 62/47 dB (A)/m<sup>2</sup> ist einzuhalten.

### Geh- und Fahrrechte

Die bislang öffentliche Straßenfläche des oberen Grubenweges soll dem Betriebsgelände zuzuschlagen werden und einen Teilbereich des Wildgeheges einbezogen. Der neue öffentliche Fußweg im Bereich der westlichen Pflanzfläche ergibt sich aus dem Platzbedarf für die Stellplätze und dem Betriebskonzept. Der Fußweg ist erforderlich für das Wildgehege und die Fußwegeanbindung zur Innenstadt. Daneben ist eine westliche Fußwegeverbindung durchaus im öffentlichen Interesse, weil potentielle Gefahren für den Fußgänger ausgeräumt werden. Denn der Fußgänger musste bisher auf dem Grubenweg zwischen den Betriebsgebäuden und Staplerverkehr laufen, um zum Wildgehege oder zur Innenstadt zu gelangen. Es wird eine Verbesserung geschaffen. Dabei überwiegt das öffentliche Interesse gegenüber den Interessen der Grundstückseigentümer „Am Lehen“. Von dem Fußweg gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus, zudem ist ein breiter Pflanzstreifen als Trennung vorhanden. Die Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge zum Wildgehege erfolgt über den Parkplatz und wird lediglich im südwestlichen Bereich (hinter der geplanten Versandhalle) über den Fußweg geführt. Detailplanungen oder Festsetzungen für eine Ausgestaltung

des Fußweges sind an dieser Stelle überzogen. Die detaillierte Ausführungsplanung bleibt der nachfolgenden Planungsebene und dem Baugenehmigungsverfahren überlassen.

### Stellplätze

Die Ausweisung neuer Stellplätze im Bereich der bestehenden Stellplätze ist begründet und verbessert die Situation parkender Fahrzeuge im Grubenweg. Die Stellplatzwahl ist ein Bestandteil des Betriebskonzeptes, um ein kompaktes Betriebsgelände und eine Abkoppelung des Parkverkehrs vom eigentlichen Betriebsgelände zu schaffen. Ein kompletter Neubau aller Stellplätze im Osten ist unrealistisch und würde bedeuten, dass der Parkverkehr über das gesamte Betriebsgelände an den Betriebsgebäuden vorbei geführt werden müsste und die Betriebsabläufe gestört würden. Daneben würden Gefährdungspotentiale geschaffen, so dass eine Trennung des Parkverkehrs vom Betriebsverkehr aus Sicherheitsgründen geboten ist. Außerdem könnte der Parkplatz am Wochenende nicht für Besucher des Wildgeheges genutzt werden. Außerdem gingen im Osten Lager- und Bewegungsflächen verloren, die im Westen auf den heutigen Stellplätzen untergebracht werden müssten. Mit dem geplanten Standort ist es möglich, unmittelbar vom Grubenweg aus die Stellplätze anzufahren.

Im Bebauungsplan sind für alle Stellplätze die Schalleistungspegel aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden, die Einhaltung der Schallwerte ist vom Grundstückseigentümer nachzuweisen. Es wird im Bebauungsplan keine Schallschutzwand pauschal festgesetzt, eine Entscheidung kann auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Denn auf der Grundlage einer Ausführungsplanung können geeignete Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Die Gemeinde kann sich in diesem Fall planerisch zurückhalten und muss nicht Festsetzungen für eine Schallschutzwand treffen, die sachgerecht im immissionsschutzrechtlichen Verfahren abgearbeitet werden. Mit der Stellplatzerweiterung in südliche Richtung wird eine Verbesserung für die Grundstücke „Am Lehen“ geschaffen. Die bislang ausgewiesene Gewerbefläche (GE 5) hatte einen Schalleistungspegel von 62 tags/47 nachts, für die neue Stellplatzfläche wird nun ein Schalleistungspegel von 60 tags/45 nachts festgelegt und somit geringere Werte ausgewiesen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren nach dem Bauordnungsrecht nachzuweisen. Auf der Parkplatzfläche sind rd. 152 Stellplätze möglich, weitere 23 Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände auf der Gewerbefläche vorgesehen.

### Altlasten

Die Anregung aus dem Beteiligungsverfahren der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar wird berücksichtigt. Die im Altlastenkataster des Landkreises Goslar aufgeführten altlastenverdächtigen Flächen werden in die Planung übernommen.

In der Vergangenheit wurden vereinzelte Bodenuntersuchungen unternommen. Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass in Teilbereichen keine Altlasten vorhanden sein können, in anderen aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden können. Daher wurde sich mit dem Landkreis Goslar darauf verständigt, dass die im Altlastenkataster aufgeführten Flächen übernommen werden. Mit der Kennzeichnung „altlastenverdächtige Fläche“ wird in erster Linie beabsichtigt, dass eine Signalwirkung für den Grundstücksbesitzer ausgeht und im Sinne des Vorsorgegedankens schon frühzeitig im Bebauungsplan auf mögliche Schadstoffpotentiale hingewiesen wird. Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Abstimmung über geeignete Untersuchungen oder geeignete Maßnahmen im Umgang von Bodenmaterial mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar stattzufinden.

Auch hier wird im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Abschichtungsregelung angewendet und eine Klärung von Detailfragen der nachfolgenden Planungsebene überlassen. Denn eine allumfassende Bodenuntersuchung in allen Bereichen erscheint in einem Bebauungsplan nicht angemessen.

„Das Abwägungsgebot erfordert keineswegs, dass alle denkbaren Nutzungskonflikte schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch planerische Festsetzungen gelöst werden“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 5.8.1983 - C96.79 -, BRS 40 Nr. 4)

So ist es besser, auch hier einen ausgelösten Konflikt auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Denn dabei können anhand von konkreten Planungen gutachterliche Aussagen in den Nebenbestimmungen gefordert werden und eine zielgerichtete Konfliktbewältigung stattfinden. Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Abstimmung über geeignete Untersuchungen oder geeignete Maßnahmen im Umgang von Bodenmaterial mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar stattzufinden.

#### Bodenschutz

Für die nicht altlastenverdächtigen Flächen wird eine Kennzeichnung entsprechend der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ in das Teilgebiet 4 vorgenommen.

Nach den Informationen des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreises Goslar“ können im gesamten Landkreis Goslar Schwermetallbelastungen im Oberboden vorkommen. So kann für das Planungsgebiet eine Einstufung zum Teilgebiet 4 der BPG-VO vorgenommen werden. Dabei können Bleigehalte von 200 - 400 mg/kg oder Cadmiumbelastungen von 2,0 – 10,0 mg/kg auftreten. Im Umgang mit Böden sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Aufgrund der Einstufung zum Teilgebiet 4 der BPG-VO sind die Angaben und Maßnahmen der Verordnung anzuwenden. Der Eigentümer kann sich bei Baubeginn detaillierte Informationen beim Landkreis Goslar im Amt für Wasser- und Bodenschutz einholen.

#### 7. Sonstiges

##### Anbindung des Gewerbegebietes

Das Betriebsgelände wird über den Grubenweg und die Silberbornstraße mit Anschluss an die Dr.-Heinrich-Jasper-Straße an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Randlage des Gewerbegebietes ist es erforderlich, den Lkw-Verkehr durch ein Wohngebiet zu führen. Die bislang erhobenen schalltechnischen Gutachten auf der Grundlage von Verkehrszählungen und Rechenverfahren ermittelten Geräuschbelastungen auf dem Grubenweg lagen allerdings in einer Größe, wie sie in innerstädtischen Bereichen als üblich angesehen werden können. Dennoch wurden in der Vergangenheit bereits Regelungen für eine Minimierung der Immissionsbelastungen getroffen wie die Steuerung der Verkehrsbewegungen in die Tageszeit. Es gibt eine verkehrsbehördliche Anordnung vom 09.12.1997, in der die Anfahrzeiten über den Grubenweg geregelt sind. Für Lkws über 7,5 t besteht ein Fahrverbot von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, eine darüber hinausgehende Regelung erübrigt sich.

Eine Einhaltung der ausgewiesenen Tempo 30 km/h kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die Betriebsleitung der Firma Mann & Hummel sollte die Mitarbeiter und Zulieferfirmen anweisen, sich im Grubenweg an Tempo 30 km/h zu halten.

Im Bebauungsplanverfahren wurde von den Anwohnern die Situation der „Engstelle“ Silberbornstraße – Bergstraße bemängelt. Im Begegnungsverkehr Pkw – Lkw muss auf den Bürgersteig ausgewichen werden. Die Stadt Bad Harzburg hatte in der Vergangenheit bereits den Ausbau der Kurve Silberbornstraße – Bergstraße geplant. Im Bereich des Flurstücks 202/13, Haus Nr. 3, wurde ein Flächenerwerb für eine Straßenaufweitung angestrebt. Das Vorhaben konnte allerdings nicht realisiert werden, so dass derzeit eine Ausschilderung und Vorfahrtsregelung vorhanden ist und die „Engstelle“ bei Einhaltung der Verkehrsregelung ohne Schwierigkeiten von einem Fahrzeug passiert werden kann.

##### 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. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch eine stetige Beobachtung der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Versorgungsleitungen der Stadtwerke GmbH der Stadt Bad Harzburg sowie die Entsorgungsleitungen der Stadt Bad Harzburg abgesichert. Mit dem Abbruch der vorhandenen Halle und Neubau der Versandhalle werden keine Veränderungen erwartet.

### Löschwasser

Die Löschwasserdeckung ist durch eine Zisternen mit 200 m<sup>3</sup> und 100 m<sup>3</sup> sowie eine Löschwasserentnahmestelle (Teich) abgedeckt.

### Kosten

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

### Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung


In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelage gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg abzuwägen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht vermieden werden, um den Fortbestand des Betriebes Mann & Hummel am Standort abzusichern und bringen zudem eine Verbesserung für die Anwohner. Eine Minimierung von Umweltauswirkungen wird durch die gleichwertige Verschiebung von Bauflächen und Pflanzflächen sowie Festsetzungen von Schalleistungspegeln erreicht. Daneben tragen die räumlich funktionalen Veränderungen wie z.B. die Unterbringung der Lkws auf dem Betriebsgelände, neuen Versandhalle und zusätzliche Stellplätze zu einer Verbesserung der bisherigen Situation für die Anwohner bei.

Im Bebauungsplan wird die nach der Baunutzungsverordnung mögliche Obergrenze für die Grundflächenzahl unterschritten. Die Gebäudehöhe wird von bislang NN 276 m auf NN 280 m erhöht und entspricht in etwa den vorhandenen Gebäudehöhen östlich des Grubenweges. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch einen geringfügig höheren Baukörper nicht erheblich verändert, zumal für die östlichen Betriebsgebäude NN-Höhen von 285 festgesetzt sind. Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche und bestehenden Betriebsgebäude wenig zusätzliche Beeinträchtigungen erwartet werden.

Die Umweltbelange können aufgrund der Eingriffsschwere gegenüber den städtischen- und betrieblichen Belangen zurückgestellt werden. „Es hat eine Verschiebung von Bauflächen und Pflanzflächen innerhalb des Gewerbegebietes stattgefunden, so dass in der Summe keine erheblichen zusätzlichen Belastungen am Standort entstehen, sondern eine Verbesserung der Situation erwartet werden kann, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.“

Der Begründung ist entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Die Erklärung wird zum Satzungsbeschluss abgefasst.

Bad Harzburg, den 12.12.2006

  
Abrahams  
Bürgermeister

