

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1  
„Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“  
der Stadt Bad Harzburg**

**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. Inhalt der Planung
6. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
7. Sonstiges

## 1. Plangebiet

Die Änderungsfläche beinhaltet mehrere Flurstücke im östlichen Bereich des Bebauungsplanes 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“. Es handelt sich um die Flurstücke 29/5; 29/2; 29/4; 24/4 der Flur 23 der Gemarkung Harlingerode. Der Änderungsbereich wird im Norden durch eine Grünfläche und die Verbindungsstraße zwischen Harlingerode und Bettingerode (K 46) begrenzt. Im Osten grenzt eine baumbewachsene Böschung an das Plangebiet. Im Süden bildet die Straße Gödeckekamp die Grenze des Plangebietes. Im Westen grenzen bebaute Gewerbegrundstücke an die Änderungsfläche.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan ist aus aktuellem Anlass zu ändern. Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich eine geplante Verkehrsfläche. Es will sich dort ein Betrieb aus der Logistikbranche ansiedeln, der für seine Entwicklung die gesamte Fläche ohne die öffentliche Verkehrsfläche benötigt. Die Stadt Bad Harzburg hat seit Jahren das erklärte Ziel, das Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord als Standort für die Logistikbranche weiter zu etablieren. Dies zum Einen weil dieser Branche eine positive Entwicklung prognostiziert wird, was für den Wirtschaftsstandort Bad Harzburg mit traditionell geringer Gewerbesteuererinnahme eine wesentliche Option für die Zukunft darstellt. Zum anderen weil das Gewerbegebiet durch seine Lage hervorragend geeignet ist, den Ansprüchen an eine Lokal-, bzw. Regionalentwicklung zu dienen. Diese Eignung wurde bereits in einem Logistik-Standort-Check der LMC GmbH gutachterlich festgestellt. Da Logistikbetriebe in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, ist die Rücknahme der bisher vorgesehenen Erschließungsstraße, zugunsten größerer Flächeneinheiten, auch unabhängig vor der konkreten Ansiedlung sinnvoll.

Aktuell kommt aber aus den o. g. Gründen, der Ansiedlung dieses Betriebs eine hohe Bedeutung zu. Dem steht auch nicht entgegen, dass er als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten gem. § 12 BImSchV/Störfall-Verordnung einzustufen ist. Gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO sollte die Zulässigkeit planungsrechtlich nicht allein nach den Anforderungen des BImSchG beurteilt werden, sondern letztendlich in einer Einzelfallprüfung geprüft werden. In der Einzelfallprüfung ist zu prüfen, ob der Betrieb zulässigerweise zugelassen werden kann. Für den vorliegenden Fall liegt diese Prüfung in Form eines „Gutachtens zur Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebsbereiches nach StörfallV in direkter Nachbarschaft zu Schutzobjekten“, erstellt durch die Betreuungsgesellschaft für Umweltfragen Dr. Poppe AG (siehe Anlage) vor. Hier wird zunächst festgestellt, dass bei den untersuchten Szenarien die angemessenen Abstände in aller Regel eingehalten werden. Größtenteils beschränken sich die Auswirkungen lediglich auf das Betriebsgelände selbst. Allein bei der Wärmestrahlung und/oder Trümmerflug im Brandfall wird der angemessene Abstand leicht überschritten. Um dieses Risiko auszuschließen schlägt der Gutachter vergleichsweise einfach zu realisierende Maßnahmen vor (Erhöhung Erdwall auf 4 m oder Tausch von Lagerabschnitten bzw. innerbetriebliche organisatorische Maßnahmen). Diese Festlegungen sind als Auflage im Genehmigungsbescheid auch rechtssicher umzusetzen.

Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

- Zunächst ist ein Nutzungskonflikt, verursacht durch die Unterschreitung des angemessenen Abstands zu einem Schutzobjekt zu konstatieren.
- Auf der Grundlage einer gutachterlichen Feststellung können konkrete Maßnahmen benannt werden, die diesen Konflikt lösen.
- Grundsätzliche Alternativen, etwa die Ansiedlung des Betriebs in einem anderen Gewerbegebiet können nicht in Frage kommen, da kein alternatives Gebiet zur Verfügung steht. Aufgrund der konkreten Lage Bad Harzburgs und des Gewerbegebiets und unter Berücksichtigung der Belange der Stadt (s.o.) kommt nur dieser Standort in Frage.
- Zu berücksichtigen ist auch, dass die Stadt Bad Harzburg als ausgewiesenes Mittelzentrum auch die raumordnungspolitische Aufgabe der Schaffung von Arbeitsplätzen zukommt.
- Darüber hinaus kommt der konkreten Ansiedlung des Betriebes eine hohe wirtschaftliche und standortstrukturelle Bedeutung zu (s.o).
- Von daher wird unter Lösung des Nutzungskonflikts in der Abwägung der o.g. Argumente an der grundsätzlichen Zielsetzung, der Ansiedlung des Betriebes festgehalten.

- Die notwendige Sicherung der zur Lösung des Nutzungskonfliktes nötigen Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. (siehe Nr. 5 – Inhalt der Planung). Damit ist dieser Konflikt sowohl auf planungsrechtlicher als auch auf genehmigungsrechtlicher Ebene lösbar. Auf planungsrechtlicher Ebene ist die Lösung der städtebaulichen Vertrag und auf genehmigungsrechtlicher Ebene die Übernahme der im städtebaulichen Vertrag enthaltenen Maßnahmen als Auflage in die Genehmigung.

Weiterhin werden die, durch die Hochspannungsfreileitung baulich eingeschränkten Bereiche des Plangebietes explizit festgelegt.

### **3. Bestehender Rechtszustand**

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Änderungsfläche als Gewerbegebiet, Grünfläche für Schutzpflanzung und Verkehrsfläche einschließlich Verkehrsgrün ausgewiesen. Das Gewerbegebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer 2-geschossige Bebauung sowie einer Baumassenzahl von 3,5 und offener Bauweise festgesetzt. Eine textliche Festsetzung schränkt die Bebauung unterhalb der 110kV-Freileitung auf einen Mindestabstand von 5,0m unterhalb des tiefsten Durchhanges ein.

Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 9,0 m und einer seitlichen Verkehrsgrünfläche von 5,0 m festgesetzt. Am Ende der Verkehrsfläche befindet sich ein Wendehammer. Dieser ist im Norden von der Verkehrsgrünfläche eingefasst. Die Grünfläche führt östlich des Wendehammers auf die festgesetzte Grünfläche für Schutzpflanzung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Änderungsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **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 und im Verbund mit den Städten Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Im LROP ist den Mittelzentren eine landesweite Bedeutung für ausgeglichene und nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zugewiesen.

Die Darstellung „W“ und „A“ = Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten wird die Entwicklung von Arbeitsstätten mit der Ansiedlung des Betriebes im Grundsatz entsprochen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 (RROP 2008) ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Die Stadt gehört zum Mittelzentralen Verbund. Dieser hat für den Harz und das Harzvorland eine regional hohe Bedeutung und ist als wichtiger Wohn- und Arbeitsmarkstandort zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur sind die Orte des Verbundes von landesweiter Bedeutung.

Das Plangebiet selbst befindet sich im vorhandenen Siedlungsbereich.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist in der Karte Einzelziele und Maßnahmen die Verbesserung bzw. die Anlage von Straßenbegleitgrün im Plangebiet genannt und der Hinweis auf Nutzungseinschränkungen auf kontaminierten Böden gegeben.

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

## 5. Inhalt der Planung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Straßenverkehrsfläche mit anliegender Verkehrsgrünfläche, wird aus der Planung herausgenommen. Das gesamte Flurstück wird als Gewerbegebiet dargestellt. Die östliche Grenze der Fläche wird entlang der Grünfläche durch Grenzverschiebung ohne Flächendifferenzen begradigt, um Grenzen zu schaffen, die in der Örtlichkeit einzumessen sind. Die Straße „Gödeckekamp“ erhält im Osten einen Abschluss. Hieran schließt ein Feldweg Richtung Osten an. Zusätzlich schließt auch ein Feldweg in südlicher Richtung an. Hierzu wird die Verkehrsfläche im Plan angepasst.

Aus dem in Punkt 2 der Begründung angesprochenen Nutzungskonflikt ergeben sich keine neuen Festsetzungen für den Bebauungsplan.

Zwar wäre es denkbar, den Konflikt durch Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Abstände der Nutzungen zu minimieren oder aufzulösen. Dagegen spricht aber, dass sich aus dem Gutachten keine entsprechende rechtssichere Lösung entwickeln lässt. Hinzu kommt, dass in diesem Fall sich automatisch Gewerbeflächen ergeben würden, die für eine betriebliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Da die dann mittel- bis langfristig nötigen Flächen automatisch an anderer Stelle, etwa durch Ausweitung des Gewerbegebiets, entwickelt werden müssten, wäre zwangsläufig ein insgesamt höherer Flächenverbrauch die Folge, was dem Gebot des flächensparenden Umgangs mit der Ressource Boden entgegenstehen würde.

Denkbar ist auch die Festsetzung einer Fläche für den Schutzwall (siehe Pkt. 2), verbunden mit einer Höhenfestsetzung. Gegen eine solche Festsetzung spricht, dass auch der Änderungsbereich des Bebauungsplans weiter den Charakter eines Angebotsbebauungsplans behalten soll. Damit soll der weiteren Entwicklung des konkreten Vorhabens, aber auch des gesamten Betriebs auf der z. Z. noch nicht konkret überplanten Grundstücksfläche ein möglichst weiter Spielraum gegeben werden. Gleichzeitig kann damit den Genehmigungsbehörden ein erweiterter Spielraum für ergänzende oder schärfere Auflagen (z. B. ein höherer Wall) gegeben werden.

Andererseits ist es durchaus sinnvoll den in Pkt. 2 genannten Konflikt schon auf der Ebene der Bauleitplanung so weit zu regeln, dass die Genehmigungsbehörden konkret umzusetzende Maßnahmen ggf. als Auflagen übernehmen können. Das geeignete Instrument hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag, in welchem dem Bauherren die Maßnahmen verbindlich auferlegt werden und auf den sich die Genehmigungsbehörden bei Ihren Genehmigungen beziehen können. Ein solcher Vertrag bezieht sich auf das konkrete Vorhaben. Das gewerbliche Grundstück wird somit nicht durch ggf. unnötige Festsetzungen in seiner Ausweisung eingeschränkt. Der städtebauliche Vertrag ist damit in der Abwägung der planungsrechtlichen Möglichkeiten das geeignetste Instrument.

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

### *Vermeidung:*

Mit der Umsetzung der Planung wird der bereits vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt verringert. Die Vermeidung der Planung beinhaltet einen höheren Eingriff in den Naturhaushalt. Die Änderung ist deshalb sinnvoll.

Als Besonderheit sind denkbare Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter durch einen Störfall zu betrachten: Im Falle eines Störfalles sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Luft, Boden und Wasser denkbar. Denkbare Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind in Form eines „Gutachtens zur Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebsbereiches nach StörfallV in direkter Nachbarschaft zu Schutzobjekten“, erstellt durch die Betreuungsgesellschaft für Umweltfragen Dr. Poppe AG (siehe Anlage) untersucht worden. Hier wird zunächst festgestellt, dass bei den untersuchten Szenarien die angemessenen Abstände in aller Regel eingehalten werden. Größtenteils beschränken sich die Auswirkungen lediglich auf das Betriebsgelände selbst. Allein bei der Wärmestrahlung und/oder Trümmerflug im Brandfall wird der angemessene Abstand leicht

überschritten. Um dieses Risiko auszuschließen schlägt der Gutachter vergleichsweise einfach zu realisierende Maßnahmen vor (Erhöhung Erdwall auf 4 m oder Tausch von Lagerabschnitten bzw. innerbetriebliche organisatorische Maßnahmen). Diese können als Auflage im Genehmigungsbescheid auch rechtssicher umgesetzt werden.

*Minimierung:*

Eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird durch die Änderung der Planung erreicht.

*Ausgleichsmaßnahmen:*

Die Ausgleichsmaßnahmen aus dem bestehenden Bebauungsplan (textlichen Festsetzung Nr. 3, 6 + 9) werden unverändert übernommen. Es sind in der folgende Ausgleichsmaßnahmen enthalten:

**Nr. 3: Flächen zur grünordnerischen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Nr. 6. Öffentliche Grünflächen**

**Nr. 9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 Abs. 4 BNatSchG)**

Durch die Übernahme ist der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ausgleich auch im Bereich der Änderungsfläche gegeben.

### **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 Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

## **7. Sonstiges**

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Stadt Bad Harzburg und die Stadtwerke Bad Harzburg bezüglich Wasser, Abwasser Strom und Gas gewährleistet.

Die Abfallentsorgung wird von den Kreiswirtschaftsbetrieben sichergestellt.

### **Löschwasserdeckung**

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt der Änderungsbereich zum Teil im Löschwasserdeckungsbereich der vorhandenen 450m<sup>3</sup>-Zisterne des OBI-Marktes. Zusätzlich ist im Plangebiet eine weitere Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 200m<sup>3</sup> geplant.

### **Verkehr**

Entlang der Kreisstraße K 46 ist eine 20 m breite Bauverbotszone erforderlich. Diese ist im Plan nachrichtlich übernommen und mit dem Planzeichen für nicht zu bebauende Flächen belegt.

### **Baugrund**

Im Bereich der Planungsfläche sind durch Auslaugung der im Untergrund bereits oberflächennah anstehenden löslichen Gesteine (Oberkreide) die geologischen Voraussetzungen für das Entstehen von Erdfällen gegeben.

Im Plangeltungsbereich und in der näheren Umgebung sind bisher keine Erdfälle bekannt Die nächsten bekannten Erdfälle liegen in mehr als 500 m Entfernung westlich der Planungsfläche. Damit besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. (Gefährdungsklasse 3 gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24110/2 -) Für das Bauvorhaben sind bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Konstruktionen sind so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalls nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.

Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entspr. Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statischen Auswertungen des LBEG haben 70 % aller bekannten Erdfälle in Nds. Einen Anfangsdurchmesser bis zu 5,0 m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls gefordert wird, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5,0m für den Bemessungsfall angesetzt werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allg. Vorgaben des der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1045:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können den Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

### **Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelange gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Umweltbelange gegenüber Zielen der Stadt Bad Harzburg, das Plangebiet einer großflächigen Nutzung zuzuführen, zurückgestellt werden können. Mit der Umwandlung von Verkehrsfläche und Verkehrsgrün in Bauland ist der bisher geplante Eingriff minimiert worden. Die immissionsschutzrechtlichen Hindernisse konnten ebenfalls im Zuge der Planung ausgeräumt werden. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen.

Bad Harzburg, den 16.12.2015

A b r a h m s  
Bürgermeister

**Stellungnahme aus dem Verfahren der öffentlichen Auslegung § 3(2) BauGB  
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Polizeidirektion GS:</u> Aus hiesiger Sicht bestehen keine Bedenken</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH:</u> Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderungen an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten privater Investoren. Für die Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Wir beantragen, - dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/Änderung/Verlegung ihrer TK-Linien auf Grund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen. - wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit TK-Infrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicher zu stellen, dass – für den Ausbau des TK-Netzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belastend festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingetragen wird, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplante Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr geändert werden.</p>	<p>Vorhandene Kommunikationslinien werden nicht beeinträchtigt, da die Veränderungen an den Verkehrswegen lediglich auf dem Papier stattfinden.</p>

<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p><u>IHK Braunschweig:</u> Die Planänderung ist aus wirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>HarzEnergie Netz GmbH</u> Der Planbereich 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>Kabel Deutschland:</u> Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de">Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</a></p>	<p>Der Hinweis zu den Erschließungskosten wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 371/1 berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal- Zellerfeld als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig:</u> Diese Stellungnahme erfolgt im Hinblick auf den bei mir anhängigen Antrag der PLG mbH auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für ein Chemikalienlager im Geltungsbereich Ihres o.g. Bebauungsplanes. Mit der beabsichtigten 4. Änderung dieses Bebauungsplanes bezwecken Sie, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der PLG mbH</p>	<p>Durch die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“ soll die Ansiedlung der Fa. PLG mbH ermöglicht werden. Allerdings soll für auch den Bereich der 4. Änderung den bisherigen Charakter des Bebauungsplanes als sog. „Angebotsbebauungsplan“ beibehalten werden. D.h., es sollen keine Festsetzungen getroffen werden, die für den</p>

herbeizuführen.

Der Abstand des geplanten Chemikalienlagers (Betriebsbereich mit erweiterten Pflichten nach Störfallrecht) von schutzwürdigen Objekten ist aus naturwissenschaftlicher Sicht (Fachgutachten) zu gering. Deswegen verlangt das Bauplanungsrecht von Ihnen die Abwägung, welche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Bewältigung des Nutzungskonflikts getroffen werden. Eine solche Abwägung fehlt in Ihrem Entwurf des Bebauungsplanes. Sie sollten die bauplanerische Abwägung noch vornehmen, damit der Bebauungsplan im Genehmigungsverfahren angewendet werden kann. Andernfalls werde ich die von der PLG mbH beantragte immissionsschutzrechtliche Genehmigung ablehnen müssen.

Wir haben die rechtlichen Anforderungen und Bearbeitungsschritte für eine rechtssichere bauleitplanerische Abwägung am 14.10.2015 in Ihrem Hause, mit Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Goslar), erörtert.

Daraufhin sind Sie meinem Rat gefolgt, sich von der PLG mbH ein Fachgutachten zum angemessenen Abstand nach Störfallrecht vorlegen zu lassen. Die nach naturwissenschaftlichen Grundsätzen vorgenommene Ermittlung des angemessenen Abstands des Chemikalienlagers zu schutzwürdigen Nutzungen ist eine unverzichtbare Voraussetzung dafür, dass Sie bauleitplanerisch abwägen können.

Nach dem Fachgutachten vom 19.10.2015, das sie am 27.10.2015 erhalten haben, wird der angemessene Abstand nicht gewahrt, d.h. der Abstand des geplanten Chemikalienlagers zu einem schutzwürdigen Objekt ist zu gering. Daraufhin haben Sie keine zeichnerischen oder/und textlichen Festsetzungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes eingefügt (sondern in Nr. 1 nur einen textlichen Hinweis an die Immissionsschutzbehörde formuliert). Die Begründung zum Bebauungsplan haben Sie entsprechend den Vorschlägen des Gutachters ergänzt. Den so aktualisierten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und das beigefügte Fachgutachten haben Sie am 02.11.2015 öffentlich ausgelegt.

In der sehr kurzen Zeit zwischen Erhalt des Fachgutachtens und öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs war es offensichtlich objektiv unmöglich, zu prüfen und zu entscheiden, welche zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen in Anbetracht des Abstandsgebots in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gerade dies ist jedoch die bauleitplanerische Abwägung, die von Ihnen nach Baugesetzbuch und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verlangt wird.

Wie ich es im Telefongespräch mit Herrn Beckröge am 19.11.2015 in Aussicht gestellt habe, gebe ich Ihnen nun konkrete Hinweise, in welcher Hinsicht und mit welchen Ergebnisalternativen die bauleitplanerische Abwägung nach meiner Auffassung vorgenommen werden sollte.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“ hat für einen Teilbereich des Plangebietes, der dem Standort des geplanten Vorhabens der

Geltungsbereich Vorgaben machen, die sich exakt auf den ersten Bauabschnitt (BA) der Firma bezieht, um die Möglichkeit offen zu halten, auf dem relativ großen Grundstück in späteren Bauabschnitten ergänzende aber durchaus variierende Vorhaben zu verwirklichen. Unter diesem Aspekt erscheint aber auch eine Einbeziehung des gesamten Planes in das laufende Änderungsverfahren als nicht sinnvoll.

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung ist in der Tat über einen möglichen Nutzungskonflikt zwischen dem anzusiedelnden Betrieb und bereits vorhandenen Betrieben (v .a. Tierarztpraxis und Baumarkt9 abzuwägen. Im diesem Rahmen ist zunächst die Bedeutung der geplanten Betriebsansiedlung in die Abwägung einzustellen:

Die Stadt Bad Harzburg hat seit Jahren das erklärte Ziel, im Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord als Standort für die Logistikbranche weiter zu etablieren. Dies zum einen weil dieser Branche eine positive Entwicklung prognostiziert wird, was für den Wirtschaftsstandort Bad Harzburg mit traditionelle geringer Gewerbesteuererinnahme eine wesentliche Option für die Zukunft darstellt. Zum anderen weil das Gewerbegebiet durch seine Lage hervorragend geeignet ist, den Ansprüchen an eine Lokal-, bzw. Regionalentwicklung zu bedienen. Diese Eignung wurde bereits in einem Logistik-Standort-Check der LMC GmbH gutachterlich festgestellt. Da Logistikbetriebe in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, ist die Aufgabe der aus der bisher vorgesehenen Erschließungsstraße resultierenden eher kleinteiligen gewerblichen Parzellierung zugunsten größerer Flächeneinheiten auch unabhängig vor der konkreten Ansiedlung sinnvoll.

Aktuell kommt aber aus den o. g. Gründen der Ansiedlung dieses Betriebs eine hohe Bedeutung zu.

Dem ist dann ein möglicher immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikt mit anderen Betrieben gegenüberzustellen.

Dazu liegt als Abwägungsmaterial das „Gutachten zur Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebsbereiches nach StörfallV in direkter Nachbarschaft zu Schutzobjekten“, erstellt durch die Betreuungsgesellschaft für Umweltfragen Dr. Poppe AG vor. Hier wird zunächst festgestellt, dass bei den untersuchten Szenarien die angemessenen Abstände in aller Regel eingehalten werden; größtenteils würden sich die Auswirkungen lediglich auf das Betriebsgelände selbst beschränken. Allein bei der Wärmestrahlung und/oder Trümmerflug im Brandfall wird der angemessene Abstand leicht überschritten. Um dieses Risiko auszuschließen schlägt der Gutachter vergleichsweise einfach zu realisierende Maßnahmen vor (Erhöhung eines ohnehin geplanten Erdwall südlich des geplanten Betriebes auf 4 m und innerbetriebliche organisatorische Maßnahmen), die als Auflage im Genehmigungsbescheid auch rechtssicher umgesetzt werden können.

PLG mbH benachbart ist, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“ im Jahre 1998 und wurde mit der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes in den Jahren 2001 und 2008 ergänzt. Die Festsetzung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ruft innerhalb des Plangebietes einen Nutzungskonflikt zwischen sog. Störfallbetrieben, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln können, und den Einzelhandelsbetrieben mit beträchtlichem Publikumsverkehr hervor. Die Bewältigung des Nutzungskonflikts erfordert eine bauleitplanerische Abwägung. Eine solche fehlt, da hierzu keine zeichnerischen oder/und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind, und da nicht einmal in den Begründungen zur Neuaufstellung und zu den Änderungen des Bebauungsplanes ausgeführt wird, wie der im Bebauungsplan angelegte Nutzungskonflikt bewältigt werden soll. Aus diesen Gründen liegt die rechtliche Wertung nahe, dass der derzeitige Bebauungsplan (vor der beabsichtigten 4. Änderung) wegen der Nichtausübung der notwendigen Abwägung ganz oder teilweise unwirksam ist.

(Erläuterung: Der Nutzungskonflikt war bis zu der zur Anwendung der Seveso-II-Richtlinie getroffenen Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs zum angemessenen Abstand von Störfallbetrieben sicherlich schwer zu erkennen, weshalb die Stadt bis zu diesem Zeitpunkt nicht nachlässig gehandelt hat. Dies ändert jedoch nichts daran, dass der Bebauungsplan – rein objektiv betrachtet, also ohne eine hier irrelevante Verschuldensfrage – schon vor der Entscheidung des EuGH den Abwägungsmangel enthalten hatte.)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bietet Ihnen die Gelegenheit, die Abwägung nun vorzunehmen und hierdurch den Abwägungsmangel zu beheben. Bei der beabsichtigten Änderung, mit der die Ansiedlung eines Betriebes mit erweiterten Pflichten nach Störfallrecht ermöglicht werden soll, drängt sich die Notwendigkeit der bauleitplanerischen Abwägung geradezu auf. Die Abwägung im Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes muss wegen der zu dem geplanten Störfallbetrieb vorhandenen Detailkenntnisse vorhaben bezogen vorgenommen werden.

Ich empfehle Ihnen, zu prüfen, ob Sie eine zusätzliche Abwägung für das gesamte Plangebiet vornehmen, um den dargelegten generellen Abwägungsmangel zu beheben.

Die Abwägung im Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist für Sie erst möglich geworden, seitdem das Fachgutachten zum angemessenen Abstand nach Störfallrecht vorliegt. Deswegen rate ich Ihnen, sich die für eine rechtssichere Abwägung notwendige Zeit zu nehmen, also an Ihrem bisherigen Zeitplan zur Inkraftsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht festzuhalten.

Bei der Abwägung müssen Sie insbesondere prüfen und entscheiden, welche zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen Sie zu Lasten von

Weiter ist im Rahmen der Abwägung zu klären, inwieweit im dieser Nutzungskonflikt im Bebauungsplan selbst abschließend zu klären ist.

Gem. § 15 (3) BauNVO sollte die Zulässigkeit planungsrechtlich nicht allein nach den Anforderungen des BImSchG beurteilt werden, sondern letztendlich in einer Einzelfallprüfung geprüft werden, ob der Betrieb zulässigerweise zugelassen werden kann. Da im Ergebnis des o. g. Gutachtens geklärt wurde, dass eine Lösung des Konflikts durch die genannten Auflagen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu regeln ist, muss im Bebauungsplan keine abschließende Regelung getroffen werden. Dies erscheint auch unter dem Aspekt sinnvoll, als es sich ja weiter um einen Angebotsbebauungsplan handeln soll (s.o.) und die vorgeschlagenen Regelungen ja für den Rest der Fläche keinen Sinn ergeben. So ist es ja ohne weiteres möglich, dass in weiteren Bauabschnitten Vorhaben realisiert werden sollen, die nicht als Störfallbetrieb einzustufen sind.

Da aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes allerdings eine weitergehende Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung wünschenswert ist, wird das Änderungsverfahren um das Instrument eines „städtebaulichen Vertrages“ ergänzt. Dieser Vertrag regelt zwingend die Realisierung der o. g. Maßnahmen und wird vor Satzungsbeschluss für die Änderung ebenfalls vom Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen. Der Bebauungsplan ist nur im Zusammenhang mit diesem Vertrag anwendbar und die im Vertrag genannten Regelungen gelten einerseits unmittelbar und werden ggf. als Auflagen Bestandteil der nachfolgenden Genehmigungen

Gewerbebetrieben mit Betriebsbereichen nach Störfallrecht und welche zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen Sie zu Lasten von Einzelhandelsbetrieben treffen, um den Abstand zwischen diesen vom Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen zu vergrößern oder um Flächen für schützende Anlagen (z.B. hoher Erdwall) zu reservieren. Das Baugesetzbuch (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24) und die Baunutzungsverordnung bieten sicherlich geeignete Rechtsgrundlagen für die Festlegung von Flächen, die nicht für Betriebsbereiche nach Störfallrecht oder für Einzelhandelsbetriebe genutzt werden dürfen oder die für Schutzvorkehrungen zur Abschirmung von Störfallanlagen freigehalten werden müssen. (Die Rechtsgrundlagen kennen Sie selbst und umso mehr mit Unterstützung vom Landkreis Goslar als Bauaufsichtsbehörde besser als ich.)

Nur soweit Festsetzungen im Bebauungsplan nicht sachgerecht sind, darf erwogen werden, die Bewältigung des Nutzungskonflikts auf die Ebene der Genehmigungsverfahren zu verlagern. Dafür gelten strenge Anforderungen (vgl. Fricke, der Konflikttransfer in der Bauleitplanung, UPR 2014, S. 97, 99, 3. – Ihnen als pdf-Datei mit E-Mail vom 12.10.15 zugesandt).

Soweit die Konfliktbewältigung nach Ihrer Abwägungsentscheidung teilweise auf das Genehmigungsverfahren verlagert wird, muss dies eingehend begründet werden. In Klageverfahren, z.B. Normenkontrollverfahren oder Klagen gegen eine Genehmigung nach BImSchG oder gegen eine Baugenehmigung, würde anhand der Begründung zum Bebauungsplan geprüft werden, ob die Abwägungsentscheidung rechtmäßig war.

Die fachliche Richtigkeit des Fachgutachtens vom 19.10.2015 zum angemessenen Abstand nach Störfallrecht, das Sie von der PLG mbH zum Verfahren der 4. Änderung Ihres Bebauungsplanes erhalten haben und dafür für Ihre Abwägungsentscheidungen große Bedeutung hat, wird zurzeit noch mit Hilfe der Zentralen Unterstützungsstelle der Gewerbeaufsichtsverwaltung überprüft. Das Ergebnis der Prüfung werde ich Ihnen sobald wie möglich mitteilen.

Die PLG mbH als Antragstellerin im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren und der Landkreis Goslar als Bauaufsichtsbehörde (mit Bezug auf die Teilnahme von Herrn Langer an der Besprechung am 14.10.2015 in Bad Harzburg) erhalten Durchschriften dieser Stellungnahme zur Kenntnis.

Landkreis Goslar:

Meine Stellungnahme vom 19.08.15 zu o.a. Bauleitplanverfahren wurde zu den Punkten Naturschutz, Erschließung und Planungsrecht/Redaktionelles nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich daher auf die Stellungnahme, die ich vollumfänglich aufrechterhalte.

In der Abwägung zur Stellungnahme vom 19.08.2015 wurde der Planungswille der Stadt zum Ausdruck gebracht.

<p><i>Stellungnahme vom 19.08.2015</i> <i>Naturschutz:</i> Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Flächenbilanzierung im weiteren Verfahren zu erstellen, da sich die Flächenzuschnitte ändern. Auf der Grundlage der 4. Änderung hat sich die Fläche des festgesetzten Gewerbegebietes in Teilbereichen verändert. Es entfallen festgesetzte Grünflächen, wie z.B. das Straßenverkehrsgrün sowie Teilbereiche im Nordosten.</p> <p>Ebenso sind Aussagen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch einen großen, massiven Baukörper, der mit der neuen Planung möglich ist, im Vergleich zu bisher zulässigen kleineren Baukörpern notwendig, da hier von einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Ich weise darauf hin, dass die angegebene Rechtsgrundlage nicht existiert und bitte um Korrektur.</p>	<p><i>Abwägung zur Stellungnahme vom 19.08.2015</i> <i>Naturschutz</i> Dem Hinweis auf die Erstellung einer Flächenbilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung einer Flächenbilanz wird jedoch abgelehnt, da die Veränderung der äußeren Abgrenzung der Gewerbefläche keine Änderung der Gesamtbilanz bezüglich der bisherigen Flächen beinhaltet. Durch den Wegfall der voll versiegelten Verkehrsflächen und der Verkehrsgrünflächen, die eher als untergeordnete Flächen zu beurteilen sind, ist eine Verbesserung der Flächenbilanz vorhanden, wie bereits im Umweltbericht beschrieben. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch den Baukörper nicht erkannt werden. Da die Gewerbeflächen bisher nicht als Kleinteilige Grundstücke vermessen wurden, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bereits voll berücksichtigt worden. Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Planänderung nicht verändert, eine Begrünung der Wandflächen ist durch die örtlichen Bauvorschriften weiterhin festgesetzt und bei einer Bebauung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes wird die Sicht auf die freie Landschaft verbaut. Aus gemeindlicher Sicht ist damit keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben und deshalb werden keine weiteren Aussagen zum Landschaftsbild vorgenommen.</p> <p>Da es in der Stadt Bad Harzburg eine „Satzung über Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen“ gibt, ist eine Rechtsgrundlage vorhanden. Diese wird hier angewendet. Eine Korrektur findet somit nicht statt.</p>
<p><i>Planungsrecht/ Redaktionelles:</i> In der Planzeichnung fehlt in der Gemeinbedarfsfläche das „F“ für die Zweckbestimmung Feuerlöschzisterne. Textliche Festsetzungen müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Der Betroffene muss den Regelungsinhalt zweifelsfrei erkennen und dieser muss aus der Planzeichnung eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein. Bei einigen Festsetzungen, die sich inhaltlich auf den Geltungsbereich des Urplanes mit deren Änderungen beziehen, ist dies nicht gegeben. Sie korrespondieren nicht mit der Planzeichnung der 4. Änderung. Folgende Textliche Festsetzungen sollten gestrichen oder überarbeitet werden: Nr.4, Nr. 6.1 hinsichtlich Verkehrsgrünflächen, Nr. 6.2 – 6.5 sowie Nr. 7.</p> <p>Die Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB stellt keine textliche Festsetzung dar, sondern ist unter der Überschrift Kennzeichnung gesondert aufzuführen. Die Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar sowie die Bauverbotszone gem. § 24 Abs.1 Nr.1 NStrG sind gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Ich bitte zu überprüfen, ob alle Regelungen der ÖBV für die 4. Änderung</p>	<p><i>Planungsrecht/ Redaktionelles:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Die Bauverbotszone ist im Plan enthalten. Sie wird jedoch besser kenntlich gemacht.</p> <p>Die ÖBV Nr. 4 ist zur besseren Integration in die Landschaft aufgenommen</p>

<p>übernommen werden sollen. Dies gilt insbesondere für die Nr. 4. Eine Fassadenbegrünung von mind. 30 % ist aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nicht sinnvoll. Die Aussagen zu Nr.1 – Geltungsbereich – sind zu überarbeiten.</p>	<p>worden. Diesen Punkt hatte der Landkreis am Anfang der Stellungnahme bemängelt. Durch die Feuerwehren wurde keine Beanstandung hinsichtlich des Brandschutzes vorgebracht. Die Aussage in Nr. 1 ÖBV wird angepasst.</p>
<p><i>Erschließung:</i> Die Aussagen in der Begründung hinsichtlich der geplanten Verkehrsfläche sind nicht nachvollziehbar. Weder eine Verkehrsgrünfläche noch ein Wendehammer wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Anpassung bezüglich der Verkehrsfläche wegen einer Kurvenausbildung im Osten ist auch nicht erkennbar. Die Begründung ist um Aussagen, die anhand der Planzeichnung nachvollziehbar sind, zu ergänzen. Die gesicherte verkehrliche Erschließung ist darzulegen. Bezüglich der festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten belegt ist, sind ebenfalls Aussagen zu ergänzen. Es wird nicht deutlich, ob die Grünfläche mit Schutzpflanzung ihren Charakter behält oder Flächen befestigt werden, um eine verkehrliche Verbindung für Fahrzeuge zu schaffen. Dann müsste die Fläche mit der Festsetzung GFLR aus der Bilanzierung als Grünfläche herausgenommen werden.</p> <p><i>Abfallwirtschaft:</i> Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht der Kreiswirtschaftsbetriebe keine Bedenken, wenn ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum geplant werden.</p> <p><i>Kreisstraßenwesen:</i> Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an die K 46. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Bauverbotszone von 20 m gem. § 24 NStrG einzuhalten ist. Ich empfehle, aus Übersichtlichkeitsgründen auf der Planunterlage die angrenzende K 46 als Verkehrsfläche darzustellen. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich zu übernehmen. Darüber hinaus sollten Aussagen zur Bauverbotszone entlang der K 46 in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p><i>Vorbeugender Brandschutz:</i> Unter der Voraussetzung des beschriebenen zusätzlichen Neubaus einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ bestehen hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p>	<p><i>Erschließung:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird überarbeitet.</p> <p>Die GFL-Rechte sind bereits in den vorangegangenen Plänen enthalten. Eine Änderung der Bilanzierung erfolgt auf Grund dessen nicht.</p> <p><i>Abfallwirtschaft:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kreisstraßenwesen:</i> Die Bauverbotszone ist im Plan enthalten. Sie wird jedoch besser kenntlich gemacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet.</p> <p><i>Vorbeugender Brandschutz:</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Darüber hinaus bitte ich Folgendes zu beachten: <b>Planungsrecht:</b> 1. Laut Begründung erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Logistikbetriebes zu schaffen, der unter die 12. BlmSchV fällt und somit als Störfallbetrieb einzuordnen ist.</p>	<p><b>Planungsrecht</b> 1. Die fachliche Richtigkeit des Gutachtens wird von der Stadt bei dem Ersteller vorausgesetzt, da es sich um einen bekanntgegebenen Sachverständigen nach § 29 b BlmSchG handelt. Die Ergebnisse des</p>

Den Planunterlagen ist ein Gutachten zur Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebsbereiches nach StörfallV in direkter Nachbarschaft zu Schutzobjekten von der BfU AG vom 19.10.2015 beigelegt. Das Gutachten soll darlegen, ob die im Falle der Ansiedlung des Störfallbetriebes in der vorhandenen bestehenden Gemengelage mit öffentlich genutzten Gebäuden unter Einhaltung angemessener Abstände zulässig ist. Die Folgen möglicher schwerer Unfälle i.S. von Art.12 der Seveso-II-Richtlinie sind zu betrachten und zu begrenzen. Im Zusammenhang ist der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG zu beachten, wobei es für die angemessenen Abstände der verschiedenen Nutzungen untereinander keine konkreten Festlegungen gibt, sondern der Einzelfall zu betrachten ist. Das Fachgutachten soll Aufschluss darüber geben und wird zurzeit vom Gewerbeaufsichtsamt auf fachliche Richtigkeit geprüft. Das Ergebnis bleibt abzuwarten und muss in die Abwägungsentscheidung gem. § 1 Abs.7 BauGB einfließen.

2. Die Tatsache, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes nur eine bestehende Gewerbefläche bezüglich der Straßenfläche und überbaubaren Fläche geringfügig verändert wird, ändert nichts an der Pflicht die bestehenden Konflikte möglichst auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen, da die Ansiedlung des Störfallbetriebes Auslöser der 4. Änderung war und die geplante Nutzung bekannt ist. Die Bewältigung der möglichen Nutzungskonflikte muss in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einfließen. Dies ist besonders schwierig, da nicht der gesamte Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord überplant wird, sondern lediglich der Bereich der für die Ansiedlung des Störfallbetriebes vorgesehen ist. Nur innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung können mögliche Auswirkungen auf Nutzungen durch Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB beschränkt werden. Schutz- oder Abstandsflächen auf benachbarten Bauflächen können nicht festgesetzt werden. Hinsichtlich der Verschiebung der Konfliktbewältigung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verweise ich auf das Urteil BVerwG 4 B 14.11, welches ich der Stellungnahme als Anlage beifüge. Demnach muss die künftige Entwicklung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hinreichend sicher abschätzbar sein. Diesbezüglich halte ich eine Rückkopplung mit der Genehmigungsbehörde des Gewerbeaufsichtsamtes und dem Landkreis Goslar für erforderlich.
3. Der letzte Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 1 bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Einzelfallprüfung von Störfallbetrieben ist zu streichen, da es für die Festsetzung keine Rechtsgrundlage gem. § 9 Abs.1 BauGB gibt. Die Prüfung der Zulässigkeit von Störfallbetrieben erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gem. BImSchG und ist gesetzlich geregelt.
4. Im Plangebiet sind durch Auslaugung der im Untergrund bereits

Gutachtens werden in der Abwägung berücksichtigt und in die Planung übernommen.

2. Im Plan können sehr wohl Flächen festgesetzt werden, die nicht für eine Überbauung zur Verfügung stehen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), durch Festsetzung einer Baulinie. Ebenso kann durch eine textliche Festsetzung festgelegt werden, welche Abstände für bestimmte Nutzungen einzuhalten sind. Zusätzlich wird die Stadt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag bezüglich der Einhaltung der relevanten Vorgaben vor Satzungsbeschluss abschließen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf die Abwägung der Stellungnahme des GAA verwiesen.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Absatz wird gestrichen.

4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche wird mit dem

oberflächennah anstehenden löslichen Gesteine (Oberkreide) die geologischen Voraussetzungen für das Entstehen von Erdfällen gegeben. Das Plangebiet wird der Gefährdungsklasse 3 zugeordnet. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.11. der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.

#### Kreisstraßenwesen

Die Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über eine städtische Straße. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplanentwurf dargestellt und soll freigehalten werden. Grundsätzliche Bedenken bestehen somit nicht. Gem. Nr. 6.4 der textlichen Festsetzungen ist jedoch innerhalb der Schutzpflanzung, die teilweise in der Bauverbotszone liegt, die Anlage einer offenen Regenrückhaltung zulässig. Sofern hier die Bauverbotszone durch bauliche Maßnahmen betroffen sein sollte, so sind diese mit dem Straßenbaulastträger einvernehmlich abzustimmen.

#### Bodenschutz:

Neben der Darstellung des Planzeichens „BP“ in die Planzeichnung ist dies auch in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und die Verordnung nachrichtlich zu übernehmen.

#### Gewässerschutz

Eine Überarbeitung und Überprüfung des für das (gesamte) Gewerbegebiet bestehenden städtischen (zentrale) Entwässerungskonzepts für Niederschlagswasser wird angeregt, da insbesondere für den überplanten Bereich konkrete Überlegungen dezentraler Systeme bestehen und im wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren sind. Auf Grund der planungsrechtlichen Ausgangssituation gewerblicher Nutzungen für den Standort und der aufgenommenen Bodenverhältnisse sollte – vorbehaltlich jeweiliger Einzelfallprüfungen – am zentralen Ableitungssystem grundsätzlich fest gehalten werden und eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für das RW-Kanalnetz die Ausnahme bleiben. Im Hinblick auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren weise ich vorsorglich auf Folgendes hin: Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Plangeltungsbereich nicht ausgewiesen. Maßnahmen des anlagenbezogenen Gewässerschutzes für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zuständigkeitshalber vom für den Vollzug der VAwS zuständigen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu benennen und zu bewerten.

Planzeichen gekennzeichnet. Das LBEG hat jedoch in seiner Stellungnahme darauf verwiesen, dass „*Im Plangeltungsbereich und in der näheren Umgebung bisher keine Erdfälle bekannt sind. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen in mehr als 500 m Entfernung westlich der Planungsfläche. Damit besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. (Gefährdungsklasse 3 gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24110/2 -) Für das Bauvorhaben sind bezüglich der Erdfallgefährdung entspr. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.*“

#### Kreisstraßenwesen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.

#### Bodenschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenerklärung wird angepasst und die nachrichtliche Übernahme erfolgt.

#### Gewässerschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in der Bauverbotszone eine Regenrückhaltung vor. Eine Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes für des gesamte Plangebiet erfolgt im Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Eine Befreiung aus dem Anschluß- und Benutzungszwang erfolgt nur in Ausnahmefällen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.

**Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Wurden nicht abgegeben