

**379 Neuaufstellung  
des Bebauungsplanes „Ellernwiesen“  
gleichzeitig Aufhebung der Bebauungspläne 368/1/1-3, 368/2, 368/3**

**B e g r ü n d u n g**

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Bad Harzburg, in der Gemarkung Harlingerode. Es umfasst die Flächen der bestehenden Bebauungspläne des Gewerbegebietes „Ellernwiesen“ und die in das Plangebiet aufgenommene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

Die Plangebietsfläche liegt südlich der Kreisstraße K 70 „Landstraße“. Im Westen wird das Gebiet von einem landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Süden des Plangebietes stellt sich dieselbe Situation dar, auch hier wird die Plangebietsfläche von landwirtschaftlichen Flächen und Wegen begrenzt. Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet sich „Göttingeröder Straße“.

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut und komplett beplant.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Anlass zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes „Ellernwiesen“ ist die Veränderung der betrieblichen Strukturen im Bereich des Plangebietes. Bei der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes 1985 wurde eine kleinteilige Parzellierung der Flächen vorgenommen. Inzwischen haben sich die im Plangebiet ansässigen Betriebe weiterentwickelt und zum Teil wesentlich vergrößert. Durch Zukauf von Nachbargrundstücken sind festgesetzte Baugrenzen den baulichen Vorhaben der Betriebe hinderlich. Sie benötigen mehr Baufreiheit auf den inneren Flächen des Plangebietes. Hiervon sind auch in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsflächen betroffen. Für diese Flächen wird an anderer Stelle Ersatz geschaffen.

Um den ansässigen Betrieben die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort einzuräumen und die Betriebe an diesem Standort zu halten und zu festigen wird der Bebauungsplan 379 „Ellernwiesen“ neu aufgestellt und gleichzeitig die Bebauungspläne 368/1-3, 368/ und 368/3 aufgehoben.

## **3. Bestehender Rechtszustand**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg weist für die Fläche des Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche aus.

Für den Bereich der Neuauufstellung des Bebauungsplanes ist bereits 1985 eine erste Planung erstellt worden. Diese wurde bereits 3 mal geändert und um 2 Teilflächen erweitert.

Um für das gesamte Plangebiet ein Planpapier mit entsprechenden Festsetzungen zu haben und damit dem Gebot der Gleichbehandlung für alle Beteiligten nachzukommen, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu bebaubaren Flächen und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. In den bebaubaren Flächen sind Festlegungen über Grundflächen, Geschossflächen, Höhenfestsetzungen und Festsetzungen zu Geräuschpegeln gemacht worden.

Wesentliche Festsetzungen werden in die Neuauufstellung übernommen und den neuen Bedingungen im Plangebiet angepasst.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da es sich bei der Planung um bereits durch vorhergehende Bebauungspläne beplante Flächen handelt, ist eine Überprüfung der Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Raumplanung nicht mehr erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da sich die Plangebietsfläche nicht ändert, ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

## **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 sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB.

Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Standort gewählt der einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lässt.

- Derzeit sind im Plangebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen etabliert. Durch Veränderungen in den Betriebsaufläufen und Veränderungen in den Betriebsgeländen durch Flächenzukäufe, Anpassungen von Abläufen in den Betrieben, mussten bereits festgesetzte Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von den ausgewiesenen Stellen an andere Flächen im Plangebiet verlegt werden. Bisher konnte ein Ausgleich durch die Verlagerung erzielt werden. Dies ist mit der Neuaufstellung nicht mehr möglich. Es sollen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem zentralen Bereich des Bebauungsplanes entfernt werden. Die Randeingrünung wird reduziert, um auch den in den äußeren Grundstücken befindlichen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen. Die zum Immissionsschutz festgesetzte Fläche bleibt erhalten.
- Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein bisher nicht eingegrünter Bereich mit einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen versehen.
- Da der Ausgleich für die aufgehobenen Flächen für Ersatzpflanzungen nicht im derzeitigen Plangebiet wiederhergestellt werden können, werden Flächen im direkten Anschluss an die Plangebietsfläche für die Anlage von Ersatzmaßnahmen und Ausgleich gewählt.
- Das Gelände südlich und westlich der Plangebietsfläche dient derzeit als Ackerfläche und in den steil ansteigenden Bereichen im Süden des Plangebietes wurde bereits eine Fläche aus der Nutzung herausgenommen. Um hier einen Verbund von Grünstrukturen zu erzielen, wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Feldhecke angelegt, deren Fläche in das Plangebiet einbezogen wird.

### **Vermeidung:**

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da sich die Situation im vorhandenen Plangebiet als sehr schwierig darstellt. Um den bestehenden Betrieben eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit am Standort zu geben, sind die im Plangebiet gelegenen Ausgleichsflächen sehr störend. Aus diesem Grund wird die generelle Entnahme der Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet in den Randbereich des Plangebietes als unausweichlich angesehen und ist damit nicht vermeidbar. Durch die Anlage einer Feldhecke im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird das westlich gelegene und gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop besser vor Einflüssen aus dem Gewerbegebiet geschützt.

### **Minimierung:**

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Neuanlage von Pflanzflächen im direkten Umfeld des Plangebietes. Die vorhandenen Flächen sind durch ihre Insellagen als nicht hochwertig anzusehen. Die Neuanlage einer zusammenhängenden Pflanzfläche wird die Vernetzung von Grünstrukturen fördern.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen im Plangebiet durchgeführt. Dadurch wird das vorhandene westlich gelegene Biotop besser vor Einflüssen aus dem Gewerbegebiet geschützt. Nicht im Plangebiet möglicher Ausgleich wird an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt.

## **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. Hierfür ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Während und nach der Umsetzung der Bauleitplanung überwacht die Stadt

Bad Harzburg die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch eine stetige Beobachtung der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes.

## **6. Inhalt der Planung**

Dem Planungsziel entsprechend wird der Bereich des Bebauungsplanes 368/1 „In den Ellernwiesen“ sowie die Erweiterungen dieses Bebauungsplanes 368/2 und 368/3 einschließlich der bisher erfolgten Änderungen zu den Plänen zu einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen werden in die Neuplanung übernommen. Die Fläche für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wird neu angelegt und in das Plangebiet aufgenommen.

### Anbindung:

Die Flächen des Plangebietes sind über die örtliche Straße „Am Finkenbrink“ und „Göttingeröder Straße“ an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Beide vorgenannten Straßen binden auf die K 70 „Landstraße“ ein. Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich Parkflächen für die Kunden und Beschäftigten der ansässigen Betriebe.

### Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO wird in der Mitte des Plangebietes aus den bisherigen Planungen im gesamten Plangebiet übernommen. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird das eingeschränkte Gewerbegebiet auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung an der Göttingeröder Straße übernommen.

### Maß der baulichen Nutzung:

Um den ansässigen Firmen die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten wie in anderen Gewerbegebieten der Stadt Bad Harzburg einzuräumen, wird die Grundflächenzahl auf 0,7 erhöht. Nur der östliche Bereich des Plangebietes wird weiterhin die Grundflächenzahl 0,4 erhalten, da hier östlich Wohnbebauung anschließt und eine Verdichtung der Bebauung an dieser Stelle nicht gewollt ist. In den Bereichen des Plangebietes, in denen die GRZ mit 0,7 festgesetzt ist, wird eine zusätzliche Überbauung durch Nebenanlagen ausgeschlossen. Im Bereich des Plangebietes mit einer GRZ von 0,4 bleibt die textliche Festsetzung erhalten, wonach Nebenanlagen nicht zur Berechnung der GRZ heranzuziehen sind.

Damit ist die Obergrenze entsprechend der Baunutzungsverordnung noch nicht voll ausgeschöpft, aber eine gute Ausnutzung der vorhandenen Flächen wird damit erreicht. Hier wird auch dem § 1 a BauGB, in dem auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird, eingegangen. Die Flächen sind bisher bereits genutzt und werden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl nur intensiver genutzt, aber keine bisher ungenutzten Flächen neu überplant und überbaut.

Die Geschoßflächenzahl wird in den östlichen Plangebietsteilen GEe2 und GEe3 aus den vorhandenen Planungen übernommen und mit 0,8 festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet. Im Bereich dieser Plangebietsflächen befinden sich Hallenbauten, die anhand der Festlegung einer max. Firsthöhe besser zu beschreiben.

Auch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird überarbeitet. Im GEe2 und GEe3 des Plangebietes wird die Festsetzung von 2 Vollgeschossen aus der vorhandenen Planung übernommen. Im weiteren Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf Grund der Festsetzung einer max. Firsthöhe entfernt.

Die Festsetzung einer max. zulässigen Bauhöhe (Firsthöhe) bezogen auf NN-Höhen erfolgt den Geländeverhältnissen angepasst in den Teilbereichen GE1 und GEe1 des Plangebietes. Da das Gelände nicht eben ist, sondern eine Hanglage aufweist, werden 2 Teilbereiche festgesetzt. In dem tiefer liegenden Bereich wird eine maximale Höhe der Gebäude von 15,0 m zugelassen und in dem höher liegenden Bereich werden 9,0 m als maximale Firsthöhe von Gebäuden festgesetzt.

### Bauweise:

Um im Plangebiet Lagerhallen oder Fahrzeughallen zulassen zu können, wird für das gesamte Plangebiet abweichende Bebauung zugelassen. In der abweichenden Bebauung sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und einer Länge von 125 m zulässig.

### Grünordnung:

In den Randbereichen werden Pflanzstreifen mit einer Breite von 2,0 m und einer dahinterliegenden Baugrenze von 3,0 m festgesetzt. Im Bereich der Landstraße wird kein Pflanzstreifen festgesetzt, da hier die Einsicht in die Gewerbegrundstücke gewollt ist und als Wirtschaftsförderung dient. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes bleibt der vorhandene Pflanzstreifen erhalten.

Pflanzflächen des Innenbereiches des Plangebietes werden zum größten Teil herausgenommen und in den neuen Randbereich des Plangebietes verlagert. Eine Überprüfung der derzeit festgesetzten Pflanzflächen ergab, dass zwei weitere Flächen, die im Vorentwurf noch enthalten waren entfallen, da sie dem Zweck der sinnvollen Errichtung einer Fläche für Bepflanzung nicht mehr entsprechen. Es verbleiben im Plangebiet 3 Flächen. Sie dienen als Böschungssicherung und Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen und unterschiedlichen Anforderungen an Schallemissionen im Plangebiet. Zwei der Flächen waren bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die dritte Fläche als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt. In der Neuaufstellung des Planes werden alle 3 Flächen mit dem Planzeichen Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Auf einer direkt an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche wird eine 10 m breite Feldhecke als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die neu auszuweisenden Ausgleichsflächen befinden sich im Plangebiet, unmittelbar an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

### Oberflächenwasserabfluss

Im Bereich neuer Bebauung sind Regenrückhaltesysteme im Rahmen von Entwässerungsanträgen bei der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg zu beantragen. Die Vorgaben zur Berechnung der Systeme sind hier ebenfalls rechtzeitig einzuholen.

Die Einleitmenge des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA\_A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, in Verbindung mit Merkblatt DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu ermitteln. Diese Einleitmenge darf 10 l/s\*ha nicht übersteigen.

## **7. Sonstiges**

### Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen zu bewältigen. Auf den Grundstücken sind bereits Regenrückhalteeinrichtungen vorhanden, die eine gedrosselte Ableitung des Wassers realisieren. Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

### Löschwasserdeckung

Entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet zu 100 % im Löschwasserdeckungsbereich der städtischen Wasserversorgung im Stadtgebiet. Es befindet sich eine 100 m<sup>3</sup> Zisterne im Norden des Plangebietes an der Landstraße und ein Hydrant mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h ebenfalls im Plangebiet.

### Bodenschutz:

Entsprechend der Karte des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreises Goslar“ befindet sich das Planungsgebiet im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Entsprechend dieser Einstufung können Bleigehalte von > 1.000 mg/kg oder Cadmiumbelastungen von > 10,0 mg/kg auftreten. Somit ist der Boden als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu betrachten und entsprechend der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet zu behandeln. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten.

Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Im Zuge einer Bebauung könnten konkrete Bodenuntersuchungen gemacht werden, weil sich in anderen Baugebieten herausgestellt hat, dass auch bessere Einstufungen getroffen werden können. Aufgrund der jetzigen Einstufung sind die Angaben der Verordnung anzuwenden. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Eine eingehende Beratung kann beim Landkreis Goslar beim Fachbereich Bauen und Umwelt vorgenommen werden.

#### Altlasten

Im Plangebiet befinden sich 2 altlastenverdächtige Flächen. Diese sind im Altlastenkataster des Landkreises als Verdachtsflächen enthalten. Es haben jedoch bisher auf den Flächen keine Bodenuntersuchungen stattgefunden.

Es handelt sich hier jeweils um eine ehemalige Kfz-Werkstatt. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich der altlastenverdächtigen Flächen sind bodenschutzrechtliche Nebenbestimmungen erforderlich.

#### Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes

Die Rohstoffbetriebe Oker GmbH & Co. betreiben in der südwestlichen Nachbarschaft des Plangebietes einen Steinbruch. Hier wird der Abbau des Gesteins teilweise durch Sprengungen vorgenommen. Diese Gewinnungssprengungen sind erforderlich und beeinträchtigen das Plangebiet unwesentlich durch den Sprengknall bzw. Druckwellen, die spürbar bzw. wahrnehmbar sind.

#### Baugrund

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gibt es keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung, die über die Anforderungen gemäß DIN 4020, DIN 1997-2 hinausgehen.

Der Fachbereich Bergaufsicht weist auf das Mundloch des Hansastollens im südlichen Bereich des Plangebietes hin. Das Mundloch darf nicht überbaut oder durch Baumaßnahmen versperrt werden. Bei konkreten Baumaßnahmen ist das LBEG mit dem Fachbereich Bergaufsicht zu beteiligen.

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

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Harzburg, den 13.03.2013

S.

A b r a h m s  
Bürgermeister

