

1. Änderung des Bebauungsplanes 251 „Schlewecker Straße Ost“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bündheim. Es liegt nördlich der Kernstadt, direkt an der Abfahrt Westerode von der Bundesstraße 4. Die Nördliche Begrenzung bildet die K 30 „Schlewecker Straße“ der Gemarkung Westerode. Diese verbindet die Ortsteile Bündheim / Schlewecke mit dem Ortsteil Westerode und dem überörtlichen Verkehrsnetz. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet eine Grünfläche und der Spiel- und Bolzplatz des Baugebietes „Radauberg“. Westlich grenzt die Bebauung des vorgenannten Baugebietes an. Eine östliche Grenze gibt es nicht, da das Plangebiet spitz zwischen den Straßen K 30 und der „Westeroder Straße“ ausläuft.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan „Schlewecker Straße Ost“.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 66/4, 66/5 und 67 der Flur 1 der Gemarkung Bündheim.

2. Anlass und Ziel der Planung

Als Anlass für die Planung sind die Erweiterungswünsche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu nennen. Durch die bereits im Markt integrierte Station für frische Backwaren ist der Präsentationsbereich für die Waren eingeschränkt worden. Ein Teil des Lagers wurde durch die Backstation in Anspruch genommen. Auf Grund der gegebenen Situation und der Planungen zum Anbau einer Verladestation für Rückgabeprozesse von Leergut sowie den Zukunftsplanungen zu Erweiterungen für die nächsten ca. 10 Jahre ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Sondergebietes Einzelhandel um dem vorhandenen Markt die Möglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu geben. Durch die Veränderung der Anlage der Pflanzflächen kann an der vorhandenen Bebauung die erforderliche Rampe zur Errichtung der Rücknahmestation gebaut werden. Eine Kompensation der in Anspruch genommenen Fläche erfolgt im westlichen Bereich, da hier das allgemeine Wohngebiet in Sondergebiet und Fläche für Maßnahmen geändert wird.

3. Bestehender Rechtszustand

Da die Gebietsausweisungen erhalten bleiben, nur die Größenverteilung der Flächen sich ändert, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weiterhin werden auch die Ausweisungen hinsichtlich Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Größe der Fläche für Stellplätze nicht verändert. Durch die Vergrößerung der Sondergebietsausweisung kann eine zusätzliche Fläche von 650 m² im Sondergebiet versiegelt werden.

Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht angegriffen, da lediglich der bestehende Markt erweitert, aber keine zusätzlichen Geschäfte angesiedelt werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 11.125 m² und liegt damit im Rahmen der Größenvorgabe des § 13 a BauGB von 20.000 m³. Durch die Änderung der Flächenausweisung werden bezüglich der Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das vereinfachte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, weil keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltschutzgüter bestehen, so dass auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB - welche Art von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind - in der Bekanntmachung zur Auslegung sowie auf die Überwachung nach § 4 c BauGB verzichtet werden kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Änderungsfläche als Sonderbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Berichtigung im Verlauf des Verfahrens durchzuführen.

4. raumordnerische Beurteilung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind kommunale Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (sog. „Anpassungsgebot“). Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bedürfen deshalb der raumordnerischen Verträglichkeit mit dem Plansatz 2.3 des LROP Niedersachsen 2012 sowie dem Plansatz 2.1 Großflächiger Einzelhandel des gültigen RROP des ZGB. Dies gilt nach Aussage der unteren Landesplanungsbehörde nicht nur für Neuansiedlungen, sondern auch für Erweiterungen vorhandener Einzelhandelsstandort.

Die Schwelle zur Großflächigkeit ist bereits bei Aufstellung der ersten Bauleitplanung für das Einzelhandelsobjekt 2006 überschritten worden. Hier wurde eine Verkaufsfläche von 950 m² als zulässig erachtet. Die Abstimmung zur Größe des Projektes hat im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes 251 „Schlewecker Straße Ost“ im Vorfeld durch die Stadt Bad Harzburg, den Investor und der Industrie- und Handelskammer sowie zwischen der Stadt Bad Harzburg und dem ZGB als unterer Landesplanungsbehörde stattgefunden. ZGB und IHK hatten keine Bedenken zum Vorhaben. Auf Grund dessen wurde auf ein Raumordnungsverfahren bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes verzichtet. Da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsfläche um 250 m² handelt, ein weiterer Markt nicht angesiedelt wird und die Großflächigkeit bereits bestand wurde in der Zwischenzeit trotzdem ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. In diesem wird die Zulässigkeit der Erweiterung des vorhandenen Marktes nachgewiesen.

Den Prüfraumen bilden die folgenden Ge- und Verbote, die als Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung darstellen.

Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (PS 2.3 Ziffer 03 Nr. 05 LROP).

Der Discounter ist bereits in einem Sondergebiet „Einzelhandel“ vorhanden mit einer abgestimmten zulässigen Verkaufsfläche von 950 m² und soll an diesem Standort gesichert werden. Es findet keine Neuansiedlung statt.

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass der zentrale Siedlungsbereich im LROP nicht abgebildet ist und deshalb das RROP anzuwenden ist. Entsprechend kann der Standort des Marktes als innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches nachgewiesen werden.

→ Das Konzentrationsgebot ist damit erfüllt.

Integrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (PS 2.3 Ziffer 03 Nr. 6 LROP).

Hier wird der Hinweis der IHK aufgegriffen und eine textliche Festsetzung im Plan aufgenommen, die das Sortiment hinsichtlich innenstadtrelevanter Sortimente begrenzt. Der Standort befindet sich unmittelbar an mehreren Wohngebieten (Raudaenberg, Radauberg-Ost und Tennisweg) sowie der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der „Schlewecker Straße“. Aus diesen Wohngebieten entsteht fußläufiger Einzugsbereich. Auch der Ortsteil Westerode wird durch den Standort komplett versorgt. Hier sind seit dem Bau des Versorgers eine große Anzahl neuer Wohngebäude in den dort vorhandenen Baugebieten entstanden. Im Einzelhandelskonzept der Stadt ist der Standort als Nahversorger für die Ortsteile Schlewecke/Bündheim und Westerode ausgewiesen. Da der Standort bereits vorhanden ist, werden wenige neuen Kunden durch die Lage akquiriert. Der Standort ist durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg als Wohnortnaher Versorgungsstandort festgesetzt.

Im Gutachten wird nachgewiesen, dass sich der Standort zwar nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen

Versorgungsbereich befindet, gleichwohl eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion wahrnimmt.

→ Das Integrationsgebot kann als erfüllt bzw. nicht tangiert bewertet werden.

Beeinträchtungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandort sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (PS 2.1 Ziffer 03 Nr. 19 LROP).

Der vorhandene Versorgungsstandort ist zur Verwirklichung der verbrauchernahen Versorgung errichtet worden. Er bedient die Ortsteile Schlewecke, Bündheim und Westerode der Stadt Bad Harzburg.

Geschäftsaufgaben auf Grund der Erhöhung der Verkaufsfläche um 250 m² sind nicht zu erwarten, da der Markt bereits seine Kundschaft an sich gebunden hat. Neue Einzugsbereiche werden durch die größere Verkaufsfläche nicht erschlossen.

Da in der Innenstadt lediglich 2 kleinflächige Lebensmittelmärkte vorhanden sind, die hauptsächlich von Laufkundschaft bestehen, ist hier nicht mit Kaufkraftabfluss zu rechnen. Alle weiteren Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen sind selbst an der Schwelle der Großflächigkeit mit jeweils knapp unter 800 m² Verkaufsfläche. (Netto, Penny). Hier ist eher zu prüfen, ob Kaufkraft gegenseitig abgezogen wird, da die Märkte nur weniger Meter voneinander entfernt errichtet wurden.

→ Das Verträglichkeitsgutachten bestätigt, dass das Beeinträchtungsverbot als erfüllt bewertet werden kann.

Kongruenzgebot

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (PS 2.3 Ziffer 03).

Ist derzeit nicht zu prüfen, da es mit dem „Garbsen-Urteil“ außer Kraft gesetzt wurde!

Im Verträglichkeitsgutachten wurde jedoch auch das Kongruenzgebot geprüft, dabei ist die Einhaltung festgestellt worden.

→ Entsprechend des Gutachtens ist die 30%-Schwelle des Kongruenzgebotes deutlich unterschritten, somit ist das Gebot eingehalten.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Die Veränderung der Flächenverhältnisse führt zu einer geringfügig höheren möglichen Versiegelung von Flächen, wenn das Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft werden würde. Durch die Veränderung der Fläche „B“ für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft ist die zusätzliche Versiegelung jedoch auch bereits wieder kompensiert. Damit treten keine negativen Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Umsetzung der Planung ein.

6. Inhalt der Planung

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter wird in westliche Richtung um das angrenzende Flurstück erweitert. Die Baugrenze wird um 37 m nach Westen verschoben. Hierdurch bleibt eine trapezförmige Fläche von 550m² für die erforderlichen Ausgleichspflanzungen erhalten. Die Flächen für Ausgleich vergrößern sich durch die Änderung der Flächenausweisungen. Die Erweiterung der Sondergebietsfläche ist erforderlich, um die Entwicklung des vorhandenen Marktes an diesem Standort für die nächsten 10-15 Jahre zu sichern. Auf Grund der Erweiterung der Flächenausweisung ist auch die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3 erforderlich. Hier wird die zulässige Verkaufsfläche um 250 m² erhöht.

7. Sonstiges

Bodenschutz:

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial.

Baugrund:

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen (Karbonatkarst) möglich sind. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305-4 – 24 110/2 -). Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1,5 km von der Planungsfläche entfernt.

Bei geplanten Bauvorhaben kann auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 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 dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Gewässerschutz:

Durch die im Zuge der Bauleitplanung ermöglichte höhere Flächenversiegelung steigen die im überplanten Gebiet anfallenden, zu beseitigenden Niederschlagswassermengen. Vor diesem Hintergrund sind die im Bestand vorhandenen Entwässerungseinrichtungen bzw. erlaubten Einleitungsmengen zu überprüfen und anzupassen. Das Entwässerungskonzept ist zu überarbeiten, ggf. bedarf es zusätzlicher Einleitungsstellen oder erweiterter Regenrückhaltung (Rückhaltebecken, Kanalstauraum etc.). Soweit eine wasserrechtlich Einleitungserlaubnis nach § 10 WHG neu zu erteilen oder anzupassen ist, ist diese rechtzeitig vor einem Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Lärmschutz:

Gemäß Lärmgutachten vom 25.07.2005 sind die Teilschallpegel der Kundenparkplätze sowie die Parkplatzzufahrt von der Schlewecker Straße pegelbestimmend. Demgegenüber tragen die Geräusche aus dem Bereich der Ladezone nicht nennenswert zum Gesamtpegel bei. Der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird zurzeit für die ungünstigsten Messpunkte eingehalten. Ein weitergehendes Lärmgutachten ist derzeit nicht notwendig. Der Landkreis weist auf seine bauordnungsrechtliche Stellungnahme hin. Für den Fall, dass die Parkplatzkapazität nicht ausreichend ist, ist zu prüfen, ob ein weitergehendes Lärmgutachten erforderlich ist.

Bad Harzburg, den 10.06.2015

gez. Abrahms



A b r a h m s
Bürgermeister