

STADT BAD HARZBURG  
- Bau- und Ordnungsamt -  
Az.: 3.60/61 26 10/2-6/5

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/6 „Große Amtswiese“

### Begründung

#### Inhalt:

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

Stand: 01. Oktober 2009

### 1. Bestehender Rechtszustand:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“ aus dem Jahr 1956.

Der Bereich der 5. Änderung beinhaltet die Fläche der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“. In der geltenden Fassung des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

### 2. Anlass und Ziel der Planung:

Anlass für die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist die konkrete Planung zur Ansiedlung einer Spielstätte. Die Stadt Bad Harzburg hatte in den 90er Jahren durch entsprechende Bebauungspläne in weiten Bereichen der Innenstadt eine Neuansiedlung zur Spielhallennutzung ausgeschlossen. Da diese Nutzung aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden darf, wird durch die Ausweisung einer Fläche für Spielstätten im Bereich dieser Änderung der Ansiedlungsdruck auf die Innenstadt gemildert.

Spielstätten sind in Kerngebieten grundsätzlich zulässig und in Mischgebieten ausnahmsweise zulässig. Da es sich bei der hier anzusiedelnden Spielstätte um eine großflächige Spielstätte handelt, entspricht sie nicht mehr der in einem Mischgebiet zulässigen Größe und berührt daher die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund kann die Planänderung nur im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Fläche der 5. Änderung beinhaltet das Gelände des ehemaligen Posthofes in der Ilsenburger Straße. Dieser ist überwiegend gewerblich genutzt. Die derzeitige Ausweisung Mischgebiet entspricht den vorhandenen Gegebenheiten. Da die Spielstätte jedoch hier integriert werden soll, wird in der 5. Änderung die Fläche als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Es erhält die Zweckbestimmung, dass Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO sowie die Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 und 6-7 BauNVO zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe bleiben jedoch weiterhin ausgeschlossen.

Auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Betriebshofes der Post sind gewerbliche Nutzungen etabliert. Es befinden sich im Plangebiet bereits langjährig eine Fahrschule, Kfz-Handelsbetriebe und -Werkstätten. Die Betriebe nutzen gemeinsam den Hof und haben alle auch von diesem ihren Zugang zu den Geschäftsräumen.

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben des bestehenden Bebauungsplanes wird aufrecht erhalten, um dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg zu entsprechen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird dahingehend konkretisiert, dass hier nur Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken mit max. 800 m<sup>2</sup> erlaubt werden. Vergnügungsstätten mit abweichender Zweckbestimmung sind unzulässig.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Mischgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Aussagen des Bebauungsplanes erfolgt durch Berichtigung.

#### 4. Inhalt der Planung

Inhalt der Planung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO zur Ansiedlung einer Spielstätte im Bereich der überwiegend gewerblich geprägten Änderungsfläche. Die Gesamtfläche der Spielstätte wird planerisch mit einer maximalen Fläche von 800 m<sup>2</sup> festgelegt und in einer textlichen Festsetzung geregelt. Die bisherigen Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert und ebenfalls textlich festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe bleiben weiterhin im Bereich der Änderungsfläche ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung wird die Attraktivität des Plangebietes erhöht und eine Erweiterung der räumlichen und zeitlichen Nutzung der Flächen vorbereitet.

#### 5. Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

##### a) Eingriffsregelung

Die Änderungsfläche ist kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> und das Vorhaben begründet keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB. Die zu prüfenden Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden durch die Änderung sind bis auf den Punkt Nr. 7c nicht von der Änderung der Planung berührt. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Grundstück das derzeit fast vollständig versiegelt ist. Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wird keine neue Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet. Somit ist die Eingriffsregelung nicht abzuhandeln.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Menschen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB wurde durch den Investor ein Schallgutachten erstellt. In diesem wird entsprechend der TA Lärm die Auswirkung der vorhandenen Belastungen aufgenommen, die zu erwartenden Belastungen prognostiziert und den Grenzwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Die Auswertung der Schallprognose ergab eine hohe Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch die Ilsenburger Straße. Eine Erhöhung der vorhandenen Belastung wird durch die Planänderung nicht hervorgerufen und somit ist auch der Umweltbelang entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und erlaubt eine Weiterführung der Planung entsprechend § 13 a BauGB.

##### b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße, der vorgesehenen Art der Nutzung und der Vorbelastung (Versiegelung) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen.

#### 6. Sonstiges

##### Immissionsschutz

Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Es handelt sich hierbei um eine Fahrschule, Kfz-Handelsbetriebe sowie Kfz-Werkstätten. Alle haben ihren Zugang über den Innenhof. Die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze bieten einen Schallschutz zur Wohnbebauung. Hinter den Gebäuden befindet sich eine Garagenanlage sowie eine Freifläche. Erst im Anschluss an diese Freifläche folgt die östliche Wohnbebauung.

Südlich der Änderungsfläche grenzt ebenfalls Wohnbebauung an. Diese ist durch eine ca. 6,00 m hohe Böschung von der Änderungsfläche getrennt. Die Wohnbebauung befindet sich oberhalb der Böschungsanlage.

Nördlich grenzt die Ilsenburger Straße an das Plangebiet und bildet damit eine Grenze zur nördlichen Straßenseite, auf der sich Wohnbebauung befindet. Die Ilsenburger Straße hat eine hohe Verkehrsbelastung und dadurch einen Pufferstatus zur Wohnbebauung.

Westlich des Plangebietes schließen sich die Fernmeldeanlage der Telekom und eine Kfz-Werkstatt an.

Eine Vorbelastung der Änderungsfläche im Zusammenhang mit Geräuschklasten ist hochgradig vorhanden. Die Fahrschule ist durch ihre im Ausbildungsplan vorgesehenen Nachtfahrten Haupterzeuger dieser Geräuschemissionen.

Durch die Nutzungsänderung werden keine höheren Emissionen erzeugt, da hier haltende, parkende oder anfahrende Fahrzeuge die Geräuschpegel von Fahrschul-Lkw nicht erreichen. Dies wurde anhand eines Lärmgutachten, das der Investor erstellt hat, dargelegt. In diesem Gutachten wurden die vorhandenen Belastungen aufgenommen, die durch die Planänderung eintretenden Belastungen prognostiziert und den zulässigen Werten für Geräuschbelastungen für Mischgebiete entsprechend der TA Lärm gegenübergestellt. Eine Überschreitung der zulässigen Werte konnte nicht festgestellt werden.

Entsprechend des zwischenzeitlich durchgeführten Lärmgutachten ist festzustellen, dass es zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen kommen wird. Somit sind die Forderungen nach einer genaueren Prüfung der zu erwartenden Lärmimmissionen erfüllt und haben die Annahme der Stadt zur Lärmsituation bestätigt.

#### Stellplätze

Die Fahrschule benötigt derzeit Aufstellflächen für ihre Fahrzeuge auf dem Hofgelände. Die Aufstellflächen entfallen durch den Weggang der Fahrschule. Damit sind Stellplatzflächen für die Besucher der Spielstätte in ausreichendem Maße vorhanden.

#### Bodenschutz/Altlasten:

Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befinden sich lt. Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde folgende Altlastenverdachtsflächen:

1. „Bezirkswerkstatt Oberpostdirektion“: Für das überplante Grundstück liegen bereits Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor. Es wurden zwei Belastungsbereiche festgestellt. Im Bereich der noch vorhandenen Ölabscheider I und II sowie des 10.000 l-Tankes (s. anliegende Skizze aus dem Arcadis-Gutachten vom 10.12.2003) wurden Kohlenwasserstoffe bis maximal 860 mg/kg festgestellt. Durch die unterlagernde Tonschicht und die weitgehende Versiegelung in diesem Bereich besteht derzeit kein Sanierungsbedarf. Sollte es jedoch zu Eingriffen in den Boden kommen, wären diese gutachterlich zu begleiten und sollten in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz erfolgen.

2. Im Bereich der Wachhalle („Schlammfang“) und westlich anschließend wurden bis zu 7.100 mg/kg Kohlenwasserstoffe festgestellt. Der Schadensbereich ist hier nicht ausreichend eingegrenzt. Eine Abgrenzung in Richtung des noch vorhandenen 20.000 l-Tanks sowie in Richtung des Stübchenbachs fehlt. Im ungünstigsten Fall reicht der Kontaminationsbereich vom Dieseltank bis in den Talbereich des Stübchenbaches bzw. in die Kanaltrasse der späteren Verrohrung. Ein Beleg, dass bei hohen Grundwasserständen weitere Schadstoffauswaschungen in diesem Bereich nicht stattfinden kann, ist bisher nicht erbracht. Ein Sanierungsbedarf ist in diesem Bereich daher noch nicht ausgeschlossen.

Aus diesem Grund wird von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises empfohlen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB mit dem Buchstaben „A“ zu kennzeichnen und in der Planzeichenerklärung als Altlastenverdachtsfläche zu deklarieren. Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die diese potentiell belasteten Flächen tangieren, sollten Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden. Es können sich selbstverständlich auch weitere Anforderungen in diesen Gebieten ergeben. Sollte für die einzelnen Bereiche ein Sanierungsbedarf bestehen, darf eine geplante Bebauung den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht entgegenstehen. Das vorliegende Gutachten kann bei Bedarf im Landkreis eingesehen werden.

#### Kreislaufwirtschafts-/Abfallrecht:

Durch das Gutachten der Arcadis Consult GmbH vom 10.12.2003 zu den Schadstoffuntersuchungen in den Gebäuden, der Gebäudesubstanz und dem Boden der im überplanten Bereich befindlichen Liegenschaften ist belegt, dass bei Rückbau oder der Sanierung/Umnutzung von Gebäuden teilweise besonders überwachtungsbedürftiger Abfall

anfallen wird. Ebenso ist Boden, der nicht auf dem Grundstück verbleibt, besonders überwachungsbedürftig, sofern er aus bestimmten Bereichen der Grundstücke stammt. Sämtlich besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind unter Beachtung der hierfür geltenden Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des untergesetzlichen Regelwerkes zu entsorgen.

Für erforderliche Abbrucharbeiten ist eine abfalltechnische Abnahme durchzuführen. Diese ist bei den Kreiswirtschaftsbetrieben rechtzeitig zu beantragen. Erst nach Durchführung der abfalltechnischen Abnahme darf ein Abbruch erfolgen.

Die geplante Entsorgung, Entsorgungswege und ggf. notwendige zusätzliche Beprobungen zur Bestimmung des Entsorgungsweges sind unter gutachterlicher Begleitung mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises abzuklären.

Gewässerschutz:

1. Hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit, der Statik und des Zustandes der vorhandenen Verrohrung liegen keine Angaben vor. Bei erhöhter Wasserführung des Stübchenbaches sind Überschwemmungsereignisse auf dem Grundstück beobachtet worden.

2. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Stübchenbach ist nur dann erlaubnisfrei, wenn sie im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 73 NWG) erfolgt. Dies setzt u.a. voraus, dass kein mit Schadstoffen belastetes Wasser anfällt. Um dies abzuklären, wird empfohlen, rechtzeitig vor baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Verbindung aufzunehmen und das Antragerfordernis abzustimmen.

Bad Harzburg, den 10.11.2009



Der Bürgermeister

Abrahms