

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“

(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 Stadtkern von Bad Harzburg. Hier ist der Standort der Gemeinbedarfseinrichtung Feuerwehr und ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Die Änderungsfläche wird von den Straßen Herzog-Wilhelm-Straße und Holzhof eingeschlossen.

Von der Planung sind folgende Flurstücke vollständig betroffen 3/9, 2/1, 2/2 sowie folgende teilweise die Flurstücke 4/7.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planungen ist die Verbesserung der technischen Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg. Es soll zur Verbesserung der Fahrzeugwartung eine Waschhalle mit angegliedertem Lagergebäude entstehen. Das Gebäude soll direkt an das vorhandene Gebäude der Feuerwehr angeschlossen werden.

Aus diesem Grund ist der Standort auf dem bisher als Fläche für ruhenden Verkehr ausgewiesene Flurstück festgelegt worden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauflächen für den Neubau einer Waschhalle für die Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das öffentliche Interesse an einer gut ausgestatteten und voll funktionstüchtigen Feuerwehr überwiegt alle anderen abzuwägenden Belange, wie öffentliche Parkplätze. Auch die Nutzung der innerstädtischen Fläche direkt am vorhandenen Standort der Feuerwehr ist sinnvoll, da keine zusätzlichen Wege für Fahrzeugreinigung und Wartung erforderlich werden und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Dies entspricht dem § 1 a Abs. 2 BauGB in dem auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m².

3. Bestehender Rechtszustand

Die Änderungsfläche befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 46/5 „Radau“. Hier ist die Änderungsfläche als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, Fläche für ruhenden Verkehr und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es ist eine Baugrenze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsflächen ist durch Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl, Anzahl der Geschosse und der Bauweise beschränkt. Es ist eine II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei offener Bauweise festgesetzt.

Der Turm des alten Gebäudes der Feuerwehr ist als Denkmal gekennzeichnet und im Denkmalverzeichnis des Landkreises so enthalten.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude enthalten.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Auf Grund der Planungen im Änderungsbereich werden entsprechend der vorhandenen 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.

Um dem Artenschutz gerecht zu werden wird folgende textliche Festsetzung nach Hinweis des Landkreis Goslar in die Planung aufgenommen: *Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG nur im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Vorfeld einer Fällung ist zu prüfen, ob die zu fällenden Bäume Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten enthalten. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist anzuwenden.*

5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die derzeitige Fläche für ruhenden Verkehr in Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Lediglich ein Teilstück des Flurstückes 4/7 wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die bisherige Festsetzung Gemeinbedarfsfläche wird beibehalten. Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Geschosse und die offene Bauweise werden für die Neuausweisung übernommen. Die Baugrenze wird im östlichen und westlichen Bereich der neuen Gemeinbedarfsfläche auf der Flurstücksgrenze platziert. Im Norden der Fläche wird ein Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt.

6. Sonstiges

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei > 2.000 mg/kg, bezogen auf das Nutzungsszenario Industrie- und Gewerbegrundstücke, auszugehen. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall zu klassifizieren. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen und Vorgaben der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzes anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.“

Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Niederschlagswasser

Mit Sicht auf die immer öfter eintretenden lokalen Starkregenereignisse und den daraus resultierenden Überschwemmungen im Stadtgebiet ist eine Regenrückhaltung als bauliche Maßnahme in die Überlegen der Planung einzubeziehen. Daher sollten bei den späteren baulichen Planungen zum Neubau der Waschhalle und dem angegliederten Lagergebäude auch Rückhaltungsmöglichkeiten z. B. in Form eines Stauraumkanals vorgesehen werden. Weiterhin sollte überlegt werden, ob nicht eventuell der Bestand der befestigten Flächen, wenn auch nur Teilbereiche, in die Rückhaltungsmöglichkeit mit angeschlossen werden kann.

Boden

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 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.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Kampfmittelbeseitigung

Empfehlung: Luftbildauswertung

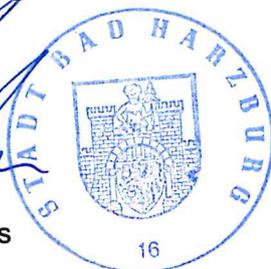
Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi) dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Auf Grund vorliegender Erfahrungen und persönlichen Hinweisen von Mitarbeitern wird keine Untersuchung beauftrag.

Bad Harzburg, den 04.09.2019


Abrahms
Bürgermeister



Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld: danke für die Beteiligung zu Ihrem Bauleitplanverfahren. Ich habe dazu keine Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Kampfmittelbeseitigungsdienst:</u> Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden. Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zum Zweck der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Nieders. Verwaltungskostengesetz auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für die Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können. Empfehlung: Luftbildauswertung Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNI) dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der vorliegenden Erfahrungen und persönlichen Hinweise von Mitarbeitern wird keine Untersuchung beauftragt.</p>

<p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	
<p>Polizeiinspektion Goslar: Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Handwerkskammer BS-Lün-Stade: Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> <u>Naturschutz</u> Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Bau der Waschhalle mit angegliedertem Lagergebäude auf dem ehemals als Parkfläche ausgewiesenen Bereich ist davon auszugehen, dass die dort vorhandenen Gehölze gefällt werden müssen. Ich weise daher darauf hin, dass der Fällzeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten ist. Dies bitte ich als Hinweis mit in die Planzeichnung aufzunehmen. Im Vorfeld der Fällungen ist außerdem zu prüfen, ob beispielsweise Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten in den Bäumen vorkommen, da diese gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auch außerhalb der Fortpflanzungszeit nicht zerstört werden dürfen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> O. a. Geltungsbereich liegt wie in der nachrichtlichen Übernahme und in der Begründung unter Ziffer 6 ausgeführt im Teilgebiet 1 der „Verordnung des Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“. Das Planzeichen 15.12 PlanzV (Kreuzlinie) ist im Bebauungsplan aufgenommen und korrekt erläutert worden.</p> <p>Bei den textlichen Erläuterungen bitte ich, Ziffer 6. – Bodenschutz – wie folgt abzuändern: „Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei > 2.000 mg/kg, bezogen auf das Nutzungsszenario Industrie- und Gewerbegrundstücke, auszugehen. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall zu klassifizieren. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen und Vorgaben der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“ ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzrechts anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den</p>	<p><u>Naturschutz:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Folgende textliche Festsetzung wird in den B-Plan aufgenommen: Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG nur im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Vorfeld einer Fällung ist zu prüfen, ob die zu fällenden Bäume Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten enthalten. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist anzuwenden.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Dem Hinweis wird gefolgt und die Änderung in die Begründung übernommen.</p>

<p>Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.“</p> <p>Gewässerschutz Aus wasserfachtechnischer Sicht bestehen grundsätzliche keine Bedenken. Jedoch möchte ich gerade auf die immer öfter eintretenden lokalen Starkregenereignisse mit den daraus resultierenden Überschwemmungen im Stadtgebiet verweisen. Daher sollten bei den späteren baulichen Planungen zum Neubau der Waschküche und dem angegliederten Lagergebäude auch Rückhaltungsmöglichkeiten z. B. in Form eines Stauraumkanals vorgesehen werden. Weiterhin sollte überlegt werden, ob nicht eventuell der Bestand der befestigten Flächen, wenn auch nur Teilbereiche, in die Rückhaltungsmöglichkeit mit angeschlossen werden kann.</p>	<p>Gewässerschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Flächen, auf denen die Halle errichtet werden soll bereits fast vollflächig versiegelt ist, kann eine Regenrückhaltung nicht gefordert werden. Der Hinweis wird jedoch in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u> aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sind die gründerungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 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. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.ibeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p>
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Belange der Straßenbauverwaltung sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung abgegeben.