STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3/51.11.00/39/1

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Burgstraße“

(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

Stand: 02.07.2019

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt. Die Änderungsfläche wird Nordwesten vom „Alten Bauernweg“ und dahinterliegenden Wohnbauflächen eingefasst. Im Süden begrenzt die „Burgstraße die Änderungsfläche und im Nordosten bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung. Südlich der Burgstraße befinden sich ebenfalls bebaute Wohngrundstücke mit einer Bautiefe. Dahinter beginnen die Waldflächen des Harzes.

Von der Planung sind folgende Flurstücke vollständig betroffen 24, 25/1, 26/1 sowie folgende teilweise die Flurstücke 23/2, 23/3, 29.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planungen ist die Diskussion über die Ausnutzung von festgesetzten Vorgaben hinsichtlich Grund- und Geschoßflächen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen überprüft und den im Laufe der Jahre veränderten Ansprüchen und städtebaulichen Grundsätzen angepasst werden. Die Menge der bebaubaren Flächen soll sich nicht ändern, jedoch die Nutzbarkeit der Flächen in Ihrer Kubatur soll verbessert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das öffentliche wie auch das private und städtebauliche Interesse an hochwertigem innerstädtischen Wohnraum mit viel Freiraum auf dem Grundstück sowie die Aussagen des § 1 a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Grundlage für die Bebauungsplanänderung. 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 39 „Burgstraße“. Hier ist die Änderungsfläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenze verläuft im Norden im Abstand von 8,0 m und im Süden mit einem Abstand von 5,0 m zur Flurstücksgrenze. Im Westen ist das spitz zulaufende Grundstück mit einem maximalen Abstand von 20,0 m im Bereich der Einfahrt eingefasst. Die Bebaubarkeit der Fläche ist durch Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl, Anzahl der Geschosse und der Bauweise beschränkt. Es ist eine III-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei offener Bauweise festgesetzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche eine Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 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.

5. Inhalt der Planung

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl im rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt 0,5. Um die festgesetzte dreigeschossige Bebauung entsprechend der Zulässigkeit voll ausnutzen zu können ist es erforderlich, die Geschoßflächenzahl zu erhöhen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde vor ca. 40 Jahren entwickelt und als Satzung beschlossen. In den 1970er Jahren gab es im Stadtgebiet von Bad Harzburg ausreichend freie Flächen zur Bebauung. In der Zwischenzeit sind diese Baulücken bebaut und freie Flächen sind rar geworden. Mit der Maßgabe des sparsamen Umgangs von Grund und Boden ist die Nachverdichtung von Flächen in den Fokus der Planung gerückt. Nachverdichtung bedeutet nicht grundsätzlich, dass die Grundflächenzahlen innerhalb der bebaubaren Flächen erhöht werden, sondern auch die Erhöhung der Geschoßflächenzahlen zur Nutzung der ausgewiesenen Flächen in der Höhe. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl kann die Geschossigkeit besser genutzt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Geschoßflächenzahl auf 0,7 erhöht. Die weiteren Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben erhalten. Somit sind weiterhin III-geschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und offener Bauweise zulässig.

Um unbebaute Flächen auf dem Grundstück zu erhalten und nicht durch Flächen für ruhenden Verkehr zu nutzen, wird die Anlage eines Garagengeschosses ohne Anrechnung auf die Vollgeschosse Geschoßfläche als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Arsen und Blei, bezogen auf die Nutzungsszenarien Kinderspielflächen und Wohngebiete, auszugehen. Gleiches gilt für den Parameter Cadmium, sofern es sich um Haus- und Kleingartenflächen handelt, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall einzustufen. Im Umgang mit Böden sind die Maßnahmen und Vorgaben der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzrechts anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten. Aufgrund der Einstufung zum Teilgebiet 4 sind die Angaben und Maßnahmen der Verordnung anzuwenden. Die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Landkreises Goslar sind zu beachten.“

Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

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.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Es ist eine Regenrückhaltevorrichtungen (Kanalstauraum, Regenrückhaltebecken) herzustellen. Die Einleitmenge ist mit max. 3 l/s*ha vorzusehen. Für Planungen zur Oberflächenentwässerung sind die technischen Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben, einzuhalten.

Waldrecht

Die waldrechtlichen Belange wurden bisher nicht betrachtet, da sich an den Ausweisungen der Vollgeschosse und der Baugrenzen nichts ändert. Der Waldabstand ist mit ca. 15 m nicht ausreichend nach rechtlichen Vorgaben. Für die südlich der Burgstraße vorhandene Bebauung ist die Verkehrssicherungspflicht der Niedersächsischen Landesforsten erheblicher, da der Waldabstand wesentlich geringer ist. Damit ist für die Plangebietsfläche eine Einwirkung aus dem nahegelegenen Wald auszuschließen.

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.

Leitungsbestand

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bad Harzburg, den 04.09.2019

STADT BAD HARZBURG 16

Abrahms
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld: Ich habe dazu keine Anregungen vorzutragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kampfmittelbeseitigungsdienst: 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 Kriegsluftbilder 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 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. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der vorliegenden Erfahrungen und persönlichen Hinweise von Mitarbeitern wird keine Untersuchung beauftrag.

Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	
Telekom: Im Planbereich befinden sich TK-Linien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsplan wird dem zukünftigen Investor zur Verfügung gestellt.
Polizei Goslar: Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landkreis Goslar: Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Jedoch sind die waldrechtlichen Belange und der Artenschutz im Verfahren gem. § 13a BauGB uneingeschränkt zu beachten. Die einzelnen Belange bitte ich wie folgt zu berücksichtigen: *Waldrecht* Südlich der Burgstraße – hinter den bebauten Wohnrundstücken – liegen die Waldflächen des Harzes. Auch wenn sich lediglich die Geschossflächenzahl erhöht und keine Änderung der bebaubaren Flächen erfolgt, hat eine Auseinandersetzung mit dem Belang Wald zu erfolgen. Ich bitte daher, die Begründung um entsprechende Aussagen zu ergänzen. *Naturschutz* Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass bei für die Bauarbeiten ggf. notwendigen Gehölzfällungen der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten ist. Die darin enthaltenen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) gelten hier vor allem für potenziell in den Bäumen vorkommende Brutvögel und Fledermäuse. *Bodenschutz* Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt wie in der nachrichtlichen Übernahme und in der Begründung unter Ziffer 6 ausgeführt im Teilgebiet 4 der „Verordnung des Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO)“. Das Planzeichen 15.12 PlanzV (Kreuzlinie) ist im Bebauungsplan aufgenommen und korrekt erläutert worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen *Waldrecht:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die waldrechtlichen Belange wurden bisher nicht betrachtet, da sich an den Ausweisungen der Vollgeschosse und der Baugrenzen nichts ändert. Der Waldabstand ist mit ca. 15 m nicht ausreichend nach rechtlichen Vorgaben. Für die südlich der Burgstraße vorhandene Bebauung ist die Verkehrssicherungspflicht der Landesforsten erheblicher, da der Waldabstand wesentlich geringer ist. Damit ist für die Plangebietsfläche eine Einwirkung aus dem nahegelegenen Wald auszuschließen. *Naturschutz_* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Artenschutz wurde dahingehend beachtet, dass die vorh. Bäume vor der Fällung auf Vorkommen von Arten untersucht und als unbenutzt erklärt wurden. Die Fällung erfolgte vor der Brut- und Setzzeit im Februar diesen Jahres. *Bodenschutz*

Bei den textlichen Erläuterungen bitte ich, Ziffer 6. – Bodenschutz – wie folgt abzuändern: „Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Arsen und Blei, bezogen auf die Nutzungsszenarien Kinderspielflächen und Wohngebiete, auszugehen. Gleiches gilt für den Parameter Cadmium, sofern es sich um Haus- und Kleingartenflächen handelt, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall einzustufen. Im Umgang mit Böden sind die Maßnahmen und Vorgaben der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) ergänzend zu den allgemeinen Regelungen des Bodenschutzrechts anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten. Aufgrund der Einstufung zum Teilgebiet 4 sind die Angaben und Maßnahmen der Verordnung anzuwenden. Die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Landkreises Goslar sind zu beachten.“	Dem Hinweis wird gefolgt und der Text in der Begründung entsprechend geändert.
Gewässerschutz Zur optimalen Oberflächenentwässerung wird eine Versickerung auf dem Grundstücken aus wasserfachtechnischer Sicht grundsätzlich begrüßt, vorausgesetzt, dass die anstehenden Böden dies auch zulassen (u. a. Bodenbelastungen, vorh. Grundwasserstände). Bei Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal sind zentrale großzügige Regenrückhaltevorrichtungen (Kanalstauraum, Regenrückhaltebecken) vorzusehen, gerade unter dem Gesichtspunkt der eingeschränkten Leistungsfähigkeiten der Regenwasserkanäle und der Vorfluter. Für Planungen zur Oberflächenentwässerung sind die technischen Regelwerke, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik beschreiben, einzuhalten.	*Gewässerschutz:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch in Bad Harzburg nur bedingt anwendbar. In Bad Harzburg besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Niederschlagswasserableitung.
Redaktionelles 1. Im gültigen Flächennutzungsplan ist für die Änderungsfläche eine Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 angegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. 2. Das Planzeichen 3.5. der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Baugrenze ist in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.	*Redaktionelles* 1. Dem Hinweis wird gefolgt und der FNP im Zuge der Berichtigung angepasst. 2. Die Planzeichenerklärung wird angepasst.
<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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung

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. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.	eingefügt.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung abgegeben.