

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231/1 „An den Weiden - Neuaufstellung“

(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 Norden des Ortsteils Bündheim der Stadt Bad Harzburg. Es wird im Westen von Bahnlinien und der Straße „An den Weiden - Neuaufstellung“ begrenzt. Im Norden grenzt die Bahnhofstraße an das Plangebiet. Im Osten grenzen Wohnbauflächen des „Geschwister-Scholl-Rings“ an den Geltungsbereich und im Süden ausgewiesene Flächen für Mischgebiet und Grünflächen.

Von der Planung sind folgende Flurstücke vollständig betroffen 1/4, 3/4, 70/25 und 64/95 sowie folgende die Flurstücke 64/103, 69/13 teilweise.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planung ist die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bad Harzburg. Innerhalb des Stadtgebietes stehen nur noch wenige unbebaute Flächen zur Verfügung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Fläche in den Fokus rückt. Da die Stadt Bad Harzburg im Dezember 2018 ihr Einzelhandelskonzept beschlossen hat, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes diesem Beschluß Rechnung getragen werden.

Ziel der Planung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die entsprechend des § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zur Versorgung des Gebietes zulässig sind. Weiterhin ist die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Ziel der Änderung.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung wird lediglich die allgemein zulässige Nutzung entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch werden keine Vorhaben zulässig gemacht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die Nutzung des vereinfachten Verfahrens ist auch möglich, da die Größe des Geltungsbereiches kleiner als 20.000 m² ist.

Im ersten Verfahrensschritt war eine Änderung des kompletten Bebauungsplanes mit Planzeichnung und Begründung vorgelegt worden. Nach der öffentlichen Auslegung gab es ein behördliches Abstimmungsgespräch bezüglich der geplanten Änderung. Im Ergebnis des Gespräches wurde die erneute Auslegung der Planung lediglich mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung festgelegt. Die Festsetzung beinhaltet den Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich.

Diese Auslegung hat inzwischen stattgefunden und die Ergebnisse der Auslegung mit den Abwägungstexten sind im Anhang enthalten. Die Abwägungsergebnisse wurden auch in die Begründung aufgenommen.

3. Bestehender Rechtszustand

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 geändert und gleichzeitig als Neuaufstellung beschlossen. Im Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die in diesem Gebiet zulässige Bebauung ist mit der Festsetzung I-geschossig, offen und als Einzel- oder Doppelhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und der Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,35 festgesetzt. Weiterhin sind im Plangebiet Verkehrsflächen für die innere Erschließung und Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind teilweise mit der Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Bewuchses versehen. Im Westen des Plangebietes ist eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm innerhalb einer Grünfläche dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche als Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 enthalten.

Im Dezember 2018 hat die Stadt Bad Harzburg ein Einzelhandelskonzept beschlossen. In diesem Konzept sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt festgesetzt. Außerhalb dieser Versorgungsbereiche ist die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen. Um die

Planung auf die beschlossenen Grundlagen abzustimmen ist Einzelhandel in anderen Bereichen auszuschließen. Das Einzelhandelskonzept stellt damit die Grundlage der Planänderung dar.

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.

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes werden planungsrechtlich die Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen dass nach Satzungsbeschluss im Jahr 2000 keine Bebauung erfolgt ist. Flora und Fauna konnten sich weitgehend ungestört entwickeln. Um Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden, ist eine artenschutzrechtliche Erfassung vor einer Bebauung durchzuführen.

5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die Einzelhandelsbetriebe ausschließt. Im § 4 BauNVO ist der Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig. Die Stadt Bad Harzburg hat 2018 ihr Einzelhandelskonzept überarbeitet. In diesem sind zentrale Versorgungsbereiche und auch Einzelstandorte festgesetzt. Hierdurch ist der Einzelhandel an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluß des Einzelhandels ist im § 1 Abs. 5 BauNVO als Möglichkeit der städtebaulichen Planungen gegeben. Hierdurch können allgemein zulässige Nutzungen lt. BauNVO als nicht zulässig ausgeschlossen werden.

Im Westen des Plangebietes liegt ein städtischer Abwasserkanal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dieser wird in den Plan einschließlich seiner Schutzstreifen und des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zeichnerisch aufgenommen und mit einer textlichen Festsetzung erläutert.

Im Rahmen einer zukünftigen Baugenehmigung sind eine Waldumwandlung, ein Artenschutzgutachten sowie ein ergänzendes Schallgutachten erforderlich, da diese Fragen im Rahmen der Bauleitplanung nicht geklärt werden sollen..

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) bezogen auf jede Nutzungsart für den Parameter Blei auszugehen. Für die Nutzungsarten Kinderspielflächen und Wohngebiete werden zudem die Prüfwerte für Arsen und Cadmium überschritten. Bodenaushub ist grundsätzlich als Abfall einzustufen. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen.

Boden

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen gegeben:

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeite, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtengetreu ab- bzw. aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtengetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend von Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Versorgungsleitungen

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird von Vodafone eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser muss zurückgehalten werden. Als maximal zulässige Drosselabflussspende wird ein Wert von 3 l/(s*ha) vorgegeben.

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 beauftragt.

Wald

Gemäß § 8 (1) NWaldLG ist eine genehmigungspflichtige Waldumwandlung für die geplanten Bauflächen, Straßen und Wege sowie den Lärmschutzwall erforderlich. Diese Waldumwandlung ist im Rahmen der der Bauantragstellung abzuarbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Ersatzaufforstungen bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen 1. Priorität haben. Aufgrund der Ausprägung der Waldfläche wird eine gutachterliche Erfassung der Waldfunktionen incl. Bewertung für die Ermittlung einer Gesamt-Kompensation für erforderlich gehalten.

Naturschutz

Seit dem Satzungsbeschluß der Neuaufstellung im Jahr 2000 wurden im Geltungsbereich keine Baumaßnahmen durchgeführt. Flora und Fauna konnten sich weitgehend ungestört entwickeln. Um Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden, ist eine artenschutzrechtliche Erfassung vor einer Bebauung durchzuführen.

Bad Harzburg, den 06.11.2019


Abrahms
Bürgermeister

