STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3/51.11.00/3010/20/1/2

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/1 „Wiese an der Fritz-König-Straße“

(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: 07.04.2020

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ostviertel der Stadt Bad Harzburg. Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Fritz-König-Straße. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gebäudekomplex mit 7 Vollgeschossen. Südlich sind Gebäude mit einem Geschoss zulässig. Westlich befindet sich ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen 396/3 und 396/24.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planungen ist die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes im hinteren Teilbereich. Es soll im hinteren Gebäudeteil ein weiteres Geschoss errichtet werden. Im Umfeld der geplanten Erweiterung des Gebäudes sind sehr unterschiedliche Gebäudehöhen vorhanden. Östlich des bestehenden Gebäudes ist ein 5-geschossiges Wohnhaus direkt angrenzend. Östlich schließt ein 7-geschossige Gebäude an. Südlich, oberhalb des Geltungsbereiches ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden und westlich grenzt ein 2-geschossiges Wohnhaus an.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden. Durch die Verdichtung der Bebauung können die vorhandenen Infrastrukturen genutzt werden. Diese Änderung 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 20/1 „Wiese an der Fritz-König-Straße". Die Änderungsfläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Anzahl von I bzw. II Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 bzw. 0,8 ausgewiesen. Bisher sind 2 Teilbereiche mit Abgrenzung vorhanden. In jedem Teilbereich ist eine Baugrenze festgesetzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine Wohnbaufläche mit GFZ 0,6 enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die veränderte Geschossflächenzahl angepasst.

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.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist folgender Hinweis zu beachten: Bei der Beseitigung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG zu beachten.

5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird aus 2 Teilbereich eine Einheit geschaffen. Bisher war im hinteren Teilbereich der Änderungsfläche eingeschossige Bebauung mit entsprechend geringerer GFZ-Festsetzung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bleibt unverändert erhalten. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im südlichen Teilbereich um 1 Geschoss erhöht, so dass auf der gesamten Fläche 2 Vollgeschosse zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird im südlichen Bereich ebenfalls angepasst, und mit 0,8 auf Grund der neu festgesetzten II-geschossigen Bebauung festgelegt. Die Baugrenzen werden verbunden, so dass eine homogene Fläche geschaffen wird.

6. Sonstiges

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung der gefahren- und nutzungsbezogenen Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV für Arsen >25 mg/kg, Blei > 200mg/kg und Cadmium > 2,0 mg/kg zu erwarten sind.
Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist vor allem im Bereich von Kinderspielflächen mit geeigneten Maßnahmen zu unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere die Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung. In Boden und Materialien des vegetationsfreien Umfeldes dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Vermischung mit höher belastetem Boden kommen kann. Die Umsetzung der Maßnahmen sind in der Anlage 1 der BPG-VO konkretisiert und zu berücksichtigen. Im Übrigen wird auf die Anbau- und Verzehrempfehlungen des Landkreises Goslar verwiesen.
Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Archäologie

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde auftreten können, die dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

Bad Harzburg, den 23.09.2020

STADT BAD HARZBURG
16

A b r a h m s
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Stadt Seesen: Belange der Stadt Seesen werden von den Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans 20/1/2 "Wiese an der Fritz-König-Straße" der Stadt Bad Harzburg nicht berührt. Seitens der Stadt Seesen werden daher keine Hinweise oder Anregungen zur der Planung vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landkreis Goslar: Gegen o. a. Bebauungsplanverfahren bestehen keine Bedenken, ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen: *Naturschutz:* Aus naturschutzfachlicher Sicht bitte ich folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen: Bei der Beseitigung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG zu beachten. *Denkmalschutz:* Von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde auftreten können, die dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. *Begründung:* O.a. Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. In der Begründung wird allerdings häufig die Bezeichnung „Vereinfachtes Verfahren gem. §13a BauGB“ verwendet. Dies ist falsch und führt zu Verwirrungen, da das vereinfachte Verfahren unter anderen Gesichtspunkten durchgeführt wird. Lediglich die Durchführung der Beteiligung kann gem. § 13 a Abs.2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 BauGB erfolgen. Hier bitte ich auch in Zukunft in dem Anschreiben der Träger öffentlicher Belange zu benennen, welche der in § 13 Abs. 2 BauGB genannten Möglichkeiten (1.-3.) für das Beteiligungsverfahren gewählt wurde.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. *Naturschutz:* Die Anregung wird in die Begründung unter Punkt 4 – Umweltprüfung /Eingriffsregelung aufgenommen. *Denkmalschutz:* Der Hinweis zur Archäologie wird in die Begründung aufgenommen. *Begründung:* Der Hinweis zur Kenntnis genommen und bei weiteren Verfahren beachtet.
Polizeiinspektion Goslar: gegen den B-Plan 20/1/2 "Wiese an der Fritz-König-Straße", 2. Änd., bestehen hier keine Bedenken..	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG)

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben