

Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

Bebauungsplan 46/3 - Radau
Vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: JUNI 2005

Stadt Bad Harzburg

Begründung:

Bebauungsplan 46/3 "RADAU" - vereinfachte Änderung

I. Planinhalt/Begründung

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Hotel- und Gaststättenbetrieb "Brauner Hirsch" benötigt für eine betriebliche Bestandsicherung die Schaffung von Gästezimmern

Dieses kann nur durch eine bauliche Erweiterung erreicht werden.

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche Kegelbahn wird nicht mehr genutzt und soll abgebrochen werden. Der vorgesehene eingeschossige Anbau der Fremdenzimmer soll nach Norden dann einen Grenzabstand gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,0 m einhalten. Hierdurch tritt eine Verbesserung im Hinblick auf das nördliche Nachbargrundstück ein.

Um den geplanten Anbau zu realisieren, ist eine Bebauungsplanänderung durch Änderung der festgesetzten überbaubaren Fläche erforderlich.

Zum Ausgleich wird eine etwa gleich große Fläche auf dem Baugrundstück "entwidmet". Der Umfang der Planänderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung.

II. Entscheidungen über Bedenken und Anregungen

Während der Auslegungsfrist sind Bedenken und Anregungen von privaten Dritten nicht eingegangen.

Von den beteiligten Fachbehörden hat nur der Landkreis Goslar mit Schreiben vom 18.05.2005 eine Stellungnahme abgegeben.

Landkreis Goslar

1. Die Planunterlagen bitte ich entsprechend den Bestimmungen der PlanzV auszufertigen (z. B. Grenzen des Geltungsbereichs, Planzeichenerklärung). Ich bitte die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Anlieger zu prüfen.

Hinweis:

Die Planunterlagen sind überarbeitet und entsprechen der PlanzV.

Beschlussvorschlag:

1. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss nicht festgesetzt werden. Diese Rechte sind privatrechtlich abgesichert.

Landkreis Goslar

2. Aus Sicht der Denkmalpflege bitte ich zu beachten, dass es sich bei dem Vordergebäude Herzog-Julius-Str. 52 um ein Baudenkmal handelt, das zusammen mit den Gebäuden Herzog-Julius-Str. 54, 56, 58, 69, 71 und 73 eine Gruppe baulicher Anlagen im Sinne von § 3 III NDSchG bildet. Die Gebäude stellen ein Zeugnis des historischen Ortsbildes dar. Da das Planzeichen "D" nicht rechtseindeutig im Sinne des Planzeichens 14.3 der PlanZ erkennbar ist, bitte ich dies auf der Planunterlage nachzuholen und in der Planzeichen-erklärung entsprechend als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufzuführen. Da es sich bei dem geplanten Anbau um eine bauliche Anlage im Sinne von § 8 NDSchG handelt, muss sie so gestaltet werden, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Das Planzeichen "D" ist in der Planunterlage rechtseindeutig gekennzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Nachrichtlich wird übernommen:

2. Aus Sicht der Denkmalpflege bitte ich zu beachten, dass es sich bei dem Vordergebäude Herzog-Julius-Str. 52 um ein Baudenkmal handelt, das zusammen mit den Gebäuden Herzog-Julius-Str. 54, 56, 58, 69, 71 und 73 eine Gruppe baulicher Anlagen im Sinne von § 3 III NDSchG bildet. Die Gebäude stellen ein Zeugnis des historischen Ortsbildes dar.

Da es sich bei dem geplanten Anbau um eine bauliche Anlage im Sinne von § 8 NDSchG handelt, muss sie so gestaltet werden, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

Landkreis Goslar

3. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde weise ich daraufhin, dass nach der Verordnung "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) in den Böden des überplanten Bereichs hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) zu erwarten sind. Die Erkenntnisse beruhen auf von mir durchgeführten Bodenuntersuchungen sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG- VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSch V für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. In der BPG- VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG- VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten. Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von Nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich, in die Begrün-

dung zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc). und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist -auch in Hausgärten- der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszu-tauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabessperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.

Ich bitte, den Geltungsbereich mit der Buchstabenfolge „BP“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen, die Planzeichenerklärung entsprechend zu ergänzen und auf die BPG- VO, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen ist, zu verweisen.

Beschlussvorschlag:

Nachrichtlich wird übernommen:

3. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde weise ich daraufhin, dass nach der Verordnung "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG- VO) in den Böden des überplanten Bereichs hohe Schadstoffgehalte (Blei > 1.000 mg/kg; Cadmium > 10 mg/kg) zu erwarten sind. Die Erkenntnisse beruhen auf von mir durchgeführten Bodenuntersuchungen sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahren bezogenen Prüfwerte der BBodSch V für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszu-gehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. In der BPG- VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz und Beschränkungsmassnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§ 11 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von Nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich, in die Begründung

zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Alle unbebauten_Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der -austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc). und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist - auch in Hausgärten - der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.

Die Planunterlagen sind mit „BP“ gekennzeichnet.

Landkreis Goslar

4. Aus Sicht der Kreislaufwirtschaft/ Abfallrecht weise ich daraufhin, dass Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht auf dem Grundstück wieder verwendet wird, entsprechend § 12 BPG- VO in Verbindung mit der Allgemeinverfügung zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 15 vom 07.09.00) zu entsorgen ist.

Informationen zum Umgang mit belastetem Bodenaushub erhalten Sie unter Tel.-Nr: 05321/76-688 in meinem Amt für Wasser- und Bodenschutz bei Andrea Bock oder im Internet (www.landkreis-goslar.de) unter der Rubrik "Umwelt/Bodenmanagement online".

Beschlussvorschlag:

Nachrichtlich wird übernommen:

4. Aus Sicht der Kreislaufwirtschaft/ Abfallrecht weise ich darauf hin, dass Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen anfällt und nicht auf dem Grundstück wieder verwendet wird, entsprechend § 12 BPG-VO in Verbindung mit der Allgemeinverfügung zum Umgang mit belastetem harztypischen Bodenmaterial (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 15 vom 07.09.00) zu entsorgen ist.

Informationen zum Umgang mit belastetem Bodenaushub erhalten Sie unter Tel.-Nr: 05321/76-688 in meinem Amt für Wasser- und Bodenschutz bei Andrea Bock oder im Internet (www.landkreis-goslar.de) unter der Rubrik "Umwelt/Bodenmanagement online".

III. Kosten

Der Stadt Bad Harzburg entstehen aus der Bebauungsplanänderung keine Kosten.



Bad Harzburg, den 13.07.2005