

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a 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 Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Feuerwehr, AWO und ein öffentlicher Parkplatz. Die Änderungsfläche umfasst den Bereich Gemeinbedarfsfläche sowie der angrenzenden Verkehrsflächen.

Von der Planung sind folgende Flurstücke vollständig betroffen 3/9, 2/1, 2/2 sowie folgende teilweise die Flurstücke 4/7, 5, 1.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planungen ist die Verbesserung der technischen Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg und die damit zusammenhängenden baulichen Veränderungen am Gebäude. Damit der derzeitige Stand der Technik erreicht werden kann, sind in den vorhandenen Räumlichkeiten Umbauten erforderlich. Die Fahrzeuge benötigen entsprechend des derzeitigen Standes der Technik auch erweiterte technische Ausrüstungen im Gebäude. Dies ist im vorhandenen Gebäudekomplex nicht realisierbar.

Aus diesem Grund ist der Abriss des Seniorentreffpunktes der AWO geplant. An dessen Stelle wird ein Neubau einer Fahrzeughalle für die Geräte und Fahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg entstehen

3. Bestehender Rechtszustand

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche der Änderung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im südlichen Bereich und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im nördlichen Bereich ausgewiesen. Östlich, nördlich und westlich ist die Gemeinbedarfsfläche von Verkehrsflächen umgeben. Diese sind die Herzog-Julius-Straße im Osten und die Straße Holzhof im Westen. Im Norden der Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,5 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 1,0. Es ist eine zweigeschossige Bebauung im Änderungsbereich zulässig, sowie eine offene Bauweise.

Im Bereich der Änderungsfläche sind 2 Bäume zur Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude enthalten. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes zur Herausnahme des Planzeichens für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird im Wege der Berichtigung erfolgen.

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.

Die im Urplan zum Erhalt festgesetzten Bäume müssen entfallen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt dies jedoch keinen Eingriff dar, da die planerische Entscheidung zur Beseitigung der Bäume durch Planungen des Feuerwehrgerätehauses vorgegeben sind. Die Entscheidung ist damit vor Beginn der Änderungsplanung des Bebauungsplanes erfolgt und somit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Auch entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Urplan ist weiterhin ausgeführt, dass der Baumbestand erhalten bleibt, wenn nicht andere Gründe entgegenstehen. Hier ist ein entgegenstehender Grund das Allgemeinwohl. Durch die Umbauten am Feuerwehrgerätehaus werden die neuesten technischen Anforderungen für die Ausstattungen von Feuerwehren umgesetzt, die Einsatzbereitschaft der Feuerwehrleute gesteigert, die Gesundheit der Feuerwehrleute besser berücksichtigt und damit die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erhöht. Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gedrungen. Diese Forderung wird durch den Umbau der alten Bausubstanz voll entsprochen. Ein Neubau auf einer „Grünen Wiese“ wird hierdurch verhindert.

Ausgleichspflanzungen sind somit nicht erforderlich und im Plangebiet auf Grund der vorhandenen Platzverhältnisse auch nicht ausführbar. Im Bereich der Parkplatzfläche sind Pflanzungen vorhanden und alle anderen Flächen im Plangebiet sind befestigt. Ein Ersatz wird durch Pflanzung von 2 standortheimischen Bäumen im Stadtgebiet dennoch geleistet.

5. Inhalt der Planung

Die Flächenausweisungen für die baulichen Änderungen sind nicht mehr mit den Ausweisungen des gültigen Bebauungsplanes konform und müssen der technischen Planung angepasst werden.

Dazu wird das Planzeichen - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - entfernt. Die Fläche für Gemeinbedarf wird entsprechend der erforderlichen Flächen des Gerätehauses und der davor erforderlichen Aufstellfläche ausgeweitet. Das heißt die Fläche wird um ca. 6,0 m nach Norden und im Westen bis zur Flurstücksgrenze erweitert.

Ein im Mittel 1,50 m breiter Streifen der östlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche wird der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen, damit das neue Gebäude komplett in der Gemeinbedarfsfläche steht.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkleinert sich durch die Änderung auf 660 m². Der Parkplatz wird im Zuge der Umbauarbeiten ebenfalls neu gestaltet.

Die Baugrenze im Plangebiet wird den neuen Gegebenheiten angepasst. Sie wird im östlichen Bereich des neuen Gerätehauses entlang der Grenze der Gemeinbedarfsfläche, im Bereich des neuen Gerätehauses, entlang der Gebäudegrenzen verlaufen und im westlichen Bereich wird die vorhandene Grenze übernommen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 erhöht, damit bei erforderlichen technischen Erweiterungen keine Probleme mit der Einhaltung der vorhandenen Grundflächenzahl von 0,5 auftreten. Diese wird mit der derzeitigen Gebäudeplanung noch nicht überschritten.

Alle anderen Festsetzungen, wie Geschößflächenzahl, Vollgeschosse oder Bauweise bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

6. Sonstiges

Bodenschutz:

Die Änderungsfläche liegt im Teilgebiet 1 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 1.000 mg/kg oder Cadmium > 10,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach gefährlicher Abfall. Im Umgang mit dem Bodenmaterial sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, falls keine bessere Einstufung durch Eigenuntersuchungen vorgenommen werden kann. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Amt für Wasser- und Bodenschutz erhalten.

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Planungsdetails

Die ggf. neu zu planenden Zufahrten und notwendigen Anpassungen an die vorhandenen Straßenlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn anhand von Entwurfsunterlagen einvernehmlich mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

Aussagen zur Entwässerung der betroffenen Grundstücke sind ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln.

Bad Harzburg, den 29.09.2009

S.



Abraham
Bürgermeister