

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“ der Stadt Bad Harzburg

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

B e g r ü n d u n g

Inhalt

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
6. Inhalt der Planung
7. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“. Das Plangebiet ist ein Teil der Innenstadt von Bad Harzburg.

Im Osten wird das Plangebiet von der Herzog-Julius-Straße und im Westen durch die Herzog-Wilhelm-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die Straße Forstwiese gebildet und die südliche Grenze bildet die Schmiedestraße.

Im Plangebiet sind neben den begrenzenden Straßen auch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen Holzhof und Nordmannstraße und die Anliegerstraße Am Mühlenbach vorhanden. Im Plangebiet verläuft von Süden nach Norden die Radau und im südlichen Bereich des Plangebietes bindet der Mühlenbach in die Radau ein.

Der Bebauungsplan wurde 1993 erstmalig als Satzung beschlossen. In der Zwischenzeit sind 4 Änderungen im Plangebiet vorgenommen worden. Auf Grund der sehr eng gehaltenen Vorgaben im geltenden Bebauungsplan und Anfragen von privaten und gewerblichen Bauherren wurde durch den Rat der Stadt Bad Harzburg diese Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die im Ursprungsplan enthaltenen engen Vorgaben zu Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Vollgeschoss schränken die Eigentümer der Grundstücke bei Sanierungen, Umbauten oder anderen baulichen Änderungen stark ein. Aus diesem Grund wurden bereits mehrfach Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Um diesen Zustand für alle potentiellen Bauherren zu entschärfen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes an technischen Anforderungen in Bezug auf geltende Vorschriften anzupassen ist die Planänderung erforderlich.

Um den potentiellen Bauherren im Bereich der vorhandenen Bebauung die Möglichkeit zur Sanierung zu geben, sollen diese Festsetzungen überarbeitet werden.

3. Bestehender Rechtszustand

Im östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Herzog-Julius-Straße, sind Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Herzog-Julius-Straße und des Holzhofes ist eine II-geschossige Bebauung zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbebauung und der Radau sind maximal VIII Geschosse zulässig.

Im Bereich Herzog-Wilhelm-Straße, Forstwiese und Schmiedestraße ist Mischgebiet ausgewiesen. Hier ist eine II- oder III-geschossige Bebauung zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Grundflächenzahlen von 0,4 oder 0,5 zulässig. Lediglich der Bereich der Feuerwehr hat eine höhere Ausweisung der Grundflächenzahl. Hier sind 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahlen variieren zwischen 0,8 und 1,2.

Da die Geschosse in den Gebäuden den heutigen Regeln der Technik in keiner Weise mehr entsprechen, da sie wesentlich höher errichtet wurden, ist bei Umbau und Sanierung in den vorhandenen Gebäudehöhen ein weiteres Geschoss unterzubringen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ist gemäß § 6 Abs. 2 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen entwickelt worden.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum und im Verbund mit den Städten Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen.

Im LROP ist den Mittelzentren eine landesweite Bedeutung für ausgeglichene und nachhaltige Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zugewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Die Stadt gehört zum Mittelzentralen Verbund. Dieser hat für den Harz und das Harzvorland eine regional hohe Bedeutung und ist als wichtiger Wohn- und Arbeitsmarkstandort zu sichern und zu entwickeln. Für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur sind die Orte des Verbundes von landesweiter Bedeutung.

Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft in linienhafter Ausprägung verläuft durch das Plangebiet. Es handelt sich hierbei um den Wasserlauf der Radau.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, die Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung von Bedeutung. Weiterhin ist im Bereich des durch das Plangebiet verlaufenden Bachlaufes der Radau die ökologischen Auswirkungen von Quellwasserentnahmen zu prüfen und gegebenenfalls eine Reduzierung bzw. Beendigung zu erwirken. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt (Wertstufe 3). Die Fläche befindet sich im Siedlungsbereich. Der Bachlauf der Radau ist als Biotopstruktur im Plangebiet vorhanden.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt hinsichtlich seiner Eigenart. Es ist ein Bereich zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt auf Grund der vorhandenen Schadstoffanreicherungen im Boden. Der Bereich ist zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingestuft.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Bereich zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Fläche des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche mit stark menschlich geprägten Strukturen dargestellt. Weiterhin ist im Plangebiet die Radau als Fließgewässer mit vorhandenen Grünstrukturen enthalten. Eine Entwicklungsvorgabe für die Fläche macht der Landschaftsplan nicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten Schutzgebiete und Schutzobjekte. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Goslar stellt im Plangebiet 2 Naturdenkmale dar, die jedoch in der durch den Landkreis Goslar im Jahr 2010 übergebenen Liste nicht mehr enthalten sind.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan und 4 Änderungen in Teilbereichen beplant und erfasst. Die Grundzüge dieser Planungen werden durch die neue Änderungsplanung nicht berührt. Durch Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich des Plangebietes und die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse in Teilen des Plangebietes ist auf Grund der Eingriffsgröße und Eingriffsschwere die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Bäume werden auf ihren Zustand hin überprüft und entsprechend des Erfordernisses wieder festgesetzt.

Das Planvorhaben ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung möglich, da es kein Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegenden Vorhaben vorbereitet und auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB bietet.

	Flächen- größe in m ²	Vorh. Versiegelungsmöglichkeit entspr. GRZ	Neue Versiegelungsmöglichkeit entspr. GRZ	Zusätzl. Versiege- lungsmög- lichkeit
Forstwiese 2	5.141	GRZ 0,4 → 2.056 m ²	GRZ 0,5 → 2.570,5 m ²	514,5 m ²
MI Radau/Holzhof	2.171	GRZ 0,4 → 868,4 m ²	GRZ 0,5 → 1.085,5 m ²	217,1 m ²
MI an Feuerwehr	1.385,6	GRZ 0,4 → 554,2 m ²	GRZ 0,5 → 692,8 m ²	138,6 m ²
MI entl. H.-W.-Str.	9.143,4	GRZ 0,5 → 4.571,7 m ²	GRZ 0,6 → 5.486,0 m ²	914,3 m ²
MI Schmiedestr.	7.192,8	GRZ 0,5 → 3.596,4 m ²	GRZ 0,6 → 4.315,7 m ²	719,3 m ²
Summe				2.503,8 m²

Bilanz des Eingriffs		
Versiegelung durch höhere Grundflächenzahl (GRZ): 2.503,8 m ² = 0,25 ha x WF	1,0	0,25
	Summe	0,25 WE

Als Ausgleich für die zusätzlich zur vorhandenen Versiegelung vorbereitete weitere Versiegelung von 0,25 Werteinheiten wird die Pflanzung eines Einzelbaumes im Bereich der Grünfläche zwischen Gemeinbedarfsfläche Polizei und Nordmannstraße festgesetzt.

Standortheimisch im Bereich der Stadt Bad Harzburg sind folgende Arten:

- Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Grauerle

Der Pflanzzustand sollte mind. 3 x umgeschult sein.

6. Inhalt der Planung

Durch die Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes sollen für die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden und die vorhandenen Grünstrukturen weiterhin Schutz erhalten.

Anbindung:

Das Plangebiet befindet sich zwischen örtlichen Straßen und wird auch von örtlichen Straßen durchzogen. Über diese örtlichen Verbindungsstraßen ist das Plangebiet mit den überörtlichen Straßen verbunden.

Die westlich im Plangebiet liegende Herzog-Wilhelm-Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Fläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet sind verschiedene Arten der Nutzung festgesetzt. Diese entsprechen den tatsächlichen Nutzungen und bieten Spielraum für Entwicklung.

Zu den ausgewiesenen Nutzungen gehören Flächen für Allgemeinbedarf, Mischgebietsflächen und Flächen für allgemeines Wohngebiet.

Es sind im Plangebiet 2 Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Eine Fläche befindet sich im nordwestlichen Planbereich. Hier ist die örtliche Polizeidienststelle angesiedelt. Die 2. festgesetzte Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Nordosten des Plangebietes. Hier ist der Standort der Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg.

Das Plangebiet teilt sich in mehrere Quartiere. Sie gliedern sich folgendermaßen

- im Norden zwischen den Straßen Holzhof und Forstwiese, sowie zwischen Radau und Herzog-Wilhelm-Straße liegt eine Mischgebietsfläche. Hier ist ein Seniorenwohnheim für betreutes Wohnen, das Sozialamt und Geschäfts- und Wohnhäuser und ein einzelnes Nur-Wohngebäude vorhanden.
- Im Osten der o.g. Fläche zwischen Radau und der Straße Holzhof befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude in einem Mischgebiet.
- Südlich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist ein weiteres kleines Mischgebiet festgesetzt. Hier ist die Abschirmung des allgemeinen Wohngebietes zwischen Holzhof und Radau vor den Emissionen des Betriebes östlich der Herzog-Julius-Str. Auslöser der Festsetzung.
- Die Fläche zwischen Herzog-Wilhelm-Str. im Westen und der Radau im Osten sowie der Straßen Schmiedestraße und Nordmannstraße ist eine Mischgebietsfläche, da Wohn- und Geschäftshäuser die Nutzung prägen.
- Entlang der Schmiedestraße dehnt sich das Mischgebiet weiter Richtung Osten, bis zur Plangebietsgrenze aus.
- Das Wohnquartier zwischen Radau im Westen und der Herzog-Julius-Straße im Osten ist ein allgemeines Wohngebiet. Hier ist der Anteil der Wohnnutzung wesentlich höher als im vorgenannten Quartier.

In den festgesetzten Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die Ansiedlung von Spielhallen im Plangeltungsbereich wird ausgeschlossen.

Im Bereich der Herzog-Wilhelm-Str. herrscht eine gemischte Nutzungsstruktur vor. Hauptsächlich sind in den Erdgeschossetagen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe ansässig. Ansonsten herrscht Wohnnutzung vor. Es finden sich aber auch Beherbergungsbetriebe und einige sonstige Gewerbebetriebe. Diese gemischte Nutzung ist historisch gewachsen und wird städtebaulich gewollt.

Im Zuge der Sanierungsplanung wurden für den Kurbetrieb störende Gewerbebetriebe ausgesiedelt. Die übrigen genannten Nutzungen wurden erhalten, da sie hier für Bad Harzburg von besonderer Bedeutung sind. In einer für die Sanierungsplanung bedeutsamen Studie wurde auf die Zunahme von Spielhallen in Bereichen hingewiesen, wo es bereits mehrere Spielhallen gibt. Weiterhin wurde ausgeführt, dass es bei Spielhallen keine Marktsättigung gibt und dies soll durch die Festsetzung einer unzulässigen Ansiedlung verhindert werden. Hierdurch wird die vorhandene und weiterhin gewollte Nutzungsmischung gefestigt und die Angebotsvielfalt gewahrt.

Entlang der Herzog-Julius-Straße und südlich der Straße Holzhof ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sind die gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

- In den Mischgebieten zwischen den Straßen Holzhof und Forstwiese wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Durch die Erhöhung der GFZ auf 0,5 ist die maximal zulässige Grundflächenzahl für Mischgebiete noch nicht ausgeschöpft und es bleiben noch ausreichend unbebaubare Flächen erhalten. Lediglich die Grundstücke Forsthof 1, 3 und 5 werden weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auszuschöpfen sein. Für diese Grundstücke wird auch die Anzahl der Vollgeschosse bei II belassen und in den verbleibenden Teilen dieses Quartiers auf III Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhen der vorhandenen Gebäude entsprechen einer heutigen Festsetzung von III Vollgeschossen. Sie kommt auf Grund der sehr hohen Zimmer aus der Zeit der Einrichtung als Kurstadt zustande. Um hier mehr Spielraum für Erweiterungen, Sanierungen usw. zu schaffen wird die Festsetzung aus III Vollgeschosse erweitert und für vertretbar gesehen. In westlichen und nördlichen Bereich des Quartiers ist und bleibt eine abweichende Bauweise festgesetzt Sie entspricht den vorhandenen Gegebenheiten. Östlich der Radau und für die Grundstücke Holzhof 1, 3 und 5 wird eine offene Bauweise beibehalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Straße Holzhof bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten. Hier ist durch die geltenden Festsetzungen mit einer GRZ von 0,4; einer GFZ von 0,8

- und II-geschossiger Bebauung sowie offener Bauweise ein ausreichender Spielraum für Erweiterungen auf den Grundstücken vorhanden.
- Das Mischgebiet an der Ecke Herzog-Wilhelm-Straße / Holzhof ist mit den vorhandenen Festsetzungen auf Grund seiner dichten Bebauung ausreichend versorgt. Hier sind III Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Veränderung ist hier nicht sinnvoll und wird nicht durchgeführt.
 - Für die Gemeinbedarfsflächen (Gelände der Polizeistation) an der Herzog-Wilhelm-Straße werden die Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,5; eine Geschossflächenzahl von 1,0 und offene Bauweise beibehalten. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf III erhöht. Durch die Übernahme der Grundflächenzahl ist die vorhandene Freifläche vor Überbauung geschützt und es besteht ausreichend Erweiterungsmöglichkeit im festgesetzten Baufenster bei erforderlichen Baumaßnahmen.
 - Das allgemeine Wohngebiet zwischen Nordmannstraße, Holzhof und Radau schöpft bereits die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 aus. Hier ist auf Grund der BauNVO keine Änderung möglich. Auch die anderen festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bieten den vorhandenen Nutzungen genügend Spielraum für weitere Entwicklungen. Festgesetzt sind II bzw. IV Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl von 1,0 und offene Bauweise.
 - Das östlich im Plangebiet gelegene Mischgebiet zwischen Holzhof und Herzog-Julius-Straße sowie die daran anschließende Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) wurden bereits durch eine Bebauungsplanänderung an die Erfordernisse angepasst. Hier werden die geltenden Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche, GRZ 0,6; GFZ 1,0, II-geschossige Bebauung und offene Bauweise übernommen. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,0 sowie die 2-geschossige Bebauung und die offenen Bauweise werden ebenfalls beibehalten.
 - Die gewachsene Bebauung des allgemeinen Wohngebietes entlang der Herzog-Julius-Straße im Osten der Plangebietsfläche ist mit der Grundflächenzahl von 0,4 und einer II-geschossigen Bebauung sowie der offenen Bauweise und der Geschossflächenzahl von 1,0 auf den teilweise großen Grundstücken gut aufgestellt. Zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Herzog-Julius-Straße und der Radau sind mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden. Auch hier ist eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Als Höchstmaß für Vollgeschosse ist VIII festgesetzt. Die angegebene Anzahl von Vollgeschossen ist bereits ausgeschöpft. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 ist die maximal zulässige GFZ für allgemeine Wohngebiete und wird beibehalten. Die 3-4-geschossige Bebauung im Süden des allgemeinen Wohngebietes wird ebenfalls mit ihren Festsetzungen übernommen.
 - Im Mischgebiet im Süden des Plangebietes, entlang der Schmiedestraße sind 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt um die Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Die GFZ von 1,0 und die offene Bauweise bleiben bestehen.
 - Im westlich des Plangebietes gelegenen Mischgebiet entlang der Herzog-Wilhelm-Straße ist zwischen Nordmannstraße und Grünfläche eine III-geschossige Bebauung zulässig. Südlich der Freifläche bis zur Schmiedestraße werden IV Vollgeschosse zugelassen. Zwischen der Bebauung entlang der Herzog-Wilhelm-Straße und der Radau wird lediglich I-Vollgeschoss zugelassen. Das Grundstück mit einer V-geschossigen Bebauung wird separat festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen Gegebenheiten. Die Grundflächenzahl in diesem Quartier wird auf Grund der Größe der Grundstücke auf 0,6 und einer abweichenden Bauweise entlang der Herzog-Wilhelm-Straße erhöht. Der Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes zwischen Nordmannstraße und verkehrsberuhigtem Bereich wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,0 wird beibehalten ebenso wie die abweichende Bauweise.

Baugrenzen:

Entlang der Radau wurde versucht, soweit die örtlichen Gegebenheiten es zulassen, einen Gewässerrandstreifen von 5,0m durch die Baugrenze zu sichern. Hierzu wurde die Baugrenze auf den Grundstücken Holzhof 12 und Nordmannstraße 1 angepasst. Die Baugrenzen im Plangebiet lassen besonders in den südlichen Grundstücken die hinteren Bereiche unbebaubar. Dies dient der Durchgrünung der Innenstadt. Hier war bereits mit der durchgeführten Sanierung der Innenstadt Freiraum belassen worden, in den sich Grünstrukturen entwickeln können, die dem Stadtbild dienen.

Grünordnung:

Im Plangebiet befinden sich 2 ausgewiesene Grünflächen und eine große Anzahl von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind. Entsprechend der unter Punkt 5 der Begründung festgesetzten Ausgleichsmaßnahme:

Pflanzung eines standortgerechten Großbaumes in der Grünfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche Polizei.

7. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung, der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg.

Die Regenwasserableitung von den Grundstücken erfolgt zum Teil in der Regenwasserkanalisation und teilweise auch als Direkteinleiter in die Radau.

Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überbauungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen erforderlich sein, ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Antrag bei Kabel Deutschland zu stellen. Detaillierte Bestandspläne können direkt vor Baubeginn unter der Fax-Nr. 089/923342-1180 oder per mail unter Planauskunft1@KabelDeutschland.de angefordert werden.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Löschwasserdeckungsbereich im Stadtgebiet. Die Fläche des Plangebietes ist durch vorhandene Zisternen abgedeckt.

Verkehr und Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes bleibt im innerstädtischen Straßenraum wie vorhanden erhalten. Das Plangebiet ist durch die Herzog-Wilhelm-Straße, die Herzog-Julius-Straße, die Forstwiese und die Schmiedestraße umschlossen und die Straßen Holzhof, Nordmannstraße und Am Mühlenbach bilden die innere Erschließung des Gebietes. Neue Verkehrsflächen sind nicht in der Planung enthalten.

Denkmalpflege

Im Plangebiet sind mehrere Baudenkmale vorhanden. Diese sind im Denkmalverzeichnis des Landkreises enthalten. Sie befinden sich in der Herzog-Julius-Straße, der Herzog-Wilhelm-Straße der Schmiedestraße und der Straße Holzhof.

Boden

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Untergrund der Planungsfläche keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht damit keine Erdfallgefahr.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 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. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Altlasten

Nach dem Altlastenkataster des Landkreis Goslar befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um den Altstandort gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG „Knopffabrikation“ (AZ: 6.2.2-3204-02/034A). Die Knopffabrik befand sich am Standort Herzog-Wilhelm-Str. 37 im äußersten nordwestlichen

Planbereich. Bei dem Betrieb einer Knopffabrik sind u.a. folgende kontaminationsträchtige Faktoren zu berücksichtigen: Leckagen an Bädern bzw. Behältnissen und Anlagen, Ablassen von Beiz- und Galvanisierbädern, Handhabungsverluste bei Misch- und Verarbeitungsvorgängen sowie Ablagern von Rückständen aus der Oberflächenbehandlung. Dabei sind z.B. Schwermetalle und -verbindungen, Säuren und Laugen, organische Lösungsmittel, BTX, CKW, PCB, Beiz- / Neutralisations- / Galvanisierabwässer sowie lösungsmittelhaltige Rückstände als altlastenrelevante Stoffe / Stoffgruppen zu beachten. Weiterführende Untersuchungen liegen nicht vor.

Bei dem o.g. Altstandort handelt es sich um Altlastenverdachtsfläche. Die Bearbeitung altlastenverdächtiger Flächen erfolgt beim Landkreis Goslar nach Prioritäten. Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung und ggf. auch weitere Maßnahmen werden daher erst zur gegebenen Zeit erfolgen.

Es wird durch den Landkreis Goslar darauf hingewiesen, dass bei möglichen Baumaßnahmen, die in dem Bereich des o.g. Altstandortes durchgeführt werden sollen, mit besonderen bodenschutzrechtlichen Vorsichtsmaßnahmen zu rechnen ist.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Altlastverdachtsflächen. Näheres zu diesen Flächen und zum Umgang mit den Böden ist im Altlastenkataster des Landkreis Goslar zu erfahren.

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 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 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 Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.

Auf Grundstücken, die sich an der Herzog-Julius-Straße befinden, könnte der Oberboden möglicherweise geringer belastet sein als der typische Boden aus dem Teilgebiet 1. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Plangebiet werden Maßnahmen für das Teilgebiet 1 nach der Bodenplanungsgebietsverordnung angewendet. Es ist aber auch eine Befreiung von diesen Maßnahmen, die die Bodenplanungsgebietsverordnung vorsieht, durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Goslar möglich. Hierzu müsste der Bauherr den Nachweis erbringen, dass der Boden auf dem betroffenen Grundstück die Prüfwerte für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen nicht überschreitet. Eine Untersuchung wäre nach den Vorgaben der BBodSchV durchzuführen. Eine Reduzierung des Untersuchungsumfanges ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Goslar möglich.

Gewässer

Derzeit wird für die Radau im Plangelungsbereich das Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis ermittelt, das statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Es ist nicht auszuschließen, dass die überplanten Flächen in ein derartiges Gebiet fallen und entsprechend wasserrechtlich zu sichern sind.

Bad Harzburg, den 14.12.2011

S.



Abrahms
Bürgermeister