

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 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. Westlich wird es vom Wasserlauf der Radau begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet die Schmiedestraße. Im Norden schließen Wohnbauflächen und im Osten gemischte Bauflächen an die Änderungsfläche an.

Das Plangebiet der Änderung beinhaltet den ehemaligen Standort der „Harzburger Zeitung“.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planungen ist die Anfrage zur Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse im Bereich des Plangebietes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine IV-geschossige Bebauung in der Änderungsfläche ermöglicht werden.

3. Bestehender Rechtszustand

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Änderungsfläche derzeit ein Mischgebiet mit III-geschossiger Bebauung aus. Die Änderungsfläche wird westlich von der Radau begrenzt. Im westlich der Radau ausgewiesenen Mischgebiet entlang der Herzog-Wilhelm-Straße sind IV-Vollgeschosse zulässig. Im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sind IV Vollgeschosse zulässig. Nördlich an die IV-geschossige Bebauung schließt VIII-geschossige Bebauung an. Auch südlich der Schmiedestraße ist ein allgemeines Wohngebiet mit III-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt und die Geschossflächenzahl auf 1,0. Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung befindet sich direkt auf der östlichen Uferbefestigung der Radau. Lediglich das Gebäude direkt an der Schmiedestraße steht ein wenig von der Uferbefestigung abgerückt. Die vorhandenen Gebäude bilden einen Riegel in Nord-Süd-Richtung. Dieser besteht aus dem Hauptgebäude, einem Anbau mit Wohnungen und einem großen Werkstattgebäude. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück noch Garagen im südlichen Bereich. Der östliche Bereich des Änderungsgebietes ist unbebaut und als Rasenfläche gestaltet. Im Bereich dieser Fläche steht ein durch den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB geschützter und zu erhaltender großer Baum.

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 BauGB angewendet werden kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

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.

5. Inhalt der Planung

Mit der Änderung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht. Es werden IV Vollgeschosse festgesetzt. Die Ausführung der neuen Festsetzungen ist jedoch nur bei Neubau der baulichen Anlagen zulässig. Eine Erhöhung im vorhandenen Bestand würde den Planungs- und Entwicklungszielen widersprechen, da sich dann eine nicht plangerechte Bebauung des Grundstücks verfestigt. Änderungen am bestehenden Gebäude, das eine Anlage am Gewässer ist, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung, die in einer ggf. erforderlichen Baugenehmigung enthalten wäre.

Um die Höhe der Gebäude nicht nur anhand der Anzahl der Vollgeschosse zu begrenzen wird nach erfolgter Abwägung der öffentlichen Auslegung zusätzlich eine Begrenzung der Höhe mittels Festsetzung der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses festgesetzt. Die Höhe ist auf max. 13,00 m von gewachsenem Boden begrenzt. Um den Bezugspunkt benennen zu können ist im Anhang eine Karte mit Höhendaten enthalten, die Grundlage der Höhenfestsetzung ist. Die Höhenpunkte werden in die Planung aufgenommen.

Alle anderen Festsetzungen, wie die Gebietsausweisung, Geschoßflächenzahl oder Bauweise bleiben von der Änderungsplanung unberührt.

Die Baugrenze ist im Westen mit einem Abstand von 5,0 m für Neubebauung zur Radau festgesetzt, um den Gewässerrandstreifen zu sichern.

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.

Baugrund:

Der Fachbereich Bauwirtschaft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie hat folgende Hinweise zum Plangebiet:

Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht damit keine Erdfallgefahr.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allg. Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010—122 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 entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Naturschutz:

Der Landkreis Goslar weist darauf hin, dass auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Da nicht auszuschließen ist, dass in dem vorhandenen Gebäudekomplex Brut- bzw. Überwinterungshabitate von fassadenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen vorhanden sind, bitte ich darum, vor Abriss- bzw. Umbauarbeiten das Gebäude auf evtl. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen. Sollten entsprechende Kenntnisse vorliegen, wird darum gebeten, die untere Naturschutzbehörde des Landkreis Goslar umgehend zu unterrichten, um das weitere Vorgehen festzulegen.

Gewässerschutz:

Änderungen am bestehenden Gebäude, das eine Anlage am Gewässer ist, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung, die in einer ggf. erforderlichen Baugenehmigung enthalten wäre.

Brandschutz

Die Aufstockung der Geschossigkeit erfordert eine Erreichbarkeit der Gebäude mit der Drehleiter der Feuerwehr. Dies ist bei der zukünftigen Planung zu berücksichtigen

Bad Harzburg, den 30.07.2014



S.

A b r a h m s
Bürgermeister