

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Radau“

(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

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich innerhalb der Innenstadt von Bad Harzburg und umfasst den Bereich der 5. Änderung sowie weitere, nördlich und südlich davon gelegene Flurstücke des Bebauungsplanes „Badepark“.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 7/1, 10/6, 10/5, 24/3, 8/4, 9/4, 11/5, 6 und 13/3.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planungen ist die nicht korrekt angegebene Höhenbegrenzung in der vorrangegangenen Änderung des Bebauungsplanes „Radau“ bezüglich der Höhenfestsetzung Oberkannte des Bezugsgeschosses.

3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Änderungsfläche ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt und die Geschößflächenzahl mit 1,0. Der rechtskräftige Plan weist IV Vollgeschosse und eine offene Bauweise aus. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist eine maximale Höhe des Gebäudes bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des obersten Geschosses festgesetzt. Um die Festsetzung durchsetzen zu können, sind auch Höhenpunkte im Plan angegeben.

Weiterhin ist ein Abstand zum Gewässer „Radau“ von 5,00 m für Neubebauung festgesetzt. Der im östlichen Bereich der Änderungsfläche vorhandene alte Ginko-Baum ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als geschützter und zu erhaltender Baum festgesetzt.

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 keine Eingriffe in Umweltbelange vorgenommen. Vor diesem Hintergrund ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 a BauGB im Zuge der Innenverdichtung anzuwenden. 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 lediglich die Höhenfestsetzung berichtigt. Hier heißt es mit der Änderung jetzt: Oberkante Rohdecke oberstes Vollgeschoss + 13,00 m über gewachsenen Boden.

Alle anderen Festsetzungen, wie die Gebietsausweisung, Geschößflächenzahl oder Bauweise bleiben von der Änderungsplanung unberührt. Ebenso die Festsetzungen zu Baugrenze und zu erhaltenden Bäumen bleiben von der Planung 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.

Bad Harzburg, den 19.02.2015

gez. Abrahms



A b r a h m s
Bürgermeister