

8. 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 nördlich der Innenstadt von Bad Harzburg. Es liegt an der Straße „Holzhof“ und wird östlich von der Radau begrenzt. Nördlich grenzt eine Seniorenwohnanlage an das Grundstück westlich befinden sich Flächen für Stellplätze und Carports. Von der Planung ist folgendes Flurstück berührt: 12/9.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Standort des Arbeitsamtes im Gebäude zu sichern. Der Bedarf an Büroräumen für die im Gebäude tätige Job-Vermittlung ist gewachsen. Um dem Anspruch Rechnung zu tragen, sollen die Baugrenzen erweitert und die Grundflächenzahl erhöht werden, um einen Anbau zur Erweiterung des Gebäudes zu ermöglichen.

3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Änderungsfläche ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Der rechtskräftige Plan weist II Vollgeschosse und eine offene Bauweise aus. Das betroffene Gebäude steht unter Denkmalschutz.

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 Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - angewendet werden kann. Die Möglichkeit zur Nutzung des Verfahrens besteht weiterhin auf Grund der vorhandenen Größe der Änderungsfläche. Das Grundstück hat eine Größe von 1.161 m² und liegt damit unter dem Ausschlußkriterium von 20.000 m².

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist für die Änderungsfläche ebenfalls eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung muß nicht stattfinden.

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 die überbaubare Fläche auf dem Grundstück vergrößert. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,6 ist die Schaffung einer Neubebauung auf dem noch unbebauten südlichen Grundstücksteil möglich.

Alle anderen Festsetzungen, wie die Gebietsausweisung, Geschoßflächenzahl, Anzahl der 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.

Gewässerschutz

Für die Gewässerunterhaltung ist ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen zu erhalten. Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Radau werden – soweit nicht durch Baugrenzen vorgegeben – auf 5,00 m parallel zum Ufer die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ausgeschlossen, das Gleiche gilt gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO für Garagen und Einstellplätze.

Bad Harzburg, den 31.08.2016

S.

gez. A b r a h m s
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Polizei:</u> gegen die Planung bestehen hier keine Bedenken!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Telekom</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK_Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Unterhaltungsverband Oker:</u> durch die Planungen sind die Belange des Unterhaltungsverbandes Oker betroffen, da die Radau, für die Zuständigkeit besteht, im Planungsbereich liegt. Für die Gewässerunterhaltung ist ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen zu erhalten. Bauliche Erweiterungen sollten in der Planung in Richtung Radau deswegen ausgeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird bereits darauf verwiesen.
<u>Zweckverband Großraum Braunschweig:</u> zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan der Stadt Bad Harzburg hat der Zweckverband Großraum Braunschweig im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13a BauGB keine Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade:</u> Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>GAA BS:</u> gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/8 „Radau“ der Stadt Bad Harzburg, bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p><u>Landkreis Goslar:</u> Bezüglich o.a. Bebauungsplanänderung weise ich darauf hin, dass in der Planzeichenerklärung die Erläuterung für die Zahl der Vollgeschosse zu ergänzen ist. In der Planzeichnung sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus gehende Anregungen oder Hinweise habe ich zu den mir vorliegenden Planunterlagen nicht vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichenerklärung ergänzt.</p>
<p><u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Radau“ berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal- Zellerfeld als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Wurden nicht abgegeben