

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren 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 befindet sich im Südosten der Kernstadt von Bad Harzburg. Südlich wird es von der kleinen Krodostraße begrenzt. Im Westen grenzen die Hausgärten der Bebauung der unteren Krodostraße an die Plangebietsfläche. Im Norden grenzen die Hausgärten der Bebauung an der Burgstraße an die Plangebietsfläche und im Osten grenzt das bisher unbebaute Grundstück Burgstraße 22 sowie im Südosten das Gebäude der Pastoren des Diakonissen Mutterhauses an.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Diakonissen Mutterhaus plant im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dreigeschossigen Wohnungsbau. Um das Grundstück nicht mit baulichen Anlagen zu sehr einzuschränken, es aber doch sinnvoll auszunutzen sind 2-3 Gebäude mit jeweils III-Vollgeschossen in der Planung. Um die städtebauliche Entwicklung nicht nur für die derzeitigen Investoren durchzuführen, sondern auch bei Nichtdurchführung der Planung anderen Interessenten die Möglichkeit der Bebauung der Fläche zu eröffnen, wurde der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Plan ins Verfahren gegeben. Für dieses Vorhaben, der 3-geschossigen Bebauung, schafft die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit.

3. Bestehender Rechtszustand

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 dargestellt.

Einen Bebauungsplan für die Fläche des Geltungsbereiches gibt es nicht.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Planung befinden sich grundsätzlich im Innenbereich der Stadt Bad Harzburg. Da die Bebauung in der Umgebung bauordnungsrechtlich als zweigeschossig beurteilt wird, aber mit sehr hohen Raumhöhen und steilen Satteldächern versehen ist, ist eine 2-geschossige Bebauung bereits ohne Bebauungsplan möglich.

Da sich der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus § 34 BauGB bisher bereits im Geltungsbereich ergibt, nicht wesentlich geändert wird, kann § 13 BauGB, das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen.

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.

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung der im Geltungsbereich vorhandenen natürlichen Strukturen, hat keine Beeinträchtigungen durch die Planung ergeben. Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Baumhöhlen oder Fäulen festgestellt. Damit kann ein Bruthabitat für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die Fläche des Geltungsbereiches wird von den Arten als Jagdrevier genutzt, jedoch nicht als Wochenstube. Auch die Käferpopulation ist nicht betroffen, da kein Nachweis von Fäulen erbracht werden konnte.

Um dem Naturschutz und dem damit verbundenen Baumschutz gerecht zu werden, wurden nach Erstellung des Artenschutzgutachtens 4 Bäume als schützenswerte Einzelbäume in die Planung aufgenommen. Wenn diese Bäume auf Grund von Baufeldberäumungen doch

gefällt werden müssen, ist ein sinnvoller Ausgleich durch Neupflanzungen im Stadtgebiet erforderlich. Dieser wird hiermit in die Planung aufgenommen:

Bei Fällung des: - Spitzahorn im Südosten → 10 Bäume mit StU 20 - 25 cm im Stadtgebiet
Stadtgebiet - Spitzahorn im Süden → 5 Bäume mit StU 20 - 25 cm im Stadtgebiet
Stadtgebiet - Eibe im Nordwesten → 3 Bäume mit StU 20 - 25 cm im Stadtgebiet
Stadtgebiet - Esche im Nordwesten → 3 Bäume mit StU 20 - 25 cm im Stadtgebiet

Die Anzahl der nachzupflanzenden Bäume ist im naturschutzfachlichen Teil des artenschutzrechtlichen Gutachtens berechnet.

(Durch Erarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden andere Festsetzungen getroffen und die oben stehenden Aussagen überarbeitet.)

Der Landkreis Goslar hat nach Satzungsbeschluß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht. Es sind nicht alle abwägungsrelevanten Belange berücksichtigt worden. Hier wird auf den Umweltschutz verwiesen. In der Zwischenzeit wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Absprache mit dem Landkreis erarbeitet. In diesem sind die beanstandeten Umweltbelange erfasst, bewertet und deren erforderlicher Ausgleich ermittelt worden. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird damit Bestandteil des Bebauungsplanes

Ein Teil der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen kann auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Hierzu wurden Maßnahmenblätter in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet, die Bestandteil des Bebauungsplanes werden, indem Sie als textliche Festsetzung auf dem Plan erscheinen.

Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umsetzbare Anteil der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Kauf von Wertpunkten im Ökopol der Niedersächsischen Landesforsten im „Heinischen Bruch“ umgesetzt. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bad Harzburg sowie einem Vertrag zum Erwerb der Wertpunkte mit dem Investor, der Stadt und den Niedersächsischen Landesforsten.

5. Inhalt der Planung

Mit diesem Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren wird eine unbebaute Teilfläche eines großen Grundstücks für die Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vorbereitet. Die Teilfläche hat eine Größe von 4.884 m². Die Fläche ist durch eine örtliche Erschließungsstraße, die „Kleine Krodostraße“ an das örtliche öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der „Kleinen Krodostraße“ vor. Die Bebauung dieses Grundstücks bietet sich für das Vorhaben einer mehrgeschossigen Wohnbebauung an. Das Krodotal ist als Wohnstandort geeignet und hat im Stadtgebiet keine Alternativen. Da die Fläche als Innenbereich zu bewerten ist und einer Bebauung grundsätzlich nichts im Wege steht, wurden die Planungen als städtebaulich zu befürworten eingestuft. Da die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits im Umfeld vorhanden sind und durch die geplante Mehrgeschossigkeit der Grund und Boden gut ausgenutzt wird, ist auch dem § 1a BauGB genüge getan. Durch die geplanten flachen und begrünten Dächer, sowie die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für die Gebäude ist ein gravierender Eingriff in das Landschaftsbild und die nähere Umgebung auszuschließen. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude sind aus vielen verschiedenen Zeiten. Es befinden sich sehr alte, denkmalgeschützte Gebäude direkt neben oder gegenüber sehr neuen (Fertigteil) Häusern. Das gesamte Krodotal ist eine bunt gemischte Ansammlung von alten und neuen, sowie niedrigen und hohen Gebäuden.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um die hauptsächlich in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhandene Wohnnutzung zu stärken, wurden die im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe usw. ausgeschlossen. Auch die allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften wurden auf Grund der umliegenden Wohnnutzung durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Anlagen für soziale, sportliche und andere Zwecke *sind durch die Änderung der textliche Festsetzung 1 allgemein zulässig. Sie waren bisher nur ausnahmsweise zugelassen. Um die Nutzung der Gebäude nicht nur auf das Wohnen zu beschränken, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der in § 4 Abs. 2 Satz 3 genannten Nutzungen nicht mehr eingeschränkt und als Ausnahme zugelassen sondern, wie in o.g. § der BauNVO vorgesehen grundsätzlich zulässig. Damit ist in Bezug auf die Nutzung als allgemeines Wohngebiet eine größere Bandbreite möglich.*

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle im Stadtgebiet wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Die öffentlichen Interessen der Nutzung von vorhandener Infrastruktur und Erschließung kam der Wunsch einer Bebauung der Flächen im Randbereich der vorhandenen Bebauung entgegen. Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen und die Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich des Stadtgebietes führt durch die geplanten Bepflanzungen im Geltungsbereich und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einem Übergang von Bebauung in die freie Landschaft. Die zukünftigen Bauherren werden sind durch die fachgerechte Umsetzung der Planung für das Einfügen der neuen Bebauung verantwortlich.

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,0 m zur Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Im Geltungsbereich wird eine 3-geschossige Bebauung zugelassen. Die Gebäude in der Umgebung haben teilweise auch 2 Geschosse und ein steiles Sattel- oder Walmdach. Da die Raumhöhen heute nicht mehr so überdimensioniert gebaut werden, wie zu Zeiten der Bäderarchitektur in Bad Harzburg, wird die 3-geschossige die vorhandene Gebäudehöhe nicht wesentlich übersteigen. Um die Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude weiter zu begrenzen, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine maximale Dachneigung von 20° zugelassen. Da auf flach geneigten Dächern die Möglichkeit der Herstellung eines Gründaches als sehr gut einzuschätzen ist, wurde diese Festsetzung in die Planung aufgenommen. Damit wird auch die Kompensation der durch die Bebauung in Anspruch genommen Freiflächen unterstützt. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen für die Bebauung der Flächen ist ebenfalls eine textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen worden.

Im Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Um einen Anreiz für die Herstellung einer Tiefgarage zu schaffen, ist eine textliche Festsetzung im Plan enthalten, die eine Überschreitung der zulässigen Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht. Eine textliche Festsetzung zur Sicherung dieser Überschreitung wurde in die Planung aufgenommen.

Um den Charakter der vorhandenen Bebauung aufzugreifen, sind Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Im Verfahren der öffentlichen Beteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Höhenentwicklung der Gebäude Bezug genommen. Um die Höhenentwicklung auf ein vertretbares Maß einzuschränken wird eine maximale Höhe für die Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses mit 310,00 m über NN festgelegt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der am Ende der „Kleinen Krodostraße“ vorhandene Schachtdeckel. Dieser hat eine Deckelhöhe von 300,40 m ü. NN.

Da sich die Zufahrtsituation in der „Kleinen Krodostraße“ als etwas schwierig darstellt, ist ein Einfahrtsbereich im westlichen Bereich des Grundstücks zur „Kleinen Krodostraße“ festgelegt. Hier ist die Zufahrt für eine mögliche Tiefgarage vorzusehen. Um eine Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze zu ermöglichen wird noch ein weiterer Einfahrtsbereich ungefähr mittig an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit ist die Verkehrssituation im östlichen Bereich der Straße bereits entschärft.

6. Sonstiges

Ver- und Entsorgung:

Die Ableitung des Schmutzwassers stellt für dieses Plangebiet keine Probleme dar. Das Regenwasser kann nur mit Einschränkungen in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Auf dem Plangebiet ist eine Regenrückhaltung vorzusehen. Die Regenrückhaltung muss so groß sein, dass ein 15-minütiger Regen zurückgehalten werden kann. Durch den Landkreis wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in ein Gewässer rechtzeitig vor einem Baubeginn die erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis gem. § 10 WHG einzuholen ist.

Die genauen hydraulischen Grundlagen sind mit der Fachabteilung der Stadt Bad Harzburg zu klären. Sowohl für RW als auch für SW müssen bei der TBA Entwässerungsanträge gestellt werden.

Für das Plangebiet wird jeweils nur ein Regen- bzw. Schmutzwasseranschluss verlegt.

Bodenschutz:

Die Änderungsfläche liegt im Teilgebiet 4 der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“. Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Auf Grund der Festlegung des Teilgebietes 4 ist mit einer Überschreitung der gefahren- und nutzungsspezifischen Prüfwerte für Wohngebiete für die Parameter Arsen (50 mg/kg), Blei (400 mg/kg) und Cadmium 2 mg/kg) zu rechnen.

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind im Bereich der Änderungsfläche nicht bekannt.

Löschwasserbedarf/vorbeugender Brandschutz

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Einzugsbereich einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³. Der Löschwassergrundbedarf ist gesichert.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten: Für eine geplante 3-geschossige Bebauung muss der 2. Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr oder baulich sichergestellt werden. Bei Ansatz der Drehleiter muss eine Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche nach den Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sichergestellt werden.

Rettungsdienst

Die Kreiswirtschaftsbetriebe weisen darauf hin, dass hinsichtlich der geplanten Bebauung die rettungsdienstliche Zuwegung sichergestellt sein muss.

Durch die festgelegten Einfahrtsbereiche und die internen Wegeführungen ist die rettungsdienstliche Zuwegung gesichert.

Zufahrten zum Grundstück

Für die beiden geplanten Zufahrten ist ein Antrag zur Gestattung bei der Tiefbauabt. (TBA) zu stellen. Die Gestattung ist mit der Erteilung von Auflagen verbunden. Exakte Vorgaben können erst im Rahmen der Antragstellung erfolgen.

Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches befinden sich die als Einzeldenkmal ausgewiesenen Gebäude Kleine Krodostraße 6 (Krodohaus Siemens), Untere Krodostr. 6 und Burgstraße 20. Bei einer Bebauung im Plangeltungsbereich handelt es sich somit um eine Anlage in der Umgebung eines Baudenkmals im Sinne von § 8 NDSchG, die so gestaltet werden muss, dass dadurch das Erscheinungsbild der Baudenkmale nicht beeinträchtigt wird.

Das genannte Denkmal – Kleine Krodostraße 6 – ist gehört zum Komplex des Mutterhauses. Es ist stark mit Baumbewuchs umgeben. In der Zeit, wenn Belaubung vorhanden ist, stellen die Bäume eine natürliche und dichte Grenze zwischen der neuen und alten Bebauung dar.

Auch einer angeregten Sichtachse zwischen Krodohaus und Kleiner Krodostraße wird nicht entsprochen, weil das Krodohaus so stark von Bäumen umgeben ist, daß es auch bei Verlagerung der Baugrenze nicht zu sehen ist.

Das Gebäude – Untere Krodostraße 6 ist durch die Nebengebäude auf dem Grundstück Nr. 5 und 6 selbst weitgehend zu einer möglichen Bebauung im Hintergrund abgeschottet. So ähnlich stellt sich auch die Situation zum Denkmal Burgstraße 20 dar. Auch hier ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein großflächiges 2-geschossiges Nebengebäude vorhanden, welches das Denkmal vom Neubau abschottet. Das Gebäude Burgstraße 18 entspricht der geplanten Bebauung, da es 3-geschossig mit 2-etagigem Dachausbau und Spitzboden ist.

Der Anregung des Denkmalschutzes zur Änderung der Dachform mit einer Mindestdachneigung von 40° wird nicht gefolgt. Diese Festsetzung führt zu einer nicht gewollten Höhenentwicklung.

Gewässerschutz

Aus fachtechnischer Sicht werden zur „Textlichen Festsetzung“ Nr. 13 und entsprechend auch im Umweltbericht unter Pkt. 3.7 folgende Ergänzungen und Hinweise gegeben:

Die Sickerpflaster mit seitlichen Sickermulden und Rasenpflaster mit 3 cm „offener“ Fugenbreite werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Ergänzend weise ich darauf hin, dass bei Versickerung von Fahr- und Stellflächen über seitliche Sickermulden und über breitere Rasen-pflasterfugen diese nach den Regeln der Technik immer über die belebte Bodenzonen zu erfolgen hat. Somit sollten die Sickermulden über mind. 20 cm starken Oberboden verfügen und die Rasenpflasterfugen sind entsprechend mit Oberboden aufzufüllen.

Bad Harzburg, den 28.07.2018



gez. A b r a h m s
Bürgermeister