

**4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 40 „südliche Herzog-Wilhelm-Str.“
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. 40 „südliche Herzog-Wilhelm-Str.“. 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 und der Radau begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch die Straße „Am alten Salzwerk“ gebildet und die südliche Grenze bildet der Beginn des Kurparks.

Im Plangebiet verläuft auch in Ost-West-Richtung die Papenbergstraße. Sie mündet im Plangeltungsbereich auf die Herzog-Julius-Straße.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan 40 „Südliche Herzog-Wilhelm-Str.“ wurde 1985 als Grundlage für die Sanierung der Innenstadt beschlossen. Inzwischen sind 3 Änderungen des Bebauungsplanes rechtskräftig geworden. Als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, sind die vorhandenen Gebäudeformen, Geometrien, Geschossanzahlen und Freiflächen als Bestand festgesetzt worden.

Die im Ursprungsplan enthaltenen engen Vorgaben zu Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Vollgeschossen 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.

3. Bestehender Rechtszustand

Im Südosten ist der Berliner Platz als Sondergebiet Kur festgesetzt. Die weiteren Bauflächen des Plangebietes sind im Süden und Osten als Mischgebiet und im Norden und Westen als Kerngebiet ausgewiesen.

Im Sondergebiet ist eine I-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt.

Im Mischgebiet ist eine II-geschossige Bebauung zulässig. Lediglich die MI-Fläche ganz im Süden zwischen Radau und Berliner Platz ist als I-geschossige Bebauung festgesetzt. Hier befindet sich eine Kioskähnliche Bebauung mit gastronomischer Einrichtung. Die Grundflächenzahlen der MI-Gebiete liegen zwischen 0,4 und 0,8, entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung. Die Art der Bebauung ist als offen festgesetzt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen liegen entsprechend der Geschossigkeit zwischen 0,8 und 1,3.

Im Kerngebiet ist eine III- und IV-geschossige Bebauung zulässig. Auch hier wurden die Grundflächenzahlen an die vorhandenen Bebauungen angepasst und liegen zwischen 0,4 und 0,7. Im Kerngebiet westlich der Radau ist eine offene Bebauung festgesetzt. Im Kerngebiet entlang der Straße „Am alten Salzwerk“ ist eine abweichende bis geschlossene Bebauung festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen liegen auch hier entsprechend der festgesetzten zulässigen Geschosse zwischen 1,4 und 2,2.

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. Entsprechend des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist die Radau als Denkmal im Plangeltungsbereich geschützt.

5. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits durch einen Bebauungsplan und 3 Änderungen in Teilbereichen beplant und erfasst. Die Grundzüge dieser Planungen werden durch die neue Änderungsplanung nicht berührt.

Im Zuge der Änderung werden Grundflächenzahlen an vorhandene Gegebenheiten angepasst und Baugrenzen so verlegt, dass ein sinnvoller Zuschnitt der Bauflächen entsteht und auch Sanierungen an den Gebäuden stattfinden können, ohne die Baugrenzen überschreiten zu müssen. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen wird durch die Planänderung nicht ermöglicht.

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.

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:

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Am alten Salzwerk“ begrenzt, welche auch die nördlichen Grundstücke erschließt. Im Osten begrenzt die „Herzog-Julius-Straße“ die Plangebietsflächen. Die dort anliegenden Grundstücke werden hierüber erschlossen. Die „Herzog-Wilhelm-Straße“ ist teilweise die westliche Begrenzung und teilweise führt sie durch das Plangebiet. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich (Fußgängerzone = Bummelallee) ausgewiesen. Die Befahrung der Herzog-Wilhelm-Straße ist in diesem Bereich nur mit einer Erlaubnis möglich. Von Ost nach West quert die „Papenbergstrasse“ das Plangebiet und bindet am „Berliner Platz“ auf die Herzog-Julius-Straße auf.

Art und Maß 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 Mischgebietsflächen, Kerngebietsflächen und das Sondergebiet „Kurgebiet“.

Die Sondergebietsfläche für Kurgebiet befindet sich im Südosten des Plangebietes. Hier ist eine offene Platzgestaltung etabliert, die durch Wasserspiele und die Möglichkeit der Aufstellung von Tischen und Stühlen ausgenutzt wird. Die Wasserflächen wurden in die Planzeichnung aufgenommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

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

- Im Südwesten ist ein Mischgebiet festgesetzt mit ein- und 2-geschossiger Bebauung. Da die bebaubaren Flächen zwischen verkehrsberuhigter Fläche und Wasserfläche der Radau sehr begrenzt sind, ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist eine Übernahme aus dem Urplan. Um die Ausnutzung der geringen Grundstücksflächen zu kompensieren, wurden Geschoßflächenzahlen von 0,8 bei der eingeschossigen Bebauung und 1,3 bei der zweigeschossigen Bebauung bereits im Urplan festgesetzt und aus diesem übernommen.
- Die Mischgebietsflächen entlang der Herzog-Julius-Straße und Berliner Platz / Papenbergstraße sind mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4/1,0 bzw. 0,5/1,2 ist auf Grund der Größe der Grundstücke eine sinnvolle Festsetzung. Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird beibehalten. Die Baugrenzen werden großzügiger um die Gebäude gezogen, um die Möglichkeit einer Sanierung und neuen Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.
- Die Kerngebietsfläche nördlich der Papenberg- und westlich der Herzog-Wilhelm-Straße ist mit einer dreigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hier hat sich an der Ausweisung zum Ursprungsplan keine Veränderung ergeben. Auch die Geschossflächenzahl ist mit 1,6 übernommen worden.
- Die Kerngebietsflächen entlang der Herzog-Julius-Straße sind mit einer Geschossigkeit von IV Vollgeschoss mit einer sehr kompakten Bebauung versehen. Die Grundflächenzahl von 0,5 in Verbindung mit der Geschossflächenzahl 1,6 und für die Hausnummer 97 mit 0,6 und 1,8 dienen der Ausnutzung der innerstädtischen Flächen. In diesem Bereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind die Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zu errichten.
- Die Kerngebietsflächen entlang der Straße „Am alten Salzwerk“ sind mit einer 3-geschossigen Bauweise festgesetzt. Das Gebäude auf der Ecke „Am alten Salzwerk“ und Herzog-Wilhelm-Straße nimmt das gesamte Flurstück ein und wird deshalb mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 2,2 einschließlich einer geschlossenen Bauweise als Festsetzung aus dem Urplan beibehalten. Das östliche Grundstück hat größere Freiflächen und ist deshalb mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,5 und abweichender Bauweise ebenfalls aus dem Urplan übernommen worden.

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.

In den planerisch festgelegten Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe, die grundsätzlich gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind, nur zulässig wenn sie das Wohnen nicht stören. Diese Festlegung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist in Bebauungsplangebiet möglich und findet hier Anwendung auf Grund der gegebenen Strukturen im Plangebiet. Weiterhin werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässig sind, als unzulässig ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Spielhallen im Plangeltungsbereich wird ebenfalls ausgeschlossen.

In den festgesetzten Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO sind die zulässigen Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 2 unzulässig. Tankstellen, die in Kerngebieten gemäß der BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig wären, werden als unzulässig festgesetzt. Wohnungen sind im Kerngebiet allgemein zulässig.

Im Zuge der im Urplan durchgeführten 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 anerkannten Studie wurde auf die Zunahme von Spielhallen an Stellen 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.

Grünordnung:

Im Plangebiet befindet sich eine kleine ausgewiesene Grünfläche im Nordosten des Plangebietes und eine große Anzahl von Bäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich hauptsächlich entlang der Herzog-Wilhelm-Straße. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie auf dem „Berliner Platz“ und vereinzelt in den Bauflächen sind weitere Bäume zum Erhalt und auch zur Anpflanzung festgesetzt.

Da die geringen Erhöhungen der Grundflächenzahlen keine erweiterte Versiegelung zulässt und da lediglich vorhandene Gegebenheiten in die Planung aufgenommen wurden, ist keine Abhandlung der Eingriffsbilanzierung erforderlich.

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 GmbH, deren Lage aus den mitgelieferten Bestandsplänen ersichtlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des TK-Netzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Detaillierte Bestandspläne können direkt vor Baubeginn angefordert werden.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Löschwasserdeckungsbereich im Stadtgebiet. Die Fläche des Plangebietes ist durch eine offene Löschwasserentnahmestelle abgesichert.

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 Straße „Am alten Salzwerk“ und die Papenbergstraße erschlossen. 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 und der Straße „Am alten Salzwerk“. Der Wasserlauf der Radau ist ebenfalls in der Denkmalliste enthalten.

Altlasten

Im Süden des Plangeltungsbereiches liegt eine Altlast. Es handelt sich um die Altablagerung „Halde am Kurhaus“ (Az. 6.2.2-3204-02/023H). Eine historische Recherche hat ergeben, dass das heutige Kurparkgelände großflächig mit Schlacken aus den umliegenden Hütten aufgefüllt worden ist. Bei Untersuchungen wurden erhöhte Schwermetallgehalte, insbesondere Blei, Kupfer und Zink festgestellt.

Zukünftige Bodeneingriffe in diesem Bereich sollten daher frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises abgestimmt werden.

Baugrund

Im Untergrund der Baufläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 12.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2-). Auf Sicherungsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

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.

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.

Hochwasserschutz

Durch das Plangebiet verläuft der Bachlauf der Radau. Sie ist hier ca. 2-3 m tief eingeschnitten und hat befestigte Uferböschungen. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist auf mögliche Hochwassergefahren hin, da in den Karten des LBEG Überschwemmungsflächen für die Radau in diesem Bereich verzeichnet sind. Das Niedersächsische Landesamt für Wasser, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ist derzeit dabei, einen Hochwasserschutzplan für die Radau aufzustellen. In diesem Zusammenhang wurden die Höhendaten neu aufgenommen und mit den Daten für ein HQ100 belegt. Hierbei sind die überschwemmungsgefährdeten Bereiche mit einer wesentlich geringeren Ausdehnung dargestellt, als auf den Karten des LBEG. Da die Daten einer Neuaufnahme genauer sind, kann die Hochwassersituation als unkritisch, aber als vorhanden eingestuft werden. Ein festgelegtes Überschwemmungsgebiet für die Radau gibt es jedoch nicht, so dass keine Eintragung hierzu im Plan vorgenommen wird.

Bad Harzburg, den 17.07.2012



S.

Abrahms
Bürgermeister