

**Bebauungsplan Nr. 205
„Zwischen Bergstraße und Wiesengrund“**

Neuaufstellung – Gesamtplan

**Gleichzeitig Aufhebung der Bebauungspläne
201, 201/1, 202, 203, 204, 237 und 237/1**

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 befindet sich nordwestlich der Kernstadt. Das Gebiet ist durch die Straßen „Bergstraße“, „Am Heiligenholz“, „Unter den Linden“ und „Wiesengrund“ erschlossen. Eine fußläufige Verbindung besteht zwischen den Straßen „Wiesengrund“ und „Unter den Linden“ durch den „Pastorenstiege“. Damit ist auch die Verbindung zum „Papenstiege“ hergestellt. Auch die Straße „Am Heiligenholz“ und die „Bergstraße“ sind fußläufig verbunden.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung sind mehrere Anfragen zu geplanten Baumaßnahmen in den zugrundeliegenden Bebauungsplänen. Diese Anfragen führten zu dem Entschluss, den gesamten Bereich neu zu überplanen. Mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Gesamtfläche werden die bisherigen Festsetzungen der bestehenden rechtsgültigen Bebauungspläne an die heutigen Ansprüche und Forderungen entsprechend der energetischen Sanierungen und auch der erforderlichen Stellplätze und dem heutigen Flächenbedarf angepasst.

3. Bestehender Rechtszustand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 205 „Zwischen Bergstraße und Wiesengrund“ liegen die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne:

- 201 – Unter den Linden und Am Heiligenholz
- 202 – Unter den Linden und Am Heiligenholz, 1. Änderung
- 203 – Am Heiligenholz – Ost
- 204 – Am Heiligenholz – Süd
- 237 – Bergstraße Süd
- 237/1 – Bergstraße Süd, 1. Änderung.

In allen Plänen sind allgemeine Wohngebiete, Baugrenzen, und Verkehrsflächen sowie teilweise sogar Baulinien festgesetzt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 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 im Mittelzentralen Verbund mit Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Seesen ausgewiesen. Mit dem mittelzentralen Verbund werden die Sicherung und Entwicklung der tragfähigen, mittelzentralen Versorgungsstrukturen übernommen und darüber hinaus zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Aufgaben Erholung und Tourismus ausgewiesen. Bad Harzburg gehört zum mittelzentralen Verbund mit den Städten Clausthal-Zellerfeld, Seesen und Goslar, der für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung hat. Hier sind die Funktionen Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu entwickeln.

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar ist die Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw. Verringerung der Bodenversiegelung. Im Landschaftsrahmenplan wird in den Karten folgendes aufgezeigt:

Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist stark eingeschränkt (Wertstufe 4). Bereich zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Karte weist für diesen Standort als Siedlungsbereich aus.

Karte 2: Landschaftsbild/Ruhe: Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbereich, bei dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich Landschaftsbild eingeschränkt und hinsichtlich Ruhe mäßig eingeschränkt ist. Für beide Bereiche ist die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes angestrebt.

Karte 3: Boden: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt mit einer erhöhten Schadstoffanreicherung. Der Bereich ist zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgewiesen.

Karte 4: Wasser: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bezug auf Grundwasser ist eingeschränkt. Bereich ist zur Sicherung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit ausgewiesen. Im Planbereich ist eine erhöhte Schadstoffanreicherung im Grundwasser nachgewiesen.

Karte 5: Klima/Luft: Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Der Bereich ist zur vorrangigen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorgesehen. In diesem Bereich findet ein Temperatúrausgleich statt.

Im Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar vorgeschlagenen Schutzgebiete und Schutzobjekte.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. der östliche Teilbereich mit einer GFZ von 0,6 ausgewiesen. Die Ausweisung im Bebauungsplan ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

6. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Bei der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB. Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist festzustellen:

Durch die geringfügige Veränderung von Baugrenzen und die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ergeben sich **keine erheblichen Eingriffe** in die Schutzgüter des § 1 Abs. BauGB. Im § 1 a Abs. 2 BauGB wird auf den sparsamer Umgang mit Grund und Boden verwiesen, insbesondere die Nachverdichtung in bestehenden bebauten Gebieten. Diese ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz kommt hier zur Anwendung. Auf Grund dessen wird von einem Ausgleich abgesehen, da nicht von einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter innerhalb des bebauten Gebietes ausgegangen wird.

Vermeidung:

Die geringfügigen Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht vermeidbar, um die innerstädtische Fläche einer angemessenen Nutzung zuzuführen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1 a Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Minimierung:

Eine Minimierung der Eingriffe ist nicht möglich, da der Bereich bereits beplant und bebaut ist. Durch die Erhöhung der möglichen Versiegelung in diesem Bereich wird verhindert, dass unbeplante Bereiche in Randlagen, die naturschutzfachlich höherwertig sind, in Anspruch genommen werden müssen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Da keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter erfolgen, wird kein Ausgleich erforderlich.

Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach dem Baugesetzbuch haben die Gemeinden gemäß § 4 c BauGB die möglichen Umweltauswirkungen, die von der Umsetzung der Bauleitplanung ausgehen können, zu ermitteln, um frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Bad Harzburg überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch eine stetige Beobachtungen der Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes. Für diesen Bebauungsplan ist somit keine Überwachung erforderlich.

7. Inhalt der Planung

Durch die Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes sollen für die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke Entwicklungsmöglichkeiten für Sanierungen und die Errichtung von Garagen und Stellplätzen geschaffen werden. Die vorhandenen Grünstrukturen werden in der Planung weiterhin Berücksichtigung finden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine innerstädtische Fläche, die seit Jahren bebaut ist.

Anbindung:

Das Plangebiet hat eine innere Erschließung durch innerörtliche Straßen im Geltungsbereich. Über diese innerörtlichen Gemeindestraßen ist das gesamte Gebiet auch an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Straßen „Bergstraße“ und „Wiesengrund“ sind im Plangebiet mit einem Wendehammer versehen. Die Straße „Am Heiligenholz“ ist mit der Straße „Unter den Linden“ verbunden. Nach Süden endet sie Straße außerhalb des Plangebietes jedoch in einem Weg mit Wassergebundener Decke, so dass hier keine Durchfahrtmöglichkeit besteht. Die Straßen im Plangebiet sind durch fußläufige Verbindungen miteinander verbunden. Es besteht somit die Möglichkeit direkt aus der Innenstadt, von der „Bismarckstraße“ bis zur „Bergstraße“ zu durchlaufen.

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet ist ausschließlich die Festsetzung allgemeines Wohngebiet für die bebaubaren Flächen vorhanden. Diese Festsetzungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung und bieten für die hier zulässigen Nutzungen ausreichend Spielraum für Entwicklung. Diese Ausweisung wird für die bebaubaren Flächen beibehalten.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

- Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine geschlossene, dreigeschossige Bebauung. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Geschosswohngebäude. Hier ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist angepasst an die vorhandene Bebauung im Norden der Fläche auf 0,7 und im Süden auf 0,9 begrenzt.
- Im zentralen und westlichen Bereich des Plangebietes sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- Östlich der Straße „Unter den Linden“ sind GRZ und GFZ jeweils mit 0,4 festgesetzt.
- Nördlich der Straße „Unter den Linden“ und östlich der Straße „Am Heiligenholz“ ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Die Gebäude sind hier in offener Bauweise zu errichten.
- Südlich der Straße „Unter den Linden“ und westlich der Straße „Am Heiligenholz“ sowie beidseitig entlang der „Bergstraße“ ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,35 festgesetzt.

Baugrenzen:

Im gesamten Planbereich sind Baugrenzen für die Standorte der Bebauung festgelegt. Im Osten des Plangebietes sind die Baugrenzen durch den geschößwohnungsbau bereits sehr gut ausgenutzt. Da hier eine weitere Bebauung nicht ermöglicht werden soll, sind die Baugrenzen im Zuge der Planungen nicht erweitert worden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind ausreichend großflächige Baufelder innerhalb der Baugrenzen auf den privaten Grundstücken vorhanden.

Entlang der Straßen „Am Heiligenholz“ und „Bergstraße“ wurden Abstände von 3,0 bzw. 5,0 m festgesetzt. Die Straßenfluchten bestehen bereits und sollen auch zukünftig erhalten werden.

Eine ausreichende Tiefe der zulässigen Baugrenzen ist vorhanden, um kleine Erweiterungen vornehmen zu können.

Die Baugrenzen der Grundstücke im Bereich südlich der Straße „Unter den Linden“ (Hausnummer 37 – 45) werden weiter geöffnet. Die bebaubaren Flächen sind auf Grund der topografischen und örtlichen Situation damit grundsätzlich ausgenutzt. Zwischen der östlichen Bebauung der Straße „Am Heiligenholz“ und der Bebauung „Am Papenstieg“ hat sich ein Grünzug auf einem innerstädtischen Höhenzug entwickelt, der städtebaulich als Grenze zwischen den Stadtteilbebauungen zu erhalten ist.

Grünordnung:

Im Norden, entlang der Straße „Am Heiligenholz“ ist eine hohe Böschung vorhanden, die nicht bebaut werden soll. Aus diesem Grund ist hier eine private Grünfläche mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Plan enthalten. Die im Bereich der Böschung bereits vorhandenen baulichen Anlagen können weiter genutzt und bei Bedarf erneuert werden. Hierzu wird eine textliche Festsetzung erarbeitet.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Fläche als Verkehrsgrünfläche enthalten. Hier sind Bäume angepflanzt und zu erhalten.

Eine weitere schmale Grünfläche ist hier festgesetzt, die jedoch privat ist, aber als Grünfläche zu erhalten.

Versorgungsanlagen:

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist an der Straße „Am Heiligenholz“ und der festgesetzten Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier befindet sich eine Transformatorenstation der Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Dieser Standort ist mit der Ausweisung gesichert.

Verkehrliche Erschließung:

Im Bereich des Wendehammers der Bergstraße sind öffentliche Parkflächen festgesetzt.

In der Grünfläche an der Straße „Am Heiligenholz“ sind Standorte für Garagen festgesetzt. Im Süden der Straße „Am Heiligenholz“ befindet sich eine kleine Schleife. Innerhalb dieser Schleife sind Stellplätze auf öffentlicher Fläche ausgewiesen. Im Osten des Plangebietes an der Straße „Wiesengrund“ sind private Stellplätze für die Bewohner der mehrgeschossigen Wohngebäude ausgewiesen.

8. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg gewährleistet. Die Abwasserentsorgung ist durch die Stadt Bad Harzburg gesichert. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über den Regenwasserkanal der Stadt Bad Harzburg. Träger der Abfallbeseitigung sind die Kreiswirtschaftsbetriebe des Landkreis Goslar.

Löschwasserdeckung

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet im Löschwasserdeckungsbereich zweier offenen Löschwasserentnahmestellen sowie einer 100 m³ und einer 200m² fassenden Zisterne. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h nach TR „Arbeitsblatt W405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 h ist gesichert.

Bodenschutz und Altlasten

Für die nicht altlastenverdächtigen Flächen wird eine Kennzeichnung entsprechend der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ in das Teilgebiet 4 vorgenommen.

Nach den Informationen des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreises Goslar“ können im gesamten Landkreis Goslar Schwermetallbelastungen im Oberboden vorkommen. So kann für das Planungsgebiet eine Einstufung zum Teilgebiet 4 der BPG-VO vorgenommen werden. Dabei können Bleigehalte von 200 - 400 mg/kg oder Cadmiumbelastungen von 2,0 – 10,0 mg/kg auftreten. Im Umgang mit Böden sind die Maßnahmen der Verordnung anzuwenden, sofern keine bessere Einstufung vorgenommen werden kann. Aufgrund der Einstufung zum Teilgebiet 4 der BPG-VO sind

die Angaben und Maßnahmen der Verordnung anzuwenden. Der Eigentümer kann sich bei Baubeginn detaillierte Informationen beim Landkreis Goslar im Amt für Wasser- und Bodenschutz einholen.

Im Plangebiet ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Es handelt sich um einen ehemaligen Malerbetrieb. Die Fläche wurde bisher noch nicht (orientierend) untersucht. Eine Bearbeitung des Standortes bzw. bodenschutzrechtliche Betrachtung wird erst zu gegebener Zeit erfolgen, da solche Standorte beim Landkreis Goslar nach Prioritäten bearbeitet werden.

Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf folgendes hin: Der Untergrund im Plangebiet ist nicht hinreichend genau aus dem verfügbaren geologischen Kartenmaterial abzuleiten. Im ungünstigsten Fall könnten im tieferen Untergrund der geplanten Baufläche lösliche Gesteine aus dem Oberen Jura angetroffen werden, die lokal Verkarstungen aufweisen (irreguläre Auslaugungen). Erdfälle sind jedoch selten und im Bereich der Planungsfläche sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 300 m von der Planungsfläche entfernt. Es erfolgt formal eine Einstufung des geplanten Baugebietes in die Gefährdungskategorien 1 bis 2 (gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten) vom 23.03.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -), Für geplante Bebauungen im Bereich der Planungsfläche kann auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr 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 1997-2:2010-10 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2014-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Die Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist, kann aus der Erfahrung heraus berichtet werden, dass es keine Probleme bisher gab.

Artenschutz

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet von gebäudebrütenden bzw. gebäudebewohnenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse) besiedelt wird. Bei Sanierungsarbeiten (z. B. energetische Sanierung von Gebäuden) kann es daher zu Konflikten mit dem Artenschutz kommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei baugenehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten ist mit Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu rechnen.

Bad Harzburg, den 14.10.2015

gez. Abrahms

A b r a h m s
Bürgermeister

