

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“

B E G R Ü N D U N G

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Bestehender Rechtszustand
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um für ein konkretes Projekt die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen. Durch die neuerliche Änderung soll eine weitere Möglichkeit zur Überquerung der Wasserfläche geschaffen werden. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt zur Realisierung eines Bauwerkes, das länger als 50 m ist. Weiterhin werden die festgesetzten Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte in Ihrer Lage verändert, so dass sie für das angestrebte Projekt eine sinnvolle Lage ergeben.

2. Bestehender Rechtszustand

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Baufläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die östliche Fläche, an der Breiten Straße ist als Mischgebiet mit Pufferwirkung für das WA ausgewiesen. Im Westen des Plangebietes ist eine Wegeverbindung zur Straße „Im Berggarten“ enthalten. Im Norden des Plangebietes ist als Abgrenzung zur Einzelhandelsnutzung eine 3,0 m breite Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Das Plangebiet wird von einem offenen Graben in Süd-Nord-Richtung durchzogen. Dieser ist als offene Wasserfläche im südlichen Teil festgesetzt. Der nördliche Teil des Grabens ist als überbaubare Fläche festgesetzt, in der eine 7,0 m breite Überbauung erfolgen kann.

Im gesamten Plangebiet ist eine 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig die eine max. Firsthöhe von 236 m über NN erreichen darf. Im WA ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig. Im westlichen Mischgebiet sind die Werte etwas höher mit GRZ 0,5 und GFZ 1,5 festgesetzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Wohnbaufläche und im Osten als gemischte Baufläche dargestellt.

Da sich keine Änderung in der Ausweisung der Bauflächen durch die Bebauungsplanänderung ergibt, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vollzogen.

4. Eingriffsregelung

Eine Bilanzierung wird nicht vorgenommen. Da sich bei der überbaubaren Fläche gegenüber dem Ursprungsplan keine Veränderungen ergeben, werden auch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung nicht weiter abzuhandeln ist. Hier findet der § 1 a BauGB Anwendung, ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend des Hinweises durch die Naturschutzbehörde wird für das zusätzlich geplante Brückenbauwerk ein Ausgleich erforderlich. Dieser wird wie folgt festgesetzt:

Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme für die Überbauung des Gewässers wird die Anpflanzung eines großkronigen standortheimischen Laubbaumes festgesetzt.

Festgesetzter Laubbaum: Silberweide – Salix alba als 2 x verpflanzter Heister,
Größe 125 bis 150 cm

5. Inhalt der Planung

Es werden die Baugebietsausweisungen der 6. Änderung beibehalten. So befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, im Anschluss an die Breite Straße, ein Mischgebiet. Westlich schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an, welches den Hauptteil des Plangebietes umfasst. Der westliche Anschluss des WA-Gebietes an die Straße „Im Berggarten“ wird durch eine private Verkehrsfläche hergestellt.

Das Plangebiet wird von einer Wasserfläche durchzogen. Diese ist im nördlichen Bereich in einer Breite von 7,0 m überbaubar. Hier wird eine Mindesthöhe für die Unterkante der Überbauung von 1,0 m über Böschungsoberkante festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine weitere 3,5 m breite Überbauung durch eine Brücke wird neu in die Planung aufgenommen. Dieses Brückenbauwerk dient der Erschließung der westlich des Bachlaufes befindlichen Wohngebietsflächen.

Im Plangebiet sind ausreichend Flächen vorhanden, um den ruhenden Verkehr des Plangebietes aufnehmen zu können.

Die Maße der baulichen Nutzung in den Baugebieten werden aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Es ist im gesamten Plangebiet eine 3-geschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 236 m üNN festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus der 6. Änderung übernommen worden. Im Mischgebiet wurden die Festsetzungen von GRZ 0,5 und GFZ 1,5 übernommen. Für das Mischgebiet wurde die offene Bauweise ebenfalls übernommen, für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Möglichkeit Gebäude mit einer Länge über 50 m zu errichten. Im Mischgebiet wird auf Grund der geringen Flächengröße der südlichen Fläche die Möglichkeit gegeben, in den Obergeschossen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu überbauen.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plangebiet wird in eine neue Trasse verlegt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Bad Harzburg ist für die Erschließung erforderlich, damit dort die Sicherheit der westlichen Flächen gewährleistet werden kann.

6. Sonstiges

Ver- und Entsorgung

Die Träger der Wasserversorgung und der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke der Stadt Bad Harzburg. Die Abwasserbeseitigung ist Aufgabe der Stadt Bad Harzburg, Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Goslar.

Abfallentsorgung

Nach RAS-E/EAE 85 (Richtlinien für Anlagen von Straßen; Teil: Erschließung) sind Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen so zu bemessen, dass die Fahrzeuge der Kreiswirtschaftsbetriebe in einem Zug wenden können. Der Durchmesser von Wendeanlagen muss daher mindestens 20 m zuzüglich einer Überstreiffläche von 1,50 m, die von festen Einbauten freizuhalten ist, betragen. Wegen der besseren fahrgeometrischen Eigenschaften für linkseinschlagende Fahrweise sind asymmetrische Wendeanlagen anzulegen.

Werden kleinere Wendeanlagen geplant und gebaut, gelten diese Stichstraßen als für Müllsammelfahrzeuge nicht befahrbar. Die Anlieger müssen dann nach § 17 Abs. 6 Abfallsatzung ihre Abfallbehälter an der nächsten für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereitstellen.

Löschwasserdeckung

Das Plangebiet liegt laut dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg im Bereich von zwei Löschwasserzisternen mit 100 m³ Volumen.

Für den B-Plan-Bereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nördlich angrenzend an den beplanten Bereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um die „Halde an der ehem. Bleihütte Bündheim“ (Az.: 6.2.2-3204-02/052H,). Die genaue Lage dieser Halde konnte bisher nicht abschließend geklärt werden. Bei Untersuchungen aus dem Jahr 2000 wurden im Plangebiet zwar keine Anhaltspunkte für Haldenmaterial festgestellt. Dennoch kann zum jetzigen Kenntnisstand nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass im Planbereich vereinzelt Schlackenmaterial angetroffen wird.

Boden

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

Die Kennzeichnung des Teilgebietes 4 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.

Baugrund

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Oberkreide) in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (Irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten. Da es sich um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt eine Einstufung in die Gefährdungskategorie 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.03,1987, Az. 305.4-24 110/2-). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf Sicherungsmaßnahmen für im Bereich der Planungsfläche geplante Bauwerke kann daher verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung es Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und 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. Die Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Gewässerschutz

Die Überbauungen der Gewässer unterliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist nur gedrosselt in den Füllekuhlenbach einleitbar. Hier ist eine Rückhaltung in geeigneter Bauweise (offen/geschlossen) mit gedrosselter Abflussspende von max. 10 l/s*ha vorzusehen. Zur Rückhaltung ist ein wasserrechtlicher Antrag mit den entsprechenden hydraulischen Nachweisen bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Denkmalrecht

Bei Eingriffen in den Boden ist mit dem Auftreten historischer Funde oder Befunde zu rechnen. Aus diesem Grund darf mit Erdarbeiten erst nach Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege begonnen werden. Der Baubeginn ist dem Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Auftretende Funde sind umgehend zu melden.

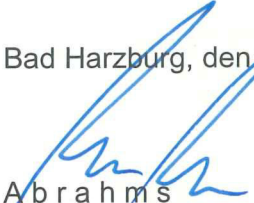
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte enthalten. Diese dienen der Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der Zugänglichkeit der Flächen für die Stadt Bad Harzburg zur Durchführung erforderlichen Arbeiten an Kanälen, Gewässern oder ähnlichem.

Straßenbau

Im Rahmen der Entwurfsplanung ist zu prüfen, ob bauliche Maßnahmen entsprechend der RAS-K1 an der K 70 „Breite Straße“ zur sicheren Führung der Linksabbieger erforderlich werden.

Bad Harzburg, den 19.09.2012


Abraham
Bürgermeister

