

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Badestraße Ost“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a 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 ist der östliche Teil des Bebauungsplanes 242 „Badestraße Ost“. Es befindet sich im zentralen Stadtgebiet der Stadt Bad Harzburg. Es wird östlich vom Bahngelände mit Gleiskörpern begrenzt, westlich bildet die Badestraße die Begrenzung und im Norden schließt das eingeschränkte Gewerbegebiet des Ursprungsplanes an die Änderungsfläche an.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Übernahme des Regionalverkehrs durch ein bisher nicht hier tätiges Bahnunternehmen, die Osthannoversche Eisenbahngesellschaft (OHE). Es werden Anlagen am Gleis errichtet, die in die Flächen des bisherigen Bebauungsplanbereiches eingreifen und mit den Festsetzungen nicht konform sind.

Da es sich bei den neuen Anlagen um planfeststellungsrelevante Anlagen handelt, ist ein Bauleitplanverfahren gemäß grundsätzlich § 38 BauGB nicht durchzuführen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Anpassung der Plangebietsgrenze an das übergeordnete Planfeststellungsverfahren und die Änderung von textlichen Festsetzungen.

3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Diese sind als Mitarbeiterparkplätze für die Deuten Bahn AG festgesetzt. Weiterhin sind im Plangebiet öffentliche Parkplatzflächen sowie Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthalten. Die Badestraße ist als Straßenfläche bis zur Mitte im Plangebiet enthalten.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Teilbereich, der durch ein Planfeststellungsverfahren überplant wird, wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Umweltprüfung für die neue Planung erfolgt ebenfalls im Planfeststellungsverfahren und ist somit für die vorliegende Planung nicht relevant. Durch die Herausnahme der Fläche und die Änderung der textlichen Festsetzung wird kein Eingriff vorbereitet.

Der Bereich der Änderungsfläche befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Er ist somit bereits erfasst und bewertet worden. Der Umfang der Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine weitere Versiegelung von Flächen. Die Größe der versiegelten Fläche beträgt weniger als 20.000 m², deshalb kann der § 13 a BauGB angewandt werden. Durch die Änderung sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das vereinfachte Verfahren kann auch 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, der 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 Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Planes verkleinert. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch jedoch nicht berührt. Die Änderung des Geltungsbereiches erfolgt auf Grund eines parallel stattfindenden Planfeststellungsverfahrens für eine Bahnbetriebsanlage. Da für die Anlage ein Zulieferverkehr erforderlich ist, wird der Bebauungsplan im Bereich der Stellplätze für die Bahn den neuen Verhältnissen angepasst und eine Textliche Festsetzung ergänzt. Weiterhin werden Festlegungen zur Lage von Ein- und Ausfahrten getroffen.

Da die Stellplatzfläche befestigt ist, und auch die öffentliche Parkplatzfläche eine wassergebundene Decke aufweisen, ist eine Versiegelungsfläche im Plangebiet von 2.470 m² vorhanden. Da diese Fläche kleiner als 20.000 m² ist, kann § 13 a BauGB angewendet werden.

6. Sonstiges

Löschwasserbedarf

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet am Rand eines Einzugsbereiches einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³. Weiterhin besteht die Möglichkeit Löschwasser an den Entnahmestellen aus der Radau zu ziehen. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

Bodenschutz und Altlasten

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 1 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei > 1.000 mg/kg oder Cadmium > 10,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach besonders überwachungsbedürftiger Abfall. Der Boden aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet wieder verwendet wird, entsprechend § 12 der o. a. VO zu entsorgen.

Der Bauherr kann vor Beginn von Planungen bei der Fachbehörde des Landkreises Goslar nähere Informationen zu Regelungen des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis einholen.

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

Anmerkungen der Deutschen Bahn AG im Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Alle Neupflanzungen im Nahbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Es sind folgende Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m einzuhalten. Zudem sind die folgenden Maßnahmen für Vegetationskontrollen entlang der Gleise zu beachten:

- Vorausschauende Fällung von Bäumen und sonstigen Gehölzen, von denen für den Bahnbetrieb oder Nachbarn Gefahren ausgehen können,
- Dauerhafte Freihaltung der Sicherheitsräume entlang der Strecke, der Signalsichten und der vorgeschriebenen Abstände zu OL,
- Freischnitt von Erd- / Ingenieurbauwerken zur ordnungsgemäßen Bauwerksinspektion,
- Chemische Vegetationskontrolle im Bereich der Fahrbahn des in Betrieb befindlichen Streckenteils zur Gewährleistung der Gleislagenstabilität.

Baugrund:

Der Untergrund im Gebiet der Planungsfläche ist nicht hinreichend genau aus dem verfügbaren geologischen Kartenmaterial abzuleiten. Im ungünstigsten Fall könnten in der Planungsfläche lösliche Gesteine (Oberkreide) angetroffen werden, die lokal Verkarstungen aufweisen (irreguläre Auslaugung), Erdfälle sind jedoch selten. Da es sich um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt die Einstufung in Gefährdungskategorie 1 (gemäß Erlass des Nds. Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen für geplante Bebauung im Bereich der Planungsfläche kann daher verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allg. Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010—122 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 entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Leitungsführung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandplänen (M1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinationsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Denkmalrecht

In der unmittelbaren Umgebung des Plangeltungsbereiches befinden sich Anlagen der Bahn, die dem Denkmalschutz unterliegen. Dieses trifft für das Stellwerk, die Signalbrücke und die Bahngleise zu.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Bad Harzburg, den 30.07.2014



S.

A b r a h m s
Bürgermeister