

2. Änderung des Bebauungsplanes 442 „Mathildenhütte“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Harzburg. Die westliche und nördliche Begrenzung des Plangebietes bildet das Gewässer Radau. Im Osten wird das Plangebiet von der innerörtlichen Straße Mathildenhütte und im Süden von der Kreisstraße K 30 –Landstraße- begrenzt. Die Bahnstrecke Bad Harzburg – Goslar bildet ebenfalls die östliche Begrenzung des Plangebietes. Daran anschließend befinden sich Gewerbegebietsflächen eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Im Norden und Westen schließen sich an das Gewässer Grünflächen an. Im Süden liegen gemischte Bauflächen südlich der Straße.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die Mischgebietsflächen des Teilgebietes MI 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Damit sollte die Möglichkeit einer Bebauung von Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken geschaffen werden. Diese Planung war jedoch nicht zu verwirklichen. In der Zwischenzeit haben sich Änderungen in den Besitzverhältnissen ergeben. Die neuen Eigentümer haben jedoch nicht die gesamte westliche Mischgebietsfläche MI 1 erworben. Um hier in der Nutzung des Grundstücks nicht zu rigoros eingeschränkt zu sein, wurde der Antrag auf Befreiung von Festsetzungen gestellt. Daraufhin wurde durch den Rat der Stadt Bad Harzburg die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann. Auch werden aufgrund der 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.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die Änderungsfläche als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich die, in der ersten Änderung herabgesetzte Grundflächenzahl, wieder auf das bereits im Ursprungsplan festgesetzte Maß erhöht wird, sind entsprechend der vorhandenen Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. 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.

Da im Ursprungsplan für die westliche Mischgebietsfläche MI 1 bereits nur Betriebe und Anlagen zulässig waren, deren Emissionen die zulässigen Werte für Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO nicht überschreiten, sind keine neuen Betrachtungen hinsichtlich zusätzlicher Beeinträchtigungen aus Lärm erforderlich.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Radau in einer Breite von 10 m bleiben in der Änderung des Planes erhalten Ebenso werden die

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der südlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze nicht verändert. Die Flächen zum Anpflanzen sind jeweils mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Auch die textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

5. Inhalt der Planung

Das Planungsziel besteht darin, die westlichen Mischgebietsflächen MI 1 einer sinnvollen Nutzung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl zuzuführen. Mit der derzeit festgesetzten Grundflächenzahl von 0,1 ist es in Teilbereichen der westlichen Mischgebietsfläche nicht möglich ein größeres Gebäude für einen handwerklichen Betrieb, der im MI grundsätzlich zulässig ist, zu errichten.

Die bisher festgesetzten Mindestgrößen von Grundstücken werden nicht weiter als Festsetzung beibehalten. Auch hierdurch war die Umsetzung der Planungen behindert.

6. Sonstiges

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 besonders überwachungsbedürftiger 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 im Fachbereich Bauen und Umwelt beim Fachdienst Umwelt erhalten.

Durch den Fachdienst Umwelt des Landkreis Goslar wird auf die Belastung des Bodens durch den historischen Bergbau hingewiesen. Durch die Vornutzung besteht nach vorhergehenden Untersuchungen eine erhöhte Belastung mit Schwermetallen auf dem Hüttengelände. Bei weiteren Untersuchungen wurden erhöhte Belastungen von Blei, Kupfer und Arsen angetroffen. Des Weiteren ergaben Untersuchungen von Bodenschichten eine hohe PAK-Belastung. Im südlichen bzw. südwestlichen Abschnitt des Altstandortes befanden sich das Kesselhaus und das Maschinenhaus der ehemaligen Hütte.

Die untere Bodenschutzbehörde bearbeitet Altlasten und altlastenverdächtige Flächen nach Prioritäten. Daher wurden noch keine weiterführenden Untersuchungen für den zweiten Standort durchgeführt. Somit kann keine Aussage über Bodenbelastungen für das Objekt getroffen werden. Kontaminationsträchtige Faktoren sind u.a. Ablagerungen von Reststoffen und Leckagen an Behältnissen. Altlastrelevante Stoffe wie Schwermetalle, Reststoffe und Rückstände von Bautenschutzmaterialien sowie Bauschutt können während einer solchen Untersuchung anfallen.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Es wird durch den Landkreis Goslar auf 2 Altlastenstandorte in der näheren Umgebung hingewiesen. Östlich des Plangebietes, getrennt durch die Bahnstrecke befindet sich der Altlaststandort „Ehem. Hüttenbetrieb Mathildenhütte“ (AZ: 6.2.2-3204-02/008Ad). Auch der zweite Altlaststandort „Holz- und Bautenschutz“ (AZ: 6.2.2-3204-02/071A) befindet sich östlich der Bahnstrecke.

Brandschutz

Der Planbereich befindet sich im Einzugsbereich einer Zisterne mit 100 m³ Inhalt am Tennisweg. Somit ist die Löschwasserversorgung entsprechend des Löschwasserdeckungsplanes der Stadt Bad Harzburg gewährleistet.

Entsprechend den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) ist als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 (m³/h) gem. für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dies gilt nur bei „kleiner“ Gefahr der Brandausbreitung; d. h., bei feuerbeständiger, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender

Umfassung sowie harter Bedachung. Bei abweichender Bauart sind 96 m³/h Löschwasser für den Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten.

Die Anordnung der Hydranten/Löschwasserentnahmestellen muss der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechen.

Regenrückhaltung

Für den Bereich der Radau wird derzeit durch das NLWKN der Hochwasserschutzplan bearbeitet. Die Ergebnisse sind derzeit jedoch noch nicht verfügbar, um sie nachrichtlich in den Plan zu übernehmen. Auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA_A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, in Verbindung mit dem Merkblattes DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist die Einleitmenge des Niederschlagswassers zu ermitteln und in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg festzulegen.

Bei der Direkteinleitung von Regenwasser in die Radau ist eine einvernehmliche Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Goslar, dem Unterhaltungsverband Oker und der Tiefbauabteilung der Stadt Bad Harzburg herbeizuführen.

Schmutzwasser

Derzeit besteht lediglich die Möglichkeit den SW-Sammler westlich der Bahngleise zu nutzen. Einzelheiten sind im Rahmen eines erforderlichen Entwässerungsantragsverfahrens zu regeln. Die Anschlußkosten sind vom Investor zu tragen.

Hochdruckgasleitung

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Hochdruckgasleitung der Avacon AG Salzgitter. Die Leitung ist beidseitig mit einem Schutzstreifen versehen, der nicht zu überbauen ist und in dem tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig sind.

Bad Harzburg, den 30.05.2010

S.

Abrahms
Bürgermeister

