

Bebauungsplan Nr. 244/3 „Am Zauberberg“

3. Änderung

Begründung

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel 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 angrenzend an den Kernstadtbereich von Bad Harzburg im Einzugsbereich der unteren Herzog-Wilhelm-Straße, unmittelbar an der Herzog-Julius-Straße gelegen sowie dem Güterbahnhof und der Bundesstraße 4. Die Abgrenzung des Planbereiches ist so ausgewählt, dass die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Harzburg erreicht werden können.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bauleitplanung sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele einer Kerngebietsnutzung langfristig für den Standort abgesichert werden.

Im Plangebiet befindet sich im Wesentlichen ein papier- und kunststoffverarbeitender Betrieb, dessen Verbleib am Standort langfristig nicht gesichert erscheint und jederzeit verlagert werden könnte. Damit stellt sich für die Stadt Bad Harzburg frühzeitig die Frage möglicher Nachnutzungen.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Harzburg wird aufgeführt, dass im Fachmarktbereich noch „Fehlbedarfe“ z.B. bei Damen- und Herrenoberbekleidung in der Stadt Bad Harzburg vorhanden sind. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der Nähe zur unteren Herzog-Wilhelm-Straße als einen z. Z. schwach strukturierten Bereich der Haupteinkaufsstraße bieten sich u. a. breite Einzelhandelsnutzungen am vorgesehenen Standort an. Vor Beginn der Bauleitplanung wurden Investorenwettbewerbe durchgeführt, um wirtschaftliche und günstige städtebauliche Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Daher werden an dem Standort von der Stadt Bad Harzburg auch zentralörtliche Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen, etwa aus dem Gesundheitssektor, Büros und Freizeitnutzungen als geeignet angesehen. Einzelhandelsbetriebe wie Lebensmitteleinzelhandel sowie Drogerien werden ausgeschlossen, weil die Versorgung mit den angrenzenden Einzelhandelsbetrieben ausreichend abgedeckt wird.

Für die reine Wohnnutzung eignet sich der Standort kaum, zumal der starke Verkehr auf der Herzog-Julius-Straße das Wohnen einschränkt. Allerdings könnten gute architektonische Lösungen Wohnen und Arbeiten ermöglichen, indem ruhige abgewandte Wohnbereiche in zweiter Baureihe geschaffen werden. Eine Fortführung der gewerblichen Nutzung erscheint dagegen problematisch, da es sich um eine Gemengelage handelt und ein Gewerbegebiet an diesem Standort aufgrund der angrenzenden Wohnbereiche stark eingeschränkt wäre.

Im Bebauungsplan werden die meisten typischen Kerngebietsnutzungen zugelassen und wenige Einschränkungen beabsichtigt, um die künftige Stadtentwicklung wenig einzuschränken und interessant für Investoren und Nutzungskonzepte zu machen. Insgesamt wird eine zentralörtliche Nutzung angestrebt, wobei durchaus auch eine Mischung verschiedener Nutzungsarten im Ergebnis gewünscht ist. Daneben werden auch Parkhäuser und Garagengeschosse zugelassen, die notwendig werden können und zudem für Innenstädte charakteristisch sind. Auch wird die vorhandene Tankstelle in der Herzog-Julius-Straße planungsrechtlich abgesichert und nicht ausgeschlossen, um den Fortbestand abzusichern. Insgesamt betrachtet ist der Standort aufgrund der städtebaulichen Strukturen und zentralen Stellung außerordentlich geeignet, alle von der Stadt Bad Harzburg angestrebten Nutzungen aufzunehmen und daher im Bebauungsplan als Kerngebiet ausgewiesen. Die angestrebte Entwicklung einer Kerngebietsnutzung entspricht zudem dem Einzelhandelskonzept und kann außerdem zur Stärkung der Geschäfte in der Innenstadt beitragen, indem neue Impulse für die Belebung der unteren Herzog-Wilhelm-Straße geschaffen werden könnten.

3. Bestehender Rechtszustand

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Zauberberg“, der in zwei Teilabschnitten in den Jahren 1990 und 1993 in Kraft gesetzt wurde, wurde bereits 1996 und 1999 geändert. Für den derzeitigen Änderungsbereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist gewerbliche Bauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Im Sinne des Entwicklungsgebotes und den Zielsetzungen der Stadt Bad Harzburg, ein Kerngebiet (MK) festzusetzen, ist es notwendig, auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Beide Bauleitpläne werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Für das Plangebiet ist eine Veränderungssperre vorhanden, die bis zum 26. April 2006 ohne weitere Verlängerungsmöglichkeit ausläuft.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Goslar ist das RROP 95 (Ergänzung 1999 für den Landkreis Goslar) für den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) und das LROP 94 des Landes Niedersachsen heranzuziehen.

Im Landesraumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Stadt Bad Harzburg als Mittelzentrum mit den Aufgaben Erholung, Fremdenverkehr, Wohnen und Arbeiten ausgewiesen. Die Darstellung „W“ und „A“ = Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten wird bei der Bauleitplanung im Grundsatz bereits aufgegriffen. In Rücksprache mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig wird auf die „Mitteilungspflicht für Einzelhandelsgroßprojekte“ für eine raumordnerische Beurteilung verzichtet. Denn die Stadt Bad Harzburg beabsichtigt, mit der Bauleitplanung zunächst eine „Bedarfssicherungsplanung“ ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen bzw. eine Kerngebietsnutzung zu etablieren, bei der durchaus eine Mischung verschiedener Nutzungsarten im Ergebnis gewünscht wird. Zudem kann auf die Mitteilungspflicht verzichtet werden, weil keine konkreten Ansiedlungsvorhaben bestehen.

Die Radau ist als Vorranggebiet von Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung ausgewiesen.

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

Der Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg weist als Zielvorstellung im Plangebiet den „Erhalt von Fließgewässern, Verbesserung der Fließgewässerstruktur und Fließgewässerrandbereiche“ aus, es wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Gewässerschutz hingewiesen.

5. Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Da sich bei der überbaubaren Fläche gegenüber dem Ursprungsplan nichts ändert, werden auch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung nicht weiter abzuhandeln ist. Hinzu kommt, dass die als Baugebiet ausgewiesenen Flächen bis auf einen kleinen Bereich des Gewässerrandbewuchses bereits versiegelt sind. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a des Baugesetzbuches.

6. Inhalt der Planung

Anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird ein Kerngebiet ausgewiesen, der Anlass ist in den städtischen Entwicklungszielen begründet. Daneben wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhöht und die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 2,7 festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl hat auf den Boden keinen spürbaren negativen Einfluss, zumal das Plangebiet

annähernd 100 % versiegelt ist. Die Werte entsprechen denen der nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan und werden zudem für eine wirtschaftliche Ausnutzung erforderlich.

Das Flächenangebot von 0,9 auf den bereits versiegelten Flächen soll dazu beigetragen, weiteren Versiegelungen von Freiflächen im Innenstadtgebiet entgegenzuwirken. Im Plangebiet wird eine höhere Verdichtung gegenüber den Innenstadtbereichen beabsichtigt und die städtebaulichen Strukturen in der Innenstadt nicht angestrebt. In den Innenstadtbereichen ist überwiegend eine Wohnbebauung mit Geschäften in den Erdgeschossen und größeren Hausgärten vorhanden und somit mit den angestrebten städtebaulichen Strukturen des Plangebietes keineswegs vergleichbar.

Das Stadtbild wird durch das dreigeschossige Betriebsgebäude und den angrenzenden gewerblichen Bereichen geprägt, so dass auch aus städtebaulicher Betrachtungsweise eine „verdichtete Entwicklung“ gerechtfertigt ist, auch die zulässige Ausnutzungszahl entspricht der Baunutzungsverordnung. Die Dreigeschossigkeit wird durch eine textliche Festsetzung in der Höhe auf maximal 12 m begrenzt.

Eine abweichende Bauweise und Begrenzung auf 100 m Gebäudelänge entspricht dem Betriebsgebäude und den möglichen städtebaulichen Strukturen an dem Standort.

Die Regelungen über die Anrechenbarkeiten von Grundflächen und Geschossflächen bestimmter baulicher Anlagen gem. § 21 a (1) BauVNO, § 21 a (3) BauNVO, § 21 a (4) BauNVO werden vorgenommen, um eine möglichst große Ausnutzung auf den Grundstücken einzuräumen und einen weiteren Flächenverbrauch an anderer Stelle des Stadtgebietes zu minimieren.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wie Lebensmitteleinzelhandel sowie Drogerien wird vorgenommen, weil die Versorgung mit den angrenzenden Einzelhandelsbetrieben ausreichend abgedeckt ist.

Das Plangebiet wird als Bodenplanungsgebiet, Teilbereich 1, aufgenommen und das Baudenkmal Herzog-Julius-Straße 7 sowie das Flussbett der Radau nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Damit werden nach anderen gesetzliche Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit sie zu seinem Verständnis oder städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Ebenso werden diese Regelungen in den Umweltbericht aufgenommen.

7. Sonstiges

Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Bad Harzburg überwacht gemäß § 4 c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, alle 5 Jahre durch eine Besichtigung der Ortslage und Beobachtungen der städtebaulichen Entwicklung im und außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der neuen Planung werden sich derzeit keine Veränderungen ergeben, so dass Beobachtungen bei Beginn von Eingriffen begonnen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Versorgungsleitungen der Stadtwerke GmbH der Stadt Bad Harzburg sowie die Entsorgungsleitungen der Stadt Bad Harzburg abgesichert.

Verkehr / Anbindung

Das Ziel der Stadt Bad Harzburg ist zunächst, die Schaffung von Bauplanungsrecht und die Sicherung der städtischen Entwicklungsziele ein Kerngebiet auszuweisen, ohne bisher einen konkreten Investor zu haben. Die Anbindung an das Plangebiet muss daher im Rahmen von künftigen Planungen mit dem Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen sowie in Absprache mit dem Straßenbaulastträger. Wobei durchaus auch bauliche

Veränderungen wie Abbiegespuren/Abbiegehilfen, die Regelung durch eine Lichtsignalanlage oder anderer Varianten möglich sein könnten, aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend festzulegen sind, weil dieses von den künftigen Nutzungsansprüchen abhängig gemacht werden sollte. Allerdings könnten im Rahmen von konkreten Nutzungskonzepten auch Anbindungsmöglichkeiten in einem Verkehrsgutachten aufgezeigt und mit der Polizeiinspektion Goslar abgestimmt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die vorhandenen Zufahrten nicht aufgenommen, weil diese im Rahmen einer neuen Nutzung möglicherweise geändert werden müssten. Für die Sicherung des Bestandes werden die Kennzeichnungen der vorhandenen Zufahrten sowie Sichtdreiecke für bestehende Zufahrten für entbehrlich gehalten, auch weil in den Straßeneinmündungen ausreichende Abstände durch Baugrenzen vorgesehen werden. Zudem würde die bestehende Situation durch eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht verändert werden können.

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. Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt. Die Regelungen des Teilgebietes 1 des Bodenplanungsgebietes werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Neben den Hinweisen im Umgang mit belasteten Böden aus der Bodenplanungsgebietverordnung des Landkreises Goslar, werden zusätzlich nachfolgende Informationen zum vorsorgenden Bodenschutz aus dem Bundesbodenschutzgesetz aufgenommen.

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, der Kinderspielplatz etc.) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der – austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1 zu versehen
4. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend §12 der BPG-VO zu entsorgen.

Gewässerschutz

Das Flussbett der Radau im Stadtgebiet von Bad Harzburg mit seinen alten Ufermauern aus Bruch- und Fundsteinen ist als Gruppe baulicher Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 3 NDSchG ausgewiesen und wird als solche in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen so gewählt, dass eine zusätzliche Überbauung der Radau mit Gebäuden über das bestehende Maß hinaus ausgeschlossen wird. Mit den Baugrenzen im Bebauungsplan werden ausreichende Abstände eingehalten. Eine Begünstigung wird lediglich im Bereich der vorhandenen Überbauung in der Herzog-Julius-Straße Nr. 9 gemacht, um hier eine Bestandssicherung eines zusammenhängenden

Gebäudekomplexes vorzunehmen. Der südöstlich verlaufende Stübchenbach wird durch Baugrenzen nicht überdeckt, eine weitere Regelung im Bebauungsplan wurde nicht vorgesehen.

Derzeit sind keine gesetzlichen Regelungen des Hochwasserschutzes - das Stadtgebiet betreffend - vorhanden und Kennzeichnungen für Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre sind innerhalb des Plangebietes keine Überschwemmungen bekannt. Auch beim Jahrhunderthochwasser im Jahre 2002 ist es lediglich im Bereich des Stübchenbaches zu einem Rückstau gekommen. Insgesamt ist die Stadt Bad Harzburg bemüht, im Rahmen von Gewässerrenaturierungen wie z.B. die Beseitigung von Staustufen oder Freilegungen ein naturnahes Gewässer herbeizuführen.

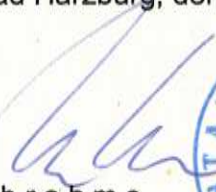
Kosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von der Stadt Bad Harzburg übernommen.

Zusammenfassende Erklärung/Abwägung der Ergebnisse der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung sind die Ergebnisse der Umweltbelage gegenüber den Belangen der Stadt Bad Harzburg abzuwägen. Die Umweltbelange werden gegenüber den städtebaulichen Entwicklungszielen zurückgestellt. Besonders weil am Standort aufgrund der vorhandenen Betriebe und Flächenversiegelungen bereits starke Beeinträchtigungen vorhanden sind und kaum weitere Belastungen erwartet werden können. Der Begründung ist entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Die zusammenfassende Erklärung wird zum späteren Zeitpunkt abgefasst und Anlage des Bauleitplanes.

Bad Harzburg, den 14.03.2006


Abrahms
Bürgermeister

