

4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 244/II „Am Zauberberg“

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 im südlichen Kernbereich der Stadt Bad Harzburg. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem verkehrsberuhigten Bereich der Innenstadt mit Anschluss an die Fußgängerzone. Die Herzog-Julius-Straße als Ost-West-Achse und eine der Hauptdurchfahrtsstraßen von Bad Harzburg bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Westlich wird das Plangebiet von der Straße „Am Güterbahnhof“ begrenzt. Die nord-östliche Grenze bildet der Böschungshang der Bundesstraße B 4.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Veräußerung eines im Plangebiet befindlichen Grundstücks. Das Grundstück ist durch die im Plan enthaltenen Festsetzungen in der weiteren Vermarktung eingeschränkt. Diese Einschränkung wird durch die Änderung der textlichen Festsetzungen verbessert und kann einer neuen Nutzung im ausgewiesenen Kerngebiet zugeführt werden sollen. Auf Grund der Entwicklungen im Bereich des Sektors Einzelhandel/Drogeriemarkt ist es in den vergangenen 3-5 Jahren zu einem Rückgang des Angebotes auf dem Drogeriesektor gekommen. Im gesamten Stadtgebiet sind 7 Verkaufseinrichtungen geschlossen worden und es ist nur noch ein Drogeriemarkt im Stadtgebiet vorhanden. Der gehobene Sektor der Parfümerie und des Reformhandels ist im Stadtgebiet vertreten und soll im Bestand gehalten werden.

Ziel der B-Plan-Änderung ist die Öffnung der Fläche zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8.

3. Bestehender Rechtszustand

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist eine gemischte Baufläche mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 aus. Im Sinne des Entwicklungsgebotes und den Zielsetzungen der Stadt Bad Harzburg, keine erschlossenen innerstädtischen Flächen brachfallen zu lassen, wird die Palette der Nutzungen durch die Änderung des Bebauungsplanes erweitert.

4. Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Da sich bei der Ausweisung 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 und gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Änderung der textlichen Festsetzung ermöglicht nicht die Umsetzung einer Nutzung, die der Anlage 1 des UVPG entspricht und hat auch keine negativen Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter.

5. Inhalt der Planung

Bisher war ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels sowie Drogerien in der textlichen Festsetzung Nr. 8 enthalten.

Die Änderung erstreckt sich lediglich auf die diese textliche Festsetzung. Der Ausschluss von Drogerien wird aufgehoben. Der Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel bleibt bestehen, weil die Versorgung mit den im Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ausreichend abgedeckt ist.

Der Ausschluss der Drogerien wird aufgehoben, weil innerhalb der letzten 3-5 Jahre, bis auf eine Filiale, alle Drogeriemärkte im Stadtgebiet geschlossen wurden. Das höherpreisige Segment der Parfümerie und des Reformhauses sind im Stadtgebiet vorhanden und sollen dort auch erhalten bleiben.

6. Sonstiges

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.

Löschwasserversorgung:

Für den Geltungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Diese Festlegungen gelten nur bei mind. Feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung. Bei abweichender Bauart erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 192 m³/h für mind. 2 Stunden. Die Anordnung der Hydranten muss der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 331“ des DVGW entsprechen.

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.

Gewässerschutz

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.

Bad Harzburg, den 13.11.2013



A b r a h m s
Bürgermeister