

5. Änderung des Bebauungsplanes 244/II „Am Zauberberg“

(Vereinfachtes Verfahren 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 befindet sich im nördlichen Randbereich der Kernstadt Bad Harzburgs. Im Osten grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an und daran schließt sich die hohe Böschung zur B4 an. Die auslaufende Böschung bildet auch die nördliche Grenze des Änderungsbereiches. Im Westen wird der Änderungsbereich von einem bebauten Grundstück an der Straße am Güterbahnhof begrenzt. Im Süden bildet die Radau die Grenze des Geltungsbereiches.

Von der Planung ist lediglich das Flurstück 6/4 berührt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Plangebiet hat sich eine Wandlung der Nutzung vollzogen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes gesichert werden soll. Im gesamten Gewerbegebiet hat sich ein Wandel vollzogen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes kann die Wohnnutzung ermöglicht werden und die ansässigen Betriebe sind weiterhin in ihrer Existenz gesichert.

Durch textliche Festsetzungen werden die Vorgaben aus dem Schallgutachten umgesetzt, so dass die ansässigen Betriebe keine Nachteile durch die Planung erfahren. Dies wird auf Grund der bestehenden Situation im Umfeld des Plangebietes notwendig.

Da es sich bei der Änderung um eine Nachverdichtung im Innenbereich mit einer Gesamtflächengröße von weniger als 20.000 m² handelt, wird die Änderung im Rahmen des § 13 a BauGB ohne Eingriffsregelung durchgeführt.

3. Bestehender Rechtszustand

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung vorgenommen, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden kann. Auch werden aufgrund der Umweltsituation keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Dabei erlaubt das beschleunigte Verfahren den Verzicht auf bestimmte ansonsten obligatorische Verfahrenselemente, die im „normalen Bauleitplanverfahren“ gefordert werden. Das beschleunigte 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.

Bei der Bebauungsplanänderung wird eine Änderung der Flächenausweisung von Gewerbegebiet in Mischgebiet vorgenommen. Da teilweise die Hälfte der Grundstückfläche als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist und bleibt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Flächen beibehalten.

Es bleibt bei einer festgesetzten Anzahl von 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 sowie der abweichenden Bauweise. Diese Festsetzungen sind auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten erforderlich.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich der Änderung ist bereits bauleitplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden. Aufgrund der in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässigen und als bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig zu betrachtenden Eingriffe ist keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich. Der Umfang der Änderung beschränkt sich auf die Änderung der Gebietsausweisung. Die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden übernommen. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie die Fläche zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern werden von der Veränderung grundsätzlich nicht berührt, daher werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5. Inhalt der Planung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes erhält der Änderungsbereich, der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, die Ausweisung Mischgebiet. Es gibt konkrete Planungen für ein Gebäude mit Gewerbe und Wohnen sowie ein weiteres Wohngebäude, welches in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Um die Zulässigkeit nachzuweisen ist ein Schallgutachten erstellt worden, welches dies bestätigt. Auf Grund des Gutachtens werden textliche Festsetzungen erlassen, die im Plan integriert werden.

Das genannte schalltechnische Gutachten ist von den maximal zulässigen Schallemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe bei der Berechnung der Immissionen am neuen Gebäude ausgegangen. Es wurden die Belastungen nachts und tags jeweils für Gewerbelärm und Verkehrslärm gerechnet. Hierbei ergaben sich die Immissionswerte, die bauliche Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich machen, wenn die schutzbedürftigen Räume nicht aus der betroffenen Zone herausgeplant werden können.

Für den Änderungsbereich werden weitestgehend die Festsetzungen aus der bisherigen Bauleitplanung übernommen. Grund- und Geschossflächenzahl von je 0,8 werden beibehalten. Ebenso werden die Anzahl von II Vollgeschossen und die abweichende Bauweise übernommen. Auch die Festsetzungen hinsichtlich der zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird in die Planung eine Zufahrt integriert, damit die Änderungsfläche ein erschlossenes Grundstück ist. Eine Zuwegung wird errichtet.

6. Sonstiges

Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet ist 1 Altlastenverdachtsfläche bekannt und im Altlastenkataster des Landkreis Goslar verzeichnet.

Im Bereich des Flurstücks 7/5 befindet sich eine Halde.

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 beim Amt für Wasser- und Bodenschutz erhalten.

Vorbeugender Brandschutz

Als Grundschutz ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h gem. den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzuhalten. Die Anordnung der Hydranten/Wasserentnahmestellen muss nach der technischen Regel W 331 des DVGW erfolgen.

Bad Harzburg, den 10.06.2015

gez. Abrahms

A b r a h m s
Bürgermeister

