

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/5 „Große Amtswiese - SW“

(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 in der Innenstadt von Bad Harzburg. Es liegt östlich der Herzog-Julius-Str. Der Geltungsbereich der Änderung wird nördlich von der Schreiberhauer-Straße begrenzt. Südlich und westlich grenzen die Wohngrundstücke der Herzog-Julius-Straße an östlich grenzt das Grundstück an das Grundstück des Bauhofes der Stadt Bad Harzburg.

Von der Planung sind folgende Flurstücke berührt: 57/2, 58/1 und 59/5.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Überlegung auf einer innerstädtischen Fläche, die bisher nur geringfügig überbaut ist, mehrgeschossigen Wohnungsbau durchzuführen. Durch die Bebauung der innerstädtischen Flächen kann moderner Wohnraum in der Innenstadt hergestellt werden und die vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Es muß für modernen Wohnraum keine unbebaute Fläche im äußeren Bereich, der bisher noch ungenutzt ist dafür umgewandelt werden.

3. Bestehender Rechtszustand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Änderungsfläche ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt und die Geschosflächenzahl mit 0,6. Weiterhin sind II Vollgeschosse zulässig und offene Bauweise ist festgesetzt. Die Baugrenze ist der vorhandenen Bebauung angepasst.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist eine gemischte Baufläche mit einer Geschosflächenzahl von 0,8 dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch den Neubau werden im innerstädtischen Bereich Wohnungen mit einem technisch hochwertigen Stand neu errichtet. Dies entspricht dem § 1 a Abs. 2 BauGB in dem auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen wird. Da sich hieraus eine Innenverdichtung ergibt, wird der § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren für die Durchführung der Planung angewandt. Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m².

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, 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.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Der Bereich der Änderungsfläche ist bereits bauplanerisch mit einem Bebauungsplan erfasst worden. Der Umfang der Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Änderung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Baugrenze.

Im Plangebiet sind keine weiteren Schutzgüter des in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Kataloges betroffen, so dass keine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich ist.

5. Inhalt der Planung

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist der Abstand der Baugrenze im Norden 5 m von der Grundstücksgrenze. Im angrenzenden Flurstück liegt die Baugrenze nur ca. 1m von der Grundstücksgrenze entfernt. Hier wird der Abstand auf 3,0 m entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung angepasst. Auch im Osten und Süden des Grundstücks wird die Baugrenze mit einem

Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Westen schließt die Baugrenze an die im gültigen B-Plan vorhandene Grenze an.

Die Grundflächenzahl von derzeit 0,4 wird auf 0,6 erhöht. Hierdurch wird die Ausnutzung der bebaubaren Flächen auf das zulässige Maß der BauNVO erhöht. Ebenso verhält es sich mit der Geschosflächenzahl. Diese wird von 0,6 auf das zulässige Maß von 1,2 entsprechend der BauNVO erhöht. Um die Innenstadtentwicklung voranzubringen und hier neue Gebäude mit ansprechendem Äußeren und hohem Niveau im Inneren zu ermöglichen sind diese Festsetzungen erforderlich. Diesem Grundsatz dient auch die Festsetzung von III-Vollgeschossen. In der Umgebung der Änderungsfläche befinden sich bereits Wohnbauten mit Vollgeschossen, so dass hier keine nachteilige Veränderung im Stadtbild entsteht.

6. Sonstiges

Löschwasserbedarf

Nach dem Löschwasserdeckungsplan der Stadt Bad Harzburg liegt das Plangebiet nicht im Einzugsbereich einer Löschwasserzisterne. Der Löschwasserbedarf kann aus der Radau gedeckt werden.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr der Stadt Bad Harzburg ist der Grundschutz in diesem Bereich durch die Hydranten des örtlichen Versorgers gesichert und bei Bedarf ist die nächstgelegene 100 m³ Zisterne der Gerhard-Hauptmann-Schule nutzbar.

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Es ist mit einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV und somit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung insbesondere durch Schwermetalle und innerhalb dieser Gruppe maßgeblich durch Blei und Cadmium zu rechnen. Hierbei handelt es sich um eine flächendeckende Bodenbelastung, die in weiten Teilen des Landkreises Goslar auftritt und eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes ist.

Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch betragen für Blei bei einer Nutzung als Kinderspielfläche 200 mg/kg TM und 400 mg/kg TM bei einer Nutzung als Wohngebiet. Der Prüfwert für Cadmium weist bei einer Nutzung als Kinderspielfläche oder als Wohngebiet eine Höhe von 2,0 mg/kg TM auf. Die in § 15 der Verordnung genannten Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Verwertung des Bodenmaterials aus dem Teilgebiet 4 ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielflächen, Ackerbau und Grünflächen.

Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.

Bodenordnungsrecht

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Baugrenzen weise ich auf die Grenzabstände gem. § 5 NBauO hin. Unter Umständen kann die Eintragung einer Baulast erforderlich werden.

Altlasten

Sind nicht bekannt

Schmutz- und Regenwasserableitung

die Ableitung des Schmutzwassers stellt für dieses Plangebiet keine Probleme dar.

Das Regenwasser kann wieder mal nur mit Einschränkungen in unser Kanalsystem eingeleitet werden. Auf dem Plangebiet ist eine Regenrückhaltung entsprechend der DWA-A 117 und A 138 vorzusehen. Die genauen hydraulischen Grundlagen sind mit der Fachabteilung der Stadt Bad Harzburg zu klären.

Für das Plangebiet wird jeweils nur ein Regen- bzw. Schmutzwasseranschluss verlegt. Für den gegenüberliegenden Garagenhof ist ebenfalls eine Regenrückhaltung notwendig.

Der Garagenhof ist im Zusammenhang mit dem Plangebiet zu sehen. Der Regenwasseranschluss ist auf Kosten des Grundstückseigentümers herzustellen.

Denkmalschutzrecht

Ich weise darauf hin, dass es sich bei dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück Herzog-Julius-Str. 59 um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG handelt. Eine Bebauung im Plangeltungsbereich stellt somit eine Anlage in der Umgebung eines Baudenkmals im Sinne von § 8 NDSchG dar, die so gestellt werden muss, dass dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

Bad Harzburg, den 14.12.2016

S.

gez. A b r a h m s
Bürgermeister

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Samtgemeinde Oberharz:</u> die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2/5 „Große Amtswiese“ berührt keine Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld als Mitglied des Mittelzentralen Verbundes. Meinerseits sind keine Planungen mit Relevanz für Ihr Verfahren beabsichtigt oder eingeleitet. Informationen, die Ihnen für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Tiefbauabteilung der Stadt:</u> die Ableitung des Schmutzwassers stellt für dieses Plangebiet keine Probleme dar. Das Regenwasser kann wieder mal nur mit Einschränkungen in unser Kanalsystem eingeleitet werden. Auf dem Plangebiet ist eine Regenrückhaltung entsprechend der DWA-A 117 und A 138 vorzusehen. Die genauen hydraulischen Grundlagen sind mit der Fachabteilung der Stadt Bad Harzburg zu klären. Für das Plangebiet wird jeweils nur ein Regen- bzw. Schmutzwasseranschluss verlegt. Für den gegenüberliegenden Garagenhof ist ebenfalls eine Regenrückhaltung notwendig. Der Garagenhof ist im Zusammenhang mit dem Plangebiet zu sehen. Der Regenwasseranschluss ist auf Kosten des Grundstückseigentümers herzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Regenrückhaltung und zur Grundlagenermittlung werden in der weiteren Planung aufgenommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Investor mitgeteilt.</p>
<p><u>Zweckverband Großraum Braunschweig:</u> zu o. g. Bauleitplanverfahren haben wir weder Hinweise noch Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbereich vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landkreis Goslar:</u> <u>Planungsrecht</u> 1. Um die mit der 2. Änderung vorgenommenen Festsetzungen in Zusammenhang mit den Festsetzungen in der unmittelbaren Umgebung beurteilen zu können, rege ich an, in der Planzeichnung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p>	<p><u>Planungsrecht:</u> 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da dem Landkreis die Planzeichnung des Bebauungsplanes 2/5 „Große Amtswiese SW“ vorliegt wird dem Vorschlag nicht gefolgt. Andere Träger</p>

2. Änd. Bebauungsplan Nr. 2/5 „Große Amtswiese SW“
Verfahren nach § 13a BauGB

<p>Große Amtswiese Süd-West darzustellen und den Änderungsbereich davon abzugrenzen. Dies eröffnet die Möglichkeit, die angegebenen Grenzabstände und die Geschossigkeit nachvollziehen zu können.</p> <p>2. Die Textliche Festsetzung Nr. 2 widerspricht dem Gebietscharakter und dem Grundsatz von Mischgebieten, die gem. § 6 Abs.1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Das Mischgebiet gem. § 6 ist ein durch Wohnen und Gewerbe gemischtes Baugebiet, das gleichermaßen Baugebiet und Standort für die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe ist. § 6 regelt keine Relation und keinen Vorrang der einen gegenüber der anderen Nutzung. Die Normierung des zulässigen Störgrads der Gewerbebetriebe mit „das Wohnen nicht wesentlich störend“, dient dazu, das Miteinander von Wohnen und Gewerbe in einem vertretbaren Verhältnis zueinander zu halten. Die Festsetzung, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, „wenn sie das Wohnen nicht stören“ verschiebt den Störgrad und legt das Hauptgewicht auf die Wohnnutzung, was nicht zulässig ist, da es den Gebietscharakter des Mischgebietes ändert. Der 1. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist zu streichen. Die Begründung ist um Aussagen zu der übrigen textlichen Festsetzung zu ergänzen.</p> <p>Da diese Änderung Auswirkungen auf die Art der Nutzung hat, ist eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> <p><u>Bauordnungsrecht</u> Im Zusammenhang mit der Anpassung der Baugrenzen weise ich auf die Grenzabstände gem. § 5 NBauO hin. Unter Umständen kann die Eintragung einer Baulast erforderlich werden.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Ich weise darauf hin, dass es sich bei dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück Herzog-Julius-Str. 59 um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG handelt. Eine Bebauung im Plangeltungsbereich stellt somit eine Anlage in der Umgebung eines Baudenkmal im Sinne von § 8 NDSchG dar, die so gestellt werden muss, dass dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist korrekt mit dem Planzeichen „BP“ ausgewiesen worden. Zudem wurde der Geltungsbereich mit dem Planzeichen entsprechend Ziffer 15.12 PlanZV versehen und textlich dahingehend erläutert, dass es sich um eine Fläche handelt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die BPG-VO des Landkreises Goslar wurde nachrichtlich übernommen. Die Begründung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 2/5 ist allerdings hinsichtlich des Kriteriums – Bodenschutz - Ziffer 6 - nicht eindeutig formuliert. Ich schlage folgende Formulierung vor:</p>	<p>öffentlicher Belange konnten ihre Belange mit der vorliegenden Planzeichnung klären.</p> <p>2. Das Mischgebiet des Bebauungsplanes 2/5 „Große Amtswiese SW“ beinhaltet wesentlich mehr Grundstücke. Auf den weiteren Grundstücken des Bebauungsplanes ist gewerbliche Nutzung entspr. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht eingeschränkt. Nur für die Änderung wird die Einschränkung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, da hier ein zulässiges Wohngebäude innerhalb eines Mischgebietes entstehen soll. Weitere nicht störende Gewerbe sind grundsätzlich zulässig. Da es sich hier um Wohnbebauung handelt, ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO der städtebauliche Grund für die Festsetzung vorhanden und wird im Rahmen der planerischen Hoheit der Stadt hier genutzt. Der erste Satz wird nicht gestrichen.</p> <p>Eine erneute Auslegung erfolgt nicht.</p> <p><u>Bauordnungsrecht:</u> Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Denkmalschutz:</u> Der Hinweis zum Umgebungsschutz des Denkmalrechtes wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Dem Hinweis wird gefolgt und die Formulierung wie vorgeschlagen in die Begründung aufgenommen.</p>
--	---

2. Änd. Bebauungsplan Nr. 2/5 „Große Amtswiese SW“
Verfahren nach § 13a BauGB

„Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar. Es ist mit einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV und somit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung insbesondere durch Schwermetalle und innerhalb dieser Gruppe maßgeblich durch Blei und Cadmium zu rechnen. Hierbei handelt es sich um eine flächendeckende Bodenbelastung, die in weiten Teilen des Landkreises Goslar auftritt und eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes ist.
Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch betragen für Blei bei einer Nutzung als Kinderspielfläche 200 mg/kg TM und 400 mg/kg TM bei einer Nutzung als Wohngebiet. Der Prüfwert für Cadmium weist bei einer Nutzung als Kinderspielfläche oder als Wohngebiet eine Höhe von 2,0 mg/kg TM auf. Die in § 15 der Verordnung genannten Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Verwertung des Bodenmaterials aus dem Teilgebiet 4 ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielflächen, Ackerbau und Grünflächen.“

Naturschutz

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Ich weise jedoch im Zusammenhang mit dem Baumbestand des Planbereichs darauf hin, dass auch bei Verfahren nach §13a BauGB die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden müssen.

Vorbeugender Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes 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. Eine Löschwasserentnahme aus der Radau kann nur bei Vorhandensein einer Löschwasserentnahmestelle angerechnet werden.

Naturschutz:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Vorbeugender Brandschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lt. Aussage der Feuerwehr ist der Grundschutz in diesem Bereich durch die Hydranten des örtlichen Versorgers gesichert und bei Bedarf ist die nächstgelegene 100 m³ Zisterne der Gerhard-Hauptmann-Schule nutzbar.