

4. Änderung des Bebauungsplanes „Große Amtswiese“

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“ aus dem Jahr 1956.

Für den Bereich der 4. Änderung trifft der genannte Bebauungsplan allerdings keinerlei Aussagen, so dass das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

2. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes vor. Nach dem derzeitigen Bauplanungsrecht (unvollständiger Bebauungsplan, Anwendung des § 34 BauGB) wäre ein solcher Bauvorbescheid positiv zu beantworten.

Die Stadt Bad Harzburg hat sich im Jahr 1997 ein Einzelhandelskonzept gegeben, das die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen auf die Kernstadt beschränken soll.

Daneben ist eine Grundversorgung von weiter außen gelegenen Wohngebieten als Ziel angegeben. Der nunmehr mit der Bauvoranfrage beabsichtigte Standort dient keinem dieser beiden Ziele, da er nicht im Kernstadtbereich des Stadtteils Bad Harzburg liegt und auch auf der anderen Seite nicht dazu geeignet ist, größere bisher nicht versorgte Baugebiete zu versorgen.

Von daher fügt sich die angestrebte Nutzung nicht in die Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Harzburg ein.

Um diese unerwünschte städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Auf der anderen Seite ist an der intensiv genutzten Ilsenburger Straße eine z.T. gemischte Bebauung gerade im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes entstanden, die aufgrund der guten Erreichbarkeit des Baugebietes, der geeigneten Grundstücksgröße und der angestrebten Nutzungsmischung erhalten bleiben soll. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, durch die Ausweisung eines Mischgebietes eine gemischte Nutzung unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben abzusichern.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg ist die betreffende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Tatsächlich hat die Post das Grundstück aber schon lange aufgegeben und sucht derzeit eine gewerbliche Nachnutzung.

Von daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4. Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

a) Eingriffsregelung

Das Grundstück ist derzeit fast vollständig versiegelt. Da durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung keine neue Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet wird, ist die Eingriffsregelung nicht abzuhandeln.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße, der vorgesehenen Art der Nutzung, der Vorbelastung (Versiegelung) und der Tatsache, dass im Prinzip eine Nutzung wie z.Z. bereits vorhanden planungsrechtlich abgesichert werden soll, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen.

c) Sonstiges

Der Landkreis Goslar gibt die folgenden Hinweise, die im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten sind:

Bodenschutz/Altlasten:

Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befinden sich lt. Kataster der Unteren Boden-schutzbehörde folgende Altlastenverdachtsflächen:

1. „Bezirkswerkstatt Oberpostdirektion“: Für das überplante Grundstück liegen bereits Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor. Es wurden zwei Belastungsbereiche festgestellt. Im Bereich der noch vorhandenen Ölabscheider I und II sowie des 10.000 l-Tankes (s. anliegende Skizze aus dem Arcadis-Gutachten vom 10.12.2003) wurden Kohlenwasserstoffe bis maximal 860 mg/kg festgestellt. Durch die unterlagernde Tonschicht und die weitgehende Versiegelung in diesem Bereich besteht derzeit kein Sanierungsbedarf. Sollte es jedoch zu Eingriffen in den Boden kommen, wären diese gutachterlich zu begleiten und sollten in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz erfolgen.
2. Im Bereich der Wachhalle („Schlammfang“) und westlich anschließend wurden bis zu 7.100 mg/kg Kohlenwasserstoffe festgestellt. Der Schadensbereich ist hier nicht ausreichend eingegrenzt. Eine Abgrenzung in Richtung des noch vorhandenen 20.000 l-Tanks sowie in Richtung des Stübchenbachs fehlt. Im ungünstigsten Fall reicht der Kontaminationsbereich vom Dieseltank bis in den Talbereich des Stübchenbaches bzw. in die Kanaltrasse der späteren Verrohrung. Ein Beleg, dass bei hohen Grundwasserständen weitere Schadstoffauswaschungen in diesem Bereich nicht stattfinden kann, ist bisher nicht erbracht. Ein Sanierungsbedarf ist in diesem Bereich daher noch nicht ausgeschlossen.

Aus diesem Grund empfehle ich den gesamten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB mit dem Buchstaben „A“ zu kennzeichnen und in der Planzei-chen-erklärung als Altlastenverdachtsfläche zu deklarieren. Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die diese potentiell belasteten Flächen tangieren, sollten Abstimmungen mit der Unteren Boden-schutzbehörde vorgenommen werden. Es können sich selbstverständlich auch weitere Anfor-derungen in diesen Gebieten ergeben. Sollte für die einzelnen Bereiche ein Sanierungsbedarf be- stehen, darf eine geplante Bebauung den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht entge- genstehen. Ein grundsätzlich erforderlicher Handlungsbedarf für die zukünftigen Nutzer sollte in den Abwägungsprozess mit aufgenommen werden. Die Begründung ist entsprechend zu er- gänzen. Das vorliegende Gutachten kann bei Bedarf bei mir eingesehen werden.

Kreislaufwirtschafts-/Abfallrecht:

Durch das Gutachten der Arcadis Consult GmbH vom 10.12.2003 zu den Schadstoffuntersuchungen in den Gebäuden, der Gebäudesubstanz und dem Boden der im überplanten Bereich befindlichen Liegenschaften ist belegt, dass bei Rückbau oder der Sanierung/Umnutzung von Gebäuden teilweise besonders überwachungsbedürftiger Abfall anfallen wird. Ebenso ist Bo- den, der nicht auf dem Grundstück verbleibt, besonders überwachungsbedürftig, sofern er aus bestimmten Bereichen der Grundstücke stammt. Sämtlich besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind unter Beachtung der hierfür geltenden Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des untergesetzlichen Regelwerkes zu entsorgen.

Die geplante Entsorgung, Entsorgungswege und ggf. notwendige zusätzliche Beprobungen zur Bestimmung des Entsorgungsweges sind unter gutachterlicher Begleitung mit meinem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzuklären.

Gewässerschutz:

1. Hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit, der Statik und des Zustandes der vorhandenen Verrohrung liegen mir keine Angaben vor. Bei erhöhter Wasserführung des Stübchenbaches seien aber Überschwemmungsereignisse auf dem Grundstück beobachtet worden.
2. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Stübchenbach ist nur dann erlaubnissfrei, wenn sie im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 73 NWG) erfolgt. Dies setzt u.a. voraus, dass kein mit Schadstoffen belastetes Wasser anfällt. Um dies abzuklären, wird empfohlen, rechtzeitig vor baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen mit der Unteren Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen und das Antragerfordernis abzustimmen.

5. Inhalt der Planung

Dem Planungsziel entsprechend wird ein Mischgebiet festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Bei einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Die Baugrenze umfasst den bereits bebauten Bereich einschl. der versiegelten Flächen mit Ausnahme der Trasse des (z.T. verrohrten) Stübchenbaches. Um die Gebäude von z. Z. mehr als 50 m Länge planungsrechtlich abzusichern, wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

Die Festsetzung der Fläche „Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ wird getroffen, um eine komplette Überbauung mit Gebäuden des Stübchenbaches und der Verrohrung zu vermeiden. Die Unterhaltung wird damit erleichtert und hält die Optionen offen, die Verrohrungen ggf. zu erneuern, oder dass auch eine spätere Offenlegungen des Stübchenbaches grundsätzlich möglich bleibt. Die Standsicherheit der Verrohrung ist zu gewährleisten. Daneben ist von einem noch ungewissen Nachnutzer des Grundstückes darauf zu achten, dass die Belastbarkeit der vorhandenen Verrohrung nicht überschritten wird. Eine zwingende Überprüfung des Zustandes der Verrohrung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt.

Die Baugrenze des vorhandenen Gebäudes verläuft in einem kleinen Bereich bis in die von der Bebauung freizuhaltenden Fläche hinein. Ob dabei eine Überbauung der Verrohrung gegeben ist ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, denn eine detaillierte Lage der Verrohrung braucht nicht eindeutig bestimmt werden. Es ist eher davon auszugehen, zumal auch ein Schachtdeckel an der nordöstlichen Gebäudeseite liegt, dass bei beim Bau des vorhandenen Gebäudes die Verrohrung an den Fundamenten vorbei verlegt wurde, was bei einer Unterkellerung nahe liegt.

Die Baugrenze umschließt beabsichtigt die vorhandene Bebauung, um im Fall eines kompletten Neubaus, ist bestehende Situation wieder herstellen zu können.

6. Sonstiges

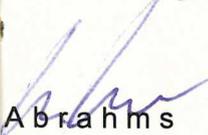
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden; die Müllabfuhr durch die Abfallwirtschaft Goslar ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist durch 2 Zisternen auf Grundlage des Löschwasserdeckungsplanes gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

Auf eine zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden, weil der Bebauungsplan nach „altem Recht“ durchgeführt wurde und daher dafür keine Notwendigkeit besteht.

Bad Harzburg, den 12.07.2005


Abraham
Bürgermeister

