



2. Ausfertigung

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Stadt Goslar**

---

**Nr. 41.2**

**„Klubgarten“**

**2. teilweise Änderung des B-Planes Nr. 41**

**„Klubgarten“**

---

**Stand: 10/99 § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 1BauGB**

## INHALTSVERZEICHNIS

### **1. Ausgangssituation**

- 1.1 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet
- 1.2 Bestand
  - 1.2.1 Gebäude
  - 1.2.2 Freiflächen Topografie
- 1.4 Bisherige Rechtslage

### **2. Planungsinhalt**

- 2.1 Rechtslage
- 2.2 Allgemeine Planungsziele
- 2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3.3 Bauweise
  - 2.3.4 Baugrenzen und Baulinien
  - 2.3.5 Baudenkmälern
  - 2.3.6 Grünfestsetzungen
  - 2.3.7 Öffentliche Verkehrsflächen
- 2.4 Hinweise

### **3. Umweltverträglichkeit**

- 3.1 Grünordnung

### **4. Ordnungsmaßnahmen**

### **5. Städtebauliche Daten**

### **6. Kosten der Finanzierung**

### **7. Abwägung von Bedenken und Anregungen**

### **Verfahrensvermerk**

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der 2. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Klubgarten“ liegt im nordwestlichen Teil der Kernstadt Goslars gegenüber dem Bahnhof zwischen den Straßen Klubgartenstraße, Rosentorstraße und der Straße Vititorwall.

### 1.2 Bestand

#### 1.2.1 Gebäude

Die Grundstücke an der Klubgartenstraße und Rosentorstraße dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, Hotels und Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Diese Grundstücke sind bis auf eine Lücke zwischen den Gebäuden Klubgartenstr. 2 und 2 A nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die o. g. weiter in Richtung Klubgartenstraße sich erstreckende Lücke ist ebenfalls versiegelt und dient als privater Parkplatz. An diesen Platz grenzt in offener Bauweise ein dreigeschossiger und massiger Solitärbau (Landeszentralbankgebäude), der zugleich auch den Abschluss innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungspländerung an der Klubgartenstraße darstellt.

Ausgehend von der Rosentorstraße erstreckt sich die geschlossene Bauweise noch etwa 80,00 m entlang der Straße Vititorwall. Der Bestand sind hier ein dreigeschossiges Gebäude an der Ecke Rosentorstraße/Vititorwall und ein parallel zum Vititorwall verlaufender dreigeschossiger Neubau.

Die weiter in Richtung Vititorwall verlaufenden Grundstücke sind Wohngrundstücke mit meist zweigeschossigen Häusern in offener Bauweise.

#### 1.2.2 Freiflächen und Topografie

Bis auf die Wohngrundstücke sind die Freiflächen fast nahezu voll versiegelt und dienen als private Parkplatzfläche sowie zur Anlieferung und Erschließung.

Bezüglich der topografischen Verhältnisse besteht - ausgehend von einer gedachten Linie zwischen der Klubgartenstraße, Höhe Haus Nr. 2 A, und Vititorwall, Höhe Haus Nr. 4 - ein Höhenunterschied von 2,80 m. Ausgehend von dieser gedachten Linie fällt dann das Gelände in Richtung Innenstadt (Fixpunkt Ecke Rosentorstraße/Vititorwall) um ca. 2,00 m. Hier ist die Höhe ü. N. N. ca. 262,00 m.

### 1.4 Bisherige Rechtslage

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Goslar (wirksam seit dem 12.10.1981) als Kerngebiet (MK), allgemeines Wohngebiet (WA) und Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude und Schule dargestellt.

Die zu ändernden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 41 „Klubgarten“ (Bekanntmachung: 22.04.1984) sowie dessen 1. Änderung (Bekanntmachung: 10.04.1985) setzten für das Plangebiet fest:

1. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude  
- GFZ 1,2 und GRZ 0,5, viergeschossig;

2. Kerngebiet - GFZ 2,0 und GRZ 0,8, viergeschossig sowie  
Kerngebiet - GFZ 1,6 und GRZ 0,6, dreigeschossig;
3. Allgemeines Wohngebiet - GFZ 0,7 und GRZ 0,4, zweigeschossig.

Angewandte Rechtsgrundlagen waren das Bundesbaugesetz (BBauG) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) seinerzeitiger Fassungen.

## 2. Planungsinhalt

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Goslar vom 12.10.1981 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend geändert (60. Änderung des Flächennutzungsplanes).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 23. Januar 1990 geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990.

### 2.2 Allgemeine Planungsziele

Zur baulichen Weiterentwicklung sowie höheren Ausnutzung der Grundstücke wurde seinerzeit der Bebauungsplan „Klubgarten“ Nr. 41 aufgestellt und später mit der 1. Änderung und Erweiterung Nr. 41.1 „Klubgarten“ insbesondere zum Bau des Verwaltungsgebäudes des Landkreises Goslar 1985 erweitert und weiterentwickelt.

Grundsätzlich haben sich die Planungsabsichten hier nicht gravierend geändert, so dass sich lediglich für den Teilbereich zwischen Vititorwall und Klubgartenstraße Änderungsbedarf ergibt. Dieser resultiert aus den sich geänderten stärkeren Verkehrsverhältnissen mit Störungen von Bahnhof und Klubgartenstraße der neuen Gesetzgebung, insbesondere aber zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bestehender Gebäude und Freiflächen nach Eigentumswechsel. In diesem Zusammenhang soll auch die an der Klubgartenstraße nicht mehr erforderliche Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude zugunsten der hier gerechteren Funktion des angrenzenden Kerngebietes aufgegeben werden.

Es ist absehbar, dass die hier vorhandene Nutzung der Landeszentralbank nach Verkauf des Gebäudes durch den neuen Eigentümer nicht wieder aufgenommen werden kann und die geplante Nutzung zu Büro- und Praxisräumen auch eher einer Kerngebietsnutzung entspricht.

### 2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) und allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt wie im alten Plan bestehen.

### 2.3.1.1 Kerngebiete MK 1 und MK 2

Das Kerngebiet wird entsprechend der alten Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 41.1 „Klubgarten“ übernommen und die zz. festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dem Kerngebiet hinzugefügt.

Die Änderung dieser Gemeinbedarfsfläche (Verwaltungsgebäude) wird erforderlich, da die seinerzeit geplante Erweiterung des Landkreises hier nicht realisiert wurde und auch diesbezüglich in absehbarer Zeit kein Bedarf mehr gesehen wird. Des Weiteren wird die derzeitige Nutzung durch die Landeszentralbank aufgegeben. Aus diesem Grund, insbesondere aber auch aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf den Bahnhof und bestehende Nutzungen, ist einem Kerngebiet hier Vorrang einzuräumen.

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen im Kerngebiet wird dieses in drei Bereiche MK 1, MK 2 und MK 3 unterteilt (textl. Festsetzungen).

Im Kerngebiet MK 1 können sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Lärmrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht innerhalb der Wohnungen eingehalten werden.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsbetreiber im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 7 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Festsetzung soll der Kerngebietenutzung mit Läden u. ä. an der Klubgartenstraße und Rosentorstraße, insbesondere in der Erdgeschosszone, erste Priorität eingeräumt werden.

Im Kerngebiet MK 3 sollen jedoch gem. § 7 Abs. 2 nunmehr sonstige Wohnungen in allen Geschossen zulässig sein. Dieses ist begründet mit der ruhigeren Lage im Blockinnenbereich, dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet sowie der Schaffung von zentrumsnahem Wohnen.

### 2.3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes wird mit der Bebauungsplanänderung beibehalten. Die hier vorhandenen Wohngrundstücke werden nicht verändert und fügen sich weiterhin in das Wohnumfeld am Vititorwall ein.

## 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.3.2.1 Kerngebiete MK 1 bis MK 3

Entsprechend alter Festsetzungen werden im MK 1 und MK 3 vier Geschosse und im MK 2 drei Geschosse festgesetzt.

Die Geschossflächenzahlen werden - ausgehend von der Grundflächenzahl GRZ 0,8 (Bestand) - entsprechend der Geschossigkeit multipliziert. Daraus ergibt sich im MK 1 und MK 3 eine Grundflächenzahl (GFZ) von 3,2 und im MK 2 eine GFZ von 2,4.

Diese Festsetzungen sind weiter begründet mit dem städtebaulichen Zusammenhang bestehender Bebauung und integrierter Baudenkmäler.

### 2.3.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Zweigeschossigkeit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 aus dem alten Bebauungsplan übernommen und bestandsorientiert wieder neu festgesetzt.

### 2.3.3 Bauweise

#### 2.3.3.1 Kerngebiete MK 1 bis MK 3

In Kerngebieten MK 1 bis MK 3 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird so festgesetzt, dass hier die offene Bauweise gilt, jedoch Gebäude > 50,00 m zulässig sind.

#### 2.3.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die offene Bauweise entspricht hier immer noch dem städtebaulichen Zusammenhang und wird daher auch wieder neu festgesetzt.

### 2.3.4 Baugrenzen und Baulinien

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen werden bestandsorientiert vorwiegend an den Blockrändern festgesetzt. Damit wird der gesamte Blockinnenbereich (abgesehen von der festgesetzten Fläche für Bäume und Sträucher) zur überbaubaren Fläche und ermöglicht ohne weitere Baugrenzen mehr Planungsfreiheit. Dabei wird auch besonderer Wert auf die Erhaltung bestehender Gebäude (Denkmäler) sowie den Baumbestand gelegt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt der Bäume an der Rosentorstr. 25/- Klubgartenstr. 2 wird mit Baugrenzen und der Straßenbegrenzung ein kleiner dreieckiger Platz gebildet. Dieser Platz dient mit Treppenanlagen als Erschließung und wird auch teilweise als Ausstellungsfläche angrenzender Läden genutzt. Diese Situation fügt sich besonders gut in das städtebauliche Bild ein und soll daher auch erhalten bleiben.

Auch die Baugrenze am Vititorwall wird bestandsorientiert festgesetzt. Hier wird zum Erhalt des alten Baumbestandes und der Blickfreiheit des denkmalwürdigen Wohnhauses Vititorwall 2 die Baugrenze so wie im Ursprungsplan parallel zur Straße wieder neu festgesetzt.

### 2.3.5 Baudenkmäler

Die als Baudenkmale gekennzeichneten Gebäude sind aus dem Verzeichnis-Entwurf der Kulturdenkmale Baudenkmale (gem. § 3 Abs. 2 und 3 Nds. Denkmalschutzgesetz), die Gegenstand der Bau- und Kulturdenkmalpflege sind, übernommen.

So weit hier bauliche Änderungen vorgenommen werden, ist zuvor Einvernehmen mit der Denkmalpflege herzustellen.

### 2.3.6 Grünfestsetzungen

Im Zusammenhang des städtebaulichen Bildes werden schützenswerte Einzelbäume und eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einerseits als Freiraum gegenüber der dichten Bebauung und andererseits als Übergang von Kerngebiet zum Wohngebiet festgesetzt (siehe dazu auch 3.1 - Grünordnung).

### 2.3.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Teilbereiche der Rosentorstraße und der Straße Vititorwall. Diese Flächen sowie die Straßenbegrenzungslinien werden wie im Ursprungsplan wieder neu festgesetzt. Der ruhende Verkehr, Fahrverkehr und die Fußgängerwege liegen innerhalb der Straßenverkehrsfläche und werden nicht gesondert festgesetzt, um in der Straßengestaltung bezüglich künftiger Veränderungen möglichst flexibel reagieren zu können.

### 2.4 Hinweise von den Trägern öffentlicher Belange

Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind unter Pkt. 7 aufgenommen.

## 3. Umweltverträglichkeit

Bei der Überprüfung der Umweltverträglichkeit hat sich herausgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) o. ä. hier nicht erforderlich wird, da mit der städtebaulichen Planung und der dadurch eingeschränkten Nutzung eine Belastung der Umwelt - Luft, Wasser, Boden - nicht zu erwarten ist.

Auch eine Minderung der CO<sub>2</sub>-Werte in Bezug auf Heizungsanlagen oder Energieeinsparung kann mit der Bebauungsplanänderung nicht erreicht werden, da hier in absehbarer Zeit keine weiteren Neubaumaßnahmen zu erwarten sind.

Ein anderer umweltrelevanter Vorteil ist die Tatsache, dass die innerstädtischen Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind. Zusätzliche Belastungen durch das Schaffen neuer Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen können ausgeschlossen werden.

### 3.1 Grünordnung

#### - Rechtliche Grundlagen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bauleitplanung nach den Grundsätzen des § 8 BNatSchG auf der Grundlage des § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB angewendet.

Von der gesetzlich seit dem 01.05.1993 vorgeschriebenen Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung sind bei Änderungen oder Neuaufstellungen von bestehenden Bebauungsplänen lediglich die Planbereiche berührt, welche bisher (im alten bestehenden Bebauungsplan) noch nicht für eine geplante Bebauung vorgesehen waren und in welche Eingriffe zu erwarten sind.

Der vorliegende alte Bebauungsplan Nr. 41 „Klubgarten“ sowie dessen 1. Änderung sehen bereits Bebauungen nach altem Recht vor.

Die jetzt vorliegende Planänderung übernimmt diese bereits ausgewiesenen Bauflächen und weist zusätzlich lediglich andere Nutzungen der Bauflächen aus.

Die zz. im Bau befindlichen Gebäude (Bürogebäude/Wohngebäude an der Klubgartenstraße) und Erweiterungsbau der Volksbank an der Rosentorstraße sind auf der Grundlage des alten bestehenden Bebauungsplan genehmigt worden.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG sind rechtlich nicht erforderlich, da rechtlich keine Eingriffe vorbereitet und verursacht werden. Zusätzliche Bebauungen von Eingriffsflächen werden nicht vorgesehen.

Die Erlaubnis zum Fällen von vorhandenen Bäumen für die Bebauungen an der Klubgartenstraße mussten auf der Grundlage der Baumschutzsatzung vorgenommen werden.

- Grünplanung

Um dennoch eine Durchgrünung des rückwärtigen Innenbereiches zur Steigerung des Wohnwertes durch optische und klimatische Verbesserungen zu erzielen, werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

1. Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 1.000 qm) nach § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB mit folgenden Pflanzbindungen (zeichnerische und textliche Festsetzung):

- je 100 qm ist ein Baum zu pflanzen.  
Artenauswahl: Feldahorn, Esche, Eschenahorn, Hainbuche  
Qualität: H 3 x v, 16/18

2. Festsetzungen der Bepflanzung im Bereich der geplanten Einstellplätze (textliche Festsetzung):

- je sechs Einstellplätze ist ein Baum zu pflanzen.  
Artenauswahl: s. v. Nr. 1  
Qualität: STR, 2 x v, 125 - 150
- je 1,5 qm nicht befestigte Fläche (Pflanzbeete) ist ein Strauch zu pflanzen.  
Qualität: s. v. Nr. 1

3. Festsetzungen der Bepflanzungen im Bereich der TG am Vititorwall (zeichnerische Festsetzung):

- Pflanzung einer Hecke  
Artenauswahl: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn.

4. Festsetzung aller anderen vorhandenen Bäume im Bereich des Bebauungsplanes (zeichnerische Festsetzung).

- Kosten

Die Kosten werden vom jeweiligen Vorhabenträger getragen. Eine Umlage ist nicht notwendig.

#### 4. Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen in Bezug auf Grund und Boden werden nicht erforderlich. Auf eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen in dieser Bebauungsplanänderung wird verzichtet, da hier die bauliche Gestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zufriedenstellend gelöst werden kann.

#### 5. Städtebauliche Daten

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	16.553 qm
Baufläche	ca.	12.454 qm
Straßenverkehrsfläche	ca.	4.099 qm
Kerngebiet (MK)	ca.	9.814 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2.640 qm
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	ca.	1.210 qm

#### 6. Kosten der Finanzierung

Kosten zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen entstehen der Stadt Goslar nicht, da die Erschließung bereits gesichert ist und evtl. Ersatzmaßnahmen vom Eingriffsverursacher (Bauträger) zu tragen sind.

#### 7. Abwägung von Bedenken und Anregungen

##### 1. **Landkreis Goslar, Schreiben vom 05.08.99:**

Im Flächennutzungs- und Bebauungsplan sollen verschiedene Grundstücke des Geltungsbereiches der aktuellen bzw. zukünftigen Nutzung angepasst und entsprechend geändert werden als „Wohngebiet“ bzw. „Kerngebiet“.

Aufgrund des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 und der darauf aufbauenden Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999, die am 17.07.1999 in Kraft getreten ist, empfiehlt der Landkreis Goslar aufgrund von Untersuchungen in der näheren Umgebung und entsprechender Annahme für das Plangebiet, die „Schwermetallproblematik“ vor allem im Bereich des Wohngebietes gem. §§ 55 Abs. 3 Nr. 3 und 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG zu kennzeichnen“.

Abwägung:

Der Anregung des Landkreises Goslar zur entsprechenden (vorsorglichen) Kennzeichnung des Bereiches der 60. Änderung des F-Planes der Stadt Goslar bzw. des B-Planes Nr. 41.2 „Klubgarten“ wird gefolgt.

**2. Ralf-Peter Jordan, Vititorwall 2, 38640 Goslar, Schreiben vom 05.07.1999**

Herr Jordan als Eigentümer des Grundstückes Vititorwall 2 regt an, ob dieses Grundstück nicht als Kerngebiet ausgewiesen werden könne. Er gibt an, sein Grundstück sei fast ausschließlich von Kerngebieten umgeben und es biete sich daher an, hier auch die Ausweisung „Kerngebiet“ zu treffen. Dieses würde auch dem Ist-Zustand Rechnung tragen. Schließlich ginge die BauNVO von abgestuften Nutzungsmöglichkeiten aus.

**Abwägung**

Das Grundstück Vititorwall ist ein Wohngrundstück mit einem denkmalwürdigen Wohnhaus. Einerseits liegen hier keine Planungen für eine kerngebietstypische Nutzung vor und andererseits würde auch die vorhandene Nutzung einem Kerngebiet deutlich widersprechen.

Zwar ist den Darstellungen des Herrn Jordan zufolge nachzuvollziehen, dass dieses Grundstück von nahezu drei Seiten an das Kerngebiet grenzt, die Ausweisung ist jedoch nicht neu, sondern setzt lediglich den Bestand neu fest. Dabei führt die neue Kerngebietsausweisung eher zu einer Verbesserung der angrenzenden Wohngrundstücke. Hier wurde durch entsprechende Festsetzungen mit Pflanzgeboten und der möglichen Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes eine Maßnahme getroffen, um die Wohngrundstücke am Vititorwall zu schützen und Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. In Anbetracht dieser Festsetzungen grenzt das Wohngrundstück Jordan nur mit der östlichen Grenze an eine tatsächliche Kerngebietsnutzung.

Auch darf nicht außer Betracht bleiben, dass mit der Ausweisung Kerngebiet das Grundstück Jordan zum Nachbarn Vititorwall 3 neue Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Hierzu wären dann sicherlich auch berechtigte Einwände vom Grundstück Vititorwall 3 gekommen. Diese Einwände bzw. Konflikte hätten dann auf dem neuen Kerngebietsgrundstück durch entsprechende Maßnahmen gelöst werden müssen. Dieses ist jedoch auf dem kleinen Grundstück Jordan schlecht durchzuführen und würde insbesondere der hier durch Wohnhäuser geprägten Struktur Vititorwall deutlich widersprechen.

Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

**3. Landkreis Goslar, Schreiben vom 05.08.99**

- 3.1 Aufgrund der Störungen von Bahnhof und Parkpalette des Landkreises werde angeregt, die Wohnnutzung in dem hier angrenzenden Kerngebiet und dem Flurstück 81/2 auszuschließen.
- 3.2 Unter Pkt. 4 der textlichen Festsetzung - Grünordnung - sei zum einen unklar, wer Adressat des Pflanzgebotes ist und zum anderen erscheine die Maßgabe, je 1.000 qm einen Baum zu pflanzen, in der Relation zu der Fläche, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, gering. Darüber hinaus handele es sich um eine überbaubare Fläche, so dass es für geboten gehalten werde, die Überbauung durch Festsetzung von Baugrenzen auszuschließen.
- 3.3 Es werde darauf hingewiesen, dass sich das überplante Gebiet in einem Bereich befindet, in dem hohe Schwermetallbelastungen vorliegen. Es werde daher empfohlen, die Belastung im Plan zu kennzeichnen. Auch werde darauf

hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 9 (BBSchG) bei Eingriffen in den Boden vorrangig die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes einzuhalten sind.

- 3.4 Da in der Begründung zum Bebauungsplan keine Angaben zum Umfang mit anfallendem Überschussboden gemacht werden, werde aus abfallrechtlicher Sicht darauf aufmerksam gemacht, dass mit anfallendem Überschussboden Abfall i. S. d. Kreislaufwirtschafts- und Abfallerzeuger/-besitzer entsprechend der Grundpflichten des Gesetzes „Vermeidung vor Verwertung“ und „Verwertung vor Beseitigung“ umzugehen ist. Eingriffe in den Boden seien daher in erster Linie zu vermeiden. Überschussboden sei ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. - nachrangig - umweltverträglich zu beseitigen.
- 3.5 Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes werde darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplanbereich entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h gem. den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen sei. Für notwendige Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind die §§ 2 und 3 DVNBauO zu berücksichtigen. Die Anordnung der Hydranten muss nach der „Technischen Regel W331“ des DVGW erfolgen.

Abwägung:

Zu 3.1:

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung Kerngebiet (MK1) ist bereits das Wohnen im unmittelbaren Bereich von Bahnhof und Klubgartenstraße ausgeschlossen. Zulässig ist das Wohnen hier nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 (2) Nr. 6 BauNVO).

Sonstige Wohnungen sind nur in der zweiten Zeile im Kerngebiet (MK3) zulässig, da hier durch die geschlossene Häuserfront die Störungen von Bahnhof und Klubgartenstraße abgehalten werden. Auch bildet sich hier ein deutlicher Übergang zum „Allgemeinen Wohngebiet“ am Vititorwall und ermöglicht somit gute Wohnverhältnisse.

Es wird jedoch berücksichtigt, dass im Bereich der Parkplatzeinfahrt des Landkreises Störungen gegenüber dem Wohnen auftreten können. Um hier vertretbare Wohnverhältnisse zu schaffen, ist bei der Errichtung von sonstigen Wohnungen hier die Auflage zu erfüllen, dass die Störungen aus dem Parkplatz durch geeignete Maßnahmen z. B. Schallschutzfenster entsprechend zu mindern sind (s. nachstehende textliche Festsetzung).

„Im westlichen Teilbereich des MK3 sind sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der aus dem angrenzenden Parkplatz resultierende Lärmpegel in den Wohnungen von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten wird (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).“

Weiter ist auch anzumerken, dass die Parkpalette nur tagsüber betrieben wird, was hauptsächlich Störungen bei Dienstantritt und Dienstende im Bezug auf An- und Abfahren verursacht. Ab ca. 18:00 Uhr und auch an Wochenen-

den (außerhalb der Dienstzeiten des Landkreises) wären keine Störungen zu erwarten.

Bezüglich des Flurstückes 81/2 wird dieses aus der überbaubaren Fläche herausgenommen, so dass hier keine Wohnbebauung möglich wird.

Der Anregung wird daher teilweise entsprochen.

Zu 3.2:

Der Adressat des Pflanzgebotes ist immer der Eigentümer bzw. derjenige, der die Baumaßnahme betreibt, wenn nichts anderes ausgesagt wird. Eine gesonderte Erläuterung dazu erfolgt dann in der Begründung üblicherweise nicht.

Bei der Festsetzung „je 1.000 qm ein Baum“ ist irrtümlich eine Zehnerpotenz zu viel angegeben worden, hier muss es heißen „je 100 qm ein Baum“.

Des Weiteren wird der Anregung gefolgt und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen herausgenommen.

Zu 3.3:

Der Anregung des Landkreises wird gefolgt und die gesamte Fläche vorsorglich gekennzeichnet.

Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB:

„Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem hohe Schwermetallbelastungen vorliegen. Deshalb sind entsprechende Bodenbelastungen im Plangebiet nicht auszuschließen.“

Bei Eingriffen in den Boden ist seitens der Grundeigentümer durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass von den Böden keine Gefahr bzw. schädliche Veränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere ist zu beachten bzw. zu unterbrechen sind bezogen auf die Schwermetalle die direkten Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nahrungspflanze-Mensch.“

Ergänzend wird zur Unterbindung der Wirkungspfade Boden-Nahrungspflanze-Mensch folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem hohe Schwermetallbelastungen vorliegen. Zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist eine geschlossene Vegetationsdecke oder - wenn nötig - eine Versiegelung des Bodens vorzunehmen.“

Zur Unterbindung des Wirkungspfades Boden-Nahrungspflanze ist der Anbau von Obst und Gemüse (Nahrungspflanzenanbau) untersagt.

Zu 3.4:

Der Anregung wird gefolgt und textlich darauf hingewiesen.

Hinweis:

„Aus abfalltechnischer Sicht werde darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem hohe Schwermetallbelastungen vorliegen. Vor Wiedereinbau oder Entsorgung des Bodens (Bodenaushub) ist mit dem Landkreis Goslar - Untere Abfallbehörde - Kontakt aufzunehmen.“

zu 3.5:

Der Anregung wird gefolgt und nach Prüfung durch die NKW der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden bestätigt.

Die notwendigen Feuerwehrezufahrten bzw. Bewegungsflächen werden hier im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### **4. Anregung der Volksbank Nordharz**

Nach Beendigung der Auslegung und Fertigstellung der Vorlage ist von der Volksbank folgendes Anliegen vorgetragen worden:

Lt. vorliegendem B-Plan sind in dem Kerngebiet entlang der Klubgartenstraße (MK 1) nur die kerngebietstypischen Nutzungen des § 7 Abs. 2 Ziff. 1 - 6 BauNVO zulässig, also neben den gewerblichen Nutzungen nur Betriebswohnungen. Man sei aber nicht sicher, ob die oberen Etagen der bis zu viergeschossigen Gebäude vollständig gewerblich vermietet werden könnten, wenngleich diese Nutzung wegen der höheren Erträge zunächst Vorrang habe. Auch Betriebswohnungen seien nur eine bis zwei erforderlich. Deshalb werde angeregt, auch im MK 1-Gebiet sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO ab dem 2. OG zuzulassen. Die Nachfrage dafür sei vorhanden, es würde damit auch ein Beitrag zur Belebung des Gebietes nach Geschäftsschluss geleistet.

Abwägung:

Der Rat ist zwar nicht verpflichtet, auch diese Anregung noch in seinen Abwägungsbeschluss einzubeziehen, da sie verspätet vorgetragen wurde. Da aber die Volksbank Nordharz mit ihren Um- und Neubauten im Bahnhofsbereich einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Förderung der Wirtschaft leistet und außerdem leerstehende Nutzflächen nicht im öffentlichen Interesse sein können, wird empfohlen, der Anregung zu folgen, soweit dadurch keine Lärmschutzprobleme entstehen. Es ist in einer Mittelstadt wie Goslar auch allgemein üblich, dass die oberen Etagen einschl. der Dachgeschosse in den Kerngebieten bewohnt werden.

Um der Anregung zu folgen, müssten die textlichen Festsetzungen des B-Planes wie folgt ergänzt werden:

Im Kerngebiet MK 1 können sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Lärmrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht innerhalb der Wohnungen eingehalten werden.

Sollten also durch den Verkehr auf der Klubgartenstraße oder den von der Parkpalette des Landkreises erzeugten Zu- und Abgangsverkehr höhere als

die vorgenannten Lärmpegel entstehen, müsste für einen passiven Lärm-  
schutz in Form von Schallschutzfenstern (ggf. auch mit gesonderten gedämm-  
ten Zuluftöffnungen) gesorgt werden.

Da durch diese Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten die Grundzüge der  
Planung sowie öffentliche und nachbarliche Belange nicht berührt werden, ist  
eine nochmalige öffentliche Auslegung oder vereinfachte Beteiligung nach §  
13 BauGB nicht erforderlich.

**Korrektur der textlichen Festsetzung 4 a)**

Danach ist unter dem ersten Spiegelstrich irrtümlich je 1.000 qm festgesetzte  
Pflanzfläche ein Baum anzupflanzen, es muss aber heißen: „Je 100 qm ist ein  
Baum zu pflanzen.“

Goslar, 13.11.2000

STADT GOSLAR

I. V.



Kohl  
Stadtbaurat a. D.  
Fachbereichsleiter 5

## VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung in der Fassung von 10/99 hat gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 05.07. bis 06.08.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 23.11.1999 nach Behandlung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen und anschließend um diese ergänzt.

STADT GOSLAR



Dr. Hesse  
Oberbürgermeister



Primus  
Stadtdirektor