



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 106.1 „MTV-Platz“
1. Änderung

Stand: Januar 2004 § 10 BauGB

0. Gesetzliche Grundlagen
1. Ausgangssituation
2. Planinhalt
 - 2.1 Allgemeine Planungsziele
 - 2.2 Einzelheiten der Planung
3. Umweltbericht
4. Ordnungsmaßnahmen
 - 4.1 Bodenordnung
 - 4.2 Ordnung der Bebauung
5. Städtebauliche Daten
 - 5.1 Aufteilung der Grundstücksflächen
 - 5.2 Wohneinheiten
6. Kosten und Finanzierung
7. Abwägung von Anregungen

Verfahrensvermerk

O. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung (Planungshoheit) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Weitere Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 (Plan zV 90) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Flächennutzungsplan der Stadt Goslar, 34. Änd., rechtswirksam seit 30.05.2001, die vorliegende B-Plan-Änderung ist gem. §8 Abs.2 BauGB daraus entwickelt.

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Goslar und umfasst den hinteren Teil des MTV-Geländes, den ehemaligen Sportplatz, einschließlich der benachbarten Straßenflächen des Bleicheweges und der Ludwig-Jahn-Straße.

Für das gesamte MTV-Gelände hatte die Stadt im Jahre 2000 einen Bebauungsplan aufgestellt, der seit dem 30.08.2001 rechtsverbindlich ist. Ziel dieses Planes war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, innerhalb dessen im nördlichen Teil am Zwingerwall ein Nahversorgungsmarkt und ein Hotel sowie rückwärtig 8 sog. Stadtvillen mit je 12 Eigentumswohnungen in offener dreigeschossiger Bauweise errichtet werden sollten.

Die Grundstücke des MTV (Zwingerwall 17) und der benachbarten Tennishallen GmbH stehen noch nicht für die neue Nutzung zur Verfügung. Den ehemaligen Sportplatz hat die Stadt an einen Bauträger veräußert, der von den geplanten Stadtvillen die erste fertig gestellt hat.

2. Planinhalt

2.1 Allgemeine Ziele der Planänderung

In der Stadt Goslar wird ein geeignetes Grundstück für ein Altenheim benötigt. Da für Pflegeplätze noch Bedarf besteht, hat der Landkreis Goslar eine Förderzusage für 80 bis 100 Betten in Aussicht gestellt.

Der auf dem MTV-Gelände tätige Investor ist bereit, eine Teilfläche seines Grundstücks dafür abzugeben, da die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in letzter Zeit zurückgegangen ist.

Der Altenheimstandort hat folgende Vorteile:

- Die Lage ist innenstadtnah und der Weg dahin verläuft über ruhige Nebenstraßen,
- mit den Wallanlagen steht in geringer Entfernung eine Naherholungsfläche zur Verfügung, die zudem über die öffentliche Grünfläche am Bleicheweg und eine geplante Überquerungshilfe auf der B 241 sicher erreichbar ist,
- für Besucher ist das Grundstück leicht zu finden,
- die bauliche Entwicklung auf dem MTV-Gelände wird damit beschleunigt.

2.2 Einzelheiten der Planung

Die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten, da in einem WA-Gebiet auch Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Auch die Zahl der Vollgeschosse - III als Höchstgrenze - und die festgesetzte Grundflächenzahl - GRZ 0,4 - werden beibehalten. Mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO und unterirdischen Anlagen (§19 Abs. 4 BauNVO) darf die zul. Grundfläche um max. 50% überschritten werden, also max. bis zu einer GRZ von 0,6.

Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen ergeben sich in den folgenden Bereichen.

2.2.1 Bauweise

Bei der bisher festgesetzten offenen Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO nur eine Gebäudelänge von höchstens 50 m zulässig. Für das geplante Altenheim wird jedoch eine größere Länge benötigt, deshalb ist auf der Fläche an der Bozener Straße eine so genannte abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, ansonsten sind aber die Grenzabstände wie in der offenen Bauweise einzuhalten (§ 7 Niedersächsische Bauordnung). Für die übrigen Bauflächen außerhalb des Altenheimgrundstücks, wo nach wie vor die bereits erwähnten Stadtvillen vorgesehen sind, gilt weiterhin die offene Bauweise.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Für das 3-geschossige Altenheim ist bei der gepl. größeren Baudichte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und für die Stadtvillen in offener Bauweise eine GFZ von 0,9 festgesetzt.

2.2.2 Verkehrsflächen

Es ist nach wie vor geplant, das gesamte, neu entwickelte Plangebiet aus Richtung Zwingerwall (B 241) zu erschließen. Die Vorbereitungen sind durch die Änderung der Planfeststellung für den Ausbau des Zwingerwalls bereits getroffen. Der Bauentwurf für die Straße enthält eine neue Einmündung mit Linksabbiegespur etwa in der Mitte zwischen der Ludwig-Jahn-Straße und dem Bleicheweg, die mit der Ausweisung im B-Plan 106 „MTV-Platz“ identisch ist.

Solange jedoch das MTV-Grundstück und die Tennishalle nicht für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen, kann auf dem Privatgelände die Erschließungsstraße nicht als öffentliche Straße gebaut werden. Mit einem Erschließungsvertrag ist sicherzustellen, dass die öffentliche Verkehrsfläche zunächst vom Bauträger mit hergestellt und erst dann an die Stadt übereignet wird, wenn die Anbindung an den Zwingerwall erfolgt ist.

Um das rückwärtige ehemalige Sportplatzgrundstück zwischenzeitlich bereits erschließen und bebauen zu können, enthält der bisherige B-Plan ein Wegerecht für eine Notzufahrt in Höhe des Wohnhauses Bleicheweg 44. Diese Notzufahrt muss wegen des winkelförmigen Altenheimgebäudes um etwa 35 m in Richtung Zwingerwall verschoben werden und sie muss solange bestehen bleiben, bis die HAUPTERSCHLIEßUNG vom Zwingerwall aus realisiert ist. Danach ist hier nur noch eine Gehwegverbindung erforderlich.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen orientieren sich am bisherigen Verlauf und an den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, für die inzwischen eigene Grundstücke gebildet worden sind.

2.2.4 Versorgungsanlagen

Eine Trafo-Station in der Grünanlage am Bleicheweg musste zwischenzeitlich neu errichtet werden. Sie wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weitere Auflagen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung werden nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ggf. nachgetragen.

2.2.5 Grünflächen, Eingriffsregelung nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz

Hier ergibt sich - ausgelöst durch die Verschiebung der Notzufahrt - die Notwendigkeit, die bisherige Versiegelung der öffentlichen Grünfläche rückgängig zu machen und stattdessen die neue Notzufahrt anzulegen. Da der alte Baumbestand geschont wird und ein junger, im Wege stehender Baum noch verpflanzt werden kann, heben sich Eingriff und Ausgleich gegenseitig auf. Der Eingriff durch die Versiegelungsfläche der Trafo-Station wird bei den Außenanlagen des Altenheimes mehr als ausgeglichen, da der Stellplatzbedarf nur etwa ein Viertel des Bedarfs für Wohnungen beträgt. Außerdem ist zur Abschirmung der im Norden gelegenen Einstellplätze gegenüber der Tennishalle bzw. der hier künftig geplanten Bebauung eine Baumreihe mit Hainbuchenhecke festgesetzt. Diese Begrünung wird auch ökologisch (Verbesserung des Stadtklimas) von Vorteil sein.

Eine Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

2.2.6 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Das Gebiet liegt zwar im Teilgebiet 1 der Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar, durch ein Bodengutachten vom 23.05.2000 konnte aber nachgewiesen werden, dass die in diesem Teilgebiet vermuteten Belastungen von Blei >1.000 - und Cadmium > 10 mg/kg Boden - hier erheblich unterschritten werden. Ermittelt wurde bei Blei eine Belastung von max. 561 mg/kg und bei Cadmium von max. 1,8 mg/kg. Die anderen vier Proben liegen erheblich darunter. Gleichwohl sollen alle unversiegelten Flächen mit 50 cm Bodenauftrag aus unbelastetem Material abgedeckt werden, so dass ein Kontakt mit dem vorhandenen Boden unterbunden wird.

3. Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001, Anlage 1 Nr. 18, ist im vorliegenden Fall keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da sich das Gebiet im beplanten Innenbereich befindet und weniger als 100.000 qm groß ist (Nr. 18.7 der Anlage 1). Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c UVPG ist nicht erforderlich, da von dem geplanten Altenheim keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 zum UVPG zu erwarten sind. Im Gegenteil, es ist voraussichtlich vorgesehen, zur Wärme- und Stromversorgung ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk zu installieren, das zz. das wirksamste Mittel zur überregionalen Senkung des CO₂-Ausstoßes darstellt.

Weiterhin werden die Versiegelungsflächen gegenüber der bisher geplanten Bebauung in etwa gleich bleiben, da die höhere Baudichte beim Altenheimgrundstück durch

geringere Versiegelungsflächen für Einstellplätze und sonstige Nebenanlagen kompensiert wird.

Die Nachhaltigkeit i.S. der LOKALEN AGENDA 21 ist gesichert.

4. Ordnungsmaßnahmen

4.1 **Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der jetzige Eigentümer hat im Jahre 2001 das gesamte ehemalige Sportplatzgrundstück, Flurstück 6/3, von der Stadt als Bauland erworben. Er ist bereit, für das Altenheim die erforderliche Teilfläche abzugeben.

4.2 **Ordnung der Bebauung**

Maßnahmen zur Ordnung der Gestaltung sind in Form einer einfachen, relativ offenen Gestaltungsvorschrift im Bebauungsplan 106 enthalten, diese wurden in die vorliegende Änderung in modifizierter Form übernommen. Eine homogene Gesamtgestaltung ist zu erwarten, da nach heutigem Kenntnisstand hier nur zwei Architekten tätig sein werden.

Gleichwohl ist durch Ratsbeschluss die Örtliche Bauvorschrift wie folgt zu ergänzen:

„Massive Baukörper von mehr als 40 m Länge sind durch abgesetzte, mindestens 3,0 m breite Zwischenbauteile in Metall-Glas oder Holz-Glas-Konstruktion zu gliedern.“

5. Städtebauliche Daten

5.1 **Grundstücksflächen**

Das Grundstück ist wie folgt aufgeteilt:

a) Netto-Bauland:

für Stadtvillen	rd. 5.869 qm
Altenheim	<u>5.820 qm</u>

Netto-Bauland:	11.689 qm
----------------	-----------

b) Verkehrsflächen:

Ludwig-Jahn-Straße anteilig	942 qm
Bleicheweg anteilig	677 qm
neue Planstraße	900 qm
öffentl. Parkplätze	75 qm
Geh- und Fahrrecht befristet	<u>42 qm</u>

Verkehrsflächen:	2.636 qm
------------------	----------

c) Öffentliche Grünflächen

Grünanlage Bleicheweg	866 qm
-----------------------	--------

d) Versorgungsanlagen

Trafo am Bleicheweg	<u>9 qm</u>
---------------------	-------------

Gesamtfläche des Plangebietes
= Brutto-Bauland:

rd.	<u>15.200 qm</u>
-----	------------------

5.2 Wohneinheiten

Mit der B-Planänderung wird sich die Anzahl der Stadtvillen auf vier reduzieren, bei 12 WE je Stadtvilla - wie bisher errichtet - ist künftig mit 48 Eigentumswohnungen zu rechnen.

Die genaue Bettenzahl des Altenheimes steht noch nicht fest, es ist von maximal 100 Betten auszugeben. Damit sind in dem rückwärtigen Bereich schätzungsweise 200 bis 220 Einwohner zu erwarten.

6. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten. Die Veränderung der öffentlichen Grünfläche am Bleicheweg für die neue Überfahrt sowie die Entsiegelung der bisherigen und später auch der neuen Notzufahrt sind vom Veranlasser zu finanzieren.

7. Abwägung von Anregungen

Landkreis Goslar, Stellungnahme vom 30.07.03

Anregung: 1

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde verweist der Landkreis auf das von der Firma SeiCon erstellte Gutachten aus dem Jahr 2000, wonach in Teilen des Plangebietes eine Arsen und Bleibelastung vorhanden ist, die oberhalb der Prüfwerte für Wohnnutzung (50 mg/kg Arsen, 400 mg/kg Blei) liegt. Außerdem, so der Landkreis, wurden in einem Randbereich Schlackenablagerungen aufgefunden. Der Gutachter rät zu entsprechenden Sicherungsmaßnahmen, wie Abdeckung mit Boden, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV unterschreitet oder Versiegelung durch Bebauung. Der Hinweis in der Planzeichenerklärung zur nachrichtlichen Übernahme „Besondere Vorkehrungen wären nicht erforderlich“ sondern sei irreführend und solle entfallen. Der Landkreis empfehle weiterhin eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 V Nr. 3 BauGB. Als Planzeichen empfehle die Bezirksregierung Braunschweig in ihrer Verfügung vom 30.10.2002, Az.: 204.21101-53-BoPla die Umgrenzung der Fläche mit der Randsignatur 15.12 PlanzV.

Abwägung:

Der Anregung wird nur teilweise gefolgt.

Der Hinweis in der Planzeichenerklärung über besondere Vorkehrungen zum Schutz der Schwermetallbelastungen wird aus dem Bebauungsplan gestrichen. Gem. Anregung 2 wird jedoch auf die erforderliche Bodenabdeckung hingewiesen.

Eine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Nr. 3 BauGB mit der Randsignatur 15.12 PlanzV wird nicht durchgeführt.

Das zu kennzeichnende Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich. In der Plandarstellung, in der Planzeichenerklärung wie auch als Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird dezidiert und ausreichend auf die Schadstoffbelastung hingewiesen. Eine weitere Kennzeichnung ist nicht erforderlich, da sie keinen zusätzlichen Informationsgehalt für die Grundstückseigentümer ergibt.

Anregung 2:

Die Vorschriften des BauGB fänden, so der Landkreis, gegenüber dem Bodenschutzrecht vorrangig Anwendung, so dass es grundsätzlich der planenden Kommune überlassen sei, welche Maßnahmen zum Bodenschutz umgesetzt werden. Allerdings sei

die Kommune dabei auch dem Grundsatz der Daseinsvorsorge verpflichtet. Vor diesem Hintergrund des Vorsorgegedankens sowie auch vor dem Hintergrund der Haftung der Kommune empfiehlt der Landkreis als Fachbehörde folgende ergänzende bodenschutzrechtliche Aspekte in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die entsprechenden Hinweise würden vom Landkreis auch in niedriger belasteten Teilgebieten aus Vorsorgegesichtspunkten in der Bauleitplanung vorgesehen. Zumindest für die Teilbereiche des B-Planes, in denen eindeutige Prüfwertüberschreitungen vorliegen, sollten Regelungen getroffen werden. Aus Vorsorgegesichtspunkten würde sich eine Übernahme für das gesamte Plangebiet ergeben.

1. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche) sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen einhalten. Die Bodenüberdeckung bzw. der – austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
2. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 1 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabesperre einzubauen.
3. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 1.1 zu versehen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

Der vorgeschlagene Text ist ein begründeter Hinweis zur Bearbeitung des Oberbodens. Er wird in abgeänderter Form als Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen. Hausgarten ist ein unbestimmter Begriff, der sich auf den gesamten nicht bebauten Bereich beziehen kann. Dieser Begriff wird nicht in der Hinweis aufgenommen.

Anregung 3:

Unabhängig von der Kennzeichnung und den vorgenannten Regelungen empfiehlt der Landkreis, Grundstückskäufer bereits im Vorfeld entsprechend zu informieren. Gleichzeitig sollte ein Konzept aufgestellt werden, wie die geforderten Maßnahmen umgesetzt werden können. So besteht z.B. die Gefahr bei einem frühzeitigen Bodenauftrag, dass es durch spätere Bautätigkeiten zu einer Vermischung zwischen belastetem und unbelastetem Material kommt. Darüber hinaus bittet der Landkreis auch, die Bodenbelastungen bei den Erschließungsarbeiten entsprechend zu berücksichtigen und den direkten Kontakt sowie Verstaubungen zu verhindern. Für Aushubboden aus den Erschließungsarbeiten gilt selbstverständlich die Ziffer 1.3.

Abwägung:

Der Anregung wird entsprochen, Grundstücksinteressenten werden, soweit sie der Stadt Goslar bekannt sind, frühzeitig über den erforderlichen Umgang mit dem belasteten Boden informiert. Ebenfalls werden die Grundstückseigentümer wie auch die Versorgungsträger darauf hingewiesen, sich vor Bodenab-, oder Auftrag mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises in Verbindung zu setzen.

Anregung 4:

Aus kreislaufwirtschafts- und Abfallrechtlicher Sicht bittet der Landkreis die Begründung insofern zu ergänzen, als an die Entsorgung von den im südöstlichen Plangel-

tungsbereich vorgefundenen Hüttenschlacken besondere Anforderungen zu stellen sind.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt, in dem die Begründung unter 2.2.6 wie folgt ergänzt wird: „Gleichwohl ist es erforderlich, darauf hinzuweisen, das für den südöstlichen Bereich des Plangebietes, in dem Hüttenschlacken vorgefunden wurden, besondere Anforderungen zu stellen sind. Bei Bearbeitung des Bodens ist es deshalb erforderlich, sich mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises in Verbindung zu setzen, um das erforderliche Anforderungsprofil mit der Behörde abzusprechen. „

Anregung 5:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben seitens des Landkreises keine grundsätzlichen Bedenken. Bezüglich der geplanten Grünflächen gibt der Landkreis folgende Empfehlungen:

Der textlichen Festsetzung Ziff. 3b zufolge sollen im verkehrsberuhigten Bereich der Ludwig-Jahn-Straße 14 hochstämmige Laubbäume angepflanzt werden. Der Landkreis bittet die geplante Pflanzmaßnahme entsprechend in der Plankarte festzusetzen.

Des weiteren weist der LK darauf hin, dass in der textlichen Festsetzung Ziff. 3b keine Angaben zur Baumartenwahl getroffen werden. Er empfiehlt, die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: "Im verkehrsberuhigten Bereich Ludwig-Jahn-Straße sind insgesamt 14 hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen". Dem entsprechend rät der LK an, in der textlichen Festsetzung Ziff. 3a folgende Formulierung zu verwenden: "Die Kastanien ... sind ... durch neue großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume ... zu ersetzen".

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziff. 3d ist die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke vorgesehen, in der Planzeichenerklärung wird diese als Buchenhecke dargestellt. Der LK bittet dies entsprechend zu korrigieren.

Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die zu pflanzenden Bäume in der Ludwig-Jahn-Str. wurden in der Straßenplanung Zwingerwall durch das SBA übernommen und im Plan festgelegt. Da die Straßenplanung festgestellt ist, ist eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen werden bezüglich der heimischen und standortgerechten Laubbäume und der Hainbuchenhecke ergänzt.

Anregung 6:

Aus Sicht der Abfallentsorgung weist der LK darauf hin, dass der im westlichen Teil des Bauentwurfs vorgesehene Wendehammer, der nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, für die Befahrbarkeit eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeugs über einen Durchmesser von mind. 18 m plus je 1,50 m Überstreiffläche verfügen muss. Soweit dem nicht entsprochen wird, weist der LK vorsorglich darauf hin, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der nächsten für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße bereit zu stellen sind oder ein kostenpflichtiger Holddienst für diesen Fall bei der Abfallwirtschaft Goslar beantragt werden kann.

Der LK bittet im späteren Verlauf die Standorte für die geplanten Abfall-/ Wertstoffbehälter im Plangeltungsbereich mit ihm abzustimmen.

Abwägung:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Der Entwurf stellt eine mögliche Variante des Wendehammers dar, die durch den Grundstückseigentümer bzw. dem Investor nicht umgesetzt werden muss.

Die Stadt wird den Grundstückseigentümer auf die Anregung hinweisen, mit der Bitte sich vor der Planung mit der Abfallbehörde in Verbindung zu setzen.

Anregung 7:

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden gem. der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW sicherzustellen ist. Für notwendige Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsfelder für die Feuerwehr sind die §§ 2 und 3 der DVNBauO einzuhalten. Die Anordnung der Hydranten ist gem. der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 331“ des DVGW auszuführen.

Abwägung:

Wie schon in der Abwägung zum Bebauungsplan Nr.106 „MTV-Platz“ hingewiesen wurde, ist nach Aussage der Harz Energie ein Grundschutz von 48 m³/h über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz sichergestellt. Die Judenteiche befinden sich weniger als 300 m vom Geltungsbereich entfernt, so dass sie voll als Löschwasserentnahmestelle berücksichtigt werden können. Der geforderte Löschwasserbedarf wird also ausreichend abgedeckt.

Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Stellungnahme vom 21.07.03**Anregung:**

Das Landesbergamt weist darauf hin, dass unter dem Plangebiet der „Tiefe-Julius-Fortunatus-Stollen“ befindet. Es wird gebeten, das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld bei baulichen Maßnahmen zu beteiligen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Tiefe-Julius-Fortunatus-Stollen berührt das Plangebiet nur an der äußersten westlichen bebaubaren Fläche und verläuft in einer Tiefe von ca. 12,00 m. Von einer Überbauung kann aus diesem Grund Abstand genommen werden und sollte somit kein Problem darstellen. Gleichwohl wird die untere Baugenehmigungsbehörde in unserem Hause über den Sachverhalt informiert mit der Bitte, im Falle eines Bauantrages das Landesbergamt zu beteiligen.

Harz Energie, Stellungnahme vom 08.07.03**Anregung:**

Die Harz Energie führt an, dass sich im Bereich des geplanten Altenheimes eine Kabeltrasse der Stromversorgung befindet. Diese Kabeltrasse muss den neuen Gegebenheiten angepasst und entsprechend umverlegt werden. Die entstehenden Kosten müssten vom Veranlasser, dem Bauträger des Altenheimes getragen werden. Für eine störungsfreie Gas- und Wasserversorgung wäre es erforderlich, die schon vorhandenen Leitungen bis zum Bleicheweg weiter zu verlegen. Bei diesen Leitungen würde es sich um gemeinsam genutzte Hausanschlussleitungen handeln, deren Kosten mit dem Bauträger abzurechnen seien. Es seien entsprechende Dienstbarkeiten zur Sicherung der Leitungen einzutragen.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Kabeltrasse verläuft nicht auf öffentlichem Straßenland, sondern auf Privatgelände. Eine Kostenübernahme von umzuverlegenden oder noch zu verlegenden Leitungen zur Energieversorgung auf Privatgrundstücken kann nicht über den Bebauungsplan abgehandelt bzw. geregelt werden, sondern ist privatrechtlich zu regeln. Gleiches gilt für eine Sicherung von Leitungstrassen zur Versorgung des Grundstücks durch Dienstbarkeit. Dem Eigentümer werden die Informationen übersandt

Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 27.06.03**Anregung:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom keine Einwände, sie weisen jedoch darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, die durch eine Änderung der vorgesehenen Bebauung eine entsprechende Anpassung erfordern. Zum rechtzeitigen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau bittet die Telekom um rechtzeitige Benachrichtigung/Beteiligung.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zur Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen wird der Hinweis unserer Abteilung Tiefbau weitergeleitet.

Dr. Ingolf Bode, schreiben vom 11.07.03

Herr Dr. Ingolf Bode legt gegen den Bebauungsplan Nr. 106 „MTV-Platz“ Einspruch ein.

Anregung:

Herr Dr. Bode begründet seinen Einspruch, in dem die Umwidmung eines Sportplatzes in dieser zentralen Lage in einen Bauplatz für ein Altenheim mit dem Gemeinwohl nicht vereinbar wäre. Dieser Sportplatz würde im unmittelbaren Einzugsbereich von zwei Schulen liegen, so dass der Platz sowohl für den Schulsport wie auch für weitere Freizeitaktivitäten von Jugendlichen freigehalten werden müsse.

Ein Altenheim könne auch an anderer Stelle gebaut werden, wie z.B. an der Wachelpforte.

Abwägung:

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Es trifft nicht zu, dass ein Sport-, Spiel und Erholungsfläche mit dieser Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich in eine bebaubare Fläche geändert werden soll. Der Bereich des ehemaligen Sportplatzes wurde bereits im Oktober 2000 als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes besteht lediglich darin, dass die planungsrechtlichen Vorgaben von einer offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert wird. Ebenfalls wird eine Geschossflächenzahl von max. GFZ 1,2 bei einer nicht zu ändernden III geschossigen Bauweise vorgegeben.

Goslar, 29.01.2004

Stadt Goslar
Fachbereich 5, Planen und Bauen
Stadtplanung

i. A.

Peter Giebels

VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung in der Fassung vom Juni 2003 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2003 bis einschl. 18.08.2003 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in der Sitzung vom 25.11.2003 (nach Behandlung der zum Bebauungsplan eingegangenen Anregungen bzw. Hinweise) beschlossen.

STADT GOSLAR

**Dr. Hesse
Oberbürgermeister**