

1. Ausfertigung



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

**Nr. 130.A.4, „Jürgenohl Mitte“
4. teilweise Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 130.A**

Stand: § 10 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan

TEIL 1 Planungsanlass und Ziele

- 1. Anlass zur Planung**
- 2. Ausgangssituation**
 - 2.1 Geltungsbereich und Bestand
 - 2.2 Bisheriger Rechtszustand
 - 2.3 Abstimmung mit der Raumordnung
 - 2.5 Aufhebung von Bebauungsplänen / Teilpläne
 - 2.6 Verfahren
- 3. Planungsinhalt**
 - 3.1 Bauflächen
 - 3.2 Verkehrsflächen
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.4 Grünflächen
 - 3.5 Wasserflächen
 - 3.6 Altlasten
 - 3.7 Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB
 - 3.8 Nachrichtl. übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

TEIL 2 Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung, Inhalte u. Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen u- plänen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Umweltprüfung**
 - 2.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Eingriffsregelung)
 - 2.2 Bestandsbeschreibung, Einzelbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusätzliche techn. Maßnahmen
 - 2.3 Immissionen / Emissionen
 - 2.4 Ökologische Gesamtbewertung im Sinne des BNatSchG, Wechselwirkungen
 - 2.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen im Bebauungsplan
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 3.2 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 3.3 Merkmale der verwendeten techn. Verfahren, Schwierigkeiten
 - 3.4 Überwachung
 - 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 3.6 Ausgelegte, umweltrelevanten Stellungnahmen

Teil 3 Allgemein

- 1. Städtebauliche Daten**
- 2. Ordnungsmaßnahmen**
 - 2.1 Ordnung des Grund und Bodens
 - 2.2 Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung – ÖBV -
- 3. Kosten / Kostenumlage**
- 4. Behandlung der Anregungen und Hinweise**

Rechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlage zur Änderung dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 4 Abs.10 des Gesetzes vom 5. Mai.2004 (BGBl.I.S.718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. 01 1990, zuletzt geändert durch § 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

TEIL 1 Planungsanlass und Ziele

1. Anlass zur Planung

Das Plangebiet ist ein erschlossenes, in den 50er Jahren bebautes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau. Auf der Fläche stehen drei Nord-Süd ausgerichtete Gebäuderiegel mit jeweils drei Geschossen und zweimal 18 bzw. einmal 24 Wohneinheiten sowie an der Nordgrenze drei Garagenblöcke.

Das Gebiet wird ringförmig erschlossen von der Liegnitzer Straße, einer ruhigen Nebenstraße, die im Osten auf eine der Hauptstraßen von Jürgenohl, die stark frequentierte Marienburger Straße trifft.

Im Norden des Plangebietes grenzen an die Liegnitzer Straße die Rückseiten zweier Gebäuderiegel, im Westen ein dreigeschossiger Wohnungsbau und nach Osten, bis zur Marienburger Straße, ein viergeschossiger Bau mit einer Ladenzeile im Erdgeschoss, in der ein Frisör, ein Bäcker, eine Reinigung und eine Fahrschule etabliert sind.

Im Westen und Osten befinden sich ebenfalls dreigeschossige Wohnbauten in Zeilenbauweise.

Der Süden wird von einem vierzeiligen Reihenhausbau begrenzt, mit einer Bebauung im Ostteil der Grundstücke und nach Westen ausgerichteten Gärten.

Aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Standards der Wohnungen ist teilweise Leerstand zu verzeichnen.

Da der Stadtteil durch die ältere Generation geprägt wird, besteht die Absicht vor Ort aktuelle Wohnformen für ältere Menschen anzubieten.

Die Planung sieht vor, zunächst einen Wohnblock zu entmieten (von 24 Wohneinheiten sind nur noch 2 bewohnt), abzureißen und an gleicher Stelle attraktive Altenwohnungen mit betreutem Wohnen neu zu errichten.

Zu diesem Zweck sind die Baugrenzen aufzuweiten und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) entsprechend anzuheben. Die Überarbeitung des Planbereiches bezieht sich ausschließlich auf die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Art der Nutzung (WR) soll nicht verändert werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich und Bestand

Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Jürgenohl von Goslar und wird durch die Liegnitzer Straße und die Marienburger Straße begrenzt.

In dem Bebauungsplan Nr. 130.A „Jürgenohl Mitte“ ist der Planbereich als WR, reines Wohngebiet, mit einer offenen, dreigeschossige Bauweise ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung differiert in der GFZ von 0,60 bis 0,65 und in der GRZ von 0,22 bis 0,23.

Der Planbereich ist mit dreigeschossigen Wohnungsbau in drei Blöcken bebaut, sowie drei Garagenkomplexen an der Nordgrenze.

Die unbefestigten Flächen in dem Plangebiet sind Rasenflächen, die entlang der Fußwege teilweise mit niedrigen Strauchhecken eingefasst sind.

In dem Gebiet stehen viele alte prächtige Laubbäume (Ahorn, Linde, Mehlbeere, Hainbuche, Birke) sowie eine Lärche. Im südlichen Teil sind sechs Bäume im geltenden Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Vereinzelt wurden Strauchgruppen angepflanzt. Entlang der Hausfronten haben Mieter Blumenbeete angelegt.

Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt über befestigte Fußwege an den Ostseiten der Gebäude.

2.2 Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 A „Jürgenohl Mitte“, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1989 und ist dort als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

2.3 Abstimmung mit der Raumordnung

Nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumordnungsrelevant ist. (Art der Nutzung wird nicht verändert).

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus den Darstellungen des F-Planes ab.

2.4 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2006 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.06.2001 wurde vom 23.10.2006 bis zum 10.11.2006 durchgeführt.

Umweltbezogene Stellungnahmen sind vom Landkreis eingegangen. Vorgelegte Anregungen wurden, sofern sie B-Plan relevant waren, eingearbeitet.

3. Planungsinhalt

3.1 Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit WR ausgewiesen und wird nicht verändert.

Maß der baulichen Nutzung

Damit dem vorhandenen Gebietscharakter entsprochen werden kann, wird das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:
Für die Realisierung einer veränderten Nutzung, wird die GRZ von 0,23 auf 0,4 heraufgesetzt. Die GFZ wird von 0,65 auf 1,0 heraufgesetzt.
Die Anzahl der nach NBauO max. möglichen Vollgeschosse wird nicht verändert und verbleibt bei drei Vollgeschossen.

Bauweise

Die Bauweise ist mit „O“ offen festgesetzt und wird nicht verändert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufeld wird durch erweiterte Baugrenzen definiert, so dass eine großzügige und an die Nachbarbebauung angepasste bauliche Gestaltung des Grundstücks gewährleistet ist.

3.2 Verkehrsflächen

Das Grundstück ist durch die Liegnitzer Straße und die Marienburger Straße voll erschlossen. Der Planbereich selbst weist keine Straßenverkehrsfläche aus, mit Ausnahme eines Fußweges zwischen den Flurstücken 425/426 und 428.

Ruhender Verkehr

Um den Innenbereich der Grundstücke von dem Straßenverkehr freizuhalten, wird der Bau von Einstellplätzen und Garagen auf einer Fläche im Abstand von max. 9 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht und demgemäß im B-Plan textlich festgesetzt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Der Bestand an den Versorgungsleitungen muss weiterhin gesichert bleiben und darf nicht überbaut werden.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist entsprechend § 11 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen im Landkreis Goslar eine abfalltechnische Abnahme bei den Kreis Wirtschaftsbetrieben Goslar zu beantragen.

3.4 Grünflächen

Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen. Insgesamt 21 der vorhandenen Laubbäume werden aufgrund ihrer ökologischen und naturästhetischen Bedeutung für das Gebiet als zu erhalten festgesetzt. Dies bedeutet eine Verbesserung für den Baumschutz, da im bislang gültigen B-Plan nur sechs Bäume als zu erhalten festgesetzt sind.

3.6 Altlasten

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Flugfeld der Fliegerhorstkaserne. Tankanlagen befinden sich jedoch nicht im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3.7 Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Teilbereich 4 der am 01.02.2002 in Kraft getretenen Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“. Die hier vermuteten Belastungen liegen bei Blei >200 mg/kg und bei Cadmium > 2,0 mg/kg Boden. Der Geltungsbereich wird mit dem Planzeichen „BP“ für Bodenplanungsgebiet gekennzeichnet. Durch die nachrichtliche Übernahme „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet im Landkreis Goslar“ wird auf die Verordnung des Bodenplanungsgebietes hingewiesen. Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§15 BPG-VO), die als Mindestanforderung unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten. Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg).

3.8 Nachrichtl. übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nicht vorhanden

TEIL 2 Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen des Umweltberichtes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann [§2(4) Satz 3 BauGB].

Die rechtliche Verknüpfung mit der Eingriffsregelung nach § 19 Bundesnaturschutzgesetz wird im Bebauungsplan über den § 1 a des BauGB hergestellt, d.h. bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist bundesweit in allen Städten und Gemeinden die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Erhebliche, nachhaltige Eingriffe sind im Rahmen der Eingriffsregelung bzw. des Bebauungsplanes vollständig auszugleichen, d.h. in gleichwertiger Weise, so dass keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen verbleiben.

1.1 Kurzdarstellung, Inhalte u. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 130 A „Jürgenohl Mitte“ soll im Bereich der Liegnitzer Straße teilweise geändert werden. Ziel ist, die städtebaulichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung zu verändern, um ein zeitgemäßes Wohnangebot für die ältere Generation in Form von Betreutem Wohnen zu ermöglichen.

Die GRZ wird von 0,22 bzw. 0,23 auf 0,4 und die GFZ von 0,6 auf 1,0 angehoben. Dadurch ist mit einer Erhöhung des derzeitigen Bodenversiegelungsgrades zu rechnen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das bestehende Straßen- und Versorgungsnetz.

Für den größten Teil des alten Baumbestandes werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen u. Plänen

Aussagen des Landschaftsplanes zum Planungsbereich

Die Natürlichkeit des Bodenaufbaus ist stark eingeschränkt und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher morphologischer Beanspruchung und Versiegelung auf. Der Bereich ist ein Stadtklimatop und hat nur eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des ehm. Wasserschutzgebietes Baddeckenstedt/Altwallmoden.

Es besteht keine Absicht weitere Gutachten für das Plangebiet einzuholen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Umweltprüfung

2.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Eingriffsregelung)

Die Ermittlung der vorhandenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und deren ökologische Bewertung, sowie die Bewertung der geplanten Eingriffsintensität und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf der Grundlage des vom Rat am 07.03.2000 zur Anwendung beschlossenen sog. NLÖ-Verfahrens vorgenommen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/94, S. 38). Jedes Schutzgut des Naturhaushaltes und der geplante Eingriff wird jeweils im nachfolgenden Kapitel behandelt.

2.2 Bestandsbeschreibung, Einzelbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusätzliche techn. Maßnahmen

Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Bestand und Vorbelastungen:

Lärmbelastung:

das Wohngebiet und der Freiraum sind den Belastungen durch den bestehenden Verkehr auf der Liegnitzer - und der Marienburger Straße ausgesetzt. Im Bereich der Marienburger Straße ist von einer erheblichen Verkehrsimmission auszugehen.

Erholung:

Aufgrund der vorhandenen Durchgrünung mit dem hohen Bestand an vitalen Altbäumen, Strauchgruppen, Kletterpflanzen zur Begrünung der Müllcontainer, sowie der einzelnen Mietergärten ist ein Erholungswert für die Anwohner gegeben.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Während der Bauphase kann zeitweise störender Staub und Lärm entstehen.

Durch die veränderte Gestaltung der Gebäude ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Außenanlage wird nach Bauabschluss wieder als Grünanlage bepflanzt und gepflegt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen:

Nicht erforderlich

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die Naturnähe des Biotoptyps, sowie das Vorkommen gefährdeter Arten.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes ist der Landschaftsplan der Stadt Goslar.

Bestand und Vorbelastungen:

Im dicht bebauten Wohngebiet ist mit stadtbewohnenden Tieren zu rechnen. Lebensraumfunktionen nehmen der wertvolle Altbaumbestand, die Strauchgruppen, Ziergehölze und Rasenflächen wahr. Die Grünfläche ist insgesamt ein stark anthropogen beeinflusster Vegetationstyp und hat nur eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Die großen alten Bäume haben potentiell eine hohe Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Tierarten, wie z. B. Fledermaus.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu einzelnen Gehölzrodungen kommen. Während der Bauphase wird der Lebensraum für die Tierarten vorübergehend gestört. Die größeren Grundflächen der geplanten Neubauten und der Bau von neuen Zufahrten und Einstellplätzen erfordern wahrscheinlich das Fällen von einigen vorhandenen Bäumen. Aufgrund der Erhaltungsfestsetzung in der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes muss jeder zu fällende Baum, durch Neuanpflanzung eines hochstämmigen heimischen Laubbaums ersetzt, gepflegt und bei deren Abgang ersetzt werden. Es finden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut statt, da sich der Biotoptyp durch die Baumaßnahme nicht verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen:

Es werden 21 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Schutzgut Boden

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes ist der Landschaftsplan der Stadt Goslar.

Bestand und Vorbelastungen:

Der natürliche Boden wurde in der Vergangenheit nutzungsbedingt stark verändert. Im Bereich der überbauten Flächen wurde der Naturboden entfernt und durch mineralische Substrate ersetzt. Durch die Versiegelung wurden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Der Boden in der Grünanlage konnte jedoch seine Funktionsfähigkeit (als Filter, Speicher und Puffer) erhalten. Ihm kommt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Die Natürlichkeit des Bodenaufbaus ist insgesamt stark eingeschränkt und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher morphologischer Beanspruchung und Versiegelung auf.

Der überplante Bereich liegt im Teilgebiet 4 der am 01.10.2002 in Kraft getretenen Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Deshalb sind in der BPG-VO für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt (§15 BPG-VO), die als Mindestanforderung unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten. Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg).

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Nach der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist vorgesehen, die Grundflächenzahl von bisher 0,23 (Flurstück 429 und 428) bzw. 0,22 (Flurstück 425 und 426) auf 0,4 anzuheben. Das bedeutet eine mögliche zusätzliche Bodenversiegelung.

Durch die Versiegelung werden der Lebensraum sowie die Filter- und Pufferfunktion zerstört.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen:

Gemäß dem angewandten NLÖ-Verfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes, wird die Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1:0,3 ausgeglichen.

Errechnung des Kompensationsbedarfs:

1) Flurstück 429

Bei einer aufgrund der erhöhten GRZ möglichen zusätzlichen Vollversiegelung von 372 m² die mit dem Faktor 0,3 multipliziert werden muss, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 110 m².

Zur Kompensation wird auf dem Flurstück 429 eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von 110 m² festgesetzt. Durch die Anlage einer strukturreichen Gehölzpflanzung auf einer ehemaligen Rasenfläche wird der durch die Bodenversiegelung erzeugte Wertstufenverlust in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben ausgeglichen, da eine bisher intensiv genutzte Fläche zu einem Gehölzbiotop umgewandelt wird und sich die Funktionen und Werte des Bodens in diesem Bereich verbessern.

2) Flurstück 428

Bei einer aufgrund der erhöhten GRZ möglichen zusätzlichen Vollversiegelung von 360 m² die mit dem Faktor 0,3 multipliziert werden muss, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 110 m².

Zur Kompensation wird auf dem Flurstück 428 eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von 110 m² festgesetzt. Durch die Anlage einer strukturreichen Gehölzpflanzung auf einer ehemaligen Rasenfläche wird der durch die Bodenversiegelung erzeugte Wertstufenverlust in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben ausgeglichen, da eine bisher intensiv genutzte Fläche zu einem Gehölzbiotop umgewandelt wird und sich die Funktionen und Werte des Bodens in diesem Bereich verbessern.

3) Flurstück 425 und 426

Bei einer aufgrund der erhöhten GRZ möglichen zusätzlichen Vollversiegelung von 436 m² die mit dem Faktor 0,3 multipliziert werden muss, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 130 m².

Zur Kompensation wird auf dem Flurstück 425 und 426 eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von 130 m² festgesetzt. Durch die Anlage einer strukturreichen Gehölzpflanzung auf einer ehemaligen Rasenfläche wird der durch die Bodenversiegelung erzeugte Wertstufenverlust in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben ausgeglichen, da eine bisher intensiv genutzte Fläche zu einem Gehölzbiotop umgewandelt wird und sich die Funktionen und Werte des Bodens in diesem Bereich verbessern.

Schutzgut Wasser

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Bestand und Vorbelastungen:

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des ehemaligen Wasserschutzgebietes Baddeckenstedt/Altwallmoden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Retentionsvermögen ist im Bereich der Grünflächen wenig beeinträchtigt, im Bereich der Bebauung durch die Versiegelung stark beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan macht keine Angaben zur Grundwasserschutzfunktion.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Die Schutzgüter Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser aus. Die anzunehmende zusätzliche Versiegelung reduziert die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen:

Das auf den neu angelegten Fahr- und Gehwegsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzende Vegetationsfläche des Baugrundstücks zu entwässern.

Schutzgut Luft/Klima

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Bestand und Vorbelastungen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Stadtklimatop eingestuft.

Die Grünfläche dient als Verdunstungsfläche, alle Gehölze mit lufthygienischer Regenerationsfunktion haben eine hohe Bedeutung.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Während der Bauphase kann zeitweise Staub entstehen. Durch die Umgestaltung des vorh. Gebäudes oder eines Neubaus an gleicher Stelle werden insgesamt jedoch keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verursacht, da sich die klimarelevante Gartenfläche nur geringfügig verringert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen:

Nicht erforderlich

Schutzgut Landschaftsbild

Das Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Bestand und Vorbelastungen:

Das Gebiet ist von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes, mangels landschaftsbildrelevanter naturraumtypischer Erscheinungen.

Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht, da sich sowohl das vorh. Gebäude als auch ein ev. Neubau in das vorh. Wohngebiet einfügt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. zur Kompensation von Umweltauswirkungen:

Nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden. Bezüglich des Schutzgutes ist es ohne Bedeutung.

2.4 Ökologische Gesamtbewertung im Sinne des BNatSchG, Wechselwirkungen

Durch die Überplanung bereits besiedelter Bereiche werden keine Flächen der offenen Landschaft überplant. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten. Die Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Altbäume ist als Minimierung der Auswirkungen zu werten.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Vorhaben sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, insbesondere der Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser. Das ohnehin schon städtisch geprägte Lokalklima wird dadurch aber kaum beeinträchtigt. Während der Bauphase ist mit störender Staub- und Lärmbelastung für Mensch, für die vorhandenen stadtbewohnenden Tierarten und für das Klima zu rechnen.

Zur Kompensation des Wertverlustes beim Schutzgut Boden wird im Plangebiet eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von insgesamt 350 m² festgesetzt. Je 4 m² Pflanzfläche ist ein Strauch gem. Liste 3.7 zu pflanzen.

Als Minimierungsmaßnahmen sind das Erhaltungsgebot für 21 der vorhandenen Bäume zu werten, wie auch die Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades hat hier keine erheblichen Auswirkungen.

2.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen im Bebauungsplan

- 1) Zur Kompensation wird auf dem Flurstück 429 eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von 110 m² festgesetzt. Je 4 m² Pflanzfläche ist ein Strauch gem. Liste 3.7 zu pflanzen.
- 2) Zur Kompensation wird auf dem Flurstück 428 eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von 110 m² festgesetzt. Je 4 m² Pflanzfläche ist ein Strauch gem. Liste 3.7 zu pflanzen.
- 3) Zur Kompensation wird auf dem Flurstück 425 und 426 eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von 130 m² festgesetzt. Je 4 m² Pflanzfläche ist ein Strauch gem. Liste 3.7 zu pflanzen.
- 4) Für 21 Bäume wird eine Erhaltungsfestsetzung getroffen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei deren Abgang zu ersetzen.
- 5) Das auf den neu angelegten Fahr- und Gehwegflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzende Vegetationsfläche auf dem Baugrundstück zu entwässern.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Der vorh. Baukörper bleibt erhalten. Es ändern sich lediglich die Baugrenzen in unerheblichem Ausmaß. Die größeren Grundflächen der geplanten Neubauten und der Bau von neuen Zufahrten erfordert wahrscheinlich das Fällen von einigen vorhandenen Bäumen, die aber durch Neuanpflanzungen hochstämmiger Laubbäume ersetzt werden müssen. Die Entwicklung des Umweltzustandes wird dadurch nicht beeinflusst.

3.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Nutzungsänderung von Mietwohnungen zu Betreutem Wohnen könnte innerhalb der vorhandenen Baugrenzen durchgeführt werden.

3.3 Merkmale der verwendeten techn. Verfahren, Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde durch eine örtliche Bestandsaufnahme der Schutzgüter vorgenommen.

3.4 Überwachung

Die Stadt Goslar überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung ist das Bestreben im Stadtteil Jürgenohl, der durch die ältere Generation geprägt ist, die zeitgemäße Wohnform des Betreuten Wohnens anzubieten. Zu diesem Zweck sind die Baugrenzen aufzuweiten und das Maß der baulichen

Nutzung (GRZ und GFZ) entsprechend anzuheben. Die Überarbeitung des Planbereiches bezieht sich ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der GRZ, der GFZ wie auch der überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch die Überplanung und Umnutzung bereits vorhandener Gebäude werden keine Flächen der offenen Landschaft überplant.

Die Ermittlung der erheblichen Auswirkungen erfolgte unter Anwendung der Fachgesetze auf der Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie nach eigenen Erhebungen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung im Bereich der besiedelten Gebiete keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist in der Hauptsache auf die vorhandene Versiegelung zurück zu führen.

Zur Kompensation des Wertverlustes beim Schutzgut Boden wird im Plangebiet eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Umfang von insgesamt 350 m² festgesetzt. Je 4 m² Pflanzfläche ist ein Strauch gem. Liste 3.7 zu pflanzen. Als Minimierungsmaßnahmen sind das Erhaltungsgebot für 21 der vorhandenen Bäume zu werten, wie auch die Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück.

3.5 Auslegung von bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Folgende umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt: Landkreis Goslar vom 09.11.06.

3.7 Pflanzenliste

Sträucher:

Felsenbirne	Amelanchier lammarkii
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes spicatum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita
Aschweide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Teil 3 Allgemeines

1. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	6.850 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	nicht vorhanden

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds in Hannover. Erbbauberechtigt ist die Baugenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig.

3. Kosten / Kostenumlage

Durch die Änderung des Bebauungsplanes fallen der Stadt Goslar keine Kosten an. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Behandlung der Stellungnahme zum Planverfahren gem. § 3(2) in Verbindung mit § 4(2) BauGB

Landkreis Goslar, Schreiben vom 09.11.2006

Anregung

Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.

Abwägung

Die Anregung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert. Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Anpflanzung von heimischen Laubsträuchern festgesetzt (je 4 m² ein Strauch), so dass ein direkter Kontakt zum Boden oder Staubverwehungen verhindert wird.

Anregung

„Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, empfehle ich in die Begründung zum B-Plan konkrete Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz aufzunehmen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert hinausgehen:

1. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie festgesetzte Flächen für Aufschüttungen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaft dichten Bewuchs vor einem direkten Kontakt und Staubverwehungen zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten 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 deutlich unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –austausch ist in geeigneter Weise zu dokumentieren (Lieferscheine, Rechnungen, Fotos etc.) und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
3. Auf Kinderspielflächen ist – auch in Hausgärten – der Oberboden gemäß Ziffer 2 auszutauschen. Weiterhin ist unterhalb von Sandkisten eine geeignete Grabsperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen.“

Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nach § 4 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden die Umweltbelange zu prüfen und in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einzustellen, die „nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode bekannt sind“. Darüber hinaus sind nur die Umweltbelange zu berücksichtigen, die „nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden“ können.

Die Stadt Goslar hat keine gesicherten Erkenntnisse über zukünftige Schadstoffbelastungen in der Luft und damit einhergehend über die Schadstoffeinträge in den Boden.

Es ist allgemein bekannt, dass die Schadstoffbelastungen der Luft nur zum Teil örtliche bzw. regionale Ursachen haben. Ein nicht unbeträchtlicher Teil hat überregionale, nationale oder, bei entsprechenden Wetterlagen, zentraleuropäische Ursachen.

Durch Maßnahmen in Oker hat sich die Luftqualität verbessert. Ob sich diese regional bedingte Verringerung der Schadstoffbelastungen in Zukunft stabilisiert oder sogar fortsetzt ist heute nicht absehbar.

Aufgrund der Vielzahl regionaler und überregionaler Einflussfaktoren können zukünftige Schadstoffbelastungen heute nicht realistisch eingeschätzt werden. Darum sind zukünftige Bodenbelastungen auch nicht abschätzbar.

S t a d t G o s l a r
Fachbereich I
Stadtplanung

i.A
Karin Hauser

Verfahrensvermerk

Die Begründung in der Fassung vom November 2006 hat gemäß § 3 (2) in der Zeit vom 27.12.2006 bis einschließlich 29.01.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 20.03.2007 beschlossen.

Goslar, den 21.03.2007

Stadt Goslar

Binnewies
Oberbürgermeister