

Urschrift



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 148.5 „Kramerswinkel I“, 5. tlw. Änderung

Stand: § 10 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Rechtsgrundlagen**
- I. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**
- II. Ausgangssituation und bisherige Planungen**
- III. Planungsinhalt**
- IV. Umweltbericht**
- V. Ordnungsmaßnahmen**
- VI. Städtebauliche Daten**
- VII. Kosten und Finanzierung**
- VIII. Abwägung von Anregungen**
- Verfahrensvermerk**

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.07.1997, somit sind die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 1977, die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungsgesetzes und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und die Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fas-sung vom 22.08.1996 (Nds. GVBL. S. 382).

I. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Zur Verbesserung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung ist beabsichtigt, wei-te-re Möglichkeiten zur Errichtung von separaten Arztpraxen, deren Fachrichtungen im Krankenhaus bisher nicht vertreten sind, auf dem Klinikgelände planungsrechtlich zu er-möglichen. Darüber hinaus ist die Errichtung weiterer Funktionsgebäude für das Kran-kenhaus geplant.

Im südlichen Bereich des Klinikgeländes wurden im Jahr 1997 und 2000 zwei Ärztehäu-ser über eine Befreiung im nicht überbaubaren Bereich errichten, die über diesen Bebau-ungsplan nachträglich planungsrechtlich abzusichern sind.

Im Nordwesten des Sondergebietes, im Kreuzungsbereich Kösliner- Ortelsburger- Lili-enthalstraße, ist die bebaubare Fläche planungsrechtlich zu erweitern, um auch hier die Mög-lichkeit zur Errichtung von weiteren Ärztehäusern wie auch Erweiterungsmöglichkeiten von Klinikgebäuden zu ermöglichen.

Der Rettungsdienst auf dem Grundstück im Bereich an der Lilienthalstraße wurde in die Ottostraße verlegt, so dass dieser Bereich durch die Krankenhausverwaltung neu zu überplanen ist. Es sind sowohl Stellplätze für Mitarbeiter, als auch Funktionsgebäude, die auch andere Krankenhausnutzungen aufnehmen können, vorgesehen. Auch hierfür ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich vorzubereiten.

Durch die Neuordnung des Buslinienverkehrs 2003 durch die Stadtwerke Goslar wird das Krankenhaus nicht mehr wie bisher über die Kösliner Str., sondern nur noch über die Li-lienthalstraße / Ortelsburger Str. angefahren. Hierfür wird im Bereich der Lilienthalstr. eine Haltebucht eingerichtet um das Aus- und Einsteigen der Krankenhausbesucher in die Busse zu gewährleisten.

Der seinerzeit geplante Bushaltepunkt vor dem Krankenhaus an der Kösliner Str. entfällt somit und wird planungsrechtlich nicht mehr weiterverfolgt.

II. Ausgangssituation und bisherige Planungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden der Stadt Goslar im Stadtteil Jürgenohl. Hauptbestandteil des Geltungsbereiches ist das Kreiskrankenhausgelände mit den Kli-nikgebäuden und dem Schwesternwohnheim im Norden sowie die DRK-Rettungsschule und die beiden Ärztehäuser im Süden. Darüber hinaus liegen im Geltungsbereich die das Krankenhausgelände angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Kösliner-, der Lilienthal-straße sowie kleine Teilflächen der Ortelsburgerstraße und des Bunzlauer Weges. Der Geltungsbereich umfasst vollständig den zu überarbeitenden Bebauungsplan Nr. 148.1 1. Änderung „Kramerswinkel I“

Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 15.07.1997 durch den Rat der Stadt Goslar gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08. bis zum 10.09.1999 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen der Anwohner wurden berücksichtigt und im Kapitel III, 3 (Verkehrsflächen) behandelt.

Die gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.01.2000 bis zum 29.02.2000 durchgeführt. Die in den Stellungnahmen wurden, soweit sie mit der Planung vereinbar sind, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.03.2000 bis einschl. 02.05.2000 statt.

Durch den Wechsel der Eigentumsverhältnisse der Harzkliniken und der sich geänderten bedarfsorientierten Planung der Krankenhausanlage, wie auch der überarbeiteten Buslinienführung der Stadtwerke der Stadt Goslar, wird eine erneute Änderung der Entwurfsplanung und eine nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die in der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden, soweit sie mit der Planung vereinbar sind, in der Überarbeitung berücksichtigt. Die Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB fand nach Beschluss des VA und der Bekanntmachung in der Presse am 27.8.2005 in der Zeit vom 5.9 – 5.10.2005 statt.

Bisherige Rechtslage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Goslar, rechtsverbindlich seit dem 12.10.1981, sind die Flächen des Krankenhauses als Sonderbauflächen (SO) mit der Zweckbestimmung „Kreiskrankenhaus“ dargestellt. Darüber hinaus ist eine Fläche für einen Hubschrauberlandeplatz festgesetzt. Die Ausweisung des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erfordern keine Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bestehende Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 148.1, 1. Änderung Kramerswinkel I“, der sowohl das Krankenhausgelände wie auch Anteile der im Norden und Westen angrenzenden Verkehrsflächen erfasst, weist mit Ausnahme einer Hubschrauberlandefläche und der Straßenverkehrsfläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ aus. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen und der Anzahl der möglichen Vollgeschosse planungsrechtlich definiert. Im südlichen Geltungsbereich ist eine Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine gesonderte Baufläche für die DRK Rettungsschule und Möglichkeiten für 99 Stellplätze planungsrechtlich ausgewiesen. Der Plan ist seit dem 03.12.1984 rechtsverbindlich.

III. Planungsinhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Kreiskrankenhauses wird wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen. Durch eine neu aufgenommene textliche Festsetzung wird festgelegt, dass alle Nutzungen zulässig sind, die der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Hierdurch wird Planungsklarheit für die im südlichen Bereich des Krankenhausgeländes gelegene DRK-Rettungsschule geschaffen.

Die außerhalb des Klinikgeländes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Solche gekennzeichnet und in der Planzeichenerklärung mit dem entsprechenden Planzeichen festgelegt.

Eine klinikbezogene privilegierte Wohnnutzung, wie sie in dem Schwesternhaus praktiziert wird, ist auf dem gesamten Krankenhausgelände zulässig. Hierunter fällt sowohl das Pflegepersonal wie auch Ärzte, Bereitschaftspersonen, Hausmeister und Personen, die unmittelbar mit dem Ablauf des Krankenhausbetriebes beschäftigt sind. Die Wohnnutzung ist jedoch nur innerhalb von Krankenhausfunktionsgebäuden, wie Verwaltungsgebäude oder Klinikgebäude zulässig. Einzelhäuser, die nur der Wohnnutzung dienen sind auf dem Klinikgelände unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes werden den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen neu geordnet und in fünf Gebiete mit unterschiedlichen Geschosshöhen unterteilt.

Teilweise wurde die überbaubare Fläche des Geländes erweitert, teilweise, bzw. in Bereichen mit altem Baubestand wurde die überbaubare Fläche zurückgenommen um den bestehenden und erhaltenswerten Baumbestand zu schützen und zu erhalten.

Die Erweiterungen erfolgen an der Lilienthalstraße im Bereich der bestehenden Zufahrt und im Bereich des ehemaligen Rettungsdienstes. Hier werden weitere überbaubare Flächen für erforderliche Gebäude verschiedener Funktionen geschaffen.

Weiterhin wird in Kreuzungsbereich die überbaubare Fläche erweitert um hier, im Bereich von geplanten Stellplatzanlagen weitere Ärzthäuser für Fachrichtungen, die über das Krankenhaus nicht abgedeckt werden, planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die 1997 und 2000 errichteten Ärzthäuser westlich des Hubschrauberlandeplatzes werden durch Ausweisung der entsprechenden bebaubaren Fläche planungsrechtlich legalisiert. Die überbaubare Fläche der bestehenden Rettungsschule wird geringfügig überarbeitet und der Gebäudeform mit Erweiterungsmöglichkeiten angepasst.

Eine Rücknahme der überbaubaren Fläche erfolgt westlich des Schwesternhauses an der Lilienthalstraße. Dieser Bereich ist mit erhaltenswerten Bäumen versehen, die zu schützen sind.

Die gesamte Vegetation an der Lilienthalstraße, außerhalb der überbaubaren Fläche, die aus erhaltenswertem Baum- und Strauchbewuchs besteht, wird als Fläche zur Erhaltung des Bewuchses festgesetzt.

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden im Bereich an der Lilienthalstraße vorhandene kleinere Gebäude durch die Ausweisung von gebäudebezogenen überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert. Diese Einzelausweisungen werden aufgehoben. Die Grundflächen dieser Gebäude liegen zum Teil in der neuen überbaubaren Grundstücksfläche. Die restlichen Grundflächen befinden sich in der Bin-

dungsfläche für Bepflanzungen. Dies ist planungsrechtlich unbedenklich, da die Gebäude Bestandsschutz genießen.

Bilanz der überbaubaren Grundstücksflächen

Neue Flächen

Kreuzungsbereich	440 qm
östlicher Bereich	1.575 qm
östlicher Bereich	915 qm
südlicher Bereich	525 qm
Summe der neuen Flächen	3.450 qm

Flächenrücknahme

Kreuzungsbereich (Waldfläche)	715 qm
westlicher Streifen	275 qm
Einzelgebäude im Osten	75 qm
Summe der Flächenrücknahme	1.065 qm

Überbaubare Grundstücksfläche (alt) ca.	36.950 qm
Überbaubare Grundstücksfläche (neu) ca.	39.340 qm
Zunahme der überbaubaren Fläche ca.	2.390 qm

Zur städtebaulichen Gliederung des Klinikgeländes werden in fünf Bereichen unterschiedliche Vorgaben für Geschosshöhen festgesetzt.

Für das Krankenhausgebäude mit Wohnheim, also der bestehende Klinikkomplex, werden die zulässigen acht Vollgeschosse aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Als städtebauliches Ziel ist eine Abstufung der Gebäudehöhen von der Mitte des Krankenhausgeländes zu den Rändern der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Dies betont die zentralen Klinikgebäude und nimmt Rücksicht auf die Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Im Bereich der Kösliner Str. und der Lilienthalstraße werden die zulässigen Vollgeschosse somit auf vier Geschosse begrenzt. Im südlichen Bereich an der Rettungsschule werden die zulässigen Gebäude auf ein Vollgeschoss, teilweise mit einer First,- und Traufhöhe festgesetzt.

Mit Ausnahme der eingeschossigen Bauweisen im südlichen Bereich, in der eine offene bzw. abweichende Bauweise vorgegeben ist, werden im Restbereich des Klinikgeländes keine Bauweisen festgesetzt, um für Neubauvorhaben einen möglichst großen Freiraum zuzulassen. Die vorgegebene abweichende Bauweise im Bereich der Rettungsschule ergibt sich aus dem Bestand, der eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorweist.

Die bestehenden Ärzthäuser im südlichen Geltungsbereich sind in offener Bauweise mit dem erforderlichen Grenz- und Gebäudeabstand errichtet worden. Diese lockere offene Bebauung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung und wird somit im Bebauungsplan festgesetzt.

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Im nun vorliegenden überarbeiteten Bebauungsplanentwurf werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Kösliner-, Ortelsburger- und Lilienthalstraße gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert. Die Verkehrsflächenenerweiterung im Entwurf zur Auslegung nach § 3Abs. 2 BauGB wird zurückgenom-

men. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich ist ausreichend bemessen und gibt einer eventuellen Straßenumplanung mit einem Kreisels den erforderlichen Raum. Ein und Ausfahrten zu Privatgrundstücken werden im Falle einer Überplanung des Kreuzungsbereiches entsprechend berücksichtigt.

Private Verkehrsflächen

Im Gegensatz zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden im vorliegenden Entwurf keine gesonderten Flächen für Stellplätze innerhalb des Sondergebietes ausgewiesen.

Um dem Krankenhaus bei der Planung und Realisierung neuer Vorhaben einen möglichst großen Gestaltungsraum einzuräumen, wird auf die Ausweisung von Flächen für Stellplätze im Bereich des Sondergebietes verzichtet. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind auf der gesamten SO Fläche Stellplätze zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung bzw. für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen befinden sich an der Lilienthalstraße und im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Eine kleine Fläche ist im Bereich der Ärztehäuser ausgewiesen.

Die Überbauung dieser Flächen mit Stellplätzen wird durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Brandschutz.

Der aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³ / h als Grundschutz gem. den tech. Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden sind aus den öffentlichen Trinkwasserleitungen um das Klinikgelände gesichert. Durch eine groß angelegte Brandschutzübung der Feuerwehr Goslar im Jahre 2003 wurde eine ausreichende Löschwasservorhaltung bestätigt.

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 Cadmiumbelastung liegt nach dem Bodeninformationssystem zwischen 2 und 10 mg/kg, die Bleibelastung liegt zwischen 200 und 400 mg/kg.

Durch diese Bodenbelastung wird es erforderlich bei Herrichtung von Kinderspielflächen oder Hausgärten für die mögliche Wohnnutzung auf den Klinikgrundstück Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird empfohlen sich in diesem Falle mit dem Landkreis Goslar, Amt für Wasser und Bodenschutz, in Verbindung zu setzen.

Gleichwohl wird der Geltungsbereich im Bebauungsplan 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.

Der Planbereich befindet sich im Bereich des Flugfeldes des ehemaligen Flugplatzes am Jürgenfeld, der in den letzten Kriegstagen von Bombardierungen nicht verschont geblieben ist.

Seit Freigabe der durch die Alliierten aufgenommenen Luftbilder von Goslar wird das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover, in dem diese Luftbilder archiviert sind, als Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die Auswertungen dieser Luftbilder hat ergeben, dass auch im östlichen Planbereich Bombardierungen stattgefunden haben. Die Einschläge sind auf den Luftbildern durch sichtbare Bombenkrater darstellt. Da vorhandene Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden können wird empfohlen, diese Bereiche als Gefahrenereforschungsmaßnahme durch eine Fachfirma sondieren zu lassen. Eine Sondierung konnte bisher nur auf unbebauten Grundstücken durchgeführt werden. Hierfür liegt eine Freigabe vor, so dass gegen eine Nutzung, bezogen auf Kampfmittel keine Bedenken bestehen. Für die bebauten und mit Asphalt versiegelten Bereiche der Verdachtsfläche bei denen eine Sondierung nicht möglich ist, wird es erforderlich, bei Baumaßnahmen als sicherheitstechnische Begleitung bei Abtrag des Oberbodens eine Sohlensondierung anzuordnen. Eine Bauaushubüberwachung ist von zwei sachkundigen Personen einer geeigneten Räumfirma durchzuführen.

Die Bereiche, auf denen noch Kriegseinwirkungen vermutet werden, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit dem Planzeichen 15.11.der PlanzVO gekennzeichnet.

Über die folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird auf die Problematik einer eventuellen Kriegseinwirkung aufmerksam gemacht.

„Verdachtsflächen mit Kriegseinwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

Werden auf den gekennzeichneten Verdachtsflächen mit Kriegseinwirkungen Baumaßnahmen durchgeführt, ist bei Abtrag des Oberbodens als sicherheitstechnische Begleitung eine Sohlensondierung erforderlich. Eine Bauaushubüberwachung ist von zwei sachkundigen Personen einer anerkannten Räumungsfirma durchzuführen.“

IV Umweltbericht

Eingriffsregelung nach § 19 BNatSchG, Grünordnung.

Die Eingriffsregelung im Sinne des § 19 BNatSchG erfasst auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan nur jene Grünflächen, die neu überbaut werden sollen, welche nach dem alten Bebauungsplan noch nicht überbaubar waren, da sie außerhalb der ehemals überbaubaren Flächen lagen oder nicht als Verkehrsflächen ausgewiesen waren.

Im vorliegenden überarbeiteten Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Aufweitung der Baugrenzen vergrößert. Die innerhalb dieser erweiterten Teile der Baufläche liegenden kleinteiligen Grünflächen unterliegen der Eingriffsregelung und werden berücksichtigt. Ein kleiner Rest einer natürlich gewachsenen Vegetation, welcher vermutlich vor dem Bau der Lilienthalstraße zum südlich vorgelagerten, natürlichen Waldrand des angrenzenden „Grauhöfer Holz“ gehörte wird im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieses gilt für die im alten Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen und die vorh. Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen.

Eingriffe werden in dem vorliegenden Bebauungsplan in den nordöstlichen, östlichen, westlichen und südlichen Bereichen durch Ausweitung der Baugrenzen und Überplanung von zurzeit Grünflächen vorbereitet. Es handelt sich um kleinere Splitterflächen, welche mit Siedlungsgrün, Koniferen und Rasen begrünt sind. Diese geplanten Eingriffe werden bewertet und bilanziert.

Es wird das vom Rat am 7.3.2000 zur Anwendung beschlossene NLÖ-Verfahren angewendet.

Das Bauvorhaben im südlichen Bereich (Arztpraxen) wurde bereits im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan realisiert incl. der entspr. Ausgleichsmaßnahmen.

Die Eingriffsbewertung wird nach dem NLÖ-Verfahren jeweils getrennt für die Erweiterungen des nordöstlichen Bereiches, des östlichen Bereiches, des westlichen Bereiches und des südlichen Bereiches vorgenommen.

Es werden alle Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt bewertet.

Den jeweiligen Verursachern werden getrennt die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen als textliche Festsetzungen im B-Plan zugeordnet.

Alle geplanten Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf dem Krankenhausgelände ausgeglichen werden.

(s. Bewertungsbögen unten)

Ausgleichsmaßnahmen: (textliche/zeichn. Festsetzungen im B-Plan):

Die Umwandlung und die ökologische Aufwertung von vorhandenen Rasenflächen im Freiflächenbereich des Krankenhauses erfolgt durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, durch Regeneration des Bodenlebens durch Nutzungsaufgabe und Extensivierung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

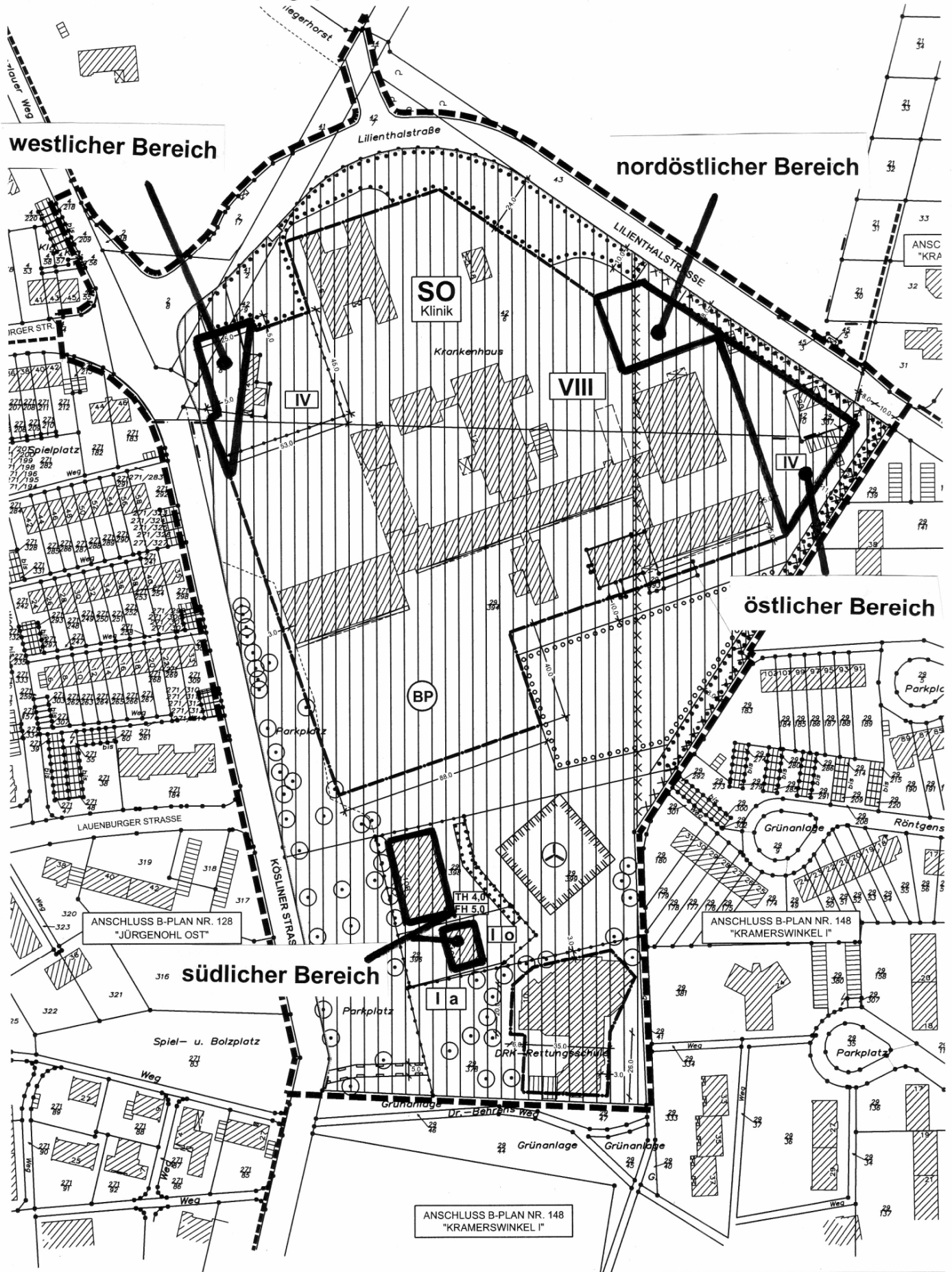
Die Zuordnung der Eingriffe ist auf der nachfolgenden Karte dargestellt.

Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat ein Jahr nach dem Eingriff (Baumaßnahmen) zu erfolgen.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

- Auf den nordöstlichen Bereich entfallen 55 m² Ausgleichsmaßnahmen (ein standortheimischer Strauch/1,5 m²), s. Artenliste,
- auf den östlichen Bereich entfallen 35 m² Ausgleichsmaßnahme (ein standortheimischer Strauch/1,5 m²), s. Artenliste,
- auf den westlichen Bereich entfallen 160 m² Ausgleichsmaßnahme (ein standortheimischer Strauch/1,5 m² und 13 standortheimische Bäume), s. Artenliste und
- auf den südlichen Bereich entfallen 244 m² Ausgleichsmaßnahme, jeweils 122 m² je Verursacher (ein standortheimischer Strauch/1,5 m²), der Artenliste.

Karte zur Zuordnung der Eingriffe für den Bebauungsplan Nr. 148.5 „Kramerswinkel I“.



Kosten / Kostenumlage

Die Kosten für die Durchführung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme trägt der jeweilige Verursacher. Die Maßnahmen werden Bestandteil der jew. Baugenehmigung. Da die Maßnahmen innerhalb des Krankenhausbereiches durchgeführt werden, entstehen keine Bereitstellungskosten für die Flächen. Der Stadt entstehen ebenfalls keine Kosten.

Bewertungsbögen

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	
1.0	
	BESTAND:
1.1	<p><i>Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche, Bestandsbeschreibung:</i> ? nordöstlicher Bereich: Siedlungsgrün, städtische geprägte Gehölzpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten, intensiv beeinflusst und gepflegt, kleinflächig, inselartig, z.T als Streifen entlang der Lilienthalstr. 180 m², vorh. Wertstufe: 3 ? östlicher Bereich: kleinteiliges Pflanzbeet innerhalb einer befestigten Zufahrts- und Parkplatzfläche, z.T. mit Koniferen. 100 m², vorh. Wertstufe: 3 ? westlicher Bereich: kleinteiliges, inselartiges Siedlungsgrün, welches aus einheimischen Sträuchern, 13 Einzelbäumen (Linde, Zierkirschen) und z.T. bodendeckende Sträuchern (Schneebeeren) besteht. 540 m², vorh. Wertstufe: 3 ? südlicher Bereich: Rasenfläche, welche von Strauch- und Heckenpflanzungen umgeben ist, es besteht eine extensive Pflege. Die Strauchflächen werden nicht beansprucht. 806 m², vorh. Wertstufe: 3</p>
1.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Auswirkungen, Eingriffsflächen:</i> Beseitigung und Umbau von städtisch geprägten Strauchpflanzungen, Rasenflächen und 13 Bäumen (im westlichen Bereich). 1.626 m² Wertstufe vorher : 3 nachher :3 (es werden led. kleine Teilbereiche beansprucht). Erheblichkeit : keine, kein Wertstufenverlust, kein Ausgleich innerhalb dieses Schutzgutes.</p>
1.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG) – keine -</i></p>
1.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> Nicht erforderlich innerhalb dieses Schutzgutes. Die 13 zu entfernenden Laubbäume innerhalb des westlichen Bereiches werden ersetzt (s. textliche Festsetzung).</p>
1.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine -</p>

2.0	Schutzgut Boden
2.1	<p>BESTAND: <i>Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung:</i> stark überprägter Naturboden, allgemeine Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordöstlicher Bereich: 180 m² • Östlicher Bereich: 100 m² • Westlicher Bereich: 540 m² • Südlicher Bereich: 806 m² <p>vorh. Wertstufe: 2</p>
2.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Auswirkungen, Eingriffsflächen:</i> Versiegelung / Überbauung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordöstlicher Bereich: 180 m² • Östlicher Bereich: 100 m² • Westlicher Bereich: 540 m² • Südlicher Bereich: 806 m² <p>Wertstufe vorher : 2 nachher : 3</p> <p>Erheblichkeit : Wertstufenverlust, Ausgleich notwendig, bei Böden mit allg. Bedeutung mit dem Faktor 0,3.</p>
2.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG) – keine -</i></p>
2.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> Umwandlung und ökologische Aufwertung von vorh. Intensivrasenflächen im Freiflächenbereich des Krankenhauses durch Pflanzung von standortheimischen Sträuchern und Bäumen, Regeneration des Bodenlebens durch Nutzungsentzug (zeichnerische u. textliche Festsetzungen als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Die auf der Rasenfläche bereits vorhandenen Bäume werden festgesetzt. Ausgleich für Eingriffe in den:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordöstlichen Bereich: 55 m² • Östlichen Bereich: 35 m² • Westlichen Bereich: 160 m² • Südlichen Bereich: 245 m² (jeweils zu 122 m² verteilt auf beide Verursacher). <p>Wertstufe vorher : 3 nachher : 2</p>
2.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine -</p>

Schutzgut Wasser	
3.0	
3.1	<p>BESTAND: <i>Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche, Bestandsbeschreibung:</i> Stark beeinträchtigte Grundwassersituation durch Siedlungsflächen mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 50%. vorh. Wertstufe: 3</p>
3.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Auswirkungen, Eingriffsflächen:</i> Es wird Boden in kleinen Teilflächen versiegelt und überbaut, wodurch die Versickerungsrate entsprechend verringert wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordöstlich: 180 m², östlich: 100 m², westlich: 540 m², südlich: 806 m². <p>Wertstufe vorher : 3 nachher : 3 (ges. 1.626 m²). Erheblichkeit : kein Wertstufenverlust, kein Ausgleich erforderlich.</p>
3.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)</i> Eine Dachflächenwasserversickerung für die gepl. Erweiterungen sind nicht möglich, aufgrund der mangelnden Versickerungsflächen und der vorh. RW Kanäle. Das Niederschlagswasser wird durch den RW-Kanal dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (See Ohlhof Süd) und kann dort z.T. auch versickern.</p>
3.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> -keine-</p>
3.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> -keine-</p>

Schutzgut Luft	
4.0	
4.1	<p>BESTAND: <i>Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche, Bestandsbeschreibung:</i> Bereits beeinträchtigter Bereich durch vorh. Parkplätze/Versiegelungen mit Zufahrten und Überbauungen in direkt angrenzenden Bereichen als Klimatop verdichteter Baugebiete. 1.626 m² vorh. Wertstufe: 3</p>
4.2	<p>PLANUNG: <i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Auswirkungen, Eingriffsflächen:</i> Durch die gepl. Überbauungen/Versiegelungen kommt es zu einem lokalen Temperaturanstieg, welcher jedoch durch die Nähe des nördlich angrenzenden Waldes gemindert wird. 1.626 m² Wertstufe vorher : 3 nachher : 3 Erheblichkeit : kein Wertstufenverlust, keine Erheblichkeit, kein Ausgleich erforderlich.</p>
4.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)- keine -</i></p>
4.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> z.T. wird eine geringfügige, nicht messbare Klimaverbesserung durch das Anpflanzen von Sträuchern auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erzielt.</p>
4.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i> - keine -</p>

Schutzgut Landschaftsbild	
5.0	
	BESTAND:
5.1	<p><i>Vorhandene Ausprägung, Größe und Wert der <u>betroffenen</u> Bereiche, Bestandsbeschreibung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordöstlicher Bereich: 180 m²: Das Landschaftsbild/Stadtbild ist geprägt von Krankenhausgebäuden, deren Zufahrten und Parkplätzen. Ein Teil der zu entfernenden Gehölzpflanzungen ist Bestandteil einer zwischen Krankenhausgelände und Lilienthalstraße verlaufenden Abpflanzung. Diese wird durch die geplanten Neubauten bzw. die Erweiterung der Baugrenzen beeinträchtigt. • Östlicher Bereich: 100 m²: Es handelt sich um ein kleinteiliges Pflanzbeet innerhalb einer gepflasterten Zufahrts- und Parkplatzfläche, z.T. mit Koniferen. • Westlicher Bereich: 540 m²: Die vorh. Bepflanzung im Bereich des Parkplatzes und des vorh. Kiosk vor dem Krankenhaus ist bereits städtisch geprägt. Sie wird durch gepl. Neubauten z.T. beseitigt. Das überwiegend schon städtisch geprägte Stadtbild wird weiter betont und verstärkt. • südlicher: 806 m²: Im Bereich einer ehemals vorh. Intensiv-Rasenfläche wurden bereits im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan Arztpraxen realisiert, die entspr. Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Baugenehmigungen. <p>vorh. Wertstufen: 3</p>
	PLANUNG:
5.2	<p><i>Geplante voraussichtliche Beeinträchtigungen, Auswirkungen, Eingriffsflächen:</i></p> <p>Bau von Ergänzungsbauten und Parkplatzerweiterung. 1.626 m² Wertstufe vorher : 3 nachher : 3 Erheblichkeit : kein Wertstufenverlust.</p>
5.3	<p><i>Geplante Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen (Minimierungsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG)-keine-</i></p>
5.4	<p><i>Geplante Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i></p> <p>495 m² Anlage von Gehölzpflanzungen auf einer Intensivrasenfläche, dadurch wird eine geringe Gliederung und Belebung dieser Fläche erreicht, wodurch das Stadtbild hier geringfügig verbessert wird (siehe auch Pkt. 2.4). Wertstufe vorher : 3 nachher : 2,5</p>
5.5	<p><i>Geplante Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG</i></p> <p>-keine-</p>

V. Ordnungsmaßnahmen

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes tangiert nicht die bestehenden Grundstücksverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches. Bodenordnungsmaßnahmen nach Teil 4 des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich.

VI. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. hiervon	82.250 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. Sondergebietsfläche ca. hiervon	10.450 qm 71.800 qm
überbaubare Grundstücksfläche ca. Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ca. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ca.	39.340 qm 5.920 qm 4.280 qm

VII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Goslar entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten

Eine eventuelle Umplanung des Kreuzungsbereiches ist hiervon ausgenommen und ist erst bei erforderlicher Erschließungserweiterung in Richtung Norden vorgesehen.

VIII. Abwägung von Anregungen

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 21.02.2006 die Abwägung vorgebrachter Anregungen und Stellungnahmen wie folgt beschlossen:

Polizeiinspektion Goslar, Schreiben vom 07.11.2005

Anregung

Aus polizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, jedoch würde die Polizei es aufgrund der schwierigen Parkplatzsituation begrüßen, wenn das Vorhaben zur Anlage einer Mindestmenge an Parkplätze auf dem Gelände geben würde, die dafür sorgt, dass der zusätzliche Bedarf an Parkflächen für die Mitarbeiter komplett abgedeckt sind. Zuwegungen zu Fuß sollten aus kriminalpräventiver Forderung nach Sicherheit grundsätzlich abends/nachts beleuchtet sein.

Abwägung

Im Bebauungsplanverfahren werden Rahmenbedingungen geschaffen, um eine städtebaulich vertretbare Bebauung realisieren zu können. So werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen, wenn sie aus städtebaulichen Gründen nur in bestimmten Bereichen vorgesehen werden sollen. Gleiches gilt für private oder öffentliche Verkehrsflächen. Hierbei sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und abzuwägen.

Die zu errichtende Anzahl von Stellplätzen für eine bauliche Anlage wie auch die Erbringung von Sicherheitsleistungen im Bereich der Straßen und Wegebeleuchtung ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens und somit in diesem Rahmen nicht zu berücksichtigen.

Landkreis Goslar, Schreiben vom 07.11.2005

Der Landkreis hat zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Anregungen vorzubringen, teilt jedoch mit, dass folgende Hinweise zu beachten sind.

Hinweise

Die Ausführung in der Begründung zu dem Punkten „Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB“ würden die Belastungen des Teilbereiches 4 teilweise nicht zutreffend wiedergeben. Die Cadmiumbelastung liege nach dem Bodeninformationssystem zwischen 2 und 10 mg/kg, die Bleibelastung liege zwischen 200 und 400 mg/kg.

Eine Umweltprüfung sei gem. §2 Abs. 4 des BauGB in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung durchzuführen, die im vorliegenden Planverfahren keine Anwendung finden würde.

Abschließend wurde durch den Landkreis darauf hingewiesen, dass aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse die Harzkliniken direkt durch die Stadt zu beteiligen wären.

Abwägung

Den Hinweisen wird teilweise abgeholfen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 6, unter Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB erster Absatz wie folgt geändert:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Teilbereich 4 der am 01.02.2002 in Kraft getretenen Verordnung zum „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“. Die Cadmiumbelastung liegt nach dem Bodeninformationssystem zwischen 2 und 10 mg/kg, die Bleibelastung liegt zwischen 200 und 400 mg/kg.“

Der Punkt Umweltprüfung auf Seite 7 der Begründung wird gestrichen.

Der überarbeitete Bebauungsplan wurde im Vorfeld den neuen Betreibern vorgestellt und mit ihnen abgesprochen.

Stadtentwässerung Goslar GmbH, Schreiben vom 03.11.2005

Die Stadtentwässerung teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Anregungen vorzubringen sind, weist jedoch auf folgendes hin:

Hinweis

Vorsorglich weist die Stadtentwässerung Goslar noch einmal auf die Stellungnahmen vom 06.03.2000 und vom 31.10.2000 hin, aus denen zu entnehmen ist, dass mit dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Kanalisation, bei Neubau auf dem Bereich des Klinikgeländes, ein hydraulischer Nachweis des gesamten Bereiches „Krankenhaus“ benötigt wird. Der hydraulische Nachweis sei sowohl für Niederschlagswasser wie auch für Schmutzwasser erforderlich. Des Weiteren benötigt die Stadtentwässerung Goslar als eigenständiger Betrieb, für die Einleitgenehmigung die Bestandsunterlagen der Grundstücksentwässerungsunterlagen für den gesamten Klinikbereich.

Abwägung

Es ist festzustellen, dass teilweise Träger öffentlicher Belange in den Stellungnahmen zu Bebauungsplänen auf Anliegen hinweisen, die nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens sind und im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden können, da sie oft privatrechtlicher Natur sind.

Fehlende hydraulische Nachweise von Grundstücken können nicht über Eintragungen oder Festsetzungen in Bebauungsplänen gefordert werden, sondern sind vom Grundstückseigentümer, Betreibern, oder Antragsteller im Rahmen von Entwässerungsanträgen für Neu- oder Änderungsvorhaben zu fordern. Der Aufsteller von Bebauungsplänen kann auch kein Vermittler zwischen Grundstückseigentümer und Entwässerungsunternehmen sein.

Im vorliegenden Fall ist es durch den Leitungsträger erforderlich, direkten Kontakt mit dem Betreiber der Klinikanlage herzustellen.

Nach Gründung des Unternehmens Stadtentwässerung Goslar GmbH wurden alle im Besitz der Stadt befindlichen Entwässerungsunterlagen dem Unternehmen zur Verfügung gestellt bzw. übergeben. Neu zu erstellende Pläne sind vom Grundstückseigentümer bzw. vom Klinikbetreiber anzufordern. Eine Vermittlerrolle durch die Stadtplanung ist nicht möglich. Auch in diesem Fall wird dem Leitungsträger angeraten, sich direkt an den Grundstückseigentümer bzw. an den Klinikbetreiber zu wenden.

Goslar, 24.02.2006

Stadt Goslar
Fachbereich 1
Stadtentwicklung und Kultur
Stadtplanung

i.A.

.....
Giebels

Verfahrensvermerk

Diese Begründung in der Fassung aus Mai 2005 hat gem. § 3 (3) BauGB vom **05.09.2005** bis **05.10.2005** öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar am **21.02.2006** nach Behandlung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen beschlossen.

Goslar,

STADT GOSLAR

Dr. Hesse
Oberbürgermeister