



ORIGINAL
1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

**Bebauungsplan Nr. 148.6 „Kramerswinkel I“,
6. teilweise Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 148 gemäß § 13a BauGB**

Stand: Januar 2008

INHALTSVERZEICHNIS

0	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Ausgangssituation.....	4
2.1	Geltungsbereich und Bestand.....	4
2.2	Bisheriger Rechtszustand.....	4
2.3	Abstimmung mit der Raumordnung.....	4
2.4	Aufhebung von Bebauungsplänen	5
2.5	Verfahren.....	5
3.	Planungsinhalt.....	5
3.1	Bauflächen.....	5
3.2	Verkehrsflächen.....	6
3.3	Grünflächen.....	6
3.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	7
3.5	Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB.....	7
4.	Umweltbelange.....	7
5.	Städtebauliche Daten.....	10
6.	Ordnungsmaßnahmen.....	10
7.	Kosten / Kostenumlage.....	11
8.	Behandlung der Anregungen und Hinweise.....	11
9.	Verfahrensvermerk.....	14

Rechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlage zur Änderung dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaurandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.03.2007 (BGBl. I S. 666).

1. Anlass der Planung

Die Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG plant im Wohngebiet an der Virchowstraße 25 zusätzliche PKW-Einstellplätze für ihre Mieter zu errichten, da die Anzahl der vorhandenen Stellplätze den inzwischen gestiegenen Bedarf an Einstellplätzen nicht mehr abdeckt.

Die Parksituation vor Ort ist besonders in den Abendstunden als angespannt zu bezeichnen. Im Jahr 1995 wurden noch einmal zusätzliche Einstellplätze auf dem Grundstück errichtet. Seitdem hat sich der Bestand an Stellplätzen nicht mehr verändert.

Öffentliche Parkflächen stehen nur an den Straßenrändern außerhalb von Zufahrten sowie im Inselbereich des Wendehammers am Ende der Virchowstraße zur Verfügung.

Die neuen Einstellplätze sollen auf Rasenflächen im Anschluss an die beiden vorhandenen Einstellplatz-/Garaganlagen in Zentrum des Planbereiches entstehen.

Die Zufahrten zu den neuen Stellplätzen verlaufen über die vorhandenen Fußwege, die dafür um etwa 3 m verbreitert werden müssen.

Für den Bau von 25 zusätzlichen PKW-Einstellplätzen inklusive der Zufahrten müssen rund 580 m² Rasenfläche versiegelt und 9 Solitärgehölze gerodet werden.

Die neu angelegten Flächen werden mit einer Gehölzpflanzung eingefasst und so von den angrenzenden Grünflächen bzw. der Wohnbebauung abgeschirmt.

Die Erweiterung der Einstellplatzanlage ist eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 148.4 „Kramerswinkel I“, mit Satzungsbeschluss vom 17.10.1995, wird in der gesamten Fläche überplant.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Umgrenzungen der Flächen für Stellplätze und Garagen erweitert sowie die Grundflächenzahl (GRZ) für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches von 0,2 auf 0,3 erhöht. Außerdem wird der im südöstlichen Teil planzeichnerisch festgesetzte Spielbereich auf die Grünfläche hinter Haus Nr. 13 verlegt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148.4 „Kramerswinkel I“ werden unverändert übernommen.

2. Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 6. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Kramerswinkel I“ wird durch die Virchowstraße im Norden, die Robert-Koch-Straße im Osten sowie südlich durch die Grünfläche entlang der Fröbelstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet (WR) in teilweiser offener und teilweiser abweichender Bauweise fest. Die Geschossigkeit ist gestaffelt und gibt eine II- bis IV- geschossige Bauweise vor. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Einstellplätze und Garagenflächen sind gesondert gekennzeichnet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 angegeben, die Grundflächenzahl (GRZ) differiert zwischen 0,2 und 0,3.

Entlang der Virchowstraße, die zugleich die Erschließungsstraße für dieses Wohngebiet ist, sind fünf Bereiche für private Stellplatz- und Garagenanlagen festgesetzt. Eine Fläche davon, im Kreuzungsbereich Robert-Koch-Straße, wurde nicht für diese Zweckbestimmung angelegt.

Eine öffentliche Grünfläche ist im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Sie ist Teil eines Grünzuges, der den Stadtteil gliedert und ist als Parkanlage mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet.

Die Wohnhäuser werden über Fußwege erschlossen, nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünanlage mit Rasen, Solitärgehölzen und Strauchgruppen angelegt.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie gegenüber dem Hauseingang Nr. 13 ist jeweils ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ausgewiesen.

2.2 Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148.4 „Kramerswinkel I“, der seit dem 15.10.1999 rechtsverbindlich ist. Es ist ein reines Wohngebiet (WR).

2.3 Abstimmung mit der Raumordnung

Eine Abstimmung ist nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumordnungsrelevant ist.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (F-Plan) 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 Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 148.4 „Kramerswinkel I“, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148, rechtsverbindlich seit dem 15.10.1999, wird aufgehoben und durch diese Überarbeitung ersetzt.

2.5 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist aus folgenden Gründen gegeben:

- Die Erweiterung der Stellplatzflächen in direkter Nähe zu den Hauseingängen ist eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient.
- Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch folgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) wird abgesehen. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem wirkt sich die Planung nur unwesentlich auf das Plangebiet oder die Nachbargebiete aus.

Ebenso wird im Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, da nach § 13a (2) Satz 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan wird durch weitere Ausweisung von Flächen für Stellplätze ergänzt.

3.2 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird von der Virchowstraße erschlossen. Flächen für private Stellplätze und Garagen sind in fünf Bereichen entlang der Virchowstraße festgesetzt. Ein ausgewiesener Bereich zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen an der Robert-Koch-Straße wurde nicht für diese Zweckbestimmung angelegt. Insgesamt stehen den Anwohnern bislang 39 private Einstellplätze und 13 Garagen zur Verfügung.

Öffentliche Parkplätze befinden sich nur an den Straßenrändern, außerhalb der Zufahrten sowie im Inselbereich des Wendehammers.

Die Planung sieht vor, 25 zusätzliche PKW-Stellplätze im Anschluss an die beiden vorhandenen Stellplatz- und Garagenanlagen im Zentrum des Plangebietes, inklusive der Zufahrten, zu errichten. Für die Zufahrten werden die vorhandenen Gehwege um ca. 3 m verbreitert. Diese Wege unterliegen dann der doppelten Nutzung als Gehweg wie auch als Fahrweg.

Die beiden öffentlichen Fußwege, die zugleich als Hauptverbindungswege zwischen der Virchowstraße und der öffentlichen Grünanlage dienen, werden endwidmet und von der Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG erworben.

3.3 Grünflächen

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünanlage mit Rasen, Bäumen und Strauchgruppen angelegt. Durch den Bau der neuen Einstellplätze müssen 9 Solitär-Gehölze gerodet werden (1 Ahorn, 2 Buchen, 3 Rotdorne, 1 Holunder, 1 Liguster, 1 Haselnuss), die aufgrund von Habitus und Art inzwischen einen hohen ökologischen und ästhetischen Wert aufweisen.

Mit einer zeichnerischen Festsetzung im B-Plan (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) entlang der neu versiegelten Flächen soll eine möglichst geschlossene Eingrünung der Stellplätze geschaffen werden, um die negativen Auswirkungen der zu erwartenden Luft- und Geräuschemissionen zu minimieren.

Die Einfassung der Stellplatzanlagen mit einer Strauchpflanzung wird mittels textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen, um die Geräusch- und Abgasimmission zu minimieren und die Stellplätze optisch von den Grünflächen und der Wohnbebauung abzuschirmen, wird auf Teilbereichen der Flurstücke 29/131, 29/132, 29/134, 29/135, 29/137 und 29/138 jeweils eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern im Umfang von insgesamt 356 m² festgesetzt. Die festgesetzten Bepflanzungsflächen fassen die neu angelegten Einstellplätze ein.

Folgende Bepflanzung ist vorzunehmen:

Je 4 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Artenauswahl: Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Felsenbirne, Haselnuss, Stechpalme

Qualität: Strauch, 2 mal verpflanzt, Höhe 100/125 cm

Quantität: insg. 89 Stück

Je 60 m² Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Artenauswahl: Rotdorn, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, Birke, Traubenkirsche

Qualität: Hochstamm oder Solitär, 3 mal verpflanzt, Stammumfang: 12-14 cm

Quantität: insg. 6 Stück

Die Bepflanzung ist zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei deren Abgang zu ersetzen. Die Kosten für die Bepflanzung sind vom Bauherrn zu übernehmen.

3.5 Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich wird mit dem Planzeichen „BP“ für Bodenplanungsgebiet gekennzeichnet. Durch die nachrichtliche Übernahme des Satzes: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet im Landkreis Goslar“ in den Bebauungsplan wird auf die Verordnung des Bodenplanungsgebietes hingewiesen.

Der überplante Bereich liegt im Teilgebiet 4 der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Auf öffentlich zugänglichen Kinderspielflächen ist demnach ein Bodenaustausch notwendig.

4. Umweltbelange

1. Einleitung

Aufgrund des angewandten Verfahrens nach § 13a BauGB kann unter Berücksichtigung von § 13a (2) und (3) von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund des bestehenden Planungsrechtes als Gemeinbedarfsfläche sowie der Regelung des § 13a (2) Nr. 4 als zulässig, so dass eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entbehrlich ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine Umweltbelange entgegen.

Die Beschreibung der Schutzgüter sowie die Auswirkung des Eingriffs wird wie folgt in die Abwägung gestellt:

Schutzgut	Bestand und Auswirkung
Mensch	<p>Das Wohngebiet und der Freiraum sind den Belastungen durch den bestehenden Verkehr auf der Virchowstraße und Robert-Koch-Straße ausgesetzt. Aufgrund der zurückgesetzten Lage der Häuser und der bepflanzten Freiflächen ist nur von einer untergeordneten Verkehrsimmission auszugehen.</p> <p>Die vorhandene Durchgrünung mit dem Bestand an vitalen Altbäumen, Strauchgruppen und Rasenflächen stellt einen Erholungswert für die Anwohner dar.</p> <p>Durch den geplanten Neubau von Einstellplätzen gehen Grünflächen verloren, die der Erholung und Produktion von Sauerstoff dienen. Zudem werden die Anwohner wegen der herangerückten Anordnung der Parkflächen an die Wohnhäuser mit einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung rechnen müssen. Nach Bauabschluss werden jedoch die Stellplätze mittels einer Gehölzpflanzung eingegrünt und von den Wohnhäusern abgeschirmt, so dass die Auswirkung auf Mensch und Natur durch den Verlust an Grünfläche gemäßigt bleibt.</p> <p>Während der Bauphase kann zeitweise störender Staub und Lärm entstehen.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Im dicht bebauten Wohngebiet ist mit stadtbewohnenden Tieren zu rechnen. Lebensraumfunktionen nehmen der wertvolle Altbaumbestand der öffentlichen Grünanlage im Südteil des Plangebietes, die Strauchgruppen, Ziergehölze und Rasenflächen wahr.</p> <p>Die Grünfläche ist insgesamt ein stark anthropogen beeinflusster Vegetationstyp und hat nur eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.</p> <p>Die großen alten Bäume in der öffentlichen Grünanlage haben potentiell eine hohe Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Tierarten, wie z. B. der Fledermaus.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen wird es zu einzelnen Gehölzrodungen kommen. Während der Bauphase ist der Lebensraum für die Tierarten vorübergehend gestört.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Hecke nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Abschirmung der neu angelegten Stellplätze, wird es keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand an Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet geben.</p>

	<p>Es finden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut statt, da sich der Biotoptyp durch die Baumaßnahme nicht verändert.</p>
Boden	<p>Der natürliche Boden wurde in der Vergangenheit nutzungsbedingt stark verändert.</p> <p>Im Bereich der überbauten Flächen wurde der Naturboden entfernt und durch mineralische Substrate ersetzt. Durch die Versiegelung wurden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört.</p> <p>Der Boden in der Grünanlage konnte jedoch seine Funktionsfähigkeit (als Filter, Speicher und Puffer) erhalten. Ihm kommt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.</p> <p>Die Natürlichkeit des Bodenaufbaus ist insgesamt stark eingeschränkt und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber erhöhter morphologischer Beanspruchung und Versiegelung auf.</p> <p>Der überplante Bereich liegt im Teilgebiet 4 der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) in der zurzeit gültigen Fassung.</p> <p>Angaben über die Prüfwerte und Vorsorgewerte erteilt der Landkreis Goslar.</p> <p>Durch die zusätzliche Versiegelung werden der Lebensraum sowie die Filter- und Pufferfunktion zerstört.</p>
Luft/Klima	<p>Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Stadtklimatop eingestuft. Die Grünfläche dient als Verdunstungsfläche, alle Gehölze mit lufthygienischer Regenerationsfunktion haben eine hohe Bedeutung.</p> <p>Die reduzierte Verdunstung durch Versiegelung von Vegetationsflächen kann z.T. durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verdunstung über die Blattoberfläche) ausgeglichen werden. Bäume und Sträucher weisen eine größere Blattoberfläche als Rasenhalme auf, so dass auch die Sauerstoffproduktion durch die Gehölzanzpflanzung ausgeglichen werden kann.</p> <p>Während der Bauphase ist von einer erhöhten Staubbelastung auszugehen.</p>
Immissionen/ Emissionen	<p>Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub) ist im Plangebiet von einer zusätzlichen Belastung auszugehen. Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffsituation durch die Planung ist aber nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der dichten Lage der Einstellplätze zu den Wohnhäusern, ist von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen, die jedoch durch die abschirmende, schallschluckende Wirkung der Gehölzanzpflanzung minimiert werden kann.</p>
Wasser	<p>Die Schutzgüter Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser aus.</p> <p>Die zusätzliche Versiegelung reduziert die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.</p>

	Das auf den neu angelegten Fahr- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzende Vegetationsfläche des Baugrundstücks zu entwässern.
Orts- und Landschaftsbild	Das Gebiet ist von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes, mangels landschaftsbildrelevanter naturraumtypischer Erscheinungen. Erhebliche Auswirkungen entstehen nicht, da sich die neuen Stellplätze in das vorhandene Wohngebiet einfügen und mittels einer dichten Gehölzanzpflanzung eingefasst werden.
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert vorhanden. Bezüglich des Schutzgutes ist es ohne Bedeutung.
Wechselwirkungen	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 die Menschen, für die anwesenden 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 356 m ² festgesetzt, die mit 6 Laubbäumen und 89 Sträuchern bepflanzt wird. Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück entwässert. 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.

5. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich

19.700 m²

6. Ordnungsmaßnahmen

Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. **Kosten / Kostenumlage**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Goslar keine Kosten. Sämtliche Tiefbau- und Bepflanzungsmaßnahmen werden von der Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG durchgeführt.

8. **Behandlung der Stellungnahmen zum Planverfahren gem. § 3 (2) i. V. mit § 4 (2) BauGB**

1. **Harz Energie Netz GmbH, Stellungnahme vom 12.12.2007**

Die Harz Energie Netz GmbH nimmt zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.148.6 "Kramerswinkel I" wie folgt Stellung:

Im gesamten Planungsgebiet verlaufen Versorgungsanlagen aller Gewerke, die im Bestand gesichert bleiben müssen. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Anlagen ist nicht zulässig.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Harz Energie Netz GmbH ist nicht bebauungsplanrelevant und bedarf keiner Abwägung. Gleichwohl wird sie als Hinweis gesehen und der unteren Bauaufsichtsbehörde, der Tiefbaubehörde wie auch dem Bauherrn mit der Bitte zur Kenntnisnahme übermittelt.

2. **Landkreis Goslar, Stellungnahme vom 20.12.2007**

Bodenschutz

Der Landkreis Goslar nimmt gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 148.6 "Kramerswinkel I" wie folgt Stellung:

„Nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind in dem Planungsgeltungsbereich hohe Schadstoffgehalte (Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg; Blei 200 mg/kg bis 400 mg/kg) in den Böden zu erwarten. Die Erkenntnisse beruhen auf Bodenuntersuchungen der unteren Bodenschutzbehörde sowie statistischer und geostatistischer Auswertungen der Schadstoffdaten. Deshalb kann es in bestimmten Fällen im Planungsgebiet auch zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Prüfwerte für Wohngebiete (Blei 400 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kommen.

Der überplante Bereich befindet sich im Teilgebiet 4 der BPG-VO. Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen

(200 mg/kg Blei) auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen 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 Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Planung einfließen sollten.

Auf öffentlich zugänglichen Kinderspielflächen ist demnach ein Bodenaustausch notwendig.

Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftige Schadstoffeinträge eine Überschreitung von nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerten zu vermeiden, wird die Aufnahme von konkreten Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz in die Begründung des Bebauungsplanes empfohlen, die über die Gefahrenabwehrmaßnahmen, die die Verordnung fordert, hinausgehen:

1. Grünflächen sind, soweit deren Böden nicht gemäß Ziffer 2 ausgetauscht oder überdeckt werden, durch dauerhaften Bewuchs vor direkten Kontakt und Staubverwehung zu sichern.
2. Alle unbebauten Bereiche auf Wohngrundstücken und den Hausgärten (sowie die öffentliche Kommunikationsfläche, den Kinderspielflächen etc.) sind mit einer Bodenabdeckung 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 Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden, der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gem. Ziffer 2 zu versehen.
5. Bodenaushub aus dem Grundstück, der nicht auf diesem wieder verwendet wird, ist entsprechend § 8 i. V. m. Anlage 1 § 15 der o.a. Verordnung zu entsorgen.

Ich bitte die in der Planzeichnung vorgenommene Kennzeichnung auch in die Planzeichenerklärung zu übernehmen und mit dem erklärenden Zusatz „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu versehen. Die nachrichtliche Übernahme bleibt davon unberührt.“

Abwägung:

Den Anregungen aus der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.

Der Hinweis des Landkreises auf den notwendigen Bodenaustausch auf öffentlich zugänglichen Kinderspielflächen sowie die Angabe der genauen Prüfwerte für Blei und Cadmium werden übernommen. Die Begründung wird unter Planungsinhalt, Punkt 3.5, durch folgenden Text konkretisiert:

„Damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Blei für die Wohnnutzung (400 mg/kg Blei) und für Kinderspielflächen (200 mg/kg Blei)

auszugehen. Bei Haus- und Kleingärten, die als Aufenthaltsbereiche für Kinder und für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg. Auf öffentlich zugänglichen Kinderspielflächen ist demnach ein Bodenaustausch notwendig“

Des Weiteren wurden in der Begründung Aussagen über das Bodenplanungsgebiet und enthaltenden Regelungen der Bodenplanungsgebietsverordnung getroffen. Es werden keine konkreten Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, die über die festgelegten Gefahrenabwehrmaßnahmen der aktuellen Bodenplanungsgebietsverordnung hinausgehen, aufgenommen. Eine darüber hinausgehende Hinweisverpflichtung im Sinne des Vorsorgegedankens wird im Zuge der Bauleitplanung nicht gesehen.

Nach § 2 Abs. 4 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 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 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 der Luft heute nicht realistisch eingeschätzt werden. Darum sind zukünftige Bodenbelastungen, die durch die Luft eingetragen werden, auch nicht abschätzbar.

Die Vorschriften bzgl. der Anforderungen für Spielsand hinsichtlich der Schadstoffbelastungen und einer notwendigen Grabesperre werden vom Landkreis Goslar überwacht und vorgehalten. Sie können bei der Behörde eingesehen und abgerufen werden.

Bezüglich Nr. 1 der in der Stellungnahme aufgeführten Punkte kann auf die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 „Erhaltungs- und Pflanzbindungen“ im Bebauungsplan verwiesen werden, in denen die Bepflanzung der gekennzeichneten Grünflächen mit dauerhaften Bewuchs durch Gehölze geregelt ist, und somit eine Bodenverwehung verhindert wird.

Im Bebauungsplan wird durch die Signatur „BP“ auf die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet im Landkreis Goslar und somit auf die Notwendigkeit sich als Bauherr, mit der Bodenbelastungsproblematik auseinander zu setzen, hingewiesen.

Hinweise oder Festsetzungen über den Umgang mit den Bodenbelastungen und der dezidierten Festsetzung von Flächen, die keine Altlastenflächen sind, sollen gemäß Absprache mit dem Landkreis am 27.01.2005 nicht im Bebauungsplan selbst, sondern in der Begründung behandelt werden.

Goslar, im Januar 2008

S t a d t G o s l a r
Fachbereich 3
Stadtplanung

i.A.
Karin Hauser

VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung in der Fassung vom Oktober 2007 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2007 bis einschließlich 04.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 15.04.2008 beschlossen.

Goslar, den 27.05.2008

STADT GOSLAR

Henning Binnewies
Oberbürgermeister