



# **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Stadt Goslar**

---

**Nr. 410.4 „Jerstedt Ost IV“  
4. teil. Änderung des Bebauungsplanes  
„Jerstedt Ost IV“**

**Stand: 21.05.2007 § 10 Abs. 1 BauGB**

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **Rechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan**

### **TEIL 1 Planungsanlass und Ziele**

- 1. Ausgangssituation**
  - 1.1 Geltungsbereich und Bestand
  - 1.2 Bisheriger Rechtszustand
  - 1.3 Verfahren (Auflistung, nach Planfortschritt ergänzen)
  
- 2. Planungsinhalt**
  - 2.1 Anlass zur Planung
    - 2.1.1 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.2 Bauflächen
    - 2.1.3 Verkehrsflächen
    - 2.1.4 Ver- und Entsorgung
    - 2.1.5 Bodenbelastungen

### **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 Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 2.2 Bestandsbeschreibung, Einzelbewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusätzliche techn. Maßnahmen
  - 2.3 Klimaschutz und Energieeinsparung
  - 2.4 Ökologische Gesamtbewertung im Sinne des BNatSchG, Wechselwirkungen
  
- 3. Zusätzliche Angaben**
  - 3.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
  - 3.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 3.3 Merkmale der verwendeten techn. Verfahren, Schwierigkeiten
  - 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassungen
  - 3.5 Überwachung
  - 3.6 Ausgelegte, umweltrelevante 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. Abwägung der Anregungen**

## Rechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), 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), insbesondere § 21, der das Verhältnis zum Baurecht regelt.

## Teil 1 Planungsanlass und Ziele

### **1 Ausgangssituation**

#### 1.1 Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt im Osten von Jerstedt und umfasst zwei (**A**, **B**) eigenständige Abschnitte aus den Ursprungsbebauungsplan Nr. 410 „Jerstedt Ost IV“. Der Bereich **A** ist unbebaut, im Bereich **B** wurde zwischenzeitlich über eine planungsrechtliche Befreiung ein Einfamilienhaus errichtet.

Der Abschnitt **A** bezieht sich auf den Grundstücksbereich Rudolf-Fischer-Str. / Heinrich-Lohse-Str., der im Bebauungsplan Nr. 410 mit einer zwingenden III-geschossigen Bauweise ausgewiesen ist. Der Ursprungsbebauungsplan weist für diesen Bereich Geschosswohnungsbau aus, in dem auch ein kleiner Nahversorger untergebracht werden sollte.

Der Bereich **B** liegt südlicher und A gegenüber. Er wird durch die Rudolf-Fischer-Str. und durch den Dr. Gertrud-Bäumer-Weg begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 410 weist für diesen Bereich eine geschlossene, zwingende II-geschossige Bauweise aus. Die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzung von Hausgruppen sind in diesem Bereich nur Reihenhäuser zulässig. Der Bereich ist ebenfalls, mit Ausnahme des errichteten Einzelhauses, unbebaut.

#### 1.2 Bisheriger Rechtszustand

Die Bereiche **A** und **B** sind Teilbereiche aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 410 „Jerstedt Ost IV“, rechtsverbindlich seit 30.10.1995.

Der Bereich **A** ist teilweise als WA in zwingender dreigeschossiger, abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 ausgewiesen. Hier sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Der restliche Bereich von **A** ist als öffentliche Parkfläche planungsrechtlich festgesetzt.

Der Bereich **B** ist für eine Reihenhausbauweise mit den Festsetzungen WA, zwingende 2-Geschossigkeit, geschlossene Bauweise nur als Hausgruppen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Das gesamte Wohngebiet Jerstedt Ost IV wird im Flächennutzungsplan als „W“ (Wohnen) dargestellt.

### 1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar am 14.02.2006 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.11. bis einschl. 01.12.2006 durchgeführt.

## 2. Planungsinhalt

### 2.1 Anlass zur Planung

Es hat sich herausgestellt, dass eine Bebauung der zu ändernden Bereiche mit den planungsrechtlichen Vorgaben einer Reihenhausbebauung wie auch einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau zur Zeit in diesem Baugebiet nicht gefragt ist.

Andererseits besteht, wenn auch nur in geringem Maße, eine Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken in Jerstedt.

Da das überwiegende Baugebiet Jerstedt Ost IV aus Einzelhausbebauung besteht, fügt sich diese Änderung, speziell an dieser Stelle, in das städtebauliche Ensemble ein.

#### 2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Umgebung und der Nachbargrundstücke. Bedingt durch die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 in beiden Bereichen festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstmaß in einer offenen Bebauung begrenzt. So fügt sich städtebaulich die neue Bebauung, sowohl mit einer eingeschossigen, wie auch mit einer zweigeschossigen Bebauung, in die bebaute Ortslage ein.

#### 2.1.2 Bauflächen

Die Bauflächen beider Änderungsbereiche werden durch Baugrenzen definiert. Im Bereich **A** verläuft die Baugrenze im Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrs- und Bewegungsflächen.

Der Bereich **B** grenzt an eine bebaute und als geschlossene Bauweise ausgewiesene Fläche an. Mit dem letzten Gebäude der vorhandenen Bebauung ist eine Grenzbebauung vorhanden.

Aus nachbarschützenden Gründen wird die Baugrenze zur vorhandenen Bebauung auf 6,00 m festgesetzt. Hierdurch besteht die Möglichkeit, das Grundstück des bestehenden Reihenendhaus außerhalb des Geltungsbereiches um 3,00 m zu erweitern und im Grenzbereich eine Garage zu errichten. Die außerhalb der bebaubaren Fläche zwischen dem Reihenhaus und der Baulinie liegende Abstandsfläche wird aus diesem Grund in der gesamten Breite als Fläche zur Errichtung von Garagen ausgewiesen.

#### 2.1.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, so dass diese Belange nicht zu behandeln sind.

#### 2.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung einschl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen sind in dem öffentlichen Straßennetz vorhanden. Die Behandlung derartiger Belange sowie Festsetzungen sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.

#### 2.1.5 Bodenbelastungen

Im Bereich der Bodenbelastungen des Plangebietes, wie auch im gesamten Wohngebiet Jerstedt Ost IV, liegen mittlerweile Erkenntnisse vor, die in dieser Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Nach der am 27.08.2001 in Kraft getretenen und am 06.10.2005 aktualisierten Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) sind in dem Planungsgebiet 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.

Nach § 15 der BPG-VO sind für diese Flächen Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr vorgesehen. Sollte sich durch Beprobung des Baugrundes herausstellen, dass die vorgefundenen Schwermetallbelastungen des Bodens erheblich geringer sind als die auf der Grundlage des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ angenommen, können in Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises Goslar andere Maßnahmen ergriffen werden.

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.

Als Hinweis auf das Bodenplanungsgebiet und dessen Beeinträchtigung wird der gesamte Geltungsbereich mit dem Planzeichen „BP“ (Bodenplanungsgebiet) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Gleichfalls wird als Hinweis folgende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Teilbereich 4 der zum 01.10.2002 in Kraft getretenen Verordnung „Bodenplanungsgebiet im Landkreis Goslar“

## **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. Es werden die Auswirkungen der gepl. Vorhaben geprüft und dargestellt. 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, Ergänzung und Aufhebung 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. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a (3) BauGB). Dieses trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu, da der zu ändernde Bebauungsplan seit dem 30.10.1995 rechtsverbindlich ist, vorh. Bebauungen festsetzt und Eingriffe nach diesem bestehenden Baurecht vorbereitet und ausgleicht.

#### 1.1 Kurzdarstellung, Inhalte u. Ziele des Bebauungsplanes

Teilbereiche des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 410 vom 30.10.1995 sollen geändert werden. Im Teilbereich **A** können danach statt der ehemals vorgesehenen Geschossbebauung „Einzel- und Doppelhäuser“ gebaut werden; im Teilbereich **B** können statt der ehemals vorgesehenen Reihenhausbebauung ebenfalls „Einzel- und Doppelhäuser“ gebaut werden.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen u- plänen

##### Landschaftsplan

Er enthält für die beiden Teilbereiche keine Planungsaussagen. Die Bereiche befinden sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

##### Wasserschutzzone

Die Bebauungsplanteilbereiche liegen nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Umweltprüfung**

#### 2.1 Die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Nach 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe in die beiden Teilbereiche des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 410 vom 30.10.1995 zulässig und ausgeglichen sind. Alle Eingriffe werden somit durch den bereits bestehenden Bebauungsplan ausgeglichen. Zusätzliche Eingriffe werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet (siehe Tabelle).

Schutzgebiet nach § 24 NNatG (Naturschutzgebiete), nach § 26 (Landschaftsschutzgebiete) oder nach §28a (bes. geschützte Biotope) kommen im Plangebiet nicht vor.

Tabelle 1

<b>bestehender Bebauungsplan Nr. 410 vom 30.10.1995</b> ▼	<b>vorliegende Bebauungsplanänderung Nr. 410.4</b> ▼
<b>Geplante Überbauungen, Gebietscharakter der überbaubaren Flächen</b>	
Teilbereich <b>A</b> Rudolf-Fischer-Str. / Heinrich Lohse Str. WA, GRZ 0,4, III (Geschoßwohnungen)	Die Flächengröße der Wohngebiete wird unverändert übernommen, jedoch mit verringerter GRZ 0,35 (Einzel- u. Doppelhäuser).
Teilbereich <b>B</b> Rudolf-Fischer-Str. / Dr. Gertrud Bäumer Weg WA, GRZ 0,4, II (Reihenhäuser).	Die Flächengröße der Wohngebiete wird unverändert übernommen, jedoch mit verringerter GRZ 0,35 (Einzel- u. Doppelhäuser).
<b>Geplante Versiegelungen</b>	
Gepl. Erschließungsstraßen  .- keine -	Die gepl. / vorh. Erschließungsstraßen werden grundsätzlich übernommen, sodass keine weiteren Versiegelungen vorbereitet werden.
<b>Geplante Grünflächen</b>	
- keine –	- keine -

Fazit zu den Bebauungsplanänderungen:

Durch

- die unveränderte Übernahme der Flächengrößen der Wohngebiete und
- die Verringerung der GRZ um 0,05,
- die grundsätzliche Übernahme der geplanten und bereits vorhandenen Erschließungsstraßen,

werden in die vorliegenden Bebauungsplanänderungen keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Ergänzende, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind darum nicht erforderlich, da „die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (vgl auch § 1a (3) BauGB).

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

Durch die Planänderung werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, den Menschen und den Kultur- u. Sachgütern vorbereitet. Diese wird im Folgenden verdeutlicht:

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch das Ausweisen der Wohnbaulandflächen und deren Überbauungen / Versiegelungen werden die Flächen, welche z.Zt. u.a. Wildkräutern und Insekten als Lebensräume dienen, beseitigt. Die Eingriffe werden auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Sämtliche Funktionen des Bodens im Naturhaushalt (Bodenleben, CO<sub>2</sub> - Speicher, Wasserspeicher und -filter, Vegetationsstandort etc.) werden im Bereich der Über-

bauungen / Versiegelungen vollständig beseitigt. Das Maß der baulichen Nutzung als GRZ verringert sich um 0,05, sodass die überbaubaren Flächen sich gegenüber dem bestehenden B-Plan verringern. Es entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen. Die Bebauungsplanbereiche liegen innerhalb des Teilbereiches 4 der Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO).

#### Schutzgut Wasser

Die gepl. Überbauungen / Versiegelungen verringern grundsätzlich die Versickerungs- bzw. Grundwassergewinnungsrate. Zusätzliche negative Auswirkungen entstehen jedoch nicht, da die GRZ geringfügig verringert wird (0,5) und die gepl. / vorh. Erschließungsstraßen unverändert aus den bestehenden B-Plänen übernommen werden.

#### Schutzgut Luft / Lokalklima

Durch die gepl. Überbauungen werden die Verdunstungsfläche (Vegetationsflächen) verringert. Durch das Aufheizen der überbauten Flächen entsteht ein trockeneres, wärmeres Lokalklima. Die gepl. Vergrößerung der Vegetationsfläche im Bereich der nördlichen Siedlungsrandeingrünung verbessert jedoch den klimatischen Ausgleich, sodass gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch den geplanten Bau der Wohngebiete wird das Erscheinungsbild der z.Zt. noch unbebauten Wildkräuterflächen vollständig beseitigt. Es handelt sich um Restflächen des bestehenden Wohngebietes. Die ausgleichend wirkenden Siedlungsrandeingrünungen bleiben unverändert bestehen, sie werden im Norden durch Verbreiterung verbessert. Es entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf die Anwohner können durch die Veränderungen des lokalen Klimas entstehen (s. Schutzgut Lokalklima). Durch die gepl. Vergrößerung der nördlichen Siedlungsrandeingrünung werden geringfügige, jedoch nicht messbare, stadtklimatische Verbesserungen erzielt. Es entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sie sind nicht betroffen, also gibt es keine negativen Auswirkungen. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder bes. geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Die ehemals bestehende planerische Möglichkeit einen Lebensmittelnahversorger im Erdgeschoss der Geschosswohnungen unterzubringen besteht auf der Grundlage der vorliegenden B-Planänderung nicht mehr.

### 2.3 Klimaschutz und Energieeinsparung

Aufgrund der Umplanung, von ursprünglich Geschoss- und Reihenhausbebauung in eine Einzel- und Doppelhausbebauung, wird der spezifische Wärmebedarf und CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Wohneinheit größer.

Durch den Neubau der Gebäude im Standard der Energieeinsparverordnung (ENEV) wird den gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Energieverbrauches und CO<sub>2</sub>-Ausstoßes Genüge getan.

Die wirtschaftlich erschließbaren Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparpotentiale bei Neubaulmaßnahmen sind allerdings erheblich größer. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima sind bei Einhaltung lediglich des ENEV-Standards höher als bei Anwendung von technisch und wirtschaftlich machbaren bzw. vertretbaren Alternativen. Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Gebäuden können diese Auswirkungen auch erheb-



lich sein. Eine deutliche Reduzierung des Wärmebedarfs durch einen verbesserten Dämmstandard in Richtung Passivhaus ist deshalb angezeigt. Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie oder Holz (z.B. Holzpelletöfen) zur Erzeugung benötigter Restwärme kann zu einer CO<sup>2</sup>-Neutralität bei der Deckung des Wärmebedarfs der geplanten Häuser führen.

#### 2.4 Ökologische Gesamtbewertung im Sinne des BNatSchG, Wechselwirkungen

Durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, den Menschen und die Kultur- u. Sachgütern vorbereitet.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mit geplanten Vorhaben:

Durch die Bebauungsplanänderungen wird das bereits seit Jahren bestehende Wohngebiet durch Bebauungsmöglichkeiten für Einzelhäuser oder Doppelhäuser ergänzt. Die bundesweit aktuell geforderte Entwicklung der Städte und Gemeinden nach innen wird gefördert. Die Inanspruchnahme der Landschaft durch Zersiedelung wird gemindert.

Ohne geplante Vorhaben:

Nicht genutzte Baugrundstücke innerhalb eines vorh. Wohngebietes bleiben weiterhin ungenutzt, da zzt. Bauflächen für Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser auf dem Immobilienmarkt nicht gefragt sind. Der unerwünschte Siedlungsdruck in die freie Landschaft würde ggf. steigen.

#### 3.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten - bestehen nicht –

#### 3.3 Merkmale der verwendeten techn. Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bewertung der Baugrundstücke wurde vor dem Hintergrund einer örtl. Bestandsaufnahme vorgenommen. Der vorhandene Bebauungsplan und andere Fachpläne wurden planerisch ausgewertet. Es bestehen keine Schwierigkeiten.

#### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassungen

Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 410 vom 30.10.1995 sollen geändert werden. Im Teilbereich **A** können danach statt der ehemals vorgesehenen Geschossbebauung „Einzel- und Doppelhäuser“ gebaut werden; im Teilbereich **B** können statt der ehemals vorgesehenen Reihenhausbauung ebenfalls „Einzel- und Doppelhäuser“ gebaut werden.

Durch die Bebauungsplanänderungen wird das bereits seit Jahren bestehende Wohngebiet durch aktuell nachgefragte Bebauungsmöglichkeiten für Einzelhäuser oder Doppelhäuser ergänzt. Die bundesweit aktuell geforderte Entwicklung der Städte und Gemeinden nach innen wird so gefördert. Die unerwünschte Inanspruchnahme der Landschaft durch Zersiedelung wird vermieden.

### 3.5 Überwachung

Eine Überwachung der Bebauung findet im Rahmen von örtlichen Bauüberwachungen statt. Die Überwachung von möglichen negativen Umweltauswirkungen ist nicht notwendig, da keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden.

### 3.6 Ausgelegte, umweltrelevante Stellungnahmen nach § 3(2) BauGB

Die Stellungnahme des Landkreises Goslar aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB vom 27.11.2006 zum Bodenplanungsgebiet Harz wird mit ausgelegt.

## Teil 3 Allgemein

### 1. Städtebauliche Daten

Bebaubare Fläche:	Bereich A	1967 m <sup>2</sup>		
	Bereich B	1956 m <sup>2</sup>	3923 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Wegfläche			169 m <sup>2</sup>	
Fläche gesamter Geltungsbereich				4092 m <sup>2</sup>

### 2. Ordnungsmaßnahmen

#### 2.1 Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen im Planänderungsbereich im Eigentum der Stadt Goslar bzw. der von ihr verwalteten Neuwerkstiftung befinden. Die neu gebildeten Grundstücke werden verkauft bzw. bei Stiftungseigentum im Erbbaurecht vergeben.

#### 2.2 Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung ( ÖBV)

Der Geltungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 410 „Jerstedt Ost IV“, der mit einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen versehen ist.

Die Bauvorschrift wurde mit der zweiten teilweisen Überarbeitung des Bebauungsplanes (410.2) für den gesamten Bereich geändert. Diese Änderung soll für diesen Geltungsbereich uneingeschränkt übernommen werden, damit sich auch die Gestaltung der Bebauung im Bereich der Änderung in die bebaute Ortslage einfügt.

### 3. Kosten / Kostenumlage

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich nur auf bebaubare Flächen, Straßenverkehrsflächen werden nicht tangiert. Kosten für Erschließungsanlagen und dergleichen fallen nicht an.

#### 4. Abwägung / Anregungen

##### Behandlung der eingegangenen der Anregung (Empfehlung)

##### Stellungnahme des Landkreises vom 05.04.07 in Verb. mit der Stellungnahme vom 27.11.2006

In der Stellungnahme des Landkreises vom 05.04.07 werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht, es wird jedoch bezüglich einer Empfehlung zum vorsorgenden Bodenschutz auf die Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.11.2007 verwiesen.

##### Empfehlung:

„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, empfehle ich die Begründung zum B-Plan um die konkreten 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 Grabesperre 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 Empfehlung wird nicht gefolgt.

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 Böden.

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 fortgesetzt 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.

Der Bodenaustausch, die Bodenabdeckung und eventuell notwendige Entsorgung von Bodenaushub sind in der Verordnung zum "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (BP) in Art und Umfang, sowie ihrer Qualität innerhalb der verschiedenen Teilgebiete genau geregelt. Auf diese Regelungen, die für alle Betroffenen gelten, wird im Bebauungsplan und in der Begründung ausreichend hingewiesen.

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.

Fachbereich 3  
Bauservice  
Fachdienst Stadtplanung

i. A.....  
Peter Giebels

## **VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung in der Fassung vom Feb.2007 hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.03.2007 bis 14.04.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 21.05.2007 beschlossen.

Goslar, den 14.12.2007

***STADT GOSLAR***

**Henning Binnewies**  
Oberbürgermeister