



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

**Bebauungsplan Nr. 501.5 „Rathausstraße“,
5. teilweise Änderung**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a
BauGB**

Stand Februar 2010

INHALTSVERZEICHNIS

0	Rechtsgrundlagen	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Geltungsbereich und Bestand	3
2.2	Bisheriger Rechtszustand	4
2.3	Verfahren	4
3.	Planungsinhalt	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Bodenbelastungen	5
3.3	Vorbeugender Brandschutz	6
3.4	Versorgungsleitungen	6
4.	Natur- und Landschaftsschutz	7
5.	Städtebauliche Daten	7
6.	Ordnungsmaßnahmen	7
7.	Kosten / Kostenumlage	7
8.	Abwägung der Anregungen	7
9.	Verfahrensvermerk	9

Rechtliche Grundlagen zum Bebauungsplan

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Verwaltungsmodernisierung im Geschäftsbereich des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 05. November 2004 (Nds. GVBl. S. 415)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2007 (Nds. GVBl. S. 324)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

1. Anlass zur Planung

Die Mitte der 80er Jahre errichtete Hotelanlage soll modernisiert und erweitert werden, um den gestiegenen Ansprüchen in der Hotelbranche Genüge zu tun. Ebenso ist eine Modernisierung der Hotelanlage von Nöten, um diese langfristig wirtschaftlich betreiben zu können.

Durch die im Straßenbereich vorgesehene Erweiterung der Hotelanlage wird die festgesetzte offene Bauweise, in der die Häuserfront eine Länge von höchstens 50 m betragen darf, überschritten. Hierfür ist das Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten und die Bauweise von „offene (o)“ in abweichende Bauweise (a), die eine Überschreitung von 50 m zulässt, zu ändern.

In diesem Zuge besteht die Möglichkeit, auf weitere Änderungsvorschläge einzugehen und die bebaubare Fläche wie auch die Ausnutzungszahlen wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) dem bestehenden Bedarf anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich und Bestand

Der Planbereich bezieht sich auf die Flurstücke 112/7 und 112/8 der Gemarkung Hahnenklee, Flur 2. Er wird im Süden und Westen durch die Straßen Am Bocksberg und

Rathausstraße begrenzt. Im Osten und Norden wird der Planbereich durch bebaute Flurstücke eingegrenzt.

Der Geltungsbereich ist mit einer Hotelanlage, einem Parkgebäude und angelegten Parkplätzen bebaut.

2.2 Bisheriger Rechtszustand

Der Planbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 501.2 „Rathausstraße“. Er wurde durch die damalige Bezirksregierung am 02.02.1984 genehmigt und ist seit dem 12.04.1984 rechtsverbindlich.

Der Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Es wird eine offene, dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die bebaubaren Flächen sind über Baugrenzen geregelt. Einschränkungen über textliche Festsetzungen bestehen nicht.

Der Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 1981, weist für den zu betrachtenden Bereich (WA) aus, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt hat.

2.3 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 sind gegeben, da:

- die bebaubare Grundfläche unter 20.000 m² beträgt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- die Erweiterung der bebaubaren Fläche der Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz unterliegen,
- die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Für das Verfahren wurde ein Aufstellungsbeschluss (VA 16.09.2008) erwirkt und eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 durchgeführt.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, deren Anregungen das Planungsrecht nicht tangieren und privatrechtlich zu regeln sind. Gleiches gilt für eine Stellungnahme der Harzenergie.

Diese Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB behandelt.

3. Planungsinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art baulichen Nutzung wird nicht berührt und aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Sie ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert und wie folgt festgesetzt: GRZ = 0,4, GFZ = 0,9. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Geschossigkeit verbleibt gem. Ursprungsbebauungsplan bei III Geschossen. Die bebaubare Fläche des Plangebietes wird durch Baugrenzen gekennzeichnet. Sie wird im Süden bis an die Straßenverkehrsfläche und im Osten bis 4,00 m an die Nachbargrenze erweitert.

3.2 Bodenbelastung

Der Landkreis als Untere Bodenschutzbehörde teilt mit, das nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) im überplanten Bereich hohe Schadstoffgehalte (Blei 400 mg/kg bis 1.000 mg/kg; Cadmium 2,0 mg/kg bis 10,0 mg/kg) in den Böden zu erwarten sind. 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 3 der 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 Nahrungspflanzen genutzt werden, liegt der Prüfwert für Cadmium bei 2 mg/kg.

Der Landkreis teilt weiter mit, dass in der BPG-VO daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt sind (§ 13 BPG-VO), die als Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Bauleitplanung einfließen sollten. Aus diesem Grund wird die Stellungnahme der Bodenschutzbehörde zu den Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens in die Begründung aufgenommen.

„Aus dem Bodenschutzrecht ergeben sich außerdem Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg, Cadmium 1 mg/kg). Um auch durch zukünftigen 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 Grabesperre einzubauen.
4. Aushubboden (Keller, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.), der auf dem Grundstück verbleibt, ist mit einer Bodenüberdeckung gemäß Ziffer 2 zu versehen
5. Bodenaushub aus dem Plangebiet, der nicht im Plangebiet verwendet wird, ist entsprechend § 14 der BPG-VO zu entsorgen.
- 6 Die Kennzeichnungspflicht des Bodenplanungsgebiets und die nachrichtliche Übernahme der Bodenplangebietsverordnung ist zu berücksichtigen.
7. Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet erfasst. Die untere Bodenschutzbehörde bearbeitet Altlastenverdachtsflächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG) nach Prioritäten. Ich empfehle, Kontakt mit der Bodenschutzbehörde aufzunehmen.“

Diese Mitteilung zu den Mindestanforderungen unter Beachtung des Vorsorgegedankens haben informativen Charakter, aus der sich keine Festsetzungen im Bebauungsplan herleiten lassen. Bei Baumaßnahmen ist es demnach erforderlich sich mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Goslar in Verbindung zu setzen und sich entsprechend beraten zu lassen.

Der Geltungsbereich selber ist mit der Signatur „BP“ nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Über § 9 Abs. 6 BauGB wird durch eine nachrichtliche Übernahme auf die Belastungen im Bereich des Geltungsbereiches und auf die Anwendung des BBodSchG hingewiesen

3.3 Vorbeugender Brandschutz

Für die bestehende Nutzung bzw. Erweiterung der baulichen Anlage ist als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³ /Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden gem. Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405 „ des DVGW sicherzustellen. Diese Löschwassermenge ist für diesen Bereich aus dem öffentlichen Wassernetz sicher gestellt.

Für das Objekt wird der 2. Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr sichergestellt. Für die notwendige Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind die §§ 2 und 3 DVNBauO sowie die DIN 14090 zu berücksichtigen.

3.4 Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich wird von keinen Versorgungsleitungen der Leitungsträger tangiert. Die nicht grundstücksbezogenen Leitungen befinden sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

4. Natur- und Landschaftsschutz:

Durch die geplante Erweiterung der Hotelanlage entstehen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch Überbauung von einer halbruderalen Gartenfläche und die Beseitigung von zwei Bergahornen .

Diese Flächen sind allerdings als allgemeines Wohngebiet und als überbaubare Flächen ausgewiesen, so das eventuelle Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht anfallen, und nach 13a (2) Nr. 4 BauGB Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten, sowie Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder besonders geschützten Biotopen.

5. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	3.254,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	3.254,00 m ²
Überbaubare Fläche	1.168,00 m ²

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. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erweiterungsfläche werden durch den Erwerber durchgeführt und finanziert.

8. Behandlung der Stellungnahmen zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind von Behörden und Trägern öffentlicher Belange einige Stellungnahmen eingegangen, die, sofern erforderlich, in die Planung eingearbeitet wurden. Die Bürger haben keine Stellungnahmen vorgetragen.

Im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ist u.a. Stellungnahme von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von den Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme der Netz GmbH Harz Energie vom 05.11.2009

In der Stellungnahme der Netz GmbH Harz Energie vom 05.11.2009 wird angeführt, dass sich außer den direkten Hausanschlüssen der Gebäude im nördlichen Bereich der Planungsfläche sowohl eine Gas-, als auch eine Wasserleitung befindet, die der Versorgung angrenzender Grundstücke dient. Diese Leitungstrassen müssten weiterhin im Bestand gesichert bleiben und dürften nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Abwägung

Die Versorgungsleitungen für zwei angrenzende Grundstücke liegen teilweise auf dem Grundstück Am Bocksberg 1. Sie sind jedoch über eine Baulast gesichert. Die Versorgung der Nachbargrundstücke über eine öffentliche Fläche ist möglich. Die Sicherstellung und der Schutz dieser Leitungsführung ist somit eine privatrechtliche Angelegenheit, die zwischen den jeweiligen Grundstücksbesitzern geklärt werden muss.

Die Bedenken von Harz Energie sind somit nicht planungsrechtlich relevant und können nicht öffentlich rechtlich geregelt werden.

Goslar, im Februar 2010

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 August 2009 hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2009 bis einschließlich 16.11.2009 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde durch den Rat der Stadt Goslar in seiner Sitzung am 23.02.2010 beschlossen.

Goslar, den 02.03.2010

STADT GOSLAR

Henning Binnewies
Oberbürgermeister