



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 148.8 „Kramerswinkel I“ 8. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 09.10.2020

§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen	3
Gender Mainstreaming	3

TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Ziel und Grundlage	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Ziele und Grundzüge der Planung	4
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	4
1.4 Bisherige Rechtslage	5
1.5 Vorgaben der Raumordnung	6
1.6 Verfahrensablauf	6
2. Planungsinhalt	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung	8
2.4 Ver- und Entsorgung, Anlagen	8
2.5 Grünordnung	8
2.6 Boden / Altlasten	9
2.7 Klimaschutz	9
2.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	9

TEIL 2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN § 13A BAUGB

TEIL 3 ALLGEMEIN

1. Städtebauliche Daten	12
2. Ordnungsmaßnahmen	12
3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage	12
4. Behandlung der Anregungen und Hinweise	12

Rechtliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die den Gemeinden übertragene Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Weitere Rechtsgrundlagen:

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) Neuer Titel: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010,), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- **Niedersächsisches Straßengesetz** (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.10.2014 (Nds. GVBL. S. 291)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds.GVBl.S.206)
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) vom 30. Mai 1978, geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Gender Mainstreaming

Nach derzeitigem Kenntnisstand lösen der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen keine geschlechtsspezifischen Wirkungen aus. Die verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist gegeben.

Im weiteren Verfahren sind die geschlechterspezifischen Auswirkungen von Konkretisierungen bzw. Änderungen der Planung sowie Auswirkungen auf andere gesellschaftliche Gruppen zu überprüfen.

TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Ziel und Grundlage

1.1 Anlass der Planung

In der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2016 wurde für den Stadtteil Jürgenohl der Bedarf nach einem Kultur- und Bildungszentrum festgestellt.

Die „Schaffung eines soziokulturellen Kultur- und Bildungszentrums“ (VU 7.3 Funktionale Maßnahmen) stellt eine zentrale Maßnahme für die Entwicklung des Stadtteils Jürgenohl dar. Das Angebot der sozialen Einrichtungen ist bereits sehr gut ausgelastet und vorhandene Treffpunkte sind durch ihr Raumangebot beschränkt. Die Einrichtung eines Treffpunktes für alle Altersgruppen wird das soziale Miteinander im Stadtteil stärken.

Hierfür wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, welche in einem Entwurf für ein Kultur- und Bildungszentrum auf dem Flurstück 29/42 Flur 3 GrauhoF mündete. Auf demselben Flurstück befindet sich auch die Grundschule Jürgenohl.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Allgemeines städtebauliches Ziel ist es ein zukunftsfähiges Raumangebot in Jürgenohl zu schaffen und dem Stadtteil einen neuen Treffpunkt für Jung und Alt zu bieten. Hierfür soll die im Stadtteil prägnant verankerte Fläche der Grundschule Jürgenohl in südlicher Richtung durch ein Kultur- und Bildungszentrum baulich Nachverdichtet werden.

Grundzug der Planung ist eine verträgliche Eingliederung von modernen Raumangeboten in die ansässige Anwohner- und hier vorhandene Bebauungsstruktur, ohne einzelne Gruppen im Quartier zu benachteiligen. Dies soll für eine Belebung im Quartier sorgen und auf in der VU festgestellte Bedarfe reagieren.

1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der **räumliche Geltungsbereich** der 8. Änderung des Bebauungsplans 148 „Kramerswinkel I“ beinhaltet die Fläche der Grundschule Jürgenohl. Die Abgrenzung des Baugebiets umfasst das Flurstück 29/42 Flur 3 Gemarkung GrauhoF und Teile des Flurstückes 315/16 (Kösliner Straße), da die Erschließung des Geltungsbereiches in dem Bebauungsplan geregelt sein muss.

Städtebauliche Bestandsaufnahme Die Grundschule Jürgenohl ist im Betrieb und verfügt über eine großzügige Schulhoffläche. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen mit Zweckbestimmung Schule. Die Fläche liegt südlich des Krankenhauses. Sie grenzt in östlicher Richtung an ein reines Wohngebiet und ist in westlicher Richtung durch die Kösliner Straße von einem weiteren reinen Wohngebiet getrennt. In südlicher Richtung grenzt sie an eine Freifläche, die als Bolzplatz genutzt wird. Die Fläche ist von der Kösliner Straße aus westlicher Richtung erschlossen.

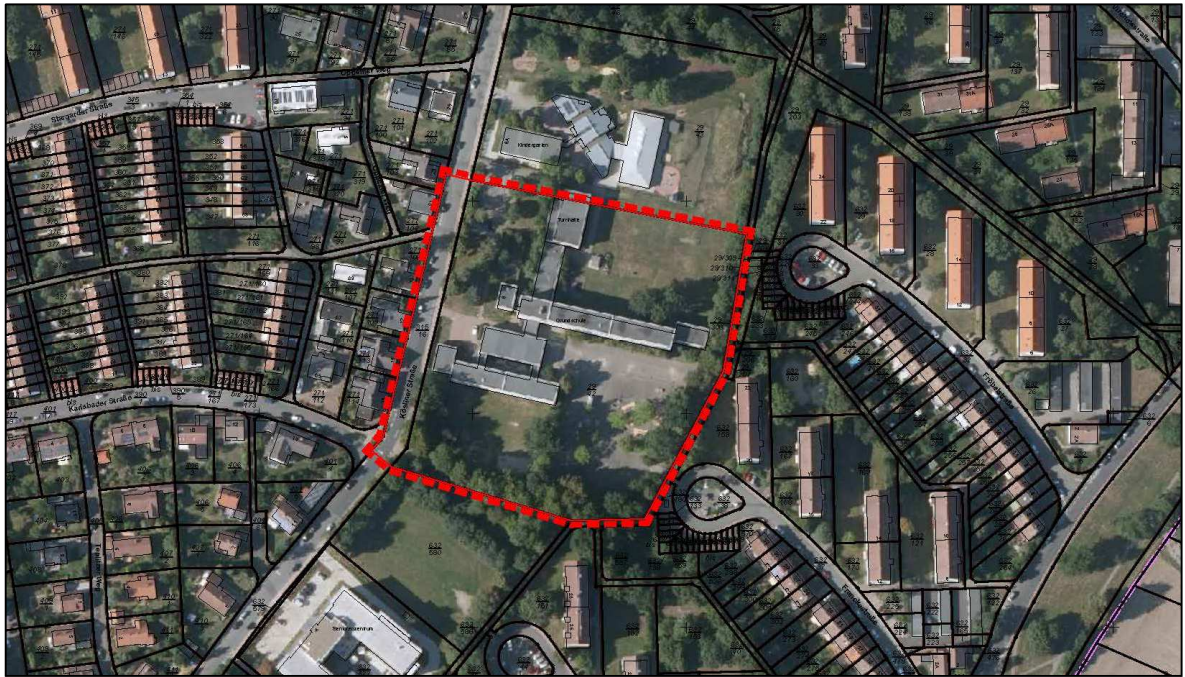


Abb.: Geltungsbereich

1.4 Bisherige Rechtslage

Verbindliches Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 148 „Kramerswinkel I“ aus dem Jahr 1972 setzt im Bereich der 8. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ und „Schule“ fest. Außerdem verläuft im geringen Abstand um das Schulgebäude eine Baugrenze. Innerhalb des Baufelds ist eine Bebauung bis zu drei Vollgeschossen zulässig.

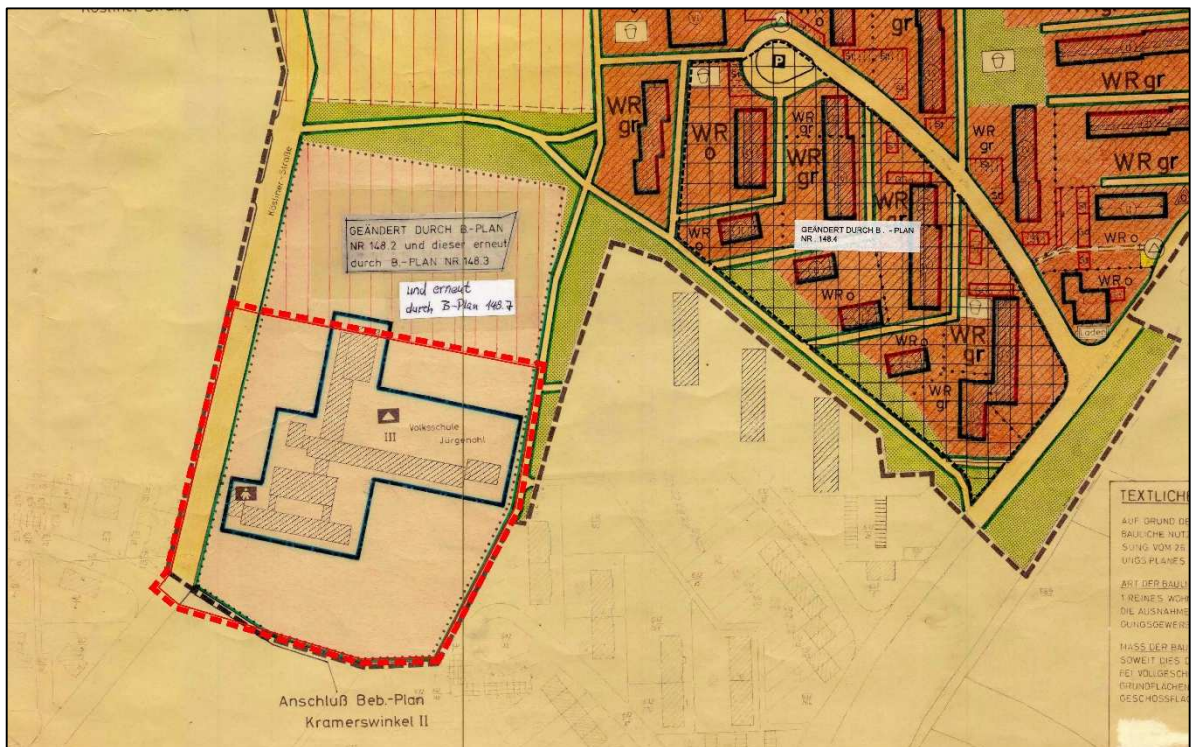


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 148 „Kramerswinkel I“ mit Geltungsbereich der 8. Änderung (rot)

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goslar stellt für den Plangeltungsbe-
reich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“
dar und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Goslar

1.5 Vorgaben der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wurde die Stadt Goslar, zusammen mit den Städten Bad Harzburg, Seesen und Clausthal-Zellerfeld als mittelzentraler Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen festgelegt. Als Mittelzentrum sind die Funktionen Versorgen, Wohnen und Arbeiten zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet wird innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele der Raumordnung unterstützt.

1.6 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 148.8 „Kramerswinkel I.“, 8. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Hierbei gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB als zulässig und müssen nicht kompensiert werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 148.8 „Kramerswinkel“, 8. Änderung wurde am __.__.2020 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 wird nicht abgesehen. Sie fand durch öffentlichen Aus- hang vom __.__.__ bis __.__.__ und Anschreiben der TÖB vom __.__.__ statt.

Am __.__.__ wurde vom Verwaltungsausschuss den Entwürfen zugestimmt und der Aus- legungsbeschluss gefasst. Nach Bekanntmachung in der Goslarschen Zeitung am __.__.__ erfolgte vom __.__.__ bis zum __.__.__ die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Um- weltverbände wurden mit Schreiben vom __.__.__ um Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.__ gebeten.

Der Rat der Stadt Goslar behandelte die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am __.__.__.

2. Planungsinhalt

Städtebauliche Konzeption

Im Zuge der vorangegangenen Planungen für die Machbarkeitsstudie des Kultur- und Bildungszentrums Jürgenohl wurde das Baugebiet auf der Fläche der Grundschule Jürgenohl bereits weitestgehend abgesteckt.

Die Bevölkerung des Stadtteils Jürgenohl ist sehr verschieden. Der Stadtteil Jürgenohl weist im Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet einen der höchsten Altersdurchschnitte auf und hat gerade deshalb besonderen Bedarf für barrierefreie(/barrierearme), altersgerechte Räume. Das KBZ (Kultur- und Bildungszentrum) soll den Einwohnern als Treffpunkt für Gemeinsames Lernen und Kultur dienen und so ein neues Miteinander im Stadtteil fördern.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als „Fläche für den Gemeindebedarf“ ausgewiesen. Die Zweckbestimmung „Schule“ wird beibehalten und wird durch „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“ ergänzt. Die Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird aufgehoben, da sich der Kindergarten außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Damit werden der heutige Bestand sowie der geplante Neubau erfasst und planungsrechtlich gesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bereits festgesetzten drei Vollgeschosse im Bereich der Schule bleiben weiterhin erhalten. Für den Standort des Kultur- und Bildungszentrums wird ein Vollgeschoss als Obergrenze festgesetzt. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da die Bebauung über die Baufelder definiert wird. Dadurch werden eine flexible Bebauung sowie eine angemessene Grundstücksausnutzung ermöglicht.

2.3 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die bestehende Kösliner Straße erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

2.4 Ver- und Entsorgung, Anlagen

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze beabsichtigt.

Im Rahmen der baulichen Maßnahmen sind für den Ausbau der Leitungsnetze von Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung und Telekommunikation sowie zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

2.5 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung u. a. durch Nachverdichtung genutzt werden. Der

vorliegende Bebauungsplan entspricht der Vorgabe, da er im Innenbereich Baulandflächen für eine zusätzliche Bebauung verfügbar macht.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt, da alle Kriterien für die Anwendung dieses Verfahrens erfüllt werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Im beschleunigtem Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Grünordnungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

2.6 Boden / Altlasten

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplangebiet Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 4. Innerhalb der Grenzen des Teilgebietes 4 ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach BBodSchV insbesondere des Stoffes Blei aufgetreten oder zu erwarten. In der BPG-VO sind daher für diese Flächen Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr festgelegt. Für öffentlich zugängliche Kinderspielflächen findet § 11 Abs. 1 BPG-VO Anwendung. Auf den übrigen Kinderspielflächen sowie in Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, muss der Grundstücksbesitzer den Wirkungspfad Boden–Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere Abdeckung mit Oberboden, der die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschreitet, ein Bodenaustausch oder eine dauerhaft deckende Begrünung. In Boden und Materialien des vegetationsfreien Umfeldes dürfen die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Vermischung mit höher belastetem Boden kommen kann.

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel werden im weiteres Verfahren ermittelt.

2.7 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen bezüglich „Klimaschutz“, weil sich die gesetzlichen Anforderungen bezüglich „Wärmeschutz / Klimaschutz“ stetig ändern und ein Bebauungsplan nicht ständig angepasst wird. Des Weiteren werden im Rahmen von Baugenehmigung die jeweils aktuellste „Energiesparverordnung“ (EnEV) sowie das „Erneuerbare Energiegesetz“ (EEG) als Gesetzesgrundlage angewendet.

2.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

a) Nachrichtliche Übernahme

Die Lage im Bodenplanungsgebiet Teilbereich 4 wird zeichnerisch (BP) und textlich übernommen.

b) Kennzeichnung

c) Hinweise

Weitere Nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ermittelt.

TEIL 2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN § 13a BauGB

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Belange die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart zu berücksichtigen sind.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
1. Innenentwicklung		§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB		X
➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen		-		
➤ Nachverdichtung		x		
➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:		-		
2. Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO oder neu versiegelte Fläche		§ 13 a Abs. 1 Satz 2		X
➤ < 20.000 m ² GRZ	- Geltungsbereich ca. = 18.635 m ² überbaubare Grundfläche = 18.635 m²	x		
➤ 20.000 - <70.000 m ²	siehe ggfs. Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-		
3. Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht		§ 13 a Abs. 1 Satz 4		X
➤ nach UVP Gesetz	Gegenstand der Planung nicht erfasst	x		
➤ nach Nds. UVP Gesetz	Gegenstand der Planung nicht erfasst	x		
4. Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB		§ 13 a Abs. 1 Satz 5		X
➤ FFH-Gebiete	Nicht betroffen	x		
➤ Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen	x		
5. Keine Störfallrelevanz nach § 50 Satz 1 BImSchG		§ 13 a Abs. 1 Satz 5		X
➤ Vorhaben im Plangebiet	Die Planung begründet <u>nicht</u> die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU	x		
➤ Lage des Plangebietes	Das Plangebiet befindet sich <u>nicht</u> im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes	x		

TEIL 3 ALLGEMEIN

1. Städtebauliche Daten

Werden im weiteren Verfahren ermittelt.

2. Ordnungsmaßnahmen

Es sind keine Ordnungsmaßnahmen erforderlich, da die Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben.

3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage

Die Kostenschätzung liegt bei 1,6 Mio €. Abzüglich der voraussichtlichen nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 100.000 € beträgt der Eigenanteil (10 %) der Stadt Goslar 150.000 €. Die Stadt Goslar übernimmt den Eigenanteil der Maßnahme in Höhe von 150.000 € und die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 100.000 € (s. Vorlage 2019/368-01).

4. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Werden nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

Goslar, Oktober 2020

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Fachdienst Stadtplanung

i.A /gez.
Melanie Broy