



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 308.1 „Wiesenweg“ 1. Änderung

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

Stand: 09.06.2020

§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
GENDER MAINSTREAMING	3
<u>TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</u>	<u>4</u>
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 Immissionsschutz	9
2.8 Klimaschutz	9
2.9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	10
<u>TEIL 2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN § 13A BAUGB</u>	<u>11</u>
<u>TEIL 3 ALLGEMEIN</u>	<u>12</u>
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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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.

TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Ziel und Grundlage

1.1 Anlass der Planung

Am 20.03.2020 wurde der Grundsatzbeschluss für den Ersatzbau der Mehrzweckhalle Hahndorf (SV 2020/038) per Eilentscheid gefasst. Nördlich des Feuerwehrgerätehauses soll die neue Mehrzweckhalle als Ersatz für die vorhandene Halle errichtet werden. Die räumlichen Möglichkeiten der alten Mehrzweckhalle sind für den Sportbetrieb nicht mehr ausreichend. Darüber hinaus entspricht die Mehrzweckhalle nicht mehr den gängigen baulichen sowie sportlichen Standards. Der Altbestand ist nach einem Gutachten stark abgängig. Eine Sanierung wurde aufgrund der erheblichen Kosten gegenüber einem Neubau verworfen.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308.1 „Wiesenweg“ ist es, die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung des Neubaus der Mehrzweckhalle zu schaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 308 „Wiesenweg“ weist für den Standort des Neubaus eine „Fläche für Sportanlagen (Sportplatz)“ und eine „Fläche für den Gemeindebedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ aus. Somit wird mit dem Neubau der Zweckbestimmung widersprochen. Deshalb findet eine Erweiterung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ in nördlicher Richtung statt. Die Fläche erhält die Zweckbestimmungen „Sozialen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Feuerwehr“. Eine Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Einrichtungen und Anlagen auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ findet nicht mehr statt. Damit werden der heutige Bestand sowie der geplante Neubau erfasst und planungsrechtlich gesichert. Zudem wird eine ausreichende Flexibilität gewährleistet, um die Nutzungen an die sich wandelnden Bedürfnisse anpassen zu können. Der Sportplatz und die Feuerwehr bleiben unverändert erhalten.

1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 308.1 „Wiesenweg“ liegt am nordwestlichen Ende des Wiesenwegs am Dorfrand von Hahndorf und erfasst eine Fläche von ca. 19.165 m². Der Bebauungsplan überplant die Flurstücke 47/3, 47/4 und 93/2 in Flur 3 der Gemarkung Hahndorf.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird von einem Sportplatz mit einem Rasenspielfeld eingenommen. Auf dem südlichen Teil befinden sich eine Weitsprunganlage, ein Beachvolleyballfeld, die alte Mehrzweckhalle, das Feuerwehrgerätehaus, kleine Holzgeräteschuppen, Einstellplätze sowie Bäume und Sträucher. An der östlichen Grenze des Sportplatzes verläuft ein Entwässerungsgraben. Nördlich und westlich ist das Plangebiet von Laubbäumen Sträuchern eingegrünt.

Südlich des Plangebiets befinden sich der Kindergarten und die Grundschule von Hahndorf. Die weitere Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung in nördlicher und westlicher Richtung sowie von ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern im Süden und Osten.

1.4 Bisherige Rechtslage

Verbindliches Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 308 „Wiesenweg“ aus dem Jahr 2013 stellt für den südlichen Bereich das Plangebiets eine Fläche für den Gemeindebedarf mit den Zweckbestimmungen sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude (Mehrzweckhalle) sowie Feuerwehr dar. Des Weiteren ist daran nördlich anliegend eine Fläche für Sportanlagen (Sportplatz) festgesetzt. Westlich der Gemeindebedarfsfläche ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft teilweise eine öffentliche Grünfläche. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze und im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier; Erhaltungsgebot für vorhandene Randbegrünung“ festgesetzt. Ebenso sind vorhandene zu erhaltende Bäume sowie anzupflanzende Bäume ausgewiesen.



Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 308 „Wiesenweg“

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goslar stellt für den Geltungsbereich Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeindebedarf mit den Zweckbestimmungen sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr dar. Damit entspricht der Flächennutzungsplan bereits der vorgesehenen Nutzung.

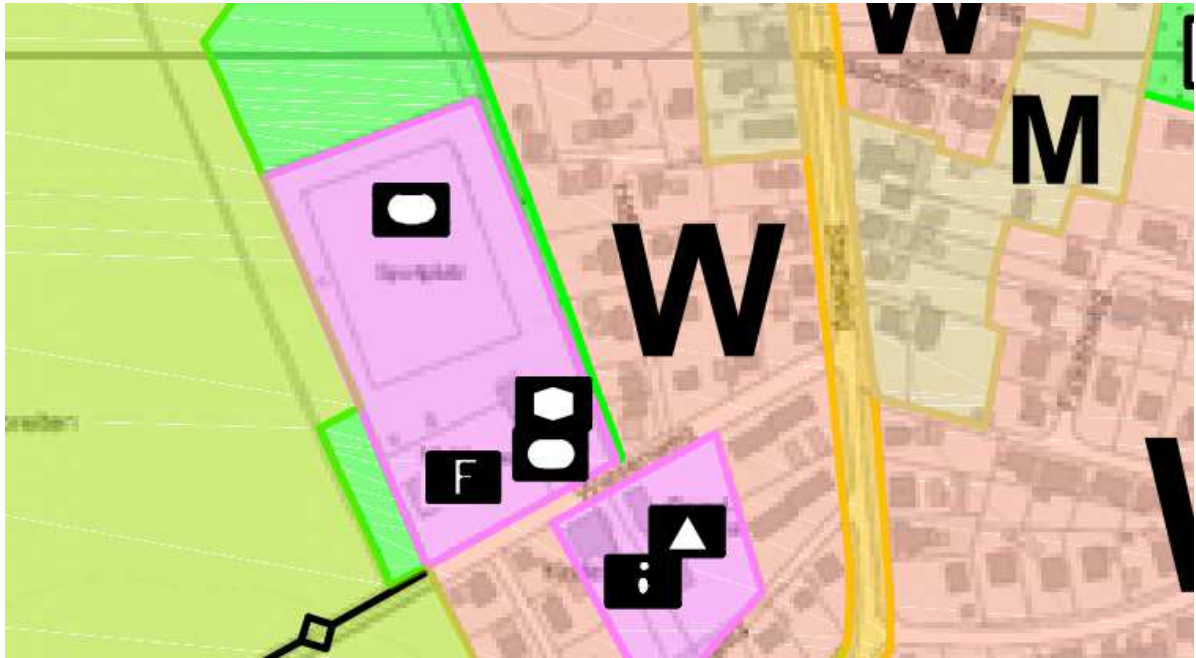


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Goslar

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. Die Belange der Trinkwassergewinnung sind zu beachten und zu berücksichtigen, da der Geltungsbereich von einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung überlagert wird.

1.6 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Wiesenweg“, 1. 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. 308.1 „Wiesenweg“, 1. Änderung wurde am __.__.____ 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

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als „Flächen für Sportanlagen (Sportplatz)“ und „Fläche für den Gemeindebedarf“ mit den Einrichtungen: Feuerwehr und sportlichen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden ausgewiesen. Es findet lediglich eine neue Abgrenzung der unterschiedlichen Flächen statt. Damit werden der heutige Bestand sowie der geplante Neubau erfasst und planungsrechtlich gesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der vorliegenden Planung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die GRZ von 0,6 sowie max. zwei Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche mit den Einrichtungen Feuerwehr und Mehrzweckhalle bleiben unverändert. Dadurch werden die bestehende und geplante Struktur und Funktionalität abgesichert. Zudem wird eine ausreichende Flexibilität gewährleistet, um die Nutzungen an die sich wandelnden Bedürfnisse anpassen zu können und gleichzeitig der Versiegelungsgrad des Grundstücks beschränkt.

2.3 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über den bestehenden Wiesenweg erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Auf der Fläche der alten Mehrzweckhalle sollen Einstellplätze errichtet werden, die gleichermaßen den Besuchern der Mehrzweckhalle, des Sportplatzes und der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

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.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sowie der Entwässerungsgraben an der östlichen Grundstücksgrenze werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „vorhandene zu erhaltende Bäume“ sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Der natürliche Aufwuchs von Sträuchern und Kräutern wird mit dieser Festsetzung ebenfalls gesichert. Bei Abgang müssen die festgesetzten Einzelbäume im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung eines heimischen Laubgehölzes in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 12-14 cm ersetzt werden.

An dem Bestand der vorhandenen Grünfläche ändert sich nichts.

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.

2.7 Immissionsschutz

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befindet, wird für das Bebauungsplanverfahren Nr. 308.1 „Wiesenweg“ ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Untersuchung wird im weiteren Verfahren aufgenommen.

2.8 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.

2.9 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	- Baugrundstücke ges. ca. = 19.165 m ² - GRZ 0,6 gesamt max. = 11.499 m ² - Nebenanlagen = 3.833 m ² (0,5*GRZ max. 0,8) - Flächen im Zusammenhang = 0 m ² überbaubare Grundfläche = 15.332 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

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 7.165 m ²
Fläche für Sportanlagen	ca. 11.530 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 470 m ²
Geltungsbereich	ca. 19.165 m²
Davon anteilig Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern:	ca. 1.723 m ²

2. Ordnungsmaßnahmen

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

3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage

Die Stadt Goslar hat einen Förderantrag im Rahmen des Bundesförderprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ gestellt. Der Neubau der Mehrzweckhalle wurde mit einem Förderanteil von 90% beantragt.

Die genaue Aufteilung der Kosten erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Werden nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

Goslar, Juni 2020

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Fachdienst Stadtplanung

i.A /gez.
Melanie Broy