



## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Stadt Goslar**

---

**Nr. Wi 012 „Weidenstraße Nord“**

---

**Mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)**

**§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB**

**Stand November 2020**

## **Inhaltsverzeichnis**

Rechtliche Grundlagen	3
-----------------------	---

### **TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

---

1.1 Anlass der Planung	
1.2 Ziele und Grundzüge der Planung	4
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	4
1.4 Bisheriger Rechtszustand	4
1.5 Raumordnung	5
1.6 Gender Mainstreaming	6
1.7 Verfahren / Verfahrensablauf	6
2. Planungsinhalt	
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	7
2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen	7
2.5 Bodenschutz / Altlasten	7
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Klimaschutz	8
2.8 Grünordnung	8
2.9 Nachrichtliche Übernahmen	8

<b>TEIL 2 BELANGE VON NATUR UND UMWELT</b>	<b>10</b>
--	-----------

---

**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202).
- 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 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 291).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

## **Teil 1 Städtebauliche Begründung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Goslar/Vienenburg 2025“ beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des ISEK wurden potentielle Wohnbauflächen in Vienenburg untersucht. Es galt Flächen zu identifizieren, die Wohnbaupotentiale für die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen bieten, die eine realistische Größe aufweisen, die gut erschließbar sind und deren Bebauung möglichst geringe Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge haben. In der Ortschaft Wiedelah wurden die Flächen „Nördlich Silcherstraße“ und „Östlich Weidenstraße“ näher untersucht. Die Fläche an der Weidenstraße wird zur kurzfristigen Entwicklung empfohlen. Grund hierfür ist, dass diese, im Gegensatz zu den beiden anderen Standorten, nicht wesentlich durch Gewerbe- oder Verkehrslärm belastet ist, eine überschaubare Größe aufweist und eine Abrundung der Ortslage darstellt. Angesichts der immensen Nachfrage an freistehenden Einfamilienhäuser ist eine Erweiterung des bereits geschaffenen Gebietes Weidenstraße von Nöten. Durch die Verortung des Neubaugebietes an festgelegter Stelle wird eine Zersiedlung der Landschaft weitestgehend verhindert und die kompakte Dorfstruktur Wiedelahs erhalten.

### **1.2 Ziele und Grundzüge der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Neubaugebietes, welches modernen Anforderungen an Wohnen, Leben und soweit damit vereinbar auch Arbeiten entspricht. Die Baugrundstücke bieten Berufspendlern eine gute Standortsituation in alle Richtungen und sind gleichzeitig ruhig gelegen. Des Weiteren bietet das Baugebiet auch Möglichkeiten zur Eigentumbildung für Personen, die in enger Beziehung zur der Ortschaft Wiedelah stehen. Aufgrund dieser Ausgangssituation soll die Planung zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beitragen. Auf der Fläche sollen Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Durch die geringe Anzahl der möglichen Wohneinheiten kann eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Um die Bebauung des Ortsrandes überwiegend einheitlich zu gestalten, wird eine Örtliche Bauvorschrift im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erlassen, die aber auch in einem gewissen Rahmen eine individuelle Gestaltung der Wohngebäude zulässt.

### **1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Wi 012 „Weidenstraße Nord“ grenzt im Norden an das Flurstück 477/92, im Westen an die Weidenstraße und im Osten an die Straße „Im Schäfergarten“. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die entstehende Wohnbebauung des Schneckenkamps. Der Bebauungsplan überplant die Flurstücke 184/56, 183/56, 182/56 und 181/56 der Flur 2 der Gemarkung Wiedelah. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist keine Bäume auf. Die weitere Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung in nördlicher und westlicher Richtung sowie von Wohnbebauung

im Süden und Osten. Des Weiteren befindet sich nördlich des Plangebietes die Wiedelahr Kläranlage sowie in westlicher Richtung ein Gewerbebetrieb.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes zum nordwestlich gelegenen Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Kiesabbau) sowie zum nördlich gelegenen Klärwerk können Konflikte entstehen. Bereits für die Aufstellung des Bebauungsplans Wi 011 „Weidenstraße“ musste Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Kiesabbau) im FNP angepasst werden (Vorlage Nr. 2017/206-02 - 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar – Vienenburg für den Bereich „Weidenstraße“). Die sich abzeichnenden Konflikte werden im weiteren Verfahren geprüft. Konsequenz der Prüfung kann auch eine Nichtdurchführbarkeit des Baugebietes sein.

## **1.4 Bisheriger Rechtszustand**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die tatsächlichen oder beabsichtigten Hauptnutzungen im ehemaligen Stadtgebiet von Vienenburg im Maßstab 1:5.000 dar. Für die Stadt Goslar gibt es seit der Fusion der beiden Städte Goslar und Vienenburg zwei Flächennutzungspläne. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg stellt für den Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

### **Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich ist nicht beplant, befindet sich im sogenannten Außenbereich und wird derzeit nach § 35 BauGB beurteilt.

## **1.5 Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (heute Regionalverband Großraum Braunschweig), rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Hieraus ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Der mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterstützt also die Ziele der Raumordnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Wi 012 liegt im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die (natur-)räumlichen Gegebenheiten lassen in der Ortschaft Wiedelahr allerdings nur eine Entwicklung in nördlicher Richtung zu. Darüber hinaus soll der ländlich geprägten Ortschaft durch die Ausweisung von Wohnbauland die Möglichkeit gegeben werden, die eigene Entwicklung zu stärken und demographischen Schrumpfungstendenzen des ländlichen Raumes entgegenzuwirken. Die angeführten Belange der Stadt Goslar überwiegen daher den Belangen der Raumordnung. Das RROP 2008 legt das Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Kies teilweise im Geltungsbereich des B-Planes fest. Darüber hinaus befindet sich eine zentrale Kläranlage in nördlicher Richtung des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes

bei einem möglichen Kiesabbau im Vorranggebiet sowie durch das Klärwerk ist im weiteren Verfahren zu prüfen (mit ggf. einhergehenden Forderungen zum Immissionsschutz).

### **1.6 Gender Mainstreaming**

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Die verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange aller Geschlechter bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit aller Geschlechter ist gegeben.

### **1.7 Verfahren / Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Nr. Wi-012 „Weidenstraße Nord“ wird als Bebauungsplan im sogenannten Regel- oder Normalverfahren aufgestellt, da die Fläche im Außenbereich liegt. Es wird zum Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgefertigt. In der hier vorgelegten Fassung zum Aufstellungsbeschluss bzw. zur 1. Phase der Beteiligung wird zunächst ein Vorentwurf des Umweltberichtes vorgestellt, mit den bisher vorliegenden Erkenntnissen zur Umweltsituation im Plangebiet und der Umgebung. Dies entspricht der 2-Stufigkeit eines Bauleitplanverfahrens nach BauGB, wonach die 1. Stufe der Sammlung von Informationen dient.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. Wi-012 „Weidenstraße Nord“ wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt.

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wird nicht abgesehen.

Am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde vom Verwaltungsausschuss den Entwürfen zugestimmt und der Auslegungsbeschluss 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 Umweltverbände 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **2 Planungsinhalt**

---

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung fügt sich das neue Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung an. Darüber hinaus soll der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gerecht werden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren bestimmt.

### **2.3 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

Zur Verwirklichung des Planungsziels einer identitätsstiftenden Gestaltung des Wohngebietes wird im weiteren Verfahren eine Örtliche Bauvorschrift erarbeitet.

### **2.4 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die konkreten Planungen zur Erschließung des Gebietes sollen nach dem Aufstellungsbeschluss in Abstimmung mit den Trägern der Ver- und Entsorgungseinrichtungen begonnen werden. Dies beinhaltet auch die Ermittlung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Vorbeugenden Brandschutz.

### **2.5 Bodenschutz / Altlasten**

Im Landkreis Goslar treten großflächig harztypische Bodenbelastungen auf. Die Belastungen beruhen auf historischen Nutzungen (Bergbau und Handwerk). Der Großteil der Siedlungen des Landkreises Goslar ist von der Bodenplanungsgebietsverordnung (BPG-VO) erfasst. Das Plangebiet ist dem Teilgebiet 4 der BPG-VO zugeordnet. Innerhalb dieses Teilgebietes „ist in Siedlungsflächen eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen nach BBodSchV insbesondere des Stoffes Blei aufgetreten oder zu erwarten“ (§ 4 BPG-VO). Gem. § 15 BPG-VO muss der Grundstücksbesitzer auf privaten Kinderspielflächen sowie in Haus- und Kleingärten, wenn sie ortsüblich zum Spielen genutzt werden, den Wirkungspfad Boden–Mensch mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrechen. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten insbesondere die 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.

## **2.6 Immissionsschutz**

Westlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein Gewerbebetrieb. Wesentliche Beeinträchtigungen für das Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Nach Abstandserlass der Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) ist der genannte Gewerbebetrieb als Betonwerk einzustufen und somit ein Abstand von 500 m zu einem Reinen Wohngebiet (WR) zu halten. Der Abstand begründet sich in erster Linie durch Lärmimmissionen und gilt für Betonwerke für Reine Wohngebiete. Da das betrachtete Gebiet jedoch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, kann laut Abstandserlass NRW der Abstand um eine Abstandklasse erhöht werden, sodass für ein WA ein Abstand von 300 m einzuhalten ist. Begründet kann das wiederum ergänzend dadurch werden, dass für ein WA nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) höhere Immissionswerte zulässig sind als in einem WR. Damit ist kein Konflikt zwischen Gewerbebetrieb und Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten, zumal auch der erforderliche Mindestabstand zu einem „Reinen Wohngebiet“ eingehalten wird. Außerdem befindet sich die Wiedelahaer Kläranlage nördlich des Geltungsbereiches. Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten zur Lärm- und Geruchsmission in Auftrag gegeben.

## **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 Grünordnung**

Planungsziel ist eine, einem modernen Städtebau entsprechende Strukturierung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume. Maßstabgebend sind hierbei ökologische, ästhetische, ökonomische (Unterhaltungskosten) und soziale Aspekte. Ein wesentlicher Aspekt ist die Alltagsgerechtigkeit. Eine detaillierte Auflistung der konkreten Maßnahmen wird im laufenden Verfahren angefertigt.

## **2.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Bodenplanungsgebiet**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO vom 01.10.2001, in der zuletzt gültigen Fassung). Das Plangebiet befindet sich in Teilbereich 4 der BPG-VO. Die entsprechenden Regelungen und Maßnahmen sind zu beachten.



**Vorbeugender Brandschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz, ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

## **Teil 2 Belange von Natur und Umwelt**

---

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB) zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des Umweltberichts werden die möglichen und notwendigen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Sollten für diesen Zweck Gutachten notwendig sein, werden diese in Auftrag gegeben.