

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 108. Änderung Flächennutzungsplan „Bockswieser Straße“

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Goslar für den Bereich „Försterberg“ wurde vom Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) mit Bescheid vom 31.05.2023 (Az.: ArL-BS 21101 - 153005 - 108/947) genehmigt. Die 108. Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Goslar am 11.07.2023 wirksam. Die 108. FNP-Änderung wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 512 „Bockswieser Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,4 ha liegt am Südrand des Ortsteils Hahnenklee in der Ortschaft Hahnenklee-Bockswiese. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der „Bockswieser Str.“, im Nordosten vom Siedlungsrand mit Feuerwache begrenzt. Das Plangebiet beschränkt sich auf im Flächennutzungsplan bisher wirksam ausgewiesene Gemeinbedarfs- sowie Verkehrsflächen.



A. Planungswahl

Im Folgenden werden die Gründe dargelegt, aus denen der Plan nach Abwägung der geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

A.1 Planungsziel und Grundzüge

Beabsichtigt ist das erkannte infrastrukturelle Defizit im Ort zu beseitigen. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist eine nachhaltige Verbesserung des Einzelhandelsangebotes mit Waren des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung und Gäste. Zu den Grundzügen der Planung gehört die Beschränkung auf bisher bereits verbindlich ausgewiesene Bau- und Verkehrsflächen sowie eine Nicht-Inanspruchnahme bisher freier Landschaft, Außenbereichsflächen. Ein weiterer Grundzug ist die Verträglichkeit mit den in der Nachbarschaft gelegenen Weiterbestandteilen der „Oberharzer Wasserwirtschaft“.

A.2 Wesentliche Inhalte der Planung

Die Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes für Bevölkerung und Gäste sowie eine privatwirtschaftliche Folgenutzung des ehemaligen gemeindlichen Bauhofs vorbereiten. Zu diesem Zweck sollen Darstellung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ und „Gemeinbedarfsfläche“ in eine „Mischbaufläche“ geändert werden.

A.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Basis konkreter Standortanforderungen und Definition eines Suchraums wurden insgesamt 15 Leerstände sowie 18 weitere bebaute und unbebaute Grundstücke bewertet (s. „Nahversorger Hahnenklee – Analyse Standortpotentiale“, Stadt Goslar 2022). Im Ergebnis hat sich der bestehende „Überlauf“-Parkplatz am Ortseingang von Hahnenklee als der mit Abstand bestgeeignete Standort herausgestellt.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Folgenden ist kurz zusammengefasst, auf welche Art und Weise die Umweltbelange berücksichtigt wurden.

B.1 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten lagen der Umweltprüfung zugrunde:

- Antrag zur Eintragung der Oberharzener Wasserwirtschaft in die UNESCO-Welterbe-liste – Erweiterung der UNESCO-Welterbestätte Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“, Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) aus dem Jahr 2008; einschließlich dem „Anhang C – Managementplan“, NLD 2007
- „Ökologische. Vorstudie zum Entwicklungsbereich Bockswieser Straße im Rahmen der Vorbereitung der Bauleitplanung und eines Antrags auf LSG-Entlassung“, ALNUS, Bad Harzburg, 16.07.2021
- „Schalltechnische Vorabstellungnahme...“ Fachbüros Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbH, 25.07.2022
- „Umweltbericht zum Bebauungsplan 512 Bockswieser Straße“, ALNUS, 07.08.2022 einschließlich Anlagen zu den Themen Wald, Landschaftsschutzgebiet und Welterbe.
- Nahversorger Hahnenklee – Analyse Standortpotentiale“, Stadt Goslar FB 3 FD 3.1.3, 17.08.2022

B.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung

Die geplante 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar bereitet die Ansiedlung eines Nahversorgers im nordöstlichen Bereich des bisherigen Schotterparkplatzes an der Bockswieser Straße und die privatwirtschaftliche Umnutzung des ehemaligen gemeindlichen Bauhofes vor. Zu diesem Zweck werden Flächen, die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen ausgewiesen waren, nun als Mischbaufläche dargestellt.

Diese Planung bereitet Umweltauswirkungen vor, die bezüglich der meisten Schutzgüter bereits auf Grundlage bestehenden Planungsrechts bisher schon zulässig waren bzw. erfolgt sind. Dies betrifft beispielsweise die bereits vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des gemeindlichen Bauhofes sowie die Möglichkeit die Verkehrsflächen weitgehend zu versiegeln. Nur bezüglich der Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit von Bestandteilen des Welterbegutes Oberharzener Wasserwirtschaft gehen die Auswirkungen der geplanten Neu-Bebauung des Parkplatzes über das bisher schon erfolgte oder zulässige Maß hinaus.

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht jedoch einen Bebauungsplan mit verbindlichen Regelungen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich dieser Auswirkungen zu entwickeln. Darüber hinaus beinhaltet dies auch die Möglichkeit weitere städtebaulich begründete Umweltauflagen, welche wie die Begrünung von Gebäuden und Stellplätzen bisher nicht verbindlich festgesetzt waren, zu entwickeln.

B.3 Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggf. abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring wird daher auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

C. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung wurden in folgender Art und Weise berücksichtigt:

C.1 Verfahren

Die 108. Flächennutzungsplan-Änderung wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 512 "Bockswieser Straße" durchgeführt. Die Änderung wurde aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt, mithin der Neufassung vom 20.03.17. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird. Nur die gegenüber der bisherigen Rechtslage vorgesehenen Änderungen sind Gegenstand dieses Verfahrens, einschließlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ersetzt dabei gemäß § 50 UVPG eine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung.

- a) Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2021 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst.
- b) Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einschließlich des sog. „Scoping“ zur Ermittlung des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wurden durch öffentlichen Aushang vom 20.12.2021 bis 31.01.2022 sowie durch Anschreiben der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Umweltverbände vom 17.12.2021 mit Fristsetzung bis zum 31.01.2022 durchgeführt.
- c) Am 20.09.2022 wurde vom Verwaltungsausschuss den Entwürfen zugestimmt und der Auslegungsbeschluss gefasst.
- d) Nach Bekanntmachung in der Goslarschen Zeitung am 24.09.2022 erfolgte vom 04.10 bis zum 04.11.2022 die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Umweltverbände wurden mit Schreiben vom 29.09.2022 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2022 gebeten.
- e) Der Rat der Stadt Goslar behandelte die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am 25.04.2023.

C.2 Abwägung

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren sind in die Abwägung eingeflossen. So wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Geltungsbereich erheblich verkleinert und die Planung überarbeitet:

- Die bisher beabsichtigte Ansiedlung eines touristischen Angebotes in diesem Bereich ist nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung. Die Ansiedlung eines Nahversorgers wird dagegen weiterverfolgt.
- Der Geltungsbereich wurde deutlich verkleinert und beschränkt sich räumlich nun auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 501 „Rathausstraße“.
- Hinzuge treten ist die Überplanung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche des früheren städtischen Bauhofs.
- Eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit der Planung nicht mehr verbunden.
- Die bisher geplante Darstellung einer Sonderbaufläche wird nicht mehr verfolgt. Stattdessen ist eine Mischbaufläche geplant.

Dadurch wurden die Umweltauswirkungen der Planung fast vollständig vermieden bzw. erheblich vermindert.

Im Zuge des Feststellungsbeschlusses wurde insbesondere folgende Behandlung von Stellungnahmen entschieden:

- a) Den aktuellen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets trotz Berichtigungsbedarf in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen sowie die Zusammenhänge in Begründung und Umweltbericht ausführlicher dazulegen.
- b) Das auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dem Immissionsschutz mit Einhaltung des Trennungsgebotes und einer Gebietsgliederung mit einer zulässigen Benachbarung von Misch- zu Wohnbauflächen sowie der grundsätzlich anzunehmenden Verträglichkeit gemäß Beurteilung des Schallschutzgutachters ausreichend Rechnung getragen wurde.
- c) Die schadlose Abführung des Niederschlagswassers durch Ertüchtigungen der bisherigen Anlagen möglich ist.

Goslar, 03.08.2023

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Fachdienst Stadtplanung

i.A.

gez.
Lars Michel