



B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan der Stadt Goslar
Nr. 143.6 „Marienbad-Schieferweg“; 6. Än-
derung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Ma-
rienbad-Schieferweg“ im beschleunigten
Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Stand: Januar 2019
gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

1. Geltungsbereich / Bestand
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Bisheriger Rechtszustand
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Abstimmung mit der Raumordnung
4. Verfahren und bisheriger Verfahrensablauf
5. Planungsinhalt
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Nachrichtliche Übernahme
6. Hinweise
7. Behandlung von Anregungen (wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt)

Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **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)
- **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** (DSchG ND) in der Fassung vom 30.05.1978 (Nds. GVBL.S. 517), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

1. Geltungsbereich / Bestand

Beim aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits zurückgebauten Kinderspielplatz, der sich noch im Eigentum der Stadt Goslar befindet.

Der genaue Geltungsbereich des an der Straße „Reinkamp“ gelegenen Grundstückes (Flur 19, Flurstück 10/26) ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Nach der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Veräußerung geplant.

2. Anlass und Ziel der Planung

In Anlehnung an den Ratsbeschluss vom 21.07.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 2015/77-05), zum Rückbau von öffentlichen Spielplätzen, soll, wie bereits erwähnt, der Spielplatz Reinkamp in einer Größe von 441 m² zurückgebaut werden.

Geplant ist nun die Errichtung von fünf Garagen. Dadurch kann das Grundstück angemessen genutzt werden.

Diese Baumaßnahme lässt eine städtebaulich verträgliche und gewünschte Nutzung erwarten und darüber hinaus werden hierdurch dem dringenden Bedarf nach Garagen in diesem Bereich Rechnung getragen. Eine Wohnbebauung ist aufgrund der Größe des Grundstückes nicht möglich.

Auf Grund der geplanten Nutzung ist die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes (Nr. 143 „Marienbad-Schieferweg“) erforderlich, weil der betroffene Bereich im Geltungsbereich des bereits erwähnten Bebauungsplanes, der seit 31.05.1967 rechtsverbindlich ist, als öffentliche Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen worden ist.

3. Bisheriger Rechtszustand

3.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Goslar sieht für den betroffenen Bereich eine Wohnbaufläche vor, demzufolge ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Abstimmung mit der Raumordnung

Die grundlegende Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 30. Januar 2008 Rechtskraft. Insgesamt in neuer Fassung bekannt gemacht wurde das LROP 2008 im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 22. Mai 2008.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes nicht tangiert, d.h. eine Nutzungsänderung, die im Widerspruch zur Raumordnung steht, ist nicht vorgesehen.

4. Verfahren und bisheriger Verfahrensablauf

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 143.6 „Marienbad-Schieferweg“ wird unter Beachtung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da alle Kriterien dafür erfüllt werden.

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Der Geltungsbereich ist < 20.000 m² Grundfläche
- Keine Beeinträchtigung von Biotopen der Flora und Fauna
- keine Beeinträchtigungen von LSG, NSG oder besonders geschützten Biotopen
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Demzufolge wurde das Verfahren des Bauleitplanes einvernehmlich mit den Ratsgremien bzw. mit Schreiben vom 25.05.2018 an den Ratsmitgliedern (s. Mitteilung Nr. 2018/149) ohne formellen Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch die Bekanntmachung in der Tagespresse in der Zeit vom 22. September bis einschließlich 08. Oktober 2018 statt.

Seitens der Bevölkerung sind keine Einwände oder Anregungen eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2018 um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind auch keine Anregungen eingegangen.

5. Planungsinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den betroffenen Bereich, im Hinblick auf den § 4 BauNVO, ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen festgelegt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung mit 0,4 sich an die im Bebauungsplan festgelegte überbaubare Fläche orientiert.

Zum Erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche der Erhalt der bereits bestehenden sieben Bäume, die sich auf dem rückwärtigen Bereich der geplanten Garagen befinden, berücksichtigt bzw. als zu erhaltenden Bäume im Bebauungsplan festgelegt wurden. Diese Festlegung war insofern erforderlich, als dass diese sich zum einen auf einer Böschung befinden, so dass an dieser Stelle die Errichtung von Garagen nicht ohne weiteres möglich wäre zum anderen bleiben dadurch das nachbarliche Interesse gewahrt.

Wie aus dem beigefügten Bebauungsentwurf hervorgeht, konnte der Erhalt der drei im vorderen Bereich des Grundstückes befindlichen Bäume (1x Acer, 2x Sorbus) nicht mehr abgesichert werden, so dass die als zu fällende Bäume gekennzeichnet wurden.

Ein Ausgleich dafür ist unter Beachtung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 nicht erforderlich.

5.2 Nachrichtliche Übernahme Hinweise

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Flächen mit teilweise erheblichen Bodenbelastungen gemäß BPG-VO gekennzeichnet.

In die Planzeichnung wird die Nachrichtliche Übernahme aufgenommen, dass es sich um Flächen mit teilweise erheblichen Bodenbelastungen gemäß der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) handelt. Im Landkreis Goslar treten großflächig harztypische Bodenbelastungen auf. Der Großteil der Siedlungen des Landkreises Goslar ist von der Bodenplanungsgebietsverordnung erfasst. Die Belastungen beruhen auf historische Nutzungen (Bergbau und Handwerk). Das Gebiet befindet sich im Teilgebiet 4 dieser Verordnung.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Die Belastung der Böden muss vorhanden und nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheitsgefährdend sein. In der Regel handelt es sich um Altstandorte mit bekannten Nutzungen. Die BPG-VO stellt dagegen großflächig Belastungen dar, die aufgrund der historischen Nutzungen des Harzraumes entstanden sind. Es handelt sich um flächenhafte Belastungen von Gebieten die stichprobenartig ermittelt worden sind. Mit dem Verweis auf die Bodenplanungsgebietsverordnung und der aus der oben genannten Verordnung des Landkreises entnommenen Formulierung „harztypische Bodenbelastung“ sowie „teilweise erheblichen Bodenbelastungen“ kommt der Bebauungsplan der Hinweispflicht nach.

6. Hinweise

Brandschutz

Entsprechend der geplanten Nutzung ist als Grundsatz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die ggf. notwendige Anordnung eines Hydranten ist mit dem Stadtbrandmeister Goslar abzustimmen.

7. Behandlung von Anregungen

C 1 Stellungnahme vom 29.01.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung in der Goslarschen Zeitung vom 10.01.2019. Gegen die in der Betreffzeile genannte Änderung des Bebauungsplanes erheben wir hiermit

Widerspruch.

Für unseren Widerspruch führen wir folgende Begründungen an:

1. Ein so schönes Parkgrundstück mit geschütztem Baumbestand mit 5 Garagen zu bebauen, sollte in der heutigen Zeit nicht zugelassen werden.
2. Desweiteren sind bereits an dem angrenzenden Grundstück schon 5 Garagen vorhanden, also wären es dann 10 Garagen. Ist zum Ansehen auch nicht schön.
3. Am Reinkamp sind auch viele Touristen- Radfahrer und Wanderer unterwegs. Weil Einzugsgebiet Granetal- und Innerstetalsperre Rad- und Wanderwege.
4. Als Anlieger würde unser Grundstück an Wert verlieren. Da eine Lärmbelästigung durch die Nutzer entstehen würde.
5. Des Weiteren sehen wir uns schon durch die Glas- und Papiercontainer direkt vor unserem Grundstück belästigt.
Wir werden versuchen bei einem Gespräch mit der Stadt Goslar die Punkte zu klären.

Auch finden wir einen Ortstermin für angemessen.

Behandlung:

Den Einwänden wird nicht gefolgt. Das Planungsziel und die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Nach Aufgabe der Spielplatznutzung soll das städtische Grundstück privatisiert werden. Hierbei ist es Ziel, den überwiegenden Teil des vorhandenen Baumbestandes aufgrund seiner Qualität durch den Bebauungsplan abzusichern und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche wird dadurch hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt und kommt für eine Wohnbebauung nicht in Frage.

Demgegenüber ist einhergehend mit der stetigen Zunahme der Anzahl privater PKWs auch der Bedarf an geschütztem Parkraum gestiegen. Dieses gilt insbesondere für eine durch Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau geprägte Wohnlage wie sie im Umfeld des ehemaligen Spielplatzgrundstückes nördlich der Straße Reinkamp besteht.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 143 sind diverse Flächen für Garagen festgesetzt. Die über die vorliegende Änderung ermöglichte Errichtung von 5 Garagen fügt sich ins städtebauliche Konzept ein und bildet somit keinen baulichen Fremdkörper. Die Anzahl von 5 Garagen lässt.

weder auf unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft noch auf einen Werteverfall umliegender Immobilien schließen. Auch ist nicht nachvollziehbar, dass durch die Errichtung von 5 Garagen die Nutzung und Attraktivität der Straße Reinkamp für bestimmte Nutzergruppen beeinträchtigt wird.

Die auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen gehören zur zurückliegenden Geschosswohnungsbebauung und bilden mit den durch die Planänderung ermöglichten keine bauliche Einheit.

Die erwähnten Sammelcontainer stehen im Bereich einer Aufweitung auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung.

D 1 Landkreis Goslar Stellungnahme vom 27.06.2018

Zu o.a. Planunterlagen nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:
Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen weiterhin keinen grundsätzlichen Bedenken. Es wird begrüßt, dass zumindest ein Teil des Baumbestandes erhalten wird. Ich bitte darum, dass zusätzlich zu der zeichnerischen Festsetzung „Bäume erhalten“ zur Erläuterung folgende textliche Festsetzung aufgenommen wird: „Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.“

Bodenschutz:

Aus Rechtssicherheitsgründen ist das Planzeichen „BP“ mit dem in § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB genannten Gesetzestext für die bodenschutzrechtliche Kennzeichnung zu erläutern.

Behandlung:

Den Empfehlungen des Landkreises wird gefolgt.

D 2 Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 17.01.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten die Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit der Telekom Deutschland GmbH, Bonn bestehend in dem Recht auf Errichtung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungseinschränkung.“

Behandlung:

Die Planzeichnung wird ergänzt.

Begründung:

Nach dem von der Telekom vorgelegten Plan wird das Plangebiet lediglich im Bereich der südwestlichen Ecke von einer Telekomleitung gequert. Für diesen Bereich wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt.

D 3 Stadtentwässerung Goslar GmbH Stellungnahme vom 29.01.2019

Zum o.g. Bebauungsplan der Stadt Goslar gibt es aus unserer Sicht folgende Anregungen:

Die Stellungnahme vom 02.10.2018 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 02.10.2019 zum o.g. Bebauungsplan der Stadt Goslar gibt es aus unserer Sicht folgende Anregungen:

In der Straße „Reinkamp“ ist ein Regenwasserkanal der öffentlichen Kanalisation vorhanden.

Der maximal zulässige Abfluss des geplanten Grundstücks, der sich am natürlichen Abfluss des unbebauten Gebietes orientiert und an den Regenwasserkanal in der Straße „Reinkamp“ abgegeben werden kann, beträgt 5,0 Liter je Sekunde und Hektar (l/s*ha).

Die darüberhinausgehenden Niederschlagswassermengen müssen in das städtische Kanalnetz über Rückhaltungen (z.B. Regenrückhaltebecken, Stauraumkanäle oder Zisternen), die gemäß DWA Arbeitsblatt 117 nachzuweisen sind und mit entsprechender Drosseleinrichtung versehen sind, gedrosselt bzw. zeitverzögert eingeleitet werden.

Bei der Überprüfung der uns vorliegenden Hausanschlussakten wurde in dem Bereich des B-Plangebietes kein Schmutz- oder Regenwasserhausanschluss gefunden. Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass ein Entwässerungsantrag gemäß § 6 Abs. 1 der Abwassersatzung der Stadt Goslar in 2-facher Ausfertigung rechtzeitig vor Baubeginn an Frau Meier, Odermarkplatz 1, 38640 Goslar zur Prüfung der Genehmigung einzureichen ist.

Behandlung:

Das Erfordernis einer Änderung der Planzeichnung oder der Begründung wird nicht gesehen.

Begründung:

Sofern zur Entwässerung des Plangrundstückes Maßnahmen für einen verzögerten Abfluss durchzuführen sind, ist dieses im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln. Die erforderlichen Anträge sind vom zukünftigen Eigentümer zu stellen.

Stadt Goslar

Gezeichnet
Abbas Khalili