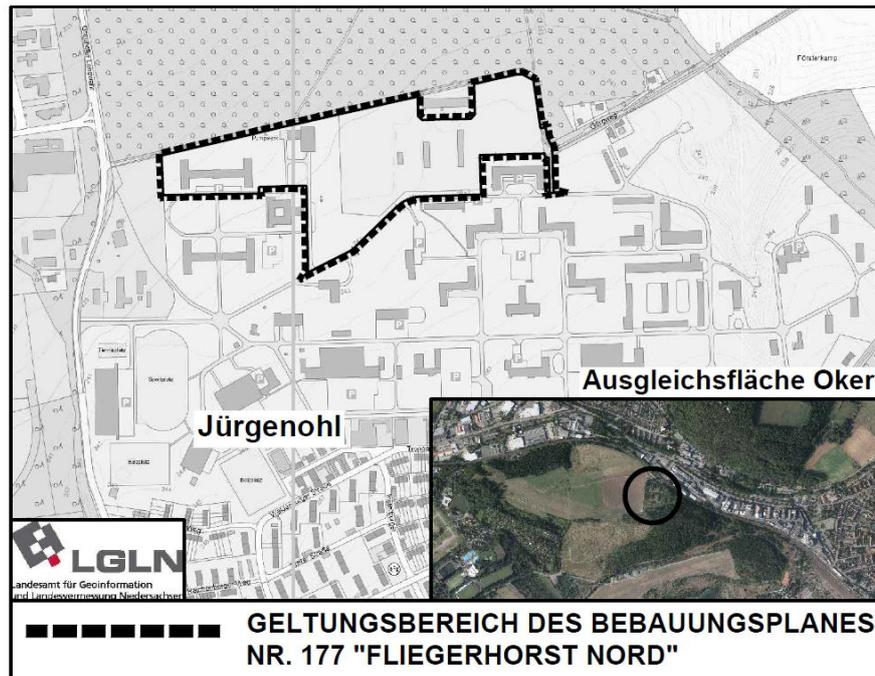


Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 103. Änderung Flächennutzungsplan „Fliegerhorst Nord“

Die 103. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Goslar für den Bereich „Fliegerhorst Nord“ wurde vom Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) mit Bescheid vom 24.02.2021 (Az.: ArL-BS 21101-153005-103/875) genehmigt. Die 103. Änderung wurde mit Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Goslar am 25.02.2021 wirksam. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Goslar. Hier bindet das Areal des ehemaligen Fliegerhorstes nördlich an den Stadtteil Jürgenohl an. Der Geltungsbereich der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Norden der Gesamtfläche des Fliegerhorstes. Die 103. FNP-Änderung wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 177 „Fliegerhorst Nord“ aufgestellt und umfasst denselben Geltungsbereich.



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

Ziel der Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des nördlichen Fliegerhorst-Areals unter Berücksichtigung der bestehenden Nachfragesituation zu schaffen. Hierzu soll auf einem Großteil der ca. 8,2 ha großen Fläche Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden, um damit der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können.

Die Planung ist vorrangig aber nicht ausschließlich auf die Bauwilligen ausgerichtet, deren Wunsch darin besteht in attraktiven Stadtrandlage ein Grundstück in ansprechender Größe zu erwerben. Sie soll daher die weitgehende Umnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu Baugrundstücken ermöglichen. Die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner wird durch die angestrebte Siedlungsentwicklung dadurch gefördert, dass den Erwerbern der Grundstücke unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen eine Gestaltung ihres Eigenheims und des privaten Gartens gemäß eigener Vorstellungen und Wünschen ermöglicht wird. Die Lage in unmittelbarer Waldnähe, kurze Wege zum Einkaufen, zu Gesundheitseinrichtungen und die direkte Anbindung an die Kernstadt tragen ebenfalls zur Attraktivität der Wohnlage bei.

Neben Flächen für ca. 67 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser soll auch die Möglichkeit der Nachnutzung ehemaliger Militärgebäude ergänzt durch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienwohnformen mit ca. 56 Wohneinheiten) geschaffen werden. Darüber hinaus soll ein Teil der westlich angrenzenden Gewerbefläche als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt werden, um für den vorhandenen Gebäudebestand eine mit der angrenzenden Wohnbaufläche verträgliche Nutzung einzuräumen und zu sichern.

Die **Grundzüge der Planung** stellen sich dabei wie folgt dar:

- Ermöglichung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Nachnutzung/Konversion vormals militärisch genutzter und vorgeprägter Flächen und zu erhaltender Gebäudebestände.
- Vermeidung der Inanspruchnahme freier Landschaft im Sinne des sogenannten „Flächen-Recycling“ und gemäß dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers und Ausbildung klarer Raumkanten,
- Belebung und Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgebietes,
- Berücksichtigung einer relativ starken Nachfrage nach Wohnbauland zur Bindung von Einwohnern an die Stadt.

Grundsätzlich wird anders als zu Zeiten der militärischen Nutzung, Radfahren und Fußgängern ein Queren des Gebietes und somit das Erreichen des nördlich angrenzenden Waldes, über das geplante Straßen- und Wegenetz ermöglicht. Eine Grundausstattung mit 3 vernetzenden Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung ist nach wie vor Bestandteil der Gesamt-Planung des Konversionsgeländes (von Ost nach West):

- Bunzlauer Weg – Im Fliegerhorst – Görgweg;
- Marienburger Str. – Mittelkamp – Görgweg;
- Waldenburger Str. – Franzosenhai – Walter-Krämer-Str. – Görgweg.

Das in diese Wegeverbindungen öffentliche Straßen, insbesondere Anliegerstraßen einbezogen sind ist nicht unüblich. Abschnitte dieser Wegeverbindungen sind aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Erschließung des Quartiers noch nicht erstellt. Großzügige Grünverbindungen sind nicht durchsetzbar, da die Stadt das Erschließungs- und Vermarktungsrisiko für das Konversionsgebiet nicht tragen wollte bzw. konnte und speziell für öffentlichen Grünflächen im Quartier keine Haushaltsmittel zur Verfügung standen und stehen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bebauung der Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Hahndorf mit Einfamilienhäusern aufgrund der anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen.

A.2 Wesentliche Inhalte der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung ist die bisherigen Flächen für Wald und Landwirtschaft in Mischbau- und Wohnbauflächen umzuwandeln. Damit soll der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen und die Bevölkerung gebunden werden. Desweiteren wird in einem getrennten Geltungsbereich (Im Schleeke) eine Sonderbaufläche in Fläche für Wald umgewandelt. Dies der planungsrechtlichen Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme.

A.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Allerdings sind dabei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Planung zu berücksichtigen.

Mit Ratsbeschluss vom 23.10.18 (Sitzungsvorlage 269/2018) wurde das Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar vom Mai 1993 zum dritten Mal fortgeschrieben bzw. neu gefasst zum Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar 2018. Die in Punkt 4 des Wohnflächenkonzeptes 2018 dargestellten „Standorte für potentielle Wohngebiete bis 2030“ sollen bauleitplanerisch für die Bebauung vorbereitet werden - sofern das nicht bereits geschehen ist, Stichwort: Am Schneckenkamp in Wiedelah.

Das Wohnflächenkonzept kann allerdings jederzeit um bisher nicht betrachtete Flächen – insbesondere zur Siedlungsabrundung – per Ratsbeschluss ergänzt werden. Die ist insbesondere erforderlich, wenn die Entwicklung von im Konzept enthaltene Flächen auf nachhaltige Schwierigkeiten stößt. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass auch früher als „einfach“ eingeschätzte Siedlungserweiterungen in die freie Landschaft mit erheblichen Aufwendungen in Planung und Erschließung verbunden sind. Die Konversion des nördlichen Fliegerhorstgeländes verursacht dagegen aufgrund der im südlichen Teil geschaffenen Infrastrukturen (z.B. Straßen, Kanalisation, Regenrückhaltung, Nahversorgungszentrum, Anbindung ÖPNV) relativ geringe Aufwendungen.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

B.1 Fachgutachten

- „Erfassung von Biotopen sowie Untersuchungen zu ausgewählten Tier- und Pflanzengruppen auf dem Gelände des ehem. Fliegerhorstes Goslar“ Biotoptypenkartierung Fliegerhorst“, Biodata GbR, Braunschweig, 2010
- „Biologischer Ergebnisbericht mit Hinweisen zur Kompensation“, Dr. Fahlbusch+Partner, Clausthal-Zellerfeld, 14.12.2020
- „Schalltechnische Untersuchung...1. Fortschreibung“, GTA, Hannover, 11.11.2020
- „Waldkundlicher Fachbeitrag...“, ALNUS, Bad Harzburg, 17.08.2020
- „Waldrechtliche Kompensation...“, ALNUS, Bad Harzburg, 24.11.2020

B.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung

Das nördliche Areal des ehemaligen Fliegerhorstes Goslar soll für eine Siedlungsentwicklung überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Entwicklung ist Teil der Konversion des gesamten Areals im Sinne eines „Flächenrecycling, also der Überplanung bereits vorgenutzter bzw. vorgeprägter Flächen zur Vermeidung der Inanspruchnahme freier Landschaft. Diese Entwicklung ist mit Umwandlung von Waldbeständen und anderen Eingriffen in Natur und Landschaft einschl. des Lebensraumes einheimischer Tierarten verbunden. Diese Eingriffe werden durch Neuaufforstung einer Fläche „Im Schleeke“, Renaturierung im „Schalker Moor“ und einer Grünlandentwicklung im Försterberg sowie innerer Durchgrünung der Bauflächen kompensiert.

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 103. Änderung des Flächennutzungsplanes wird 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 neu gefasster 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 17.03.2020 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 14.04. bis 15.05.2020 sowie durch Anschreiben der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Umweltverbände vom 17.04.2020 mit Fristsetzung bis zum 22.05.2020 durchgeführt.
- c) Am 29.09.2020 wurde vom Verwaltungsausschuss den Entwürfen zugestimmt und der Auslegungsbeschluss gefasst.
- d) Nach Bekanntmachung in der Goslarschen Zeitung am 02.10.2020 erfolgte vom 10.10 bis zum 09.11.2020 die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Umweltverbände wurden mit Schreiben vom 30.09.2020 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2020 gebeten.
- e) Der Rat der Stadt Goslar behandelte die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am 26.01.2020.

C.2 Abwägung

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren sind in die abschließende Abwägung vor dem Feststellungsbeschluss eingeflossen. Im Zuge dieser Behandlung der Stellungnahmen wurde insbesondere entschieden:

- a) Die Planung nicht vorrangig am sog. „Ackers-Gutachten“ aus dem Jahr 2010/11 zu orientieren. Seitdem haben sich die Baulandnachfrage sowie die Erschließungsplanung nicht zuletzt aufgrund von zwischenzeitlichen politischen Weichenstellungen erheblich verändert.
- b) Der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, sowohl in Form von Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser, durch entsprechende Darstellung von Misch- und Wohnbauflächen im Plangebiet nachzukommen. Den Wohnbauflächen wurde dabei der Vorrang vor der Entwicklung von Gewerbebauflächen oder überörtlichen Grünstrukturen gewährt.
- c) Die Umwandlung der im Plangebiet gelegener Waldflächen in Wohnbauflächen vorzubereiten, einschließlich der Umwidmung einer Sonderbaufläche „Im Schleeke“ zu einer „Fläche für Wald“ als Teil des walddrechtlichen Ausgleichs. Dies basiert auch auf einem positiven Prüfergebnis bezüglich der raumordnerischen Belange zum Wald.

d) Mit den wald- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen Dritter zu belasten. Stattdessen sind alle Ausgleichsmaßnahmen sowohl anteilig in den Bauflächen als auch auf externen Flächen in der Verfügungsgewalt der Stadt bzw. des Erschließungsträgers verortet.

Im Wortlaut sind alle behandelten Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis dem Kap. VII., Seiten 40 bis 56 der Begründung zur 103. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Goslar zu entnehmen.

Goslar, 01.03.2021

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Fachdienst Stadtplanung

i.A./gez.

Lars Michel