



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 172 „Fliegerhorst“

Gleichzeitig Aufhebung d. Bebauungspläne

- **Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“**
- **Nr. 171 „Fliegerhorst West“**

Stand: 04.01.2018

§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|-----------------------------|---|
| Rechtliche Grundlagen | 3 |
| Gender-Mainstreaming | 3 |

TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

| | |
|---|----|
| 1. Planungsanlas, Ziele und Grundlagen | 3 |
| 1.1 Anlass der Planung | 3 |
| 1.2 Ziele und Grundzüge der Planung | 4 |
| 1.3 Geltungsbereich und städtebaulicher Bestand | 4 |
| 1.4 Bisherige Rechtslage | 10 |
| 1.5 Vorgaben der Raumordnung | 11 |
| 1.6 Verfahrensablauf | 12 |
| 2. Planungsinhalt | 12 |
| 2.1 Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise | 13 |
| 2.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung | 14 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung / Anlagen | xx |
| 2.6 Grünordnung | xx |
| 2.7 Wasserflächen, Wasser- und Hochwasserschutz | 14 |
| 2.8 Boden / Altlasten | xx |
| 2.9 Immissionsschutz | xx |
| 2.10 Klimaschutz | xx |
| 2.11 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung und Hinweise | xx |
| 2.12 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) | 15 |

TEIL 2 UMWELTBERICHT

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 21 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes | 21 |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen | 21 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 26 |
| 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut | 26 |
| 2.2 Wechselwirkungen | 29 |
| 2.3 Entwicklungsprognosen | xx |
| 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | xx |
| 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | xx |
| 2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB | 32 |
| 3. Zusätzliche Angaben..... | 35 |
| 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren | 35 |
| 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) | 35 |
| 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 35 |
| 3.4 Quellen | 35 |
| 4.0 Zusammenfassende Erklärung | 35 |

TEIL 3 ALLGEMEIN

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. Städtebauliche Daten..... | 12 |
| 2. Ordnungsmaßnahmen | xx |
| 3. Kosten und Finanzierung | xx |
| 4. Behandlung der Anregungen | |

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).
- **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) v. 21. März 2002, letzte berücksichtigte Änderung: § 15 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97)

Gender-Mainstreaming

Durch den Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen sollen keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen ausgelöst werden. 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, Ziele und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Die städtebauliche Neustrukturierung zur Nachnutzung des ehemaligen Fliegerhorstgeländes ist in der Umsetzung. Seit Inkrafttreten der Bebauungsplänen Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und Nr. 171 „Fliegerhorst West“ am 30.08.2016 haben sich Nutzungsinteressen einschließlich der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit konkretisiert.

Die zwischenzeitlich gewachsenen Erfahrungen und Erkenntnisse von Erschließungsträger und Stadt zeigen deutlich neue Anforderungen an die Stadtentwicklung auf. Dies basiert im Wesentlichen auf einerseits einer differenziert einzuschätzenden Nachfrage bezüglich der Gewerbeflächen und andererseits auf einer unerwartet starken Wohnbaulandnachfrage. Hinzu treten Nutzungsinteressen, welche aufgrund ihrer Anforderungen an die Rücksichtnahme seitens der Nachbarschaft nur schwer in dem Gebietstyp Gewerbegebiet zu integrieren sind. Dies führt wiederum zu sich ändernden Anforderungen an die öffentliche und private Infrastruktur im Stadtteil.

Die Nutzung der Chancen und eine entsprechende Steuerung dieser Entwicklung erfordert zahlreiche und teilweise auch umfangreichen Änderungen in beiden bestehenden Bebauungsplänen. Zudem entsprechen die Grenzen der Geltungsbereiche beider Pläne zueinander nicht mehr den zwischenzeitlich entstandenen Flurstücksgrenzen, sodass einige Baugrundstücke derzeit teilweise in dem einen, teilweise in dem anderen Plan liegen.

Aus Gründen der Rechtsklarheit wird daher der beide Geltungsbereich umfassende Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“ neu aufgestellt. Im Zuge dieses Verfahrens werden damit gleichzeitig die Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und Nr. 171 „Fliegerhorst West“ aufgehoben. Durch die nun feststehenden Flurstücksgrenzen wird auch die Abgrenzung zum östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 169 geringfügig verändert.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Der ehemalige Fliegerhorst am nördlichen Stadtrand von Goslar umfasste ein ca. 63 ha großes Gelände mit diversen Hallen, Werkstätten, Unterkunfts- und Versorgungsgebäuden, welches seit dem Abzug der Bundeswehr im Jahr 2010 brach lag und im selben Jahr entwidmet wurde. Ziel der seinerzeitigen Planung war die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um dieses für die Stadtentwicklung der Stadt Goslar bedeutsame Gebiet in eine zivile Nutzung zu überführen. Zudem sollte die planungsrechtliche Steuerung eine funktionale und städtebauliche Integration dieser Konversionsfläche in das Stadtgebiet Goslars gewährleisten.

Diese grundsätzlichen Ziele gelten auch für den Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“, der die bisherigen Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und 171 „Fliegerhorst West“ ersetzt. Dabei sollen die vorgesehenen Änderungen die sich aus den aktuellen Entwicklungen ergebenden Chancen nutzen und im Sinne eines geordneten und nachhaltigen Städtebaus steuern.

Das städtebauliche Konzept und somit die Grundzüge der Planung basierten seinerzeit auf dem Gutachten des Büro Ackers und Partner zur städtebaulichen Entwicklung des Fliegerhorstes. Diese Grundzüge gelten mit teilweise etwas veränderten Schwerpunktsetzungen auch für den neuen Bebauungsplan Nr. 172 weiterhin:

- a) Das Ensemble der historischen Gebäude als bauliches Zeugnis einer Epoche erlebbar erhalten. Dafür im Sinne einer umfassenden, also auch den wirtschaftlichen Aspekt berücksichtigende Nachhaltigkeit, die Erhaltung durch eigenständig tragfähige Nachnutzungen unterstützen.
- b) Schaffung von Expansions- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe einschließlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

- c) Berücksichtigung einer relativ starken Nachfrage nach Wohnbauland zur Bindung von Einwohnern an die Stadt
- d) Nutzbarmachung der Konversionsflächen für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme freier Landschaft im Sinne des so. „Flächen-Recycling“
- e) Anpassung der Infrastruktur an die Anforderungen im Sinne der städtebaulichen Integration des Quartiers. Dies beinhaltet beispielweise:
 - Modernisierung der Erschließungsanlagen (Straßen, Kanalisation)
 - Gewährleistung einer fahrradtauglichen und fußläufigen Anbindung des Quartiers an die weitere Stadt sowie eine Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr auch außerhalb öffentlicher Straßen
 - Zeitgemäße Nahversorgungsangebote bei Vermeidung negativer Auswirkung auf andere zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Goslar
 - Verstärkt Ermöglichung auch sozialer Einrichtungen wie beispielsweise eine Kindertagesstätte
- f) Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen einschließlich von Waldflächen zur inneren Gliederung und Einbindung in die Ortslage und umgebende Landschaft

1.3 Geltungsbereich und städtebaulicher Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Fliegerhorst“ entspricht der Gesamtheit der Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und Nr. 171 „Fliegerhorst West“ sowie einer kleineren Fläche des Bebauungsplanes Nr. 169.

Der fast vollständig erhaltene Gebäudebestand aus den 30er Jahren in der klassischen Anordnung eines militärischen Fliegerhorstes stellt aus architektonischen und denkmalschutzrechtlichen Gründen eine Besonderheit dar. Die Zuordnung der einzelnen Gebäudeeinheiten entspricht der funktionalen als auch sozialen Gliederung eines Fliegerhorstes der dreißiger Jahre, der sich stets aus einem Offiziersstab mit drei Flugzeugstaffeln zusammensetzte.

Die im Rahmen der Aufstellung der Pläne Nr. 170 und 171 erfassten Bestandsgebäude sind mit Ausnahme des Küchenblocks, einer baufälligen Halle (Standort Nahversorgungszentrum) und eines Unterkunftsgebäudes im Nordwesten des Plangebietes weiterhin vorhanden. Zwischenzeitlich befindet sich das Nahversorgungszentrum im Bau und die Erneuerung des Straßen- und Kanalnetzes schreitet voran.

1.4 Bisherige Rechtslage

Verbindliches Planungsrecht

Die Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und 171 „Fliegerhorst West“ sind seit dem 30.08.2016 rechtsverbindlich, um Vorhaben gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit im Parallelverfahren geändert. Die geplanten Änderungen bezüglich von Baugebietstypen erfordern wiederum eine Änderung der Darstellungen zu Bauflächen im Parallelverfahren.

Denkmalschutz

Das gesamte Areal steht seit 1995 als Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz (§ 3 (3) NDSchG). Desweiteren sind einige Gebäude als Einzeldenkmal geschützt.

Waldrecht

Im Zuge der Planungen zur Konversion des Fliegerhorstes wurde ein waldrechtliches Gutachten erstellt. Soweit die hierbei als Wald attestierten Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollten, erfolgte die Waldumwandlung im Rahmen der Abwägung zu den Satzungsbeschlüssen der Bebauungspläne Nr. 170 und 171. Der erforderliche waldrechtliche Ausgleich war Bestandteil der Abwägungsentscheidung und wird in der Stadtforst Goslar sowie auf einer Ackerfläche in der Gemarkung

Bettingerode durchgeführt. Waldflächen die erhalten werden sollten wurden entsprechend als „Fläche für Wald“ festgesetzt.

1.5 Vorgaben der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (heute Regionalverband Großraum Braunschweig), rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“ und ist u.a. als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt. 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. Die Belange der Trinkwassergewinnung sind zu beachten und zu berücksichtigen, da der Geltungsbereich von einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig überlagert wird.

1.6 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“ wurde am _____. vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst. Der Bebauungsplan wird im vollen Verfahren gem. § 10 BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Aufgrund des Erfordernisses zahlreicher und umfangreicher Änderungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und 171 „Fliegerhorst West“ erfolgt eine Neuaufstellung als Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“. Dieser hebt die bisherigen Pläne auf und tritt an ihre Stelle.

Der neue Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“ übernimmt dabei die Regelungen der Pläne Nr. 170 und 171 und führt soweit erforderlich Änderungen durch. Soweit die Regelungen der bisher rechtsgültigen Bebauungspläne unverändert übernommen werden, stellt dies keine neue Planungsentscheidung und Abwägung dar und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

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.

Zunächst erfolgt mit dem sog. „Scoping“ im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 die Ermittlung des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Erst auf Basis dieser Ergebnisse kann eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht als Bestandteil der Unterlagen der öffentlichen Auslage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneuten Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) dokumentiert werden.

2 Planungsinhalt

Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauBG und der der Träger nach § 4 Abs. 2 BauGB erfordert keinen Entwurf einer vollständigen Planzeichnung einschließlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Dieser erste Verfahrensschritt dient auch der Einholung von Hinweisen und Anregungen die bei der Ausarbeitung des Planentwurfs zweckdienlich sein können. Zum besseren Verständnis der im Folgenden vorgestellten Änderungen ist dieser Begründung eine Übersichts-Skizze mit Verortung der räumlich darstellbaren geplanten Änderungen sowie ein Detailplan beigelegt. Die Nummerierung auf der Übersichtsskizze entspricht dabei den Gliederungsunterpunkten dieses Kapitels

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Veränderung von Baugebietstypen

Aufgrund der Nachfragesituation am Immobilienmarkt und sich verdichtenden Nutzungsinteressen wird die Gebietsgliederung wie folgt nachgesteuert:

a) Umwandlung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet

- westlicher Teil des Blocks zwischen „Walter-Krämer-Straße“ und der Straße „Im Fliegerhorst“ bis zum „Mittelkamp“
- Walter Krämer-Straße Nr. 19 (Flstk. 2/190)
- Ausdehnung des Mischgebietes zwischen den Grundstücken „Mittelkamp“ Nr. 5 (Flstk. 2/189) und „Am Keil“ Nr. 1 (Flstk. 2/188) auf die aktuelle Flurstücksgrenze
- „Am Fliegerhorst“ Nr. 15 (Flstk. 2/182)
- „Am Fliegerhorst“ Nr. 19 (Flstk. 2/185)

b) Umwandlung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Gelände des ehemaligen „Küchenblocks“ zwischen westlichen und östlichen Zweig des Mittelkamps (Flstk. 2/181). Im weiteren Verfahren sind hierzu folgende Aspekte zu klären und für den Planentwurf zu konkretisieren:

- Auswirkung auf die Emissionskontingente der umliegenden Gewerbegebiete (s. Kap. 2.9) Lärmschutz ist zu klären (s. Pkt. 8)
- Anforderungen aus der zu erwartenden Wohnbevölkerung an die Infrastruktur im Quartier und im Stadtteil; insbesondere bezüglich Kinderbetreuung (KiTA-Plätze), Grundschule, ÖPNV
- Aufhebung der bisherigen Festsetzung zum Ausschluss von Einzel- bzw. Doppelhäusern
- Festlegungen zur städtebaulichen Gestaltung der neuen Wohngebäude unter Berücksichtigung des die Umgebung prägenden historischen Gebäudebestandes (s. Kap. 2.4.3 ÖBV).

c) Erweiterung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Bolzplatz (WA1)

Das bisher als Teil des Gewerbegebietes ausgewiesene Flurstück 2/194 wird dem Allgemeinen Wohngebiet auf dem alten Bolzplatz zugeschlagen. Für die innere Erschließung des Gebietes ist der Neubau einer Anliegerstraße in Bogenform zwischen der „Troppauer Str.“ und der „Waldenburger Str.“ vorgesehen. Die Fuß- und Radwegeverbindung ins weitere Fliegerhorst-Quartier wird am Ostrand des Gebietes in Verlängerung der Anbindung an die „Troppauer Str.“ nach Norden geführt. Der Verlauf des Lärmschutzwalls wird entsprechend angepasst. Diese Änderungen und Konkretisierungen sind in Detailplan 1 zusammenfassend dargestellt. Die Regelung der Umsetzung erfolgt mittels eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger. Das neue Wohngebiet wird von der Signatur „14.2 D-Umgrenzung Gruppe baulicher Anlagen“ ausgenommen, da aufgrund des erforderlichen Lärmschutzwalls keine (Sicht)-Beziehung zum ehemaligen Fliegerhorst bestehen wird.

d) Erhaltung ehemalige Fernmeldezentrale Gebäude Nr. 68 In Flstk. 2/191

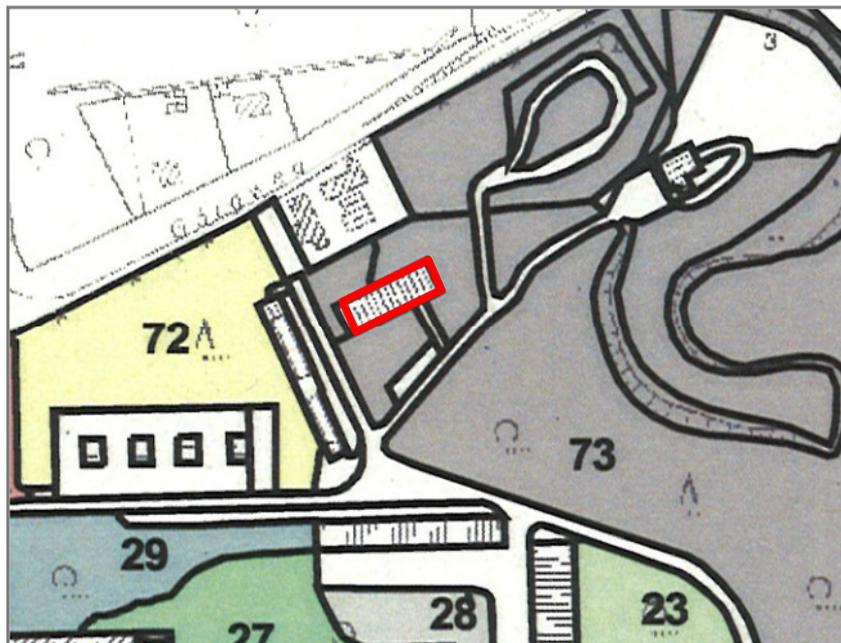
Die ehemalige Fernmeldezentrale des Standortes (Gebäude Nr. 68 in Bestandsplan Bundeswehr) befindet sich innerhalb des als Wald festgesetzten Flurstücks 2/191 und ist aktuell als Haus Nr. 21 der „Walter-Krämer-Str.“ zugeordnet. Das Gebäude ist als Teil des Gesamtensembles durchaus erhaltenswert und befindet sich augenscheinlich in einem baulichen Zustand, der eine realistische Nachnutzung ermöglicht. Die Grundfläche des Gebäudes ist gemäß der Forstlichen Gutachten aus den Jahren 2014/15 keine Waldfläche im walddrechtlichen Sinn.



Fernmeldezentrale Ansichten von Westen (links) und Süden (unten):



Auszug aus der Karte „Feineinteilung der Waldflächen“, Stand April 2015, aus dem „Forstlichen Gutachten zur Waldumwandlung im Fliegerhorst Goslar“, Fass Riekmann, Ahrensburg – Fernmeldezentrale für die aktuellere Betrachtung hier rot umrandet.



Geplant ist eine Festsetzung des Gebäudebestandes als Mischgebiet. Die überbaubare Fläche (Baufläche) soll dabei überwiegend den Außenmaßen des Gebäudes entsprechen, größere Erweiterungen sind ausgeschlossen. Hinzu kommt als nichtüberbaubare Fläche des Baugebietes ein 3 Meter breiter Rand entsprechend des Grenzabstandes der NBauO. Zur Erschließung bietet sich der westlich angrenzende Fuß- und Radweg Richtung „Görgweg“ an, die nichtüberbaubare Fläche des Mischgebietes wird dazu bis an den Weg herangezogen und erreicht somit hier eine Tiefe von ca. 6 Meter.

e) Feinsteuerung zugunsten sozialer Einrichtungen in den Mischgebieten

In Mischgebieten sind u.a. kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen allgemein zulässig. Aufgrund der sich abzeichnenden Interessenlage (Kindertagesstätte, privates Hospiz) sind die Schutzanforderungen verstärkt in der Fortschreibung des Schallschutzgutachtens (s. Kap. 2.9) und der Neufestsetzung von Emissions-Kontingenten zu berücksichtigen.

f) Spielhalle

Mit Blick auf die geplante Entwicklung hinsichtlich des neuen Wohngebietes und der Ansiedlung sozialer Einrichtungen im zentralen Mischgebiet wird die Spielhalle aus dem Katalog der im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzungen gestrichen. Ersatzweise erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes im westlichen Quartiersteil, so dass in einem neu eingeführten „GE2“ die Zulässigkeit einer Spielhalle nördlich des Gebäudes „*Franzosenha*“ Nr. 1 (früher Gebäude Nr. 47), begründet werden kann.

g) Umwandlung von Gewerbegebiet in eine „Fläche für ... Natur und Landschaft“

Eine bisherige Gewerbefläche im Südwesten des Plangebietes wird südlich der Kanaltrasse in eine „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ umgewandelt (s. auch Kap. 2.6). Dies dient u.a. einer besseren Gliederung gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Zudem ist diese Fläche für eine Gewerbeansiedlung aufgrund der Rahmenbedingungen (Zuschnitt, erforderlicher Lärmschutz, Bodenbelastungen) unattraktiv.

h) Umwandlung von Gewerbegebiet in „Fläche für ...den Hochwasserschutz...“

Eine bisherige Gewerbefläche im Südwesten des Plangebietes wird nördlich der Kanaltrasse in eine „*Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*“ mit der Zweckbestimmung „*Rückhaltung Niederschlagswasser*“ umgewandelt (s. auch Kap. 2.7). Die Konkretisierungen der Erschließungsplanung, insbesondere die hydraulischen Berechnungen haben die Notwendigkeit eines Rückhaltebeckens für Regenwasser aufgezeigt. Dieses soll konkret verortet und planungsrechtlich abgesichert werden.

2.1.2 Einzelhandel

Im Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“ soll die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächengrößen je Sortiment bzw. Betriebstyp den aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Im Wesentlichen ist eine Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) für den Drogeriemarkt und im Gegenzug eine Verkleinerung der VKF für das Sortiment Textil in der Größenordnung von 140 bis 190 qm geplant. Positiv hervorzuheben ist, dass diese Verschiebung die Verkaufsfläche für das rein zentrenrelevante Sortiment Textil verkleinert und die Erweiterung zu Gunsten des Drogeriesortiments dagegen vorrangig die Nahversorgung unterstützt. Mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig konnte bereits geklärt werden, dass diese Veränderung als nicht-raumbedeutsam einzuschätzen ist.

Desweiteren soll im weiteren Verfahren geprüft werden, inwieweit mit der Aufrundung der einzelnen Quadratmeterzahlen auf volle 10 qm und der Ergänzung der Formulierung „bis zu“ eine unschädliche Flexibilität erreicht werden kann, damit kleinere Änderungen im Quadratmeterbereich nicht zwangsläufig zu Änderungsverfahren des Bebauungsplans führen müssen.

Zudem wird eine im Bauantragsverfahren bereits genehmigte Verschiebung von Verkaufsflächenanteilen des Sortiments Lebensmittel vom Vollsortimenter zum Discounter berücksichtigt.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche aller Sortimente bleibt dabei unverändert bei max. 4.435 qm. Eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandel bleibt somit ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende Veränderungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht sind beabsichtigt:

a) Reduzierung der Grundflächenzahlen (GRZ) für die Gebietstypen

Die GRZ wird für die verschiedenen Gebietstypen wie folgt neu festgesetzt: GE = 0,7 / MI = 0,5 / WA = 0,35 / SO bleibt 0,8. Eine weitere Verringerung der baulichen Dichte ergibt sich aus der Umwandlung von bisherigen Gewerbegebietsflächen in andere Gebietstypen wie Mischgebiet (MI), Wohngebiet (WA), Flächen Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft sowie der Umwandlung einer zentralen Mischgebietsfläche in Wohngebiet (s. Kap. 2.1). Hiermit soll die Wahrnehmbarkeit der Gesamtheit der historischen Bebauung besser unterstützt werden. Zudem wird so die maximal zulässige Flächenversie-

gelung deutlich verringert und in der Folge dadurch auch die Abfluss-Spitzen bei Stark-Niederschlagsereignissen als Beitrag zum Hochwasserschutz.

b) Brutto-Geschoßfläche im Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“

Zur Vereinfachung ist geplant die zulässige Brutto-Geschoßfläche im SO nur noch als Gesamtzahl festzusetzen. Eine Differenzierung je Betriebstyp bzw. Sortiment ist nicht erforderlich, da die gewollte Steuerung über die Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen unter „Art der baulichen Nutzung“ (s. Kap. 2.1.2) ausreichend gewährleistet wird.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Diese Festsetzungen werden gegenüber den Ursprungsplänen Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und Nr. 171 „Fliegerhorst West“ nicht wesentlich verändert. Lediglich erfolgen notwendige Anpassungen der Bauflächen an den veränderten Verkehrsflächen (s. Kap. 2.4) sowie der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) auf dem ehemaligen Bolzplatz (s. Kap. 2.1.1).

2.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

2.4.1 Straßen

a) Wendeschleife „Franzosenhai“

Die bisher westlich des Gebäudes 48 geplante Wendeanlage wird andererseits angelegt. Dies unterstützt einen besser nutzbaren Grundstückszuschnitt der angrenzenden Gewerbeflächen sowie die Anbindung des von Süden heranführenden Fuß-/Radweges.

b) Lückenschluss „Walter-Krämer-Str.“

Die öffentliche Verkehrsfläche wird nun zur besseren Erschließung der angrenzenden Grundstücke komplett zwischen der westlichen Abzweigung von der Straße „Im Fliegerhorst“ bis zur Wiedereinmündung am Ostrand des Plangebietes durchgezogen. Faktisch ist dort bisher schon eine befestigte Fläche als Teil der früheren inneren Erschließung des Bundeswehrgeländes vorhanden.

2.4.2 Fuß/Radwege

a) Fuß- und Radweg am Südrand des Plangebietes – östlicher Abschnitt

Die von der „Marienburger Str.“ nach Osten führenden Geh- und Fahrrechte auf den Grundstücken werden aufgehoben. Stattdessen wird ein Geh- und Fahrrecht zwischen dem „Bunzlauer Weg“ und der Straße „Im Fliegerhorst“ auf dem Grundstück Haus-Nr. 16 (Flstk. 2/171) festgesetzt. Aufgrund dieses Lückenschlusses entsteht eine fußläufig und per Fahrrad gut nutzbare Verbindung über die „Braunsberger Str.“, dem „Kreuzburger Weg“ und den „Bunzlauer Weg“, welche eine separate Wegeführung auf den Baugrundstücken in diesem Abschnitt unnötig macht.

b) Fuß- und Radweg am Südrand des Plangebietes – westlicher Abschnitt

Das Geh- und Fahrrecht in diesem Abschnitt bleibt auf den Baugrundstücken erhalten. Die Anbindung an das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Bolzplatz im Südwesten des Plangebietes sowie der Straße „Franzosenhai“ wird dem aktuellen Planungsstand angepasst. Durch den Lärmschutzwall ist aus immissionsschutztechnischen Gründen eine Verschwenkung erforderlich (s. Detailplan 1).

c) Fuß- und Radwegeverbindung zum „Görgweg“

Das bisher am Westrand des Waldes festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird größtenteils durch den Lückenschluss der öffentlichen Verkehrsfläche „Walter-Krämer-Str.“ ersetzt. Der nördliche Abschnitt Richtung „Görgweg“ bleibt wie bisher als Geh- und Fahrrecht bestehen. Damit wird die Durchlässigkeit des Quartiers insbesondere zur Naherholung in die nördlich angrenzende freie Landschaft unterstützt.

d) Anbindung westlich „Walter-Krämer-Str.“ Nr. 17 (Gebäude 71)

Diese bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Verbindung wird in ein Geh- und Fahrrecht in der Breite von 6 m umgewandelt. Damit soll eine spätere Straßen-Anbindung an den „Görgweg“ optional erhalten bleiben, allerdings ohne aktuelle Ausbaupflichtung.

e) Geh- und Fahrrechte

Alle Geh- und Fahrrechte werden anstelle „zugunsten der Ver- und Entsorger“ textlich abgeändert in „zugunsten der Stadt Goslar“. Dies stellt die Nutzbarkeit als für die Allgemeinheit zugängliche Fuß- und Radverbindungen sicher.

2.4.3 ÖPNV

Die Möglichkeiten, das Quartier „Fliegerhorst“ an die Stadtbuslinien anzuschließen sollen im Weiteren Verfahren geprüft werden.

2.5 Ver- und Entsorgung, Anlagen

a) Öffentliche Infrastruktur

Im weiteren Verfahren ist auf Grundlage einer Bevölkerungsprognose für das Quartier (Mietwohnungen im MI, neues WA2) ein ggfs. entstehender, weiterer Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur zu klären.

b) Vorbeugender Brandschutz

Drei bestehende Zisternen sind nach bisherigem Kenntnisstand geeignet den Löschwasserbedarf von 96 cbm/h über den Löschzeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Parallel zum weiteren Verfahren wird die Stadt in Kooperation mit Harzenergie als Leitungsträger objektbezogene Löschwassermengenmessungen durchführen lassen. Gleichzeitig wird die Festsetzung der Zisternen als „Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Löschwasservorrat“ sowie der zukünftige Betrieb und die anzustrebenden Eigentumsverhältnisse geprüft. Die Zisterne südlich der Straße „Im Fliegerhorst“, Bereich Grundstück Nr. 6 wird nicht mehr benötigt und bleibt daher hierbei unberücksichtigt.

c) Lagemäßige Zuordnung der Gebäude und Grundstücke

Gemäß der aktuellen Beschlusslage (Rat 19.12.2017) erfolgte eine Zuordnung der bestehenden Gebäude und Baugrundstücke mit Hausnummern zu den festgelegten Straßennamen. Diese Lagezeichnungen werden hier bereits verwendet.

d) Alt-Kanal im Bereich des Grundstücks „Im Fliegerhorst Nr. 2“

Die Notwendigkeit diese Leitung zu erhalten und weiterhin mit einem Leitungsrecht abzusichern wird im weiteren Verfahren geklärt.

2.6 Grünordnung

a) Bindung zur Pflanzung von Bäumen an den Außenrändern der Baugrundstücke

Die Pflanzbindungen an den straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen sind praktisch nicht umsetzbar. Eine für das Ausheben von Pflanzgruben notwendige Kampfmittelfreiheit ist realistisch nicht zu erreichen da alte Leitungen als Meß-Störquellen gezielte Sondierung erschweren bzw. verhindern.

Daher soll die Bindung für Baumpflanzungen entfallen. Die Ausweisung der Streifen als „Umgrenzung von Flächen für sonstige Bepflanzungen“ kann erhalten bleiben. Diese Grünstreifen mit z.B. Rasenflächen und Büschen dienen, wenn auch in geringerer Qualität als Baumreihen, weiterhin dem Ziel durchgehender Grünstrukturen im Quartier. Zumindest das optische Ziel einer einheitlichen Begleitung der Straßen mit privaten Baumreihen ist bisher schon aufgrund der notwendigen Berücksichtigung von Zufahrten sowie der Integration vorhandenen Baumbestandes nur mit Einschränkungen erreichbar gewesen.

Im weiteren Verfahren ist die Auswirkung auf die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung zu überprüfen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern in Flächen-Prozenten (GE = 10% ; MI = 15%) nicht verändert wird. Die Pflanzung von Bäumen an der Grundstücksgrenze war bisher als Teil diese Vorgabe anzusehen. Der Wegfall der Verpflichtung von Baumpflanzungen an der Grundstücksgrenze führt also nicht zu einer quantitativen Verringerung der erforderlichen Baumpflanzungen, sie sind dann lediglich auch an anderer Stelle des Grundstücks zulässig.

b) Grundstück „Im Fliegerhorst“ Nr. 2 (Gebäude 55) – Private Grünfläche

Der Grundstücksstreifen westlich des Gebäudes wird als private Grünfläche festgesetzt. Eine eigenständige Bebauung auf diesem schmalen Streifen zwischen Straße und dem bestehenden Einzeldenkmal war bisher schon praktisch nicht möglich. Die Festsetzung als private Grünfläche verringert die Versiegelung und wirkt positiv auf das Ortsbild in der Nähe der Hauptzufahrt in das Quartier von Westen.

c) Maßnahmenfläche Natur und Landschaft (s. Pkt. 2.1.1 g)

Die konkrete Zweckbestimmung wird im weiteren Verfahren festgelegt.

d) Ausgleichsbedarf

Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, inwieweit die Veränderungen der planungsrechtlichen Situation einen Ausgleichsbedarf auslösen könnten. Zu bedenken ist dabei, dass der Großteil der Veränderungen wie Reduzierung der GRZ und Umwidmung von Baugebietsflächen einschließlich der Regenrückhaltung und der Fläche für Natur und Landschaft vermutlich eher Eingriffsvermindernd wirken.

e) Artenschutz

Die bisher mit textlichen Festsetzungen geregelten und in Anlage-Karten zur Begründung verorteten Artenschutzmaßnahmen (Brut- und Fledermauskästen) sollen zur Verbesserung der Rechtsklarheit als Punktsymbole in die Planzeichnung aufgenommen werden.

f) Grundstücke „Im Fliegerhorst“ Nr. 1 und 3 (Geb. 82) – Private Grünfläche

Der südwestliche Bereich der Grundstücke soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Eine Bebauung dieses Bereiches war aufgrund der zur Erhaltung festgesetzten Bäumen und deren Schutzregelungen bisher schon praktisch nicht möglich. Die Festsetzung als private Grünfläche optimiert diesen Schutz und verringert die zulässige Flächenversiegelung. Letzteres gilt besonders weil private Grünflächen nicht an der Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß GRZ teilnehmen. Innerhalb von privaten Grünflächen sind in untergeordneten Umfang dennoch Wege und Anlagen wie Gartenhäuser zulässig.

g) Mindestbegründung der Baugrundstücke

Die Festsetzungen zur Mindestbegründung, insbesondere –bepflanzungen mittels prozentualen Flächenanteilen bleiben inhaltlich erhalten. Sie werden lediglich straffer gefasst, einschließlich der Klarstellung, dass alle weiteren Pflanzgebote die Baugrundstücke betreffend (z.B. Begründung Lärmschutzwall) Teil dieses Flächenanteils sind.

2.7 Wasserflächen, Wasser- und Hochwasserschutz

Der zur Anlage eines Regenwasserrückhalte-Beckens vorgesehene Bereich soll aus den ausgewiesenen Gewerbeflächen herausgelöst und eigenständig als „*Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses*“ mit der Zweckbestimmung „*Rückhaltung Niederschlagswasser*“ festgesetzt werden (s. Kap. 2.1.1 h).

2.8 Boden / Altlasten

Es ist beabsichtigt den Bereich der Altlast südlich des Sammelkanals aus den Baugebietsflächen herauszulösen und eigenständig als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ festzusetzen (s. Kap. 2.1.1 h und 2.6 c). Die Altlastenkennzeichnung bleibt erhalten.

2.9 Immissionsschutz

a) Fortschreibung Lärmschutzgutachten

Aufgrund der erheblichen Änderungen bei den Baugebietstypen ist eine Fortschreibung des Gutachtens mit neuen Festlegungen der Emissionskontingente erforderlich. Dieses Gutachten ist zwingende Grundlage zur Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses. Erwartet werden dabei auch Vorteile für die bleibenden GE-Flächen aufgrund der Aufteilung der Kontingente auf insgesamt weniger Flächen.

b) Lärmschutzwall

Lageveränderungen des Walls sind geplant im Bereich des Wohngebietes (WA1) auf dem ehemaligen Bolzplatz aufgrund der vorgesehenen Erweiterung und der Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr. Desweiteren soll der Wall weiter westlich zwischen die Naturschutzfläche und die Regenwasserrückhaltung verlegt werden. Im Falle der Überschüttung dort befindlicher Leitungen, sind durch den Erschließungsträger neue Schächte zu setzen.

2.10 Klimaschutz

Keine Änderung gegenüber den Ursprungsplänen 170 „Fliegerhorst Mitte“ und 171 „Fliegerhorst West“.

2.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Das Allgemeine Wohngebiet im Südwesten des Plangebietes (ehemaliger Bolzplatz – WA1) wird von der Signatur „14.2 D-Umgrenzung Gruppe baulicher Anlagen“ ausgenommen, da hier keine Gebäude der früheren Anlage existieren sondern eine moderne Wohnbebauung entsteht und aufgrund des erforderlichen Lärmschutzwalls keine (Sicht)-Beziehung zum ehemaligen Fliegerhorst bestehen wird.

2.12 Örtliche Bauvorschriften

Für das neue Allgemeine Wohngebiet (WA2 s. Kap. 2.1.1 b) soll) eine Örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Allerdings sind hier aufgrund der direkten Nachbarschaft zur historischen Bebauung höhere Anforderungen als auf dem Bolzplatz zu stellen. Dies gilt insbesondere für die Höhenbegrenzung der Gebäude, ggfs. einer verbindlichen Geschossigkeit, den zulässigen Dachformen, der Materialwahl und der Farbgebung. Als Vorbild könnte zumindest in Teilen die ÖBV des Bebauungsplans Nr. 169 „Fliegerhorst Ost“ dienen.

TEIL 2 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht legt gemäß § 2a BauGB die, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

1. Einleitung

Zum jetzigen frühen Verfahrensstand ist eine abschließende Umweltprüfung noch nicht vorgesehen. Zunächst soll das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Träger öffentlicher Belange) im Sinne eines „Scoping“ auch dazu dienen, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. **Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind nur die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen**

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 172 „Fliegerhorst“ übernimmt ein Großteil der Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und Nr. 171 „Fliegerhorst West“ und ersetzt diese. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 172 folgende Änderungen der bisherigen planungsrechtlichen Situation:

- Veränderungen der Lage und Ausdehnung verschiedener Baugebietstypen, insbesondere mehr Wohngebietsflächen zu Lasten von Gewerbe- und Mischgebiet sowie eine Ausdehnung von Mischgebietsflächen zu Lasten von Gewerbegebietsflächen
- Anpassung der Sortiments-Festsetzungen im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“
- Reduzierung der Grundflächenzahlen in den verschiedenen Gebietstypen
- Anpassungen im öffentlichen Straßennetz sowie der Fuß-/Radwegeverbindungen
- Anpassung und Weiterentwicklung grünordnerischer Regelungen insbesondere zu Pflanzbindungen und dem Artenschutz sowie Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausweisung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung im bisherigen Gewerbegebiet
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Erhalt und Nachnutzung der früheren Fernmeldezentrale
- Anpassung der Regelungen zum Immissionsschutz (Lärmkontingente und Lärmschutzwälle) an diese Veränderungen

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Immissionsschutzrecht

- a) Das **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert. Speziell § 50 BImSchG „Planung“: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“*

- b) die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sog. **„Störfall-Verordnung“** definiert u.a. die Betriebsbereich gemäß § 50 BImSchG die aufgrund der zur erwartenden schädlichen Umweltauswirkungen bei schweren Unfällen bei raumbedeutsamen Planungen besonders betrachtet werden müssen.

1.2.2 Natur und Landschaft

a) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Daher ist für die Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit die Planung Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, welche bisher nicht zulässig waren. Die Eingriffsregelung ist im Bebauungsplan abschließend zu behandeln. Das bedeutet: Der Bilanzierung ist der neu ermöglichte Eingriff im maximalen Umfang zu Grunde zu legen.

Bei der Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen ist allerdings auch der § 1a (3) Satz 6 BauGB zu berücksichtigen, demnach Eingriffe, welche schon vor der Bauleitplanung erfolgt sind (Bestand) oder auch schon vorher zulässig waren, nicht ausgeglichen werden müssen. Soweit erforderlich werden die Ermittlung der vorhandenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und deren ökologische Bewertung, sowie die Bewertung der geplanten Eingriffsintensität und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des vom Rat am 07.03.2000 zur Anwendung beschlossenen sog. NLÖ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie)-Verfahrens vorgenommen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/94, S. 38, aktualisiert durch die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002, 22. Jg., Hildesheim 2002).

b) Schutzgebiete (§§ 23-28 BNatSchG)

Der Geltungsbereich überplant keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Eine Baumschutzsatzung existiert o. ä. existiert nicht.

d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Das Plangebiet überlagert keine besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

e) Gebiete europäischer Bedeutung (§§ 31-36 BNatSchG)

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

f) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Relevant für Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

g) Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Folgende artenschutzrechtliche Gebote und Verbote sind in § 44 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich besonders und streng geschützte Arten formuliert:

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffen die nur national geschützten Arten im Falle eines zulässigen Eingriffes bzw. eines zulässigen Vorhabens nach Baugesetzbuch nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Für Arten, die in Art. 1 Abs. 1 Vogelschutzrichtlinie, Anhang IV der FFH-Richtlinie oder einer Verordnung nach § 54 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG aufgeführt sind, gilt das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weitergegeben ist (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG). Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann deshalb im Einzelfall der Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

h) **Örtliche Landschaftsplanung** (§ 1 Abs. 6 Nr.7 g BauGB)

Der **Landschaftsplan für die Stadt Goslar** aus 1999 beinhaltet für das Plangebiet keine speziellen fachplanerischen Ziele.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (1991) beinhaltet für den ganzen Stadtteil und weitere Bereiche der Goslarer Siedlungsflächen das fachplanerische Ziel: *„Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich, Förderung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt, Begrenzung bzw.- Verringerung der Bodenversiegelung vordringlich“*

Fazit: Grundlegende Konflikte zwischen den landschaftplanerisch-fachgutachterlichen Empfehlungen und den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 172 sind nicht zu erkennen.

1.2.3 **Boden / Altlasten**

Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 4** (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 7. 1999.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist. Das BBodSchG regelt die Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerunreinigungen. Zudem enthält es eine Reihe von Begriffsbestimmungen zum Thema Altlasten und Sanierung und Regelungen dazu, wie die zuständige Behörde mit Altlasten und altlastverdächtigen Flächen umzugehen hat. Dort wird ferner geregelt, welche Pflichten der Verursacher einer Altlast bzw. der Eigentümer eines mit einer Altlast belasteten Grundstückes zu erfüllen hat.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)

vom 19. 2. 1999 (in Kraft getreten am 1. 3. 1999, Nds. GVBl. Nr. 4 / 1999 vom 26. 2. 1999) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S 417). Es legt die Zuständigkeiten in Niedersachsen fest (hier der Landkreis Goslar). Darüber hinaus werden die rechtlichen Grundlagen für ein Altlastenkataster geschaffen. Es enthält ferner Regelungen zu den Pflichten des von einer Altlast Betroffenen (Mitteilungs- und Auskunftspflichten) und zu den Rechten der Behörde (Betretens- und Ermittlungsrechte).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). Die Verordnung konkretisiert die Anforderungen an die Altlastenbehandlung, insbesondere mit Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten für Schadstoffe.

1.2.4 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt auf Basis wasserrechtlicher Genehmigungen sowie der „*Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Goslar (Abwassersatzung)*“ von 1994, zuletzt geändert 1999.

1.2.5 Luft / Klima

Besondere, für das Plangebiet relevante Vorgaben aus Fachgesetzen oder Anregungen aus andere Fachplanungen sind nicht bekannt.

1.2.6 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 3 **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG ND v. 30. Mai 1978 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011, Nds. GVBl. S. 135) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Das Plangebiet liegt weder in einem **Welterbe** noch berührt es eine dazugehörige Pufferzone.

Die Gesamtheit der historischen Bauten des ehemaligen Fliegerhorstes steht seit 1995 als **Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz (§ 3 (3) NDSchG)**. Desweiteren sind einige Gebäude als **Einzeldenkmale** geschützt.

1.2.7 Waldrecht

Dem Waldrecht unterliegen Flächen, gemäß der Definition des „**Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**“. Wald als Bestandteil der freien Landschaft ist demnach jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den vorgenannten Zustand wahrscheinlich erreichen wird.

Nicht zur freien Landschaft und somit nicht zum Wald per gesetzlicher Definition gehören öffentliche Straßen und Wege; Gebäude, Hofflächen und Gärten; Gartenbauflächen einschließlich Erwerbsbaumschulen und Erwerbsobstflächen sowie Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Aus waldrechtlicher Sicht ist im Grundsatz ein Mindestabstand zwischen Bauflächen, Gebäuden einerseits und Wald andererseits von 30 m einzuhalten. Allerdings genießt der Gebäudebestand einschl. Wiedererrichtung Bestandsschutz. Dabei ist durch geeignete Festsetzungen zu gewährleisten, dass ein näheres Heranrücken von Gebäude welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ausgeschlossen ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut

Die Bestandssituation hat sich seit den verschiedenen Kartierungen im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 170 „Fliegerhorst Mitte“ und 171 „Fliegerhorst West“ verändert. Dies ist den Maßnahmen zur Umsetzung der mit diesen Plänen vorbereiteten Konversion des ehemaligen Bundeswehrstandortes geschuldet. Ob und in welchem Umfang zusätzliche Bestandserhebungen erforderlich sind, wird die Stadt nach Auswertung des Scoping entscheiden.

Formeller Ausgangspunkt der Bewertung der geplanten Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter ist die bisher geltende planungsrechtliche Situation. Eine Bewertung der geplanten Änderungen und Prognose je Schutzgut erfolgt erst im nächsten Verfahrensschritt.

2.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund eines zu erwartenden Eingriffs von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Nach dem aktuellen Planungsstand sind keine Verstärkungen von Umweltauswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern erkennbar.

2.3 Entwicklungsprognosen

a) Entwicklung bei Durchführung

Die Konversion des ehemaligen Bundeswehrstandortes und eine nachhaltige Integration in das Siedlungsgefüge der Stadt werden durch die geplanten Änderungen deutlich befördert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen dadurch sind zumindest im jetzigen Planungsstand nicht zu erkennen.

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Die Konversion des ehemaligen Bundeswehrstandortes und eine nachhaltige Integration in das Siedlungsgefüge der Stadt würden bei Nicht-Durchführung der Planung erschwert und zumindest deutlich verlangsamt wenn nicht gar gefährdet.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Schwerpunkte der aktuellen Planung vermeiden zusätzliche, erheblich-nachteilige Umweltauswirkungen. Teilweise werden Auswirkungen der bisherigen Planung durch Reduzierung der überbaubaren Fläche (Verringerung der GRZ, Verschiebung zugunsten von weniger verdichtbaren Baugebietstypen, Ausweisung von Nicht-Bauflächen wie Maßnahmen-Fläche Natur und Landschaft und Fläche für Regenwasserrückhaltung) vermindert. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist in diesem Planungsstadium nicht zu erkennen.

2.5 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 des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Planung entwickelt die Konversion des ehemaligen Bundeswehrstandortes anhand aktueller Anforderungen weiter. Dies berücksichtigt die Entwicklung des Immobilienmarkts, mit beispielweise einer deutlichen Nachfrage nach Wohnbauland. Zudem fließen Erfahrungen und Erkenntnisse aus der bisherigen Umsetzung der Konversion ein. Wesentlich andere Planungsvarianten mit realistischen Umsetzungschancen sind derzeit nicht zu erkennen.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Eine Ansiedlung von Betrieben welche der Störfall-Verordnung (12. BImSchGV) unterliegen ist nicht beabsichtigt. Eine Zulässigkeit von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, soll mit dieser Planung nicht begründet werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

n.n

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

n.n

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

n.n

3.4 Quellen

n.n

4.0 Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans beigelegt.

TEIL 3 ALLGEMEIN

1. Städtebauliche Daten

| | bisher Nr. 170 | bisher Nr. 171 | BPlan 172 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Geltungsbereich gesamt | ca. 210.750 m ² | ca. 276.000 m ² | ca. 486.750 m² |
| Gewerbegebiet | ca. 88.450 m ² | ca. 196.100 m ² | n.n |
| Mischgebiet | ca. 50.530 m ² | ca. 14.320 m ² | n.n |
| Sondergebiet | 0 m ² | ca. 19.930 m ² | ca. 19.930 m² |
| Allgemeines Wohngebiet | 0 m ² | ca. 8.320 m ² | n.n |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 14.340 m ² | ca. 19.080 m ² | n.n |
| Waldfläche | ca. 53.700 m ² | ca. 13.280 m ² | n.n |
| Privates Grün | ca. 1.315 m ² | ca. 760 m ² | n.n |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 2.420 m ² | 0 m ² | ca. 2.420 m² |

2. Ordnungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Der zwischen Erschließungsträger und Stadt bestehende Erschließungsvertrag regelt die notwendigen Aspekte. Ordnungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage

Die allgemeine Erschließung der Baugebiete ist in einem Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und somit gesichert. Nach Fertigstellung der Anlagen werden diese der Stadt Goslar übertragen. Der Stadt Goslar entstehen hierfür keine Kosten.

Die für das Planverfahren entstehenden Verwaltungskosten trägt der Erschließungsträger bis zu einer Kappungsgrenze gemäß der seit 2011 geltenden Beschlusslage. Hierüber wird vor dem Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Notwendige externe Fachgutachten (wie zum Thema Lärmschutz) beauftragt der Erschließungsträger auf seine Kosten.

Soweit die Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage naturschutz- oder waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfordern, wird die Durchführung und Kostentragung in einer Ergänzung des städtebaulichen Vertrages geregelt.

4. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Werden nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

Goslar, Dezember 2017

Stadt Goslar
 Fachbereich 3
 Fachdienst Stadtplanung

i.A /gez.
 Lars Michel