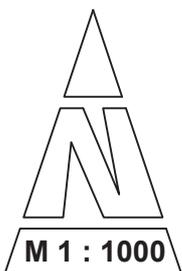


Übersichtsplan mit Darstellung der Lage im Stadtgebiet

M 1 : 5.000



## BEBAUUNGSPLAN NR. 179 " FACHMARKTZENTRUM GUTENBERGSTRASSE TEILPLAN I "

mit gleichzeitiger Aufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 112 "Gutenbergstraße I"  
sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.  
050a "Okerstraße"

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Regionaldirektion Northeim

© (2021) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



115 Akademie Überlingen

# Planzeichenerklärung

Gem. Planzeichenverordnung - PlanZV vom 04.05.2017 u. der Baunutzungsverordnung BauNVO vom 04.05.2017

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet  
(§ 11 BauNVO)  
großflächiger Einzelhandel

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

## 3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

## 4. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

## 5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Altlastenstandort:  
Tankstelle Okerstraße 25



Altlastenstandort:  
Boschdienst Firma Wüllner



Bodenplanungsgebiet  
Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

## 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 2.1 Es ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, vorrangig einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Das Pflanzmaterial muss mindestens die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm erfüllen. Die Pflanzung ist entsprechend den jeweils aktuellen Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919 sowie RAS LP2) auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind unter Beachtung der vorgenannten Regelungen durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind durch bodendeckende Gehölz- oder Staudenpflanzungen zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.2 Die Dachflächen der neuen Gebäude und Gebäudeteile sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Auch Flachdächer sonstigen Nebenanlagen sind derart zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 20 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrüpfungspflicht ausgeschlossen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrüpfung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrüpfung auch unter den Modulen ist möglich. Vorhandene Gebäude sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 2.3 Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

# Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

## 1. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

### 1.1 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO), Teilgebiet 1. Die Verordnung ist jedoch nicht im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (s. Kennzeichnung „A“ und Kreuzlinie) nicht direkt anwendbar.

### 1.2 Radonvorsorgegebiet

Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebieten gilt gemäß §123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

## 2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### 2.1 Belastete Böden

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; siehe nachrichtliche Übernahme 1.1.

### 2.2 Altlasten

Der Altlastenstandorte Tankstelle Okerstr. 25, 6.2.2-3204-01/142A ist mit dem Planzeichen „A<sub>1</sub>“ und der Altlastenstandort Boschdienst Fa. Wüllner, 6.2.2-3204-01/214A ist mit dem Planzeichen „A<sub>2</sub>“ gekennzeichnet. Beide Flächen sind mit einer Kreuzlinie entsprechend Ziffer 15.12 Planzeichenverordnung umgrenzt.

## 3. Hinweise

### 3.1 Artenschutz

Bei jedem Vorhaben (Baumaßnahmen, Gehölzmaßnahmen) sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind eine vorrausgegangene qualifizierte Begehung und die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar erforderlich.

Vor dem Beginn von Sanierungs- und Abrissarbeiten ist das betroffene Gebäude auf das Vorhandensein von Brutstandorten von Vögeln und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sind Brutstandorte von Vögeln oder Fledermausquartiere vorhanden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen bzw. die Sanierungs- und Abrissarbeiten zu verschieben.

# **Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen** (§§ 56 uund 84 NBauO)

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“.

## **§ 2 Dachform und Dachneigung**

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° zulässig. Auf die textliche Festsetzung 2.2 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

## **§ 3 Technische Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. Auf die textliche Festsetzung 2.2 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NabuO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.



## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Stadt Goslar**

---

**Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße  
Teilplan I“ mit ÖBV**

---

**mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gutenbergstraße I“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 050.a „Okerstraße“**

**Stand: 22.09.2021**

**§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Rechtliche Grundlagen	1
Gender Mainstreaming	1
<b>Teil 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
<b>1. Planungsanlass, Ziel und Grundlage</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Ziele und Grundzüge der Planung	2
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	3
1.4 Bisherige Rechtslage	3
1.5 Vorgaben der Raumordnung	5
1.6 Verfahrensablauf	5
<b>2. Planungsinhalt</b>	<b>7</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Bauweise	7
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung	7
2.6 Ver- und Entsorgung, Anlagen	8
2.7 Grünordnung	8
2.8 Boden / Altlasten	10
2.9 Immissionsschutz	11
2.10 Klimaschutz	12
2.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise – Übersicht	12
2.12 Örtliche Bauvorschrift	13
<b>TEIL 2 UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
<b>TEIL 3 ALLGEMEIN</b>	<b>15</b>
1. Städtebauliche Daten	15
2. Ordnungsmaßnahmen	15
3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage	15
4. Behandlung der Anregungen und Hinweise	15
5. Zusammenfassende Erklärung (§10a BauGB)	15

## 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. 361 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)
- **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), das zuletzt durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
- **Niedersächsisches Straßengesetz** (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2021 (Nds. GVBL. S. 133)
- **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).

## Gender Mainstreaming

Nach derzeitigem Kenntnisstand lösen der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen keine geschlechtsspezifischen Wirkungen aus. 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, Ziel und Grundlage**

---

#### **1.1 Anlass der Planung**

In den letzten Jahren ist ein zunehmender Leerstand im Fachmarktzentrum Gutenbergstraße eingetreten. Zudem werden die verkehrstechnisch schwierige Lage und die zu kleinen Flächen von den ansässigen Geschäften Fressnapf, Lidl und Rossmann bemängelt. Um diesen Problemen entgegen zu wirken soll entsprechend der Zielsetzung des Zentrenkonzept Goslar der Fachmarktstandort die Möglichkeit zur Modernisierung und Konsolidierung erhalten. Es sollen insgesamt moderne Strukturen geschaffen werden, die auch im regionalen Wettbewerb bestehen können.

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“ umfasst die Entwicklung des ehemaligen Max-Bahr-Areals und bildet zudem den Startschuss für eine umfassende Neuaufstellung des Fachmarktzentriums Gutenbergstraße.

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

Der zurzeit westlich des Plangebietes existierende Einzelhandel soll teilweise auf das diesem Planverfahren zugrundeliegende Gebiet verlegt werden. Teil der Umsiedlung sind der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Drogeriefachmarkt Rossmann und der Tierfutterfachmarkt Fressnapf. Dabei findet eine Vergrößerung der einzelnen Verkaufsflächen (VKF) statt. Es sind folgende VKF vorgesehen: Lidl von 798 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup>, Rossmann von 560 m<sup>2</sup> auf 730 m<sup>2</sup> VKF und Fressnapf von 380 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup> VKF. Zusätzlich erfolgt eine Neuansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes mit einer VKF von 500 m<sup>2</sup>.

Die Schaffung von Verkaufsflächen > 800 m<sup>2</sup> führt gemäß § 11 BauNVO zukünftig zu einer Großflächigkeit, die die planungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO) erfordert.

Durch die Um- und Neuansiedlung wird der Fachmarktstandort gestärkt. Das zuvor brachliegende Max-Bahr-Areal wird mit der Planung revitalisiert ohne nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche zu verursachen. Aufgrund der konkreten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte auf dem ehemaligen Max-Bahr-Areal wurde ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag geben. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt. In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich das Planvorhaben im geprüften Umfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.

Die Grundzüge der Planung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Um- und Neuansiedlung des vorgenannten Einzelhandels
- Konsolidierung und Modernisierung des Fachmarktstandorts Gutenbergstraße
- Verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel
- Attraktivitätssteigerung für Kunden der Einzelhandelseinrichtung
- Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel



Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 112 „Gutenbergstraße I“

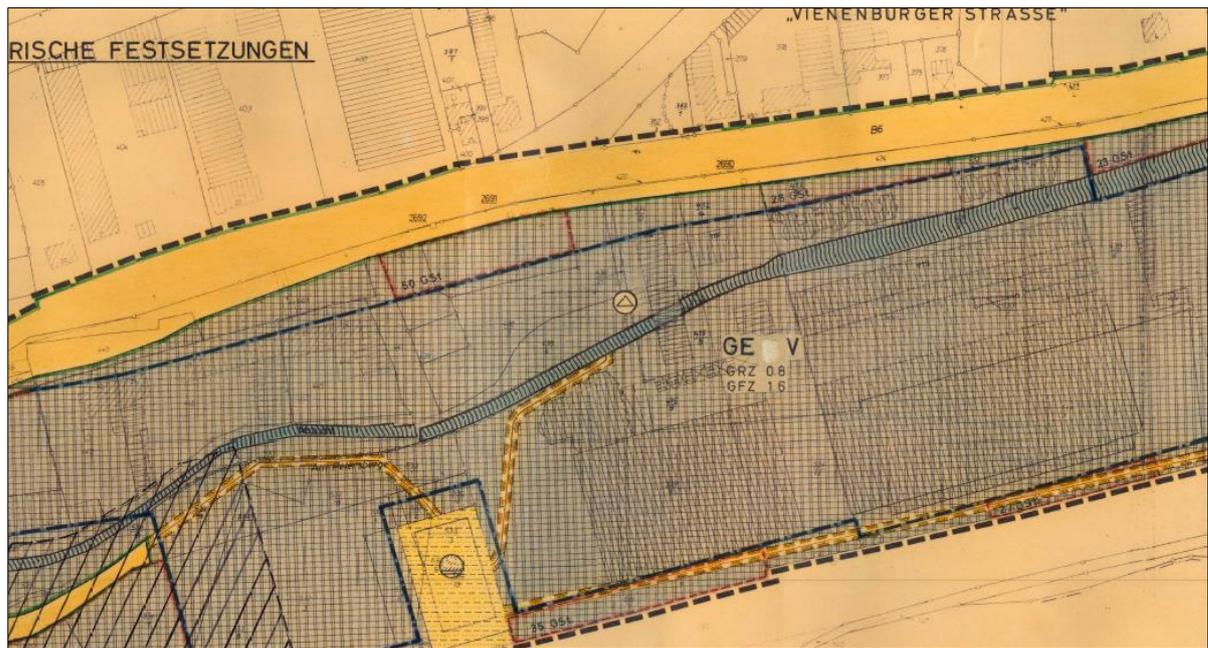


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 050.a „Okerstraße“, 1. Änderung

**Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Goslar in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 20.03.2017.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Teil des hier zu betrachtenden Bereiches eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bau- und Handwerkermarkt sowie Verkehrsfläche dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“ stimmt nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein, so dass dieser im Parallelverfahren geändert wird.



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Goslar

## 1.5 Vorgaben der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig, rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wurde die Stadt Goslar, zusammen mit den Städten Bad Harzburg, Seesen und Clausthal-Zellerfeld als mittelzentraler Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen festgelegt. Als Mittelzentrum sind die Funktionen Versorgen, Wohnen und Arbeiten zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet wird innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 als zentraler Siedlungsbereich ausgewiesen. Demnach werden die Ziele der Raumordnung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterstützt.



Abb.: Auszug Raumordnungsplan Großraum Braunschweig

## 1.6 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“ wird als Bebauungsplan im sogenannten Regel- oder Normalverfahren aufgestellt. Es wird zum Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgearbeitet. In der Fassung zum Aufstellungsbeschluss bzw. zur ersten Phase der Beteiligung wird zunächst auf einen Vorentwurf des Umweltberichtes verzichtet. Dies entspricht der Zweistufigkeit eines Bauleitplanverfahrens nach BauGB, wonach die erste Stufe der Sammlung von Informationen dient

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“, wurde am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt.

Zur Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach örtlicher Bekanntmachung in der Goslarer Zeitung am \_\_\_\_\_. im Zeitraum vom \_\_\_\_\_. bis zum \_\_\_\_\_. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel.

Am \_\_\_\_\_. wurde vom Verwaltungsausschuss den Entwürfen zugestimmt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Nach Bekanntmachung in der Goslarschen Zeitung am \_\_\_\_\_. erfolgte vom \_\_\_\_\_. bis zum \_\_\_\_\_. die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Umweltverbände wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. um Abgabe einer Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_. gebeten.

Der Rat der Stadt Goslar behandelte die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. .

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## **2. Planungsinhalt**

---

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

Vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächen der geplanten Um- und Neuansiedlung in der Summe den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> für großflächigen Einzelhandelsbetrieb überschreiten, wird ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Die detaillierten Zulässigkeitsregelungen werden im weiteren Verfahren entwickelt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze des § 17 BauNVO für Sondergebiete. Die GRZ ist an den notwendigen Flächendimensionen der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für großflächiger Einzelhandel orientiert.

Neben den geplanten Einzelhandelsgebäuden wird ein Großteil der versiegelten Fläche für Stellplätze, Umfahrten und Ladezonen benötigt. Deshalb ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen erforderlich ist bzw. zugelassen werden kann.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf Basis der GRZ sowie der zulässigen Geschossigkeit bzw. Höhe im weiteren Verfahren ermittelt.

Regelungen zur zulässigen Geschossigkeit und/oder Höhe der baulichen Anlagen werden auf Basis der konkreten Planung im weiteren Verfahren entwickelt.

### **2.3 Bauweise**

Die derzeit festgesetzte abweichende Bauweise wird beibehalten. Dabei gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird die geplante Entwicklung planungsrechtlich abgesichert. Zudem sind die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan über Baugrenzen definiert. Die mit 3,0 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze verlaufenden Baugrenzen bieten unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eine optimale und in dieser Hinsicht uneingeschränkte Ausnutzung des Grundstücks.

### **2.5 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung**

Zurzeit wird das ehemalige Max-Bahr-Areal über die Liebigstraße erschlossen. Zukünftig soll eine zusätzliche verkehrliche Erschließung über die Okerstraße erfolgen um die verkehrstechnisch schwierige Lage im Fachmarktzentrum Gutenbergstraße zu entlasten.

## 2.6 Ver- und Entsorgung, Anlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert, da es sich um einen bebauten Siedlungsteil handelt.

Sollten im Rahmen der baulichen Maßnahmen Änderungen an den Leitungsnetzen von Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung und Telekommunikation erforderlich sein, sind zur Koordinierung mit den Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

## 2.7 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung, u. a. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, genutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe, da er zur Revitalisierung einer Brachfläche im Innenbereich beiträgt.

Das ehemalige Max-Bahr-Areal ist größtenteils durch versiegelte Flächen (großes Baukörpervolumina, Stellplatzanlagen, Zufahrten) geprägt, sodass eine gewisse Vorbelastung für die Schutzgüter festgestellt werden kann. Durch die überwiegende Versiegelung werden die Wärmeabstrahlung und der Regenwasserabfluss begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit konzentrierten Gehölzbestand. Weitere Gehölze sind vereinzelt auf dem Gelände vorzufinden. Die Grünfläche und vor allem die Bäume leisten einen städtebaulich relevanten Beitrag zum örtlichen Kleinklima.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin großflächige Baukörper, Stellplatzanlagen und Zufahrten vor, die eine hohe Nutzung und Flächenversiegelung aufweisen werden. Insofern werden an die Grünordnung besondere Anforderungen gestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Aufwertung des Ortsbilds, der Anpassung an den Klimawandel durch die Regulierung des Lokalklimas, einer Minimierung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Verbesserung des Regenwasserrückhalts. Dabei wird nicht nur das Plangebiet betrachtet, sondern auch die Weichen für die Entwicklung des gesamten Fachmarktzentrum Gutenbergstraße gestellt.

Zu den grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen im Einzelnen zählen:

### Grünfläche

Die aktuelle Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes leistet insbesondere durch die vorhandenen Bäume einen städtebaulichen Beitrag zum örtlichen Kleinklima. Daher wird die Fläche wie bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind befestigte Fuß- und Radwege zulässig.

### Stellplatzbegrünung

Es ist je 4 Stellplätze ein hochstämmiger, vorrangig einheimischer Laubbaum zu pflanzen und deren Baumscheiben zu begrünen. Die Stellplatzanlage wird durch diese Maßnahme gestalterisch deutlich aufgewertet. Zudem wirkt sich die Bepflanzung durch Verdunstung, Staubfilterung und Beschattung positiv auf das Stadtklima aus.

### Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung des Regenwassers aus. Durch Reduzierung und Verzögerung des Regenwasserabflusses werden Kanalisation und Kläranlagen entlastet, was vor allem bei Starkniederschlägen von Vorteil ist. Mit der Verdunstung des gespeicherten Wassers kommt es zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Die Begrünung trägt zudem zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Verbesserung der Staubbindung bei. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Deshalb wird mit dem Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung für Neubauten festgesetzt. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung zu gewährleisten ist eine Mindestdicke von 10 cm des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit einem standortgerechten Gräser-/Kräutermix und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen ermöglicht. Auf maximal 20 vom Hundert (v. H.) der Dachflächen sind nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten zulässig. Dadurch wird ein Mindestmaß an Begrünung gesichert. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen. Diese können mit Gründächern kombiniert werden, da sie sich gegenseitig positiv ergänzen. Zum einen führt eine Dachbegrünung zur Reduzierung der Umgebungstemperatur was zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule führt, so dass die Solarenergieproduktion gesteigert wird. Zum anderen sorgt die variierende Sonneneinstrahlung und Luftfeuchtigkeit für unterschiedliche Standortverhältnisse die sich positiv auf die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auswirkt. Die zunächst höheren Kosten für den Bau eines Gründaches relativieren sich im Laufe der Jahre, da Gründächer bei fachgerechter Installation und Pflege in der Regel eine sehr viel längere Lebensdauer aufweisen, als Schwarzdächer.

### Fassadenbegrünung

Mit einer Fassadenbegrünung können vielfältige zusätzliche Leistungen für die nachhaltige Stadtentwicklung geleistet werden. Dazu zählt unter anderen die Verbesserung des Mikroklimas, der Wärmedämmung, die Lärminderung, die Biodiversität und der Schutz der Bausubstanz. Weitere positive Aspekte einer Fassadenbegrünung sind die Verschattung der Fassade und die Reflexion des Sonnenlichts wodurch die Aufheizung des Gebäudes reduziert wird. Zudem erzeugt die Verdunstung des Wassers aus den Blättern der Pflanzen für frische und kühle Luft. Damit werden Fassaden multifunktional und können Bestandteil einer urbanen grünen Infrastruktur werden. Eine Fassadenbegrünung ist insbesondere wegen des geringen Flächenbedarfs von besondere Bedeutung in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil an versiegelten Flächen. Um die Wirksamkeit der Fassadenbegrünung zu gewährleisten ist ein flächiger Bewuchs notwendig. Ein geringer Anteil an Fassadenbegrünung, die nur als gestalterisches Element angepflanzt wurde, wird nicht die gleichen positiven Effekte auf das Stadtklima haben wie ein vollflächiger Bewuchs. Deshalb sind die Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen, mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu pflanzen.

### Artenschutz

Bei Neubau oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind daher die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit d.h. nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28./29.02 durchzuführen. Für den Fall, dass diese Rodungsarbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden sollen, ist vorab durch eine qualifizierte Begehung die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen. Je nach Prüfungsergebnis sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Im Rahmen von Sanierungs- und Abrissarbeiten sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Vor dem Beginn von Sanierungs- und Abrissarbeiten ist das betroffene Gebäuden auf das Vorhandensein von Brutstandorten von Vögeln und Fledermausquartieren zu untersuchen. Sind Brutstandorte von Vögeln oder Fledermausquartiere vorhanden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen bzw. die Abrissarbeiten zu verschieben.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

## **2.8 Boden / Altlasten**

### Bodenplanungsgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1. In diesem Teilbereich weist der Oberboden hohe Schwermetallbelastungen auf. Eine entsprechende Bodenbelastung ist mithin im gesamten Plangebiet zu erwarten. 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. Juli 1999.

### Altlasten

Von Nord nach Süd verlaufen mittig des Geltungsbereiches zwei Altlastenstandorte. Im Verzeichnis des Landkreises Goslar über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten sind die Flächen als Altlastenstandorte Tankstelle Okerstr. 25, 6.2.2-3204-01/142A und Boschdienst Fa. Wüllner, 6.2.2-3204-01/214A erfasst. Für den Altlastenstandort Tankstelle Okerstr. 25 steht die Sicherung bzw. Sanierung noch aus, sodass der Bereich als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet wird. Bei dem Altlastenstandort Boschdienst Fa. Wüllner wird die Sicherung bzw. Sanierung als abgeschlossen aufgeführt. Nichtsdestotrotz wird der Bereich weiterhin gekennzeichnet um auf die ehemalige Belastung hinzuweisen.

### Radonvorsorgegebiet

Im niedersächsischen Teil des Harzes wurden die Gemeinden Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar-Stadt als **Vorsorgegebiete für das gesundheitsschädigende Edelgas Radon** festgelegt. Dieser Festlegung liegt die „*Empfehlung zur Festlegung von Gebieten nach § 121 Absatz 1 Satz 1 StrlSchG*“ des „Niedersächsischer Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)“ vom 19.11.2020 zugrunde. Demnach ist in diesen Gebieten anzunehmen, dass der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter Luft überschritten wird. Das geruchs- und geschmackneutrale Radon kommt als Edelgas natürlicherweise im Boden vor und gelangt durch undichte Stellen in Gebäuden nach innen. In hohen Konzentrationen kann es die Lunge schädigen und ist hinter Rauchen der zweitstärkste Auslöser für Lungenkrebs.

Neben regelmäßigem Lüften senken **bauliche Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung** das Risiko. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet bzw. bauliche Veränderungen durchführt, hat gemäß §123 Abs. 1 StrlSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn einerseits die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Zusätzlich ist in Radonvorsorgegebieten gemäß § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude,
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,
3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile,
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Aufgrund der höherrangigen Regelung im Strahlenschutzgesetz und der Strahlenschutzverordnung verbleibt im Sinne des **Subsidiaritätsprinzips** kein Raum für planungsrechtliche Festsetzungen. Insbesondere steht es der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu, mit planungsrechtlichen Festsetzungen in das Strahlenschutzrecht einzugreifen.

## **2.9 Immissionsschutz**

Für den Immissionsschutz ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) von zentraler Bedeutung. Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die bisher mögliche Sondernutzung Bau- und Heimwerkermarkt wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in eine Sondernutzung großflächiger Einzelhandel verändert. Negative

Auswirkungen im Vergleich zu der der bereits heute zulässigen Nutzung sind nicht erkennbar.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen wird ein positiver Beitrag für den Immissionsschutz geleistet. Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung verbessert den Lärm- und Schallschutz, in dem der Verkehrslärm geschluckt und in einem deutlich geringeren Maß reflektiert wird als eine Bebauung ohne Begrünung. Zudem findet eine Luftreinigung und Bindung von Staub und CO<sub>2</sub> in der Luft statt.

## **2.10 Klimaschutz**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen bezüglich „Klimaschutz“, weil sich die gesetzlichen Anforderungen bezüglich „Wärmeschutz / Klimaschutz“ stetig ändern und ein Bebauungsplan nicht ständig angepasst wird. Des Weiteren werden im Rahmen von Baugenehmigung die jeweils aktuellste „Energiesparverordnung“ (EnEV) sowie das „Erneuerbare Energiegesetz“ (EEG) als Gesetzesgrundlage angewendet.

In Folge des Klimawandels ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer deutlich zunehmenden Veränderung der naturbürtigen Lebensbedingungen zu rechnen. Die „Regionale Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig (REKLIBS, 2019)“ beinhaltet konkrete Prognosen auch zur regionalen Situation. Demnach sind insbesondere in verdichteten Siedlungsbereichen aufgrund des hohen Aufheizungspotentials der bebauten und versiegelten Grundflächen sowie der relativ geringen Möglichkeiten des Luftaustauschs verstärkt die Bildung und Ausdehnung von Hitzeinseln zu erwarten.

Aufgrund des geringen Potentials zur Schaffung neuer Grünanlagen und Frischluftschneisen sind die Begrünung von Fassaden und Dächern (insbes. von Nebengebäuden) die wesentlichen Handlungsmöglichkeiten. Daher werden diesbezüglich Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

## **2.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise – Übersicht**

Die Aspekte sind hier nur stichwortartig genannt. Weiteres ist dem Textteil zur Planzeichnung sowie den jeweils genannten Kapiteln dieser Begründung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

---

1.1 Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (s. Kap. 2.8)

1.2 Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (s. Kap. 2.8)

### Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

---

- 2.1 Erhebliche Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen analog zur nachrichtlichen Übernahme der Verordnung zum Bodenplanungsgebietes (s. Kap. 2.8)
- 2.2 Altlastenstandort Tankstelle Okerstr. 25, 6.2.2-3204-01/142A und Boschdienst Fa. Wüllner, 6.2.2-3204-01/214A (s. Kap. 2.8)

### Hinweise

---

- 3.1 Artenschutz (s. Kap. 2.7)

## 2.12 Örtliche Bauvorschrift

Wesentlich für die Qualität eines Gebiets ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“ mit Blick auf die Entwicklung des gesamten Fachmarktzentrams Gutenbergstraße eine örtliche Bauvorschrift geschaffen.

### Dachform und Dachneigung

Für den gesamten Geltungsbereich werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° festgesetzt, um die umgebenden Dachlandschaften, die ebenfalls durch Flachdächer und flachgeneigte Dächer geprägt sind, aufzunehmen. Dadurch wird ein einheitliches Bild des Fachmarktzentrams Gutenbergstraße gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen entsprechend der textlichen Festsetzung 2.2 realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen insbesondere der Regenrückhaltung, der Verbesserung des Stadtklimas sowie des Artenschutzes erfüllt werden.

### Technische Dachaufbauten

Mit der Regelung für technische Dachaufbauten soll das Erscheinungsbild der Dächer verträglich gestaltet und störende Wirkungen auf den öffentlichen und privaten Raum vermieden werden. Aus diesem Grund müssen derartige Anlagen vom Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamt Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. In Diesem Zusammenhang wird auf die textliche Festsetzung 2.2 hingewiesen, die eine Dachbegrünung festsetzt und auf max. 20% des Anteils der Dachflächen solche technischen Aufbauten zulässt. Ausgenommen von der 20% Regelung sind Solaranlagen. Diese sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

## 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.

**Gegenstand dieses Verfahrens und somit der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die geplanten Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage und deren Umweltauswirkungen:** *„Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“*

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.

## TEIL 3 ALLGEMEIN

---

### 1. Städtebauliche Daten

---

Sondergebiet	ca. 14.890 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 7.995 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 795 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 23.680 m<sup>2</sup></b>

### 2. Ordnungsmaßnahmen

---

Es sind keine Ordnungsmaßnahmen erforderlich, da die Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben.

### 3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage

---

Erschließungs- und Entwicklungskosten entstehen der Stadt nicht. Sie sind vom Investor/Entwicklungssträger zu übernehmen.

Der Investor/Entwicklungssträger hat die Kosten des Bebauungsplanes entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zu tragen sowie alle im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes anfallenden Gutachten.

### 4. Behandlung der Anregungen und Hinweise

---

Werden nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

### 5. Zusammenfassende Erklärung (§10a BauGB)

---

Wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

Goslar, September 2021

**Stadt Goslar**  
Fachbereich 3  
Fachdienst Stadtplanung

i.A /gez.  
Melanie Broy