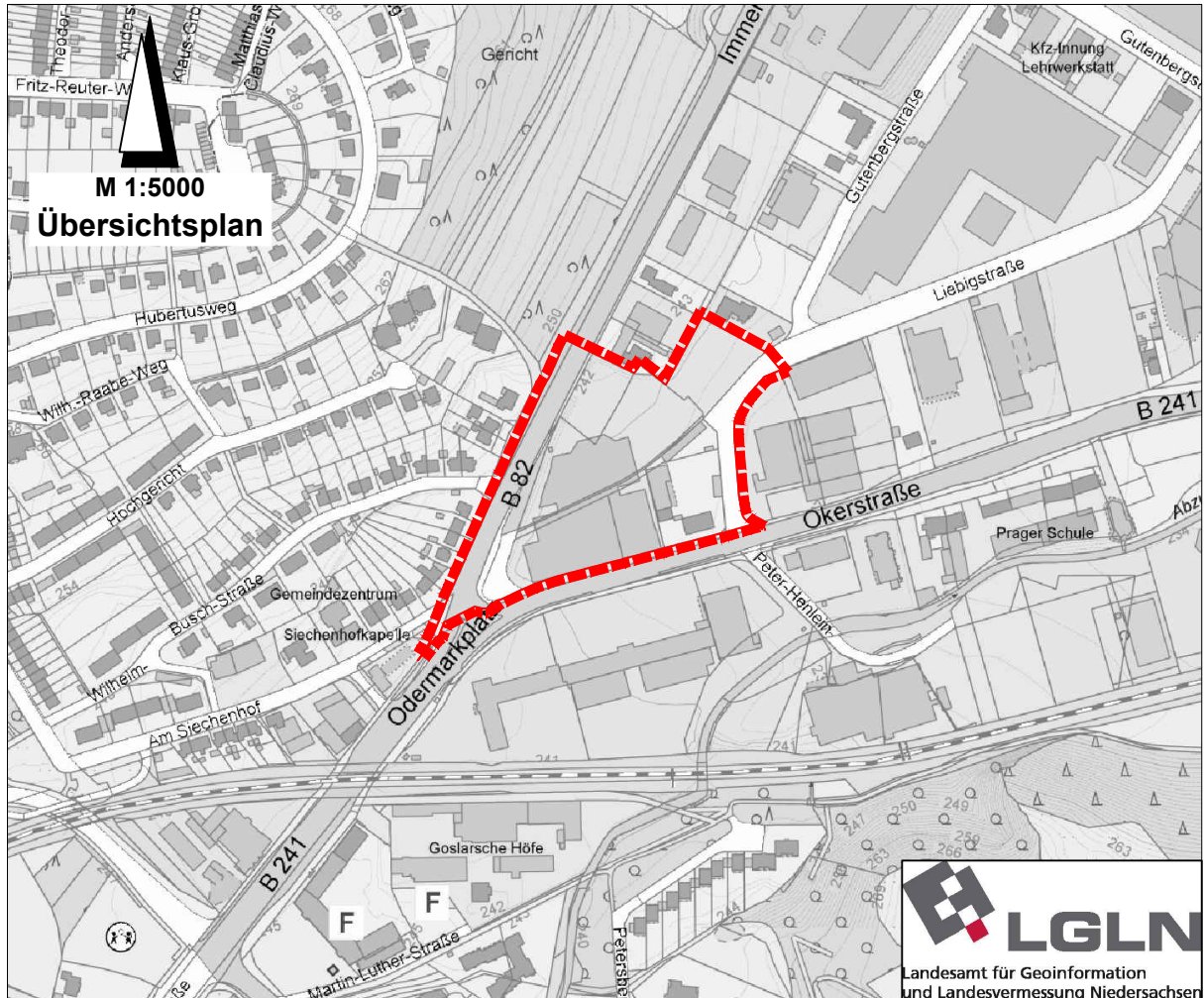




Stadt Goslar

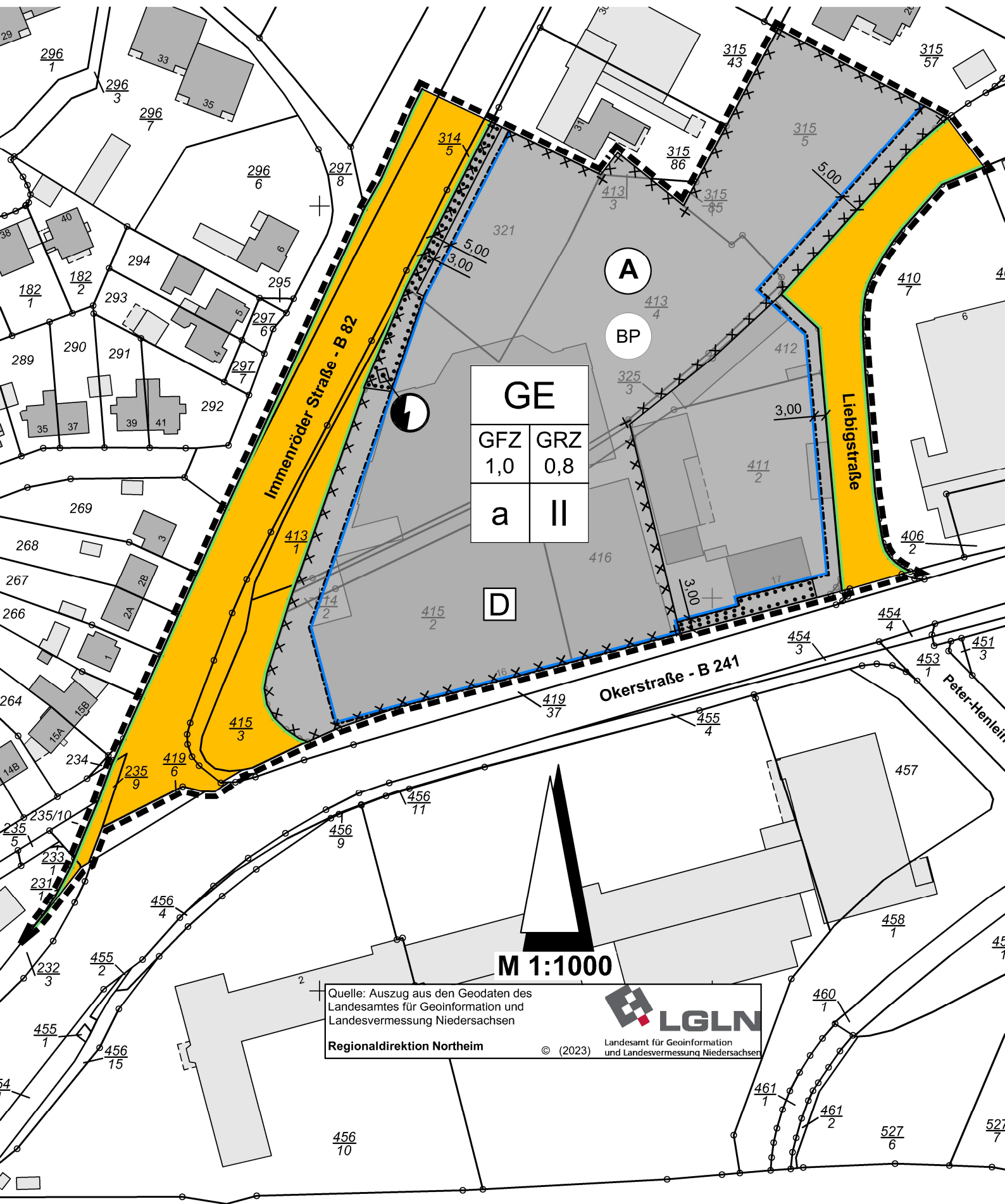


BEBAUUNGSPLAN NR. 81 A.1 "ODERMARKPLATZ"

1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes

NR. 81 A "ODERMARKPLATZ"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



GE	
GFZ	GRZ
1,0	0,8
a	II

D

A

BP

M 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
 © (2023) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GE	
GFZ 1,0	GRZ 0,8
a	II

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung:

Geschossflächenzahl, Höchstmaß:

Grundflächenzahl, Höchstmaß:

Bauweise:

Vollgeschoss, Höchstmaß:

GE - Gewerbegebiet

GFZ 1.0

GRZ 0.8

a - Abweichende Bauweise

II - 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

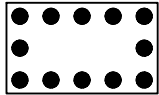
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



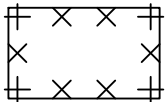
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bodenplanungsgebiet



Altlastenverdachtsfläche (6.2.2-3204-01/105A Fabrik der Fa. Weule, Okerstraße16)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Zulässig sind nach § 8 (2) BauNVO:

- 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3 -----
- 4 Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

- 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 3 Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und § 1 (7) BauNVO:

- a) Tankstellen
- b) Spielhallen

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenplanungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO vom 01.10.2001, in der zuletzt gültigen Fassung).

Das Plangebiet befindet sich im Teilgebiet 1 der BPG-VO.

Die entsprechenden Regelungen und Maßnahmen sind zu beachten.

2. Radonvorsorgegebiet

Das Gebiet der Stadt Goslar ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) als Radonvorsorgegebiet gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020) festgelegt. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Informationen des Bundesamtes für Strahlenschutz zu geeigneten Maßnahmen sind unter www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/schutz/schutz_node.html;jsessionid=020 zu finden.

3. Vorbeugender Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz, ein Löschwasserbedarf von 92 m³ / h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 081 A.1 „Odermarkplatz“

**1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr.
081 A „Odermarkplatz“**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: frühzeitiges Beteiligungsverfahren
gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen	3
1. Planungsanlass und Ziele	
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Ziele und Grundzüge der Planung	5
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	6
1.4 Bisheriger Rechtszustand	
1.4.1 Flächennutzungsplan	6
1.4.2 Bebauungsplan	7
1.5 Vorgaben der Raumordnung	8
1.6 Verfahren / Verfahrensablauf	9
1.7 Gender Mainstreaming	9
2. Planungsinhalt	
2.1 Art der baulichen Nutzung	10
2.2 Bauweise	11
2.3 Maß der baulichen Nutzung	11
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	11
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Verkehrliche Erschließung	12
2.7 Bodenschutz / Altlasten	
2.7.1 Bodenplanungsgebiet	12
2.7.2 Radonvorsorgegebiet	13
2.7.3 Altlasten	13
2.8 Denkmalschutz	13
2.9 Klimaschutz	14
2.10 Grünordnung	14
2.11 Umweltbelange	14
2.12 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)	16
2.13 Nachrichtliche Übernahmen	
2.13.1 Bodenplangebiet	16
2.13.2 Radonvorsorgegebiet	16
2.13.3 Vorbeugender Brandschutz	17
3. Allgemein	
3.1 Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB	17
3.2 Städtebauliche Daten	18
3.3 Ordnungsmaßnahmen	18
3.4 Kosten und Finanzierung	18
3.5 Behandlung der Anregungen und Hinweise	18

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Formulierung, wie bspw. Einwohner und Einwohnerinnen, verzichtet. Personen, die sich weder dem männlichen noch dem weiblichen Geschlecht zugehörig fühlen, würden auch durch solche Formulierungen ausgeschlossen werden. Entsprechende Begriffe, wie Einwohner, gelten im Sinne der Gleichbehandlung ausdrücklich für alle Geschlechter.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Weitere Rechtsgrundlagen:

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11, Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)** vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und mehrfach geändert, § 32a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl.S. 578),
- **Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)** in der Fassung vom 24. September 1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds. GVBL. S. 420),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds.GVBl.S. 107),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978, geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Teil 1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

1. Planungsanlass und Ziele

1.1 Anlass der Planung

Mit dem am 07.10.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 81 A „Odermarkplatz“ wurde dem damals bereits im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt auf der Grundlage der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO die Möglichkeit der Erweiterung eingeräumt. Daraufhin erfolgte ein Ausbau des Standortes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 6.250 m².

20 Jahre später, im Dezember 2019 wurde der Standort vom Betreiber (toom-baumarkt) mit Auslaufen des Mietvertrages aufgegeben. Nach der Schließung des Betriebes zeigte kein anderer Betreiber von Bau- und Heimwerkermärkten Interesse an der Weiternutzung der Immobilie, so dass diese seit 2020 leer stand.

Schließlich wurde sie im Juni 2023 von einer in Goslar ansässigen Eigentümergesellschaft erworben.

Die Beibehaltung der bestehenden Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung räumt neben der Zulässigkeit eines Bau- und Heimwerkermarktes keine Nutzungsoptionen ein. Von einer Wiederaufnahme der Nutzung als Baumarkt o.ä. ist jedoch aufgrund der Angebotsstruktur im Einzugsgebiet (Globus in der Baßgeige, OBI in Bad Harzburg) nicht auszugehen. Zur Vermeidung eines dauerhaften Leerstandes wird daher das Einräumen eines auf den Bestand abgestimmten Nutzungsspektrums angestrebt.

Bereits das aktuell noch gültige „Zentrenkonzept Goslar 2016“ hatte u.a. aufgrund des Leerstandes am Standort des früheren Max Bahr Baumarktes einen Handlungsbedarf zur Modernisierung und Konsolidierung des Fachmarktstandortes (FMS) Gutenbergstraße attestiert. Seitdem haben weitere Veränderungen den Handlungsdruck verstärkt, insbesondere sind hier die Geschäftsaufgaben des toom-Baumarktes und des real-Einkaufszentrums mit nachfolgenden Leerständen zu nennen. Ein im August 2020 durchgeführter Workshop unter Beteiligung der Ratsfraktionen und der Stadtverwaltung hat Verbesserungsbedarfe insbesondere hinsichtlich der Einzelhandels- und Gewerbestruktur sowie der verkehrlichen Erschließung, der Durchgrünung und der allgemeinen Aufenthaltsqualität identifiziert.

Der aus Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie Festsetzungen in mehreren Bebauungsplänen unterschiedlicher Zeiträume bestehende planungsrechtliche Rahmen bedarf aus heutiger Sicht einer Überarbeitung. Dieses betrifft sowohl die unnötig räumlich kleinteiligen und uneinheitlichen Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan als auch die Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung. Erforderlich ist einerseits eine Steuerung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, insbesondere im Bereich älterer Bebauungspläne mit aus heutiger Sicht unzureichenden bzw. fehlenden Regelungen. Andererseits sollen die Handlungsspielräume, insbesondere für nicht-einzelhandelsbezogene gewerbliche (Nach-)Nutzungsmöglichkeiten, im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren erweitert werden.

Als Grundlage für die dazu erforderlichen Bauleitplanverfahren ist derzeit ein städtebauliches Zielkonzept für den gesamten Fachmarktstandort (FMS) Gutenbergstraße in Bearbeitung. Dabei werden auch die relevanten Ergebnisse anderer städtebaulicher Ausarbeitungen, insbesondere das ISEK sowie die Belange der Raumordnung einbezogen. Insbesondere gilt dies für das Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms für großflächigen Einzelhandel.

Aktuell besteht ein akuter Handlungsbedarf aufgrund des konkreten Investitionsvorhabens zur Nachnutzung der ehemaligen toom-Immobilie.

Anders als es aufgrund der Bestandsgröße zu erwarten war, streben die neuen Eigentümer der ehemaligen Baumarktimmobilie keine Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel an.

Ihre Intention ist ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen, die dem Typus eines Gewerbegebietes gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dabei lediglich mit einer unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) liegenden Verkaufsfläche vorgesehen. Darüber hinaus sind Nutzungen wie ein Restaurant, ein Friseursalon sowie Einrichtungen und Betriebe aus den Bereichen Sport-, Gesundheit sowie dem kirchlichen und sozialen Bereich angedacht.

Zum Einräumen einer Nutzungsflexibilität wird die vorliegende Planänderung als Angebotsplanung erstellt.

Das in Bearbeitung befindliche städtebauliche Zielkonzept wird aufgrund notwendiger fachgutachterlicher Beiträge und des Abstimmungsbedarfs mit der Unteren Landesplanungsbehörde noch einen Zeitraum in Anspruch nehmen, der für die Nachnutzung der toom-Immobilie wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Zur Nutzung der sich aus dem Investitionsvorhaben ergebenden Chancen erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 A im Vorgriff auf das Gesamtkonzept. Der derzeitige Bearbeitungsstand lässt die Einschätzung zu, dass die Umwandlung des Sondergebietes Baumarkt in ein Gewerbegebiet mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen für das Quartier vereinbar ist.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Spektrums zur Nachnutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen.

Hierbei ist dem Aspekt der Nachnutzung der bestehenden Bebauung Rechnung zu tragen. Dieses gilt insbesondere für den unter Denkmalschutz stehenden Teil.

Hierzu wird die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzung der Flächen des bisherigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Zweckbestimmung Bau und Heimwerkermarkt) in Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO geändert.

Dieses dient im einzelnen folgenden Zielen:

- Einräumen eines flexiblen Nutzungsrahmens zur Nachnutzung der Flächen unter Erhalt des Gebäudebestandes
- Vorbeugen von Nutzungskonflikten mit den umliegenden Einzelhandelslagen des Fachmarktstandortes und insbesondere der Innenstadt als schützender zentraler Versorgungsbereich durch Entfall der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler Lage
- Ermöglichen der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, Dienstleistungs- und anderer Angebote in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und in Ergänzung der Angebote des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße.
- Kurze Wege durch Entwicklung des Gewerbebestandes in direkter Nähe zu bestehenden und in Umsetzung befindlichen Versorgungsangeboten.

- Nachhaltige ressourcensparende Entwicklung durch Ermöglichen der Nachnutzung bestehender Gebäude.

1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 081 A umfasst das Grundstück der ehemaligen Baumarktimmoblie mit einer Gesamtfläche von ca. 13.500 m². Dieses setzt sich aus den Flurstücken 315/5, 321, 413/3, 413/4, 325/3, 414/2, 415/ 2 und 416 der Flur 8, Gemarkung Goslar zusammen. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 A „Odermarkplatz“ als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt.

(Das ebenfalls zum Grundstück des ehem. Bau- u. Heimwerkermarktes gehörende Flurstück 315/85 (37 m²) ist als Gewerbegebiet festgesetzt und daher nicht Bestandteil des Plangebietes).

Zwischen den Flächen des ehem. Bau- und Heimwerkermarktes und der Liebigstraße liegen die Flurstücke 411/ 2 und 412 der Flur 8, Gemarkung Goslar. Hierbei handelt es sich um Restflächen einer ehemaligen Hofstelle. Diese Flächen gehören nicht zum Grundstück des ehem. Baumarktes sind jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Entwicklung eines einheitlichen Gebietscharakters ebenfalls als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt. Tatsächlich ist auf dem mit einem Wohn- und einem ehem. Scheunengebäude sowie diversen Garagen bebauten Grundstück ein Autohandel gemeldet. Die beiden Flurstücke werden daher ins Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 A „Odermarkplatz“ einbezogen.

Die Gesamtfläche der im Plangebiet gelegenen Grundstücke beträgt ca. 16.680 m².

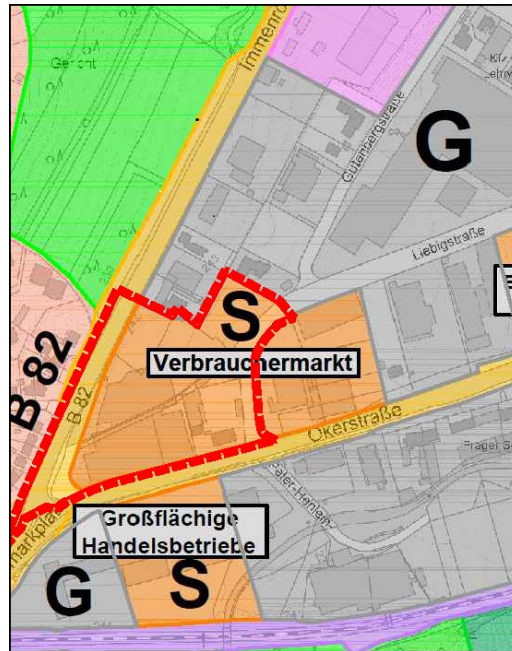
1.4 Bisheriger Rechtszustand

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die tatsächlichen oder beabsichtigten Hauptnutzungen im Stadtgebiet von Goslar im Maßstab 1:5.000 dar. Für die Stadt Goslar gibt es seit der Fusion der beiden Städte Goslar und Vienenburg zwei Flächennutzungspläne. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des ursprünglichen Gebietes des Stadt Goslar stellt den Geltungsbereich gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche (S) mit der Ergänzung „Verbrauchermarkt“ dar.

Aus dieser Darstellung kann die mit der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes angestrebte Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet (GE) nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a BauGB zu berichtigen.

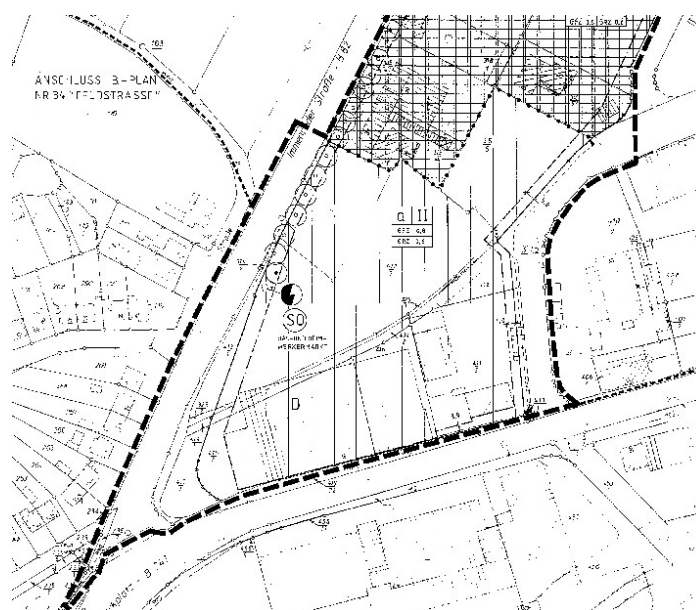


Ausschnitt des rechtswirksamen FNP

1.4.2 Bebauungsplan

Der seit dem 07.10.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 A „Odermarkplatz“ setzt die im Plangebiet gelegenen Flächen der vorliegenden 1. Änderung gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) für einen Bau- und Heimwerkermarkt fest. Zulässig ist eine Bebauung mit zwei (II) Vollgeschossen als Höchstmaß in abweichender Bauweise (a) mit zulässigen Baulängen über 50 m, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ). Das im Plan dargestellt D weist auf eine Einzelanlage hin, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Nordöstlich schließt sich an den Bereich des Sondergebietes ein als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzter Bereich an. Für die hierin gelegenen Grundstücke ist aufgrund ihrer geringeren Größe die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Festsetzungen der GRZ und der GFZ entsprechen denen des Sondergebietes.



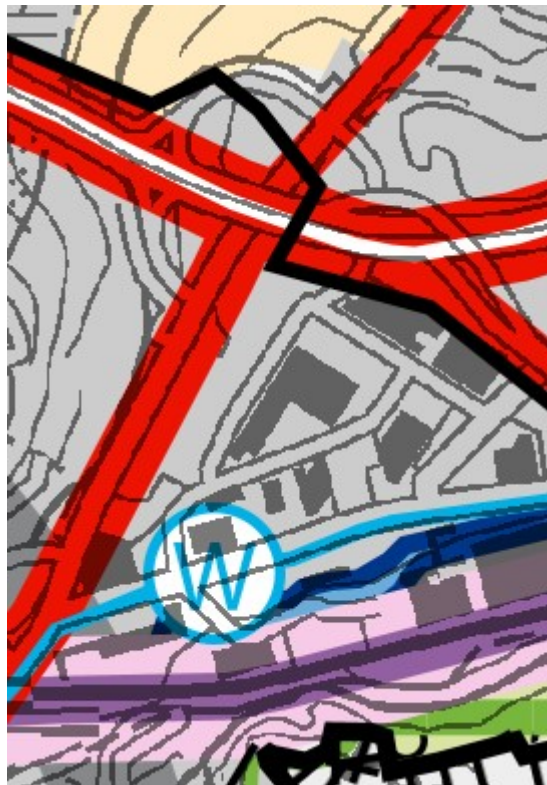
Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 A „Odermarkplatz“

1.4.3 Vorgaben der Raumordnung

Die Stadt Goslar hatte bis 31.12.2013 ca. 41.000 Einwohner. Durch die Fusion mit der ehemaligen Stadt Vienenburg ab 01.01.2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf heute etwa 51.000.

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.



Ausschnitt aus der Kartendarstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008.

Der Bereich wird im Nordosten durch den Verlauf der Bundesstraße 82 (Immenröder Straße) begrenzt. Diese ist im RROP 2008 entsprechend ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

1.5 Verfahren / Verfahrensablauf

Die 1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 A „Odermarkplatz“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Die Kriterien des BauGB zur Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt.

- Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung.
- Das geplante Gewerbegebiet hat weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO.
- Die Zulässigkeit eines Vorhabens, welches der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG unterliegt wird nicht vorbereitet.
- Es werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten i.S. des BNatSchG vorbereitet
- Es werden keine Beeinträchtigungen von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen vorbereitet.
- Die geplante Änderung eines bisherigen Sondergebietes für einen Bau- und Heimwerkermarkt in ein Gewerbegebiet dient ausschließlich der Nachnutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen. Ein enger, sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne wird daher nicht gesehen.

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 A „Odermarkplatz“ wurde am _____ vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst.

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.

1.7 Gender Mainstreaming

Der Bebauungsplan und die hierin getroffenen Festsetzungen lösen keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen oder Maßnahmen aus. Die verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange aller Geschlechter bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit aller Geschlechter ist gegeben.

2 Planungsinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die bisherige Festsetzung der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ wird entsprechend der vorangehend erläuterten Zielsetzung durch Festsetzen der Flächen als Gewerbegebiet geändert. Hierzu wird gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB als Art der zulässigen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Die zulässige Nutzung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81.A wie folgt geregelt:

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude
3. -
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Die gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Tankstellen wurden gem. § 1 (5) BauNVO bereits im Bebauungsplan Nr. 81 A „Odermarkplatz im Bereich der Immenröder Straße mit der Begründung ausgeschlossen, das die stark frequentierte Zubringerstraße unmittelbar im Kreuzungsbereich Okerstraße / Immenröder Straße das verkehrliche Störpotential einer Tankstelle nicht aufnehmen kann und einem u.U. entstehenden Unfallschwerpunkt entgegengewirkt werden muss. Diese Begründung trifft auch auf das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes zu, so dass auch hier für die festgesetzten Gewerbegebiete der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen erfolgt.

Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (7) Nr. 3 BauNVO die unter dem Oberbegriff Vergnügungsstätten fallende Spielhallen.

Da im Umfeld des Plangebietes bereits entsprechende Betriebe bestehen, wird die Gefahr einer Häufung und damit einhergehend einer negativen Prägung des Gebietes und seiner Umgebung gesehen. Zur Vermeidung daraus u.U. resultierender städtebaulicher Missstände werden „Spielhallen“ grundsätzlich ausgeschlossen.

2.2 Bauweise

Die Bestandsgebäude des ehem. Bau- und Heimwerkermarktes weisen Gebäudelängen über 50 m auf. Trotz der Komplexität der Baukörper handelt es sich um eine Solitärbebauung ohne baulichen Anschluss an die Bebauung angrenzender Grundstücke. Die Bauweise entspricht somit weder der „offenen“ noch der „geschlossenen“. Dem entsprechend wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO eine „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 lässt gem. § 17 als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu. Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Aufgrund des komplexen Gebäudebestandes und der bestehenden Versiegelung durch Stellplätze und deren Zuwegungen wird als Grundflächenzahl (GRZ) die gem. § 17 (1) BauNVO für Gewerbegebiete zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

Nach den Bauakten weist die Bestandsbebauung eine Geschossfläche von 10.735 m² auf. Dieses entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,79. Die derzeit festgesetzte GFZ von 0,8 ist damit weitestgehend ausgenutzt. Um auch hier für Vorhaben der Nachnutzung einen baulichen Spielraum einzuräumen wird die zulässige GFZ auf 1,0 als Höchstmaß erhöht.

Die Festsetzung von 2 Geschossen als Höchstmaß (II) entspricht dem Bestand und soll daher beibehalten werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen definieren die Flächen (Baufenster) innerhalb der die Hauptgebäude auf den Grundstücken unter Einhaltung der städtebaulichen Werte (GRZ u. GFZ) sowie der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) errichtet werden können. Die Festsetzung der Baugrenzen wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Von der Planänderung sind ausschließlich bereits bebaute Grundstücke im Siedlungsbereich des Stadtgebietes betroffen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass alle

erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien in den Straßenräumen der angrenzenden Straßen vorhanden sind. Soweit im Rahmen der zukünftigen Nutzungsabsichten Änderungen der Anschlüsse erforderlich werden, sind diese mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen erfolgt über die „Liebigstraße“. Diese ist am südwestlichen an die Eckbereich des Plangebietes an die „Okerstraße“ (B 241) angebunden.

Der das Plangebiet tangierende Abschnitt der „Liebigstraße“ wird in der zeichnerischen Darstellung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB als Straßenverkehrsfläche dargestellt und durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Mit der vorliegenden Planung sind keine Änderungen der angrenzenden Verkehrswege verbunden.

ÖPNV: Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen Okerstraße, Gutenbergstraße und Vienenburger Straße. Diese befinden sich in einem fußläufigen Radius von ca. 500 m.

2.7 Bodenschutz / Altlasten

2.7.1 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“.

Der gesamte Landkreis Goslar ist aufgrund geogener Einflüsse und der weit zurückreichenden Montangeschichte großflächig mit Schadstoffen in unterschiedlicher Konzentration belastet. Auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde seitens des Landkreises von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ festzulegen und eine entsprechende Verordnung zu erlassen (BPG-VO). Dieses hat zur Folge, dass alle besiedelten Bereiche, je nach ihrer bekannten oder zu erwartenden Belastung, in 4 Kategorien (Teilgebiete 1 – 4) eingeteilt werden. Hierbei nimmt die Schadstoffkonzentration von Teilgebiet 1 nach Teilgebiet 4 ab. Durch das Planzeichen BP (Bodenplanungsgebiet) und einer Randsignatur unter Verwendung des Planzeichens 15.12 der Planzeichenverordnung wird auf die Lage des gesamten Geltungsbereiches im Bodenplangebiet hingewiesen. Mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf die Bodenplangebietsverordnung (BPG-VO) hingewiesen.

Das Plangebiet der 1. Teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 081 A „Odermarkplatz“ ist dem Teilgebiet 1 der BPG-VO zugeordnet. Innerhalb des Teilgebietes 1 ist gem. § 4 (1) der Verordnung in Siedlungsflächen eine Überschreitung des Zuordnungswertes 2 der Technischen Regel Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall in der Originalsubstanz insbesondere des Stoffes Blei aufgetreten oder zu erwarten.

Gem. § 11(3) BPG-VO soll auf Industrie- und Gewerbegrundstücken der Wirkungspfad Boden-Mensch durch den Grundstücksbesitzer durch geeignete Sanierungsmaßnahmen unterbrochen werden, wenn eine Überschreitung des Prüfwertes für Industrie- und Gewerbegrundstücke nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorliegt oder zu erwarten ist. Die untere Bodenschutzbehörde des LK Goslar erteilt nach Auswertung des Bodeninformationssystems im Sinne von § 5 Abs. 2 dem Grundstücksbesitzer auf Anfrage Auskunft über die auf dem Grundstück zu erwartende Schadstoffbelastung und den diesbezüglich erforderlichen Umgang.

2.7.2 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.

Gemäß der Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) liegt das Plangebiet innerhalb eines Radonvorsorgegebiets gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020) In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Informationen des Bundesamtes für Strahlenschutz zu geeigneten Maßnahmen sind unter www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/schutz/schutz_node.html;jsessionid=020 zu finden.

2.7.3 Altlasten

Auf den Flurstücken der ehemaligen Baumarktimmobilie liegt nach dem Altlastenkataster des Landkreises Goslar die Altlastenfläche 6.2.2-3204-01/105A Fabrik der Fa. Weule, Okerstraße 16. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung durch Verwendung des Planzeichens 15.2 PlanzV (Kreuzlinie) sowie ergänzend durch ein A im Kreis gekennzeichnet.

In der Planzeichenerklärung werden Nummer und Bezeichnung der Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.

2.8 Denkmalschutz

Der südliche Gebäudeteil der Bestandsbebauung des ehem. Bau- und Heimwerkermaßes unterliegt dem Denkmalschutz und wird in der Denkmalliste als Einzeldenkmal geführt. Der Denkmalschutz bezieht sich auf den zweigeschossigen Kopfbau und die eingeschossige Halle. Es handelt sich um die Fabrikgebäude der ehemaligen „Eisengießerei Hermann Weule“. Der Betrieb wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet und 1911 erweitert. Der Backsteinbau wird durch Rundbogenfenster und verschiedene Dachreiter geprägt. Besonders prägnant ist der Uhrenturm an der Westseite. Bauliche Maßnahmen an und in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar abzustimmen.

Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand wird in der zeichnerischen Darstellung der Bebauungsplanänderung mit dem Planzeichen 14.3 der Planzeichenverordnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet.

2.9 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.

2.10 Grünordnung

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die vorhandenen begrünten Flächen werden in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Hierdurch soll der vorhandene Grünbestand gesichert werden.

2.11 Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, sowie die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sind daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zu Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz kann dem weitgehend überbauten bzw. mit Verkehrsanlagen versiegelten Plangebiet nicht attestiert werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Goslar aus dem Jahr 1999 beinhaltet folgende für das Plangebiet relevante Aussagen:

- Zuordnung zur Kategorie „Gewerbe-/ Industrieklimatop“:
„bei hoher Versiegelung starke sommerliche Aufheizung; relativ trocken; starke Veränderung des Windfeldes; teilweise hohe Emissionen; teilweise funktionierende Durchlüftung durch kleinräumige bis lokal wirksame Luftzirkulationssysteme (Flurwind, Fallwinde an Hauswänden)
Bioklimatisch und lufthygienisch in der Regel problematisch.
- Bereich ohne bzw. mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Immissionsschutz:

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Gewerbe- und Sondergebiete sowie Verkehrsflächen, im weiteren Umfeld schließen sich auch Misch- und Allgemeine Wohngebiete an.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich Okerstraße / Immenröder Straße B82 und eine damit einhergehende, zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Entsprechend der Topographie im Plangebiet liegt die zukünftige Gewerbefläche deutlich unter dem Höhenniveau der Immenröder Straße, woraus sich eine Abgrenzung in Richtung der nächstgelegenen Wohnnutzung ergibt. Es ist nicht von zusätzlichen Einwirkungen von relevanten Immissionen auf die angrenzenden Planungsgebiete auszugehen, die nicht auch schon im Rahmen der Nutzung als Sonderbaufläche Bau- und Heimwerkermarkt hätten eintreten können.

Artenschutz:

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil der stärker kontinental geprägten Börden an der Grenze zum Naturraum Harz. Die zonale potentiell natürliche Vegetation bildet den Übergangsbereich zwischen den Eichen-Hainbuchenwäldern mittlerer Standorte des Harzvorlandes und den bodensauren Buchenwäldern des Berg- und Hügellandes im Harz. Eine gewisse Relevanz hat hier vermutlich auch die azonale Vegetation der im Bereich der Gose potentiell natürlichen Auwälder. Aufgrund langjähriger Siedlungsgeschichte ist die potentiell natürliche Vegetation hier nicht mehr vorhanden. Der Planbereich wird von Bebauung und versiegelten Flächen (Parkplatz) geprägt.

Spezielle faunistische Kartierungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Im Landschaftsplan und anderen Quellen finden sich keine besonderen Hinweise zum Plangebiet. Dem Plangebiet kommt eine gewisse, für den Siedlungsbereich typische Bedeutung für den Artenschutz zu. Mit Blick auf Regelungsgegenstand und -tiefe der aktuellen Planung genügt hier eine Bewertung der faunistischen Bedeutung anhand allgemeingültiger Erkenntnisse.

Im Siedlungsbestand können insbesondere folgende Elemente eine Lebensraumbedeutung haben:

- Mauern (entspricht ökologisch Felswänden): Nischen- und fugenreiche Mauern als trocken-warme Bruthabitate für Turmfalke, Dohle, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, und verschiedene Fledermausarten (Mops-, Kleine Bart- und Zweifarbfledermaus).
- Dachböden (entspricht ökologisch Baumhöhlen): Als Sommerwarme Höhlen für ursprüngliche Baumhöhlenbrüter (z.B. Schleiereule, Waldkauz und div. Fledermausarten wie Fransen-, Breitflügel- und Zwergfledermaus) und Deutsche Wespe sowie als temperierte Winterquartiere für Baum- und Felshöhlenüberwinterer (z.B. Sieben- und Gartenschläfer, Abendsegler) dazu auch für Schmetterlinge und andere Insekten wie Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge und Florfliege.
- Keller (entspricht ökologisch Felshöhlen): Als Lebensstätte verschiedener troglodrophiler Arten wie Schimmelkäfer und Asseln und Spinnen. Stellenweise auch für Höhlenüberwinterer unter den Fledermäusen wie Fransenfledermaus und Kleine Hufeisennase.

Die Planung mit der Veränderung des Gebietstyps von SO Baumarkt in Gewerbegebiet ist mit keinen erheblichen Eingriffen in Lebensgemeinschaften und Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten verbunden, die bisher nicht schon planungsrechtlich zulässig waren. Diese Beurteilung stützt sich neben dem aktuell Planungsrecht (SO Baumarkt) auch darauf, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG die nur national geschützten Arten im Falle eines zulässigen Eingriffes bzw. eines zulässigen Vorhabens nach Baugesetzbuch nicht betreffen (§ 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 sind (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung) er-

forderlich ist. Unabhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 oder 34 BauGB gelten die Regelungen des besonderen Artenschutzrechts (§ 44 ff BNatSchG) unmittelbar. Somit ist bei einzelnen, dann detailliert konkreten Vorhaben die Notwendigkeit von Erfassung individuell im materiellen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung:

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist grundsätzlich bereits jetzt nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig und durch den Bestand erfolgt.

Durch den geänderten Plan wird die Eingriffsmöglichkeit/Intensität in einem sehr geringen Umfang erhöht. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

2.12 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, (siehe Kapitel 1.4.1) aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die bisher gem. § 1 (1) Nr.4 als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellten Flächen des Plangebietes sind als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 darzustellen.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen

2.13.1 Bodenplanungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO vom 01.10.2001, in der zuletzt gültigen Fassung). Das Plangebiet befindet sich in Teilbereich 4 der BPG-VO. Die entsprechenden Regelungen und Maßnahmen sind zu beachten.

Die Lage des Plangebietes im „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1, wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

2.13.2 Radonvorsorgegebiet

Das Gebiet der Stadt Goslar ist gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) als Radonvorsorgegebiet gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG 2017, zuletzt geändert 2020) festgelegt. In diesen Gebieten gilt gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzverordnung

(StrlSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Informationen des Bundesamtes für Strahlenschutz zu geeigneten Maßnahmen sind unter www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/schutz/schutz_node.html;jsessionid=020 zu finden.

2.13.3 Vorbeugender Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz, ein Löschwasserbedarf von 92 m³/h gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löscheinheit von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Hierbei handelt es sich um den grundsätzlichen Bedarf, der sich aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes ergibt. Sofern für den Brandschutz des Bestandes seitens der zuständigen Stellen ein höherer Bedarf gefordert wird, sind die Kapazitäten bestehender Hydranten zu prüfen und ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Allgemein

3.1 Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
1.	Innenentwicklung	§ 13 a (1) Satz 1		X
	➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen		X	
	➤ Nachverdichtung		X	
	➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:			
2.	Grundfläche i. S. § 19 (2) BauNVO o. neu versiegelte Fläche	§ 13 a (1) Satz 2		X
	➤ < 20.000 qm GRZ	Baugrundstücke ges. = ca. 16.800 qm	x	
	➤ 20.000 - <70.000 qm	siehe Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-	
3.	Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht	§ 13 a (1) Satz 4		X
	➤ nach UVP Gesetz	<i>Gegenstand der Planung nicht erfasst</i>	x	
	➤ nach Nds. UVP Gesetz	<i>Gegenstand der Planung nicht erfasst</i>	x	
4.	Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7b	§ 13 a (1) Satz 5		X
	➤ FFH-Gebiete	<i>Nicht betroffen</i>	x	
	➤ Europäische Vogelschutzgebiete	<i>s.o.</i>	x	
5.	Keine Störfallrelevanz nach § 50 Satz 1 BImSchG	§ 13 a (1) Satz 5		X

➤	Vorhaben im Plangebiet	Die Planung begründet <u>nicht</u> die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU	X
➤	Lage Plangebiet	Das Plangebiet befindet sich <u>nicht</u> im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes	X

Besondere Aspekte bei der Anwendung des § 13a (2) BauGB

5.	Flächennutzungsplan FNP (Nr. 2)	
➤	die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan	-
➤	die Planung weicht vom FNP ab – Anpassung durch Berichtigung erforderlich	X
6.	Investitionsbedarf (Nr. 3)	
➤	zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X
➤	zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum	-
➤	zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben	-

3.2 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich:	ca. 22.814 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 6.127 m ²
GE-Gebiet:	ca. 16.687 m ²
davon Grünfläche (Pflanzstreifen):	ca. 446 m ²

3.3 Ordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.
Die Notwendigkeit spezieller öffentlich-rechtlicher Ordnungsmaßnahmen ist derzeit nicht zu erkennen.

3.4 Kosten und Finanzierung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig durch den Investor getragen, sodass der städtische Haushalt keine nennenswerten Belastungen aufweisen wird.

3.5 Behandlung der Anregungen und Hinweise

Erfolgt nach der öffentlichen Auslegung

Goslar, im September 2023

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Stadtplanung

i.A. Gez.

Peter Osterloh