



1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet  
großflächiger Einzelhandel  
(§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


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

3. Maß der baulichen Nutzung


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


GRZ Grundflächenzahl  
Hochstmaß: 0,8  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

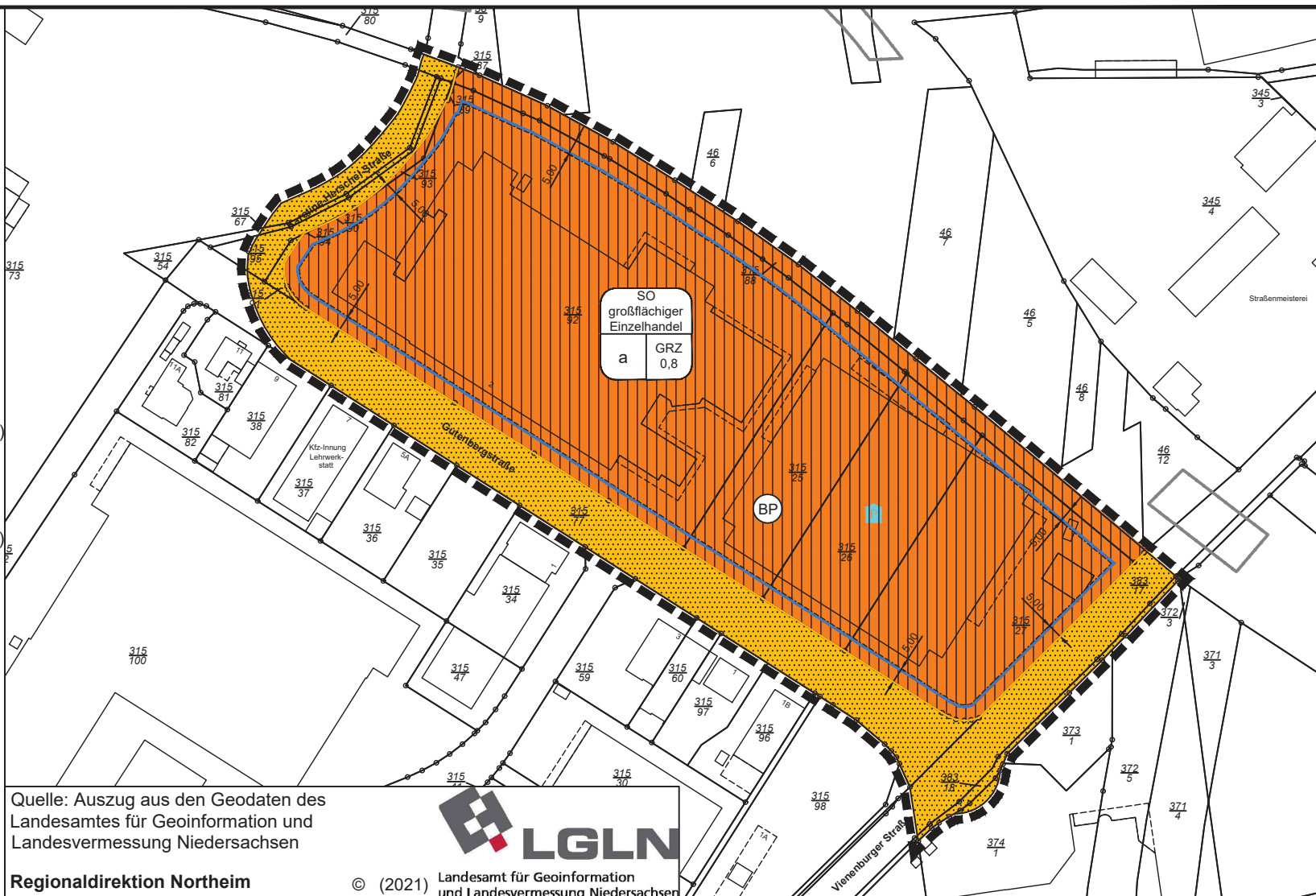
4. Verkehrsflächen

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

5. Sonstige Planzeichen

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

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



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 180**  
**"Fachmarktzentrum Gutenbergstr.**  
**Teilplan II"**

Normalverfahren gem. § 2 BauGB  
mit Umweltbericht



# 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 Dachflächen sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. 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 (20 %-Regelung). 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. Stellplatzflächen auf den Dächern sind nicht auf die 20 %-Regelung anzurechnen und sind von der Begrüpfungspflicht befreit.
- 2.3 Außenwandflächen, 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.

### 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 diesen 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.

## 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 und 84 NBauO)

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“.

## **§ 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. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße  
Teilplan II“ mit ÖBV**

---

**mit gleichzeitiger Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 033.1 „Gutenbergstraße“, Nr. 111 „Verlängerte Gutenbergstraße“ sowie Nr. 024.A „Vienenburger Straße“**

**Stand: 10.11.2021**

**§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

## **Inhaltsverzeichnis**

Rechtliche Grundlagen	1
Gender Mainstreaming	1

### **Teil 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

<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	6
1.6 Verfahrensablauf	7
<b>2. Planungsinhalt</b>	<b>9</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Bauweise	9
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.5 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung	9
2.6 Ver- und Entsorgung, Anlagen	10
2.7 Grünordnung	10
2.8 Boden / Altlasten	12
2.9 Immissionsschutz	13
2.10 Klimaschutz	13
2.11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise – Übersicht	14
2.12 Örtliche Bauvorschrift	14

### **TEIL 2 UMWELTBERICHT**

### **TEIL 3 ALLGEMEIN**

1. Städtebauliche Daten	17
2. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage	17
3. Behandlung der Anregungen und Hinweise	17
4. Zusammenfassende Erklärung (§10a BauGB)	17

## 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**

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“ wurde der zunehmende Leerstand im Fachmarktzentrum Gutenbergstraße und der daraus resultierende Handlungsbedarf zur Modernisierung und Konsolidierung des Areales dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“ wird die angestrebte Neuaufstellung des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße weitergeführt.

Der Großteil des Plangebietes ist derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Angaben zur zulässigen Verkaufsfläche und zum Sortiment sind nicht festgesetzt. Somit ist eine ungebremste Ansiedlung von Verkaufsflächen möglich, die nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche verursachen können. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

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

Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie die dazugehörigen PKW-Stellplätze zu ermöglichen ohne die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden. Für das Plangebiet bestehen bereits konkrete Entwicklungsabsichten. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt folgendes Planungskonzept des Verbrauchermarktes zugrunde:

Der Großteil des Plangebietes wird durch den vorgesehenen Neubau des Verbrauchermarktes einschließlich der erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen. Das bestehende Real Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> sowie die Parkpalette sollen abgebrochen werden. Stattdessen ist im westlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines Neubaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich an der Ostseite des Gebäudes.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch ca. 280 ebenerdige Stellplätze in Anspruch genommen. Weitere 240 Stellplätze sind auf dem Dach des Marktes vorgesehen, die über eine Rampe an der Nordseite des Gebäudes zu erreichen sind. Die Anlieferzone des Verbrauchermarktes befindet sich auf der Westseite des Baukörpers.

Die bestehende Zufahrt für den Kundenverkehr des ehemaligen Real Einkaufszentrums an der Gutenbergstraße wird geschlossen und durch eine neue Zu- und Ausfahrt weiter östlich an der Straße ersetzt. Darüber hinaus ist eine weitere Zu- und Abfahrt an der Vienenburger Straße vorgesehen. Der Lieferverkehr wird zum einen über die bereits bestehende Zu- und Abfahrt in der Gutenbergstraße abgewickelt. Zum anderen wird die derzeitige Ausfahrt an der Karoline-Herschel-Straße geschlossen und eine neue Zu- und Abfahrt weiter südlich an der Straße angelegt.



Mit einer geplanten Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß § 11 BauNVO um eine Großflächigkeit, die die planungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO) erfordert. Im weiteren Verfahren werden durch Aussagen zur Verkaufsflächengröße und zum Sortiment Einfluss auf zentrumsschädigende Einzelhandelsnutzungen genommen. Somit kann der Fachmarktstandort nachhaltig gestärkt werden.

Die Grundzüge der Planung sind:

- Nachhaltige Vermeidung Städtebauliche Fehlentwicklungen
- Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortimentes
- Verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel
- Attraktivitätssteigerung für Kunden der Einzelhandelseinrichtung
- Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel
- Optimierung der Verkehrsführung

### 1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich beinhaltet das gesamte Gelände des ehemaligen Real Einkaufszentrums sowie teilweise die angrenzende Gutenbergstraße, Vienenburger Straße und Karoline-Herschel-Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 33.320 m<sup>2</sup>. Die Flächen befinden sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Stadt Goslar. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan dargestellt. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke vollständig bzw. teilweise:

#### Gemarkung Goslar, Flur 8

Flurstück vollständig:

315/88, 315/92, 315,25, 315/26, 315/27, 315/89, 315/93, 315/90, 315/94, 315/91

Flurstück teilweise:

315/95, 315/67, 315/77, 383/17, 383/18, 374/1

Der Geltungsbereich wird durch das leerstehende Real Einkaufszentrum mit Parkpalette und die angrenzenden Straßen geprägt. Die im Osten angesiedelte Tankstelle wurde bereits abgerissen. Entlang der Gutenbergstraße befindet sich eine Baumreihe. Abgegrenzt wird der Geltungsbereich im Nord-Nordosten durch Gehölzbestand und den dahinterliegenden Bundesstraßen B6 und B 498. Im Osten liegt ein Sondergebiet und im Süden ist ein Gewerbegebiet angesiedelt. Im Westen schließt der Betriebshof der Stadt Goslar an.

### 1.4 Bisherige Rechtslage

#### **Verbindliches Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“ überplant drei rechtskräftige Bebauungspläne. Zum einen den Bebauungsplan Nr. 033.1 „Gutenbergstraße“ aus dem Jahr 1983, welcher im betroffenen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächige Handelsbetriebe und Verkehrsflächen festsetzt.



Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 033.1 „Gutenbergstraße“

Zum anderen sind die Bebauungspläne Nr. 111 „Verlängerte Gutenbergstraße“ aus dem Jahr 1995 und Nr. 024.A „Vienenburger Straße“ aus dem Jahr 2002 betroffen. Diese setzten an betreffender Stelle Verkehrsflächen fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtskräftigen Bebauungspläne teilweise überplant und aufgehoben.

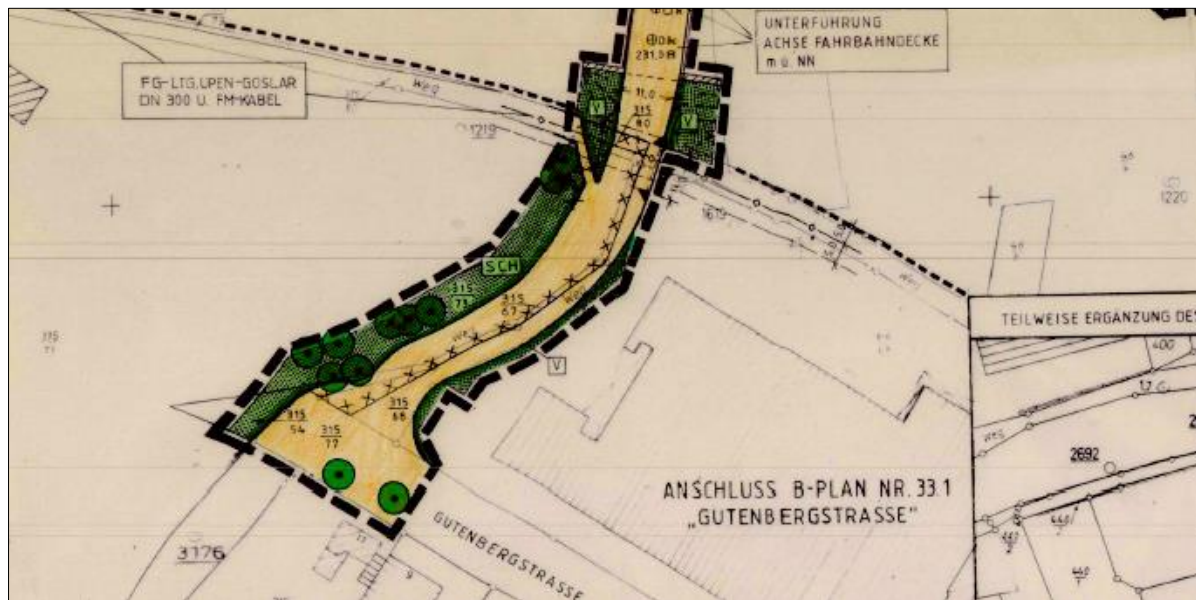


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 111 „Verlängerte Gutenbergstraße“

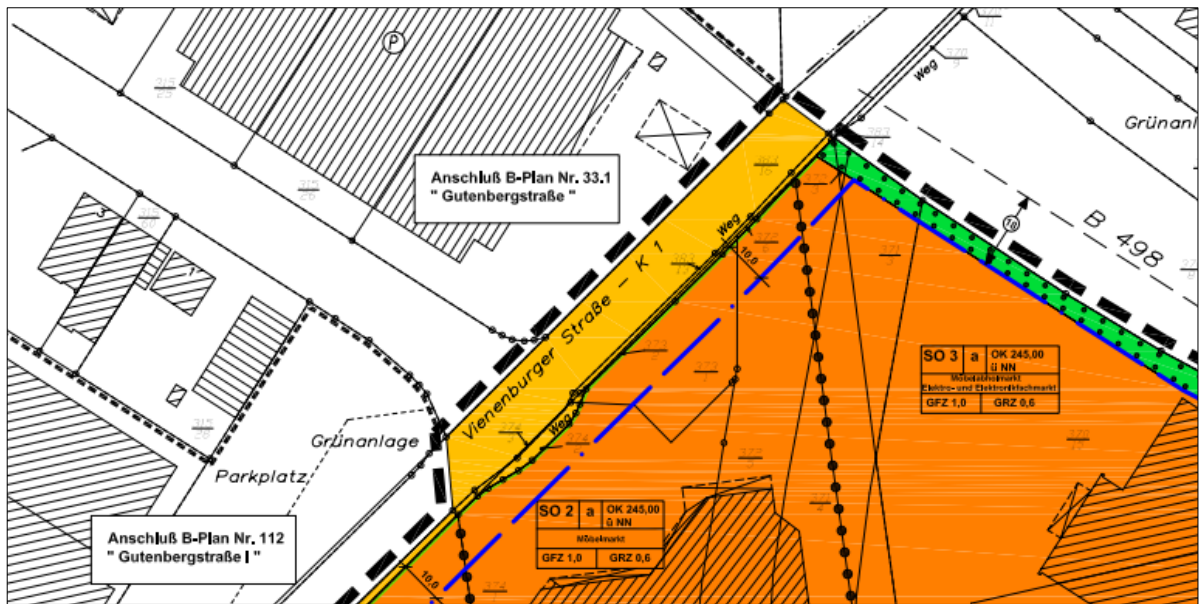


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 024.A „Vienenburger Straße“

### 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 Einkaufszentrum (EKZ), gewerbliche Baufläche sowie Verkehrsfläche dar.



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Goslar - Plangebiet mit roter Strichlinie umrandet

Bereist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan I“ wurde im Parallelverfahren mit der Durchführung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen. Diese überplant den gesamten Fachmarktstandort Gutenbergstraße. Die bisher unnötigen räumlichen kleinteiligen und uneinheitlichen Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen sowie die Gewerbeflächen werden in eine einheitliche Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ umgewandelt.

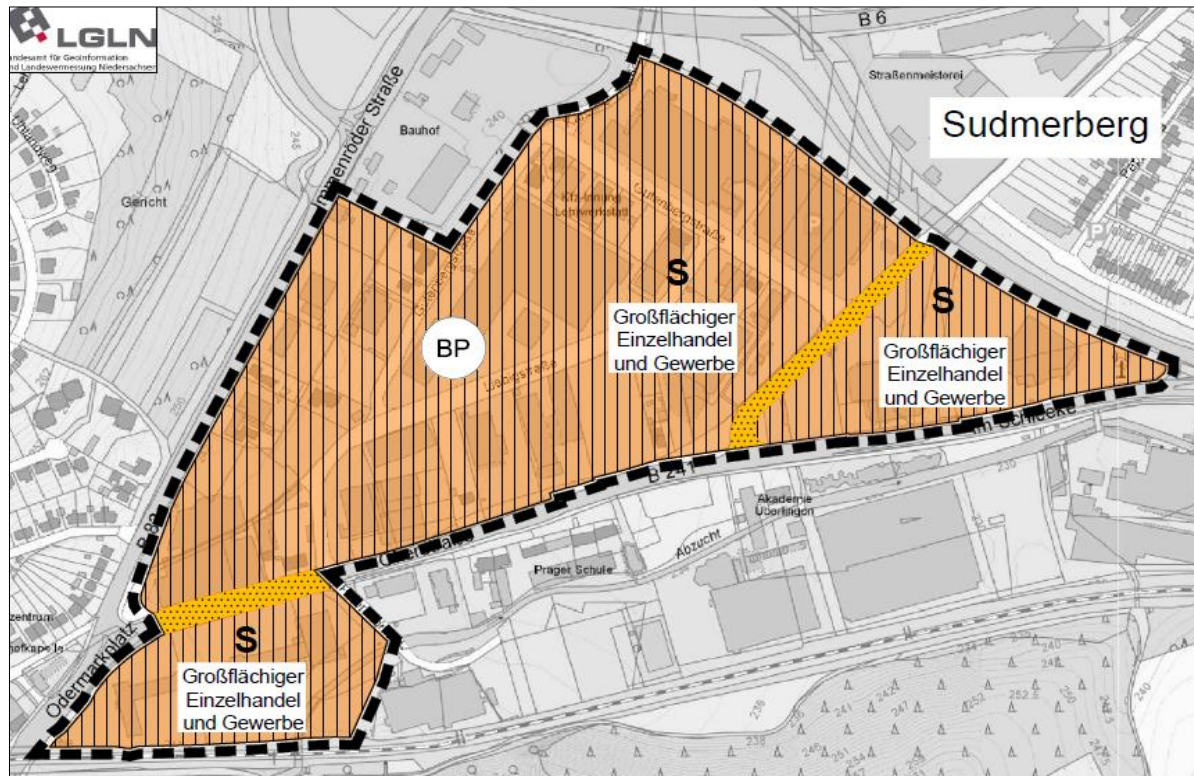


Abb.: Auszug 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar

## 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.



Abb.: Auszug Raumordnungsplan Großraum Braunschweig

Bei den in der zeichnerischen Abbildung grau dargestellten Flächen handelt es sich um vorhandene Siedlungsbereiche. Mit dieser nachrichtlichen Darstellung sind keinerlei raumordnerischen Festlegungen verbunden. Die schwarze Linie stellt ein Vorranggebiete für Rohrfernleitungen dar. Während die rote Doppel- und Einfachlinie auf ein Vorranggebiet Autobahn bzw. Hauptverkehrsstraße hinweisen. Sowohl das Leitungsnetz als auch das Straßennetz sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

## 1.6 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“ wird als Bebauungsplan im sogenannten Regel- oder Normalverfahren aufgestellt. Es wird zum Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgefertigt. 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. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“, 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 Verkaufsfläche des geplanten Neubaus den Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup> für großflächigen Einzelhandelsbetrieb überschreitet, 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 weiterhin 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.

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 geschlossene Bauweise wird aufgehoben und stattdessen durch eine abweichende Bauweise ersetzt. 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. Diese wird mit 10 m Abstand zu den nord-nordöstlich liegenden Grundstücksgrenze und 5,0 m Abstand zu allen anderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Verlauf der Baugrenzen hält einen ausreichenden Abstand zu den Bundesstraßen ein und bietet eine optimale und in dieser Hinsicht uneingeschränkte Ausnutzung des Grundstückes.

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

Zurzeit befinden sich die Zufahrten des ehemaligen Real Einkaufszentrums an der Gutenbergstraße und die Ausfahrt an der Karoline-Herschel-Straße. Zukünftig soll eine zusätzliche verkehrliche Erschließung über die Vienenburger Straße erfolgen um die verkehrstechnisch schwierige Lage im Fachmarktstandort Gutenbergstraße zu entlasten. Außerdem soll die derzeitige Gefahrenstelle an der Ausfahrt der Karolinie-Herschel-Straße behoben werden. Daher wird die Ausfahrt weiter nach Süden verschoben und so eine bessere Einsicht in den Brückenbereich ermöglicht. Zudem soll die Ampelanlage an der Kreuzung Gutenbergstraße und Vienenburger Straße durch einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von bis zu 30 m

ersetzt werden. In diesem Zuge findet eine Verlegung der derzeitigen verkehrlichen Erschließung zum Möbelmarkt Schulenburg und Elektrofachmarkt Media Markt in der Vienenburger Straße statt. Sie wird gegenüber der zukünftigen Zu- und Ausfahrt des Verbrauchermarktes angelegt um die schwierige Straßenführung zu verbessern.

## 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 Real Grundstück ist größtenteils durch versiegelte Flächen (große Baukörper, 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.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin eine großflächige Flächenversiegelung mit Baukörper, Stellplatzanlage und Zufahrten vor. Insofern werden an die Grünordnung besondere Anforderungen gestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Aufwertung des Ortsbildes, der Anpassung an den Klimawandel durch die Regulierung des Lokalklimas, einer Minimierung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Verbesserung des Regenwasserrückhaltes.

Zu den grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen im Einzelnen zählen:

### 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 gespei-



cherten 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 Staubbinding 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 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 (20%-Regelung). 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, sodass 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 Gründachs relativieren sich im Laufe der Jahre, da Gründächer bei fachgerechter Installation und Pflege in der Regel eine sehr viel längere Lebensdauer aufweisen, als Schwarzdächer. Stellplatzflächen auf den Dächern sind nicht auf die 20%-Regelung anzurechnen und sind von der Begrünungspflicht befreit.

#### 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 Flächenbedarfes in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil an versiegelten Flächen von besonderer Bedeutung. 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, 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 Zeitraumes 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 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 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.

### 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 Standortes 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, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Plangebiet wird von Bundesstraßen sowie von Gewerbe- und Sonderbauflächen eingeraht und so deutlich vom Siedlungsbereich mit schutzbedürftigen Nutzungen getrennt. Betriebsbereiche im Sinne der „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet. Eine Zulässigkeit von sog. Störfallbetrieben ist nicht Gegenstand der Planung.

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 bei einer 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.

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 die wesentliche Handlungsmöglichkeit. 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 Bodenplanungsgebiet (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. 180 „Fachmarktzentrum Gutenbergstraße Teilplan II“ mit Blick auf die Entwicklung des gesamten Fachmarktstandortes 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 Fachmarktstandortes 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 Ab-

stand 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.

## 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) auch dazu dienen, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

**TEIL 3 ALLGEMEIN**

---

**1. Städtebauliche Daten**

---

Sondergebiet	ca. 25.620 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 7.700 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 33.320 m<sup>2</sup></b>

**2. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage**

---

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

**3. Behandlung der Anregungen und Hinweise**

---

Werden nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

**4. Zusammenfassende Erklärung (§10a BauGB)**

---

Wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

Goslar, November 2021

**Stadt Goslar**  
Fachbereich 3  
Fachdienst Stadtplanung

i.A /gez.  
Melanie Broy