



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



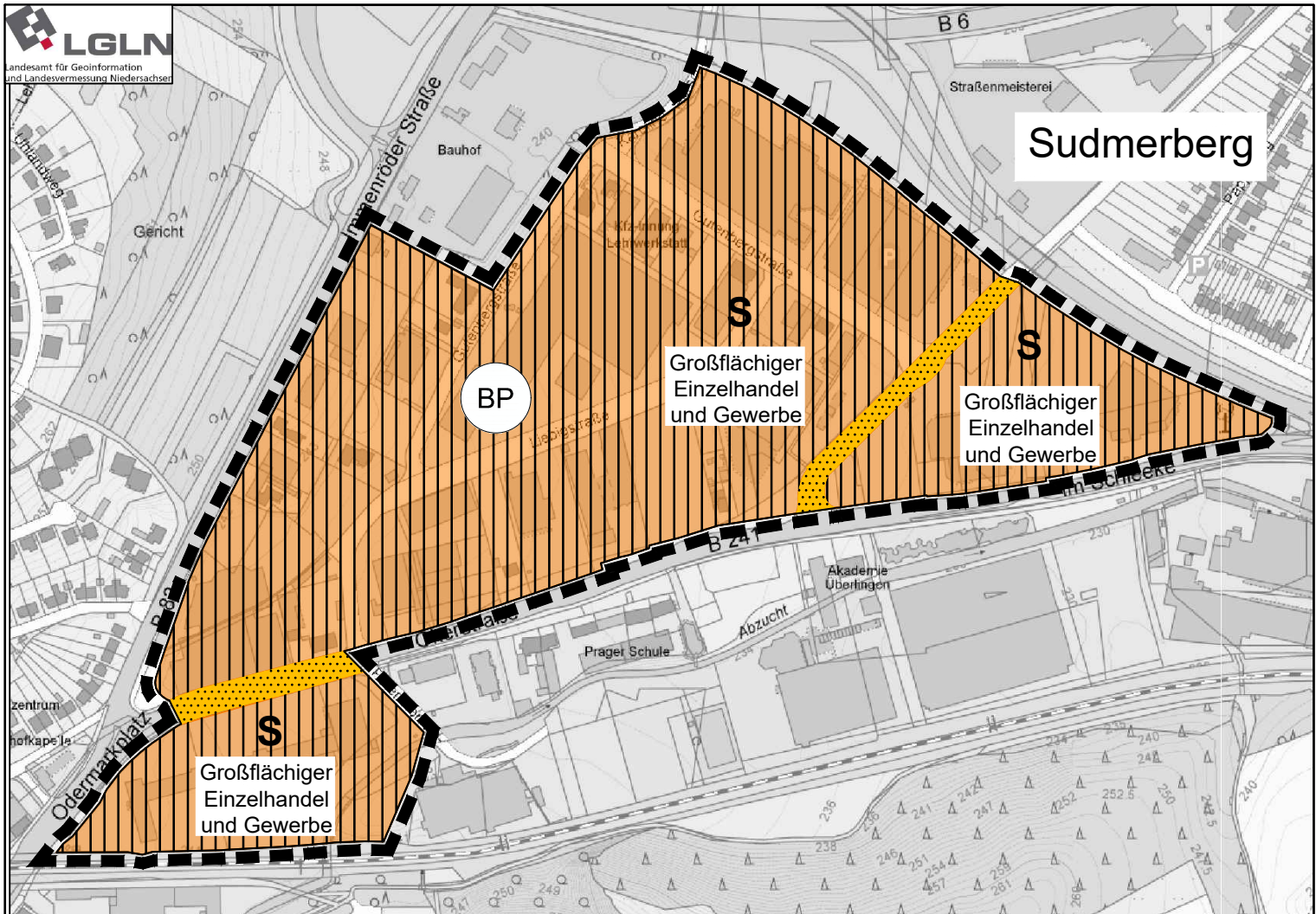
# STADT GOSLAR

109. ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH

"FACHMARKTSTANDORT GUTENBERGSTRASSE"





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

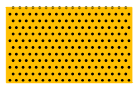
(Gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV vom 23.07.2011 und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - 2017)

### 1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbauflächen  
(§1 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)

### 2. Flächen für den oberörtlichen Verkehr und für die oberörtlichen Hauptverkehrszüge



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen  
(5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

### 3. Sonstige Planzeichen



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) (siehe nachrichtliche Übernahme)

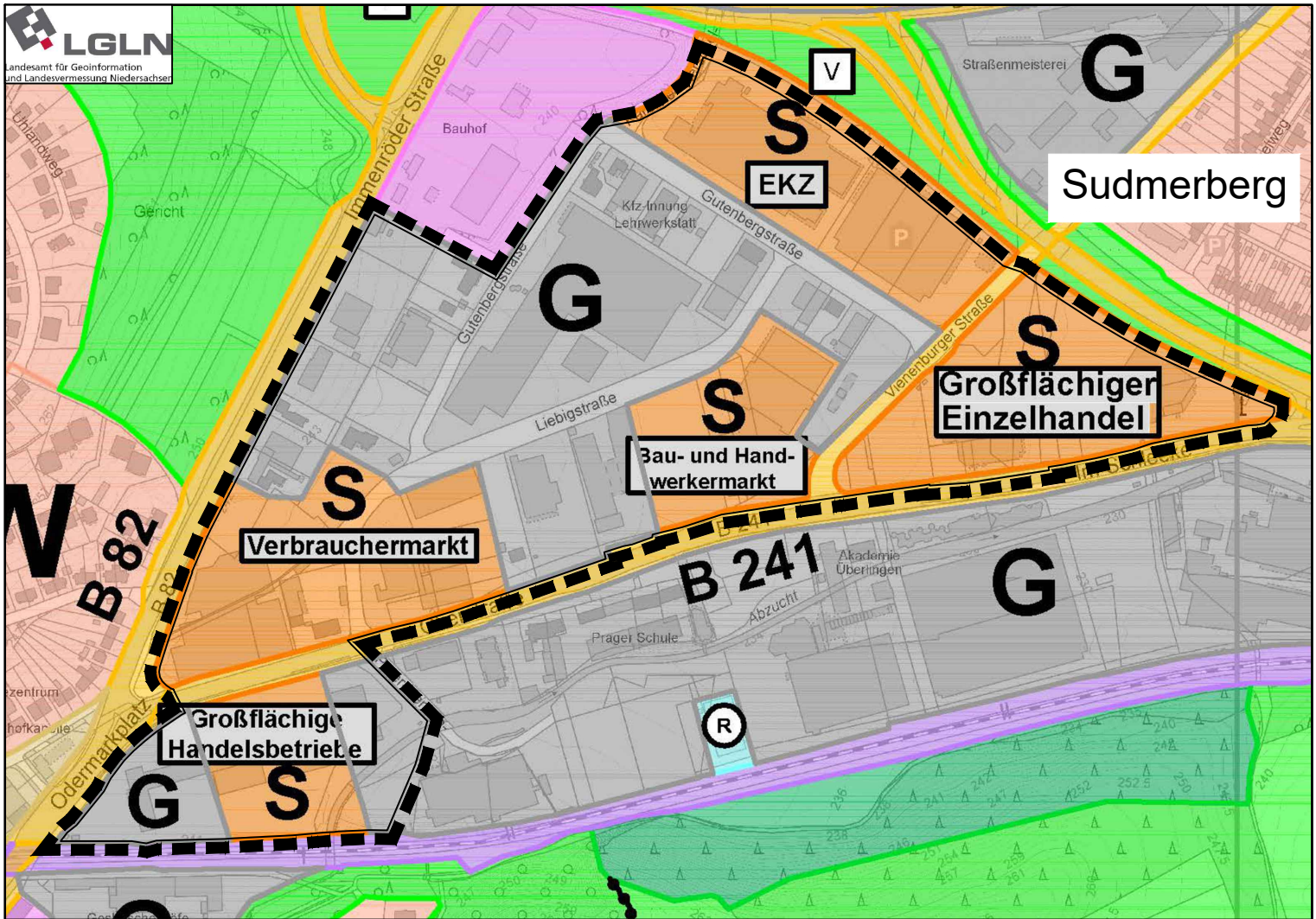


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung



M 1 : 5000


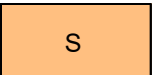
**109. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GOSLAR  
FÜR DEN BEREICH  
"FACHMARKTSTANDORT GUTERNBERGSTRASSE"**



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV - 1990 und Baunutzungsverordnung - BauNVO- 1990)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

-  **G** Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
-  **S** Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

#### 2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

-  sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

#### 3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung



M 1 : 5000

**AKTUELLE DARSTELLUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GOSLAR  
FÜR DEN BEREICH "FACHMARKTSTANDORT  
GUTTENBERGSTRASSE"**





## Begründung

zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Goslar (alt) für den Bereich  
„Fachmarktstandort Gutenbergstraße“

---

Stand: §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

## INHALT

---

	<u>Seite</u>
I. Allgemeines und Grundlagen der Raumordnung	2
II. Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Flächennutzungsplanes	4
III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	9
IV. Planinhalt und Begründung	10
V. Umweltbericht	11
VI. Abwägung v. Stellungnahmen (sofern erforderlich nach Feststellungsbeschluss)	

---

## I. Allgemeines und Grundlagen der Raumordnung

---

### 1. ALLGEMEINES

---

Die **Stadt Goslar** liegt am nördlichen Harzrand im Zentrum des Landkreises Goslar und hatte bis 31.12.2013 ca. 41 000 Einwohner. Durch Fusion mit der Stadt Vienenburg am 01.01.2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf etwa 51.000.

Die **verkehrliche Anbindung** des gesamten Stadtgebietes ist als gut anzusehen: Mindestens stündliche Eisenbahnverbindungen bestehen seit Ende 2014 von Goslar nach Braunschweig, Halle, Bad Harzburg, Seesen/Kreiensen und weiter, zweistündlich, nach Göttingen bzw. Hildesheim und Hannover. Der Regionalverkehrsbahnhof Goslar liegt in etwa 4,5 Kilometer Entfernung vom Plangebiet.

Alle Stadt- und Ortsteile sind vom ZOB am Bahnhof in Goslar-Altstadt bzw. Vienenburg aus per Bus sehr gut zu erreichen. (In Vienenburg steht das älteste noch in Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude Deutschlands.

In das überregionale Straßennetz ist die Stadt Goslar eingebunden über die teilweise autobahnmäßig ausgebaute Bundesstraße 6 nach Salzgitter (mit Anschluss an die Autobahn A 7 nach Hannover bzw. Göttingen/Kassel-) und nach Bad Harzburg (mit Autobahnanschluss nach Braunschweig, A 36), Wernigerode und den Osthaz sowie über die B 241 nach Osterode und die B 498 nach Altenau und in den Südharz.

Mit Urkunde vom 14.12.1992 wurden das Erzbergwerk Rammelsberg und die Goslarer Altstadt in die „**Liste des Kultur- und Naturerbes der Menschheit**“ der **UNESCO** aufgenommen, 2010 ergänzt um die „Oberharzer Wasserwirtschaft“.

### 2. RAUMORDNUNG

---

Der Stadt Goslar einschließlich der ehemaligen Stadt Vienenburg sind in der Landes- und Regionalen Raumordnung verschiedene Funktionen zugewiesen. Die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms erlangte durch Veröffentlichung im Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt am 26. September 2017 Rechtskraft.

Die Stadt Goslar wurde im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** als **Mittelzentrum** festgelegt und ist vornehmlich auf das Oberzentrum Braunschweig ausgerichtet. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“. Hieraus ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“ sowie „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“.

**Zusammen mit der (ehemaligen wie neuen) Stadt Goslar bilden die Städte Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“.** Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt dieser Verbund darüber hinaus zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Diese oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB), rechtskräftig seit dem 1. Juni 2008, wurde dementsprechend wie folgt formuliert:

„Der **mittelzentrale Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen** der Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen hat für den Harz und das Harzvorland eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Clausthal-Zellerfeld ist als Universitätsstandort und Goslar als Fachhochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“

Des Weiteren wurde die Stadt Goslar mit den Stadtteilen Innenstadt und Hahnenklee-Bockswiese als „Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**“ und darüber hinaus als „Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus**“ bestimmt. Diese Festlegungen spiegeln die wirtschaftlichen Grundlagen der am Harzrand liegenden Stadt Goslar wieder, die neben den Faktoren Industrie und gewerbliche Wirtschaft vornehmlich durch den Fremdenverkehr gebildet werden. Dem Stadtteil Vienenburg ist die Schwerpunktaufgabe "**Erholung**" zugeordnet.

Die **ehemalige Stadt Vienenburg** mit ihren zugehörigen Ortschaften wurde im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 den sog. **ländlichen Regionen** zugeordnet. Der neue Stadtteil Vienenburg (Kernstadtbereich) war und ist in den regionalplanerischen Zielsetzungen als **Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- oder Mittelzentren** festgelegt. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln, wie auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Die **Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten** sind im Rahmen der grundzentralen Bedeutung Bestandteil der städtischen Entwicklung in Vienenburg. Wirtschaftliche Grundlagen der ehemaligen Stadt Vienenburg waren und sind traditionell gewerbliche Wirtschaft und auch Landwirtschaft. Hinzu kam in jüngerer Zeit auch der Schwerpunkt Fremdenverkehr. Der zentrale Bereich von Vienenburg ist überwiegend von Flächen umgeben, die aufgrund ihrer typischen Nutzungsstruktur als **Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft** ausgewiesen sind. Darüber hinaus spielt im Gesamtbereich insbesondere der Naturschutz eine herausragende Rolle. Speziell die Kiesvorkommen im Okertal sind darüber hinaus als **Vorranggebiet** bzw. **Vorbehaltsgebiet** für die **Kiesgewinnung** festgelegt. Ein Bereich südlich der Ortschaft Immenrode und ein Bereich nördlich von Lochtum sind regionalplanerisch als **Vorrangstandorte für die Errichtung von Windenergieanlagen** vorgegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig ist der Grundsatz enthalten, dass zu **Waldrändern** ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden soll.

## II. Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Flächennutzungsplanes

Die 109. Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 "Fachmarkzentrum Gutenbergstraße Teilplan I" durchgeführt. Die Änderung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar (Stadtgebiet bis 31.12.2013) entwickelt, mithin der Neufassung vom 20.03.17 sowie den seitdem erfolgten wirksamen Änderungen. Dieser Flächennutzungsplan ist genauso wie der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Vienenburg weiterhin über das Fusionsdatum der Stadtgebiete von Goslar und Vienenburg (01.01.2014) hinaus wirksam, bis durch eine Zusammenfassung ein neugefasster Gesamtplan entstanden sein wird.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 21,5 ha liegt im Siedlungsbestand in fußläufiger Entfernung nordöstlich der Altstadt und dem damit verbundenen zentralen Versorgungsbereich. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten von den Bundesstraßen B6 und B 498 sowie im Westen von der „Immenröder Straße“ (B 82). Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straßen „Im Schleeke“ und „Okerstraße“ (beide Ortsdurchfahrt B241) an und reicht im Bereich „Okerstraße/Odermarktplatz“ über die B 241 nach Süden bis an die Bahnlinie heran.

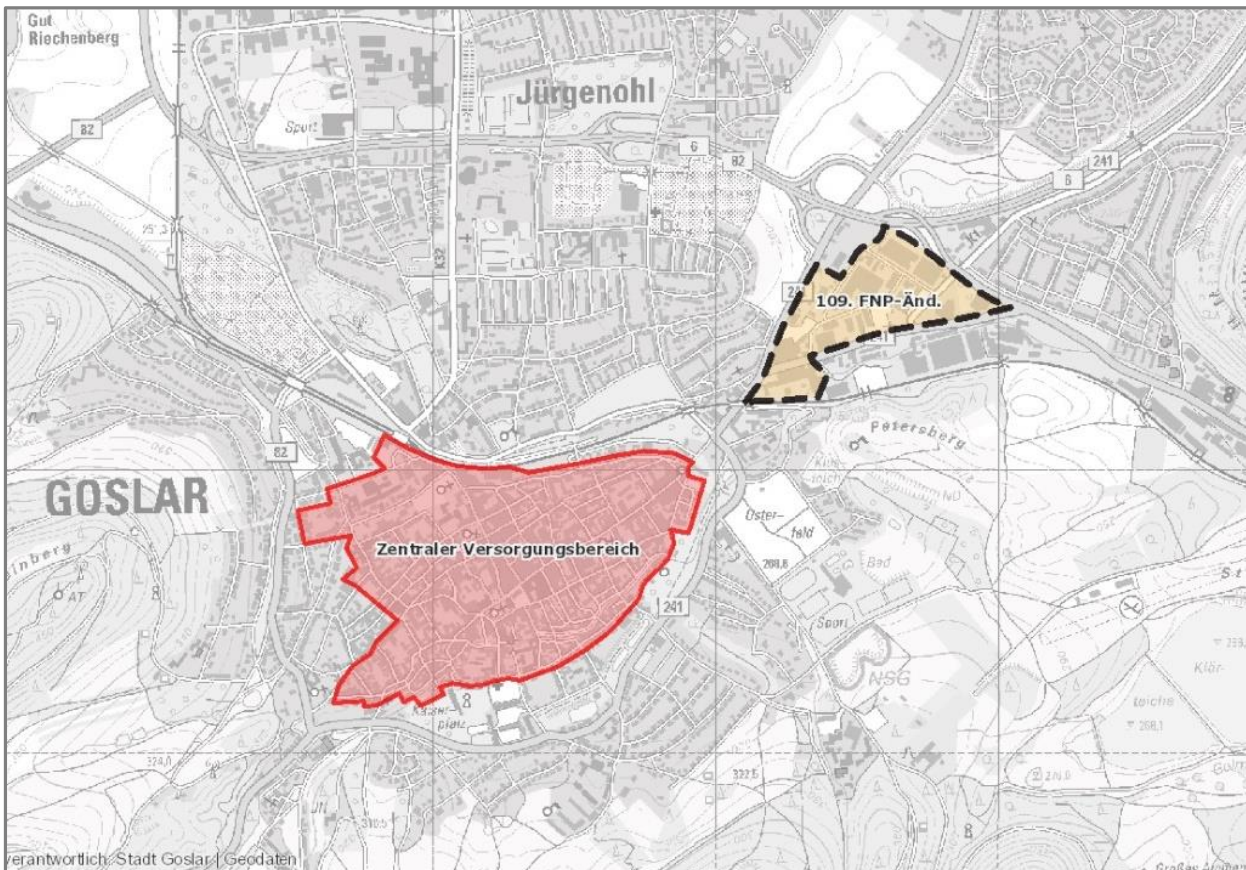


Abb.: Übersichtskarte Lage Plangebiet mit Innenstadt

### Landesraumordnung

Im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 wird Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen. Goslar zählt zum sog. „südlichen ländlichen Raum“. Hieraus ergeben sich entsprechende Funktionen und Aufgaben als Standort zur „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Desweiteren sind die Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Die Planung zur Modernisierung des bestehenden Fachmarktstandortes entspricht dem.



### Regionalplanung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** des Mittelzentrums. Dies ergibt sich aus der Beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008, Kap. 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzept: „Zum Mittelzentrum Goslar gehören sämtliche Ortsteile mit Ausnahme von Bockswiese, Hahnenklee und Hahndorf.“ Somit unterstütze die Planung der Ziele der Raumordnung.



Abb.: Auszug RROP 2008

Desweiteren ist die südlich benachbarte Bahnlinie als **Vorranggebiet „sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)“** sowie die westlich und östlich angrenzenden Bundesstraßen als **„Vorranggebiete „Hauptverkehrsstraße“** und die nördlich angrenzende B6 als Vorranggebiet **„Hauptverkehrsstraße, vierstreifig“** ausgewiesen. Desweiteren verläuft im Süden des Plangebietes parallel zur B241 eine **Fernwasserleitung**.

Konflikte der Planung mit diesen Vorranggebieten sind nicht zu erkennen. Waldflächen bzw. raumordnerisch relevante Abstandflächen werden von der Planung nicht berührt.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht von höherrangigen Schutzgebieten nach Wasser- oder Naturschutzrecht überlagert.

### Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die geplanten Sonderbauflächen werden durch Bundesstraßen und Bahnanlage deutlich vom Siedlungsbestand 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.



## **Bodenschutz / Altlasten**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „**Bodenplanungsgebietes Harz** im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1 (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG)

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen (Kataster LK Goslar) bekannt:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Maler und Lackiererei Heinz Körner	6.2.2-3204-01/330A
Ehem. Möbel Unger, Tejo Holding, Gutenbergstr. 15	6.2.2-3204-01/315A
TANKSTELLE OKERSTR. 25	6.2.2-3204-01/142A
BOSCHDIENST FA WÜLLNER	6.2.2-3204-01/214A
ehem. Tankanlage Busch Im Schleeke 1	6.2.2-3204-01/252A
Ehem. Werkstatt und Lagergebäude	6.2.2-3204-01/173A
BP-TANKSTELLE OKERSTR.21	6.2.2-3204-01/120A
ehem. Aral Station Okerstr. 19	6.2.2-3204-01/250A
FABRIK DER FA.WEULE OKERSTR.16	6.2.2-3204-01/105A
ehem. Autohaus Kunze, Immenröder Str. 31	6.2.2-3204-01/364A
Ehem. Tankstelle Odermark	6.2.2-3204-01/350A

**Kampfmittel:** Erkenntnisse über Kampfmittel liegen nicht vor. Allgemein gilt: Bei Kampfmittelfunden sind umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen (Tel. 0511 30245 500) sowie der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Goslar zu benachrichtigen.

## **Waldrecht**

Waldrecht wird von der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **Nachhaltiger Städtebau / planerischer Bodenschutz**

Die Überplanung von Siedlungsbestand entspricht als Innenentwicklung den Zielen der der **Bodenschutzklausel** (§ 1a BauGB) und der **Begrenzung der Neuversiegelung** von Flächen (gemäß § 1a Abs. 1 NAGBNatSchG).

## **Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist geprägt von großflächigem Einzelhandel sowie sonstigen Gewerbebetrieben. Insbesondere sind bezüglich des Einzelhandels zu nennen MediaMarkt, Möbel Schulenburg, Deco-Markt und verschiedene sowie Auto- und Zubehörhändler. Hinzu treten diverse Angebote des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Drogerie Tiernahrung). Für den Bereich der sonstigen Gewerbebetriebe und Verwaltungen sind zu nennen: AOK, EURAWASSER, Autowerkstatt, Autowaschpark Wep. Media Service Reiche.

Allerdings ist in den letzten Jahren erheblicher Leerstand entstanden: Real Einkaufszentrum, Baumarkt Max Bahr (vorher Praktiker) Baumarkt Toom (vorher Selbstbaumarkt). Zudem streben einige Einzelhandelsbetriebe Standortveränderungen, größtenteils innerhalb des Fachmarktstandortes an.

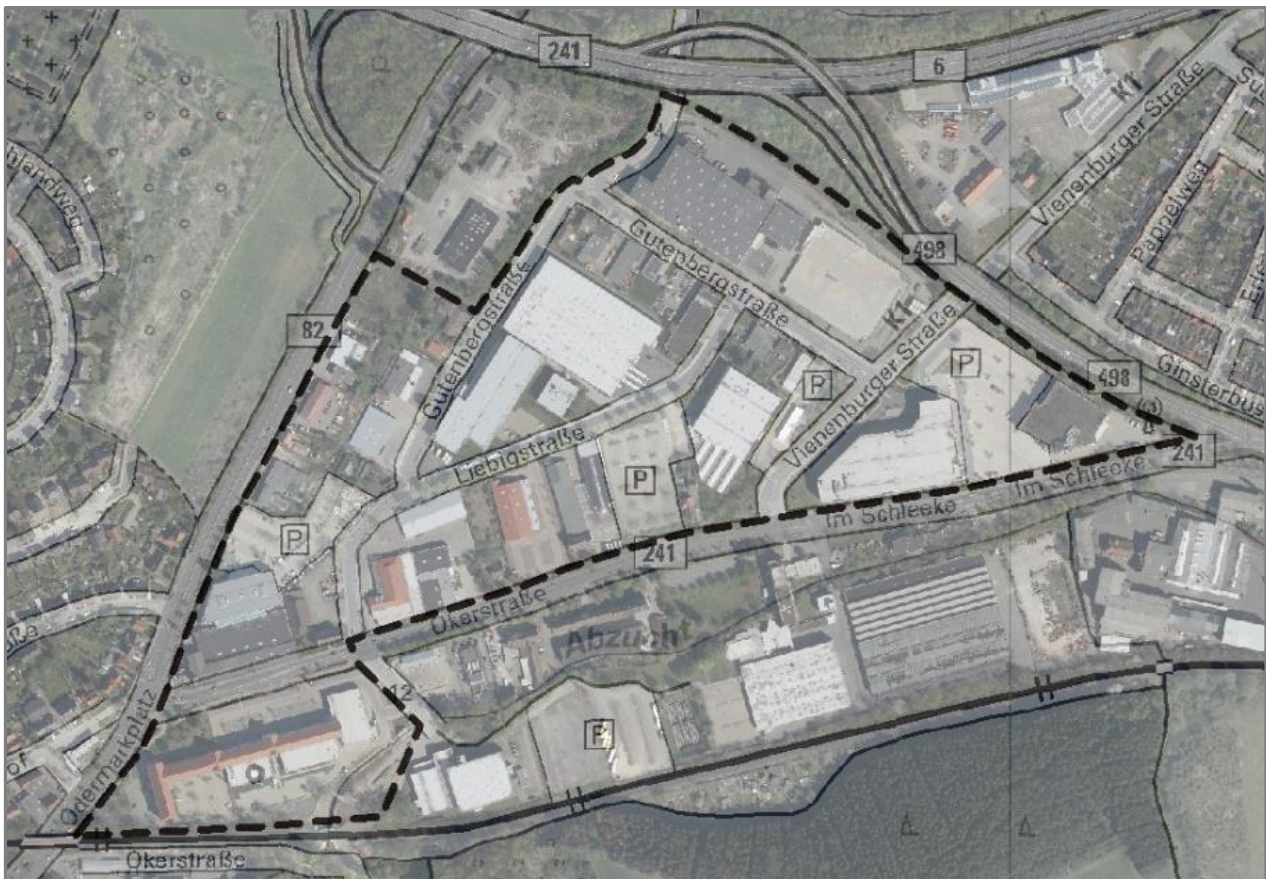


Abb.: Digitales Orthofoto 2019 mit Geltungsbereich 109. Änderung FNP



Abb.: Fachmarktstandort Gutenbergstraße von Westen, Foto aus GZ-Bericht v. 02.10.2021

Die Einstufung als **Fachmarktstandort** ergibt sich aus dem vom Rat am 10.06.2016 beschlossenen „**Zentrenkonzept Goslar**“ (cima 2016). Die Bauleitplanung berücksichtigt die Ergebnisse dieser sog. Informellen Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bei der städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.



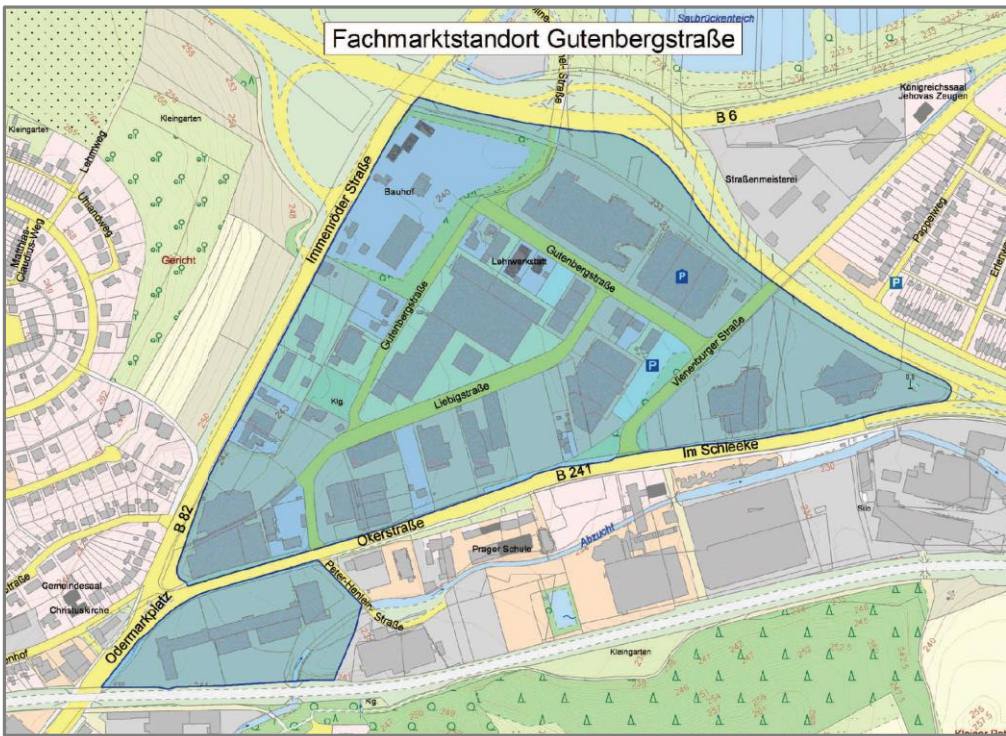


Abb.: Räumliche Abgrenzung des Fachmarktstandortes im Zentrenkonzept (Abb. 11, S. 43)

Bisher stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich „**Gewerbebauflächen**“ sowie verschiedene „**Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel**“ dar:

- „**EKZ**“ (Einkaufszentrum ehem. real)
- „**Bau und Handwerkermarkt**“ (ehem. Max Bahr)
- „**Verbrauchermarkt**“ (u.a. ehem. Toom)
- „**Großflächiger Einzelhandel**“ (Standorte Schulenburg und MediaMarkt)
- „**Großflächige Handelsbetriebe**“ (Action-Markt, Bäckerei)

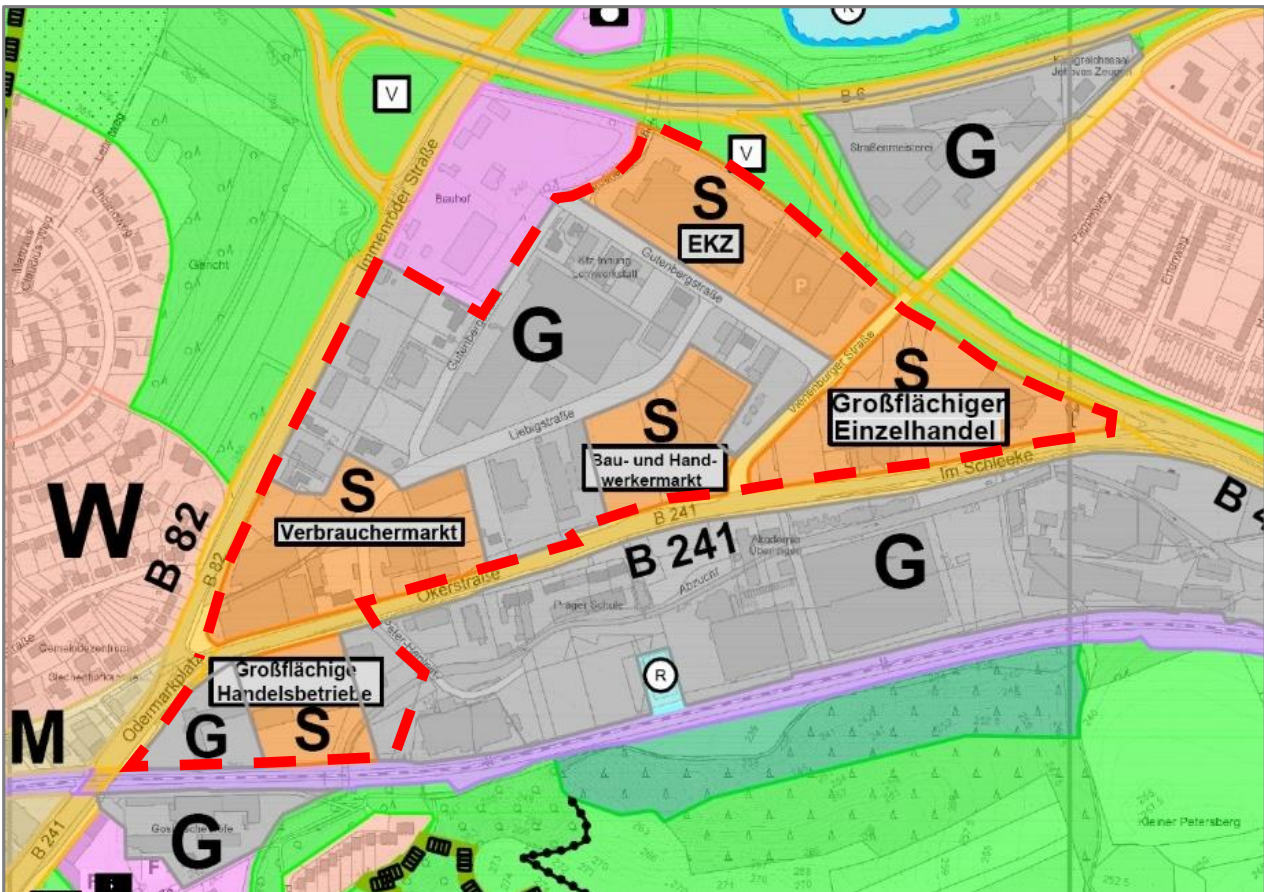


Abb.: Auszug FNP mit Geltungsbereich 109. Änderung (rote Strichlinie)

---

### III. Anlass sowie Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

---

#### Anlass der Planung

---

Bereits das Zentrenkonzept hatte 2016 u.a. aufgrund des Leerstandes am Standort des früheren Max Bahr Baumarktes einen **Handlungsbedarf zur Modernisierung und Konsolidierung** des Fachmarktstandortes 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 verkehrlichen Erschließung, der Durchgrünung und der allgemeinen Aufenthaltsqualität identifiziert.

Der bestehende **planungsrechtliche Rahmen** soll an diesen erkannten Anforderungen angepasst werden. Dieses betrifft einerseits die bisher unnötig räumlich kleinteiligen und uneinheitlichen Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan. Desweiteren sollen die Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend weiterentwickelt werden. Je nach Erkenntnislage gerade im Bereich der Leerstände ist geplant die vorhandenen rechtskräftigen **Bebauungspläne abschnittsweise** zu ändern oder neu aufzustellen.

Den **ersten Teilbereich** deckt der in Aufstellung befindliche **Bebauungsplan Nr. 179 "Fachmarkzentrum Gutenbergstraße Teilplan I"** zur Nachnutzung des Max-Bahr-Leerstandes ab. Die 109. Flächennutzungsplan-Änderung wird im **Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die 109. FNP-Änderung beinhaltet jedoch im Sinne der Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung alle Flächen des Fachmarktstandortes mit erkanntem Planungsbedarf.

#### Ziele und Grundzüge der Bauleitplanung

---

Der **Fachmarktstandort Gutenbergstraße** soll die Möglichkeit zur **Modernisierung** und **Konsolidierung** erhalten. Es sollen insgesamt moderne Strukturen geschaffen werden, die auch im regionalen Wettbewerb bestehen können. Weiterhin sollen die Grenzen des Fachmarktstandortes (s. Anlage 1, Abb. 11, S. 43) unbedingt eingehalten und keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des definierten Fachmarktzentums genehmigt werden. Eine darüberhinausgehende räumliche Ausdehnung des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße sowie eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente werden nicht erfolgen. (Zitat aus dem Zentrenkonzept Goslar, 2016, Kap. 1.8.2, S. 21).

Ergänzend zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes sollen Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten auch für **Gewerbebetriebe** im Sinne § 8 BauNVO planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies beinhaltet beispielsweise auch Dienstleistungsanbieter.

Die planungsrechtliche Steuerung soll dabei im Sinne einer **planerischen Zurückhaltung** nur soweit gehen, wie es zur Stärkung und Modernisierung des Fachmarktstandortes notwendig ist. Aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ist es dagegen für die Grundzüge der Bodennutzung entsprechend der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung unerheblich, welche Betriebe sich auf welchem Grundstück **innerhalb des Fachmarktstandortes** ansiedeln oder weiterentwickeln. Soweit eine entsprechende Feinsteuerung erforderlich ist, leistet dies die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.



---

## IV. Planinhalt und Begründung

---

### PLANINHALT

Gegenstand der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar ist eine Umwandlung der bisherigen Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und der Gewerbebauflächen in die einheitliche Darstellung als **Sonderbaufläche** mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe**“.

Der **räumliche Geltungsbereich** der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet dabei den gesamten **Fachmarktstandort Gutenbergstraße** entsprechend des Zentrenkonzept Goslar. Ausgenommen hiervon ist allein die Gemeinbedarfsfläche des städtischen Bauhofs, da für diesen Bereich keinen Planungsbedarf besteht. Die übergeordneten **Verkehrsflächen** werden aus den bisherigen Darstellungen unverändert übernommen.

### BEGRÜNDUNG

Mit der 109. Änderung soll zum einen die **Vereinheitlichung der Zweckbestimmung** der bisher unterschiedlich definierten **Sonderbauflächen** für **großflächigen Einzelhandel** entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele für den Fachmarktstandort erreicht werden. Zum Zweiten werden die bisherigen Gewerbebauflächen in die Sonderbaufläche mit der neu definierten Zweckbestimmung einbezogen. Dies dient der **Verklarung der Darstellungen** im Sinne der Aufgabe des Flächennutzungsplanes zur nicht parzellenscharfen Darstellung der Grundzüge der sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung.

Die Wahl des Gebietstyps der **sonstigen Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO** ist erforderlich, da einen Fachmarktstandort **großflächige Einzelhandelsbetriebe** ausmachen. Großflächiger Einzelhandel wäre zwar auch in Kerngebieten oder Urbanen Gebieten zulässig. Diese Gebietstypen kommen hier jedoch nicht in Frage, da bestimmte typische Nutzungen, insbesondere Wohnen nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Fachmarktstandortes entsprechen. Zudem sollen andere mit diesen Gebietstypen verbundene Nutzungen primär der Innenstadt zu deren Stärkung vorbehalten bleiben.

Im Grundsatz ist die Planung **gemischter Strukturen** mit einem sonstigen Sondergebiet nicht zulässig, da den Gemeinden kein „Baugebietfindungsrecht“ zusteht. Allerdings ist eine **gegenseitige Verträglichkeit** der Nutzungen in einem Gewerbegebiet und einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aufgrund der sehr ähnlichen Typik der in diesen Gebieten möglichen baulicher Nutzungen gegeben. Dementsprechend hat das **Bundesverwaltungsgericht** keine Bedenken gegen eine **Kombination** von **großflächigem Einzelhandel** und **sonstigen Gewerbebetrieben** in einem Sondergebiet nach § 11 BauGB (BVerwG v. 09.06.2016, 4 B 8.16).

Die **neue Darstellung** bietet für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit hieraus für die jeweiligen **Teilbereiche** den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechende **verbindliche Festsetzungen zu entwickeln**. Bisher stellte sich als ein Hindernis bei der Weiterentwicklung des Fachmarktstandortes die unnötig kleinteilig differenzierten Darstellungen zwischen Sonderbauflächen verschiedener Zweckbestimmungen und Gewerbebauflächen heraus. So war es beispielsweise planungsrechtlich nicht möglich, auf Leerstandflächen eines Baumarktes ein Fitness-Studio zuzulassen.

Die Weiterentwicklung bestehender Bauflächen entspricht den Prämissen eines **nachhaltigen Städtebaus**. Insbesondere schonendem Umgang mit Grund und Boden.

---

## V. Umweltbericht

---

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

### 1. Einleitung

---

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung in Grundzügen** dar. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf, nicht rechtsverbindlich und schafft keine Baurechte. Als vorbereitender Bauleitplan bereitet er dementsprechend Umweltauswirkungen somit auch nur mittelbar vor. Abschließende Beurteilungen von Umweltauswirkungen wie beispielsweise im Fall der Eingriffsregelung sind im Regelfall erst auf Ebene des detaillierteren und rechtverbindlichen Bebauungsplanes möglich.

Die Umweltprüfung zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar beschränkt somit einerseits den Umfang der Prüfung auf die **Umweltaspekte, deren Betroffenheit bereits auf dieser Grundzubebene** erkennbar ist. Gleiches gilt sinngemäß für den Detaillierungsgrad der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Tiefergehende Betrachtungen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

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

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Mit der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausschließlich vorhandener Siedlungsbestand überplant, Die Planung soll mit einer Vereinheitlichung der Darstellungen, insbesondere der Zweckbestimmung der Sonderbauflächen eine Konsolidierung und Modernisierung des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße ermöglichen. Weitergehende Umweltauswirkungen, insbesondere stärkere Eingriffe in den Naturhaushalt als bisher schon zulässig, sind mit der Planung nicht verbunden.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

##### 1.2.1 Immissionsschutzrecht

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



- b) Die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sog. „**Störfall-Verordnung**“ definiert u.a. die Betriebsbereiche gemäß § 50 BImSchG die aufgrund der zur erwartenden schädlichen Umweltauswirkungen bei schweren Unfällen bei raumbedeutsamen Planungen besonders betrachtet werden müssen.
- c) Die DIN 18 005-1 „**Schallschutz im Städtebau**“, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002.

## 1.2.2 Natur und Landschaft

### a) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung immer dann abzuarbeiten, wenn bisher nicht zulässige Eingriffe durch die neue Bauleitplanung ermöglicht werden. Daher ist für die Eingriffsbilanzierung zu prüfen, inwieweit die Planung Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, welche bisher nicht zulässig waren. Eingriffe, welche schon vor der Bauleitplanung erfolgt sind (Bestand) oder auch schon vorher zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Auf Ebene des nicht parzellenscharfen, nicht rechtverbindlichen und relativ abstrakten Flächennutzungsplanes ist eine abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich. Dies muss daher dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben. Allerdings können bezogen auf die geplanten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bereits erste Aussagen über die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie voraussichtlich verbleibende Eingriffspotentiale gemacht werden.

### b) Schutzgebiete (§§ 23-28 BNatSchG)

Der Geltungsbereich überplant keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.

### c) Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Im Landkreis Goslar existiert eine Verordnung zum Schutz von Gehölzen („Gehölzschutzverordnung“). Die Verordnung findet jedoch keine Anwendung im Siedlungsbestand.

### d) Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

sind von der Planung nicht betroffen

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

FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### f) Allgemeiner Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Relevant ist das Verbot zur Fällung und Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

### g) Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

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

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

- Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

Im **Landschaftsplan der Stadt Goslar** von 1999 ist das Plangebiet als „*Bereich ohne und mit geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften*“ beurteilt. In den Planungszielen ist der Geltungsbereich als „*Schwerpunkt für Dachbegrünungsmaßnahmen*“ ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die Grundstücke an der „*Immenröder Str.*“, diese sind wiederum als Schwerpunkte für Entsiegelungsmaßnahmen gekennzeichnet.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Goslar (LRP 1991) betrachtet den Planbereich als Teil der Siedlungsfläche mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertstufe 4). Der LRP schlägt für den FNP-Änderungsbereich keine besonderen Einzelziele und Maßnahmen vor.

- i) **Begrenzung Bodenversiegelung** (§ 1 a NAGBNatSchG / § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG)  
Gemäß § 1 a des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz ist ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Dies korrespondiert mit der „Bodenschutzklausel gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

### 1.2.3 **Boden / Altlasten**

#### **Bodenplanungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der **Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1** (Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011). Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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

**Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)**

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

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

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

**1.2.4 Wasser**

Das Plangebiet liegt in keinen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt auf Basis wasserrechtlicher Genehmigungen sowie der „Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Goslar (Abwassersatzung)“ von 1994, zuletzt geändert 1999.

**1.2.5 Luft / Klima**

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

**1.2.6 Denkmalschutz**

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

**1.2.7 Waldrecht**

Waldrecht wird von der Planung nicht tangiert.



## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **2.0 Vorbemerkungen**

Dieses Kapitel 2 beinhaltet die relevanten Aspekte des Punktes Nr. 2 der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB. Allerdings erfolgt die innere Gliederung nicht primär nach den Bearbeitungsschritten „Bestandsaufnahme–Prognose–Maßnahmen“ sondern auf erster Ebene nach den zu betrachtenden Schutzgütern. Die einzelnen Kapitel zu den Schutzgütern werden dann jeweils entsprechend der vorgeannten Schritte gegliedert. Dies dient der besseren Lesbarkeit und dem Verständnis des Berichts. In Form schutzgutübergreifender Betrachtungen schließen sich daran die Kapitel zu den Wechselwirkungen, eine Übersicht der geplanten Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und anderer Planungsmöglichkeiten sowie den erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB an.

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Bewertung und Prognose je Schutzgut**

Breits vorliegende umweltrelevante Erkenntnisse sind, soweit sie mit vertretbarem Aufwand ausgewertet werden konnten, in den Vorentwurf des Umweltberichts eingearbeitet.

Die Notwendigkeit von weiteren Erfassungen bzw. Gutachten für die Umweltprüfung sowie deren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (sog. „Scoping“) ermittelt.

Die Bestandsaufnahme kann daher erst nach Auswertung des „Scoping“ abgeschlossen werden. Entsprechend ist eine abschließende Bewertung und Prognose erst nach Durchführung der sich daraus ergebenden Erhebungen und der entsprechenden fachgutachten möglich. Eine abschließende, vollständige Umweltprüfung und somit Umweltbericht ist somit erst nach Auswertung des nächsten Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB möglich.

Formeller Ausgangspunkt der Bewertung der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist die bisher geltende planungsrechtliche Situation.

#### **2.1.0 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Unterregion 8.2 „Weser-Leinebergland“ in der Region 8 „Weser und Weser-Leinebergland“ (v. Drachenfels, 2010):

*„Typisch ist der vielfältige Wechsel von lössbedeckten, ackerbaulich genutzten Becken und von oft steil aufragenden, meist aus Kalk- oder Sandstein aufgebauten, waldreichen Bergzügen wie Süntel, Deister, Ith, Solling und Göttinger Wald. Einbezogen sind der niedersächsische Teil des Kaufunger Walds als Ausläufer des Osthessischen Berglands (D47), das südliche Harzvorland als Ausläufer des Thüringer Beckens (D18) sowie ein Teil des Nördlichen Harzvorlands (D33).“*

Weitere Informationen sind der „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“ (Spönemann 1970, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg) zu entnehmen. Hiernach befindet sich das Plangebiet im westlichen Teil der Haupteinheit „*Harzburger Harzvorland*“ (510) als Teil des „*Nördlichen Harzvorlandes*“ (51) und zwar im südlichen Teil der Untereinheit 12 „*Immenroder Schotterfluren*“:

*„Vom nördlichen Harzrand erstreckt sich nach Norden zu ein ebenes bis welliges, von einzelnen Hügeln und Hügelgruppen durchsetztes Vorland, dessen mesozoische Gesteine weitgehend durch Schotter- und Lößdecken verhüllt sind. Die Jahresniederschläge liegen größtenteils unter 700 mm und steigen nur in Harzrandnähe auf 800 mm*

*an. Von Westen nach Osten nehmen sie, ähnlich wie im Südlichen Harzvorland, ab. Die Unterschiede und die damit zusammenhängende Boden- und Vegetationsdifferenzierung sind so erheblich, daß die Trennung des Nördlichen Harzvorlandes in einen West- und einen Ostteil zweckmäßig ist. Im Westteil liegen die Jahresniederschläge zwischen 550 und 800 mm, Parabraunerden guter Basenversorgung, vor allem auf Löß, sind die vorherrschenden Böden. Vorherrschende natürliche Vegetation sind Buchen-Mischwälder und Eichen-Hainbuchen-Wälder. ... Flaches, entwaldetes Riedelland mit einem Wechsel aus Schotterfluren und Lößbreiten. Innerstemulde und Okertal schließen ein flachwelliges Riedelland ein, das in seiner natürlichen Ausstattung der Einheit 5101.11 östlich des Okertals weitgehend gleicht.“*

Westlich grenzt das Innerstebergland (379) mit der Untereinheit „Innerstemulde“ (28) sowie östlich die Untereinheit „Harzburg-Goslarer Vorberge“ (40) des Harzburger Harzvorlandes (510) an.

## 2.1.1 Mensch

### 2.1.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet selbst mit seinen Sonderbau- und Gewerbeflächen war bisher schon allgemeines Wohnen nicht zulässig. Schutzbedürftige Wohnbauflächen befinden sich jenseits der „Immenröder Straße (B82)“ im Stadtteil Kramerswinkel und jenseits der B 498 im Stadtteil Sudmerberg. Betriebe im Sinne der „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und existieren auch nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet.

### 2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Planung sind keine relevanten Veränderungen von Umwelteinwirkungen auf die genannten Wohngebiete zu erwarten.

### 2.1.1.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

## 2.1.2 Boden

### 2.1.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

**Grundlagen:** Das Plangebiet liegt im Bereich von Pseudogley-Parabraunerden aus Loesslehmen (erodiert); in Hangverebnungen und Unterhanglagen Kolluvien aus Schwemmoessen. Diese sind Überflutungsablagerungen aus frühgeschichtlichen Zeiten. Darunter liegen nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind allerdings aufgrund der bisherigen Siedlungsgeschichte stark überformt.

**a) Allg. Bodenbelastung:** Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 1. Innerhalb der Grenzen des Teilgebietes 1 ist 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. Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG).

**b) Altlasten:** Im Plangebiet sind mehrere Altlastenverdachtsflächen erfasst:

Bezeichnung	Aktenzeichen
Maler und Lackiererei Heinz Körner	6.2.2-3204-01/330A
Ehem. Möbel Unger, Tejo Holding, Gutenbergstr. 15	6.2.2-3204-01/315A
TANKSTELLE OKERSTR. 25	6.2.2-3204-01/142A
BOSCHDIENST FA WÜLLNER	6.2.2-3204-01/214A
ehem. Tankanlage Busch Im Schleeke 1	6.2.2-3204-01/252A
Ehem. Werkstatt und Lagergebäude	6.2.2-3204-01/173A
BP-TANKSTELLE OKERSTR.21	6.2.2-3204-01/120A
ehem. Aral Station Okerstr. 19	6.2.2-3204-01/250A
FABRIK DER FA.WEULE OKERSTR.16	6.2.2-3204-01/105A
ehem. Autohaus Kunze, Immenröder Str. 31	6.2.2-3204-01/364A
Ehem. Tankstelle Odermark	6.2.2-3204-01/350A

**c) Kampfmittel:** Erkenntnisse über Kampfmittel liegen nicht vor.

#### 2.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Planung ist mit keiner signifikant höheren Versiegelung zu rechnen, als bisher schon besteht oder zulässig ist. Die Versiegelung bzw. deren Beibehalten kann bei belasteten Flächen ggfs. durch Unterbrechung des Wasserkreislaufs und Verringerung der Auswaschung von Schadstoffen sogar eine Verbesserung der Umweltsituation mit sich bringen. Eine grundsätzliche Unverträglichkeit der Bodenbelastungen mit den geplanten Nutzungen kann nicht erkannt werden.

#### 2.1.2.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### 2.1.3 Wasser

#### 2.1.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich von Trinkwassergewinnungsanlagen. Offene Gewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Die Grundstücke im Plangebiet sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

#### 2.1.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung bewirkt keine Veränderung der Situation bezüglich des Schutzgutes Wasser.

#### 2.1.3.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### 2.1.4 Luft / Klima

#### 2.1.4.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Goslar (1999) als Gewerbe- / Industrieklimatop eingestuft. Charakteristisch sind hier bei hoher Versiegelung starke sommerliche Aufheizung und relative Trockenheit. Desweiteren sind typisch für diese Klimatope eine starke Veränderung des Windfeldes, teilweise hohen Emissionen sowie teilweise funktionierender Durchlüftung durch kleinräumige bis lokal wirksame Luftzirkulationssysteme (Flurwind, Fallwinde an Hauswänden).



Unabhängig von der Planung ist aufgrund der Klimawandelfolgen mit einer Verstärkung insbesondere der Aufheizung im Sommer 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. Über die Erhöhung der Jahresmitteltemperatur hinaus werden die Häufigkeit von Hitzeperioden sowie Anzahl als besonders belastend geltender Kenntage wie z.B. Heiße Tage (Maximaltemperatur  $\geq 30\text{ °C}$ ) oder Tropennächte (Minimaltemperatur  $\geq 20\text{ °C}$ ) zu nehmen. Zum Ende des Jahrhunderts sind 9-24 Heiße Tage (derzeit 6) und 1-12 Tropennächte pro Jahr möglich (derzeit kein jährliches Auftreten).

**2.1.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die Planung führt zu keiner signifikanten Veränderung der vorstehend beschriebenen Situation.

**2.1.4.3 Maßnahmen**

Anzustreben wäre als Gegenmaßnahme zur verstärkten Aufheizung im Sommer eine Verbesserung der inneren Durchgrünung, angesichts der bestehenden baulichen Dichte insbesondere die Begrünung von Fassaden und Flachdächern. Verbindliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan möglich. Die Darstellung als Sonderbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes deckt dies ab.

**2.1.5 Wald**

**2.1.5.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Im Plangebiet und außerhalb im Abstand von max. 100m befindet sich kein Wald.

**2.1.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen der Planung auf Waldbestände sind nicht zu erwarten.

**2.1.4.3 Maßnahmen**

Sind nicht erforderlich.

**2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften**

**2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Aktuelle Kartierungen liegen nicht vor. Daher wird zunächst die Biotoptypenkartierung aus dem Landschaftsplan 1999 herangezogen. Das Plangebiet war bereits seinerzeit so gut wie vollständig bebaut, folgendes wurde erfasst:

Bereich	Biotoptyp
Immenröder Str. / Gutenbergstr.	OG/OEL, Kleinfläche UB- Industrie- und Gewerbefläche / Lockeres Einzel- und Reihenhausbau, Halbruderale Brache
Gutenbergstr./Liebigstr.	OG – Industrie- und Gewerbeflächen
Okerstr./Vienenburger Str.	OG/PZ – Industrie- und Gewerbeflächen / Sonstige Grünanlage (heute Standort Mediamarkt)
Okerstr./Liebigstr.	OG – Industrie- und Gewerbeflächen
Okerstr./Odermarktplatz	OG – Industrie- und Gewerbeflächen

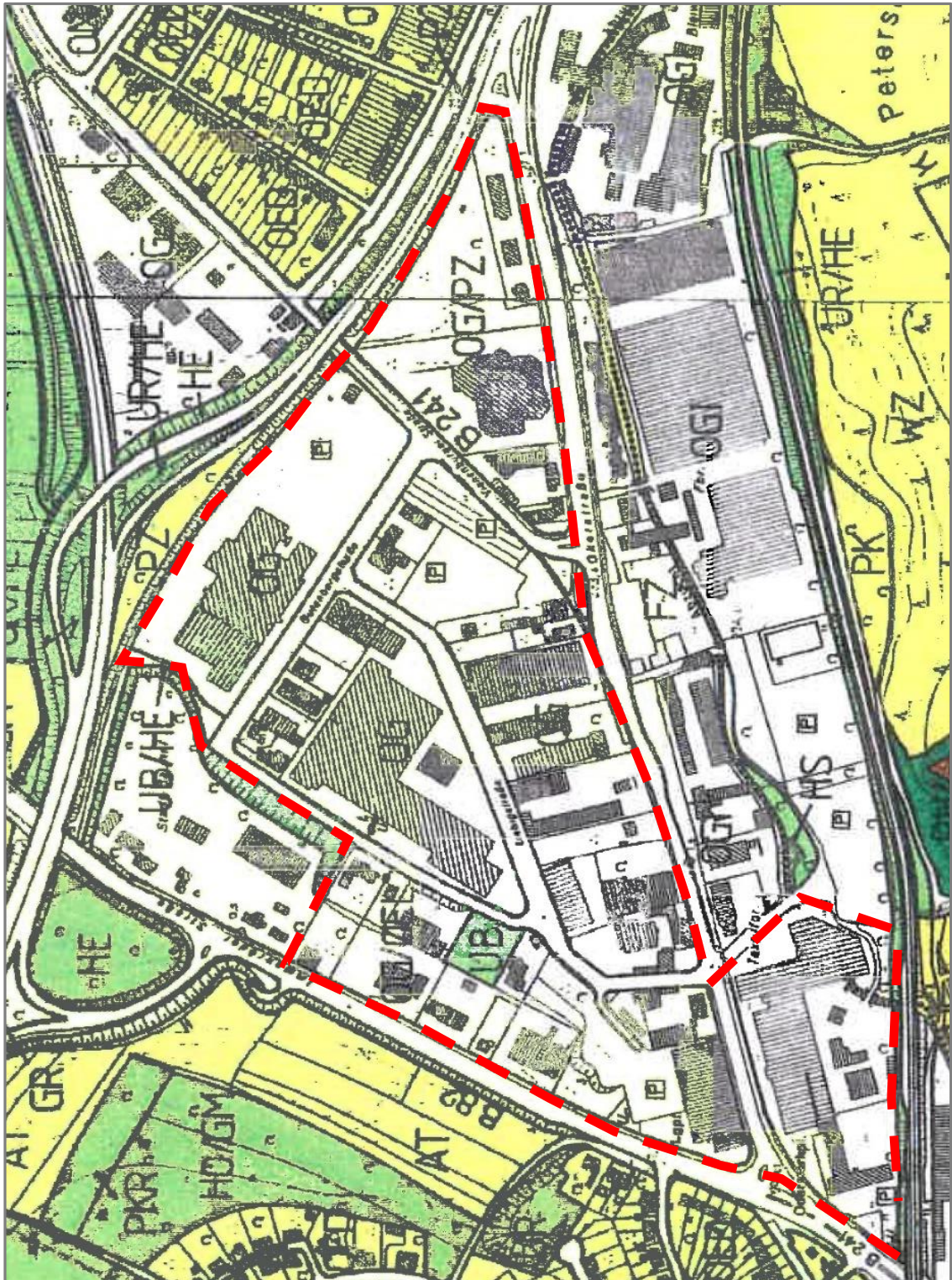


Abb.: Auszug Karte 4.5, Blatt 7: Arten und Lebensgemeinschaften, LP Goslar 1999

Inwieweit eine aktuelle Nachkartierung notwendig ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

#### 2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Erhebliche Eingriffe, die nichts bereits erfolgt sind oder bisher schon zulässig waren, sind mit der Planung nach derzeitigen Kenntnisstand nicht verbunden.

#### 2.1.6.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Darstellung von Bauflächen ermöglicht auch Festsetzungen zur Durchgrünung im Bebauungsplänen.



## 2.1.6 Kultur- und Sachgüter

### 2.1.6.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet ist folgendes Baudenkmal bekannt:

Fabrikgebäude ehem. Eisengießerei Herm. Weule, Okerstraße 16, Goslar

Zweiflügeliger Backsteinbau, Kopfbau zweigeschossig, Halle eingeschossig. Architektonische Besonderheiten Rundbogenfenster verschiefertes Dachreiter und Uhrenturm zur Westseite. Erbaut in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, erweitert 1911. Im Jahre 1960 wurde die Gießerei nochmals um 18 m in Richtung Osten erweitert.

Große städtebauliche und geschichtliche Bedeutung aufgrund des Zeugnis- und Schawertes für Bau- und Kunstgeschichte sowie Wirtschafts- und Technikgeschichte.



Südlich der Okerstraße und der Peter-Henlein-Str verlief vermutlich ein Abschnitt der „Goslarer Landwehr“. Aufgrund der Überbauung und anderweitigen Überformung ist mit Bodenfunden jedoch kaum zu rechnen.

Weitere Bau- bzw. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### 2.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Vielmehr vergrößert die Planung die Bandbreite der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Dies verbessert auch die Finanzierbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen, da in der Regel nur bei einer wirtschaftlichen Folgenutzung dauerhaft Mittel zur baulichen Unterhaltung generiert werden können.

### 2.1.6.3 Maßnahmen

Sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

### 2.1.7.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt zwischen vier ein Dreieck bildenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (B6, B82, B241 und B489). Das Ortsbild im Plangebiet einschließlich der südlich benachbarten Siedlungsfläche ist geprägt von Gewerbenutzungen und großflächigem Einzelhandel. Eine besondere Bedeutung für den Erlebniswert der Landschaft und Siedlungsgeschichte besteht ist. Ebenso besteht keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

### 2.1.7.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der Planung ist nicht zu erwarten.

### 2.1.7.3 Maßnahmen

Sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.



## **2.2 Wechselwirkungen**

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

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Überplanung von Siedlungsbestand zur Konsolidierung und Modernisierung anstelle der Inanspruchnahme freier Landschaft ist als Beitrag zur Eingriffsvermeidung bzw. -verminderung zu werten. Dies gilt im Besonderen hinsichtlich der Vermeidung der Neuversiegelung von Bodenflächen.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Die Überplanung des im Zentrenkonzept ausgewiesenen Fachmarktstandortes ist an diesen Standort gebunden und daher hinsichtlich der Standortwahl alternativlos.

## **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7 j BauGB**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der nach der Planung zulässigen Vorhaben durch Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind im geplanten Gebietstyp (S) nicht vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich andererseits nicht im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes.

### **3. Zusätzliche Angaben**

---

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung sind nicht sämtliche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführter Belange Gegenstand des Ermitteln und Bewertens, sondern nur diejenigen, die im konkreten Planungsfall berührt sind. Die Ermittlungstiefe der Umweltprüfung richtet sich dabei gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen während oder nach der Realisierung einer Planung soll unerwartete, ggf. abweichende Entwicklungen sowie Vollzugsdefizite bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfassen. Das konkrete Monitoring wird daher auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

#### **3.3 Quellen**

##### Naturraum, Natur- und Artenschutz

- „Geographischen Landesaufnahme – naturräumliche Gliederung Blatt 100 Halberstadt“, Spönemann, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg, 1970
- „Landschaftsrahmenplan Landkreis Goslar“, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt/ALAND, Hannover, 1991
- „Landschaftsplan Goslar“, Heimer + Herbststreit, Hildesheim 1999
- „Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens“, Olaf von Drachenfels, Inform.d.Naturschutz Niedersachs., Nr. 4 2010, Hannover
- NIBIS Kartenserver, Nds. Bodeninformationssystem, Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, [www.nibis.lbeg.de](http://www.nibis.lbeg.de)
- Umweltkarten Niedersachsen, Kartenserver des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz; [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)
- Umweltkarten – Kartendienst LK Goslar
- „Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten geschützten Landschaftsbestandteils Gehölze im Landkreis Goslar (Gehölzschutzverordnung)“ v.17.09.2019

##### Bodenschutz

- „Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“, Inkrafttreten zum 1.10.2001, Amtsblatt für den Landkreis Goslar vom 27.8.2001, Seite 571; in der Neufassung vom 29.3.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.3.2011

### **4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die geplante 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goslar soll die Konsolidierung und Modernisierung des bestehenden Fachmarktstandortes vorbereiten. Inhalt der Planung ist die Vereinheitlichung der bisher unterschiedlichen Zweckbestimmung der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel sowie die Vereinigung mit Gewerbe in einer gemeinsamen Zweckbestimmung. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Nötigenfalls wird diese Zusammenfassung nach Auswertung des Scoping im Zuge der Überarbeitung der Planung für die öffentliche Auslage (§ 3 Abs. 2 BauGB) konkretisiert.

---

## **VI. Abwägung von Stellungnahmen**

---

Werden soweit erforderlich nach dem Feststellungsbeschluss eingefügt.

Stadt Goslar, Fachbereich 3 – Bauservice

11.11.2021

i.A.

gez.  
L. Michel