

Planzeichenerklärung

Gem. Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 04.05.2017 u. der Bauutzungsverordnung BauNVO vom 04.05.2017

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet Lebensmittel Fachgroßhandel (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

SO	
GFZ	GRZ
1,0	0,6
II a	

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Sondergebiet Lebensmittel Fachgroßhandel
Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 1,0
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,6
Vollgeschosse, Höchstmaß: 2
Bauweise: Abweichende Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Altlast bzw. Altlast-Verdachtsflächen
 - Bodenplanungsgebiet
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet „Lebensmittel Fachgroßhandel“ gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

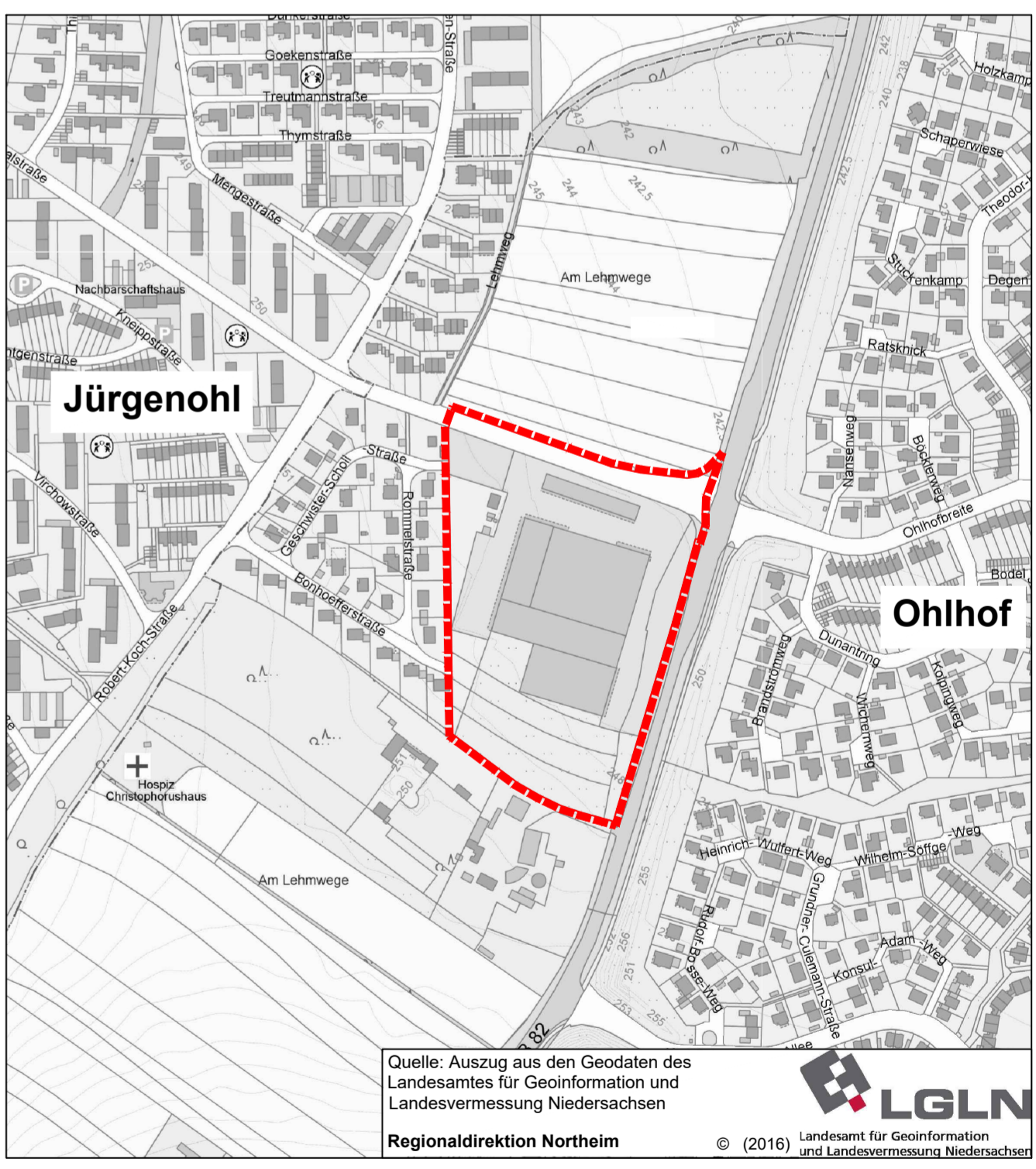
 - Betriebe und Betriebsteile des Gewerbebezugs „Lebensmittel Fachgroßhandel“,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 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.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind die vorhandenen Bäume zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung eines Laubbaums der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16:18 cm zu ersetzen. Ausnahmsweise sind notwendige Wege und Zufahrten innerhalb der Fläche zulässig.
 - Die Dachflächen der Gebäude und Gebäudeteile sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Auch Flachdächer sonstiger Nebenanlagen sind derart zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 20 % der Gesamtdachfläche sind von der Begründungspflicht ausgeschlossen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begründung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Vorhandene Gebäude sind von der Festsetzung ausgenommen.
 - Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzenliste 2 zu verwenden. Beinhaltet selbstkletternden Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.
- Pflanzenliste 1 - Laubbäume**
- | | |
|--------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus rob |
- Pflanzenliste 2 - standortheimische Rankgewächse**
- Ohne Rankhilfe
- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Kletterwein | Parthenocissus tricuspidata |
| Kletter-Hortensie | Hydrangea petiolaris |
- Mit Rankhilfe
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Strahlengriffel | Actinidia arguta |
| Pfeifenwinde | Aristolochia Macrophylla |
| Baumwürger | Celastrus orbiculatus |
| Alpen-Waldrebe | Clematis alpina |
| Anemonen-Waldrebe | Clematis vitalba |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Kletter-Knöterich | Polygonum aubertii |
| Immergrünes Geißblatt | Lonicera henryi |
| Wald-Geißblatt | Lonicera periclymenum |
| Garten-Geißblatt | Lonicera caprifolium |
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Ver- und Entsorgung) belastet. Bauliche Maßnahmen sowie Pflanzungen innerhalb der Flächen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Ladenzonen sind nur entlang der nordöstlichen und östlichen Gebäudefassade zulässig.
 - Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass die Ladenzone das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stört.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- Nachrichtliche Übernahmen** (§9 Abs. 6 BauGB)
 - Bodenplanungsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO), Teilgebiet 4. Die entsprechenden Regelungen und Maßnahmen sind zu beachten.
 - Radonvorsorgegebiet**
Das Plangebiet befindet sich gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (Nds.MBL 57/2020, S. 1667) innerhalb eines Radonvorsorgegebietes gemäß § 121, Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StriSchG 2017, zuletzt geändert 2020). In diesem Gebieten gilt gemäß §123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StriSchG) in Verbindung mit §154 Strahlenschutzverordnung (StriSchV) die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
 - Bauverbotszone B 82**
Die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) westlich der B 82 ist zeichnerisch als „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.
- Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Belastete Böden**
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
 - Altlasten**
Der Altlastenstandorte Tankstelle List 6.2.2-3204-01/295A ist mit einer Kreuzlinie entsprechend Ziffer 15.12 Planzeichenerverordnung umgrenzt.
 - Hinweise**
 - Kampfmittel**
Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, sind die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Goslar oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen (§§ 56 und 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Die Örtliche Bauvorschrift gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 153.4 „Lilienthalstraße“.
- 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.
- 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.
- 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.



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage im Stadtgebiet M 1 : 5000

<p>P R Ä M B E L</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Goslar diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Goslar,</p> <p>Stadt Goslar</p> <p>Oberbürgermeisterin</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>	<p>PLANUNTERLAGE</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © (2021)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand: 06.07.2021</p> <p>Goslar, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>PLANVERFASSER</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>STADT GOSLAR</p> <p>FACHBEREICH 3 BAUSERVICE FD 3.1.3 STADTPLANUNG</p> <p>Goslar, M. Sc.</p>	<p>AUSLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>	<p>ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>	<p>VEREINFACHTE ÄNDERUNG</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Goslar hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>	<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am auf der Internetseite der Stadt Goslar bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>	<p>VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Goslar, Die Oberbürgermeisterin i. V.</p> <p>Fachbereichsleiterin 3</p>
--	---	--	---	--	--	---	--	--	---

BEBAUUNGSPLAN NR. 153.4 "LILIENTHALSTRASSE"

mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Lilienthalstraße" sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 093 "Dauerkleingartenanlage Lehmweg" und Nr. 001.a "Ohlhof Nord 1"

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13a BauGB

M 1:1000



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Goslar

Nr. 153.4 „Lilienthalstraße“ 4. Änderung mit ÖBV

mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Lilienthalstraße“ sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 093 „Dauerkleingartenanlage Lehmweg“ und Nr. 001.a „Ohlhof Nord 1“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 18.01.2022

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen	1
Gender Mainstreaming	1
TEIL 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	2
1. Planungsanlass, Ziel und Grundlage	2
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Ziele und Grundzüge der Planung	2
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation	2
1.4 Bisherige Rechtslage	3
1.5 Vorgaben der Raumordnung	5
1.6 Verfahrensablauf	5
2. Planungsinhalt	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Bauweise	7
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.5 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung	8
2.6 Ver- und Entsorgung	8
2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
2.8 Grünordnung	9
2.9 Boden / Altlasten	11
2.10 Immissionsschutz	12
2.11 Klimaschutz	12
2.12 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise – Übersicht	13
2.13 Örtliche Bauvorschrift	13
2.14 Berichtigung Flächennutzungsplan	14
TEIL 2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN § 13A BAUGB	15
TEIL 3 ALLGEMEIN	16
1. Städtebauliche Daten	16
2. Ordnungsmaßnahmen	16
3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage	16
4. Behandlung der Anregungen und Hinweise	16

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

Die Firma LIST ist ein mittelständisches Fach-Großhandelsunternehmen mit Standorten in Goslar, Hannover und Quedlinburg. Für den Standort Goslar ist durch den Eigentümer eine Erweiterung des bestehenden Betriebes geplant. Insbesondere die Lagerfunktionen und die Logistik stehen hierbei im Vordergrund. Mit der Möglichkeit der Erweiterung des Betriebs am aktuellen Standort wird dieser an den Standort gebunden und gleichzeitig werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen. Als Erweiterungsfläche bietet sich die südlich angrenzende Fläche an, da die angrenzenden Nutzungen (Erschließungsstraßen und Wohnbebauung) eine Erweiterung in andere Richtungen behindern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 "Lilienthalstraße" lässt eine solche Erweiterung nicht zu.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes am Standort und die damit verbundenen bauplanungsrechtlich erforderlichen Randbedingungen.

1.2 Ziele und Grundzüge der Planung

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten des mittelständisches Fach-Großhandelsunternehmen LIST im Stadtteil Jürgenohl zu schaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 153 „Lilienthalstraße“ weist das Grundstück als Gewerbegebiet mit öffentlicher und privater Sondernutzung „Großhandelslager aus und setzt im Bereich der Erweiterung kein Baufeld, sondern „privates Grün“ fest. Somit wird mit dem Anbau der Zweckbestimmung widersprochen.

Mit der Änderung wird das Gewerbegebiet aufgehoben und stattdessen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Fachgroßhandel festgesetzt. Zudem wird die überbaubare Fläche ausgedehnt und die vorhandene Gehölzstruktur in den Randbereichen abgesichert. Das Maß der Nutzung (GRZ, GFZ und Vollgeschosse) bleibt wie bisher erhalten.

Mit der Planung wird keine neue Siedlungsstruktur geschaffen, sondern die bereits vorhandene Bebauung erweitert. Die vorhandene verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung kann für die Erweiterung weiterhin genutzt werden.

1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet der 4. Änderung nimmt das gesamte Grundstück der Firma LIST sowie teilweise die Lilienthalstraße ein. Die gesamte Fläche des Plangebiets umfasst ca. 53.960 m². Der Bebauungsplan überplant die Flurstücke 2/1, 3/1, 4/1, 7/67, 7/66, 8/3 und teilweise 9/3 in Flur 6 der Gemarkung Goslar.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird von dem bestehenden Gewerbe und den dazugehörigen Erschließungsflächen eingenommen. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber. Im

Süden befindet sich eine Grünfläche auf der ein Vorflutkanal verläuft. Nordöstlich und westlich ist das Plangebiet weitgehend von Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt.

Abgegrenzt wird der Geltungsbereich im Norden und Osten durch Verkehrsflächen. Südlich befinden sich der Birkenhof und im Westen grenzen ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser an.

1.4 Bisherige Rechtslage

Verbindliches Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 153.4 „Lilienthalstraße“, 4. Änderung überplant drei rechtskräftige Bebauungspläne. Zum einen den Bebauungsplan Nr. 153 „Lilienthalstraße“ aus dem Jahr 1964, der ein Gewerbegebiet mit öffentlicher und privater Sondernutzung „Großhandelslager“ festsetzt. Innerhalb des Baufeldes ist eine Bebauung bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt. Das großzügige Baufeld ist von privatem Grün eingerahmt.

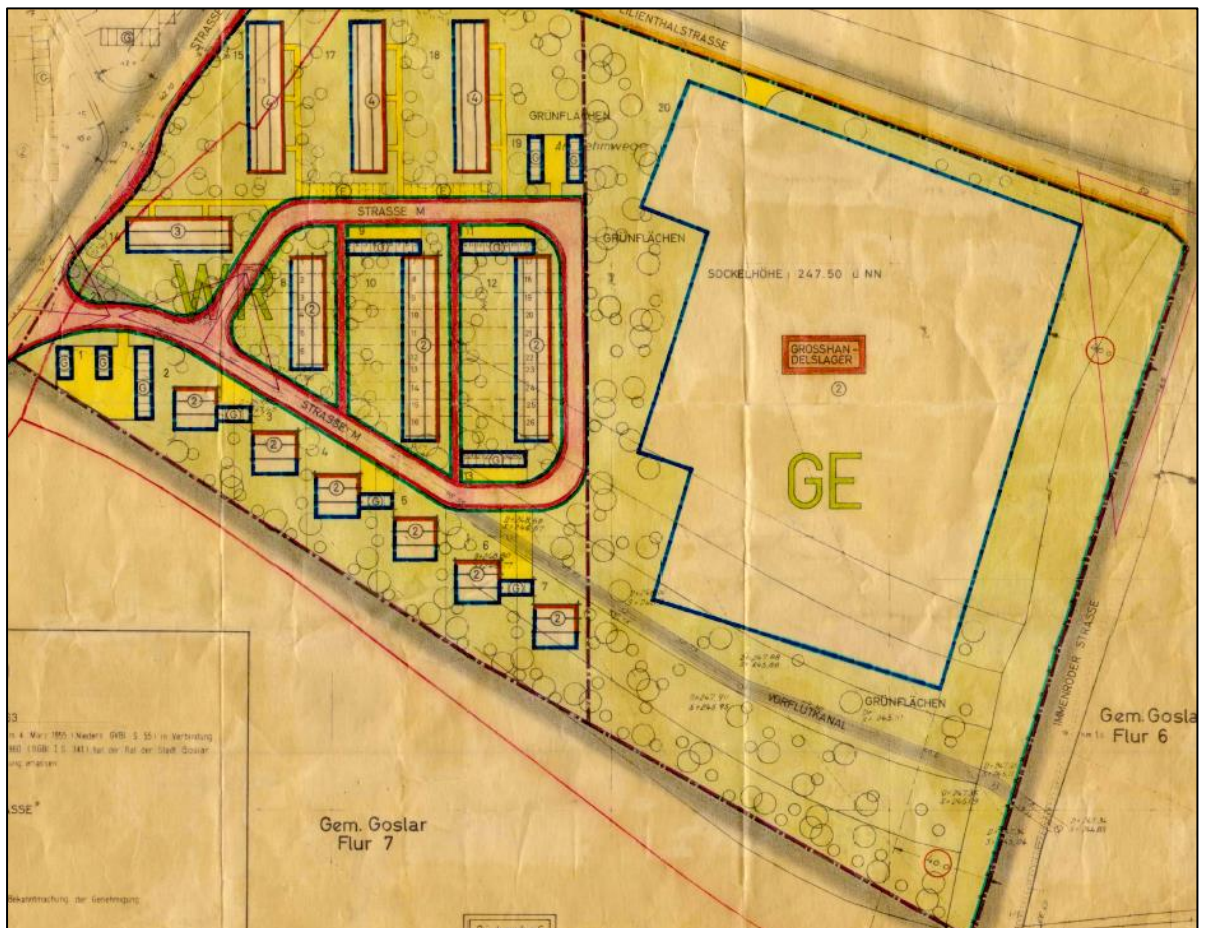


Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 153 „Lilienthalstraße“

Zu den Grünflächen zählen nicht die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke. Auch wenn im Bebauungsplan die nicht überbaubaren Teilflächen bebaubarer Grundstücke insgesamt „festgesetzt“ und sie dort irrtümlicher als „private“ Grünflächen bezeichnet worden sind, handelt es sich nur um die nicht überbaubaren Teilflächen; sie verlieren nicht ihre Funktion (VGH München, Urt. V. 22.11.1985 – Nr. 23 B 83 A. 2659, BayVB1. 1986, 756). Das lässt sich daraus schließen, da bei der Ermittlung der GRZ das Baugrundstück maßgebend ist und

Grünflächen bei der Berechnung nicht angesetzt werden. Die damit zulässige maximale Bebauung der Grundstücke würde eine Realisierung des städtebaulichen Konzepts nicht zulassen.

Zum anderen sind die Bebauungspläne Nr. 093 „Dauerkleingartenanlage Lehmweg“ aus dem Jahr 1988 und Nr. 001.a „Ohlhof Nord 1“ aus dem Jahr 1978 betroffen. Diese setzen an betreffender Stelle Verkehrsflächen fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die letzte rechtskräftige Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 153 „Lilienthalstraße“ und teilweise die Bebauungspläne Nr. 093 „Dauerkleingartenanlage Lehmweg“ und Nr. 001.a „Ohlhof Nord 1“ überplant und aufgehoben.



Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 093 „Dauerkleingartenanlage Lehmweg“



Abb.: Auszug Bebauungsplan Nr. 001.a „Ohlhof Nord 1“

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Goslar stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dar und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

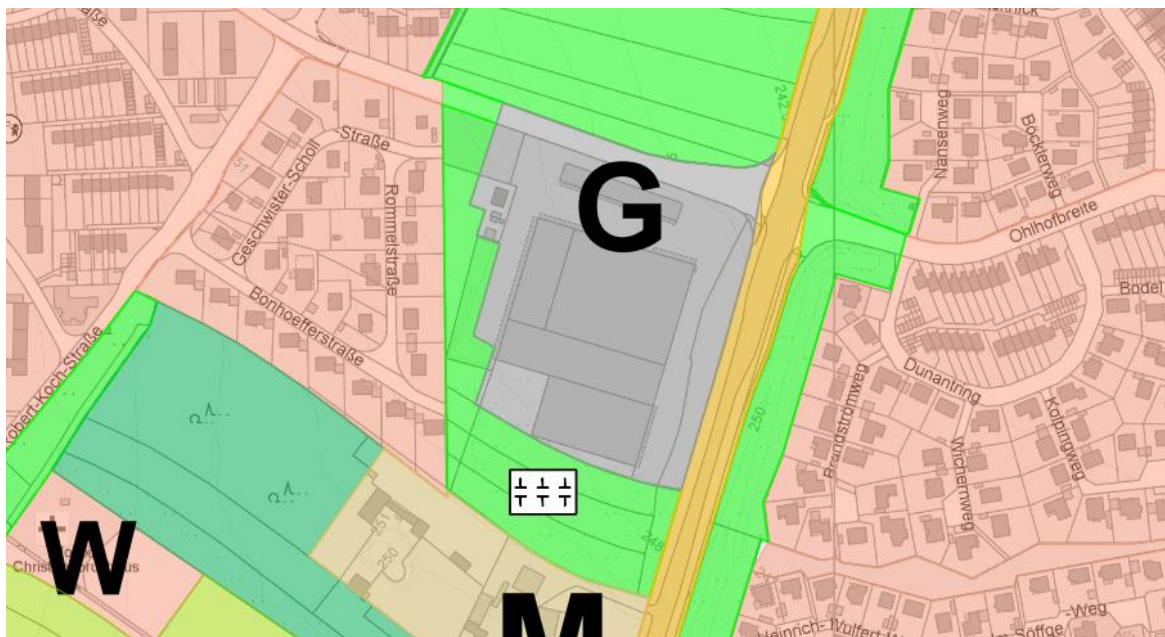


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Goslar

1.5 Vorgaben der Raumordnung

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

Das Plangebiet wird innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen. Zudem verläuft entlang des östlichen Geltungsbereichs ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße.



Abb.: Auszug Raumordnungsplan Großraum Braunschweig

1.6 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 153.4 „Lilienthalstraße“, 4. teilw. Änderung wird auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Planung fördert die Innenentwicklung indem sie die bauliche Nutzbarkeit innerhalb eines langfristig überplanten Raums verbessert. Mit der Änderung wird das zulässige Maß der Versiegelung wie bisher beibehalten, so dass es zu keiner Erhöhung des maximal zulässigen Versiegelungsgrad kommt. Daraus resultiert eine zusätzliche Inanspruchnahme der Grundfläche im Vergleich zur derzeit rechtskräftigen Situation von 0 m². Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigten Verfahren liegen ebenfalls vor:

- Keine weiteren Bebauungsplanänderungen im engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erforderlich
- Es wird kein Vorhaben geplant, welches eine UVP nach UVPg erfordert (Vorprüfung)
- Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete, liegt nicht vor
- Keine Beeinträchtigung von LSG, NSG bes. geschützten Biotopen

- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Hierbei gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig und müssen nicht kompensiert werden. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 „Lilienstraße“, 4. teilw. Änderung wurde am 09.11.2021 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar gefasst.

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 wird nicht abgesehen. Sie fand durch öffentlichen Aushang vom 15.11.2021 bis 17.12.2021 und durch Anschreiben der TÖB vom 12.11.2021 statt.

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 ____.

2. Planungsinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das derzeit festgesetzte Gewerbegebiet, welches alle Gewerbebetrieb zulässt und keine Einschränkungen trifft, wird aufgehoben. Damit sollen negative Auswirkungen und städtebauliche Konflikte (erhöhtes Verkehrsaufkommen, lange Öffnungszeiten, aufdringliche Werbung, Geruch-, Staub- und Lärmimmissionen, etc.) auf die schützenswerte Wohnnutzung im Umfeld ausgeschlossen werden. Stattdessen wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Fachgroßhandel festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung zweckgebundener Anlagen und Einrichtungen. Dadurch wird der ansässige Fachgroßhandel und die geplante Erweiterung planungsrechtlich abgesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der vorliegenden Planung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der maximalen Vollgeschosse bestimmt.

Für das Plangebiet werden weiterhin eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 sowie max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt damit unverändert. Mit den Festsetzungen werden der Bestand und die geplante Erweiterung abgesichert. Zudem wird eine ausreichende Flexibilität gewährleistet und gleichzeitig der Versiegelungsgrad des Grundstücks beschränkt.

2.3 Bauweise

Die derzeit festgesetzte offene 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 die Festsetzung wird die vorhandene Gebäudestruktur in ihrer heutigen Form sowie die geplante Erweiterung planungsrechtlich abgesichert und zugleich sind die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan über Baugrenzen definiert. Diese sind so zugeschnitten, dass ausreichend Spielraum für Erweiterungen gegeben sind sowie eine Konfliktsituation mit der sich angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden kann.

Entlang der Bundesstraße B 82 wird die Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der zeichnerischen Festsetzung als „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ aufgenommen. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße von allen baulichen Anlagen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Gemäß § 24 Abs. 7 NStrG können Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden. Die Entscheidung trifft die für die Genehmigung des Vorhabens zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde

2.5 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet schließt im Norden teilweise die Lilienthalstraße ein und wird verkehrstechnisch über diese erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Der Anschluss an das Verkehrsnetz ist gewährleistet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen sind für den Ausbau bzw. für die Änderung der Leitungsnetze von Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung und Telekommunikation sowie zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung: Es befinden sich Netzanschlüsse des vorhandenen Gebäudes, als auch durchleitende Versorgungsleitungen im Planbereich. Die Leitungstrassen, soweit die öffentlichen Anlagen nicht im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, werden mit einem Leitungsrecht belegt.

Nach Auskunft des Versorgungsträgers verläuft eine Gasversorgungsleitung aus der „Bonhoefferstraße“ zum „Birkenhof“. Die genaue Lage muss hier vor Baubeginn geortet werden, da eine Überbauung der Leitungstrasse mit der hier vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Überbauung ist nicht zulässig, daher ist ein Abstimmungsgespräch mit dem Versorgungsträger erforderlich. Weiterhin muss die Leitungstrasse während der Bauphase entsprechend den Regeln der Technik geschützt werden.

Telekommunikation / Breitband: Die bereits im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen werden mit Leitungsrechten belegt. Soweit die öffentlichen Anlagen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen ist eine besondere planungsrechtliche Absicherung nicht erforderlich.

Schmutz- und Regenwasserhausanschlüsse: Die vorhandenen Hausanschlusskanäle sind bei Erweiterung und Neubauten auf ihren hydraulischen und technischen Zustand (Kamerabefahrung und Dichtigkeitsprüfung) hin zu prüfen und – wenn möglich – weiter zu nutzen.

Innerhalb der Fläche „sonstiges Sondergebiet“ verläuft ein Regen- und Schmutzwasserhauptkanal der öffentlichen Kanalisation. Dieser wird mit einem Leitungsrecht abgesichert.

Da die öffentlichen Regenwasserhauptkanäle in dem Bereich bereits hydraulisch sehr ausgelastet sind, darf die gegenwärtige Abflussspende, sofern keine sog. Rückhaltung vorgesehen ist, von dem Grundstück in den Regenwasserhauptkanal nicht durch eine mögliche Mehrversiegelung der Grundstücksflächen erhöht werden.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Leitungen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet und zeichnerisch in die Planzeichnung aufgenommen. Bauliche Maßnahmen sowie Pflanzungen sind in den Bereichen mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Diese Festsetzung wurde aus Gründen der Versorgungssicherheit getroffen. Bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ist ein uneingeschränktes schnelles Erreichen der Leitungen erforderlich.

2.8 Grünordnung

Der Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB, daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 Nachverdichtung genutzt werden. Der Grundzug der Änderung ist die Ausdehnung der überbaubaren Fläche. Dies ermöglicht die Realisierung der geplanten Erweiterung der ansässigen Firma LIST. Mit der Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Innenbereich wird die Stärkung der Innenentwicklung gefördert und auf eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 wird weiterhin beibehalten und unterschreitet die gesetzliche Obergrenze für ein sonstiges Sondergebiet was ebenso für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden spricht.

Der Geltungsbereich wird bereits auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans baulich genutzt bzw. ist planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Mit der Änderung wird das Maß der Nutzung (GRZ, GFZ und Vollgeschosse) gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert beibehalten, so dass auch unter Berücksichtigung der erweiterten überbaubaren Fläche keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei der Grünfläche handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland (GI). Die Wiese wird jährlich zur Heugewinnung gemäht. Des Weiteren wird die Wiese jährlich mit Pferden beweidet. Ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG ist hier nicht vorhanden.

Aufgrund der großflächigen Baukörper, Stellplätze und Zufahrten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die der Aufwertung des Ortsbilds, der Anpassung an den Klimawandel durch die Regulierung des Lokalklimas, einer Minimierung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Verbesserung des Regenwasserrückhalts dienen.

Zu den grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen im Einzelnen zählen:

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das Plangebiet ist in den Randbereich durch Bäume und Sträucher geprägt. Die geplante Ausdehnung der überbaubaren Fläche greift nicht in den vorhandenen Gehölzbestand ein. Mit der Änderung werden die vorhandenen Grünstrukturen mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern abgesichert. Zudem wird eine Pflanzliste aufgenommen um zu gewährleisten, dass bei Neupflanzungen der stadtgestalterische und ökologische Wert des Baumbestandes dauerhaft erhalten bleibt.

Dachbegrünung

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

Fassadenbegrünung

Mit einer Fassadenbegrünung können vielfältige zusätzliche Leistungen für die nachhaltige Stadtentwicklung geleistet werden. Dazu zählen 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 und grünen Infrastruktur werden. Um die Wirksamkeit der Fassadenbegrünung zu gewährleisten ist ein flächiger Bewuchs notwendig. Ein geringer Anteil an Fassadenbegrünung, die nur als gestalterisches Element angepflanzt wurde, wird nicht die gleichen positiven Effekte auf das Stadtklima haben wie ein vollflächiger Bewuchs. Deshalb sind die Außenwandflächen von Neubauten, die auf einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen, mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu pflanzen. Die Pflanzliste umfasst entsprechend der örtlichen Situation eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten. Dadurch wird gewährleistet, dass die gestalterischen sowie ökologischen Vorteile einer Fassadenbegrünung dauerhaft erhalten bleibt.

2.9 Boden / Altlasten

Bodenplanungsgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“, Teilgebiet 4. Die Regelungen der BPG-VO finden allerdings im Bereich von Altlasten keine Anwendung. Dort gelten direkt die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999.

Altlasten

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die im Verzeichnis des Landkreises Goslar über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten als Altlastenstandort (Tankstelle List 6.2.2-3204-01/295A) erfasst ist. Die Sicherung bzw. Sanierung wird als abgeschlossen aufgeführt. Nichtsdestotrotz wird der Bereich weiterhin gekennzeichnet um auf die ehemalige Belastung hinzuweisen.

Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Minen etc.) oder Abwurfkampfmittel (Bomben) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich 2 (Sicherheit und Ordnung) der Stadt Goslar oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen zu benachrichtigen.

Radonvorsorgegebiet

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

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

1. Verringerung der Radon-222-Aktivitätskonzentration unter dem Gebäude,
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, sofern der diffusive Radoneintritt auf Grund des Standorts oder der Konstruktion begrenzt ist,

3. Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile,
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen,
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

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

2.10 Immissionsschutz

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

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist der Immissionsschutz besonders zu betrachten. Derzeit ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen festgesetzt. Demnach sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig von dem die unterschiedlichsten Emissionen ausgehen können. Um zukünftige Konfliktsituation mit der schützenswerten Wohnnutzung entgegenzuwirken wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Fachgroßhandel festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich demnach auf die Unterbringung zweckgebundener Anlagen und Einrichtungen. Die derzeitige Nutzung des Grundstückes durch die Firma LIST entspricht dieser Festsetzung.

Die mit dem Betrieb verbundenen Lärmintensive Be- und Entladung der LKW's (Ladezonen) erfolgt derzeit nur im nordöstlichen und östlichen Bereich des Gebäudes. Der hier entstehende Lärm wird durch den massiven Gebäudekörper abgeschirmt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ergeben. Mit der Änderung wird die derzeitige Situation der Ladezonen festgesetzt und somit auch die Abschirmfunktion des Gebäudes übernommen. Demnach sind Ladezonen nur entlang der nordöstlichen und östlichen Gebäudefassade zulässig. Für den Fall, dass Ladezonen an andere Stelle geplant werden, ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Ladezonen das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Zudem wird mit den grünordnerischen Maßnahmen ein positiver Beitrag für den Immissionsschutz geleistet. Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung verbessert den Lärm- und Schallschutz, in dem der Verkehrslärm geschluckt und in einem deutlich geringeren Maß reflektiert wird als eine Bebauung ohne Begrünung. Zudem findet eine Luftreinigung und Bindung von Staub und CO₂ in der Luft statt.

2.11 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an

den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen bezüglich „Klimaschutz“, weil sich die gesetzlichen Anforderungen bezüglich „Wärmeschutz / Klimaschutz“ stetig ändern und ein Bebauungsplan nicht ständig angepasst wird. Des Weiteren werden im Rahmen von Baugenehmigung die jeweils aktuellste „Energiesparverordnung“ (EnEV) sowie das „Erneuerbare Energiegesetz“ (EEG) als Gesetzesgrundlage angewendet.

2.12 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.

1. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Verordnung zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (s. Kap. 2.9)

1.2 Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig (s. Kap. 2.9)

1.3 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) (s. Kap. 2.4)

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Erhebliche Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen analog zur nachrichtlichen Übernahme der Verordnung zum Bodenplanungsgebietes (s. Kap. 2.9)

2.2 Altlastenstandort Tankstelle List 6.2.2-3204-01/295A (s. Kap. 2.9)

3. Hinweise

3.1 Kampfmittel (s. Kap. 2.9)

2.13 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. 153.4 „Lilienthalstraße“ eine örtliche Bauvorschrift geschaffen.

Dachform und Dachneigung

Für den gesamten Geltungsbereich werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 20° festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen entsprechend der textlichen Festsetzung 3.2 realisiert werden kann und die damit verbundenen Funktionen insbesondere der Regenrückhaltung, der Verbesserung des Stadtklimas sowie des Artenschutzes erfüllt werden.

Technische Dachaufbauten

Mit der Regelung für technische Dachaufbauten soll das Erscheinungsbild der Dächer verträglich gestaltet und störende Wirkungen auf den öffentlichen und privaten Raum vermieden werden. Aus diesem Grund müssen derartige Anlagen vom Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamt Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. In Diesem Zusammenhang wird auf die textliche Festsetzung 3.2 hingewiesen, die eine Dachbegrünung festsetzt und auf max. 20% des Anteils der Dachflächen solche technischen Aufbauten zulässt. Ausgenommen von der 20% Regelung sind Solaranlagen. Diese sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.14 Berichtigung Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dann ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. In diesem Fall führt die Berichtigung zur Umwandlung der gewerblichen Baufläche sowie der Grünfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Fachgroßhandel.

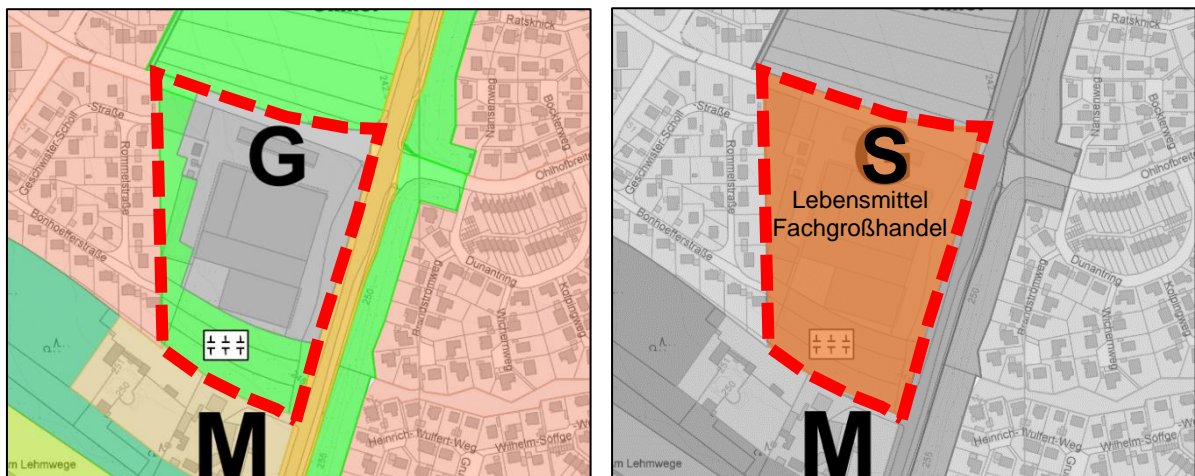


Abb.: Gegenüberstellung der aktuell wirksamen und der berichtigten Fassung

Die Berichtigung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar. Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit übergeordneter Funktion wie beispielsweise Ausgleichsflächen nach §1a Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

TEIL 2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN § 13a BauGB

In der folgenden Checkliste ist die erfolgte Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für dieses Verfahren dokumentiert. Nicht Gegenstand dieser Prüfung sind Belange die unabhängig von der Wahl der Verfahrensart zu berücksichtigen sind.

Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB			nicht erfüllt	erfüllt
1.	Innenentwicklung	§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB		X
	➤ Wiedernutzbarmachung von Flächen		-	
	➤ Nachverdichtung		x	
	➤ andere Maßnahme der Innenentwicklung:		-	
2.	Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO oder neu versiegelte Fläche	§ 13 a Abs. 1 Satz 2		X
	➤ < 20.000 m ² GRZ	- Geltungsbereich ca. = 53.960 m ² Mit der Änderung wird das zulässige Maß der Versiegelung wie bisher beibehalten, so dass es zu keiner Erhöhung des maximal zulässigen Versiegelungsgrad kommt. Daraus resultiert eine zusätzliche Inanspruchnahme der Grundfläche im Vergleich zur derzeit rechtskräftigen Situation von 0 m² .	x	
	➤ 20.000 - <70.000 m ²	siehe ggfs. Vorprüfung Zusatzblatt anbei	-	
3.	Keine Zulässigkeit Vorhaben mit UVP-Pflicht	§ 13 a Abs. 1 Satz 4		X
	➤ nach UVP Gesetz	Gegenstand der Planung nicht erfasst	x	
	➤ nach Nds. UVP Gesetz	Gegenstand der Planung nicht erfasst	x	
4.	Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	§ 13 a Abs. 1 Satz 5		X
	➤ FFH-Gebiete	Nicht betroffen	x	
	➤ Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen	x	
5.	Keine Störfallrelevanz nach § 50 Satz 1 BImSchG	§ 13 a Abs. 1 Satz 5		X
	➤ Vorhaben im Plangebiet	Die Planung begründet <u>nicht</u> die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU	x	
	➤ Lage des Plangebietes	Das Plangebiet befindet sich <u>nicht</u> im Wirkungsbereich eines Störfallbetriebes	x	

TEIL 3 ALLGEMEIN

1. Städtebauliche Daten

Sondergebiet	ca. 49.735 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.225 m ²
Geltungsbereich	ca. 53.960 m²

2. Ordnungsmaßnahmen

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

3. Kosten und Finanzierung, Kostenumlage

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

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

4. Behandlung der Anregungen und Hinweise

Werden nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

Goslar, Januar 2022

Stadt Goslar
Fachbereich 3
Fachdienst Stadtplanung

i.A /gez.
Melanie Broy